

EHDOTUS MAA- JA METSÄTALOUSMINISTERIÖN ASETUKSEKSI KIINTEISTÖTOIMITUSMAKSUSTA

Ehdotuksen pääasiallinen sisältö

Voimassa olevat kiinteistötoimitusmaksut perustuvat maa- ja metsätalousministeriön 16.12.2021 annettuun kiinteistötoimitusmaksuasetukseen (1153/2021). Asetus tuli voimaan 1.1.2022 ja se on voimassa 31.12.2022 saakka.

Maa- ja metsätalousministeriö ehdottaa Maanmittauslaitoksen esityksen pohjalta kiinteistötoimitusmaksuihin muutoksia, joiden myötä kiinteähintaisten kiinteistötoimitusten maksut nousisivat keskimäärin noin 11,1 %. Merkittävin syy maksujen korotustarpeeseen on yleisen kustannustason nousu muun muassa palkkaratkaisujen vaikutuksesta. Lisäksi vuoden 2020 alusta kiinteähintaisiksi muuttuneiden toimitusten hintoihin ehdotetaan nyt yleistä kustannustason nousua suurempia hintojen korotuksia. Rajankäynnin ja lähes kaikkien luvussa 3.2 mainittujen toimenpiteiden maksut säilyisivät ennallaan, mikä reaalisesti tarkoittaisi maksujen alentumista. Aikaveloitteisten kiinteistötoimitusten tuntihintoihin ehdotetaan keskimäärin 6,6 % korotusta.

Asemakaavassa yleisiksi alueiksi osoitetut alueet kuten esimerkiksi katualueet muodostetaan kiinteistöiksi lohkomalla. Nämä aikaisemmin kiinteähintaisina lohkomistoimituksina velotut asemakaava-alueiden yleisen alueen muodostamistoimitukset ehdotetaan jatkossa velottaviksi aikaveloitteisina lohkomistoimituksina omakustannusarvon toteuttamiseksi.

Ehdotetuilla kiinteistötoimitusmaksuilla Maanmittauslaitoksen tulot toimitustuotannosta vastaisivat toimitusten suorittamisesta Maanmittauslaitokselle aiheutuvia kokonaiskustannuksia (omakustannusarvo) kiinteistötoimitusmaksulaissa (558/1995) säädetysti.

Asetus ehdotetaan tulevaksi voimaan 1.1.2023 ja olemaan voimassa 31.12.2024 saakka.

Ehdotuksen yleisperustelut

Kiinteistötoimituksista perittävien maksujen muutostarve perustuu suurimmaksi osaksi palkkaus- ja yleiskustannusten muutoksiin, mutta myös toiminnan tehostumiseen sekä toimintamenettelyjen ja henkilökuntarakenteen muutoksiin. Lisäksi muutostarvetta aiheuttaa se, että vuoden 2020 alusta kiinteähintaisiksi muuttuneiden toimitusten hinnoittelussa ei täysin onnistuttu ottamaan huomioon kaikkia hinnan määräytymiseen vaikuttavia tekijöitä. Näiden toimitusten kustannusvastaavuus on jäänyt merkittävästi alijäämäiseksi vuosina 2020–2021. Hintoja ehdotetaan korotettavaksi yleistä kustannustason nousua enemmän, jotta kustannusvastaavuus voitaisiin saavuttaa. Voimassa olevat kiinteistötoimitusmaksut perustuvat vuodelle 2022 arvioituun kustannustasoon. Maksuja tarkistetaan kiinteistötoimitusmaksulaissa säädetyn omakustannusarvon toteuttamiseksi.

Ehdotettavat maksut ja yksikköhinnat on laskettu siten, että ne noudattavat vuodelle 2024 arvioitua kustannustasoa. Kiinteähintaisten toimitusten maksut määräytyvät hakemushetken hinnoilla. Kuitenkin osa näistä toimituksista tehdään ja laskutetaan asetuksen voimassa olon jälkeisenä aikana, mikä on otettava maksujen suuruudessa huomioon. Omakustannusarvon toteutuminen asetuksen voimassaoloaikana edellyttää myös tuottavuuden kasvua.

Ehdotuksen taloudelliset vaikutukset

Ehdotetuilla maksujen tarkistuksilla Maanmittauslaitoksen maksullisen toiminnan kiinteistötoimituksista saatavat tulot on arvioitu 40,2 miljoonaksi euroksi vuonna 2023 ja 41 miljoonaksi euroksi vuonna 2024. Vastaavat tulot vuonna 2021 olivat 36,9 miljoonaa euroa. Tulot sisältävät kaikki tässä asetusehdotuksessa määrättävien maksujen tulot. Tulojen kasvu johtuu kiinteistötoimitusmaksuihin ehdotetuista korotuksista.

Tulot sisältyvät Maanmittauslaitoksen nettoperiaatteella budjetoituun toimintamomenttiin 30.70.01.

1. Säädösperusta

Kiinteistötoimituksesta tai muusta kiinteistönmuodostamislaissa (554/1995) tarkoitettua toimenpiteestä peritään kiinteistötoimitusmaksu sen mukaan kuin kiinteistötoimitusmaksusta annetussa laissa (558/1995) säädetään. Kiinteistötoimitusmaksu peritään valtiolle, kun kiinteistötoimituksen on suorittanut Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva virkamies.

Kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain 3 §:ssä säädetään, että maksun suuruuden tulee vastata kiinteistötoimituksesta valtiolle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää (*omakustannusarvo*). Samanlaatuisista toimituksista voidaan määrätä samansuuruinen maksu silloinkin, kun yksittäisten toimitusten suorittamisesta aiheutuvat kokonaiskustannukset poikkeavat toisistaan. Kiinteistötoimitusmaksu määrätään työkorvauksena tai toimituskorvauksena. Työkorvaus määrätään toimitukseen käytetyn työajan, keskimääräisten palkkauskustannusten sekä toimituksen suorittamisesta Maanmittauslaitokselle aiheutuneiden muiden kustannusten perusteella (aikaveloitteiset toimitukset). Toimituskorvaus määrätään toimituslajeittain samansuuruusena toimituksista aiheutuvien keskimääräisten kokonaiskustannusten perusteella (kiinteähintaiset toimitukset).

Kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain 4 §:n (muutos 378/2016) nojalla maa- ja metsätalousministeriön asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä 3 §:n perusteella määräytyvistä maksuista. Kiinteistötoimitusten, joihin toimitusmääräyksen antaa kunnan kiinteistörekisterin pitäjä, maksuista määrätään kuitenkin samoin perustein kunnan päättämässä kiinteistötoimitusmaksutaksassa.

Voimassa olevat kiinteistötoimitusmaksut perustuvat maa- ja metsätalousministeriön 16.12.2021 annettuun kiinteistötoimitusmaksuasetukseen (1153/2021). Asetus tuli voimaan 1.1.2022 ja se on voimassa 31.12.2022 saakka.

2. Säännöskohtaiset perustelut

1 luku. Yleistä

1 §. Soveltamisala ja määritelmät

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 1-3 momenttia vastaavat säännökset.

Kiinteistönmuodostamislain 3 §:n mukaan lain 1 §:ssä tarkoitettua toimenpiteitä suoritetaan kiinteistötoimituksessa kokousmenettelyssä, kirjallisessa menettelyssä tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä. Esim. jos rasitteen tai oikeuden poistamisesta tai sen käyttämistä koskevien määräysten muuttamisesta ja tällaisesta toimenpiteestä johtuvien menetysten korvaamisesta on sovittu eikä asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa tai yksityistietoimituksessa ole erityisestä syystä tarpeen, kiinteistörekisterin pitäjä voi ratkaista asian päätöksellään (KML 165 § 1 mom.). Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä ratkaistavia

muita toimenpiteitä ovat muun muassa yhteisalueosuuden siirto, yhteisalueosuuden muodostaminen tilaksi, yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön, asianosaisten sopimukseen perustuvan tieoikeuden tai muun oikeuden poistaminen (KML 131 § 1 mom., 131 a §)

Edellä mainittujen joko kiinteistötoimituksessa kokousmenettelyssä tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä suoritettavista toimenpiteiden maksuista määrätään asetuksen pykälissä 11 (osa yksityistietoimituksista), 12 (osa rasi-toimituksista), 15 (kiinteistöjen yhdistäminen), 20 (yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön), 21 (yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön tai muodostamien tilaksi) ja 22 (erityisen etuuden siirto). Pykälään ehdotetaan lisättäväksi mainituista ja vastaavista toimenpiteistä määrättäviä kiinteistötoimitusmaksuja koskeva selventävä säännös uutena 4 momenttina. Säännöksen mukaan kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä suoritettavasta toimenpiteestä määrättäisiin kiinteistötoimitusmaksu samalla perusteella kuin vastaavasta toimitusmenettelyssä suoritettavasta toimenpiteestä. Toimenpiteestä määrättävä kiinteistötoimitusmaksu olisi siten riippumaton toimenpiteen käsittelymenettelystä.

2 §. Kiinteistötoimitusmaksun määräytymisajankohta

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 2 §:ää vastaavat säännökset.

3 §. Toimitushakemuksen hylkääminen

Pykälässä mainittua maksua ehdotetaan muutettavaksi siten, että uusi maksu olisi 185 euroa (voimassa oleva maksu on 170 euroa). Muutoksen taloudelliset perustelut esitetään jäljempänä kohdassa 3.1.

2 luku. Kiinteähintaiset toimitukset

4 §. Kiinteähintaisen toimituksen kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvät toimenpiteet ja kustannukset

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 4 §:ää vastaavat säännökset.

5 §. Lohkominen

Pykälässä mainitun maksutaulukon 1 mukaisia voimassa olevia hintoja ehdotetaan muutettavaksi seuraavasti. Voimassa oleva hinta on suluissa. Muutosten taloudelliset perustelut esitetään jäljempänä kohdassa 3.1.

Maksutaulukko 1

Lohkominen, tilusvaihto, alueen liittäminen yhteiseen alueeseen, alueen liittäminen osuutta vastaan yhteiseen alueeseen sekä yhteisen alueen muodostaminen

Pinta-ala enintään, ha	Kiinteistötoimitusmaksu
0,1	1 030 (940) €
1	1 220 (1 120) €
5	1 500 (1 380) €
20	1 840 (1 690) €
60	2 340 (2 150) €
100	2 770 (2 540) €
200	3 840 (3 530) €
300	4 960 (4 570) €
400	6 250 (5 750) €
500	7 550 (6 960) €
Kukin seuraava alkava 100 ha	680 (600) €

Lohkomisessa tulee muodostaa uusi yhteinen alue, jos saantokirjassa on niin sovittu. Yhteisen alueen muodostamisen maksusta määrätään maksuasetuksen 19 §:ssä. Halkomisen maksua vastaavalla tavalla ehdotetaan 2 momenttiin lisättäväksi virke *Maksu määrätään myös toimituksessa yhteiseksi muodostetusta alueesta*. Lisäys ei muuta nykyisiä käytänteitä, mutta selkeyttää niitä.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 momentti yleisen alueen lohkomisesta määrättävästä kiinteistötoimitusmaksusta. Yleisen alueen lohkomisen esitetään muutettavaksi aikaveloitteiseksi toimitukseksi kiinteistötoimitusmaksulain omakustannusarvon toteuttamiseksi myös yleisen alueen lohkomisten osalta.

Yleisen alueen lohkomisen koskee tyypillisesti asemakaavan mukaista katualuetta ja poikkeaa toimituksena monella tapaa haja-asutusalueella tapahtuvasta peruslohkomistoituksesta. Yleisen alueen lohkomisissa joudutaan suorittamaan merkittävästi aikaa vievää eri aikoina tehtyjen kaavojen tulkintaa alueen ulottuvuuden ja omistusten selvittämiseksi. Toimituksen asianosaisten määrä voi enimmillään olla useita satoja. Toimitusten yhteydessä joudutaan tyypillisesti suorittamaan useita rajankäyntejä ja rakentamaan kymmeniä uusia rajamerkkejä. Kun muodostettavan yhteisen alueen pinta-ala jää usein suhteellisen pieneksi, ei pinta-alaperusteinen kiinteistötoimitusmaksu riitä kattamaan toimituksen suorittamisesta aiheutuvia kokonaiskustannuksia.

6 §. Halkominen

Pykälässä mainitun maksutaulukon 2 mukaisia voimassa olevia hintoja ehdotetaan muutettavaksi seuraavasti. Voimassa oleva hinta on suluissa. Muutosten taloudelliset perusteet esitetään jäljempänä kohdassa 3.1.

Maksutaulukko 2

Halkominen ja yhteisen alueen jako

Jaettavan alueen pinta-ala enintään, ha	Maksu pinta-alaluokassa	Lisämaksu muodostettua rekisteriyksikköä kohden
1	4 280 (3 320) €	940 (730) €
5	6 280 (4 870) €	940 (730) €
10	8 290 (6 430) €	940 (730) €
30	10 270 (7 970) €	940 (730) €
50	12 700 (9 850) €	940 (730) €
100	15 360 (11 920) €	940 (730) €
200	18 030 (13 990) €	940 (730) €
Kukin seuraava alkava 100 ha	4 010 (3 110) €	940 (730) €

Lisäksi esitetään ns. haamutilan halkomisen maksuksi 1 840 euroa (1 430 euroa).

Maksutaulukon 2 kohtaan 2 ehdotetaan selventävää muutosta. Vaikka halkomisen kohteena olisi useampi ns. haamutila, halkomisesta määrätään vain kertaalleen kohdassa 2 mainittu maksu.

7 §. Yhteisen alueen jako

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 7 §:ää vastaavat säännökset. Maksutaulukon 2 ehdotetusta muutoksista ks. kohta 6 § Halkominen.

8 §. Tilusvaihto

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 8 §:ää vastaavat säännökset. Maksutaulukkoon 1 ehdotetusta muutoksista ks. kohta 5 § Lohkominen.

9 §. Vesijätön ja yhteisen alueen lunastus

Pykälässä mainitun maksutaulukon 3 mukaisia voimassa olevia hintoja ehdotetaan muutettavaksi seuraavasti. Voimassa oleva hinta on suluissa. Muutosten taloudelliset perustelut esitetään jäljempänä kohdassa 3.1.

Maksutaulukko 3

Vesijätön lunastus, yhteisen alueen lunastus sekä tontin tai rakennuspaikan osan lunastus

Lunastettujen ja kiinteistöön tai muuhun rekisteriyksikköön siirrettyjen alueiden pinta-ala enintään, ha	Kiinteistötoimitusmaksu jokaiselta kiinteistöltä tai muulta rekisteriyksiköltä, johon lunastettavia alueita on siirretty
0,1	2 120 (1 860) €
0,5	2 330 (2 050) €
1	2 670 (2 340) €
2	3 330 (2 920) €
5	4 150 (3 650) €
10	4 960 (4 350) €
20	5 860 (5 140) €
Kukin seuraava alkava 10 ha	810 (710) €

10 §. Tontin tai rakennuspaikan osan lunastus

Pykälä sisältää ovat voimassa olevan maksuasetuksen 10 §:ää vastaavat säännökset. Maksutaulukkoon 3 ehdotetuista muutoksista kts. kohta 9 § Vesijätön ja yhteisen alueen lunastus.

11 §. Yksityistietoimitus

Pykälässä viitatus maksutaulukon 4 voimassa olevia taulukoiden A, B ja C mukaisia maksuja ehdotetaan muutettavaksi seuraavasti. Voimassa oleva maksu on suluissa. Muutosten taloudelliset perustelut esitetään jäljempänä kohdassa 3.1.

Maksutaulukko 4

Taulukko A, rasiitettujen lukumäärä

Rasiitettujen rekisteriyksiköiden lukumäärä toimituksessa enintään (kukin rekisteriyksikkö lasketaan lukumäärään yhden kerran)	Maksu
2	840 (650) €
5	1 200 (940) €
10	1 510 (1 190) €
20	1 830 (1 400) €
50	2 050 (1 550) €
Kukin seuraava alkava 10 kpl	150 (110) €

Taulukko B, pituus

Tie- ja muiden oikeuksien kokonaispituus toimituksessa enintään, km	Maksu
0,2	280 (210) €
0,5	530 (410) €
1	800 (620) €
2	1 050 (820) €
5	1 330 (1 030) €
Kukin seuraava alkava 1 km	70 (50) €

Taulukko C, toimituksessa laadittu tieyksikkölaskelma

Tieosakkaiden lukumäärä enintään	Maksu
10	400 (310) €
20	800 (620) €
40	1 190 (920) €
Kukin seuraava alkava 10 kpl	140 (110) €

Lisäksi taulukossa säädetty 620 euron määräinen kiinteistötoimitusmaksu ainoastaan tieyksikkölaskelman laatimista ja vahvistamista koskevasta toimituksesta ehdotetaan korotettavaksi 840 euroksi ja 820 euron määräinen kiinteistötoimitusmaksu toimituksesta, joka ei koske oikeuden perustamista, muuttamista tai lakkauttamista taikka vastaavaa asiaa, korotettavaksi 1 120 euroksi.

12 §. Rasitetoimitus

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 12 §:ää vastaavat säännökset. Maksutaulukkoon 4 ehdotetusta muutoksista ks. kohta 11 § Yksityistietoimitus.

13 §. Tiekunnan perustaminen, jakaminen tai lakkauttaminen kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 13 §:ää vastaavat säännökset. Maksun suuruutta ei esitetä muutettavaksi. Taloudelliset perustelut esitetään jäljempänä kohdassa 3.2.

14 §. Rajankäynti

Rajankäyntien kannattavuus oli +13,5 % vuonna 2020 ja +11,3 % vuonna 2021. Toimitusten hinnoittelua varten tehdyn tarkemman laskelman mukaan kannattavuus oli 7,7 % vuonna 2021.

Koska rajankäyntien kannattavuus on ollut positiivinen, maksuun ei esitetä korotusta.

15 §. Kiinteistöjen yhdistäminen

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 15 §:ää vastaavat säännökset. Maksuja ei esitetä muutettavaksi. Taloudelliset perustelut esitetään jäljempänä kohdassa 3.2.

16 §. Yhteisten alueiden yhdistäminen

Pykälässä mainitussa maksutaulukossa 5 tarkoitettuja hintoja ehdotetaan muutettavaksi seuraavasti. Voimassa oleva hinta on suluissa. Muutosten taloudelliset perustelut esitetään jäljempänä kohdassa 3.1.

Maksutaulukko 5

Osakaskiinteistöjen lukumäärä yhdistämisen jälkeen enintään	Kiinteistötoimitusmaksu
200	3 300 (2 560) €
500	3 760 (2 920) €
1 000	4 950 (3 840) €
2 000	8 390 (6 510) €
kukin seuraava alkava 1 000 kpl	4 690 (3 640) €

17 §. Alueen liittäminen yhteiseen alueeseen

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 17 §:ää vastaavat säännökset. Maksutaulukkoon 1 ehdotetusta muutoksista ks. kohta 5 § Lohkominen. Kolmanteen momenttiin liittyen ks. kohta 15 § Kiinteistöjen yhdistäminen.

18 §. Alueen liittäminen osuutta vastaan yhteiseen alueeseen

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 18 §:ää vastaavat säännökset. Maksutaulukkoon 1 ehdotetusta muutoksista ks. kohta 5 § Lohkominen. Neljänteen momenttiin liittyen ks. kohta 26 § Aikaveloitteisen toimituksen tuntihinta.

19 §. Yhteisen alueen muodostaminen

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 19 §:ää vastaavat säännökset. Maksutaulukkoon 1 ehdotetusta muutoksista ks. kohta 5 § Lohkominen. Toiseen momenttiin liittyen ks. kohta 26 § Aikaveloitteisen toimituksen tuntihinta.

20 §. Yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 20 §:ää vastaavat säännökset. Maksuja ei esitetä muutettaviksi. Taloudelliset perustelut esitetään jäljempänä kohdassa 3.2.

21 §. Yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön tai muodostaminen tilaksi

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 21 §:ää vastaavat säännökset. Maksuja ei esitetä muutettaviksi. Taloudelliset perustelut esitetään jäljempänä kohdassa 3.2.

22 §. Erityisen etuuden siirto

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 22 §:ää vastaavat säännökset. Maksuja ei esitetä muutettaviksi. Taloudelliset perustelut esitetään jäljempänä kohdassa 3.2.

23 §. Kiinnityksestä tai kirjatusta eläkeoikeudesta vapauttaminen

Kiinnityksen vapauttamisesta perittävää maksua ehdotetaan korotettavaksi 41 (40 €) euroon kiinnitykseltä. Kirjatusta eläkeoikeudesta vapauttamisen maksua ehdotetaan korotettavaksi 105 (100 €) euroon eläkeoikeudelta. Ehdotetut kiinnityksestä ja eläkeoikeudesta vapauttamisen hinnat ovat yhdenmukaiset vuoden 2023 alusta voimaan tuleviksi ehdotettujen kirjaamismaksujen kanssa. Taloudelliset perustelut esitetään *Maa- ja metsätalousministeriön asetuksen Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista* perusteluissa.

Pykälän 3 momentti sisältää voimassa olevaa 3 momenttia vastaavat säännökset. Yhteisestä alueesta muodostetun lohokiinteistön vapauttamisesta osakaskiinteistöihin kohdistuvista kiinnityksistä ja kirjatuista eläkeoikeuksista kiinteistönmuodostamislain 28 §:n 2 momentin nojalla perittävää kiinteistötoimitusmaksua ei ehdoteta muutettavaksi. Taloudelliset perustelut esitetään jäljempänä kohdassa 3.2.

24 §. Kiinteähintaisen toimituksen peruuntuminen, raukeaminen tai sikseen jättäminen

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 24 §:ää vastaavat säännökset. Kohdan 2 maksu ehdotetaan korotettavaksi yleistä kustannustason nousua vastaavasti kohdassa 3.1 esitetyillä perusteilla. Uusi maksu olisi 560 euroa (510 euroa).

3 luku. Aikaveloitteiset toimitukset

25 §. Aikaveloitteisen toimituksen kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvät kustannukset

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 25 §:ää vastaavat säännökset.

26 §. Aikaveloitteisen toimituksen tuntihinta

Pykälässä säädettyjä tuntihintoja ehdotetaan korotettavaksi siten, että käytettyjen työaikojen perusteella määrättävä tuntihinta olisi 101 euroa (95 euroa) ja Maanmittauslaitoksen henkilöstöön kuuluvan mittamiehen käyttämisestä 40 euroa (34 euroa) tunnilta.

Taloudelliset perustelut esitetään jäljempänä kohdassa 3.1.

Pykälä sisältää muutoin voimassa olevaa maksuasetuksen 26 §:ää vastaavat säännökset.

27 §. Aikaveloitteisen toimituksen peruuntuminen, raukeaminen tai sikseen jättäminen

Pykälä sisältää voimassa olevan maksuasetuksen 27 §:ää vastaavat säännökset.

4 luku. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

28 §. Voimaantulo

Asetus ehdotetaan tulevaksi voimaan 1.1.2023 ja olemaan voimassa vuoden 2024 loppuun.

29 §. Siirtymäsäännös

1.1.2020 voimaan tulleella maa- ja metsätalousministeriön kiinteistötoimitusmaksuasetuksella (1383/2019, voimassa 1.1.2020-31.12.2020) muutettiin aikaisemmin käytetyn työajan perusteella velotut yksityistie- ja rasitetoimitukset, halkomiset ja yhteisen alueen jakotoimitukset, rakennuspaikan osan lunastustoimitukset, yhteisten alueiden yhdistämiset, alueen liittäminen yhteiseen alueeseen, yhteisen alueen muodostaminen ja erityisen etuuden siirto kiinteähintaisiksi toimituksiksi.

Koska kaikkia edellä mainittuja voimassa olevien säännösten mukaan kiinteähintaisia mutta ennen 1.1.2020 aikaveloitteisina vireille tulleita toimituksia ei ole vielä saatettu loppuun, asetuksen (1383/2019) ko. kiinteistötoimitusmaksun määräämisperusteen muutosta koskeva voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksuasetuksen siirtymäsäännöstä vastaava siirtymäsäännös on edelleen tarpeen.

Pykälän 1 momentin mukaan aikaveloitteisesta pää- tai sivutoimituksesta, jota koskeva hakemus on saapunut ennen 1.1.2020, määrättäisiin kiinteistötoimitusmaksu käytettyjen työaikojen perusteella, vaikka kyseinen toimituslaji olisi muuttunut kiinteähintaiseksi mainitun ajankohdan jälkeen.

Asetuksen 1 §:n 3 momentin kiinteistötoimitusmaksun määräämistä koskevan perussäännön mukaan kiinteistötoimitusmaksu määrätään samoin perustein riippumatta siitä, tehdäänkö toimitus pää- tai sivutoimituksena. Pääsääntöä ehdotetaan edellä muutettavaksi siten, että kiinteähintaisesta toimituksesta määrättäisiin kiinteistötoimitusmaksu käytetyn työajan perusteella sellaisissa tilanteissa, joissa kiinteähintainen toimitus suoritetaan sivutoimituksena aikaveloitteisen päätoimituksen yhteydessä ja joissa em. kiinteähintainen sivutoimitus on välttämätön aikaveloitteisen päätoimituksen suorittamiseksi. Koska kiinteähintaisista toimituksista määrättäviä kiinteistötoimitusmaksuja koskevan asetuksen 2 §:n pääperiaatteen mukaan kiinteähintaisen toimituksen kiinteistötoimitusmaksu määrätään päätoimitusta koskevan hakemuksen saapumisen ajankohtana voimassa olleita säännöksiä soveltaen, asetukseen ehdotetaan lisättäväksi pääperiaatteen mukaisesti siirtymäsäännös ehdotetun kiinteistötoimitusmaksun määräämistä koskevan muutoksen johdosta.

Pykälän 2 momentin mukaan aikaveloitteisen päätoimituksen suorittamiseksi välttämättömästä kiinteähintaisesta sivutoimituksesta määrättäisiin kiinteistötoimitusmaksu soveltaen 2 §:n 1 momenttia, jos aikaveloitteista toimitusta koskeva hakemus olisi saapunut ennen 1.1.2022. Ehdotettua 1 §:n 3 momentin uutta säännöstä sovellettaisiin siten tämän asetuksen voimaan tulon jälkeen vireille tulleissa aikaveloitteisissa toimituksissa. Jos aikaveloitteinen päätoimitus on tullut vireille ennen 1.1.2020 ja sen yhteydessä suoritetaan voimassa olevien säännösten mukaan kiinteähintainen sivutoimitus, joka on ollut ennen vuotta 2020 aikaveloitteinen, kiinteistötoimitusmaksu määrätään sivutoimituksesta siirtymäsäännöksen 1 momentin mukaisesti sivutoimituksen suorittamiseen käytetyn työajan perusteella.

Voimassa olevassa maksuasetuksessa säädettyjä eri toimituslajeja koskevia maksun määräämisperusteita ehdotetaan edellä muutettavaksi siten, että voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksuasetuksen mukaan kiinteähintaisina toimituksina velottavat yleisen alueen lohkomistoimitukset velotettaisiin jatkossa aikaveloitteisina toimituksina. Muutoksen johdosta asetuksen siirtymäsäännökseen ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti.

Pykälän 4 momentin mukaan jos kiinteistönmuodostamislain 22 a §:ssä tarkoitettua yleisen alueen lohkomistoimitusta koskeva toimitushakemus olisi saapunut ennen 1.1.2023, kiinteistötoimitusmaksu määrättäisiin toimituksesta soveltaen 2 §:n 1 momenttia. Kiinteistötoimitusmaksu yleisen alueen lohkomistoimituksesta määrättäisiin siten tässä asetuksessa ehdotetusti toimituksen suorittamiseen käytetyn työajan perusteella, jos hakemus saapuisi 31.12.2022 jälkeen.

Pykälän 4 momentin mukaan edellä 1, 2 ja 3 momentissa tarkoitettujen hakemusten saapumisen ajankohdan määräytymiseen sovellettaisiin, mitä edellä 2 §:ssä säädetään.

Pykälän 5 momentti sisältäisi voimassa olevaa asetusta vastaavan siirtymäsäännöksen.

3. Taloudelliset perustelut

Hintojen laskenta perustuu pääasiassa vuoden 2021 toteutuneisiin kustannuksiin sekä ennakoituihin kehittämiskustannuksiin ja poistoihin. Koska maksut määräytyvät hakemushetken hintatasossa ja tulevaa asetusta ehdotetaan kaksivuotiseksi, on varsinkin pitkäketoisten toimitusten hinnoissa otettava huomioon kustannustason muutokset ennakkoon työntekemis- ja laskutusvuoden mukaisesti. Esimerkiksi vuoden 2024 lopulla haettu hallkominen tehdään pääosin vuonna 2025 tai osittain jopa myöhemmin vuosina, jolloin kustannustaso on vuotta 2024 korkeampi. Sama periaate koskee kaikkia kiinteähintaisia toimituksia. Maksuasetuksen 2023–2024 hintoja sovelletaan pääosin vuosina 2023–2025 tehtävissä toimituksissa, joten keskimäärin vuosina 2023–2024 haetut toimitukset tehdään vuoden 2024 kustannustasossa. Ehdotetun maksuasetuksen maksut on määritelty vuoden 2024 kustannustasoon.

Kustannuksia laskettaessa on huomioitu seuraavat korotukset:

Taulukko 1. Arvioidut kustannustasomuutokset

Henkilöstökustannusten muutokset	
Muutokset työnantajamaksuissa	-0,12 %
Palkkaratkaisujen VES / TES korotukset vuodelle 2022	2,73 %
Julkisen talouden suunnitelma (JTS) vuosille 2023 – 2026 / ansiotasoindeksi 2023	2,50 %
JTS vuosille 2023 – 2026 / ansiotasoindeksi 2024	2,50 %
Muutosten vaikutukset yhteensä	7,71 %
Muiden kustannusten korotukset	
JTS 2023-2026 kuluttajahintaindeksi vuosille 2022 - 2024	7,80 %

3.1 Kiinteistötoimitusmaksut

Kiinteistötoimitusmaksun suuruuden tulee vastata kiinteistötoimituksesta valtiolle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää (omakustannusarvo). Omakustannusarvo muodostuu palkkaus- ja yleiskustannusten osuuksista sekä mahdollisista muista, kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain 3 §:n 5 momentissa tarkoitetuista kustannuksista ja korvauksista.

Kiinteistötoimitusmaksuja määriteltäessä kustannusten laskentaperusteena olivat vuoden 2021 toteutumat. Kiinteähintaisiin ja aikaveloitteisiin kiinteistötoimituksiin sisältyviin palkkakustannuksiin on otettu huomioon toimitustuotannossa vuoden 2021 aikana maksetut henkilöryhmäkohtaiset palkkakustannukset sekä ennusteet henkilöstörakenteessa tapahtuvien muutosten vaikutuksista vuosille 2023 -2024. Vuoden 2021 toteutuneita kustannuksia on korotettu edellä taulukossa 1 esitetyillä korotusprosentteilla. Lisäksi on arvioitu kiinteistötoimitusten järjestelmien kehittämiseen liittyvien pääomakustannusten muutokset sekä valmistuneiden kehittämishakkeiden vaikutukset tietojärjestelmien ylläpito-

kustannuksiin. Henkilöstökustannusten osuus maanmittaustoimitusten kokonaiskustannuksista on keskimäärin 52,2 % ja muiden erilliskustannusten, mittamiestyön sekä yhteiskustannusten osuus 47,8 %.

Kustannustason muutosta laskettaessa ei ole otettu huomioon kiinteistötoimituksina tehtävien rekisterinpitäjän päätösten kustannuksia eikä pääosin budjettivaroin tehtävien tilusjärjestelyjen kustannuksia. Lisäksi toteutuneista kustannuksista on eliminoitu muut kuin aikaveloitteisten toimitusten tuntihintaan sisältyvät suoraan asiakkaalta laskutettavat kustannukset.

Maanmittaustoimitusten kustannusvastaavuus ei toteutunut vuonna 2021. Ennuste on, että kustannusvastaavuus ei toteudu myöskään vuonna 2022, ks. taulukko 4.

Taulukosta 1 ilmenevien korotusten vaikutus kustannustasoon on 7,7 %. Muu merkittävin kustannustasoa nostava tekijä on RTK-laitteiden (satelliitti- eli gps-mittauslaite) uusinnan myötä tuleva pääomakustannusten kasvu.

Arvioidulla kustannusrakenteella keskimääräinen kiinteistötoimitusmaksujen korotustarve on 8,9 %, ks. taulukko 2. Tämän lisäksi kustannusvastaavuuden toteutuminen edellyttää kiinteistötoimitusten tuottavuuden parantamista.

Taulukko 2. Kiinteistötoimitusmaksujen korotustarve

Toteutuneet kustannukset vuonna 2021	37,63 milj. €
Arvioidut kustannukset vuodelle 2024	40,99 milj. €
Muutos 2021 – 2024	3,36 milj. €
Korotustarve %	8,9 %

Aikaveloitteiset toimitukset, korotustarve

Aikaveloitteisten toimitusten kustannusvastaavuus toteutui vuonna 2021. Tuottavuutta parantamalla ja hyvän kannattavuustilanteen johdosta tuntiveloituksen korotustarve on 6,3 %, mikä jää alle yleisen korotustarpeen.

Mittamiestyön tuntikustannuksen kustannusvastaavuus ei puolestaan toteutunut, vaan jäi 8 % alle voimassa olevan tuntihinnan. Tästä syystä ja yleisen kustannustason nousun vuoksi mittamiestyön tuntihintaa ehdotetaan korotettavaksi 17,6 %.

Kiinteähintaiset toimitukset, tilannekuva

Henkilöstön eläköitymisen takia etenkin alla mainittuja kiinteähintaisia toimituslajeja on alkanut tehdä erittäin paljon uusia toimitusinsinöörejä. Kiinteistönmuodostamislain mukaisia lunastuksia sekä halkomisja ja yhteisen alueen lunastuksia on tullut tekemään 37 uutta toimitusinsinööriä vuosina 2019–2021 (tämän ryhmän kokonaisvahvuus oli 84 henkilöä 1.1.2022, joista kokeneemmat tekevät vaativampia toimituksia eli yli puolet näitä toimituksia tekevästä on vaihtunut). Yksityistie- ja rasitetoimituksissa on aloittanut noin 20 uutta toimitusinsinööriä (kokonaisvahvuus tässä ryhmässä on noin 50 henkilöä). Poikkeuksellisen suuren vaihtuvuuden seurauksena uusien toimitusinsinöörien työaika on mennyt perehtymiseen ja kokeneempien toimitusinsinöörien aikaa perehdyttämiseen. Tämä on luonnollisesti heikentänyt kannattavuutta.

Vuoden 2020 alusta tulleen muutoksen vuoksi etenkin yhteisten alueiden yhdistämisten kannattavuusprosentti on erittäin epävarma, koska volyyymi on todella pieni ja covid-19 -

pandemian takia toimituksia on valmisteltu, mutta niitä ei ole voitu loppuunsaattaa (tulouttaa). Covid-19 -pandemian takia kokousjärjestelyt ovat vieneet enemmän aikaa ja myös väljyyttä edellyttävät kokoustilat ovat aiheuttaneet aikaisempaa suurempia kustannuksia. Useita kokouksia on jouduttu tiedottamisen jälkeen perumaan pandemian takia, mikä on aiheuttanut ylimääräistä työajan käyttöä. Vuosien 2020 ja 2021 aikana tehtiin useita normaalia vaikeampia yhteisten alueiden yhdistämisistä, mikä on heikentänyt merkittävästi tämän toimituslajin kannattavuutta. Edellä selostettu epävarmuus kannattavuuslaskennassa koskee hieman lievempänä myös muita taulukossa 3 mainittuja toimituslajeja.

Edellä selostetun uusien toimitusinsinöörien perehdytyksen lisäksi koulutukseen on jouduttu panostamaan normaalia enemmän covid-19 -pandemian (mm. etäkokousten järjestäminen ja kirjallinen menettely), kiinteistömuodostamislain muutoksen ja Teams-järjestelmään siirtymisen vuoksi, mikä on lisännyt yhteiskustannusten osuutta kokonaisyöajasta. Vaikka edellä tarkoitettujen toimenpiteiden investointeja tulevaisuuteen ja uusien tekijöiden tuottavuus tulee paranemaan kokemuksen myötä, edellä mainittujen toimituslajien maksuissa on reaalista nostotarvetta.

Edellä selostettu toimitustuotannossa tapahtunut henkilöstön ikärakenteen muutos, covid-19 pandemian aiheuttamat muutokset toimitusmenettelyssä ja kiinteistömuodostamislain toimitusmenettelyä koskeva vuoden 2022 alusta voimaan tullut uudistus heijastuvat toimitustuotannon kannattavuuteen vielä vuosina 2023-2024.

Vuoden 2020 maksuasetuksessa (1383/2019) tulivat voimaan halkomisen, yhteisen alueen jaon, yksityistietoimituksen, rasi-toimituksen ja yhteisten alueiden yhdistämisen kiinteät hinnat (maksutaulukot 2, 4 ja 5). Näiden toimitusten vuosina 2020-21 toteutuneet tulot ja kustannukset osoittavat, että em. maksuasetuksessa tehty hinnoittelu ei täysin onnistunut. Hinnoittelu perustui toimitusten ominaisuuksiin ja työajan kirjauksiin vuosina 2015–2018. Kun em. toimitukset muuttuivat kiinteähintaisiksi, työajan kirjauksen tapa muuttui. Työaika kirjattiin kunkin toimituslajin työaikakoodille, kun aikaisemmin se kirjattiin yksittäisen toimituksen työajaksi ja useita toimituksia palveleva työ toimitusten yhteiskoodille. Tällaista työtä on esimerkiksi työn ja matkustamisen ym. suunnitteleminen ja organisointi. Aikaisemmin selostetun perehdyttämisen työaika on vuosina 2020 ja 2021 todennäköisesti kirjattu paitsi toimitusten yhteiskoodille, niin myös toimituslajin työaikakoodille. Ennen vuotta 2020 vastaavat työajat on kirjattu kattavasti toimitusten yhteiskoodille. Ilmeisesti tämän muutoksen takia uusien kiinteähintaisten toimitusten työaika lisääntyi verrattuna vuosiin 2015–2018.

Voimassa olevaan maksuasetukseen ei tehty isoa korotusta, koska siirtymäsäännöksissä tarkoitettua suuri osa uusista kiinteähintaisista toimituksista oli vielä vuonna 2020 aikaveloitteisia ja kiinteähintaisina lasketettujen toimitusten lukumäärä oli pieni. Sen vuoksi voimassa olevaa maksuasetusta valmisteltaessa vuonna 2021 ei ollut mahdollisuutta selvittää luotettavasti uusien kiinteiden hintojen kustannusvastaavuutta ja korotus oli vain maltillinen 2,5 %. Myös vuosien 2020-21 kustannuksista osa kohdistui edelleen ennen 1.1.2020 haettuihin aikaveloitteisiin toimituksiin ja molemmat vuodet olivat poikkeuksellisia covid-19 -pandemian takia, mikä vaikeuttaa luotettavan tilannekuvan luomista. Kahden vuoden aineistolla voidaan kuitenkin arvioida riittävän luotettavasti, että omakustannusarvo kiinteähintaisina tehtyjen toimitusten osalta ei ole toteutunut ja kustannusvastaavuus jäi selvästi alijäämäiseksi, ks. alla oleva taulukko 3.

Taulukko 3. Eräiden toimituslajien kustannusvastaavuuden kehitys aikaisemmin työaika-veloitteisen toimituslajin muututtua kiinteähintaiseksi vuoden 2020 alusta (MMM kiinteistötoimitusmaksuasetus (1383/2019)).

Toimituslaji	Toimituslajin kustannusvastaavuus		
	Kaikki toimitukset		Kiinteähintaisena tehdyt toimitukset
	2020	2021	2021
Halkominen ja yhteisen alueen jako	-6 %	-37 %	-89 %
Yksityistie- ja rasitetoimitus	-15 %	-77 %	-86 %
Yhteisten alueiden yhdistäminen		-147 %	-245 %

Kiinteähintaiset toimitukset, korotustarve

Kiinteähintaisten maanmittaustoimitusten maksuja ehdotetaan korotettavaksi keskimäärin 11,1 %. Ehdotetut korotukset kohdistuvat eri toimituslajeihin eri suuruisina siten, että sekä eri kiinteähintaiset toimituslajit että kiinteistötoimitukset kokonaisuudessaan ovat kustannusvastaavia. Lohkomisten maksuja esitetään korotettavaksi kustannustason muutosta vastaavasti. Rajankäyntien hintoja ei esitetä korotettaviksi.

Maanmittauslaitos seuraa kaikkia kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitettuja lunastustoimituksia yhtenä toimintona. Tähän toimintoon kuuluvia toimituslajeja ovat vesijätön lunastus, yhteisen alueen lunastus ja rakennuspaikan osan lunastus. Viimeksi mainittu toimituslaji tuli kiinteähintaiseksi vuoden 2020 alusta, muut ovat olleet jo pitkään kiinteähintaisia. Nämä kaikki myös hinnoitellaan yhtenäisesti (maksutaulukko 3). Näiden toimitusten kustannusvastaavuus oli -24 % sekä vuonna 2020 että vuonna 2021. Jotta omakustannusarvo jatkossa toteutuisi, ehdotetaan em. toimituslajien hintoihin yleisen kustannustason nousua vastaavan korotuksen lisäksi 5 %:n korotusta (korotus yhteensä 13,9 %). Kustannusvastaavuuden toteutuminen edellyttää lisäksi selkeää tuottavuuden paranemista.

Halkomisen, yhteisen alueen jaon, yksityistie- ja rasitetoimituksen sekä yhteisten alueiden yhdistämisen hintoja ehdotetaan korotettavaksi merkittävästi. Kohdassa ”kiinteähintaiset toimitukset, tilannekuva” olevan selvityksen perusteella korotuksia ei ehdoteta toteutettavaksi taulukossa 3 esitettyjen lukujen suuruisina. Jotta omakustannusarvo tulevaisuudessa toteutuisi paremmin, ehdotetaan em. toimituslajien maksuihin yleisen kustannustason nousua vastaavan korotuksen lisäksi 20 %:n korotusta (korotus yhteensä 28,9 %). Kustannusvastaavuuden toteutuminen edellyttää lisäksi selkeää tuottavuuden paranemista.

Maanmittauslaitoksen toimitustuotanto on arvioiduilla tuotoilla ja kustannuksilla kustannusvastaavaa vuosina 2023 ja 2024. Taulukossa 4 esitettävä kustannusvastaavuuslaskelma sisältää kaikki asetuksella määrättävien maksujen tuotot ja niitä vastaavat kustannukset.

Taulukko 4. Kiinteistötoimitustuotannon kustannusvastaavuuslaskelma

Maanmittaustoimitukset

<i>1 000 €</i>	Toteuma	Ennuste	Arvio	Arvio
	2021	2022	2023	2024

TUOTOT

Maksullisen toiminnan tuotot

Maksullisen toiminnan myyntituotot	36 681	37 500	40 200	40 988
Maksullisen toiminnan muut tuotot	4	4	4	4
Tuotot yhteensä	36 686	37 504	40 204	40 988
KOKONAISKUSTANNUKSET				
Erilliskustannukset				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	842	876	894	901
Henkilöstökustannukset	20 009	20 369	21 030	21 550
Vuokrat	67	70	71	73
Palvelujen ostot	350	364	372	381
Muut erilliskustannukset	5 268	5 373	5 592	5 603
Erilliskustannukset yhteensä	26 537	27 053	27 959	28 508
Osuus yhteiskustannuksista				
Tukitoimintojen kustannukset	6 968	7 108	7 273	7 339
Poistot	1 074	1 616	1 850	1 850
Korot	0	0	0	0
Muut yhteiskustannukset	3 053	3 114	3 122	3 291
Osuus yhteiskustannuksista yhteensä	11 095	11 838	12 245	12 480
Kokonaiskustannukset yhteensä	37 633	38 890	40 204	40 988
KUSTANNUSVASTAAVUUS	-947	-1 386	0	0
<i>(tuotot - kustannukset)</i>	<i>97 %</i>	<i>96 %</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>

Maanmittauslaitoksen tulot ja kustannukset kiinteistötoimituksista olisivat arvion mukaan n. 41 miljoonaa euroa vuonna 2024. Tuotot ja kustannukset sisältyvät Maanmittauslaitoksen nettoperiaatteella budjetoituun toimintamenomomenttiin 30.70.01.

3.2. Kiinteistörekisterinpitäjän päätökset

Maa- ja metsätalousministeriön Maanmittauslaitoksen maksuista ja kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista (1154/2021) annetun asetuksen 10 §:n 1 ja 2 momenteissa määrätyt rekisterinpitäjän maksut hinnoitellaan samassa suoriteryhmissä ja samoilla perusteilla kuin tämän maksuasetusehdotuksen pykälissä 13, 15, 20, 21, 22 ja 23 esitetyt kiinteistötoimitusmaksut. Tästä syystä sanotuissa pykälissä tarkoitettujen kiinteistötoimitusmaksujen laskelmat on tehty yhdessä rekisterinpitäjän päätösmaksujen kanssa. Taloudelliset perustelut on esitetty tältä osin maa- ja metsätalousministeriön Maanmittauslaitoksen maksuista ja kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista vuodelle 2023 annettavan asetuksen perustelumuistiossa.

4. Asetusehdotuksen valmistelu

Asetusehdotus on valmisteltu virkatyönä maa- ja metsätalousministeriössä Maanmittauslaitoksesta saadun aloitemuistion pohjalta.

Asetusehdotuksesta on pyydetty lausunnot valtiovarainministeriöltä, Maanmittauslaitok-
selta, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry:ltä ja Svenska lantbruksprodu-
centernas förbund SLC r.f.:ltä.

5. Voimaantulo

Asetus ehdotetaan tulemaan voimaan 1.1.2023 ja olemaan voimassa vuoden 2024 lop-
puun asti.