

Maa- ja metsätalousministeriön kiinteistötoimitusstrategia 2013 – 2020

Julkaisun nimi:

Maa- ja metsätalousministeriön
kiinteistötoimitusstrategia 2013–2020

Julkaisija:

Maa- ja metsätalousministeriö

Kuvat

Antero Aaltonen ja Iina Lehto

Taitto:

Virpi Lönnström

ISBN 978-952-453-750-6 (Verkkajulkaisu)

ISSN 1797-397X (Verkkajulkaisu)

Kiinteistötoimituksilla turvataan selkeä ja luotettava kiinteistöjärjestelmä

Kiinteistötoimituksilla ylläpidettävää kiinteistöjärjestelmää pidetään yleisesti järjestäytyneen yhteiskunnan peruspilarina ja toimivan markkinatalouden edellytyksenä. Suomessa kiinteistöjärjestelmän päätehtävänä on dokumentoida ajantasaisesti maanomistustilanne sekä kiinteistöön liittyvät ominaisuudet, oikeudet ja rasitteet. Vakaa, luotettava ja rekisteröity maanomistus luo lisäksi edellytykset maan ja muiden luonnonvarojen kestäväälle hyödyntämiselle.

Tämän strategian tavoitteena on kuvata yleisellä yhteiskuntapolitiikan tasolla kiinteistötoimitusten yhteiskunnallinen merkitys sekä toiminnan oleelliset elementit ja näiden kehittämisen painopisteet tulevaisuudessa.

Strategian vision mukaan tulevaisuudessa kiinteistötoimituksia tehdään laadukkaasti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaiseen lainsäädäntöön perustuen. Tällä tavoitellaan selkeän ja luotettavan kiinteistöjärjestelmän ja sen tietopalveluiden turvaamista. Asiakkaiden, yhteiskunnan ja sidosryhmien tarpeet tulee ottaa jatkossa vahvasti huomioon. Näihin tavoitteisiin päästään, kun toiminta perustuu tehokkaisiin prosesseihin, moderniin teknologiaan ja sähköisiin palveluihin sekä verkottuvaan toimintatapaan.

Strategian mukaan kiinteistötoimitukset ovat Suomessa jatkossakin lakisääteistä viranomaistoimintaa. Näin turvataan toimitusten ja niiden suorittajien riippumattomuus ja asianosaisten oikeusturvan toteutuminen. Tavoitteena on turvata koko maassa yhdenmukainen palvelutaso ja hinnoittelu.

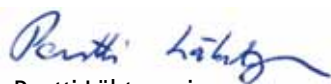
Tulevaisuudessa korostuvat yhä enemmän poikkihallinnolliset prosessit ja viranomaisten välinen yhteistyö. Tämä tarkoittaa kiinteistötoimitusten tekijöiden kannalta lisääntyvää yhteistyötä eri toimijoiden kanssa.

Tuottavuuden lisäämispaineet ovat merkittäviä valtionhallinnossa seuraavalla vuosikymmenellä. Tämän vuoksi myös valtionhallinnon kiinteistötoimitustuotannon tuottavuutta on lisättävä jatkuvasti tehostamalla prosesseja, kehittämällä tietojärjestelmiä ja ottamalla käyttöön uusia innovatiivisia sähköisiä palveluja.

Helsingissä 31. päivänä tammikuuta 2013



Jaana Husu-Kallio
Kansliapäällikkö



Pentti Lähteenoja
Osastopäällikkö, ylijohtaja

Sisällysluettelo

1	STRATEGIAN TAUSTA	6
1.1	Kiinteistöjärjestelmän käsitteestä	6
1.2	Kiinteistötoimitus osana kiinteistöjärjestelmää	6
1.3	Toimintaympäristön strateginen merkitys	7
2	STRATEGIAN YLEISET TAVOITTEET JA VISIO	8
2.1	Yleiset tavoitteet	8
2.2	Visio 2020	8
3	STRATEGISET PÄÄMÄÄRÄT	8
4	STRATEGIAN TOIMEENPANO JA SEURANTA	9

Kiinteistötoimitukset osana maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalan strategiaa 2012 – 2022

MMM:n hallinnonalan toiminta-ajatus

Turvaamme kotimaisen ruuan tuotannon ja uusiutuvien luonnonvarojen kestäväen käytön sekä luomme edellytyksiä niihin perustuville elinkeinoille ja hyvinvoinnille.

MMM:n hallinnonalan visio

Suomi on vastuullisesti toimivan ruokaketjun ja kestäväen biotalouden kilpailukykyinen edelläkävijä

MMM:n toimintaympäristön keskeiset muutostekijät

Julkisen talouden kehityksellä, ympäristömuutoksilla, hallinnon yleisellä kehityksellä, Euroopan unionin kehityksellä, yhteiskunnallisen arvokentän muutoksilla, globalisaatiolla, teknologian kehityksellä sekä julkishyödykkeiden saatavuuden turvaamisvaatimuksella on suuri vaikutus maa- ja metsätalousministeriön toimintaympäristössä.

Kiinteistötoimitusten yhteiskunnallinen merkitys

Kiinteistötoimituksilla ylläpidettävää kiinteistöjärjestelmää pidetään yleisesti järjestäytyneen yhteiskunnan peruspilarina ja toimivan markkinatalouden edellytyksenä. Kiinteistöjärjestelmää tarvitaan muun muassa todistamaan ja yksilöimään omistus- ja muut oikeudet maahan, kiinteistömarkkinoiden ja kiinteistöverotuksen perustaksi sekä kiinnitys- ja vakuusjärjestelmän luomiseksi ja ylläpitämiseksi, mikä muodostaa rahoitusjärjestelmän perustan. Vakaa, luotettava ja rekisteröity maanomistus luo lisäksi edellytykset maan ja muiden luonnonvarojen kestäväälle hyödyntämiselle.

Strategian rajaus

Tämä strategia käsittelee kiinteistötoimituksia yleisellä yhteiskuntapoliittisella tasolla. Strategia ohjaa omalta osaltaan valtiosektorin – Maanmittauslaitoksen – vastuulla olevan toimitustuotannon operatiivista suunnittelua ja toteutusta. Tämä strategia ei koske tilusjärjestelypolitiikkaa, josta maa- ja metsätalousministeriöllä on oma strategiansa (MMM 1/2008).



1 Strategian tausta

1.1 Kiinteistöjärjestelmän käsitteestä

Kiinteistöjärjestelmä koostuu yleensä kaikissa kehittyneissä maissa samoista peruselementeistä. Nämä peruselementit ovat kartta, katasteri ja kiinteistökirja.

Kartta ilmaisee koordinaattiperusteisesti kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden alueellisen ulottuvuuden eli tilusten ja rajojen sijainnin. Rajat merkitään yleensä myös maastoon.

Katasteri on kiinteistöjen luettelo, johon merkitään kaikki kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt ominaisuustietoineen sekä näissä tapahtuvat muutokset sen mukaan kuin kiinteistötoimituksia suoritetaan ja muita kiinteistöjaotukseen vaikuttavia päätöksiä tehdään.

Kiinteistökirja on kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien luettelo ja se tukeutuu siten katasteriin.

Suomessa kiinteistöjärjestelmän historia jakaantuu osin maaseutualueiden historiaan ja kaupunkialueiden historiaan. Maaseutualueilla kiinteistöjen kirjaaminen ja rekisteröinti liittyivät valtion tarpeisiin verottaa maata ja siten yksilöidä kiinteistöt ja niiden ominaisuudet. Kaupunkialueilla taas kiinteistöjaotus on ollut enemmän lähtökohtana rakentamiselle.

Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja muulla rekisteriyksiköllä muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittelee siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasitteet ja yksityiset erityiset etuudet. Lisäksi kiinteistöön kuuluvat sen aineisosina ja tarpeistona esimerkiksi puusto ja kiinteät laitteet sekä kiinteistön omistajalle kuuluvat rakennukset.

Suomalainen kiinteistöjärjestelmä perustuu edellä kuvattuihin peruselementteihin. Meillä voimassaolevat kiinteistörekisteriyksiköt kiinteistötunnuksineen ja ominaisuustietoineen sekä ajantasainen sijainnillinen kiinteistöjaotus ilmaistaan kiinteistörekisterilain tarkoittamassa kiinteistörekisterissä. Kiinteistörekisteri sisältää siten kiinteistöluettelon (katasterin) ja kartan. Kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet merkitään meillä kiinteistö-

kirjan tapaan kirjaamisrekisteriin eli maakaaren (540/1995) mukaiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteistöjä ja muita maa- ja vesialueiden yksiköitä koskevan valtakunnallisen tietopalvelun tehostamiseksi tuli vuoden 2003 alusta lukien voimaan laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta (453/2002). Laissa määritellään käsite kiinteistötietojärjestelmä (KTJ), joka on julkinen valtakunnallinen tietojärjestelmä, jolla annetaan tietoja kiinteistörekisteristä ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä koostuvasta yhtenäisestä tietopalvelukokonaisuudesta.

Valtakunnallinen vastuu kiinteistörekisterijärjestelmän kehittämisestä, ylläpidosta ja toimivuudesta on Maanmittauslaitoksella. Kiinteistörekisterin ylläpidosta vastaavat Suomessa yhdessä Maanmittauslaitos ja joukko suurimpia kaupunkeja asemakaava-alueidensa osalta. Kirjaamistehtävät ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin valtakunnallinen ylläpitovastuu siirtyivät oikeushallinnolta Maanmittauslaitokselle vuoden 2010 alusta alkaen.

Suomessa kiinteistöjärjestelmän päätehtävänä on dokumentoida ajantasaisesti maanomistustilanne ja kiinteistöön liittyvät ominaisuudet, oikeudet ja rasitteet. Järjestelmä perustuu pitkälti maakaaren, kiinteistörekisterilain ja kiinteistönmuodostamislain muodostamaan kokonaisuuteen. Kiinteistöjen käyttöä taas ohjataan Suomessa maankäyttö- ja rakennuslailla (MRL 132/1999).

1.2 Kiinteistötoimitus osana kiinteistöjärjestelmää

Kiinteistötoimitukset ovat Suomessa lakisääteistä viranomaistoimintaa. Toimitus on hallinnollisjuridinen riippumaton menettely, jota ohjaavat monet oikeuskäytännöistä tutut periaatteet. Toimitustuotannosta vastaavat Maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot ja joukko suurimpia kaupunkeja asemakaava-alueensa osalta. Toimitusten käytännön tekeminen on riippumattomien toimitusmiesten vastuulla. Toimitustuotannosta aiheutuvat kustannukset katetaan toiminnasta perittävillä maksuilla. Toimitukseen haetaan muutosta tiettyjen käräjäoikeuksien yhteydessä toimivilta maa- ja metsäoikeuksilta. Maa- ja metsäoikeuden päätökseen on mahdollista hakea muutoksenhakulupaa korkeimmalta oikeudelta.

Kiinteistötoimituksen määritelmän mukaan kiinteistötoimituksena suoritetaan kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden muodostaminen, kiinteistöjaotuksen

muuttaminen muulla tavoin ja rekisteriyksikön ulottuvuuden tai muun kiinteistöjaotusta koskevan asian vahvistaminen.

Kiinteistötoimitus -termillä tarkoitetaan ensisijaisesti kiinteistönmuodostamislain mukaisia toimituksia, mutta koska erityislakien mukaisissa toimituksissa ainakin tietyssä laajuudessa sovelletaan kiinteistönmuodostamislain toimitusmenettelyä koskevia säännöksiä, käytetään kiinteistötoimitustermiä yleisesti yleisnimekkeenä tarkoitettaessa sekä kiinteistönmuodostamislain että erityislakien mukaisia toimituksia.



Kiinteistötoimitusten tärkein tehtävä on pitää kiinteistöjaotus maanomistusjaotuksen mukaisena. Näin yhteiskunnan eri toimijat voivat saada ajantasaista ja luotettavaa tietoa maanomistuksesta ja maahan kohdistuvista oikeuksista. Voimassaolevan lainsäädännön mukaan esimerkiksi saantoon perustuvalla kiinteistön määrälalalle tulee hakea lainhuuto ja lohkomistoimitus tulee vireille tämän jälkeen automaattisesti.

Toimituksilla toteutetaan myös kiinteistönomistajan tahdonvallan ulkopuolelta tulevien maankäyttöä koskevien päätösten aiheuttamat muutokset kiinteistöjärjestelmään. Samassa yhteydessä käsitellään pakkotoimien aiheuttamat korvauskysymykset. Järjestelytoimitusten avulla taas voidaan luoda edellytykset kiinteistöjen tehokkaalle, tarkoituksenmukaiselle ja kestäväälle käytölle.

1.3 Toimintaympäristön strateginen merkitys

Eurooppalaisessa tarkastelussa eri maiden kiinteistöjärjestelmät, kiinteistötoimitusten rooli ja näihin liittyvien

tehtävien organisointi vaihtelevat merkittävästi. Kansalliset kiinteistöjärjestelmät ovat kunkin maan historiallisen ja maanhallintaan liittyvän kehityksen tulosta. Euroopan tason yhtenäistämistavoitteet kohdistuvat tällä toiminta-alueella tietopalveluun ja tietojen saatavuuteen muun muassa rajat ylittävän kiinteistökaupan edistämiseksi. Kiinteistörekisterin tietoja ja kiinteistöihin kohdistuvia oikeuksia koskien on hyväksytty vuoden 2012 marraskuussa ISO -standardi, joka vaikuttaa jossain määrin jatkossa myös Suomen kiinteistöjärjestelmän kehittämiseen.

Tuottavuuden lisäämistavoitteet ovat merkittäviä valtionhallinnossa seuraavalla vuosikymmenellä. Tämä tarkoittaa käytännössä, että nykyinen toiminta on hoidettava entistä pienemmällä henkilöstöllä ja tuottavuutta on lisättävä tehostamalla prosesseja ja kehittämällä tietojärjestelmiä ja sähköisiä palveluja. Tähän tähtää myös valtion IT-toiminnan keskittäminen ja yhtenäistäminen. Kirjaamistehtävien ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpitovastuun siirtyminen Maanmittauslaitokselle mahdollistavat entistä paremmin prosessien ja tietojärjestelmien kehittämisen. Myös Maanmittauslaitoksen hallintorakenteita tulee kehittää prosessien toimivuuden ja tuottavuuden näkökulmasta.

Kansalaisten vaatimukset hallintoa ja virkamiehiä kohtaan ovat kasvaneet. Lisäksi yhä enemmän odotetaan kokonaisvaltaista palvelua. Kansalaiset ja asiakkaat odottavat saavansa samantasoista palvelua koko maassa. Tämä asettaa entistä kovempia vaatimuksia toimistusten tekijöiden ammattitaidolle. Kiinteistötoimitusten suorittaminen on oma ammattialueensa maanmittaussektorilla ja haasteena onkin osaavan työvoiman saatavuus koko maahan myös tulevaisuudessa.



Tulevaisuudessa korostuvat yhä enemmän poikkihallinnolliset prosessit ja viranomaisten välinen yhteistyö. Tällä tavalla voidaan tehostaa toimintaa kokonaisuutena osaoptimoinnin sijasta. Tämä tarkoittaa kiinteistötoimistusten tekijöiden kannalta lisääntyvää yhteistyötä eri toimijoiden kanssa esimerkiksi lunastus- ja järjestelytoimituksissa.

Sähköisen asioinnin kehittämishankkeet ja tavoitteet sekä lisääntyvä perustietovarantojen yhteiskäyttö lisäävät tarvetta tarjota verkossa kiinteistötoimituksiin liittyviä

palveluja. Lisäksi kiinteistöjärjestelmän rekisterien tietojen laatu ja ajantasaisuus tulee turvata, jotta niiden varaan voidaan rakentaa uusia innovatiivisia sähköisiä asiointi- ja tietopalveluja.

Paineet valtion talouden tasapainottamiseen ja ennustettu hitaamman kasvun aika korostavat tarvetta tehostaa valtion toimintoja. Lisäksi tämä voi näkyä erityisesti lohkomistoimitusten kysynnän vähenemisenä. Suurin osa toimituslajeista on kuitenkin sellaisia, joiden kysyntään talouden suhdanteet eivät kovin paljon vaikuta.

2 Strategian yleiset tavoitteet ja visio

2.1 Yleiset tavoitteet

Strategian tavoitteena on kuvata yleisellä yhteiskuntapolitiikan tasolla kiinteistötoimitusten yhteiskunnallinen merkitys sekä toiminnan oleelliset elementit ja näiden kehittämisen painopisteet tulevaisuudessa.

2.2 Visio 2020

Kiinteistötoimituksia tehdään laadukkaasti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaiseen lainsäädäntöön perustuen tavoitteena selkeä ja luotettava kiinteistöjärjestelmä sekä asiakkaiden, yhteiskunnan ja sidosryhmien tarpeisiin vastaaminen tukeutuen tehokkaisiin prosesseihin, moderniin teknologiaan ja sähköisiin palveluihin sekä verkottuvaan toimintatapaan.

3 Strategiset päämäärät

Päämäärä 1

Suomessa on selkeä, laadukas, moderni ja luotettava kiinteistöjärjestelmä yhteiskunnan, taloudellisen toiminnan ja omaisuudensuojan perustana sekä luonnonvarojen kestävä käytön pohjana. Näin voidaan samalla vastata myös tietoyhteiskunnan haasteisiin antamalla laadukasta kiinteistötietoa eri toimijoiden käyttöön.

Toimenpiteet

Lainsäädännöllä ja resurssi- ja tulosohjauksella turvataan, että kiinteistötoimituksilla pystytään pitämään kiinteistörekisteri tehokkaasti maanomistustilanteen mukaisena. Lisäksi turvataan kiinteistörekisterin perusparannustoimet, jotka on kuvattu MMM:n julkaisussa Kiinteistörekisteri 2015 – päämäärät ja toimintalinjat (MMM 2006). Kiinteistöjärjestelmää kehitetään siten, että se mahdollistaa myös kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen erityistilanteissa.

Päämäärä 2

Kiinteistötoimitukset ovat jatkossakin Suomessa lakisääteistä viranomaistoimintaa. Näin turvataan parhaiten toimitusten ja niiden suorittajien riippumattomuus sekä asianosaisten oikeusturvan toteutuminen.

Toimenpiteet

Lainsäädännöllä ja resurssiohjauksella turvataan toiminnan jatkuvuus.

Päämäärä 3

Toimitustuotanto tapahtuu kustannustehokkaasti, laadukkaasti ja asiakaslähtöisesti kansalaisten oikeusturvaa kunnioittaen.

Toimenpiteet

Varmistetaan lainsäädännön ja tulosohjauksen avulla, että Maanmittauslaitos suorittaa kiinteistötoimituksia

kustannustehokkaasti ja asiakaslähtöisesti. Lisäksi toiminnan tulee perustua dokumentoituun ajantasaiseen laatumalliin. Tehokkaat ja kuvatut prosessit turvaavat toiminnan laadun ja yhtenäisyyden. Asiakaslähtöisyys edellyttää siirtymistä tulevaisuudessa sähköisiin asiointijärjestelmiin myös toimitustuotannossa unohtamatta kuitenkaan oikeusturvan vaatimuksia. Toimituksen asiansaisten tulee saada mahdollisuus aitoon sähköiseen asiointiin toimitusasioissa. Tavoitteena on siirtyä yhteen valtakunnalliseen toimialueeseen toimitustuotannon osalta - tämä lisää tuottavuutta, yhtenäisyyttä ja tuotannon joustavuutta. Osaavat toimitusten tekijät takaavat hyvän palvelutason ja kansalaisten oikeusturvan. Osaminen tulee varmistaa laadukkailla ja riittävän laajoilla maanmittausalan tutkinnoilla ja täydentävillä työssä oppimisen rakenteilla.

Päämäärä 4

Kiinteistötoimitusten suorittamista ja kiinteistöjärjestelmää ohjataan kokonaisvaltaisella, kestäväällä ja ajantasaisella lainsäädännöllä.

Toimenpiteet

Turvataan riittävät osaavat resurssit ministeriötason lainsäädäntötyöhön. Lainsäädäntöä kehittämällä vastataan toimintaympäristön muutoksiin ja yhteiskunnan tarpeisiin. Pitkäjänteisellä työllä ja kokonaisvaltaisella



tarkastelulla varmistetaan toiminta-alueen säädösten toimivuus.

Päämäärä 5

Koko maassa turvataan kiinteistötoimitusten osalta yhdenmukainen palvelutaso ja hinnoittelu.

Toimenpiteet

Lainsäädännöllä ja tulosohjauksella varmistetaan tasa-
puoliset palvelut koko maassa. Toiminnan tulee olla myös resurssien käytön osalta joustavaa. Yhden valtakunnallisen toimialueen tavoite tukee myös tätä päämäärää. Hinnoittelun tulee olla selkeää, läpinäkyvää ja yhtenäistä koko maassa ja sen tulee perustua riittävään kustannus seurantaan.

Päämäärä 6

Toimitustuotanto ja kiinteistöjärjestelmän ylläpito perustuvat verkottuvaan toimintatapaan.

Toimenpiteet

Kaikilla tasoilla lisätään poikkihallinnollista yhteistyötä, jossa huomioidaan yhteiskunnan toimintojen ja prosessien leikkauspinnat. Kiinteistötoimitusten alueella tärkeitä toimijoita ovat Maanmittauslaitoksen lisäksi muun muassa kunnat, maa- ja metsätalouden toimijat, ympäristöhallinto, liikenneviranomaiset ja voimajohtoyhtiöt.

4 Strategian toimeenpano ja seuranta

Strategian toimeenpano tapahtuu lainsäädäntötyön sekä tulos- ja resurssiohjauksen avulla. Toiminta-alueen lainsäädäntö koskee kaikkia toimijoita Suomessa, kun

taas ministeriön tulos- ja resurssiohjaus kohdentuu Maanmittauslaitoksen toimintaan.

Strategian toteutumista seurataan vuosittain ja strategiaa tarkistetaan tarpeen mukaan.

Maa- ja metsätalousministeriön julkaisuja 2012



Viimeisimmät julkaisut:

- 1/2012 FAO State of the Forest Genetic Resources in Finland
ISBN 978-952-453-735-3 (Painettu)
ISBN 978-952-453-736-0 (Verkkajulkaisu)
- 2/2012 Guidelines for mitigating the adverse effects of acid sulphate
soils in Finland until 2020
ISBN 978-952-453-741-4 (Electronic version)
- 3/2012 Maa- ja metsätalousministeriön toimialan tukien ympäristö-
vaikutukset
ISBN 978-952-453-747-6 (Verkkajulkaisu)
- 4/2012 Valtakunnallinen viemärintiöohjelma
ISBN 978-952-453-748-3 (Verkkajulkaisu)
- 5/2012 Maa- ja metsätalousministeriön kiinteistötoimitusstrategia
2013-2020
ISBN: 978-952-453-750-6 (Verkkajulkaisu)