

## **KIRJAAMISTEHTÄVIEN SIIRTÄMINEN MAANMITTAUSLAITOKSEEN**

**Tuomas Lukkarinen**

Maanmittauslaitos, keskushallinto  
tuomas.lukkarinen@maanmittauslaitos.fi

### **TIIVISTELMÄ**

*Kiinteistöjen kirjaamisasiat siirretään hallitusohjelman mukaisesti käräjäoikeuksista Maanmittauslaitokseen. Asiaa on suunnitellut projekti, jonka tekemien linjausten mukaan siirtoajankohta on 1.1.2010. Käräjäoikeuksien kirjaamisasioita käsittelevä henkilökunta siirtyy silloin maanmittaustoimistoihin ja niiden toimipisteisiin. Lisäksi Maanmittauslaitokseen palkataan lakimiehiä. Kirjaamisasiat ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan maanmittaustoimistossa. Nykyinen vanhentunut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri korvataan uudella järjestelmällä, joka otetaan käyttöön myöhemmin siirron jälkeen.*

### **1 Taustaa**

Kiinteistöjen kirjaamisasioilla tarkoitetaan lainhuudatusta, erityisten oikeuksien kirjaamista ja kiinnitystä. Tyypillisiä työvaiheita ovat hakemuksen vastaanotto ja ratkaiseminen sekä vireilletulosta ja ratkaisusta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävät merkinnät.

Matti Vanhasen toisen hallituksen ohjelmassa todetaan ”Siirretään kiinteistöjen kirjaamisasiat Maanmittauslaitokselle.” Samoin ohjelman mukaan ”Kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmä uusitaan”, millä tarkoitetaan nimenomaan tietojärjestelmän uudistamista. Ilmeisesti oma vaikutuksensa hallitusohjelmaan oli kesäkuussa 2006 aloittaneella oikeusministeriön asettamalla työryhmä, jonka mietintö ilmestyi ”Kiinteistöjä koskevien kirjaamisasioiden käsittelyn kehittäminen” –nimisenä julkaisuna samoihin aikoihin kuin hallitusohjelmakin. Työryhmä tarkasteli kolmea vaihtoehtoa kirjaamisasioiden organisoimiseksi, mutta jätti ratkaisun tekemisen poliittisella tasolla tehtäväksi.

Ajatus Maanmittauslaitoksesta kirjaamisasioiden käsittelijänä ei ole uusi. Hallinnon uudistamista koskeneessa valtioneuvoston periaatepäätöksessä vuodelta 1993 edellytettiin, että lainhuuto- ja kiinnitysasioiden siirtomahdollisuudet maanmittaushallinnolle selvitetään. Oikeusministeriö asettikin samana vuonna työryhmän, joka totesi mietinnössään, ettei esiin tullut seikkoja, jotka selvästi puoltaisivat siirtoa maanmittaushallinnolle.

Kirjaamisasiat eivät itsestään selvästi kuulu tuomioistuinten tehtäviin. Vuonna 2003 mietintönsä jättänyt tuomioistuinlaitoksen kehittämiskomitea oli sitä mieltä, että kiinteistöjen kirjaamisasiat tulisi siirtää käräjäoikeuksista hallintoviranomaisille. Tavoitteena oli ja on edelleen alioikeuksien toiminnan tehostaminen niiden kokoa suurentamalla ja keskittämällä voimavarat varsinaisiin tuomioistuinasioihin.

Muista pohjoismaista kirjaamistehtävät on siirretty vaiheittain Statens Kartverkille Norjassa, ja Ruotsissa tehtävät siirtyvät Lantmaterietille vuoden 2008 alussa. Myös monissa muissa

Euroopan maissa tehtäviä on siirretty ja ollaan siirtämässä tuomioistuinlaitoksesta hallintoviranomaisille.

## **2 Kirjaamisasiat ja niiden määrä**

Yleisimmät kirjaamisasiat koskevat lainhuutoja ja kiinnityksiä. Kiinteistön, sen määräosan tai määräalan ja yhteisalueosuuden saannolle on haettava lainhuuto kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun asiakirjan tekemisestä. Omistusoikeus kiinteistöön kirjataan myöntämällä saannolle lainhuuto, ja lainhuudosta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kiinteistö tai sen määräosa samoin kuin määräala voidaan omistajan hakemuksesta kiinnittää. Kun käräjäoikeus on vahvistanut kiinnityksen, hakijalle annetaan todistukseksi tietylle rahamäärälle kirjoitettu panttikirja. Samaan kohteeseen voi olla useita kiinnityksiä. Kun pankki tai muu luottolaitos antaa lainaa panttikirjaa vastaan, kohteeseen syntyy panttioikeus.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattavia erityisiä oikeuksia on useantyyppisiä. Pysyvää tai kiinteistön hyväksi perustettua oikeutta ei kuitenkaan saa kirjata. Yleisin erityinen oikeus on vuokraoikeus.

Lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksen perusteella tietoja esimerkiksi kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta, lunastustoimituksen vireilläolosta, omistajan konkurssista ja kunnan etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Kirjaamisasioiden määrä on varsin suuri. Oikeushallinnon tietotekniikkakeskuksen tietojen mukaan vuonna 2006 käräjäoikeuksiin saapui hieman yli 500 000 kirjaamisasiaa. Määrän arvioidaan kuluvana vuonna alenevan noin 50 000:lla maakaaren voimaantulosäännöksiin liittyvien kirjaamisten päättymisen vuoksi. Tarkempia tilastotietoja on taulukossa 1.

<b>Lainhuudatustehtävät</b>	<b>110 150</b>
Uuden lainhuudot	108 834
kiinteistöön	82 205
määräalaan	25 629
Omistusoikeuden kirjaus	153
Hallinnoivan viranomaisen kirjaus	1 304
<b>Kiinnitysasiat</b>	<b>397 966</b>
Uusi panttikirja	152 397
Velkakirjan vaihtaminen	129 000
Muuttaminen markoista euroiksi	1 062
Kiinnityksen muuttaminen	43 962
Ilmoitus panttikirjan haltijasta	17 177
Erytisen oikeuden kirjaaminen	8 169
Vuokraoikeuden siirto	6 005
Muistutus	39 933

*Taulukko 1: Käräjäoikeuksiin vuonna 2006 saapuneet kirjaamisasiat*

Voimassa olevia lainhuutoja on runsaat 2,5 miljoonaa, ja kiinnityksiä on yli 3 miljoonaa. Lainhuutomerkinä puuttuu 58 000 tilalta ja tontilta, mikä käytännössä tarkoittaa sitä, että näissä tapauksissa saanto perustuu ennen vuotta 1930 saatuun kiinnekirjaan. Vuokraoikeuksia on kirjattu 154 000, mutta metsänhakkuuoikeuksia vain joitain kymmeniä.

### **3 Siirtosuunnitelma**

Huhti-toukokuussa 2007 käytyjen neuvottelujen jälkeen Maanmittauslaitoksen pääjohtaja Jarmo Ratia asetti 25.5. projektin laatimaan yksityiskohtaisen siirtosuunnitelman. Projektiryhmässä olivat edustettuina niin Maanmittauslaitos, käräjäoikeudet kuin myös oikeushallinnon tietotekniikkakeskus. Projektin alatyöryhmiin osallistui lisäksi runsaat 50 henkilöä. Projektiryhmä luovutti loppuraporttinsa johtoryhmälle määräaikaan mennessä 15.10. Ministeriötason ohjausryhmä hyväksyi loppuraportin 23.10. Seuraavaksi on vuorossa laajahko lausuntokierros, jonka määräaika päättyy 15.12.

Siirtosuunnitelma kattaa ne aihealueet, jotka koskevat siirron valmistelua ja toteuttamista. Näitä ovat esimerkiksi lainsäädäntö, toimitilat, asiakaspalvelu, osaaminen ja koulutus, tietohallinto ja talous.

### **4 Linjauksia ja periaatteita**

Suunnittelun lähtökohtana on ollut, että tehtävät siirtyvät vuoden 2010 alussa. Tärkeintä on varmistaa toiminnan jatkuminen siten, että siirrosta aiheutuvat häiriöt jäävät mahdollisimman vähäisiksi ja lyhytaikaisiksi. Velan vakuudeksi on annettu panttikirjoja 200 miljardin euron arvosta. Ei siis ole yhdentekevää, miten erittäin luotettavaksi osoittautunut kirjaamisjärjestelmä toimii siirron aikana ja sen jälkeen. Jatkuvuutta palvelee muun muassa se, että kirjaamistehtävissä käytetään siirron jälkeenkin nykyistä yli 20 vuotta vanhaa tietojärjestelmää.

Käräjäoikeuksissa kirjaamisasioita ratkaisee noin 230 kansliahenkilökuntaan kuuluvaa työntekijää. Heidän lisäksi kirjaamisasioiden käsittelyyn osallistuu yhteensä muutaman kymmenen htv:n työpanoksella tuomareita, käräjäoikeusviskaaleja sekä tuomioistuinharjoittelussa olevia notaareja, jotka ovat oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittaneita. Postin käsittely ja laskutus työllistävät edellisten lisäksi useita kymmeniä henkilöitä.

Tarkoitus on, että käräjäoikeuksista siirtyy maanmittaustoimistoihin nykyinen kirjaamisasioihin syventynyt kansliahenkilökunta, josta tosin osa ehtii jäädä eläkkeelle ennen siirtoa. Oikeudellinen asiantuntemus varmistetaan perustamalla Maanmittauslaitokseen lakimiehen virkoja. He sijoittuvat pääasiassa maanmittaustoimistoihin.

Nykyisin kirjaamishakemuksen ratkaisee kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeus, ja vastaava periaate jatkuu siirron jälkeenkin: maanmittaustoimisto ratkaisee omaa aluettaan koskevat asiat. Maanmittaustoimistoja on 13, mutta kaikki toimipisteet mukaan lukien palvelua tarjotaan 35 paikkakunnalla. Suunnitelman mukaan kaikissa toimipisteissä annetaan täysi palvelu myös kirjaamisasioissa. Hajasijoitetun toiminnan jatkumisella varmistetaan kirjaamistehtävien käsiarkiston tehokas käyttö ja paikallistuntemus.

Viestinnällä on siirtyvää henkilöstä ja suurta asiakaskuntaa koskevassa muutoksessa tärkeä tehtävä. Periaatteena on kattava ja avoin tiedottaminen hankkeen edistymisen kaikissa vaiheissa.

## **5 Ehdotetut jatkotoimet**

Suunnitteluprojektin saatua lokakuussa työnsä valmiiksi siirron valmistelua ja toteuttamista on tarkoitus jatkaa uuden projektin voimin. Projektin tehtävät jaetaan kuuteen osaprojektiin.

Siirtoaikataulun kannalta kriittisin tekijä on lainsäädännön valmistelu ja säädösten eduskuntakäsittely. Muutoksia tarvitaan useisiin lakeihin ja asetuksiin. Tavoitteena on, että säädösmuutokset tulevat voimaan 1.1.2010, mutta myöhäisempäänkin voimaantuloajankohtaan täytyy varautua.

## **6 Siirron merkitys**

Lainhuuto- ja kiinnitysasioissa tarjotaan palvelua 54 paikkakunnalla, mutta siirron toteuduttua 35:ssä maanmittaustoimiston toimipisteessä. On kuitenkin otettava huomioon, että lähivuosien käräjäoikeusuudistus supistaa oikeuksien lukumäärän jopa puoleen. Toisaalta kasvava osa asioinnista on siirtymässä verkkoon, ja silloin toimipaikkojen sijainnilla ei ole asiakkaalle niin suurta merkitystä kuin aikaisemmin.

Uudistus helpottaa ennen kaikkea määrälän ostajaa, joka voi lainhuudatusta, kiinnittämistä ja lohkomista koskevissa kysymyksissä asioida pelkästään maanmittaustoimiston kanssa. Tosin kiinteistörekisteriä pitävät kunnat tekevät noin 15 % lohkomisista, eikä siirto tältä osin suoraan helpota asiakasta.

Kiinteistörekisteri- ja muita otteita sekä lainhuuto- ja rasiustodistuksia ja muita tulosteita antavat kiinteistötietojärjestelmästä (KTJ) kunnat, käräjäoikeudet, maistraatit ja maanmittaustoimistot. Siirron jälkeen käräjäoikeuksilla ei ole motiivia jatkaa KTJ:n otteiden ja todistusten myyntiä.

Siirrosta huolimatta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojärjestelmä on lähivuosina uusittava. Tässä yhteydessä voidaan toteuttaa sellaisia teknisiä ratkaisuja, joilla tehostetaan huomattavasti suurten asiamäärien käsittelyä. Jo muutaman vuoden ajan Maanmittauslaitos on huolehtinut KTJ:n hallinnosta, kehittämisestä ja eräistä muista tehtävistä. Kun myös KTJ:n kirjaamisosan eli lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpitotehtävät siirtyvät Maanmittauslaitokselle, helpottuu koko järjestelmän uusiminen aikaisempaa toimivammaksi.

## **Lähdeluettelo**

Maanmittauslaitos (2007). Suunnitelma kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirtämisestä käräjäoikeuksista Maanmittauslaitokseen. KIRSU-projektin loppuraportti.

Oikeusministeriö (2003). Tuomioistuinlaitoksen kehittämiskomitean mietintö KM 2003:3.

Oikeusministeriö (2007). Kiinteistöjä koskevien kirjaamisasioiden käsittelyn kehittäminen. Työryhmämietintö 2007:6.