



Alexi Hirvi

# Kiinteistörekisterin pitäjän päätökset ja niiden kehittäminen

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

8.5.2024

## Tiivistelmä

Tekijä:	Alexi Hirvi
Otsikko:	Kiinteistörekisterin pitäjän päätökset ja niiden kehittäminen
Sivumäärä:	33 sivua + 1 liitettä
Aika:	8.5.2024
Tutkinto:	Insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma:	Maanmittaustekniikka
Ohjaaja:	TkT Kimmo Sulonen

---

Insinööriyössä tutkittiin kiinteistörekisteriä pitävien kuntien rekisterinpidon ja rekisterin pitäjän päätösten nykytilaa ja kehittämistarvetta. Työssä selvitettiin myös rekisteriä pitävien kuntien ja Maanmittauslaitoksen päätösten määrää ja niiden tyyppejä, ja arvioitiin näiden kehittämisen ja yleistämisen mahdollisuuksia ja vaikutuksia kuntien resurssit huomioon ottaen.

Insinööriyön teoriaosassa perehdyttiin ensin Suomen kiinteistöjärjestelmän rakenteeseen ja sen osien sisältöön, minkä jälkeen tutustuttiin rekisterinpitoa tuotaviin ja ylläpitäviin tahoihin sekä rekisterinpidon tukitoimintoihin. Teoriaosassa esiteltiin myös kiinteistörekisterin pitäjän päätösten tyypit ja päätösten määriä.

Työn tutkimusosassa kiinteistörekisteriä pitävien kuntien rekisterinpidon ja resurssien tilaa selvitettiin kyselyllä, joka lähetettiin kuntakohtaisesti rekisterinpitäjän päätösten parissa työskenteleville henkilöille.

Kyselyyn saadut vastaukset sekä keskustelut osoittivat, että kunnissa toivotaan kehittämistä päätöksiin tehtäviin rasite- ja lohkomisasioihin, mutta päätösten kehittämisen tuomaan mahdolliseen resurssihelpotukseen suhtauduttiin vaihtelevin mielipitein. Kuntien työvoiman ikääntymisen koettiin olevan vakava ongelma, jota ei voida korjata pelkästään resursseja lisäämällä tai toimintatapoja kehittämällä, joten samalla vaaditaan myös maanmittausalan houkuttelevuuden lisäämistä ja koulutukseen panostamista. Keskusteluista havaittiin lainsäädännön kehittämistarve myös muun muassa kiinteistöinsinöörin pätevyysvaatimusten osalta, sillä etenkin kasvukeskuksista kaukana olevilla kunnilla ei ole pätevyyttä omaavaa henkilöä, eikä sellaista ole välttämättä edes lähikunnissa.

Avainsanat: kiinteistörekisteri, kiinteistörekisterin pitäjä, kunta

---

## Abstract

Author: Aleksi Hirvi  
Title: Developing Decisions Made by the Keeper of the Cadastre  
Number of Pages: 33 pages + 1 appendix  
Date: 8 May 2024

Degree: Bachelor of Engineering  
Degree Programme: Land Surveying  
Supervisors: Kimmo Sulonen, D.Sc. (Technology)

---

This Bachelor's thesis studied the current state and outlook of the decisions made by cadastral authorities from the perspective of Finnish municipalities responsible of keeping of the cadastre within their municipal boundaries, aiming to find solutions to improve and generalize decision-based acts.

This final year project first studied the structure of the Finnish cadastre and public organizations responsible for keeping it up and presented the qualities and quantities of decisions made by cadastral authorities. The project also included a survey into the state of cadastral decisions and resources in municipalities responsible for maintaining the cadastre.

The results showed that municipalities have varying opinions about the need for development, such as advancing the decision-making process of the cadastral decisions. Additionally, the results of the survey showed that the decision-making processes related to procedures, e.g. easements and real estate formation, should be improved.

The thesis showed that municipalities and the public sector have, and will have, labour shortages which cannot be fixed only by adding resources. There is a need for reconsideration of laws by which qualification requirements of municipal cadastral surveyor could be reworked. Furthermore, improving the attractiveness of the whole industry and investing in education must be seriously considered.

Keywords: cadastre, keeper of the cadastre, municipality

---

# Sisällys

1	Johdanto	1
2	Kiinteistöjärjestelmä	2
2.1	Kiinteistötietojärjestelmä	2
2.2	Kiinteistörekisteri	4
2.3	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri	7
2.4	Kiinteistötietopalvelu	7
3	Kiinteistörekisterinpito	8
3.1	Kiinteistörekisterin pitäjät	8
3.1.1	Maanmittauslaitos	8
3.1.2	Kunnat	9
3.2	Kiinteistörekisterinpidon tuki	14
3.2.1	Kiinteistötehtävien yhteistyöryhmä	14
3.2.2	Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä	15
3.2.3	Rekisterinpidon pelisäännöt	15
4	Kiinteistörekisterin pitäjän päätökset	16
4.1	Päätöslajit	16
4.1.1	Kiinteistöjen yhdistäminen	16
4.1.2	Yhteisten alueiden yhdistäminen	17
4.1.3	Yhteisalueosuuden siirtäminen	17
4.1.4	Yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön	17
4.1.5	Kiinteistön laadun muutos	17
4.1.6	Kiinteistötunnuksen muutos	18
4.1.7	Rekisteriyksikön nimen muuttaminen	18
4.1.8	Rasitteen lakkauttaminen	18
4.1.9	Virheen korjaaminen	18
4.1.10	Kameraalisen jaotuksen ja kuntajaon muuttaminen	19
4.2	Päätösten määrä	19
4.2.1	Kunnat	19
4.2.2	Maanmittauslaitos	21
5	Kyselytutkimus kiinteistörekisteriä pitäviin kuntiin	22

5.1	Kyselyn toteuttaminen	22
5.2	Vastausten yhteenveto	24
5.2.1	Kuntien perustiedot	24
5.2.2	Rekisterinpidon määrä ja päätösten osuus	25
5.2.3	Keskeiset päätökset ja kehittäminen	25
5.2.4	Resurssit	26
5.2.5	Rekisterinpidon tuottaja ja tulevaisuus	27
5.2.6	Lisähuomiot	28
6	Yhteenveto	29
	Lähteet	31
	Liite 1: Kyselylomake, kiinteistörekisteriä pitävät kunnat	

# 1 Johdanto

Suomessa kiinteistön omistaminen on kansainvälisesti tarkasteltuna turvallista, ja kiinteistönvaihdannan turvallisuus tuo vakautta rakentamiselle ja kaupan käynnille myös laajemmin. Tämä on suurilta osin laadukkaan ja kattavan kiinteistörekisterin sekä sen perustana olevan lainsäädännön ansiota. Kehittämistoimenpiteitä kuitenkin tarvitaan, sillä maailmanlaajuiset trendit ja tapahtumat tuovat paineita nopeille muutoksille ja resurssitarpeille, joihin julkisen sektorin on kyettävä vastaamaan toimintojen entistä tehokkaammalla toteuttamisella. (1, s. 12.)

Suomessa kiinteistörekisteriä ylläpidetään julkisen sektorin toimesta, ja se on jaettu julkisorganisaatioiden, valtion ja kuntien, vastuulle. Julkisen sektorin toimintojen, kuten kiinteistörekisterinpidon, kehittämistä on tehty eri tavoin organisaatioiden resurssien mukaan. Osittain syynä kehittämislle voidaan pitää tulevaisuuden haasteellisia näkymiä, joita muun muassa Henrik Turjan (2022) opinäytetyön tutkimus osoittaa tulevaisuudessa olevan edessä. Turjan tutkimuksen mukaan kehittämisen yksi näkökulma on toteuttaa yhä enemmän kiinteistörekisterin ylläpitoa viranomaispäätöksillä varsinaisen toimitusmenettelyn sijaan sellaisissa tapauksissa, joissa se on julkisen sektorin toimintatavoitteita noudattaen mahdollista.

Tässä insinööriyössä on tarkoitus selvittää kyselyn avulla kiinteistörekisterinpitäjän päätösten nykytilaa sekä päätösten kehittämisen keinoja ja tarpeita. Samalla tutkitaan kuntien resurssitilanteita sekä potentiaalisia rekisterinpidon apukeinoja ja päätöksillä toimimisen kehittämishalukkuutta, jotka osaltaan voivat auttaa tulevaisuuden haasteissa.

Insinööriyö rajataan koskemaan kiinteistörekisteriä pitäviä kuntia. Rekisterinpiitoon liittyvät kehittämistoimet koskevat myös Maanmittauslaitosta, mutta sitä ei tässä työssä tutkita.

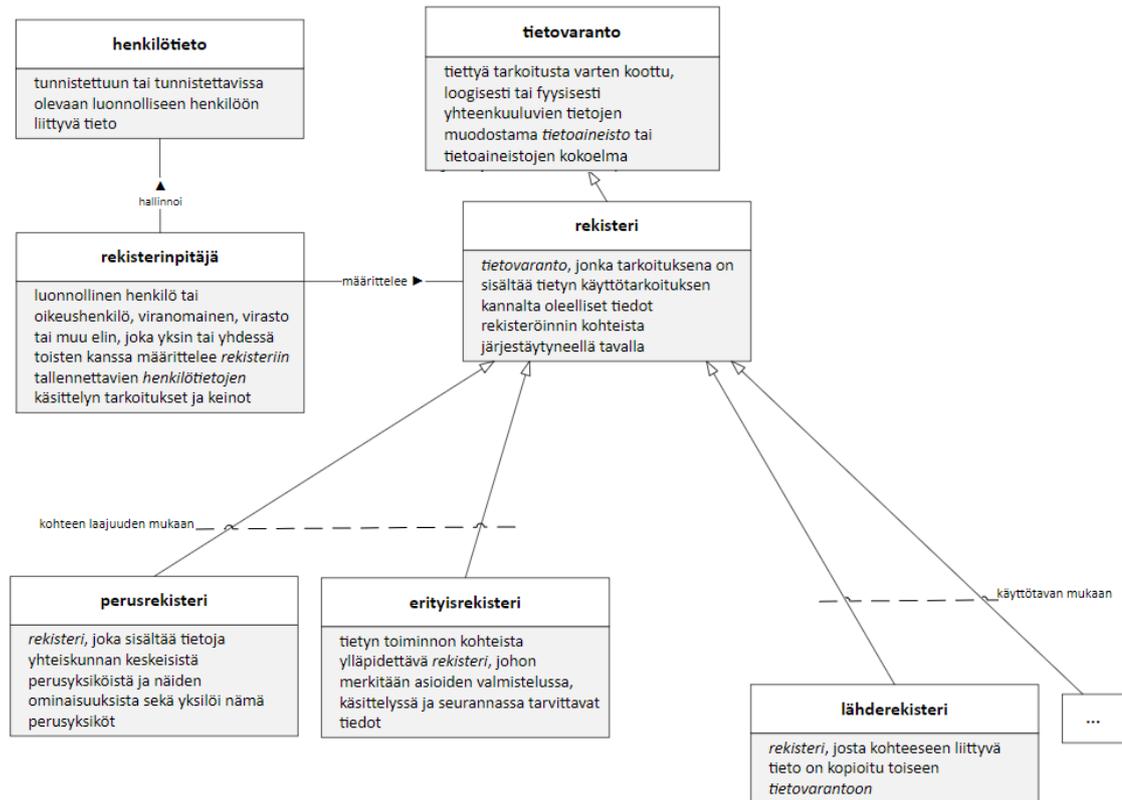
## 2 Kiinteistöjärjestelmä

Kiinteistöjärjestelmää voidaan pitää järjestäytyneen yhteiskunnan perusedellytyksenä, ja se saattaa yhteen maankäytön ja omistussuhteet. Järjestelmän pääasiallisena tehtävänä on ajantasaisten maanomistustietojen sekä kiinteistöihin liittyvien oikeuksien, rasitteiden ja ominaisuuksien dokumentointi. (2, s. 3.)

Kiinteistöjärjestelmä perustuu vahvasti lainsäädäntöön ja erityisesti kiinteistörekisterilakiin ja kiinteistönmuodostamislakiin. Järjestelmää koskeva lainsäädäntötyö ja toiminta ovat pääosin maa- ja metsätalousministeriön vastuulla, mutta liityntäpintoja on myös esimerkiksi ympäristöministeriöön rakentamisen ja maankäytön kautta. Näin ollen kiinteistöjärjestelmällä pystytään kuvaamaan luotettavasti ja julkisesti ajankohtaista kiinteistöjaotusta, ja järjestelmää ylläpitämällä mahdollistetaan markkinataloutta sekä kestävää luonnonvarojen ja maiden käyttöä tukeva kokonaisuus. (2, s. 3, 5–6.)

### 2.1 Kiinteistötietojärjestelmä

Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) on valtakunnallinen, julkinen ja alati ajantasainen Maanmittauslaitoksen ylläpitämä tietopalvelukokonaisuus. Se on rakennus-, henkilö-, yritys- ja yhteisötietojärjestelmien ohella yksi Suomen perusrekistereistä (kuva 1), joka pitää sisällään Maanmittauslaitoksen ja kuntien ylläpitämän kiinteistörekisterin sekä Maanmittauslaitoksen hallinnoiman lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin. Yhtenäinen ja maanlaajuinen järjestelmä otettiin käyttöön vuonna 2005, ja järjestelmän käyttöönottoa vauhditti vuoden 2003 alusta voimaan tullut laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta (453/2002). (3, s. 11; 2, s. 6; 4, s. 23, 42.)



Kuva 1. Perusrekisterien sijoittuminen tietovarannon hierarkiassa (5).

## 2.2 Kiinteistörekisteri

Nyky muodossa olevan kiinteistörekisterin perustamistyö aloitettiin vuonna 1985 silloisen kiinteistörekisteriasetuksen (481/1985) ja kiinteistörekisterilain (392/1985) yhtenäistettyä kiinteistörekisterin pidon kunnissa ja kaupungeissa, minkä seurauksena se tuli kattamaan kaupunkien hallinnoimat tonttikirjat sekä Maanmittauslaitoksen ylläpitämän maarekisterin (6, s. 52). Kiinteistörekisteriä eli niin sanottua katasteria ylläpitävät Maanmittauslaitos ja ne kunnat, jotka näin ovat päättäneet asemakaava-alueillaan tehdä (7). Tähän joka yö päivittyvään rekisteriin muodostuu tietoa maanmittaustoimituksista sekä viranomaisten päätösten ja toimenpiteiden aiheuttamista muutoksista, ja siihen laissa merkittäväksi säädetty tieto katsotaan merkityksi vasta silloin, kun se on tallennettu kiinteistötietojärjestelmään KTJkii-rekisterinpitosisovelluksella. Rekisteri luo pohjan kiinnitysjärjestelmälle, ja kiinteistön merkitseminen siihen on asemakaava-alueilla rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä. (8; 9.)

Kiinteistörekisteriin sisältyvät kohteen ominaisuustiedot sekä kiinteistörekisterikartta, ja näiden tietosisällöstä säädetään kiinteistörekisterilaissa (392/1985) ja kiinteistörekisteriasetuksessa (970/1996). Kiinteistörekisteriotteessa (kuva 2) on kiinteistön perustietojen lisäksi kerrottu laajalti muistakin kiinteistöä koskevista asioista, kuten muodostumis-, käyttöoikeus- ja rasitetiedoista. (10, s. 1.)


**Perustiedot**

Kiinteistötunnus:	834-432-7-36	Rekisteröintipvm:	25.3.1983
Nimi:	PORTAAMPANNO	Kokonaispinta-ala:	0,2000 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Ma	Maapinta-ala:	0,2000 ha
Kunta:	Tampere (834)	Palstojen lukumäärä:	1
Arkistoviite:	18.214		

**Muodostumistiedot**

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:	
Lohkominen	Rekisteröintipvm: 25.3.1983
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
Rekisteriyksiköistä:	Maapinta-ala (ha)
834-432-7-36 HIEKALA	0,2000
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	0,2000

**Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet**
**Kaavat ja rakennuskiellot**

1) Yleiskaava(834-432)	
Hyväksymis-/vahvistamispvm: 14.12.2015	Voimaantulopvm: 17.8.2017

**Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset**

1) Tuoikeus (000-2015-00000) / kassa: 0-00	Rekisteröintipvm: 10.10.2000
Arkistoviite: MML-002001/03/0010	
Oikeudet: 834-432-1-00 HIEKALA, 834-432-4-03 TALONEN, 834-432-7-36 PORTAAMPANNO	
Rasitteet: 834-432-4-03 TALONEN, 834-432-7-36 PORTAAMPANNO	

**Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin**

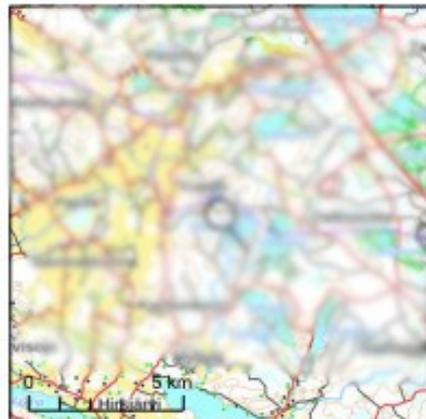
1) Yhteinen vesialue 834-432-076-2 Yhteinen vesialue ja vesijättö	Rekisteröintipvm: 6.9.2000
	Osuuden suuruus: 0,000400 / 0,749900
2) Yhteinen maa-alue 834-432-076-1 SAVEN- JA HIEKANOTTOPAIKKA	Rekisteröintipvm: 6.2.1990
	Osuuden suuruus: 0,000400 / 0,749900

**Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset**

1) Tilusvaihto	Rekisteröintipvm: 14.5.1973
Arkistoviite: 18.214	
Maapinta-alan muutos: +0,2000 ha	
2) Alueellinen yksityistietoimitus rekisteriyksikön osalla	Rekisteröintipvm: 10.10.2000
Arkistoviite: MML-002001/03/0010	

Kuva 2. Kiinteistörekisteriote (11).

Rekisterin karttaotteesta (kuva 3) ilmenevät rajojen, kiinteistötunnuksen ja perustietojen lisäksi muun muassa käyttö- ja tuoikeudet, vallitseva kaava sekä koordinaatisto.

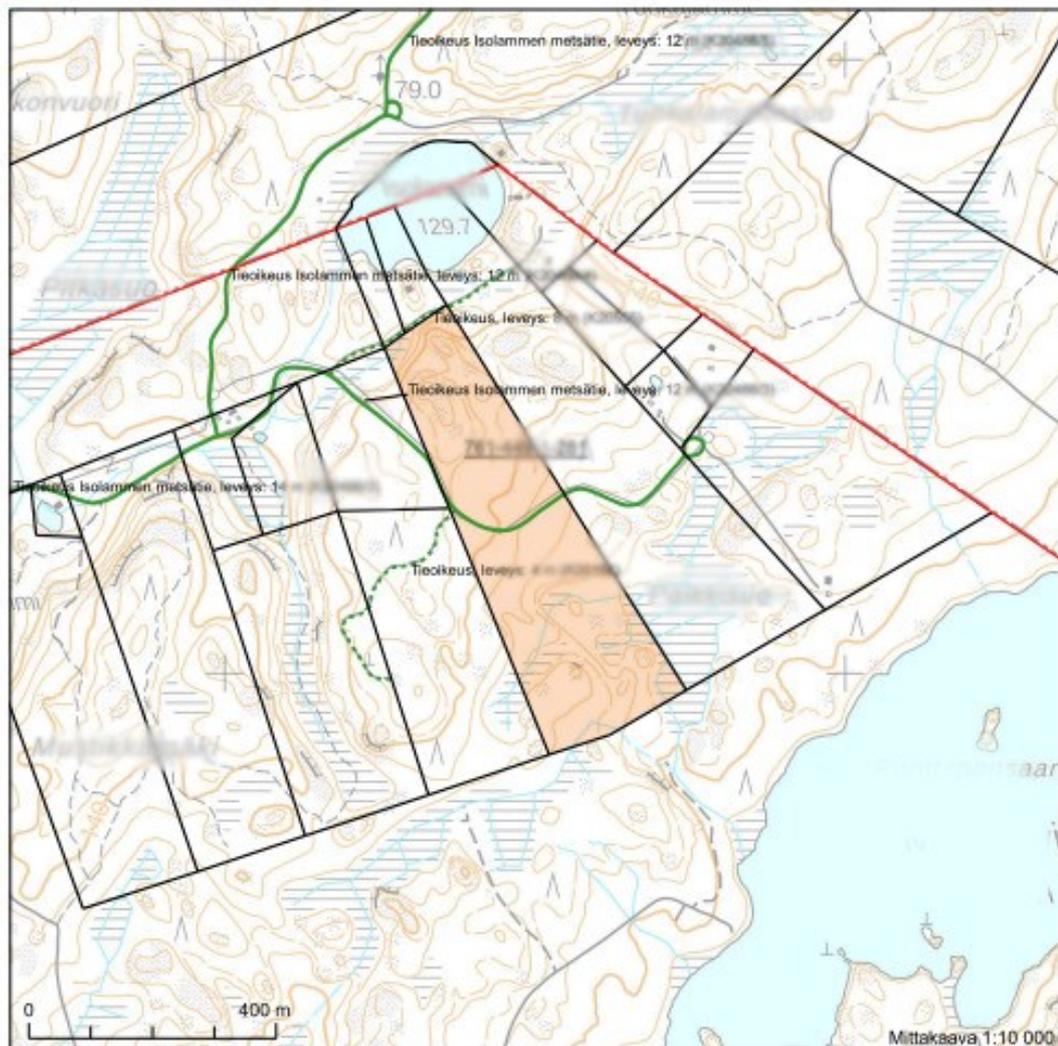


Kiinteistötunnus: 101-400-1-001  
 Nimi: KALLIOVAARA  
 Rekisteriyksikkölaji: 001  
 Kunta: Helsinki (010)  
 Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 21.2.2024.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.  
 Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää  
 toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin  
[www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).



Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN  
 Taustakartta on viitteellinen.

Kartat © MML, kunnat

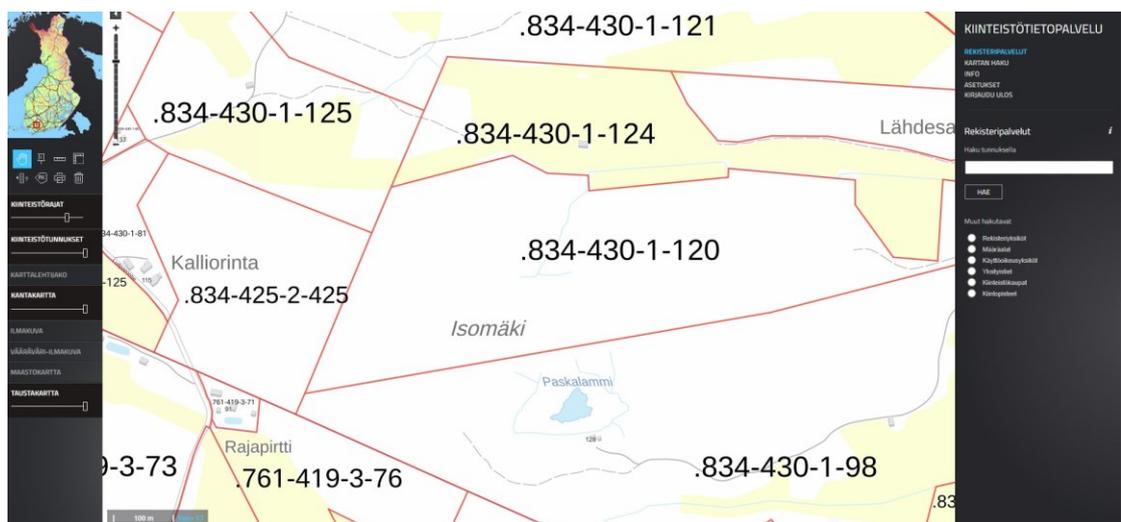
Kuva 3. Kiinteistörekisterin karttaote (11).

## 2.3 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

Maanmittauslaitoksen ylläpitämä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkinen perusrekisteri, jolle luodaan pohja kiinteistörekisterin kiinteistötiedoilla. Se pitää sisällään pääasiassa kiinteistöjen omistaja- ja kiinnitystiedot sekä erityisten oikeuksien sekä rasiusten kirjaukset. Rekisterin ollessa ajantasainen ja julkinen on sillä päätösten tekoon ja oikeuden toteutumiseen liittyviä vaikutuksia, ja näin sillä pystytään muun muassa luomaan edellytykset turvallisille kiinteistötoimille. (12; 13.)

## 2.4 Kiinteistötietopalvelu

Kiinteistötietojärjestelmään kuuluvia ja useita muita tietoja, kuten rakennusten ja kiinteistökauppojen tietoja sekä Maanmittauslaitoksen karttoja, on mahdollista selata kiinteistötietopalvelun kautta (kuva 4). Palvelu on tarkoitettu viranomaisille ja sellaisille käyttäjille, joille voidaan myöntää sen käyttöluva. Kiinteistötietopalvelun käyttö on maksullista, ja se vaatii sopimuksen sekä luvan kiinteistö- ja rakennustietojen käyttöön. Tietojen ylläpitoa varten kiinteistörekisteriä pitävät kunnat käyttävät KTJ-rekisterinpito-sovellusta. (14; 15.)



Kuva 4. Kiinteistötietopalvelun käyttöliittymä (11).

Yksityishenkilöt voivat tilata kiinteistöä koskevia otteita ja todistuksia Maanmittauslaitoksen asiointi- tai asiakaspalvelun kautta. Tilaus on maksullista, mutta oman kiinteistön tiedot saa tarkistettua maksutta. (16.)

### **3 Kiinteistörekisterinpito**

#### **3.1 Kiinteistörekisterin pitäjät**

Kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköistä pidetään koko Suomen kattavaa kiinteistörekisteriä kunnittain Maanmittauslaitoksen ja kuntien toimesta. Kiinteistörekisterin pitäjät huolehtivat tuottamiensa tietojen, kuten kiinteistötoimitusten ja rekisterin pitäjän päätösten myötä kiinteistöihin kohdistuvien muutosten, tallentamisen rekisteriin. (17, § 1; 18; 6, s. 72.)

##### **3.1.1 Maanmittauslaitos**

Kiinteistötietojärjestelmän ja -palvelun hallinnoinnin, kehittämisen ja ylläpitämisen lisäksi Maanmittauslaitos ylläpitää kiinteistörekisteriä laitoksen keskushallinnon ohjeistusten mukaisesti (18). Se toimii kiinteistörekisterin pitäjänä niiden kuntien osalta, jotka eivät ole sitä itselleen ottaneet asemakaava-alueillansa hoidettavakseen (17, § 5).

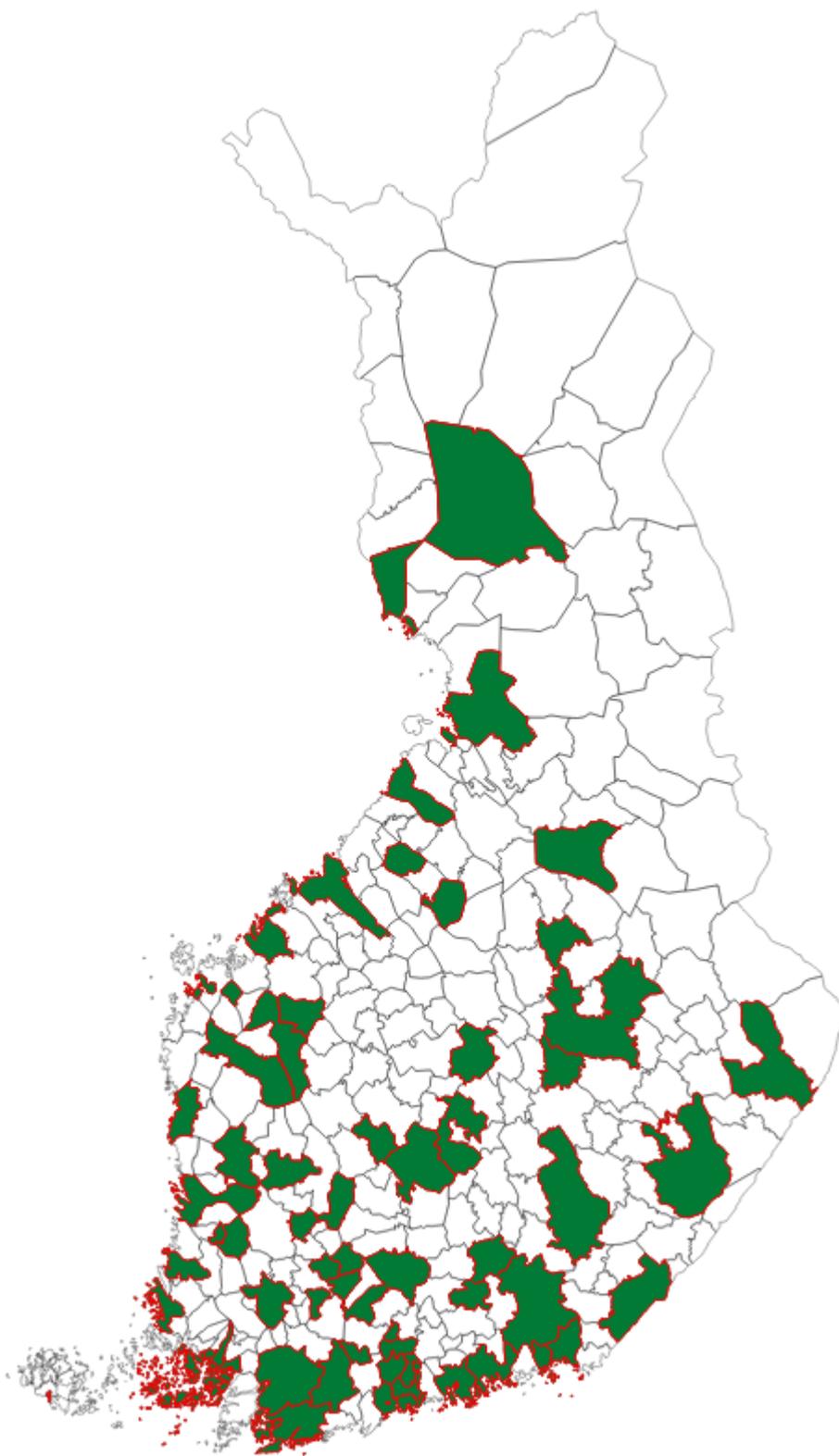
Maanmittauslaitoksessa kiinteistörekisterin pitäjinä saavat toimia Maanmittauslaitoksen palveluksessa olevat toimitusinsinöörit. Kuten kiinteistönmuodostamislaissa on määritetty, tulee näiden virkamiesten olla tehtävään soveltuvan maanmittausalan tutkinnon suorittaneita diplomi-insinöörejä, AMK-insinöörejä tai tekniikoita (19, § 5).

### 3.1.2 Kunnat

Maanmittauslaitos tuottaa merkittävän osuuden kiinteistörekisteriin syötettävästä tiedosta, mutta kuten kiinteistörekisterilain 5 §:ssä säädetään, voi kunta halutessaan asemakaava-alueidensa osalta ottaa kiinteistörekisterin pidon itse hoidettavakseen. Vuoden 2024 alussa Suomessa näin toimi 69 kuntaa. Taulukossa 1 on esitetty nämä kunnat ja ne on merkitty kartalle kuvassa 5. Rekisterinpidosta luopumiseen on 2000-luvulla päätynyt 13 kuntaa. (18; 20.)

Taulukko 1. Lista kiinteistörekisteriä pitävistä kunnista. Tilanne 1.1.2024. (18.)

Akaa	Kerava	Pori
Espoo	Kokemäki	Porvoo
Forssa	Kokkola	Raahe
Haapajärvi	Kotka	Raasepori
Hamina	Kouvola	Raisio
Hanko	Kristiinankaupunki	Rauma
Harjavalta	Kuopio	Riihimäki
Heinola	Kurikka	Rovaniemi
Helsinki	Lahti	Salo
Hyvinkää	Lappeenranta	Savonlinna
Hämeenlinna	Lapua	Seinäjoki
Iisalmi	Lohja	Suonenjoki
Ikaalinen	Loimaa	Tampere
Joensuu	Loviisa	Tornio
Jyväskylä	Maarianhamina	Turku
Jämsä	Mikkeli	Tuusula
Järvenpää	Mänttä-Vilppula	Uusikaarlepyy
Kaarina	Naantali	Uusikaupunki
Kajaani	Nokia	Vaasa
Kankaanpää	Nurmijärvi	Valkeakoski
Karkkila	Oulu	Vantaa
Kauniainen	Parainen	Ylivieska
Kemi	Pietarsaari	Äänekoski



Kuva 5. Asemakaava-alueillaan kiinteistörekisteriä pitävät kunnat Suomessa (18).

Kunnan itse toimiessa kiinteistörekisterin pitäjänä täytyy sillä toimitusinsinöörin lisäksi olla kiinteistörekisterilain 5. §:n mukaisesti kiinteistöinsinööri tehtävästä huolehtiakseen (17). Tätä tehtävää hoitavan kiinteistöinsinöörin tulee olla kuntaan virkasuhteessa, ja hänellä tulee olla suoritettuna Teknillisen korkeakoulun, nykyisen Aalto-yliopiston, tehtävään soveltuva diplomi-insinöörin tutkinto tai aiempi sitä vastaava tutkinto (21, § 2). Eli toisin kuin Maanmittauslaitoksessa, kunnan rekisteriä pitäväksi virkamieheksi ei riitä toimitusinsinöörin pätevyyden omaava henkilö. Tähän liittyen onkin syntynyt keskustelua viime vuosina lain ajantasaistamiseksi ja pätevyysvaatimusten uudelleenarvioimiseksi.

Jos kunnalla on ainoastaan toimitusinsinööri, on sen mahdollista sopia toisen kunnan kiinteistöinsinöörin käytöstä, sillä kahdella tai useammallakin kunnalla voi olla yhteinen kiinteistöinsinööri (21, § 1). Kuten noin kolmasosa kiinteistörekisteriä pitävistä kunnista tekee, voi kunta halutessaan käyttää Maanmittauslaitoksen kiinteistöinsinöörin palveluita. Käytännössä Maanmittauslaitoksen kiinteistöinsinöörin ei kuitenkaan tarvitse käydä kunnassa, sillä kaikki asiakirjat pyritään allekirjoittamaan sähköisesti. Maanmittauslaitos laskuttaa kiinteistöinsinöörin palveluista kuntaa, ja kunta laskuttaa edelleen asiakasta kuvassa 6 esitetyn oman hinnastonsa mukaisesti. (20, s. 5; 22, s. 5.).

## KIINTEISTÖREKISTERIN PITÄJÄN PÄÄTÖKSET

### 9 §. Kaavatontin merkitseminen kiinteistönä kiinteistörekisteriin

Toimenpide, jolla kaavatontti merkitään tonttina kiinteistörekisteriin (KrL 3 ja 4 §) 410 €

Kun toimenpidettä varten tehdään tarkistustarkastuksia tontilla, suoritetaan 610 €

Kun KrL:n 3 §:n mukainen toimenpide johtuu siitä, että asemakaavan muutoksella tai tonttijaon muutoksella on muutettu pelkästään kiinteistötunnusta, maksua ei peritä.

### 10 §. Kiinteistöjen yhdistäminen

Kiinteistöjen yhdistämispäätös (Kml 17 luku)

Kml 214.1 §:n mukaisessa tapauksessa 465 €

Kml 214.2 §:n mukaisessa tapauksessa 598 €

### 11 §. Muodostusluetteloon merkityn tontin rekisteröiminen

Ennen 1.1.2000 muodostusluetteloon merkityn tontin rekisteröinti (Kml (554/1995) 219 §, kumottuja pykälää sovelletaan KrL (323/1999) siirtymäsäännöksen perusteella) 106 €

Mikäli rekisteröintipäätökseen liittyy Kml 221.3 §:n mukainen pantinhaltijoiden sopimus, suoritetaan 133 €

Mikäli rekisteröintipäätökseen liittyy tontin vapauttaminen kiinnityksistä (Kml 224 §), suoritetaan 367 €

Kuva 6. Hintaesimerkkejä Mikkelin kaupungin vuoden 2024 kiinteistötoimitustaksan mukaisista kiinteistörekisterin pitäjän päätöksistä (23, s. 2–3).

Vaikka kunnan oma kiinteistöinsinööri ja toimitusinsinööri tekisivätkin toimitukset ja päätökset, voi kunta halutessaan ulkoistaa rekisteröintipalvelun toiselta rekisteriä pitävältä kunnalta tai ostaa palvelun Maanmittauslaitoksesta. Näissä tapauksissa on siitä aina tehtävä sopimus kiinteistörekisterin teknisestä ylläpitämisestä (kuva 7).

## SOPIMUS KIINTEISTÖREKISTERIN TEKNISESTÄ YLLÄPITÄMISESTÄ XX:N REKISTERINPITO ALUEELLA

Maanmittauslaitos / X: kunnan kiinteistörekisterinpitäjä ja Y:n kunnan kiinteistörekisterinpitäjä ovat tehneet tänään seuraavan sopimuksen yhteistyöstä kiinteistörekisterin pitämistä koskevis-  
sa tehtävissä.

### 1. Sopimuksen piiriin kuuluvat tehtävät

Kiinteistörekisterin tietojen (esim. määräala-, asemakaava- ja tonttijakotietojen sekä toimi-  
tusten ja päätösten rekisteröinti) tekninen ylläpito X kunnan rekisterinpidon vastuualueella.

### 2. Ylläpito

Maanmittauslaitos / kunta Y pitää teknisesti yllä kiinteistörekisteriä KTJ-  
rekisterinpitosisovelluksen avulla siten, kuin kiinteistörekisterin pitoa koskeva lainsäädäntö ja  
sen nojalla annetut ohjeet ja määräykset edellyttävät.

### 3. Tietojen toimittaminen

Kunnan kiinteistörekisterinpitäjä toimittaa Maanmittauslaitokselle / kunnalle Y rekisteröintiä  
varten tarvittavat ominaisuus- ja sijaintitiedot sovitussa muodossa veloituksetta.

### 4. Rekisteröintiin tarvittavien asiakirjojen toimittaminen ja toimituksen rekisteröinti

Rekisteröintiin tarvittavat asiakirjat toimitetaan sähköpostilla Maanmittauslaitoksen / kunnan  
Y erikseen nimeämälle henkilölle, joka suorittaa myös rekisteröinnin.

### 5. Tietojen rekisteröinti KTJ:hin

Maanmittauslaitos / kunta Y suorittaa tietojen tallennuksen 2 työpäivän kuluessa siitä, kun  
on vastaanottanut tiedot.

### 6. Vastuu

Kiinteistörekisterin pitäjä vastaa kiinteistörekisteristä omalla vastuualueellaan. Kunnalla on  
kuitenkin oikeus korvaukseen teknisessä ylläpidossa tapahtuneesta virheestä sekä rekiste-  
riyksikön tietoja koskevasta virheestä, joka on syntynyt ennen 1.1.2000, mikäli virhe aiheut-  
taa kunnalle korvausvelvollisuuden.

### 7. Kustannusten korvaaminen

Edellä mainitusta Maanmittauslaitoksen suorittamasta kiinteistörekisterin teknisestä ylläpi-  
dosta kunnan kiinteistörekisterinpitäjä maksaa Maanmittauslaitoksen kulloinkin voimassa  
olevan tuntihinnaston mukaisesti <http://www.maanmittauslaitos.fi/hinnasto> (tilaustehtävien  
aikaveloitushinnat, Toimitustuotannon tilaustehtävät, toimitusinsinöörin työ yms.).

### 8. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan siinä käräjäoikeudessa, jonka  
toimialueeseen kunta kuuluu.

### 9. Sopimuksen voimassaolo ja irtisanominen

Tämä sopimus tulee voimaan xx.xx.2x2x ja on voimassa toistaiseksi. (tai päättyy x.x.20xx)  
Sopimuksen irtisanomisaika on puolin ja toisin 6 kuukautta.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

x.x.20xx

**KUNTA / KAUPUNKI X**

N.N  
titteli

**MAANMITTAUSLAITOS**

*allekirjoitettu sähköisesti*  
M.M  
titteli

*allekirjoitettu sähköisesti*  
X.X  
titteli

Jos kunnalla ei ole omaa toimitusinsinööriä, on kunnan luovuttava kiinteistörekisterinpidosta. Lisäksi tilanteessa, jossa kiinteistötoimitus ulottuu samanaikaisesti asemakaava-alueelle ja sen ulkopuolelle, toimituksen ja rekisterinpidon hoitaa Maanmittauslaitos (19, § 3).

Kunnan toimiessa kiinteistörekisterin pitäjänä se voi päättää olla ottamatta rekisterin pitovastuuta alueesta, jolla sillä ei ole ennestään asemakaavaa. Se voi halutessaan myös kokonaan luopua rekisterin pidosta asemakaava-alueillansa, jolloin vastuu siirtyy luopumispäätösvuodesta katsottuna viidennen kalenterivuoden alusta Maanmittauslaitokselle. (17, § 5.) Vastuun siirto tapahtuu todellisuudessa yleensä nopeammalla aikataululla yleistyneen sopimuskäytännön myötä. Maanmittauslaitokselle siirtyneen rekisterinpitovastuun jälkeen kunta voi ainoastaan erityisestä syystä ottaa uudestaan rekisterin pitämisen huolehtiakseen (22, s. 5–6).

## 3.2 Kiinteistörekisterinpidon tuki

Kiinteistörekisterin pitäjät ovat vastuussa hyvinkin vastuullisesta, laajasta ja moniulotteisesta tehtäväkentästä. Tätä tukemaan on Maanmittauslaitoksen ja kuntien toimesta luotu ohjeita, pelisääntöjä ja yhteistyöryhmä.

### 3.2.1 Kiinteistötehtävien yhteistyöryhmä

Kiinteistötehtävien yhteistyöryhmä (KTY-ryhmä) koostuu Maanmittauslaitoksesta, Kuntaliitosta sekä kahdeksasta kiinteistörekisteriä pitävästä kunnasta. Ryhmän vakituisia kuntajäseniä ovat Helsinki, Vantaa ja Espoo, joiden lisäksi tasapainon saavuttamiseksi on mukana myös viisi muuta suurta tai keskisuurta kuntaa eri puolilta Suomea. Ryhmä ohjaa ja tukee kuntien ja Maanmittauslaitoksen yhteistyötä ja tiedonkulkua kiinteistörekisterin pidossa. Se käsittelee muun muassa KTJkii-rekisterinpitosisovelluksen kehittämiseen liittyviä asioita sekä kouluttaa kiinteistörekisterinpidon henkilöstöä koulutusten avulla (24).

### 3.2.2 Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä

Maanmittauslaitos on antanut kiinteistörekisterilain 15. §:n nojalla ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä (KRO). Ohjeet koskevat kiinteistörekisterin pitäjinä toimivien kuntien sekä Maanmittauslaitoksen kiinteistöinsinöörejä, ja siinä kerrotaan muun muassa kiinteistöjen rekisteröintijärjestelmästä, kiinteistörekisterin pitäjän tehtävistä sekä päätöksistä tiedottamisesta. (25, s. 6.)

### 3.2.3 Rekisterinpidon pelisäännöt

Kiinteistörekisterinpidon yhteiset pelisäännöt kiinteistötietojärjestelmässä -asiakirja on kuntien ja Maanmittauslaitoksen yhteistyönä laatima ja kiinteistötehtävien yhteistyöryhmän hyväksymä. Näiden pelisääntöjen tarkoituksena on tarjota toimintaperiaatteita, jotta säilytetään yhtenäisyys eri rekisterinpidon tilanteissa. (22, s. 3.)

Kiinteistörekisterinpidon pelisäännöissä kerrotaan muun muassa rekisterinpidon lainsäädännöllisestä taustasta, rekisterinpidon vastualueiden muutostilanteista, kirjaamisasioista sekä maanmittaustoimitusten ja rekisterinpitäjän päätösten tekovastuista. Lisäksi asiakirjan liitteistä löytyy sopimusmalleja.

## 4 Kiinteistörekisterin pitäjän päätökset

Kiinteistörekisterin pitäjä voi päätöksellään suorittaa monia kiinteistöihin kohdistuvia toimenpiteitä. Päätöksiä haetaan nykyään pääosin hakemuksella, mutta rekisterivirheilmoitukset voidaan ilmoittaa suullisesti (25, s.30.) Joissain tapauksissa kiinteistörekisterin pitäjä voi toimia myös hakemuksetta.

Rekisterin pitäjän päätökset ulottuvat luonnollisesti kiinteistörekisteriä pitävien kuntien, Maanmittauslaitoksen tai molempien rekisterinpitoalueille. Päätöksen koskiessa molempien aluetta, on työnjaosta sovittava. Toisaalta jos edellä mainitun tilanteen vallitessa yhdistetään kiinteistöjä, päätöksentekijänä toimii pääsääntöisesti Maanmittauslaitos. (22, s. 13.)

### 4.1 Päätöslajit

Tämän luvun alaluvuissa esitellyt päätöslajit koskevat ainoastaan kunnan rekisterinpidossa olevia alueita, poikkeuksena kameraalisen jaotuksen ja kuntajaon muuttaminen, joka voi koskea kunnan sekä Maanmittauslaitoksen rekisterinpitoaluetta.

#### 4.1.1 Kiinteistöjen yhdistäminen

Kiinteistöjen yhdistämistä hakee kiinteistöjen omistaja ja sen tekee päätöksellään kiinteistörekisterin pitäjä. Yhdistäminen tulee kuuloon esimerkiksi silloin kun alueet ovat yhdistettävissä voimassa olevan tonttijaon mukaiseksi tontiksi. Rekisterin pitäjä voi suorittaa yhdistämisen myös ilman hakemusta kiinteistöjen omistajan siihen suostuessa. (19, § 216.)

#### 4.1.2 Yhteisten alueiden yhdistäminen

Ne yhteiset alueet, joilla on keskenään samanlaiset osakasluettelot, voidaan yhdistää hakemuksella kiinteistörekisterin pitäjän toimesta yhdeksi rekisteriyksiköksi. Kiinteistörekisterin pitäjä voi suorittaa yhdistämisen myös hakemuksetta osakaskunnan siihen suostuessa. (19, § 2b.)

#### 4.1.3 Yhteisalueosuuden siirtäminen

Yhteisalueosuuden siirtämisen kiinteistöön tai, siirtämisen ollessa mahdotonta, tilan muodostamisen voi tehdä kiinteistörekisterin pitäjä päätöksellään, hakemuksella tai hakemuksetta. Edellytyksenä on, ettei asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa ole erityisestä syystä, kuten osuuksien kokojen suhteen, tarpeen. (19, § 131.)

#### 4.1.4 Yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön

Kaikkien yhteisen alueen osuuksien kuuluessa samaan kiinteistöön, liitetään alue kyseiseen kiinteistöön. Yhdistämisen voi tehdä kiinteistörekisterin pitäjä päätöksellään, hakemuksella tai hakemuksetta. Edellytyksenä on, ettei asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa ole erityisestä syystä tarpeen. (19, § 131a.)

#### 4.1.5 Kiinteistön laadun muutos

Kiinteistön laadun muutos tapahtuu esimerkiksi silloin, kun rajoiltaan kaavatonttia täysin vastaava tila muutetaan tontiksi. Kiinteistörekisterin pitäjä voi päätöksellään muuttaa kiinteistön laadun, edellyttäen muutoksen olevan ristiriidaton kiinteistön käyttötarkoituksen kanssa. (25, s. 34; 17, § 3.)

#### 4.1.6 Kiinteistötunnuksen muutos

Kiinteistötunnuksen paitsi antaa myös muuttaa kiinteistörekisterin pitäjä. Tunnuksen muuttaminen tulee kyseeseen yleensä silloin, kun muutetaan asema-kaavan mukaista korttelien tai tonttijaon mukaista tonttien numerointia. Myös tonttijaon muutoksen seurauksena mahdollisesti syntyvän niin sanotun jäämätontin muodostaminen tontiksi tehdään tunnusmuutoksella. (17, § 3; 25, s. 33–34.)

#### 4.1.7 Rekisteriyksikön nimen muuttaminen

Rekisteriyksikön nimen muuttaa kiinteistön omistajan hakemuksesta kiinteistörekisterin pitäjä. Muutostilanteessa huomioitavaa on, ettei uusi nimi aiheuta epäselvyyttä kiinteistörekisteriin eikä ole hyvän tavan vastainen. (17, § 3; 25, s. 33.)

#### 4.1.8 Rasiitteen lakkauttaminen

Kiinteistörekisterin pitäjä voi päätöksellään, edellyttäen sopimusta ja edellytysten täyttymistä, päättää rasiitteen poistamisesta tai sen käyttöön liittyvien määräysten muutoksista. Tämä edellyttää, että korvauksista ja mahdollisista toimenpiteistä on sovittu ja ettei erityisten syiden vuoksi tilanne vaadi kiinteistötoimituksessa käsittelyä. (19, § 165; 25, s. 32–33.)

#### 4.1.9 Virheen korjaaminen

Kiinteistörekisterin pitäjä korjaa kiinteistörekisterissä olevat virheet. Tämä edellyttää, että puutteelliset tai virheelliset tiedot ovat oikein rekisterin merkinnän perusteena olevissa asiakirjoissa tai päätöksissä. Kiinteistön pinta-alaa ja sijaintia koskevia tietoja voi rekisterin pitäjä sen sijaan muuttaa luotettavien lisäselvitysten perusteella. (17, § 8.)

Toimituksen asiakirjoissa olevat virheet vaativat kiinteistömäärityksen tekemistä tai toimituksen purkua korkeimmassa oikeudessa. Rekisterin pitäjä voi oikaista virheet päätöksellään, mikäli ne ovat vähäisiä eivätkä vaikuta asianosaisen oikeuksiin. (19, § 277.)

#### 4.1.10 Kameraalisen jaotuksen ja kuntajaon muuttaminen

Kameraalinen jaotus ja kuntajako saattavat muodostua toisistaan poikkeaviksi esimerkiksi kiinteistötoimituksen vuoksi. Tällöin kiinteistörekisterin pitäjä voi päätöksellään yhtenäistää kameraalisen jaotuksen ja kuntajaon toisiaan vastaviksi. Huomioitavaa on, että kuntarajaa muutettaessa kameraalisen jaotuksen mukaiseksi, edellytetään ettei kohdealueella ole asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien loma- ja talousrakennusten lisäksi muita rakennuslupaa vaativia rakennuksia. Jos taas kiinteistöstä osa joudutaan siirtämään kameraalisesti kunnasta toiseen, on se lohkottava kiinteistöksi vastaanottavaan kuntaan. (26, § 46–48.)

## 4.2 Päätösten määrä

### 4.2.1 Kunnat

Kuntien rekisterinpidon tapahtumat syötetään kiinteistörekisteriin KTJ-rekisteripitosovelluksella, joten Maanmittauslaitoksessa on kooste tapahtumien yhteismääristä (taulukko 2). Lähemmällä tarkastelulla voidaan todeta, että kuntien kiinteistörekisterin pitäjän päätösten määrässä on merkittävää vaihtelua. Tähän vaikuttaa muun muassa kunnan koko ja sijainti. Keskeisenä voidaan pitää kunnan kasvusuuntaa ja rakentamisen näkymiä. Viime vuosien aikana rekisterinpitotapahtumat ovat laskeneet todennäköisesti maailmalla tapahtuneiden muutosten aiheuttamien rakentamisen taantumavaiheen johdosta.

Taulukko 2. Kiinteistörekisteriä pitävien kuntien KTJ-rekisterinpitosisovellukseen syötetyt rekisterinpitotapahtumien määrät vuosilta 2021–2023 (27).

TAPAHTUMA	VUOSI		
	2021	2022	2023
Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksiä	882	863	542
Kiinteistötoimituksia	3290	2923	2738
Muita tapahtumia	4260	3980	3587
Tapahtumat yhteensä	8432	7766	6867

Työn tekoprosessin aikana on merkille pantavaa, että kunnilta suoraan saaduissa ja Maanmittauslaitoksen koostamissa kuntakohtaisissa rekisterinpitotapahtumien määrissä on lähes poikkeuksetta havaittavissa suurtakin eroavaisuutta keskenään. Lukumäärien erot johtuvat siitä, että kunnat rekisteröivät toimituksia lyhyttoimituksella, jolloin tieto kirjautuu eri tavalla. Lyhytkestoisella tapahtumalla kuuluisi rekisteröidä muun muassa rakennuskiellot ja kaavat, mutta työkalua käytetään myös laajemmin, mikä vaikuttaa tilastointiin. Myös samassa tapahtumassa useamman päätöksen tai toimituksen rekisteröinnillä on vaikutuksia tilastointiin. (27.)

#### 4.2.2 Maanmittauslaitos

Maanmittauslaitoksen toimesta tehtävät päätökset lajitellaan maksuttomiin ja maksullisiin päätöksiin. Maksuttomat päätökset tehdään rekisteripalvelut-yksikössä, ja ne ovat yleensä kiinteistörekisterin tietojen peruskorjauksia. Maksulliset rekisterin pitäjän päätökset ovat Maanmittauslaitoksessa siirretty tehtäväksi samassa prosessissa lohkomisten kanssa. Niihin lukeutuvat esimerkiksi kiinteistöjen yhdistämiset ja rasiitteen poistamiset (taulukko 3).

Taulukko 3. Maanmittauslaitoksen maksullisena suoritettujen kiinteistörekisterin pitäjän päätösten määrä vuosilta 2021–2023 (28).

PÄÄTÖSLAJI	VUOSI		
	2021	2022	2023
Kiinteistöjen yhdistäminen	1370	1100	1237
Kiinteistön laadun muuttaminen	49	37	19
Yhteisalueosuuden siirto	465	529	512
Muu rekisterinpitäjän päätös	358	226	166
<b>Yhteensä</b>	<b>2242</b>	<b>1892</b>	<b>1934</b>

## 5 Kyselytutkimus kiinteistörekisteriä pitäviin kuntiin

Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksillä pystytään selvissä tapauksissa sujuvoittamaan rekisterinpitoa ja poistamaan mahdollisesti tarpeettomia työvaiheita ja näin ollen suoraan helpottamaan asianosaisten elämää ajallisesti ja taloudellisesti tarkasteltuna. Maanmittausalalla on ollut havaittavissa alan vetovoimaan liittyviä huolia, joilla voi olla vaikutusta myös resursseihin.

Insinööriyön yhtenä tavoitteena oli selvittää kiinteistörekisteriä pitävien kuntien rekisterinpidon laajuutta ja resurssitilannetta sekä kuntien ajatuksia aiheen ympäriltä kiinteistörekisterin pitäjän päätösten kehittämistä silmällä pitäen. Rekisterin pitäjän päätöksiä vahvistamaan on 2000-luvun puolella tehty joitain lakimuutoksia, joten myös näiden vaikutusta päätösten tekoon ja määrään haluttiin kyselytutkimuksella selvittää.

### 5.1 Kyselyn toteuttaminen

Kysely (liite 1) luotiin Microsoft Formsilla, ja se piti sisällään avoimia sekä vastausvaihtoehtoisia kysymyksiä, joista osa oli vapaaehtoisia. Linkki kyselyyn toimitettiin sähköpostitse suoraan kunnan kiinteistöinsinöörille tai sellaisen puuttessa kiinteistönmuodostuksen parissa läheisesti toimivalle henkilölle. Osassa tapauksia kyselylinkki lähetettiin kunnan kirjaamoon tai asiakaspalveluun.

Kyselytutkimus lähetettiin kaikkiin 69 kuntaan, jotka pitävät asemakaava-alueellaan kiinteistörekisteriä. Kyselyyn saatiin vastauksia 45 kunnasta (taulukko 4), ja vastausprosentiksi muodostui noin 65 %. Ensimmäiset kyselylinkin sisältävät sähköpostit kuntiin lähetettiin 11. –12.3.2024 ja muistutusviestit 22.3.2024. Vastauksia pyydettiin maaliskuun loppuun mennessä.

Taulukko 4. Kunnat joihin kysely lähetettiin. Kyselyyn vastanneet kunnat esitetty lihavoituina.

Akaa	<b>Kerava</b>	Pori
<b>Espoo</b>	Kokemäki	<b>Porvoo</b>
<b>Forssa</b>	Kokkola	<b>Raahe</b>
<b>Haapajärvi</b>	Kotka	Raasepori
<b>Hamina</b>	Kouvola	<b>Raisio</b>
<b>Hanko</b>	<b>Kristiinankaupunki</b>	Rauma
Harjavalta	<b>Kuopio</b>	<b>Riihimäki</b>
Heinola	Kurikka	<b>Rovaniemi</b>
<b>Helsinki</b>	<b>Lahti</b>	<b>Salo</b>
<b>Hyvinkää</b>	<b>Lappeenranta</b>	Savonlinna
Hämeenlinna	Lapua	<b>Seinäjoki</b>
Iisalmi	Lohja	Suonenjoki
<b>Ikaalinen</b>	<b>Loimaa</b>	<b>Tampere</b>
<b>Joensuu</b>	<b>Loviisa</b>	<b>Tornio</b>
<b>Jyväskylä</b>	Maarianhamina	Turku
<b>Jämsä</b>	<b>Mikkeli</b>	<b>Tuusula</b>
Järvenpää	<b>Mänttä-Vilppula</b>	<b>Uusikaarlepyy</b>
<b>Kaarina</b>	<b>Naantali</b>	<b>Uusikaupunki</b>
<b>Kajaani</b>	<b>Nokia</b>	<b>Vaasa</b>
<b>Kankaanpää</b>	Nurmijärvi	<b>Valkeakoski</b>
Karkkila	<b>Oulu</b>	<b>Vantaa</b>
<b>Kauniainen</b>	Parainen	<b>Ylivieska</b>
<b>Kemi</b>	<b>Pietarsaari</b>	Äänekoski

Kysely toteutettiin siten, etteivät yksittäiset vastaukset erotu siitä. Kuntien ja vastaajien nimiä ei tässä opinnäytetyössä julkaista.

## 5.2 Vastausten yhteenveto

Jäljempänä esitellään kysymykset ja vastaukset sekä niistä saadut määräjäkaumat. Avoimiin kysymyksiin saatujen vastausten lukumäärän ollessa suuri, ei niitä ole lueteltu vastauskohtaisesti.

### 5.2.1 Kuntien perustiedot

Kyselyn alussa kysyttiin kuntien nimiä ja asukaslukuja. Kuntien nimet olivat vain seurantaa varten, joten niiden nimiä ei mainita tulosten käsittelyn yhteydessä. Vastausvaihtoehtoina asukasmääriin olivat alle 20 000, 20 000–50 000, 50 000–100 000 ja yli 100 000 asukasta. Jakauma on esitetty kuvassa 8.

#### 2. Kunnan asukasmäärä



Kuva 8. Kyselyyn vastanneiden kuntien asukaslukujen jakautuminen kappalemäärittäin ja prosentein.

Eniten vastauksia tuli pienistä alle 20 000 asukkaan kunnista, joita oli 17 kappaletta (38 %) kaikista 45 vastanneesta kunnasta. Hieman suuremmista 20 000–50 000 asukkaan kunnista tuli 12 vastausta, 50 000–100 000 asukkaan kunnista 8 vastausta ja yli 100 000 asukkaan kunnista 8 vastausta. Vastaajina oli enimmäkseen kiinteistöinsinöörejä, toimitusinsinöörejä ja kaupungingeodeetteja mutta myös maankäyttöpäälliköitä ja maanmittausinsinöörejä.

### 5.2.2 Rekisterinpidon määrä ja päätösten osuus

Seuraavana kysyttiin kiinteistörekisterinpidon tapahtumien määrää sekä kiinteistörekisterin pitäjän päätösten osuutta näistä. Vastausta pyydettiin muutaman viime vuoden osalta koostettuna ja keskiarvoksi muutettuna per vuosi.

Vastauksista ilmenee lukumäärien olevan hyvinkin poikkeavia Maanmittauslaitoksesta saatujen vuosikohtaisten määrien kanssa. Syyt tälle ilmiölle johtuvat muun muassa siitä, että kunnat syöttävät rekisterinpitosisovellukseen useamman tapahtuman kerralla. Merkille pantavaa on myös se, että joissain vastauksissa alan terminologian tuntemus on puutteellista. Vastauksista voidaan todeta käyvän ilmi, että kiinteistörekisterin pitäjän päätösten määrä on hyvinkin pieni.

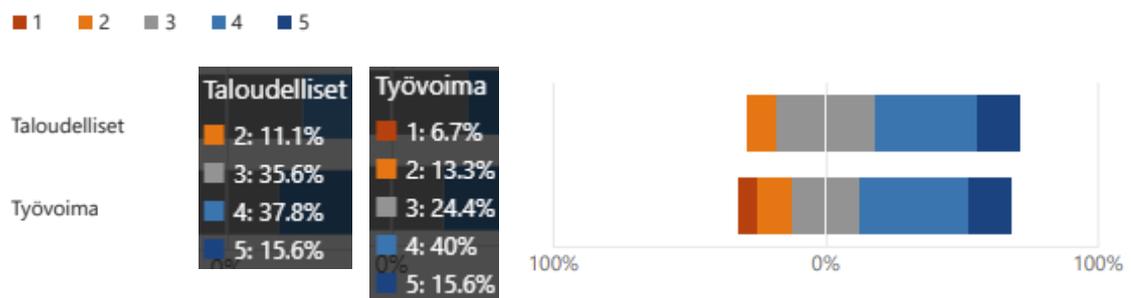
### 5.2.3 Keskeiset päätökset ja kehittäminen

Kysymyksessä 6 tiedusteltiin kuntien keskeisiä kiinteistörekisterin pitäjän päätöksiä. Kysymyksellä 7 haluttiin kuulla tapauksista, jossa päätöksiä voisi olla mahdollista kehittää ja hyödyntää.

Selvästi keskeisimpiä päätöslajeja kerrottiin olevan kiinteistön laadun muuttaminen, kiinteistön tunnusmuutos ja kiinteistöjen yhdistäminen. Päätösten kehittämistä toivottiin eniten rasiteasioihin siten, että kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä voitaisiin myös perustaa rasite nykyisen lakkauttamisen ja muuttamisen lisäksi. Vastauksista nousi esiin myös yhden maanomistajan maalla tehtävä lohkominen sekä kiinteistörekisterin pitäjän pätevyysvaatimusten madaltaminen.

## 5.2.4 Resurssit

Seuraavana valintavaihtoehdon sisältävässä kysymyksessä tiedusteltiin as- teikon avulla vastaajien mielipidettä rekisterinpidon toimintojen resurssien riittä- vyyteen taloudellisesta ja työvoimallisesta näkökulmasta. Kysymyksen as- teikossa vastaus numero 1 tarkoitti ”ei lainkaan riittävää” ja numero 5 ”todella riittävää”. Lisäkysymyksenä toimineessa kysymyksessä 9 annettiin mahdolli- suus kertoa keinoista, joilla resurssitilannetta voitaisiin parantaa. Vastausja- kauma on esitetty kuvassa 9.



Kuva 9. Kyselyyn vastanneiden kuntien edustajien mielipiteet resurssien mää- räst.

Hieman yli puolet vastaajista koki, että kunnalla on tarpeeksi resursseja käytet- tävissään. Resurssit puutteellisiksi kokevat vastaajat puolestaan nostivat esiin henkilöstön palkkaamistarpeen, koulutusasiat sekä sähköisten palvelujen ja työ- kalujen kehittämisen.

### 5.2.5 Rekisterinpidon tuottaja ja tulevaisuus

Viimeisinä vastausvaihtoehtokysymyksinä selvitettiin kiinteistörekisteriä pitävien kuntien pätevyyden omaavien henkilöiden määrää (kuva 10) sekä rekisterin pitäjän alkuperää ja rekisterinpidon tulevaisuutta.

10. Kuinka monta kiinteistöinsinöörin pätevyyden omaava henkilöä kunnassanne työskentelee kiinteistörekisterinpidon parissa?



Kuva 10. Rekisterin pitäjän tehtävää hoitaakseen pätevyyden omaavien henkilöiden määrä kunnissa kappalemäärittäin ja prosentein.

Rekisterin pitäjän alkuperää tiedusteltiin kysymällä kunnilta, onko niissä hankittu kiinteistöinsinöörin palveluita toisista muista kunnista tai Maanmittauslaitoksesta (kuva 11). Viimeisenä vastausvaihtoehdon sisältävänä kysymyksenä kysyttiin myös kuntien edustajien näkemyksiä kiinteistörekisterinpidosta luopumiselle (kuva 12).

11. Onko kuntanne hankkinut rekisterinpitäjän päätöksiä varten kiinteistöinsinöörin palvelua toisesta organisaatiosta?



Kuva 11. Kiinteistörekisteriä pitävien kuntien kiinteistöinsinöörin tehtäviä hoitavien henkilöiden alkuperä.

Vastauksista ilmenee, että 35 kunnalla on omaa pätevyyden omaavaa henkilöstöä, mutta toisaalta osassa näistä ostetaan kiinteistöinsinöörin palveluja Maanmittauslaitoksesta. Ostettavasta kiinteistöinsinöörin palvelusta suurin osa ostetaan Maanmittauslaitoksesta, sillä vain yksi kunta kertoi ostavansa sitä toisesta kunnasta.

#### 12. Onko kuntanne harkinnut luopumista kiinteistörekisterin pitämisestä?



Kuva 12. Kuntien näkemykset kiinteistörekisterinpidosta luopumiselle.

Vastauksista ilmenee, että reilu neljä viidesosaa kunnista aikoo pysyä kiinteistörekisterin pitäjänä. Toisaalta prosentuaalisesti suuri määrä rekisteriä pitävistä kunnista on luopumiskannalla ja yksi jopa luopumassa vuoden 2025 alusta.

#### 5.2.6 Lisähuomiot

Viimeiseen avoimeen kysymykseen sai vastata vapaasti aiheeseen liittyvien ajatusten merkeissä. Vastauksista erottui huoli työvoiman ja osaamisen nykyisestä ja tulevasta määrästä ja tätä kautta huoli syntyneestä tilanteesta, jossa yhden kunnassa työskentelevän ihmisen harteille asettuu huomattavan suuri määrä tehtäviä. Tähän vapaaehtoiseen kysymykseen vastasi 9 kuntaa.

## 6 Yhteenveto

Insinööriyössä selvitettiin kiinteistörekisteriä pitäviltä kunnilta ja Maanmittauslaitoksesta rekisterin pitäjän päätöksillä tehtävien asioiden nykytilaa. Kunnille lähetetyn kyselyn avulla saatiin lisää tietoa kunnissa vallitsevasta resurssitilanteesta ja selvitettiin kunnissa asian parissa työskentelevien henkilöiden näkemyksiä rekisterin pitäjän päätösten tulevaisuudesta.

Kyselystä saatujen vastausten perusteella voidaan todeta, että kiinteistörekisteriä pitävissä kunnissa suhtaudutaan vaihtelevin mielipitein rekisterinpidon kehittämistarpeisiin, kuten rekisterin pitäjän päätösten edistämistarpeisiin suhteessa vallitsevaan tilanteeseen. Päätösten kehittämistä kaivataan pääosin rasite- ja lohkomisasioihin. Rasitteiden lakkauttaminen ja muuttaminen on jo tehty kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä mahdolliseksi mutta niiden perustamista ei. Näin ollen kunnat toivovatkin yksinkertaisen, sopimukseen perustuvan, rasitteen perustamisen mahdollistamista päätöksellä tehtäväksi. Myös saman omistajan, kuten kunnan, omistuksessa olevien yleisten alueiden ja tonttien saaminen rekisteriin pelkällä päätöksellä, kirjallisen menettelyn tai sopimusmallin sijaan, nähdään potentiaalisena tulevaisuuden kehittämiskohteenä sujuvoittamaan toimintaa. Huomioitavaa on, että päätöksillä toimimisen laajentamisella mainittiin toki olevan rekisteröintiä mahdollisesti nopeuttavia vaikutuksia, mutta toisaalta se koettiin kunnan tuloja vähentäväksi tekijäksi. Tulojen vähetessä kunnilla voisi olla mahdollisuus muutosten yhteydessä muuttaa kunnan perimiä maksuja siten, että niillä voitaisiin tasapainottaa kertyviä kustannuksia. Kunta voi arvioida kustannuksia kokonaisuutena eikä yksittäisenä toimenpiteenä, eikä kustannuksiin sisällytetä jyvitetäviä kuluja mm. toimisto-, palkka- ja ohjelmistomaksuista.

Suurella osalla kiinteistörekisterä pitävistä kunnista ei ole enää itsellään tai lähikunnassakaan kiinteistöinsinöörin pätevyyttä omaavaa henkilöstöä. Näin ollen kiinteistörekisteriä pitävät kunnat ovat merkittävässä määrin ajautuneet ostamaan kiinteistöinsinöörin palvelut Maanmittauslaitoksesta. Tämä suuntaus on yleistymässä. Yhteistyö Maanmittauslaitoksen kanssa koetaan luotettavaksi ja helpoksi organisaation vankan ja luotettavan maineen myötä. Kuntien välisellä

yhteistyöllä koetaan silti olevan paremmat edellytykset asemakaava-alueilla ta-  
pahtuvissa asioissa. Merkille pantavaa on, että palvelun ulkoistamisesta ja  
alalla esillä olleista keskusteluista huolimatta noin 50 % kyselyyn vastanneista  
kunnista ilmoitti resurssitilanteensa olevan tällä hetkellä riittävä.

Lähivuosien keskustelun ja tämän työn kyselystä saatujen vastausten perus-  
teella voidaan eittämättä todeta, että kunnissa työvoiman ikääntyminen ja uu-  
den tilalle saaminen on keskeinen ja vakava ongelmakohta. Täten voidaan to-  
deta, että se ei ole resursseihin verrannollinen eikä toimintatapojen kehittämi-  
sellä korjattavissa oleva asia, vaan toiminnan haasteita on ratkottava aikaisem-  
masta poikkeavilla kokeiluilla ja kehittämisen malleilla. Yhtenä mahdollisuutena  
voidaan nähdä kunnan kiinteistörekisterin pitäjän kelpoisuusvaatimuksien ke-  
ventäminen, sillä osaajista on pysyvän luonteisesti pulaa nyt ja tulevaisuudessa.

Ala kaipaa tulevaisuutta varten lisää houkuttelevuutta ja panostusta koulutuk-  
seen. Nämä eivät kuitenkaan itsessään riitä täyttämään alati syntyviä henki-  
löstö- ja resurssipuutoksia, joista etenkin pienet ja kasvukeskuksista kaukana  
olevat kunnat kärsivät. On siis vakavasti pohdittava huolta herättäneisiin kom-  
mentteihin keinoja, joilla tilannetta saadaan oikaistua, jos se ylipäätään on mah-  
dollista. Tärkeää tulee olemaan julkisen sektorin yhteistyö tai osaamisen turvaa-  
minen muulla tavalla, kuten virkakierroilla, etätyöllä tai vuokratyövoimalla.

Mahdollisina jatkotutkimusaiheina voidaan tämän työn tulosten ja havaintojen  
perusteella tutkia lainsäädännön muutospotentiaalia kiinteistörekisteriä pitävien  
kuntien päätösten avulla tehtävien lohkomisten ja rasitteiden perustamisten ke-  
hittämiseksi. Sen lisäksi tulisi selvittää, onko rekisterinpitäjän päätöksiä kehittä-  
mällä saavutettava hyöty vähäistä vaadittaviin muutoksiin nähden ja onko kun-  
nilla rohkeutta tai mielikuvitusta laajentaa päätösten pelikenttää. Lisäksi maan-  
mittausalan vetovoiman lisäämiskeinojen, rekisterinpidon yhteistyön mahdolli-  
suuksien ja käytäntöjen yhtenäistämisen tutkiminen olisi tulevaisuutta silmällä  
pitäen tarpeellista.

## Lähteet

- 1 Sulonen, Kimmo. 2020. Improving Efficiency of Public Cadastral Procedures through Customer-orientation. Academic dissertation. Tampere University. Trepo-tietokanta.
- 2 Maa- ja metsätalousministeriön kiinteistötoimitusstrategia 2013–2020. 2012. Verkkoaineisto. Maa- ja metsätalousministeriö. <<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/80344/MMMn%20kiinteist%C3%B6toimitusstrategia%202013-2020.pdf?sequence=1&isAllowed=>>. Luettu 15.3.2024.
- 3 Rostedt, Mika. 2022. Lohkomisen yhteydessä tehtävät kiinteistörakenteen parantamistoimet. Opinnäytetyö. Lapin AMK. Theseus-tietokanta.
- 4 Vitikainen, Arvo. 2013. Kiinteistöjärjestelmä ja perusrekisterit. Oppimateriaali. Aalto-yliopisto.
- 5 Perusrekisteri. Verkkoaineisto. Finto. <<https://kaaviot.finto.fi/tt/rekisterit.svg>>. Luettu 10.3.2024.
- 6 Vitikainen, Arvo. 2014. Kiinteistötekniikan perusteet. Oppimateriaali. Aalto-yliopisto.
- 7 Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistönä eräksi muiksi laeiksi. 2015. HE 102/2015.
- 8 Kiinteistörekisteri. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/kiinteistorekisteri>>. Luettu 10.3.2024.
- 9 Kiinteistöjärjestelmä. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/yhdyskunnat-ja-maankaytto/kiinteistojarjestelma>>. Luettu 11.3.2024
- 10 Kiinteistötietojärjestelmä. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <[https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/kiinteistotietojarjestelma\\_suomi.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/kiinteistotietojarjestelma_suomi.pdf)>. Luettu 10.3.2024.
- 11 Kiinteistötietopalvelu. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://ktpmoniorganisaatio.maanmittauslaitos.fi>>. Luettu 14.3.2024.
- 12 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/lainhuuto-ja-kiinnitysrekisteri>>. Luettu 12.3.2024.

- 13 Mikä on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri? Verkkoaineisto. Minilex. <<https://www.minilex.fi/a/mik%C3%A4-on-lainhuuto-ja-kiinnitysrekisteri>>. Luettu 12.3.2024.
- 14 Kiinteistötietopalvelu organisaatioasiakkaille. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistotietopalvelu>>. Luettu 13.3.2024
- 15 KTJ-rekisterinpidon käyttäjien hallinta. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/ammattilaiskayttajille/kiinteistorekisterinpitajat/kayttajien-hallinta>>. Luettu 14.3.2024.
- 16 Osta kiinteistöjen otteita ja todistuksia. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/tietoa-kiinteistoista/osta-kiinteistojen-otteita-ja-todistuksia>>. Luettu 15.3.2024.
- 17 Kiinteistörekisterilaki. 1985. 392/16.5.1985.
- 18 Kiinteistörekisterinpitäjät. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/ammattilaiskayttajille/kiinteistorekisterinpitajat>>. Luettu 16.3.2024.
- 19 Kiinteistönmuodostamislaki. 1995. 554/12.4.1995.
- 20 Lind, Heikki. 2023. Kuntien ja Maanmittauslaitoksen kiinteistötehtävien yhteistyöpäivä 19.9.2023. Organisaation sisäinen aineisto. Maanmittauslaitos.
- 21 Laki kunnan kiinteistöinsinööristä. 1995. 557/12.4.1995.
- 22 Kiinteistörekisterinpidon yhteiset pelisäännöt kiinteistötietojärjestelmässä. 2023. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <[https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/09/Rekisterinpidon%20pelis%C3%A4%C3%A4nn%C3%B6t%202023\\_2.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2023/09/Rekisterinpidon%20pelis%C3%A4%C3%A4nn%C3%B6t%202023_2.pdf)>. Päivitetty 28.8.2023. Luettu 22.3.2024.
- 23 Kiinteistötoimitustaksa. 2024. Verkkoaineisto. Mikkelin kaupunki. <<https://mikkeli.fi/wp-content/uploads/2024/01/Kiinteistotoimitustaksa.pdf>>. Luettu 25.3.2024.
- 24 Kiinteistötehtävien yhteistyöryhmä (KTY). Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/kty-ryhma>>. Luettu 26.3.2024.

- 25 Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä. 2022. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <[https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/12/\\_Ohje%20kiinteistorekisterin\\_pit%C3%A4misest%C3%A4%202022.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/12/_Ohje%20kiinteistorekisterin_pit%C3%A4misest%C3%A4%202022.pdf)>. Päivitetty 12.10.2022. Luettu 22.3.2024.
- 26 Kuntarakennelaki. 2009. 1698/29.12.2009.
- 27 Viitala, Eila. Johtava asiantuntija, Maanmittauslaitos, Jyväskylä. Sähköposti 14.3.2024.
- 28 Autiomäki, Mika. Tuotantopäällikkö, Maanmittauslaitos, Kouvola. Sähköposti 29.2.2024.

## Kyselylomake, kiinteistörekisteriä pitävät kunnat

Liite sisältää kiinteistörekisteriä pitäville kunnille lähetetyn kyselylomakkeen kysymykset rekisterinpitoon liittyen. Kysely on tuotettu Microsoft Forms -sivuston avulla.

### Kiinteistörekisterin pitäjän päätökset

Kiinteistörekisteriä asemakaava-alueillaan pitäville kunnille suunnattu kysely rekisterin pitäjän päätöksiin liittyen. Tietoja ei tuoda esille niin, että niistä erottuisivat yksilön vastaukset. Kuntien ja vastaajien nimiä ei julkaista.

\* Pakollinen

1. Kunnan nimi \*

2. Kunnan asukasmäärä \*

- Alle 20 000
- 20 000-50 000
- 50 000-100 000
- Yli 100 000 asukasta

3. Mikä on tehtävänne/asemanne kunnassa? \*

4. Miten paljon kunnassanne tehdään vuosittain kiinteistörekisterinpitoon tapahtumia? \*

Vastaus esim. muutaman viime vuoden osalta joko **kpl/vuosi** tai **keskiarvo/vuosi**

5. Kuinka paljon niistä on kiinteistörekisterin pitäjän päätöksiä? \*

Vastaus esim. muutaman viime vuoden osalta joko **kpl/vuosi** tai **keskiarvo/vuosi**

6. Mitkä ovat kunnassanne keskeisiä kiinteistörekisterin pitäjän päätöksiä? \*

7. Missä tapauksissa nykyisten lisäksi voisi mielestänne olla mahdollista kehittää ja hyödyntää kiinteistörekisterin pitäjän päätöksiä? \*

8. Miten koette käytössänne olevien resurssien riittävyyden? \*

Asteikolla 1-5 (1=ei lainkaan riittävät ja 5=todella riittävät)

	1	2	3	4	5
Taloudelliset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Työvoima	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

9. Mitä keinoja hyödyntämällä resurssitilannetta voisi mielestänne saada helpotettua?

Voisiko 7. kohdassa esiin nousseilla kiinteistörekisterin pitäjän päätöksiä kehittämis- tai hyödyntämiskeinoilla saada apuja toiminnan resursseihin?

10. Kuinka monta kiinteistöinsinöörin pätevyyden omaava henkilöä kunnassanne työskentelee kiinteistörekisterinpidon parissa? \*

- 1
- 2-5
- Yli 5
- Kunnassamme ei ole kiinteistöinsinööriä

11. Onko kuntanne hankkinut rekisterinpitäjän päätöksiä varten kiinteistöinsinöörin palvelua toisesta organisaatiosta? \*

Valitse enintään 2 vaihtoehtoa.

- Kyllä, epäsäännöllisesti Maanmittauslaitokselta
- Kyllä, epäsäännöllisesti toisesta kunnasta
- Kyllä, säännöllisesti Maanmittauslaitokselta
- Kyllä, säännöllisesti toisesta kunnasta
- Ei, kunnassamme on riittävästi kiinteistöinsinöörin pätevyyden omaavia henkilöitä.

12. Onko kuntanne harkinnut luopumista kiinteistörekisterin pitämisestä? \*

- Kyllä, olemme luopumassa siitä
- Kyllä, mutta emme ole vielä luopumassa siitä
- Ei
- Ei, mutta luulen sen olevan edessä

13. Muuta kommentoitavaa aiheeseen liittyen?

14. Jos lomakekyselyyn ei tule tarpeeksi vastauksia tai syntyy täydentäviä kysymyksiä, saako teihin olla yhteydessä täydentävien kysymysten merkeissä esim. sähköpostin tai Teams:n välityksellä?

- Kyllä
- Ei

15. Sähköpostiosoite, josta teidät tavoittaa \*