

OPINNÄYTETYÖ
MARJATTA MANNINEN-SAXMAN

HALKOMISEN TOIMITUSMENETTELY
NYKYPÄIVÄNÄ



Rovaniemen
ammattikorkeakoulu
University of Applied Sciences
LUC

MAANMITTAUSTEKNIIKAN
KOULUTUSOHJELMA

ROVANIEMEN AMMATTIKORKEAKOULU

TEKNIIKAN JA LIIKENTEEEN ALA

Maanmittaustekniikan koulutusohjelma

Opinnäytetyö

HALKOMISEN TOIMITUSMENETTELY NYKYPÄIVÄNÄ

Marjatta Manninen-Saxman

2012

Ohjaaja Aune Rummukainen

Hyväksytty _____ 2012 _____

Tekijä	Marjatta Manninen-Saxman	Vuosi	2012
Toimeksiantaja			
Työn nimi	Halkomisen toimitusmenettely nykypäivänä		
Sivu- ja liitemäärä	55+5		

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää millainen on halkomisen toimitusmenettely nykypäivänä eri maanmittaustoimistoissa. Opinnäytetyötä varten laadittiin kysely, joka lähetettiin kaikille maanmittaustoimistoissa halkomistoimituksia tekeville maanmittausinsinööreille.

Kyselyn tarkoituksena oli selvittää, mitkä ovat halkomisen jakotavat ja arviointimenetelmät. Lisäksi selvitettiin toimitusinsinöörien suhtautumista halkomisista asiakkaalta perittävään toimitusmaksuun sekä mielipidettä tilojen pirstoutumiseen.

Kyselyn vastausten perusteella voidaan todeta, että halkomisen jakotapana käytetään pääsääntöisesti kokonaisarvohalkomista, mutta tilushalkominenkin on vastaajien mielestä tarpeellista säilyttää.

Halottavan tilan arvioinnissa peltojen ja rakennusten arviointi perustuu maanmittaustoimistoissa pääsääntöisesti selkeisiin ohjeisiin, mutta metsien osalta arvon laskennassa käytettävän kokonaisarvon korjauksen määrittelyyn ei ole selkeitä ohjeita. Tuottoarvomenetelmän käyttö voisi tuoda ratkaisun tähän ongelmaan.

Tilojen halkominen yhä pienempiin palstoihin voi johtaa varsinkin metsätalouden ongelmiin, mutta omistusoikeuteen puuttuminen esimerkiksi osittamisrajoituksin on hyvin vaikea asia.

Author	Marjatta Manninen-Saxman	Year	2012
Commissioned by			
Subject of thesis	Partitioning Procedure at Present		
Number of pages	55+5		

The aim of this thesis was to find out what kind partitioning procedure at present is used in the district survey offices.

A questionnaire was made for this thesis. This questionnaire was sent to all land surveyors who do partitioning in the district survey offices. The aim of the questionnaire was to find out what the partitioning ways are. In addition, valuation methods were studied. The land surveyors were also asked about their opinions on the partitioning fees and on the division of real estates into smaller units.

The results show that the total value method is mainly used in the partitioning. However, the grading method should also be maintained.

The partitioning of real estates, valuation of the fields and buildings are based on the clear instructions in the district survey offices, but valuation of the forests, especially to the definition of total value correction does not have any clear instructions. Using the income method could be a solution to this problem.

Dividing the real estates into more smaller units can lead to problems in forestry, but interfering in the private ownership, for example, with restriction of partition is a very difficult matter.

Key words: cadastral survey procedure, partitioning, total value, valuation methods

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	4
2 HALKOMINEN	5
2.1 HALKOMISEN MÄÄRITELMÄ	5
2.2 HALKOMISEN HISTORIAA JA OSITTAMISRAJOITUKSET.....	7
2.3 HALKOMINEN NYKYPÄIVÄNÄ.....	10
2.4 HALKOMISEN TOIMITUSLAJIT	12
3 HALKOMISMENETELMÄT	18
3.1 TILUSHALKOMINEN ELI JYVITYSHALKOMINEN.....	18
3.2 KOKONAISARVOHALKOMINEN.....	21
3.2.1 PUUSTON ARVIOINTI.....	21
3.2.2 METSÄMAAPOHJAN JA TAIMIKOIDEN ARVIOINTI	22
3.2.3 PELTOJEN ARVIOINTI	23
3.2.3 RAKENNUSTEN ARVIOINTI	24
4 KYSELY	27
4.1 KYSELYN TOTEUTTAMINEN	27
4.2 KOKONAISARVOHALKOMISEN JA TILUSHALKOMISEN SUHDE.....	29
4.3 HALKOMISMENETELMÄN VALINTA	30
4.4 TEHDYT SOVINTOJAKOHALKOMISET TOIMITUSINSINÖREITTÄIN.....	31
4.5 ARVIOINTIMENETELMÄT RAKENNUSTEN, RAKENNUSPAIKKOJEN, PELTOJEN, METSIEN JA TAIMIKOIDEN OSALTA	32
4.6 TUOTTOARVOMENETELMÄN (MMLMOTTI-OHJELMAN) KÄYTTÖ	38
4.7 KOKONAISARVONKORJAUKSEN MÄÄRITTELY	40
4.8 PUUSTOAINEISTON TOIMITTAJAT.....	41
4.9 JAKOSOPIMUKSEN JA SIKSEEN JÄTTÄMISEN SUHDE HALKOMISIIN.....	42
4.10 HALOTTAVAN TILAN KOKONAISARVON SUHDE UUSIEN TILOJEN KOKONAISARVOON	43
4.11 HALKOMISEN KIINTEÄ HINTA.....	45
4.12 OSITTAMISRAJOITUSTEN TARPEELLISUUS	48
5 POHDINTA	50
LÄHTEET.....	54
LIITTEET.....	55

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Kuvio 1	Kalajoen Tyngällä olevia tiloja, joista osa on edelleen sovintojaossa. Sivu 14.
Kuvio 2	Kartta sovintojakohalkomisesta, joissa 1:8N1, 1:8N2 ja 1:8N3 muodostavat uudet tilat. Sivu 15.
Kuvio 3	Jakokirja jakomerkki K3:n (1:8N3) osalta. Sivu 16.
Kuvio 4	Kiinteistörekisterin tietoja. Sivu 17.
Kuvio 5	Karttatuloste jakomerkin K77 osalta. Sivu 19.
Kuvio 6	Jakokirja lopullisesta jakosuunnitelmasta jakomerkki K77 osalta. Sivu 20.
Kuvio 7	Halkomisen jakosuunnitelma, jossa muodostetaan uudet tilat K1, K2 ja K3. Sivu 25.
Kuvio 8	Halkomisen jakokirja K3: n osalta. Sivu 26.
Taulukko 1	Rekisteröityjen ja loppuunsaatettujen halkomisten määrä maanmittaustoimistoittain vuosina 2009–2011 . Sivu 6-7.
Taulukko 2	Halkomisen prosessikaavio. Sivu 11.
Taulukko 3	Kyselyyn vastanneiden määrä toimistoittain. Sivu 28.
Taulukko 4	Kokonaisarvohalkomisen ja tilushalkomisen suhde pro-senteissa. Sivu 29.
Taulukko 5	Halkomismenetelmän valinta ja siitä tehty päätös. Sivu 30
Taulukko 6	Toimitusinsinöörien tekemät sovintojakohalkomiset. Sivu 32.
Taulukko 7	Rakennusten arviointimenetelmät. Sivu 33.

Taulukko 8	Rakennuspaikkojen arviointimenetelmät. Sivu 34.
Taulukko 9	Peltojen arviointimenetelmät. Sivu 35.
Taulukko 10	Metsien arviointimenetelmät Sivu 36.
Taulukko 11	Taimikoiden arviointimenetelmät Sivu 37.
Taulukko 12	MMLmotti-ohjelman käyttö Sivu 38.
Taulukko 13	Kokonaisarvonkorjauksen määrittely Sivu 40.
Taulukko 14	Puustoaineiston toimittajat Sivu 42.
Taulukko 15	Jakosopimuksen ja sikseen jättämisen suhde halkomisiin Sivu 43.
Taulukko 16	Halottavan tilan kokonaisarvon suhde uusien tilojen kokonaisarvoon Sivu 44.
Taulukko 17	Kysely halkomisen kiinteästä hinnasta Sivu 46.
Taulukko 18	Osittamisrajoitusten tarpeellisuus Sivu 48.

LYHENTEET

AJ	Asetus jakolaitoksesta
ELY	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
ESUOMI	Etelä-Suomen maanmittaustoimisto
ESAVO	Etelä-Savon maanmittaustoimisto
EU	Euroopan unioni
JAKO	Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmäsovellus
KAIKO	Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimisto
KASU	Kaakkois-Suomen maanmittaustoimisto
KESU	Keski-Suomen maanmittaustoimisto
KML	Kiinteistönmuodostamislaki
LAPPI	Lapin maanmittaustoimisto
METLA	Metsäntutkimuslaitos
MHY	Metsänhoitoyhdistys
MML	Maanmittauslaitos
MMLmotti	Metsien tuottoarvomenetelmän laskentaan liittyvä sovellus
MMT	Maanmittaustoimisto
MO	Maanmittausohjesääntö
PISA	Pirkanmaan- Satakunnan maanmittaustoimisto
PKAR	Pohjois-Karjalan maanmittaustoimisto
POH	Pohjanmaan maanmittaustoimisto
PPOH	Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimisto
PSAVO	Pohjois-Savon maanmittaustoimisto
TMK	Toimitusmenettelyn käsikirja
VASU	Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto
VTT	Valtion teknillinen tutkimuslaitos

1 JOHDANTO

Olen työskennellyt kartoittajana halkomistoimituksissa Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimistossa Ylivieskassa 1980-luvulta lähtien. Vuosien aikana halkominen on kehittynyt huomattavasti, minkä vuoksi valitsin opinnäytetyöni aiheeksi *halkomisen toimitusmenettely nykypäivänä*.

Halkominen on kiinteistönmuodostamislain mukainen kiinteistötoimitus, jossa tila, tilat tai tontti jaetaan uusiksi tiloiksi tai tonteiksi määrättyjen osuuslukujen mukaisessa suhteessa. Halkomisen käynnistäminen edellyttää hakemusta. Halkomisen nimitys on peräisin 1600-luvulta ja se on vanhin tilan jakamista-pa. Halkomisen nimitys liittyy sarkajakoon, jossa osakkaat itse jakoivat tilansa pituussuunnassa kahteen tai useampaan osaan. Tämän kaltaiset jaot ovat edelleen voimassa Pohjanmaalla olevien sovintojakojen pohjana.

Halkomisen toimituslajeja ovat halkominen, yhteishalkominen, jyvityshalkominen eli tilushalkominen, kokonaisarvohalkominen, sovintojakohalkominen, vesitilan halkominen ja haamutilan halkominen.

Tämän opinnäytetyön perustana oleva kysely lähetettiin kaikille Maanmittauslaitoksessa arviointitoimituksia tekeville toimitusinsinööreille. Kyselyn tarkoituksena oli muun muassa selvittää, millaisia arviointimenetelmiä toimitusinsinöörit käyttävät halkomisen arviointeja tehtäessä, mistä he hankkivat esimerkiksi metsiin liittyvien puustojen ja taimikoiden aineistot sekä miten valitaan summa-arvomenetelmään kuuluva kokonaisarvokorjaus. Halkomisen arviointiin liittyvien kysymysten lisäksi kysyttiin halkomisten muuttumisesta jakosopimuslohkomiseksi tai toimitusten sikseen jättämisestä. Vielä tiedusteltiin toimitusten tekijöiltä mielipidettä tilojen pirstoutumisesta sekä osittamisrajoi-tusten mahdollisuudesta halkomisissa.

Halkomiset ovat pääsääntöisesti pitkäkestoisempia ja kalliimpia toimituksia kuin esimerkiksi lohkomiset, joten kiinteistötoimitusmaksua on vaikea ennalta arvioida. Tarkoituksena oli selvittää, mitä mieltä vastaajat olivat halkomisten kiinteähintaisuudesta.

2 HALKOMINEN

2.1 Halkomisen määritelmä

Halkominen on kiinteistönmuodostamislain mukainen kiinteistötoimitus, jossa tila tai tilat jaetaan uusiksi tiloiksi määritettyjen osuuslukujen mukaisessa suhteessa. Tontin määräosan omistajalla, jolla on lainhuuto määräosaan, on myös oikeus saada tontti halkomalla jaetuksi (kiinteistönmuodostamislaki, KML 47 §.)

Halkomistoimituksen tarkoituksena on joko purkaa yhteisomistus tai jakaa tila useiksi tiloiksi tai tontti useiksi tonteiksi omistajan tahdon perusteella. Osakkaiden omistamat lainhuudoista ilmenevät osuudet ovat halkomisen jakoperusteena. Mikäli toimituksen hakija omistaa yksin koko tilan tai tontin, hän määrää jako-osuuksien suuruudet. (Maanmittauslaitos 2012a, kohta 4.1.1)

Halkomistoimituksessa tila, tilat tai tontti jaetaan joko maapohjan tuottoarvon perusteella, jolloin kyseessä on tilushalkominen tai omaisuusosien kokonaisarvon perusteella, jolloin kyseessä on kokonaisarvohalkominen. Tilushalkomisessa muut omaisuusosat kuin maapohja jakaantuvat siten, että kukin jako-osakas saa ne omaisuusosat, kuten rakennukset, puuston tai rakennusoi-keudet, jotka sijaitsevat osakkaalle määritetyllä maa-alueella. Kokonaisarvohalkomisessa on tarkoitus muodostaa kullekin osakkaalle tila, joka kokonaisarvoltaan vastaa hänen omistamaansa osuutta. (Maanmittauslaitos 2012a, kohta 4.1.1)

Päätösvaltaa toimituksessa käyttävät toimitusmiehet: toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Toimitusinsinööri voi myös yksin ratkaista halkomiseen liittyvät asiat, jos uskottujen miesten käyttöä ei katsota tarpeelliseksi eikä kukaan asianosaisista sitä vaadi. (KML 4 ja 5 §:t.) Asianosaisilla on myös oikeus sopia toimitukseen liittyvistä asioista, mutta toimitusmiehillä on vastuu jaon lopputuloksen oikeellisuudesta. Halkominen suoritetaan KML 50 §:ssä mainitulla tavalla, jossa osakkaalle muodostettavan tilan tulee saada se tilusmäärä, joka jyvityksen ja jakoperusteen mukaan sille kuuluu. Halkominen suoritetaan tässä momentissa säädetyllä tavalla, jos kaikki osakkaat siitä sopivat tai jolleivät ole sopineet, niin halkominen tullaan suorittamaan tavalla,

joka on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. (KML 50§.)

Halkomisten määrä on vähentynyt tasaisesti 1950-luvulta lähtien. Kun silloin halkomisia tuli vireille noin 1500 toimitusta vuodessa, niin 2000-luvulla määrä on keskimäärin 250 toimitusta vuodessa.(Vitikainen 2011,1). Halkomisia on rekisteröity ja loppuunsaatettu vuosina 2009–2011 taulukon 1 mukaisesti eri maanmittaustoimistoissa. Tiedot on kerätty Maanmittauslaitoksen sisäisiltä Internet-sivuilta.

Taulukko 1. Rekisteröityjen ja loppuunsaatettujen halkomisten määrä maanmittaustoimistoittain vuosina 2009–2011

MAANMITTAUSTOIMISTO (MMT)	2009	2010	2011	Yhteensä
ETELÄ-SUOMI (ESUOMI)	30	22	22	74
VARSINAIS-SUOMI (VASU)	11	14	18	43
PIRKANMAA-SATAKUNTA (PISA)	15	16	13	44
KAAKKOIS-SUOMI (KASU)	11	15	14	40
ETELÄ-SAVO (ESAVO)	14	15	7	36
POHJOIS-SAVO (PSAVO)	12	7	15	34
POHJOIS-KARJALA (PKAR)	11	12	10	33
KESKI-SUOMI	21	18	11	50

(KESU)				
POHJANMAA (POH)	28	31	28	87
POHJOIS-POHJANMAA (PPOH)	25	13	19	57
KAINUU-KOILLISMAA (KAIKO)	21	24	43	88
LAPPI (LAPPI)	28	22	28	78
Yhteensä	227	209	228	664

2.2 Halkomisen historiaa ja osittamisrajoitukset

Nimitys halkominen on peräisin 1600-luvulta. Tilan jakaminen osuuslukujen perusteella on vanhin tilan jakamistapa. Sitä edellyttivät vanhimmat lait ja siitä on säännöksiä myös 1734 vuoden laissa. Vanhempina aikoina kiellettiin erottamasta pienempää kuin neljäsosaa tilasta. Tämä rajoitus perustui itse-kannattavuusperiaatteeseen sekä finanssipoliittisiin syihin, kun tahdottiin kieltää jako, joka olisi johtanut hankaliin verolaskuihin veromarkkojen osalta. (Haataja 1945, 28.) Tilan jakamista tai halkomista on esiintynyt käytännössä jo varhain, koska laki ei ole sitä kieltänyt ja osakkaat ovat sitä tahtoneet. Useat kylät ovat muodostuneet aikanaan yksinäistaloista halkomalla.

Halkomisen nimitys liittyy sarkajaon aikana osakkaiden itsensä suorittamaan perinnönjakoon, jossa kukin sarka halottiin pituussuuntaan osakkaiden kesken. Sarkajakoa ei saanut muuttaa halkomisessa, joten halkominen oli helppo suorittaa omatoimisesti. (Hyvönen 2001, 241.) Tämän tyyppiset jaot ovat edelleen Pohjanmaalla olevien sovintojakohalkomisten perustana.

Valtiolta on jo keskiajalta saakka antanut osittamisen rajoittamista koskevia säännöksiä. Nämä osittamisrajoitukset pyrkivät kolmeen päämäärään (Hyvönen 2001, 237.)

- maaveron maksajien lukumäärän väheneminen oli estettävä rajoittamalla maaomaisuuden keskittymistä liian harvoihin tai verovapaisiin käsiin;
- veronmaksukyvyyn heikkeneminen oli estettävä rajoittamalla maan pirstoutumista liian pieniin osiin ja liian moniin käsiin;
- maan säilymistä suvussa pidettiin tärkeänä.

Näihin tavoitteisiin päästiin erilaisilla säännöstoilla, kuten veronalaisen maan vähentämiskielolla, osittamisrajoituksilla ja sukulunastusoikeudella.

Kuningas Kristoferin maanlaissa vuodelta 1442 säädettiin, että talonpoika ei saanut ostaa itselleen veronalaista maata enempää kuin hän täystalollisena tarvitsi. Täystalollisena hän sai omistaa sen verran maata kuin perheen toimeentulo ja verot vaativat. (Hyvönen 2001, 238.)

Verotalollisen kuoltua tilaa ei saanut jakaa vaan sitä oli tarjottava, jos poika ei taloa syystä tai toisesta perinyt, lunastettavaksi lähimmälle sukulaiselle, jolla itsellään ei veronalaista maata ollut. Mikäli sukulaisissa ei ollut sellaista henkilöä, niin tila myytiin vieraalle (Haataja 1949,399,Hyvönen 2001,239).

Kustaa Vaasan aikaan 1500-luvulla annettiin halkomisia rajoittavia säännöksiä verotuksellisista syistä. Liian pieneksi jaettu talo ei pystynyt elättämään asukkaitaan eikä siten pystynyt maksamaan veroa. Tilan tuli kannattaa ja elättää asukkaansa. Tilanosituksen alarajana oli itsekannattavuus- ja omavaraisuusperiaate.

1600-luvulla elinkeinoelämä alkoi vähitellen erikoistua, joten osittamiset sallittiin. Vuoden 1684 plakaatissa aiemmin summittainen halkomisrajoitus määrättiin neljännesmanttaaliksi. Sitä pienempiä talonosia ei saanut erottaa itsenäisiksi tiloiksi ja plakaatin mukaan verotalon suurimman osan omistaja sai lunastaa arvion mukaisesta hinnasta ne osuudet, jotka eivät käsittäneet neljänneestä verotalosta. (Hyvönen 2001, 241–242.)

Tämä rajoitus koski vain perintö- ja kruununtaloja, rälssitalot olivat vapaat tällaisista rajoituksista. Näitä säännöksiä tuli maaherrojen valvoa. (Haataja 1949,404). Vuoden 1734 laki sisälsi ylimalkaisen säännöksen, joka osoitti, että halkominen tunnettiin ja edellytettiin rajoitetuksi, niin ettei tiloja sopimattomasti jaettu, mutta vuoden 1684 säännös neljännesmanttaalin alarajasta jäi voimaan. Tässä laissa säädettiin kuitenkin, että jos perittäessä useammat saivat osia tilasta ja niitä ei voinut toisistaan jaolla sopivasti erottaa, niin suuremman osan omistajalla oli valta lunastaa toiset pois. (Haataja 1949,405.)

Vuoden 1747 halkomisasetuksessa sallittiin halkoa pienempiinkin osiin kuin neljännesmanttaaliin, mikäli talon harkittiin voivan sen kestää. Halkomisen sallimisen edellytyksenä oli muun muassa, hakijan tahto mennä naimisiin. Vielä säädettiin, että talollinen sai pitää luonaan talossa niin monta lapsistaan kuin halusi. Lisäksi asetuksessa oli määräyksiä rakennusten materiaaleista ja aitojen rakentamisesta. (Haataja 1949,407.)

Vuoden 1848 maanmittausohjesääntö (MO) puuttui halkomisen muodolliseen ja teknilliseen puoleen ja halkomisessa tuli menetellä samoin kuin lohkomista tehtäessä. Tässä ohjesäännössä ei otettu säännöksiä osittamisrajoituksiin, mutta halkomislupa oli pyydettävä maaherralta. (Haataja 1949, 408.) Hallinnollisessa julistuksessa vuodelta 1852 sanottiin, että talo voitiin jakaa pienempiin osiin kuin neljännesmanttaaliin, mutta kihlakunnanoikeudelta oli saatava siihen lupa. (Haataja 1949, 409)

Vuonna 1895 tuli voimaan asetus maatilojen osittamisesta. Sen tarkoituksena oli yhdistää kaikki maatilojen osittamista koskevat säännökset samaan lakiin ja muuttaa ne vastaamaan olemassa olevia oloja. Tilaton väestö tarvitsi maata ja liberalistiset käsitykset voimistuivat siitä, että jokaisen tulisi saada järjestää maa-asiansa haluamallaan tavalla. Osittamisrajoitukset eivät kuitenkaan poistuneet vaan neljännesmanttaalin sijaan muodostettavan tilan tuli olla vähintään 1/300 manttaalia ja maata tuli olla vähintään viisi hehtaaria. Näistä rajoituksista voivat poiketa vain ulkosaarilla olevat tilat, joiden toimeentulo oli pääasiassa kalastus. Myös rälssitalat, joilla ei aiemmin ollut osittamisrajoituksia, tulivat samojen osittamisrajoitusten alaisiksi. (Haataja 1949, 410–411.)

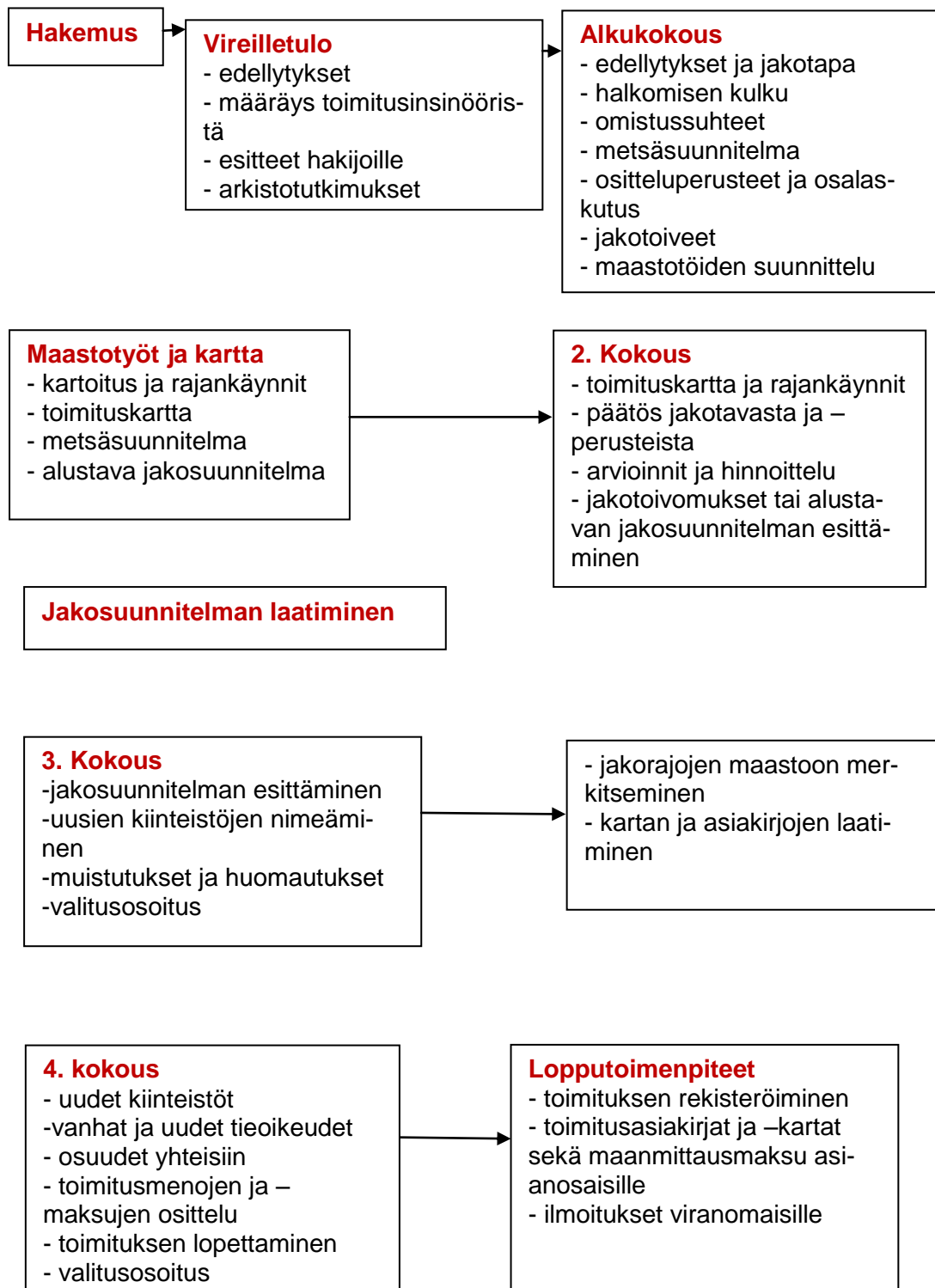
Vuoden 1916 asetuksessa jakolaitoksesta (AJ) halkomissäännöksistä poistettiin kaikki halkomista koskevat osittamisrajoitukset. Siten halkomalla saa erottaa itsenäiseksi tilaksi kuinka pienen murto-osan tilasta tahansa, ilman että viranomaisilla on oikeutta puuttua siihen. (Haataja 1949, 412.)

Vuoden 1951 jakolaissa ei tehty oleellisia muutoksia halkomissäännöksiin, mutta vuoden 1995 kiinteistönmuodostamislaisissa tuli uudeksi halkomismenetelmäksi kokonaisarvohalkominen. Kiinteistönmuodostamislaisissa ei ole mitään vähimmäisrajoituksia halkomisissa muodostettavien kiinteistöjen pinta-alojen suhteen. Jos halottava kiinteistö sijaitsee kuitenkin alueella, jolla on voimassa rakennuskielto yleiskaavan tai asemakaavan laatimista varten tai kaavan laatiminen muutoin on vireillä, kiinteistöjen muodostamisessa on laadittava kaava otettava mahdollisuuksien mukaan huomioon. (KML 53§.)

2.3 Halkominen nykypäivänä

Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskus on laatinut halkomisprosessin yleiskuvauksia koskien tilushalkomista ja kokonaisarvohalkomista. Prosessikaaviot ovat vuodelta 2004, mutta käyvät edelleen yleiskuvauksena toimituksen kulussa. Taulukon 2 prosessikaavio on yleispiirteinen yhdistelmä sekä Maanmittauslaitoksen että Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimistossa tehtävistä halkomisista. Halkomisen prosessikaavio alkaa toimitushakemuksesta ja päättyy halkomisen lopputoimenpiteisiin. (Taulukko 2)

Taulukko 2. Halkomisen prosessikaavio



Kokousten määrä vaihtelee toimituksittain ja esimerkiksi rajankäynneistä annettava valitusosoitus voidaan antaa toisessa tai kolmannessa kokouksessa. Sovintojakohalkomisissa ei välttämättä ole kuin kaksi kokousta, koska arviointeja ei tarvitse suorittaa.

Toimituksen hakijoilla ja asianosaisilla on oikeus esittää omat näkemyksensä muun muassa rajankäynneistä, jakotavasta, tilussijoituksesta, jakosuunnitelmasta ja uusista tieoikeuksista sekä tehdä valitus maa- ja metsätalouden ministeriöön. Muilla asianosaisilla, kuten rajanaapureilla, on mahdollisuus esittää oma näkemyksensä piirirajankäynneistä ja uusien tieoikeuksien perustamisesta sekä tehdä valitus maa- ja metsätalouden ministeriöön, mikäli katsovat sen tarpeelliseksi.

Halkomistoimituksen vireilletulon jälkeen on syytä tehdä projektisuunnitelma, jossa käydään läpi toimituksen eteneminen ja merkitään esimerkiksi Excel- taulukkoon vaiheittain toimituksen kulku. Toimituksen etenemistä hidastavat muun muassa lainhuudoissa ilmenevät epäselvyydet, tekemättä jääneet perinnönjaot ja ositukset sekä asianosaisten keskinäiset ristiriidat. Parhaimmassa tapauksessa toimitus kestää alle vuoden, mutta mikäli toimitus käy maa- ja metsätalouden ministeriössä, prosessiin voi mennä useita vuosia.

Mikäli puustoaineisto on tilattu metsäkeskukselta, niin toimituksen rekisteröinnin jälkeen sinne lähetetään uusien kiinteistöjen rekisterinumerot, omistajat ja osoitetiedot. Jos asianosaiset ovat kokouksessa halunneet, niin heille lähetetään metsätaloussuunnitelmakansiot omien kiinteistöjensä osalta.

2.4 Halkomisen toimituslajit

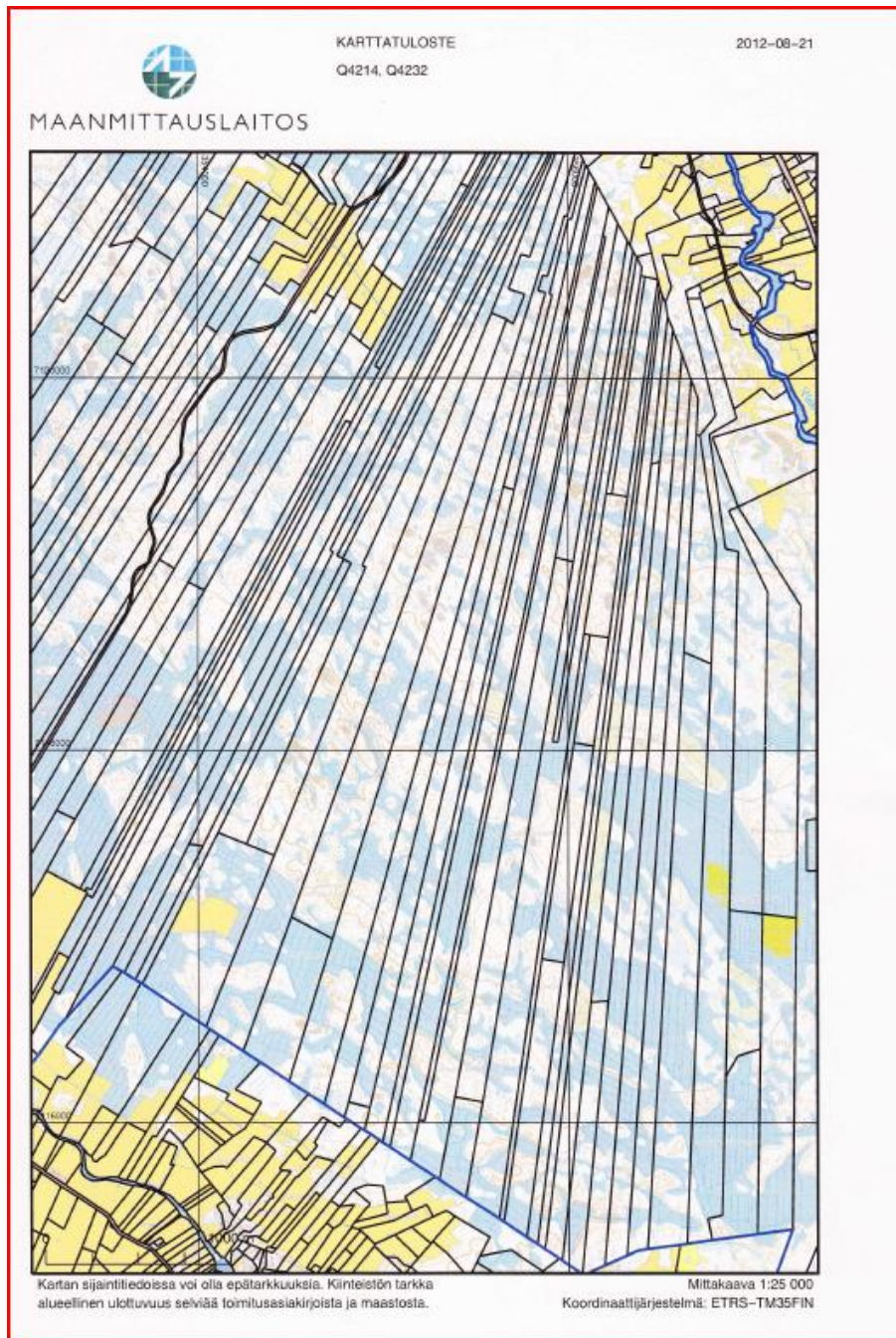
Halkominen (KML 47.1 §) tarkoittaa yhden tilan tai tontin halkomista kahteen tai useampaan osaan määräosien omistajien kesken tai tilan omistajan määrärauksen mukaan. Halkomisen edellytyksenä on tilan tai tontin murto-osaan myönnetty lainhuuto. Tontin halkomiseen sovelletaan samoja asioita, mitä tilan halkomisesta on säädetty. (Hyvönen 2001, 245.)

Yhteishalkomisessa (KML 47.2 §) on mukana kaksi tai useampia samojen omistajien yhdessä omistamia tiloja. Nämä tilat halotaan yhdessä siten, että osaomistajien osuuksista kaikkiin tiloihin muodostetaan yleensä yksi uusi tila.

Kukin osaomistaja saa halutessaan erikseen oman tilansa jokaisesta halottavasta tilasta. Mikäli usealla tilalla on pääasiassa samat omistajat, KML 47.3 §:n mukaan voidaan halkominen näillä tiloilla suorittaa samalla kertaa. Tällöin kukin osaomistaja saa hänelle muodostettaviin tiloihin tiluksia vain niiden tilojen tiluksista, joihin hänellä on osuutta, jolleivät asianosaiset toisin sovi.

Sovintojakohalkomisessa (KML 49.2 §) toimituksen lähtökohtana on asianosaisten keskenään tekemään yksityiseen sopimukseen ja hallintaan perustuva tilan tai tilojen nautinta, jolloin jako on yleensä tehty ilman viranomaisten myötävaikutusta. Jos tilaa koskeva sovintojako on ollut kauan voimassa, on sovintojaolla hallittujen tilusten osalta jakoperusteena nautinta, jos kaikki osakkaat siitä sopivat tai se on kohtuullista.

Sovintojakohalkomisia tehdään edelleen Pohjois-Pohjanmaalla, vuosittain yhdestä kolmeen kappaletta. Sovintojakohalkomiset muistuttavat Pohjois-Pohjanmaan rannikolla sarkajakoa, jossa palstat lähtevät useimmiten jokivarresta ja jatkuvat yhden kilometrin tai useamman kilometrin pituisena nauhana. Tällaisissa sovintojakohalkomisissa ei ole järkevää jakaa palstaa pituus-suuntaan, koska nautintarajaa ei enää maastosta löydy ja palstan leveys voi jäädä alle kymmenen metrin. Nykyaikaisia mittausmenetelmiä käytettäessä huomataan, että usean kilometrin pituisten palstojen rajat eivät ole suorat, joten eivät ole nautintarajatkaan. (Kuvio 1)

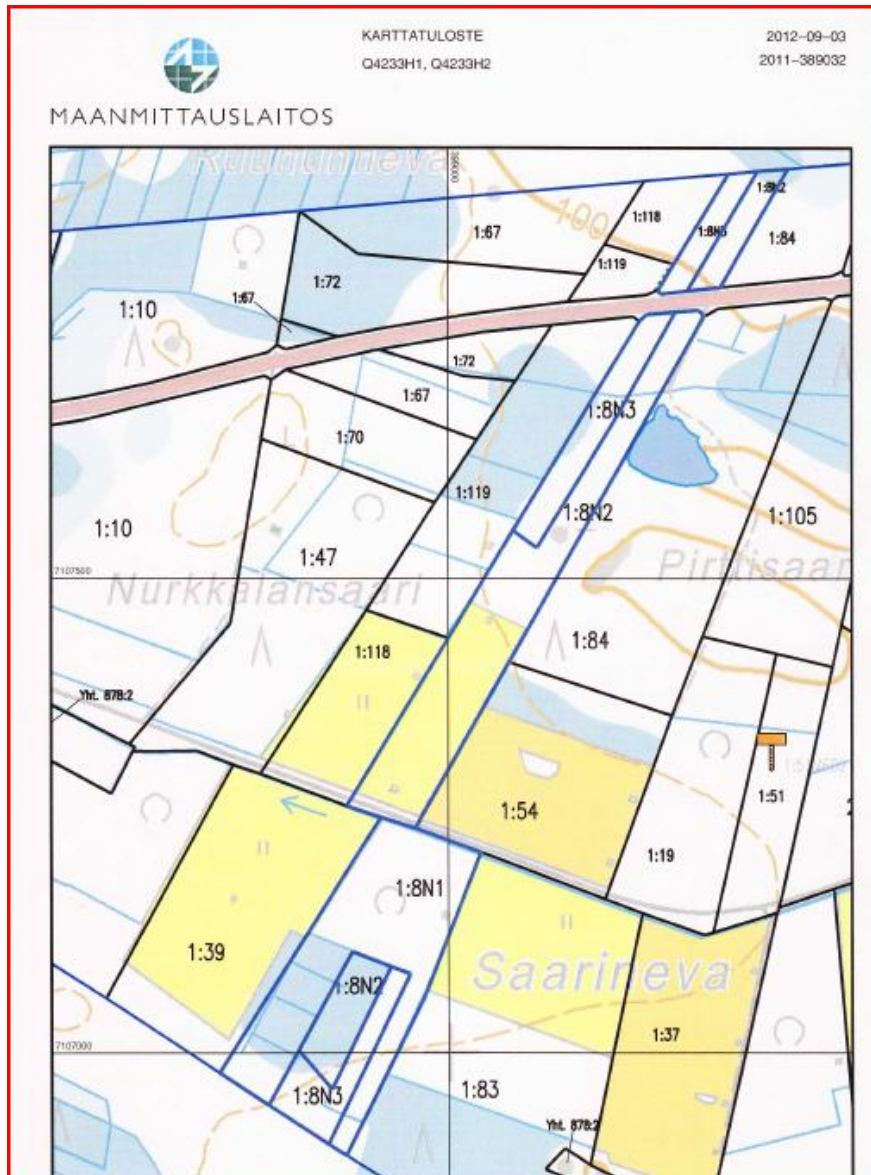


Kuvio 1. Kalajoen Tyngällä olevia tiloja, joista osa on edelleen sovintojaossa.

© Maanmittauslaitos 51/MML/12

Sovintojakohalkomisten eräs piirre on myös palstojen pirstaleisuus. Vanha niitty, joka on metsittynyt, voi olla usean omistajan nautinnassa. Nautinnan rajat ovat maastossa kadonneet, jakokirjassa mainittua kiveä tai puissa olevia merkkejä ei löydy, jolloin vanhoja jakosopimuskirjoja ja maastomerkkejä joudutaan tulkitsemaan. Kuviossa 2 ja 3 on esimerkki tällaisesta halkomisesta. Kuviossa 2 nautintarajoille kopioidaan suunnittelurajat, jotka kiinteistönjao-

tuksenmuutoksessa muutetaan kiinteistönrajoiksi. Jakomerkeistä 1:8N1, 1:8N2 ja 1:8N3 muodostetaan uudet kiinteistöt. Kuviossa 3 on ote jakokirjasta. Siinä näkyy jakomerkin 1:8N3 muodostuminen: palstojen nimet, kuvioiden maankäyttölajit sekä pinta-alat. Koska kyseessä on sovintojako, niin kokonaisarvo on nolla. (Kuvio 2 ja 3.)



Kuvio 2. Kartta sovintojakohalkomisesta, joissa 1:8N1, 1:8N2 ja 1:8N3 muodostavat uudet tilat. © Maanmittauslaitos 51/MML/12

MAANMITTAUSLAITOS		Jakokirja Toimitusnumero 2011-389032		MMLm/13107/33/2011 5 (5)	
K3 Kokkola					
Muodostuminen					
Yksikkö	Osuus				
977-402-1-8-N3	1/ 1				
Arvokohteet					
Kuvio	Selite	Korjauskerroin		Pinta-ala (ha)	Arvo (€)
<u>Lintuniemen palsta</u>				2,6685	0,00
9	Metsämaa			2,6483	0,00
	Arvo-osalaji	Määrä	Luokka	Yksikkö- arvo (€)	Korjaus- kerroin
	Metsämaa	2,65 ha	1	0,00	0,00
10	Valtaoja			0,0202	0,00
	Arvo-osalaji	Määrä	Luokka	Yksikkö- arvo (€)	Korjaus- kerroin
	Valtaoja	0,02 ha	1	0,00	0,00
<u>Saarinevan palsta I</u>				0,3869	0,00
11	Metsämaa			0,3869	0,00
	Arvo-osalaji	Määrä	Luokka	Yksikkö- arvo (€)	Korjaus- kerroin
	Metsämaa	0,39 ha	1	0,00	0,00
<u>Saarinevan palsta II</u>				0,8510	0,00
12	Metsämaa			0,8510	0,00
	Arvo-osalaji	Määrä	Luokka	Yksikkö- arvo (€)	Korjaus- kerroin
	Metsämaa	0,85 ha	1	0,00	0,00
<u>Saarinevan palsta III</u>				0,7338	0,00
13	Metsämaa			0,7338	0,00
	Arvo-osalaji	Määrä	Luokka	Yksikkö- arvo (€)	Korjaus- kerroin
	Metsämaa	0,73 ha	1	0,00	0,00
Summatiedot maankäyttölajeittain					
Maankäyttölaji		Pinta-ala (ha)		Arvo (€)	
Yhteensä		4,6402		0,00	
Metsämaa		4,6200		0,00	
Kitu- ja joutomaa		0,0202		0,00	

Kuvio 3. Jakokirja jakomerkki K3:n (1:8N3) osalta

Haamutilan halkomisessa tilaan ei kuulu ollenkaan tiluksia, vaan osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin. Haamutila voidaan halkoa yleisten säännösten nojalla. (KML 47.1§) Esimerkkinä on haamutilan halkominen, jossa kaksi kiinteistöä, 535-404-49-40 Eemelinmäki ja 535-406-4-28 Vaakaneva Nivalan kunnasta jaettiin kuuteen yhtä suureen osaan. Tiloilla oli yhteisalueosuutta Pihlajamaan yhteismetsään, tunnus 535-874-1-2. Kiinteistöjaotuksen muutoksella muodostui kiinteistöt 535-404-49-41 Eemelinmäki 1, 535-404-49-42 Eemelinmäki 2, 535-404-49-43 Eemelinmäki 3, 535-404-49-44 Eemelinmäki 4, 535-404-49-45 Eemelinmäki 5 ja 535-404-49-46 Eemelinmäki 6. Jokainen muodostettava kiinteistö saa 1/6 osan halottavan- ja yhteishalkomisessa halottavien kiinteistöjen yhteismetsäosuudesta. Kuviossa 4 on kiinteistörekisterin tietoja yhdestä uudesta kiinteistöstä. (Kuvio 4)

Tila		Rekisteröity 22.12.2011	
Kiinteistötunnus:	535-404-49-41		
Kunta:	Nivala (535)		
Kylä:	NIVALA (404)		
Nimi:	Eemelinmäki 1		
Arkistoviite:	MMLm/24553/33/2011		
Muodostumistiedot			
Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös: Yhteishalkominen Rekisteröity: 22.12.2011			
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:			
Rekisteriyksiköistä: 535-404-49-40 Eemelinmäki 535-406-4-28 VAAKANEVA			
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):			
Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet			
Kaavat ja rakennuskiellot			
Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset			
Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin			
Kiinteistöllä on osuuksia:			
1)	Yhteismetsä 535-874-1-2 PIHLAJAMAAN YHTEISMETSÄ	Rekisteröity: 16.06.2011	Osuuden suuruus: 1,66 / 116,00
Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset			
Muita tietoja			
1)	Kiinteistöllä ei ole yksityisiä tiluksia	Rekisteröity: 22.12.2011	
Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 27.09.2012.			
Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia, ks. tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot			

Kuvio 4. Kiinteistörekisterin tietoja

3 HALKOMISMENETELMÄT

3.1 Tilushalkominen eli jyvityshalkominen

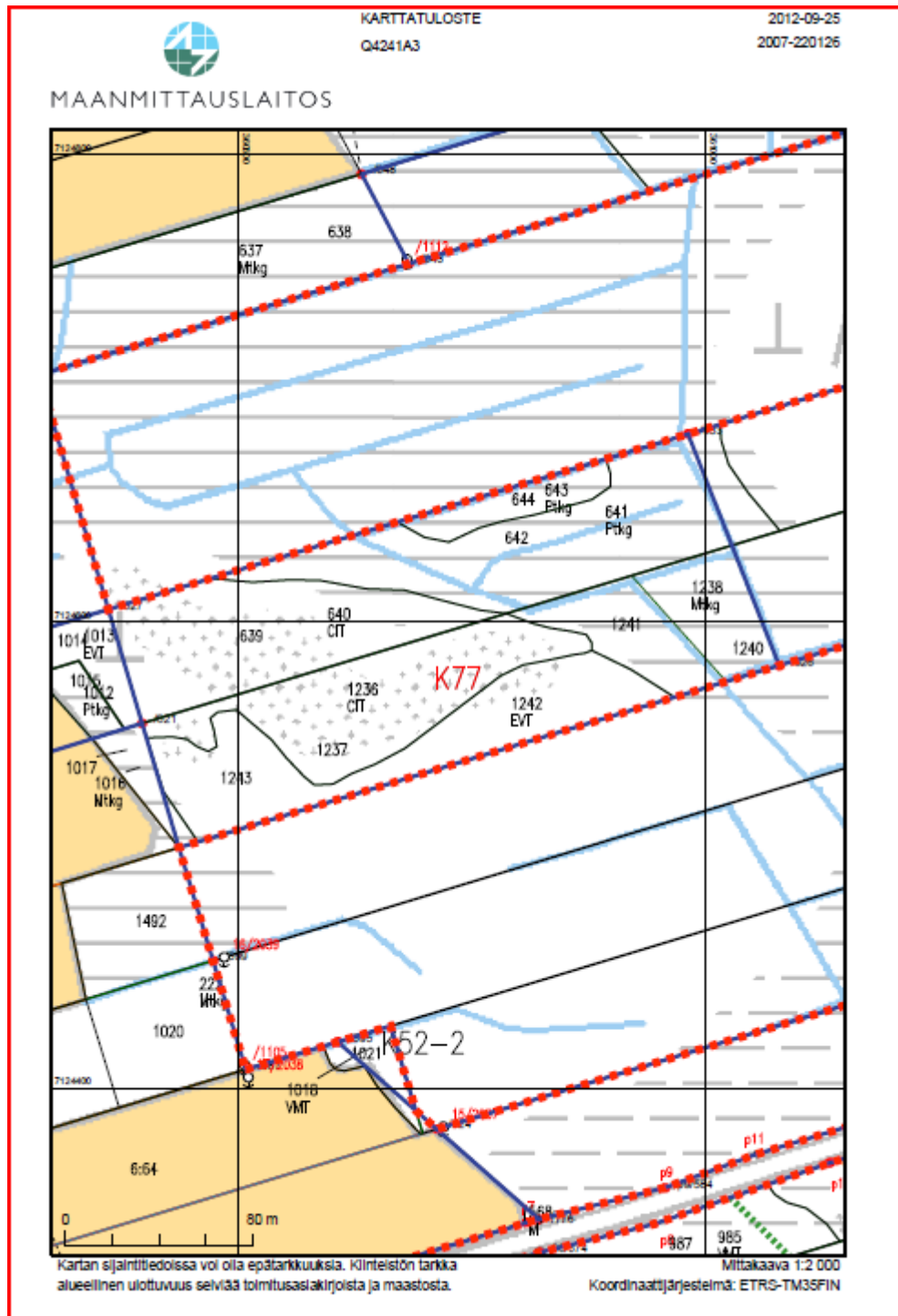
Tilushalkomisessa eli jyvityshalkomisessa (KML 50.1 §) jaettavan tilan maapohja kuvioidaan ja kuvioiden arvot jyvitetään kauppa-arvon, tuottoarvon tai kestävän tuottokyvyn perusteella suhteessa toisiinsa. Hyvönen (2001, 241) on erottanut historiallisista syistä tilushalkomisen ja jyvityshalkomisen toisistaan. Tilushalkomisessa tarkoitetaan hänen mukaansa osakkaiden itsensä tekemää halkomista, ilman jyvitystä. Tällöin sarkajaossa olleet sarat jaettiin pituussuuntaan kahden tai useamman osakkaan kesken ja sarkajakoa ei saanut muuttaa halkomisessa. Vuoden 1848 maanmittausohjesääntö järjesti halkomisen viralliseksi maanmittaustoimitukseksi toimitusinsinöörin johdolla.

Maanmittauslaitoksen ohjeissa (Maanmittauslaitos 2012a, kohta 4.5.11) jyvityshalkomisella tarkoitetaan tilushalkomista. Siinä tila jaetaan siten, että osakas saa halkomisessa sen tilusmäärän, joka hänelle jyvityksen jakoperusteen mukaan kuuluu. Jokaiselle tiluskuviolle annetaan jyväluku, joka on pääsääntöisesti välillä 0-100. Jyväluvun tulee osoittaa tiluksen arvo verrattuna toisten tilusten samanlaiseen arvoon. Jyvityksessä otetaan huomioon maapohja, ja metsän osalta metsätyyppiä vastaava keskimääräinen puusto paikkakunnalla. Tiluksen jyväluku on kokonaisluku ja jyvitysarvo saadaan kertomalla jyväluku kuvion pinta-alalla.

Tilushalkomisen huonona puolena ovat tilikorvaukset; puustosta ja rakennuksista tehdään erillinen euromääräinen tili silloin, kun osakas saa niistä yli tai alle oman osuutensa. Puuttuva tai ylimenevä osa määrätään maksettavaksi jako-osakkaiden kesken rahana (tilikorvauksena). Korvaukset tutkitaan ja ratkaistaan, vaikka korvausta ei olisi vaadittukaan. Saapuvilla olevat asianosaiset saavat sopia korvauksen määrästä ja muista korvaukseen liittyvistä kysymyksistä, mutta sopimuksella ei saa loukata kenenkään oikeutta (KML 201§.)

Tilushalkomisten määrä on vähentynyt huomattavasti sen jälkeen, kun kokonaisarvohalkomisen käyttö tuli mahdolliseksi. Tilushalkomista käytetään edelleen, kun kysymyksessä on arvokas rakennus tai pienet maa-alat. Tilushal-

komisia ei ole tehty yhtään Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimistossa Ylivieskassa sen jälkeen, kun kokonaisarvohalkominen tuli mahdolliseksi, joten tilushalkomisen esimerkki on uusjakotoimituksesta. (Kuviot 5 ja 6)



Kuvio 5. Karttatuloste jakomerkin K77 osalta

© Maanmittauslaitos 51/MML/12

MAANMITTAUSLAITOS		Lopullinen jakosuunnitelma		TN 2007-220126	
Ylivieska uusjaot		2010-10-26		MMLm/1683/33/2007	
				Sivu 161	
K77					
Muodostuminen					
Yksikkö	Osuus				
208-409-6-148	1/ 1				
Jyvityskuviot					
	Kuvio	Selite	Jyväluku	Pinta-ala (ha)	Jyvitysarvo
	222	Mustikkaturvekangas, Mtkg	30	0,0829	2
	226	Metsämaa	30	5,1777	155
	236	Erytysmaa, odotusarvo	40	1,2964	52
	246	Kivennäispelto	90	1,7731	160
	249	Kivennäispelto	95	0,2739	26
	250	Kivennäispelto	100	4,4327	443
	344	Tie	0	0,1274	0
	346	Kivennäispelto	100	3,4462	345
	548	Tie	0	0,1151	0
	640	Kangas, CIT	10	0,5617	6

	Viljelty maa	12,79	12,52	-0,27	
	Metsämaa	7,91	8,34	0,43	
	Kitu- ja joutomaa	0,37	0,24	-0,13	
	Erytysmaa	1,71	1,30	-0,41	
	Yhteensä	22,77	22,39	-0,38	
Jakautumisperustevertailu maankäyttölajeittain					
	Maankäyttölaji	Ennen (jyvitysarvo)	Jälkeen (jyvitysarvo)	Muutos (jyvitysarvo)	Muutos (%)
	Viljelty maa	1157,6	1172,7	15,1	1,3
	Metsämaa	225,1	218,0	-7,1	-3,1
	Kitu- ja joutomaa	0,3	0,0	-0,3	
	Erytysmaa	29,6	51,9	22,3	75,2
	Yhteensä	1412,6	1442,6	30,0	2,1
Puustovertailu puutavaralajeista					
	Puutavaralaji	Ennen (k-m³)	Jälkeen (k-m³)	Muutos (k-m³)	
	Mäntytukki	107	28	-79	
	Mäntykuitu	229	110	-119	
	Kuusitukki	0	0	0	
	Kuusikuitu	10	9	-1	
	Koivukuitu	53	35	-18	
	Yhteensä	399	182	-217	
Arvot vertailu arvokohdelajeittain					
		Ennen (€)	Jälkeen (€)	Muutos (€)	
	Puusto	8924	3580	-5345	
	Yhteensä	8924	3580	-5345	
Korvaukset					
		Saa (€)	Maksaa (€)		
	Jakoperusteesta poikkeaminen		3305		
	Puusto	5345			
	Korvaukset yhteensä	2040			

Kuvio 6. Jakokirja lopullisesta jakosuunnitelmasta jakomerkin K77 osalta

3. 2 Kokonaisarvohalkominen

Kokonaisarvohalkomisessa tila jaetaan siten, että kullekin osakkaalle muodostettavaan tilaan tulevien tilusten, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien, yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien arvo vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan vastaavasta arvosta (KML 50.2§).

Mikäli asiaosaiset eivät sovi kokonaisarvohalkomisen suorittamisesta, tehdään halkominen tilushalkomisena. Jos toimitusmiehet katsovat, että tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi jako olisi tehtävä kokonaisarvohalkomisena, niin siitä annetaan erillinen päätös. (KML 50.2§, Maanmittauslaitos, 2012a, kohta 4.5.11)

Maanmittauslaitoksen kanta on, että arvioinnin lähtökohdaksi on otettava kullekin osakkaalle muodostetun tilan kokonaisarvo. Halottavan tilan kokonaisarvo on osakkaille muodostettujen tilojen kokonaisarvojen summa. Kun arvoa jaetaan osuuslukujen mukaan, niin saadaan laskennalliset arvo-osuudet ja arvopoikkeamat. Jakosuunnitelmaa laskiessa joudutaan uusien tilojen kohdalta kokonaisarvot, niiden summat ja osittelu laskemaan uudestaan ja jakoa lasketaan, kunnes päästään tyydyttävään lopputulokseen. Siten halottavan tilan kokonaisarvo ei ole välttämättä sama kuin halkomisessa osakkaille muodostettujen tilojen kokonaisarvo. (Vitikainen 2011,39.)

Tällaiset tilan kokonaisarvosta poikkeamiset tulevat esille, kun jaetaan esimerkiksi rakennuspaikkaa tai isoa peltoaukiota. Tällöin jaettujen kuvioiden arvo ei ole sama kuin alkuperäisen kuvion arvo. Myös pieniä tiloja halottaessa kokonaisuus on arvokkaampi kuin osien summa.

3.2.1 Puuston arviointi

Halkomisessa puuston pääsääntöisin arviointimenetelmä on summa-arvomenetelmä, jossa puutavaralajien hinnoittelu tukeutuu aluekohtaisiin Metsäntutkimuslaitoksen (Metla) tilastoihin ja 1-2 vuoden aikana käytyjen puustokauppojen keskimääräisiin yksikköhintoihin. Summa-arvomenetelmässä määritetään metsiköittäin erikseen maan ja puuston arvot. Laskennallinen summa-arvo muodostuu usein käypää hintaa korkeam-

maksi, koska omistaja ei pysty hyödyntämään kaikkia omaisuusosuuksia kerralla täysimääräisesti vaan hyödyntäminen on mahdollista pitkäköön ajan puitteissa. Samoin omistajalle aiheutuu hyödyntämisestä kustannuksia. Näiden syiden vuoksi laskennallista arvoa alennetaan kokonaisarvonkorjauksella.

Kokonaisarvon korjaukseen vaikuttavat metsän hallintokulut, metsäverotus, metsälön koko, sijainti, puuston määrä ja laatu, hakkuumahdollisuudet, hoitotyöt, kiinteistörasitteet sekä mahdolliset metsän erityisarvot ja -oikeudet. Käytännössä kokonaisarvon korjaus on ollut 15–50 % laskennallisesta maan ja puuston arvojen summasta. (Airaksinen – Hannelius – Honkanen – Läättilä – Väänänen 2011,9.)

Kokonaisarvonkorjaukset tehdään kuvioittain, palstoittain tai jakomerkeittäin toimituskohtaisesti. Kokonaisarvonkorjauksiin liittyvät korjauskertoimet ja perusteet poikkeavat arviointitoimituksia tekevien toimitusinsinöörien kesken suuresti ja osa toimitusinsinööreistä antaakin sen metsäammattilaisten tehtäväksi.

3.2.2 Metsämaapohjan ja taimikoiden arviointi

Halkomisessa metsämaapohjan ja taimikoiden arvoja määritettäessä käytetään summa-arvomenetelmien aputaulukoita. Ne ovat Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion vuonna 2007 julkaisemaa aineistoa. Siinä Suomi on jaettu 22 metsäkeskus-alueeseen. Ne metsäkeskukset, joiden alue sijoittuu useaan metsänhoitosuositusalueeseen kuten Etelä-Suomi, Väli-Suomi tai Pohjois-Suomi on jaettu sen perusteella eri osa-alueisiin. Metsäkeskuksen organisaatiomuutos vuoden 2012 alussa ei ole toistaiseksi muuttanut aputaulukoiden tietoja, vaan entiset taulukot ovat edelleen käytössä. Metsäkeskuksen aputaulukoista ilmenee metsämaan arvo kasvupaikoittain, esimerkiksi Pohjois-Pohjanmaalla se vaihtelee lehtomaisen kankaan 280€/ha:sta kuivan kankaan 100€/ha:iin. Myös taimikoiden arvot puulajeittain, valtapituuksin ja kasvupaikoittain löytyvät aputaulukoista. (Liite 1). Metsämaapohjan arvolla ei ole kovin suurta merkitystä kokonaishalkomisessa, mikäli puuston määrä kuviolla on suuri.

Metsiä ja taimikoita arvioitaessa summa-arvomenetelmään liittyy eräitä ongelmia. Ne liittyvät kokonaisarvon korjauksen määrittämiseen vaikeuteen ja siihen, että summa-arvon osat ovat, hakkuuarvoa lukuun ottamatta, ei-markkinaperäisiä taulukkoarvoja. Summa-arvomenetelmän lisäksi ollaan kehittämässä tuottoarvomenetelmää metsän arvon laskemiseksi. Tätä laskentaa varten Metla on kehittänyt ns. Motti-metsikkösimulaattorin. Se on Windows-pohjainen laskentaohjelmisto metsänarvioinnin tueksi ja siinä on koko maahan soveltuvat tuotosmallit. Lisäksi ohjelmassa on mahdollisuudet määrittellä metsänkasvatustoimenpiteet ja taloudelliset laskentamallit. Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskus on yhdessä Metlan kanssa kehittänyt halkomisiin Motti-ohjelman, jolle on annettu nimeksi MMLmotti. Halkomisessa toimitukselle ladataan solmu-muotoinen metsäsuunnitelmatieto. Puusto-ositteiden ja kuvioiden tiedoista ilmenee jakso, puulaji, ikä, pohjapinta-ala tai runkoluku, keskiläpimitta sekä – pituus. Puutavaran hinnat joko syötetään tai haetaan suoraan Metlan MetInfo-palvelusta, jonka jälkeen valitaan laskentakorko. Tuottoarvomenetelmän vaikeutena on laskentakoron ja tulevien tuottojen määrittäminen.

MMLmotti- koulutusta on järjestetty halkomisia tekeville toimitusinsinööreille, mutta näyttää edelleen siltä, että ohjelmaa pidetään liian vaikeana, kesken-eräisenä tai jopa virheellisenä. Lisäksi korkokannan valinta näyttää olevan hankalaa.

3.2.3 Peltojen arviointi

Halkomisessa peltojen arviointi tapahtuu pääsääntöisesti kaupp-arvomenetelmällä, jossa kauppahintatilastoista haetaan esimerkiksi viimeisen kymmenen vuoden aikana tehdyt samantyyppiset kaupat. Pellon arvoon vaikuttaa myös se, onko pelto Euroopan unioni (EU)-tukikelpoinen. Peltojen hinnoittelussa käytetään kauppahintatilastojen lisäksi myös paikallisten Elinkeino-, liikenne- ja ympäristö (ELY)-keskusten asiantuntijoiden apua.

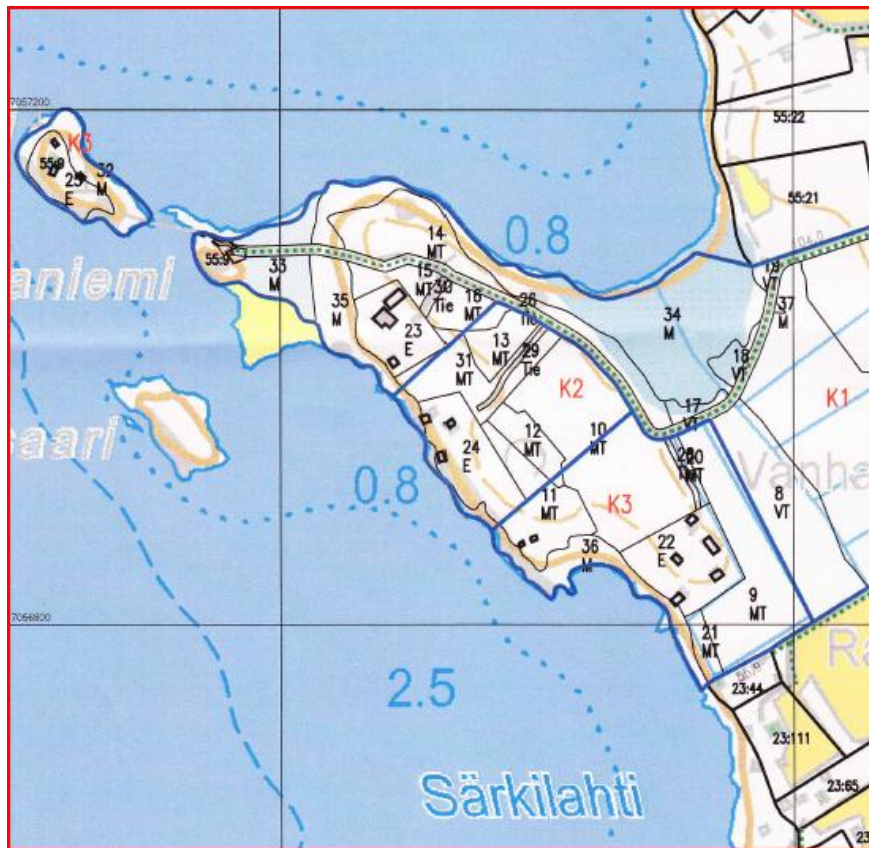
3.2.3 Rakennusten arviointi

Halkomisessa rakennusten hinnan arvioinnissa käytetään apuna useita eri lähteitä. Vuoden 2008 alusta Maanmittauslaitos on ottanut käyttöön Finanssialan keskusliiton Haahtela-kehitys Oy:n laatiman julkaisun ” Rakennusten hinnan arviointi 2011”. Arviointiohjetta käytetään kiinteistöjen uudis- ja nykyhinnan määrittämiseen rakennusten osto- ja lunastushinnan arvioinnissa sekä kiinteistöjen osituksen tilikorvauksien suuruuden määrittämisessä.(Liite 2).

Toinen käytössä oleva rakennusten arviointiohje on Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen (VTT:n) julkaisema ”Rakennusten kustannusarviointiohje 1669”, Jyrki Halomo & Anssi Koskenvesa. Se on vuodelta 1995.

Rakennusten arvioinnissa apuna käytetään myös rakennustarkastajia, kiinteistönvälittäjiä, asianosaisten omia arvioita, Maanmittauslaitosten vanhoja ohjeita sekä toimitusinsinöörien omia arvioita. VTT:n ohjeet ovat kuitenkin opinnäytetyön kyselyyn vastanneiden keskuudessa eniten käytetty ohje rakennusten arvioinnissa. Maanmittauslaitoksella ei ole varsinaisesti omaa ohjelmaa rakennusten arviointiin, mutta se on hankkinut käyttöoikeuslisenssejä Haahtela-kehitys Oy:n laatimaan Taku-ohjelmaan. Se on Talonrakennuksen Kustannustieto-kirjaan perustuva Kustannustieto Taku-ohjelma. Halkomistoimituksissa jokainen toimitusinsinööri ratkaisee itse, mihin rakennusten arvioinnin perustaa: VTT:n julkaisuun, Haahtela-kehitys Oy:n julkaisuun vai johonkin muuhun.

Kokonaisarvohalkominen on nykyään tavallisempi halkomismuoto kuin tilushalkominen, vaikkakaan se ei ole ensisijainen halkomismuoto. Se on varteenotettava tapa jakaa tila, koska asianosaisten on helpompi ajatella tilaansa euroissa kuin jyväluvuissa. Kokonaisarvohalkomisessa ei tarvitse tehdä tilejä, jos jako menee tasan. Mikäli kokonaisarvohalkomisessa poiketaan osittelusta, niin tehdään osittelusta poikkeamisen tilikorvaus. Jos tila halutaan myydä, niin tilan kokonaisarvo tiedetään. Niin kokonaisarvo- kuin tilushalkomisessa jakoperusteesta saadaan poiketa osakkaiden suostumuksetta enintään 30 prosenttia alle jakoperusteen, jollei jakoperusteesta poikkeaminen aiheuta haittaa tai se on välttämätöntä tarkoituksen mukaisen halkomistuloksen saamiseksi. (KML 51§) Esimerkki kokonaisarvohalkomisesta on esitetty kuvioissa 7 ja 8.



Kuvio 7. Halkomisen jakosuunnitelma, jossa muodostetaan uudet tilat K1, K2 ja K3

©Maanmittauslaitos 51/MML/12

MAANMITTAUSLAITOS		Jakokirja Toimitusnumero 2008-285088		MMLm/16869/33/2008 6 (7)		
K3 Vanhaniemi						
Muodostuminen						
Yksikkö	Osuus					
626-403-55-9	1/3					
Arvokohteet						
Kuvio	Selite	Korjauskerroin		Pinta-ala (ha)	Arvo (€)	
Kotipalsta				2,6694	34965,61	
9	Kangas, MT			0,8021	188,49	
Arvo-osalaji		Määrä	Luokka	Yksikkö-arvo (€)	Korjauskerroin	Arvo (€)
Kangas, MT		0,80 ha	1	235,00		188,49
10	Kangas, MT			0,6494	152,60	
Arvo-osalaji		Määrä	Luokka	Yksikkö-arvo (€)	Korjauskerroin	Arvo (€)
Kangas, MT		0,65 ha	1	235,00		152,60
11	Kangas, MT			0,2802	764,34	
Arvo-osalaji		Määrä	Luokka	Yksikkö-arvo (€)	Korjauskerroin	Arvo (€)
Kangas, MT		0,28 ha	1	235,00	0,70	46,09
Koivutukki		12,81 k-m ³	1	39,96	0,70	358,16
Koivukuitu		37,88 k-m ³	1	13,58	0,70	360,09
12	Kangas, MT			0,0076	6,65	
Arvo-osalaji		Määrä	Luokka	Yksikkö-arvo (€)	Korjauskerroin	Arvo (€)
Kangas, MT		0,01 ha	1	235,00	0,70	1,25
Mäntytukki		0,01 k-m ³	1	46,38	0,70	0,20
Koivutukki		0,02 k-m ³	1	39,96	0,70	0,60
Muu tukki		0,04 k-m ³	1	5,00	0,70	0,13
Mäntykuitu		0,01 k-m ³	1	14,04	0,70	0,05
Koivukuitu		0,39 k-m ³	1	13,58	0,70	3,73
Muu kuitu		0,20 k-m ³	1	5,00	0,70	0,70
20	Kangas, MT			0,0355	8,34	
Arvo-osalaji		Määrä	Luokka	Yksikkö-arvo (€)	Korjauskerroin	Arvo (€)
Kangas, MT		0,04 ha	1	235,00		8,34
21	Kangas, MT			0,0807	18,96	
Arvo-osalaji		Määrä	Luokka	Yksikkö-arvo (€)	Korjauskerroin	Arvo (€)
Kangas, MT		0,08 ha	1	235,00		18,96
22	Erityismaa			0,4656	32000,00	
Arvo-osalaji		Määrä	Luokka	Yksikkö-arvo (€)	Korjauskerroin	Arvo (€)
Erityismaa				32000,00		32000,00
28	Tie			0,0244	0,00	

MAANMITTAUSLAITOS		Jakokirja Toimitusnumero 2008-285088		MMLm/16869/33/2008 7 (7)	
Arvo-osalaji	Määrä	Luokka	Yksikkö-arvo (€)	Korjauskerroin	Arvo (€)
Tie	0,02 ha	1	0,00		0,00
36	Metsämaa			0,3239	1846,23
Arvo-osalaji	Määrä	Luokka	Yksikkö-arvo (€)	Korjauskerroin	Arvo (€)
Metsämaa	0,32 ha		5700,00		1846,23
Saaripalsta				0,4831	21521,90
25	Erityismaa			0,2161	20000,00
Arvo-osalaji	Määrä	Luokka	Yksikkö-arvo (€)	Korjauskerroin	Arvo (€)
Erityismaa			20000,00		20000,00
32	Metsämaa			0,2670	1521,90
Arvo-osalaji	Määrä	Luokka	Yksikkö-arvo (€)	Korjauskerroin	Arvo (€)
Metsämaa	0,27 ha		5700,00		1521,90
Summatiedot maankäyttölajeittain					
Maankäyttölaji	Pinta-ala (ha)		Arvo (€)		
Yhteensä	3,1525		56507,53		
Metsämaa	2,4464		4507,53		
Kitu- ja joutomaa	0,0244		0,00		
Erityismaa	0,6817		52000,00		

Kuvio 8. Halkomisen jakokirja K3: n osalta

4 KYSELY

4.1 Kyselyn toteuttaminen

Opinnäytetyöhön liittyvä kysely lähetettiin toukokuussa 2012 Maanmittauslaitoksen resurssiryhmäkalenterin mukaan sähköpostitse toimitusinsinööreille, jotka tekevät arviointitoimituksia. (Liite 3). Kyselyn saatteessa pyydettiin ilmoittamaan myös se, mikäli ei tee halkomisia. (Liite 4)

Kysymykset liittyvät pääosin halkomisen arviointitapoihin ja – menetelmiin. Sovintojakohalkomisia tehdään edelleen Pohjois-Pohjanmaalla ja niiden yleisyydestä haluttiin tietoa.

Maanmittauslaitoksen arviointiprosessin prosessiomistaja Jani Hokkanen oli kiinnostunut millaisia puustoarvioita käytetään metsänarvioinnissa ja mitä menetelmiä käytetään rakennusten arvioinnissa. Hän halusi myös tietää, vieläkö VTT:n julkaisemaa Rakennusten kustannusarviointiohjetta (1669) käytetään ja miten kokonaisarvonkorjaukset tehdään, joten osa kysymyksistä koski näitä.

Yhtenä kysymyksen aiheena oli Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskuksen ja Metlan kehittämä MMLmotti-ohjelma: kuinka tähän ohjelmaan suhtaudutaan ja miten paljon sitä käytetään.

Halkomiset voivat muuttua jakosopimuslohkomisiksi tai niitä jätetään sikseen. Näistä seikoista haluttiin tietää, missä määrin ja miksi näin tapahtuu.

Perustoimitukset, kuten lohkomiset, ovat kiinteähintaisia, mutta halkomiset velotaan asiakkaalta käytetyn työajan mukaan. Työajat koostuvat eri osavaiheista, kuten arkistotutkimuksista, maastotöistä, karttojen ja asiakirjojen laadimisesta, arvioinneista ja kokouksista. Näissä kaikissa on sama tuntihinta, nykyisin 77€/tunti. Toimituksen kokonaiskustannuksia on, työaikaveloitteisuudesta johtuen, vaikea arvioida etukäteen ja siksi Maanmittauslaitoksen hinnoittelutyöryhmä pohtii parhaillaan, voisiko myös halkominen olla kiinteähintainen tai voisiko sen hinnasta tehdä sopimuksen.

Viimeisenä kysymyksenä oli tiedustelu siitä, mitä mieltä vastaajat olivat tilojen pirstoutumisesta ja pitäisikö osittamisrajoitukset jossain muodossa ottaa uu-

delleen käyttöön, esimerkiksi metsätilojen kohdalla. Tämä aiheutti voimakkaista kannanottoja puolesta ja vastaan.

Kysely lähetettiin 190 arviointitoimituksia tekevälle toimitusinsinöörille. Heistä kaikkiaan 60 vastasi, vastausprosentti oli 32 %. Vastanneista 11 ilmoitti, ettei tee halkomisia ja 49 vastasi esitettyihin kysymyksiin. Kyselyyn tuli vastauksia jokaisesta maanmittaustoimistosta ja vastausten määrä toimistoittain jakaantui taulukon 3 mukaisesti. (Taulukko 3)

Taulukko 3. Kyselyyn vastanneiden määrä maanmittaustoimistoittain

MMT	
1. ESUOMI	4
2. VASU	5
3. PISA	4
4. KASU	2
5. ESAVO	2
6. PSAVO	3
7. PKAR	1
8. KESU	5
9. POH	9
10. PPOH	3
11. KAIKO	6
12. LAPPI	5
Yhteensä	49

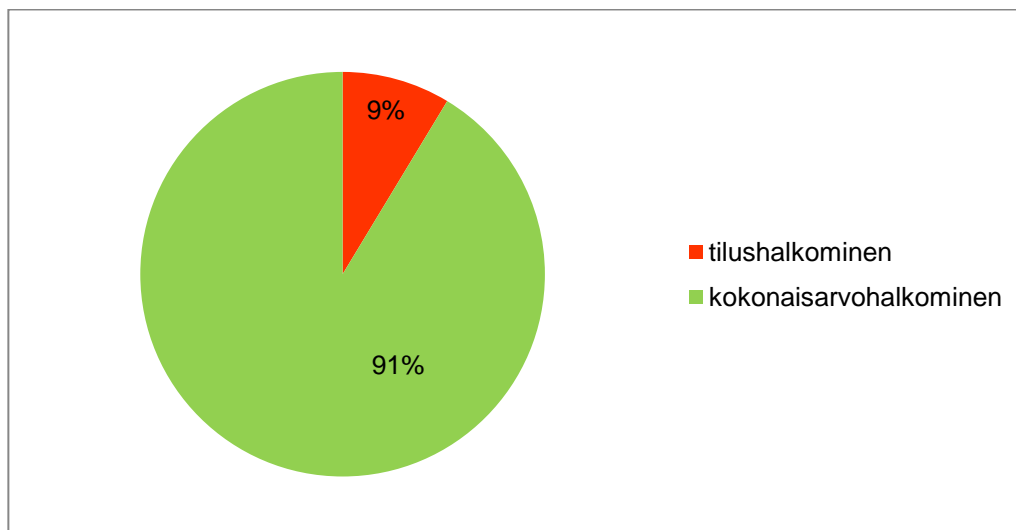
4.2 Kokonaisarvohalkomisen ja tilushalkomisen suhde

Millaisia jakotapoja käytät halkomisissa ja missä suhteessa sekä kumpaa pitäisi ensisijaisesti käyttää? Onko jyvittämisestä kokonaan luovuttu?

Tilushalkomisessa jaettavan tilan maapohja kuvioidaan ja jyvitetään kauppaa arvon, tuottoarvon tai kestävän tuottokyvyn perusteella toisiinsa. (KML 50.1§.) Kokonaisarvohalkomisessa tila jaetaan siten, että se arvioidaan kokonaisuutena kaikki omaisuusosat huomioon ottaen. (KML 50.2§.)

Kyselyssä kysyttiin mikä on kokonaisarvohalkomisten ja tilushalkomisten suhde halkomisissa. Vastausten perusteella 91 % halkomisista tehdään kokonaisarvohalkomisena ja 9 % tilushalkomisena. (Taulukko 4)

Taulukko 4. Kokonaisarvohalkomisen ja tilushalkomisen suhde prosenteissa.



Kommentteina halkomismenetelmistä oli muun muassa seuraavaa: Kokonaisarvohalkominen ei sovellu kaikkiin tapauksiin, kun kyseessä on arvokkaat rakennukset, joita ei voi jakaa tasaisesti tai kun kyseessä on pienet pinta-alat. Eräs vastaajista oli sitä mieltä, että metsämaiden kohdalla, joilla ei ole muuta kuin metsätaloudellinen arvo, niin pitkällä aikavälillä tilushalkominen antaa varmemmin oikeudenmukaisemman lopputuloksen kuin kokonaisarvohalkominen. Jonkun mielestä jyvittäminen ei ole enää nykypäivää. Osassa tilushalkomisissa käytettiin jyväluvun sijasta euroa. Kuitenkin tilushalkominen tulisi säilyttää, vaikkakin pääsääntöisesti tehtäisiin halkomiset kokonaisarvohalkomisina.

Kokonaisarvohalkomista pidettiin asiakkaan kannalta helpommin ymmärrettävänä, koska arviointi on euroina ja näin välttyään tilikorvauksilta. Jotkut olivat sitä mieltä, että kokonaisarvohalkominen tulisi olla ensisijainen vaihtoehto ja osa ei ollut tehnyt yhtään tilushalkomista KML:n voimaantulon jälkeen.

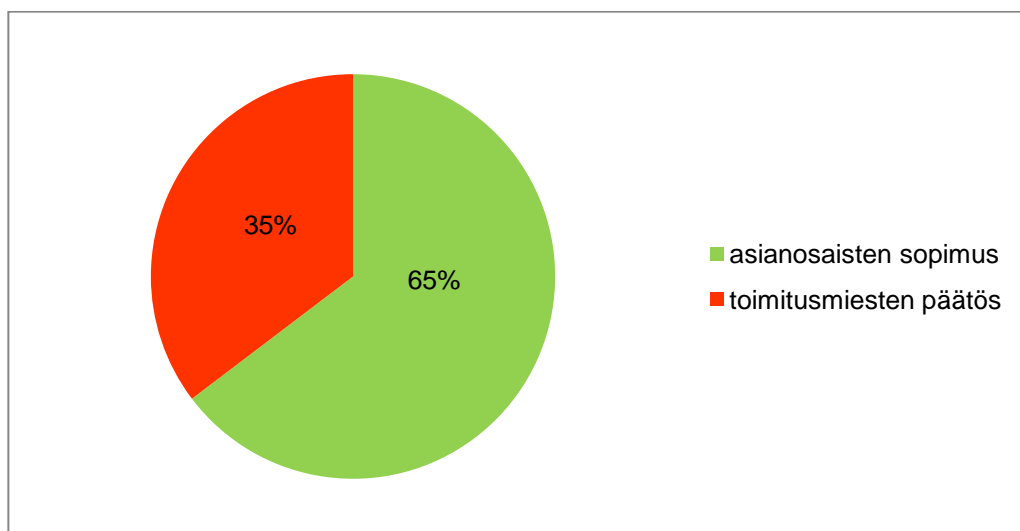
4.3 Halkomismenetelmän valinta

Perustuiko kokonaisarvomenetelmän valinta asianosaisten sopimukseen vai toimitusmiesten päätökseen?

Kokonaisarvohalkomisen edellytyksenä on, että kaikki osakkaat siitä sopivat tai jos kokonaisarvohalkomisen suorittaminen on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. (KML 50.2§.) Halkomistavasta on annettava päätös.

Halkomismenetelmän valinnassa kokonaisarvomenetelmän käyttäminen perustui 65 %:ssa toimituksista asianosaisten sopimukseen ja 35 %:ssa toimitusmiesten päätökseen. (Taulukko 5)

Taulukko 5. Halkomismenetelmän valinta ja siitä tehty päätös.



Vastanneiden kommentteissa asianosaiset olivat pitäneet kokonaisarvohalkomista tarkoituksenmukaisempänä ratkaisuna. Mikäli kaikki asianosaiset eivät ole olleet kokouksessa, niin halkomismenetelmästä oli annettu vali-

tusosoitus. Osa oli sitä mieltä, etteivät asianosaiset olleet ymmärtäneet koko kysymystä, joten toimitusinsinöörin piti tehdä päätös; näin kiinteistönmuodostamislakia (KML50.2§) tulkittiin väljästi.

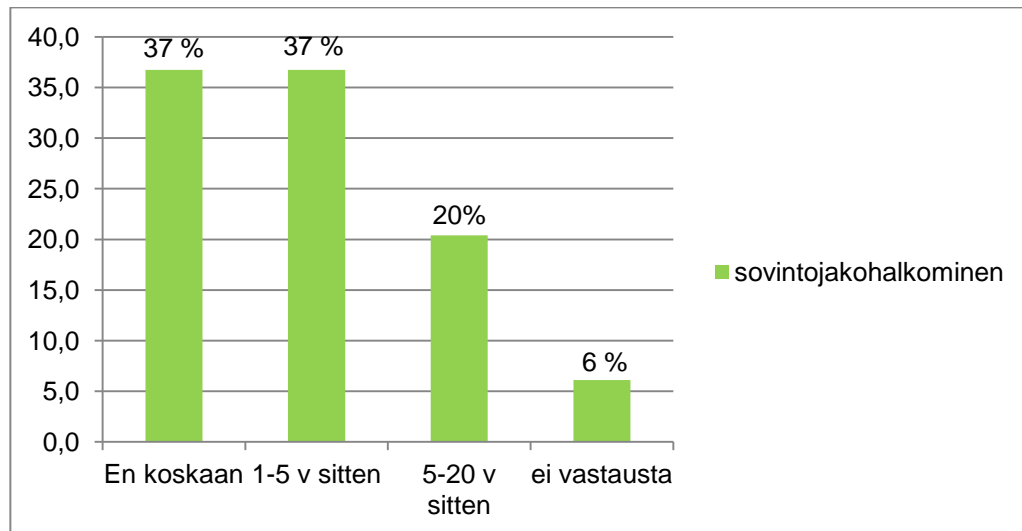
4.4 Tehdyt sovintojakohalkomiset toimitusinsinööreittäin

Oletko tehnyt sovintojakohalkomisia?

Sovintojakohalkomisessa toimituksen lähtökohtana on asianosaisten keskenään tekemään yksityiseen sopimukseen ja hallintaan perustuva tilan jako. Jos sovintojako on ollut kauan voimassa ja kaikki osakkaat siitä sopivat, voi jakoperusteena olla nautinta.(KML 49§)

Sovintojakohalkominen oli vielä hyvin tavallista Pohjois-Pohjanmaalla 1980-luvulla, mutta edelleen niitä tehdään muutama vuosittain. Osassa näistä sovintojakohalkomisista pelot ovat nautinnassa ja metsät yhteisomistuksessa. Vastaajista 37 % ei ollut koskaan tehnyt sovintojakohalkomisia, 37 % oli tehnyt 1-5 vuotta sitten yhden tai vain peltoja koskevan sovintojakohalkomisen, 20 % oli tehnyt sovintojakohalkomisia 5-20 vuotta sitten ja 6 % kyselyyn vastanneista ei vastannut tähän kysymykseen ollenkaan. (Taulukko 6)

Taulukko 6. Toimitusinsinöörien tekemät sovintojakohalkomiset



Eräissä vastauksessa oli kommenttina, että ”lain tarkoittamia sovintojakohalkomisia en ole tehnyt, mutta asianosaisten sopimuksen perusteella olen tehnyt, koska se on vaivattomampaa kuin jakosopimuslohkominen”. Siinä asianosaiset sopivat etukäteen miten tila tai tilat jaetaan. Pohjana on usein metsänhoitoyhdistyksen arvio tilasta tai aikaisempi hallinnanjakosopimus. Näin jakosopimuksen myötä tulevaa lohkomista ja lainhuudon hakua ei tarvitse tehdä, koska toimitus voidaan tehdä halkomisena.

4.5 Arviointimenetelmät rakennusten, rakennuspaikkojen, peltojen, metsien ja taimikoiden osalta

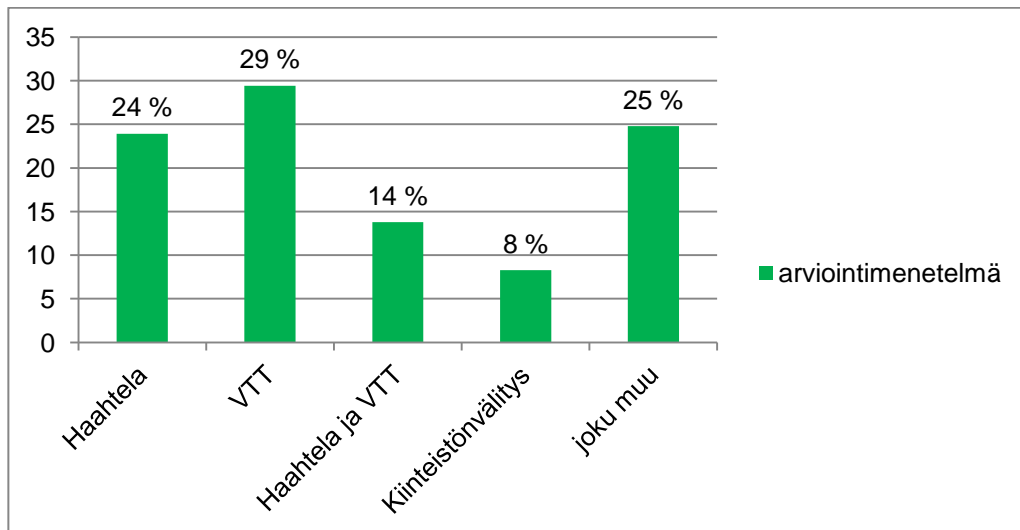
Mitä arviointimenetelmää käytät arvioidessasi

a) rakennuksia?

Halkomisessa rakennusten hinnan arvioinnissa käytetään apuna useita eri lähteitä. Näitä ovat muun muassa Finanssialan keskusliiton Haahtela-kehitys Oy:n laatima julkaisu ”Rakennusten hinnan arviointi 2011”, Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen (VTT:n) julkaisema ”Rakennusten kustannusarviointiohje 1669”, kiinteistöväälittäjät tai Maanmittauslaitoksen vanhat ohjeet.

VTT:n julkaisema ”Rakennusten arviointiohje 1669” oli yksittäisenä rakennusten arviointimenetelmänä eniten käytetty 29 %:lla, 24 % käytti Haahtela-kehityksen julkaisua, 14 % käytti Haahtela-kehityksen julkaisua sekä VTT:n ohjetta riippuen kohteesta, kiinteistönvälittäjää käytti 8 % vastanneista ja 25 %:lla oli joku muu taho. Muita arvioinnissa käytettyjä tahoja ja apuja olivat rakennustarkastajat, kauppahintarekisteri, ulkopuoliset arviolausajat, omat arviot vastaavien kohteiden perusteella, kustannusarvomenetelmä, Vakuutusyhtiöitten arvioimisohjeet 1996 sekä omat kauppahintatutkimukset. (Taulukko 7)

Taulukko 7. Rakennusten arviointimenetelmät



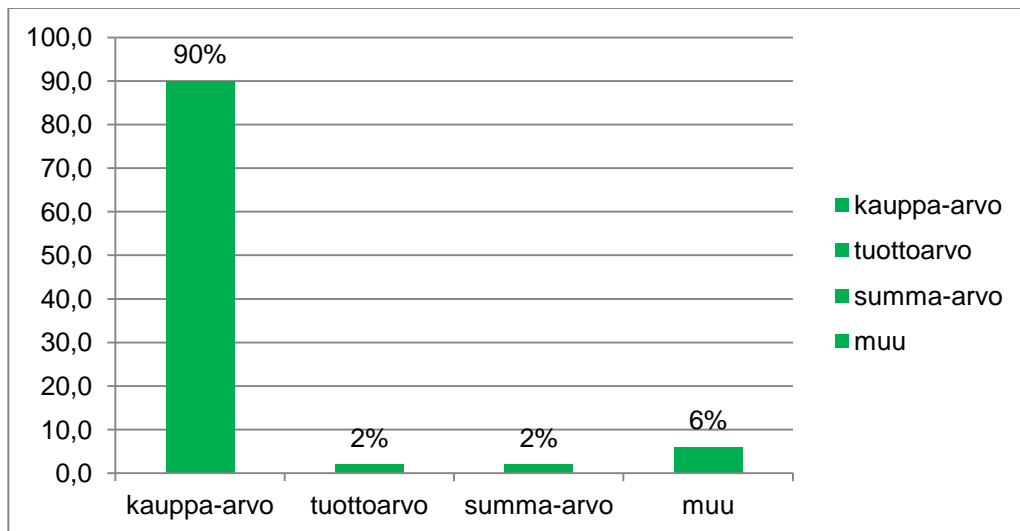
b) rakennuspaikkoja?

Rakennuspaikalla tarkoitetaan maanpäällisen asemakaavan ja ranta-asemakaavan rakennuskorttelissa olevaa ohjeellisen tonttijaon tai tonttijakoa vailla olevaa kaavaan soveltuvaa ja rakennusjärjestyksen määräykset täyttävää tarkoituksenmukaista aluetta, josta voidaan muodostaa itsenäinen rakennuspaikka. (Maanmittauslaitos, 2012b, kohta 7.1.1) Kyselyssä ei eritelty rakennuspaikan laatua, mutta halkomisissa se usein on vanha rakennuspaikka tai lomatontti.

Kauppa-arvomenetelmä on yleisin ja tärkein kiinteistönarvioinnissa käytetty arviointimenetelmä, jossa kohteen käypä hinta arvioidaan markkinoilla toteutuneiden vastaavanlaisten kohteiden kauppahintojen perusteella. Kauppahintatilastoista voidaan hakea samantyyppisiä vertailukauppoja kuin halkomisen kohteessa on.

Kauppa-arvomenetelmää rakennuspaikkojen arvioinnissa käytti 90 % vastanneista, tuottoarvomenetelmää käytti 2 %, summa-arvomenetelmää 2 % ja 6 % jotain muuta menetelmää. Muita menetelmiä olivat lunastustoimituksista saatava aineisto, omat tutkimukset ja tilastot sekä kiinteistönvälitys. (Taulukko 8)

Taulukko 8. Rakennuspaikkojen arviointimenetelmät

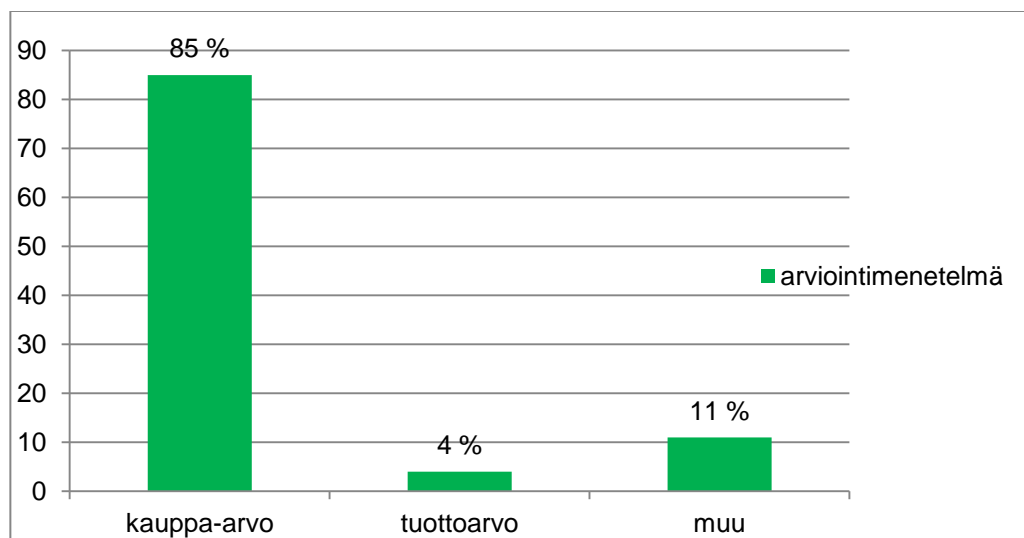


c) peltoja?

*Pellon määritelmä: Pelto on hyötykasvien viljelyä varten muokattu alue. Se voi olla esimerkiksi viljapeltoa, laidunmaata, kesantoa, puutarhaa tai kasvi-
maata.*

Kyselyyn vastanneiden keskuudessa 85 % käytti kauppaa-arvomenetelmää peltojen arvoa määrittäessä, 4 % käytti tuottoarvomenetelmää ja 11 % jotain muuta menetelmää. Muut menetelmät olivat omat tutkimukset ja tilastot, kuntien maaseutuasiamiesten tiedot sekä myös peltojen arvojen laskeminen vuokratuottojen kautta. (Taulukko 9)

Taulukko 9. Peltojen arviointimenetelmät



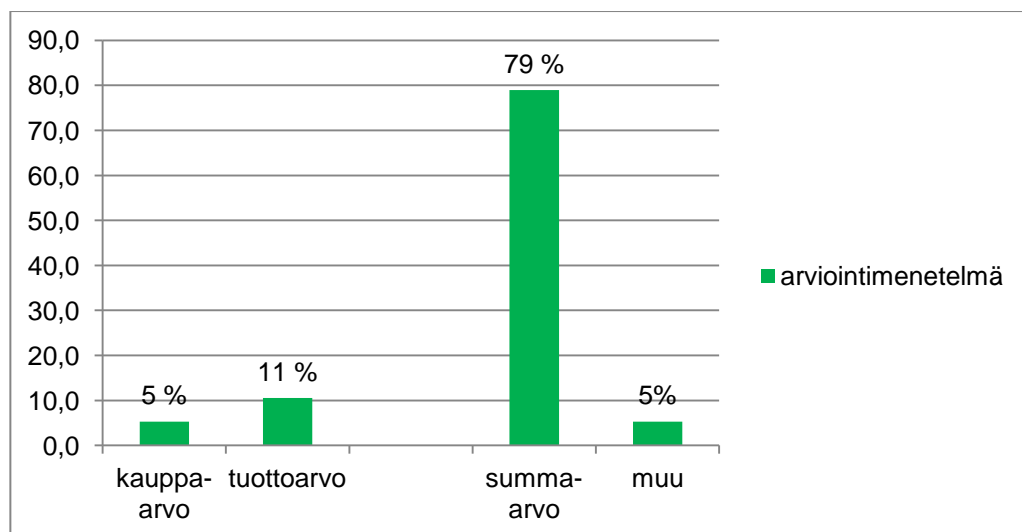
d) metsiä?

Metlan Metsätieteen aikakauskirjan n:o 4 vuodelta 2011 mukaan kyseessä on metsä, kun kypsyyssvaiheessa olevan puuston latvuspeittävyys on yli 10 % ja puiden pituus vähintään viisi metriä. Metsän pinta-ala on oltava vähintään 5000 m² ja leveyden 20 metriä. (Metla, 2011)

Metsän arvon määrittämisessä käytetään pääsääntöisesti summa-arvomenetelmää. Se perustuu ajatukseen, että metsän arvo muodostuu omaisuusosien summasta eli kokonaisarvosta. Tuottoarvo-menetelmä tarkastelee arvioitavaan omaisuuserään liittyviä tulo- ja menotietoja ja arvioi arvon pääomitusprosentin kautta. (Maanmittauslaitos, 2012c, Arviointimenetelmät). Tuottoarvomenetelmän käyttämisen tueksi Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskus on yhdessä Metlan kanssa kehittänyt halkomisiin Motti-ohjelman.

Vastanneista 79 % käytti metsien arvioinnissa summa-arvomenetelmää, 11 % tuottoarvomenetelmää, 5 % kauppa-arvomenetelmää ja 5 % jotain muuta. Jotain muuta tarkoitti, että metsien arviointi oli annettu metsänhoitoyhdistyksen (mhy) tai metsäkeskuksen tehtäväksi. Tuottoarvomenetelmässä oli käytetty MMLmotti-ohjelmaa. (Taulukko 10)

Taulukko 10. Metsien arviointimenetelmät



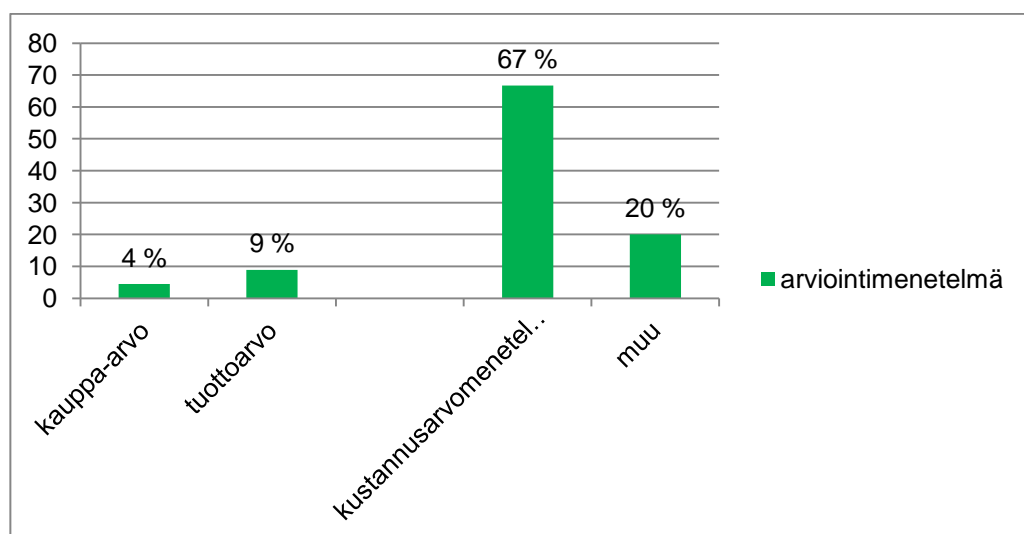
e) taimikoita?

Taimikot voidaan kehitysluokan mukaan jakaa kolmeen osaan. T1 on pieni taimikko, jossa puuston keskipituus on alle 1,3 metriä. Taimikon runkoluvun on täytynyt ylittää vakiintumisraja, ja taimikon päällä ei saa olla siemen-, suo- jus- tai verhouspuustoa. T2 on varttunut taimikko, jossa puuston keskipituus on yli 1,3 metriä ja rinnankorkeuslöpimitan tulee olla alle kahdeksan (8) senttiä. Y1 on ylispuustoinen taimikko, jossa vakiintuneen taimikon yllä on verho-, suojus- ja siemenpuusto. Taimikon keskilöpimita on alle kahdeksan (8) senttiä. (Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2002,320)

Kustannusarvomenetelmällä on yleisimmin käytetty menetelmä taimikoiden arvioinnissa. Menetelmä tarkastelee mahdollisuutta, että korvikkeena tietyn hyödykkeen hankinnalle voidaan rakentaa toinen hyödyke joko alkuperäisenä kopiona tai saman hyödyn tarjoavana. (Maanmittauslaitos, 2012c, Arviointimenetelmät).

Vastaajista 67 % prosenttia käytti kustannusarvomenetelmää, 9 % tuottoarvomenetelmää, 4 % kauppa-arvomenetelmää ja 20 % jotain muuta. Jotain muuta olivat Tapion taskukirjan taulukot osana koko metsän summa-arvoa, tila-arvolaskelmat tai että taimikoiden arviointi oli annettu mhy:n tai metsäkeskuksen tehtäväksi. Tuottoarvomenetelmässä oli käytetty MMLmotti-ohjelmaa. (Taulukko 11)

Taulukko 11. Taimikoiden arviointimenetelmät



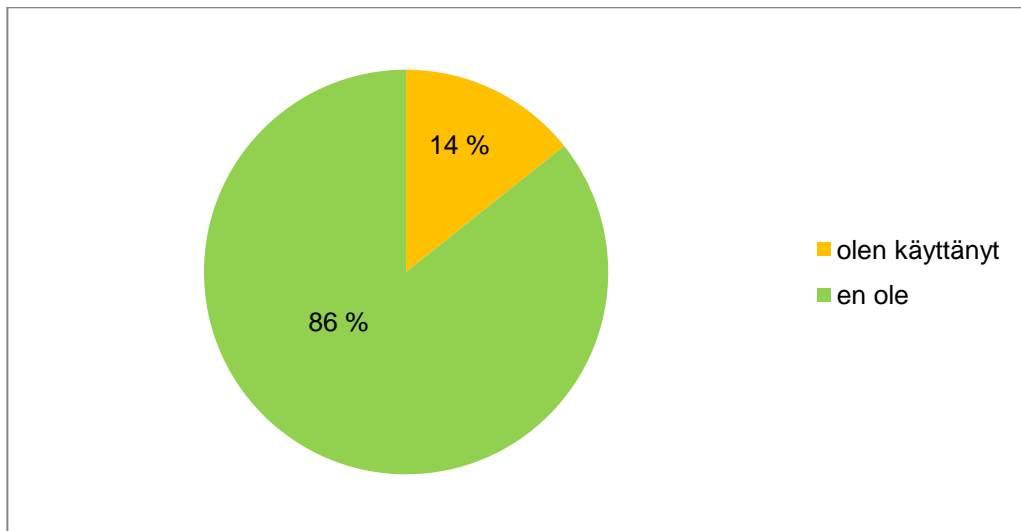
4.6 Tuottoarvomenetelmän (MMLmotti-ohjelman) käyttö

Oletko käyttänyt tuottoarvomenetelmässä ns. MMLmotti-ohjelmaa, missä määrin ja tulisiko sen käyttöä lisätä? Miksi olet tai et ole käyttänyt?

Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskus on yhdessä Metlan kanssa kehittänyt halkomisiin Motti-ohjelman, jolle on annettu nimeksi MMLmotti. Se on metsien tuottoarvomenetelmän laskentaan liittyvä sovellus. Maanmittauslaitos on järjestänyt MMLmotti-koulutusta arviointeja tekeville insinööreille.

Tähän kysymykseen vastanneista 14 % oli käyttänyt 1-5 kertaa MMLmotti-ohjelmaa ja 86 % ei ollut sitä käyttänyt. (Taulukko 12)

Taulukko 12. MMLmotti-ohjelman käyttö



Kysymykseen **miksi oli** käyttänyt MMLmotti-ohjelmaa, vastattiin seuraavilla tavoilla:

-MMLmotin käyttö tulisi vakiinnuttaa. Se on perusteiltaan vakuuttavampi kuin summa-arvomenetelmä.

-Luotettavampi kuin summa-arvo.

-MMLmotti on monien mahdollisuuksien ja tulevaisuuden menetelmä. Se soveltuu erityisesti metsätilusjärjestelyihin ja laajojen metsäalueiden arviointiin.

-Ohjelma on hyvä ja antaa selkätukea arvioitaessa metsätalousarvoja ja erityisesti kokonaisarvonkorjausta mietittäessä.

-MMLmotti vaikuttaa oikealta.

Kysymykseen miksi **ei ollut** käyttänyt MMLmotti-ohjelmaa, oli muuan muassa seuraavia vastauksia:

- Ohjelma on uusi ja siinä on virheitä. Perinteinen summa-arvomenetelmä on asianosaisten helpompi ymmärtää.

-Tutkimustieto on vielä kuitenkin hyvin suppea ja osin tulkinnanvarainen. On vasta suuntaa antavaa ja karkeaa tuntumaa kokonaisen metsäkiinteistön keskimääräisen puustomäärän (km³/ha) vaikutuksesta korkokantaan. Tarvittaisiin lisää tutkimustietoa, voitaisiinko esimerkiksi kuvioittain ja kehitysluokittain käyttää liukuvaa korkokantaa.

-Ohjelma ei ole selkeä ja se ei ole yhteensopiva JAKO:n kanssa.

-Ei ole ollut kunnan koulutusta ja menetelmä tuntuu jotenkin teoreettiselta.

-En ole saanut Mottia toimimaan ja olen tottunut vanhoihin menetelmiin.

-Korkokannan valinta vaikeaa.

-Olen teetättänyt arvion metsäammattilaisilla.

- Ei ole ollut sopivia kohteita, eikä ole ollut aikaa opetella.

- Ulkoistaminen on helpompaa ja Motti keskeneräinen.

- Käyttöä jätettiin jälkeen ei ole ollut sopivia halkomisia.

- Metsätilojen halkomisia vähän, joten en ole käyttänyt Mottia.

-Koen alueellani summa-arvomenetelmän paremmaksi.

-Ohjelma on sekava, epäkäytännöllinen, vaikeakäyttöinen eikä anna käyttökelpoisia arvoja.

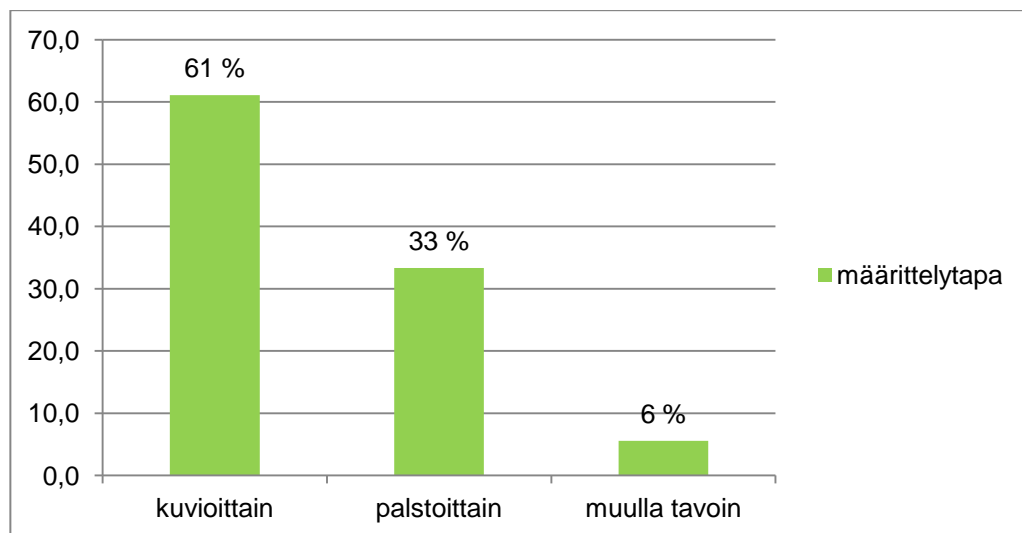
4.7 Kokonaisarvonkorjauksen määrittely

Miten määrittelet kokonaisarvonkorjauksen: kuvioittain, palstoittain tai muulla tavoin?

Kokonaisarvon korjaukseen vaikuttavat metsän hallintokulut, metsäverotus, metsälön koko, sijainti, puuston määrä ja laatu, hakkuumahdollisuudet, hoitotyöt, kiinteistörasitteet sekä mahdolliset metsän erityisarvot ja -oikeudet. Käytännössä kokonaisarvon korjaus on ollut 15–50 % laskennallisesta maan ja puuston arvojen summasta. (Airaksinen ym. 2011,9.)

Kyselyyn vastanneista 61 % teki kokonaisarvonkorjauksen kuvioittain, 33 % palstoittain ja 6 % jollain muulla tavalla. Muulla tavoin oli tiloittain tai käyttöyksiköittäin. Määriteltäessä kokonaisarvonkorjausta käytettiin apuna Tapion taskukirjaa, omaa näkemystä tai metsäalan ammattilaisten suosituksia. Tuottoarvomenetelmää käytettäessä kokonaisarvonkorjausta ei tarvitse tehdä. (Taulukko 13)

Taulukko 13. Kokonaisarvonkorjauksen määrittely



Määrittelyyn miksi teet korjauksen kuvioittain, palstoittain tai jollain muulla tavoin oli vastattu seuraavaa:

-Mikäli oletan, että halkominen tehdään palstoittain, laitan kertoimen palstoittain. Kaikissa arvioinneissa pyrin tekemään sen jotenkin alueittain, esim. suon toinen puoli olisi 0,7 ja toinen puoli 0,8.

- Kehitysluokkajakauman perusteella.

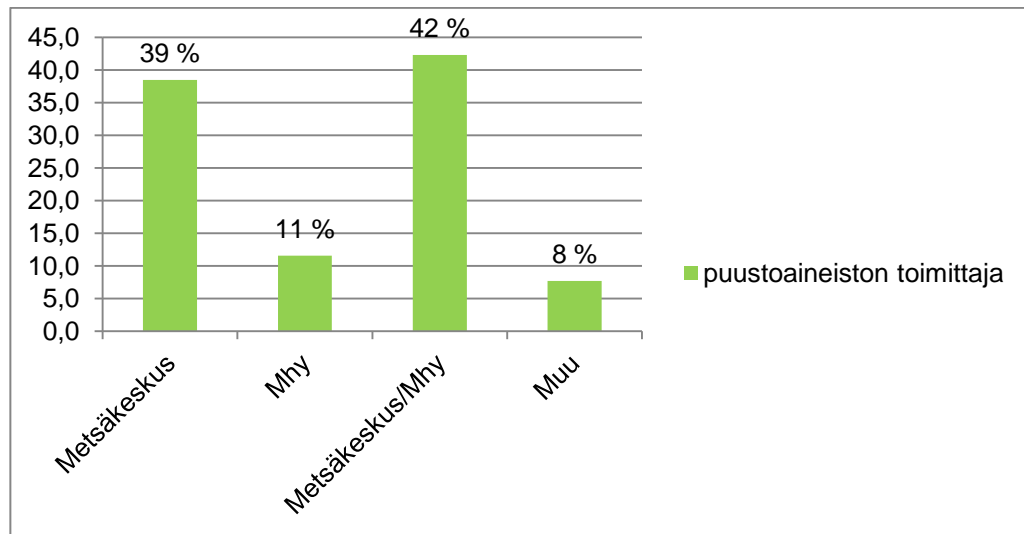
- Mitä lähempänä saatava tulo on ja mitä todennäköisempi se on, niin sitä pienempi on kokonaisarvon korjaus.
- Korjauksen määrää olen haarukoinut MML:n tuoreimman tutkimustuloksen ja ohjeistuksen pohjalta. Toisinaan metsäkeskuksen summa-arvio on arvioinnin tukena.
- Korjaus palstoittain tai palstan osittain.
- Kiinteistön rakenne, liikenneyhteydet ja sijainti huomioiden palstoittain.
- Korjausta tulisi harkita tapauskohtaisesti, aina sitä ei tarvita käyttää ollenkaan.
- Uudishakkuuikässä olevalla puustolla kokonaisarvonkorjaus on -10%, varttuneilla kasvatusmetsillä -20%, nuorilla kasvatusmetsillä -30% ja taimikoilla -50%. Olen todennut, että tällaisella jaotuksella päästään metsälön kokonaisarvossa lähes aina saman suuruusluokan lopputulokseen, mitä metsäarviossa, jossa on käytetty vain yhtä kokonaisarvoa.
- Kokonaisuus on vähemmän kuin osiensa summa, siitä korjaus mielestäni palstoittain, sillä palsta on kokonaisuus (metsät ostetaankin palstoittain, ei kuvioittain)
- Riippuu tapauksesta, jos pitää isoja kuvioita jakaa, niin silloin kuvioille omat korjaukset. Jos menee koko palstoja, niin silloin korjaus koko palstalle.

4. 8 Puustoaineiston toimittajat

Mistä hankit puustoaineiston?

Halkomisiin tulevat puustoaineistot tulevat useimmiten Metsäkeskusten tai mhy:n kautta. Kyselyyn vastanneista 39 % tilasi Metsäkeskuksilta puustoaineiston, 11 % mhy:ltä ja suurin osa 42 % käytti molempien aineistoa riippuen toimituksesta. Muita puustoaineiston toimittajia oli 8 % ja ne olivat esimerkiksi yksityisiä metsäalan yrityksiä, toimitusinsinööri itse tai toimistolla oleva metsätalousinsinööri. (Taulukko 14)

Taulukko 14. Puustoaineiston toimittajat



Metsäkeskusta pidettiin yksittäisenä toimittajana parempana, koska sieltä lähetettävä aineisto voidaan suoraan siirtää toimitukselle. Näin vältetään digitoinnin ja käsin tehtävän aineiston siirron virhemahdollisuuksilta. Mhy:n aineistoa käytettiin useimmiten, jos se oli asiakkaalla valmiina.

4.9 Jakosopimuksen ja sikseen jättämisen suhde halkomisiin

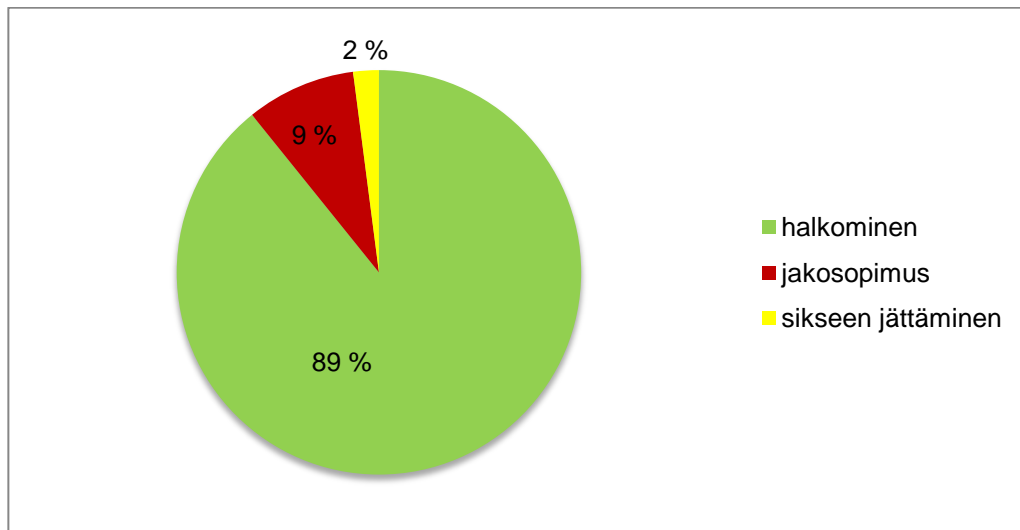
Kuinka usein halkominen muuttuu jakosopimuslohkomiseksi tai jätetään sikseen?

Halkominen voidaan muuttaa jakosopimuslohkomiseksi, mutta se edellyttää kaikkien osakkaiden suostumusta. Tällöin toimituskäsittelyä on lykättävä jakosopimuksen mukaisten alueiden ja mahdollisten erillisten yhteisalueosuuksien lainhuudattamista ja kiinnitysjärjestelyjen hoitamista varten. Jakosopimus mahdollistaa, että kullekin siinä tullut alue muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi lohkomalla ja määräalojen omistajien tulee hakea lainhuutoa. (Maanmittauslaitos 2012d, kohta 2.5.6.3)

Halkomisen sikseen jättäminen johtuu useimmiten siitä, että yksi osakas ostaa koko tilan tai koko tila myydään jollekin ulkopuoliselle. Sikseen jättäminen

halkomistoimituksissa on kuitenkin harvinaista, sillä kyselyyn vastanneiden toimituksista oli halkominen jäänyt sikseen vain 2 %:ssa. Halkominen oli muuttunut jakosopimuslohkomiseksi 9 %:ssa toimituksista. (Taulukko 15). Kyselyyn vastanneet kommentoivat molempiin tiedusteluihin ainoastaan: ”Hyvin harvoin näin käy”.

Taulukko 15. Jakosopimuksen ja sikseen jättämisen suhde halkomisiin



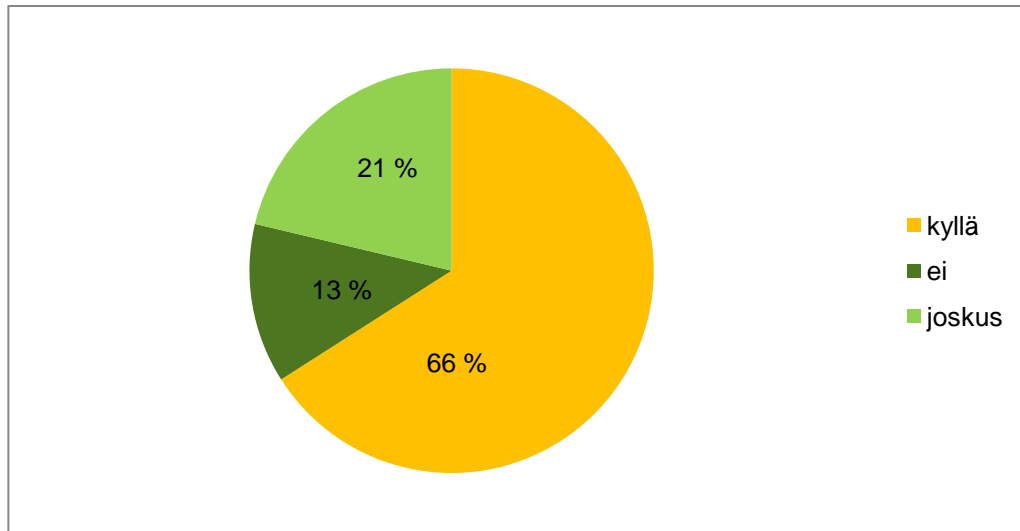
4.10 Halottavan tilan kokonaisarvon suhde uusien tilojen kokonaisarvoon

Onko halottavan tilan kokonaisarvo yleensä sama kuin uusien tilojen kokonaisarvojen summa?

Halottavan tilan kokonaisarvo on osakkaille muodostettujen tilojen kokonaisarvojen summa. Kun arvoa jaetaan osuuslukujen mukaan, niin saadaan laskennalliset arvo-osuudet ja arvopoikkeamat. Jakosuunnitelmaa laskiessa joudutaan uusien tilojen kohdalta kokonaisarvot, niiden summat ja osittelu laskemaan uudestaan ja jakoa lasketaan, kunnes päästään tyydyttävään lopputulokseen. Siten halottavan tilan kokonaisarvo ei ole välttämättä sama kuin halkomisessa osakkaille muodostettujen tilojen kokonaisarvo. (Vitikainen 2011, 39)

Kyselyyn vastanneista 66 % oli sitä mieltä, että uusien tilojen arvojen summa on sama kuin halottavan tilan, 21 % oli sitä mieltä, että niin ei ole ja 13 % kertoi joskus niin olevan. (Taulukko 16)

Taulukko 16. Halottavan tilan kokonaisarvon suhde uusien tilojen kokonaisarvoon



Vastauksissa oli hyvin vähän kommentteja miksi vastattiin kyllä, ei tai joskus. Muutama kommentti oli seuraavanlainen:

- *Ei koskaan, sillä pienemmän yksikön hinta on suurempi.*
- *Kysymys ei ole olennainen, koska muodostuvien tilojen arvot on huomioitu jo alun perin arvioinnissa, mikäli se on ollut tarpeellista.*
- *Kyllä, jos on käytetty kuvioittaista kokonaisarvonkorjausta, muuten ei.*
- *Yleensä on. Jos pientä tilaa halotaan, kokonaisuus on arvokkaampi kuin osiensa summa. Ison tilakokonaisuuden osalta tilanne voi olla toisin päin.*
- *En ymmärrä miten muuten voisi olla.*
- *Yleensä kysymys ei ole olennainen.*

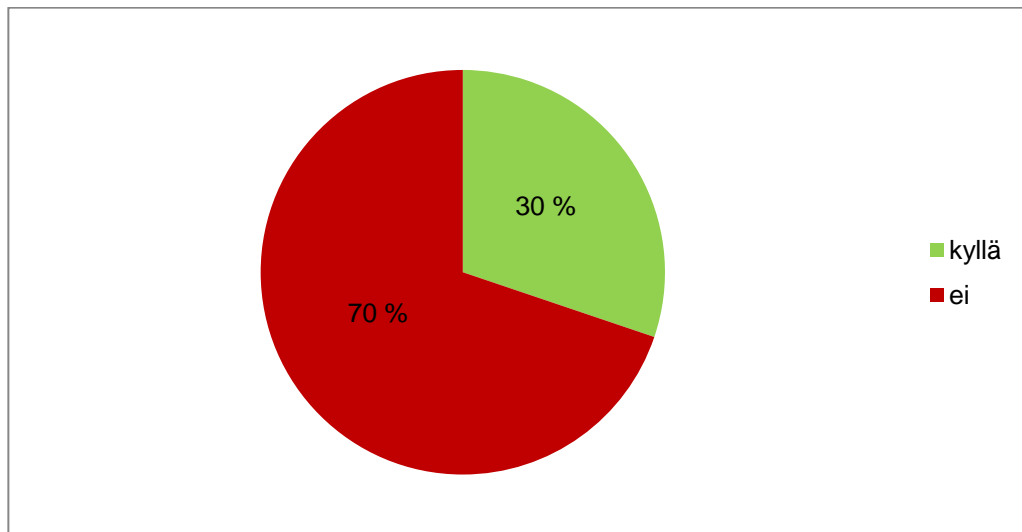
4.11 Halkomisen kiinteä hinta

Tulisiko halkomistoimituksille määrätä kiinteä hinta kuten esimerkiksi lohkomisissa? Miksi?

Halkomiset ovat työaikaveloitteisia toimituksia. Hinta koostuu eri osatehtävistä kuten toimituksen- ja asiakirjojen valmistelusta, toimituskokouksista, toimituksen maastotöistä, jaon suunnittelusta, arvioinneista ja korvauksista. Tuntihinta on 77 euroa /tunti/henkilö laskettuna alkavalta puolelta tunnilta. Jos toimituksen yhteydessä tehdään muita toimituksia tai toimenpiteitä, veloitetaan niistä erikseen. Halkomistoimituksessa voidaan tehdä päätös työn osalaskuttamisesta kesken toimituksen.

Halkomiset ovat hyvin erilaisia, joten maanmittausmaksua on vaikea määrittellä etukäteen. Hintaan vaikuttavat muun muassa tilojen ja palstojen lukumäärä, pinta-alat, kiinteistörajojen epäselvyydet, osakkaiden määrä ja heidän keskinäiset välinsä. Näiden vuoksi halkomisen kokonaiskustannuksista voi antaa vain suuntaa antavia tietoja, esimerkiksi verrata samankokoisen lohkomisen kiinteään hintaan. Kysymykseen vastanneista 70 % oli sitä mieltä, että halkomistoimitusten ei tulisi olla kiinteä hintaisia, 30 % oli kiinteähintaisuuden puolella. (Taulukko 17)

Taulukko 17. Kysely halkomisen kiinteästä hinnasta



Kysymykseen miksi kiinteä hinta **ei** olisi hyvä, vastattiin muun muassa seuraavasti:

-Kaikki jaot erilaisia, kun velotaan ajan mukaan, työläämpien jakojen tuleekin maksaa enemmän.

-Työmäärä halkomisissa riippuu paljon osakkaista ja heidän tahtotilastaan. Miksi helpoilla ja vaikeilla tapauksilla pitäisi olla sama hinta?

-Halkominen voi olla hyvin yksinkertainen tai hyvin haasteellinen eikä se riipu pinta-alasta.

-Isoja aloja halottaessa kiinteä maksu saattaa olla kohtuuton, esimerkiksi jaettaessa arvottomia soita.

-Noin heterogeenisestä aineistosta on epätoivoista luoda riittävän oikeudenmukaista ja samalla yksinkertaista maksutaulukkoa.

-Toimitukset kaikki yksilöllisiä, ei ole olemassa sellaisia kriteerejä, joilla saataisiin määriteltyä oikea hinta, vain työaika ratkaisee. Kustannuksilla voi myös kannustaa osapuolia järkevään vuoropuheluun ja hakemaan sopuratkaisua asioissa.

Miksi halkomisilla tulisi **olla** kiinteä hinta:

-Mielestäni olisi kohtuullista asiakkaita kohtaan, että näinkin iso valtion laitos pystyisi sanomaan halkomisen hinnan etukäteen.

-Helpompi sanoa asiakkaalle, mitä toimitus maksaa. Aikoinaan oli pinta-alaan perustuva veloitus.

-Kyllä asiakas haluaa tietää etukäteen, mitä maksaa. Hinnasto ei voi johtaa siihen, ettei halkomisia haeta kuin äärimmäisessä hädässä.

-Jotta asiakkaat voisivat ennakoida halkomisen kustannuksia paremmin.

-Ainakin pienissä alle 10 ha:n halkomisissa. Tilaajan olisi hyvä tietää etukäteen mitä maksaa.

-Epätietoisuus hinnasta on suurin tekijä siihen, ettei halkomisia haeta kuin viimeisenä keinona. Ennen vanhaan oli kiinteä hinta.

Maanmittauslaitoksessa toimii hinnoittelutyöryhmä, johon kuuluu kuusi henkilöä: neljä henkilöä maanmittaustoimistoista ja kaksi henkilöä kehittämisskeskuksesta. Haastattelin syyskuun 25 päivä 2012 Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimistossa Ylivieskassa työskentelevää maanmittausinsinööriä Tuomo Sallista, joka kuuluu hinnoittelutyöryhmään. Hänen roolinaan työryhmässä on kiinteähintaisten toimitusten hintataulukoiden laskenta ja hintaehdotusten teko sekä perustelumistion tekeminen Maanmittauslaitokselle. Hän kertoi työryhmän toiminnasta seuraavaa: *Työryhmä laskee vuosittain eri toimituslajien kustannukset. Laskenta perustuu yleensä kahden edellisen vuoden toteutuneisiin kustannuksiin. Tällä hetkellä on lisäksi työn alla vuonna 2014 voimaan tulevan uuden toimitusmaksujärjestelmän luominen. Hinnoitteluun tulevia mahdollisia muutoksia ovat:*

-perusmaksusta luopuminen,

-lohkomisen hintataulukoiden yksinkertaistaminen, joka tarkoittaisi, että olisi vain yksi taulukko,

-kiinteähintaisten toimitusten lisääminen, joka koskisi ainakin yksityistietoimituksia sekä

-mahdollisuus tehdä etukäteen hintasopimus, joka koskisi työaikaveloitteisia toimituksia esimerkiksi halkomisia

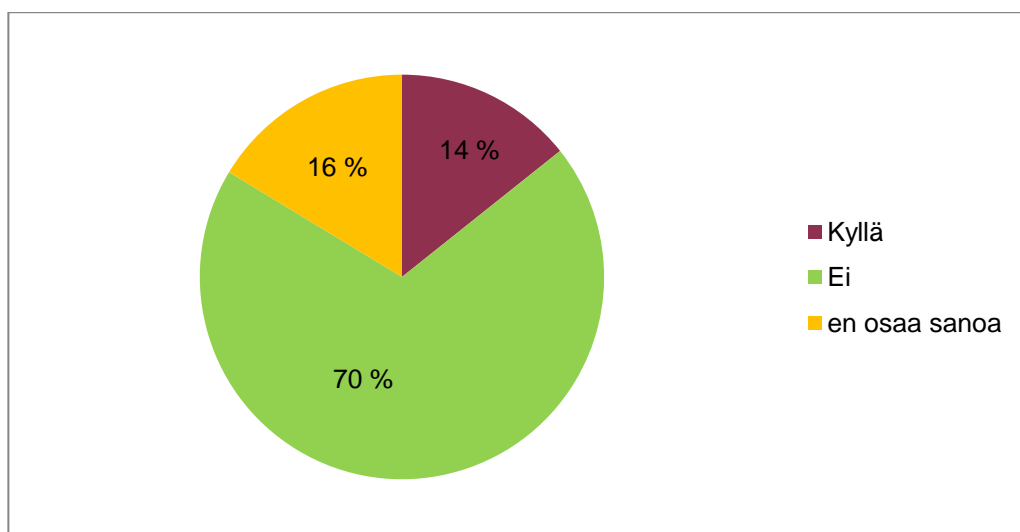
4.12 Osittamisrajoitusten tarpeellisuus

Mitä mieltä olet tilojen pirstoutumisesta? Pitäisikö olla osittamisrajoituksia kuten vähimmäiskoko metsämailla, kokonaisarvossa alaraja tai jokin muu rajoitus?

Vuoden 1916 asetuksessa jakolaitoksesta (AJ) halkomisäännöksistä poistettiin kaikki halkomista koskevat osittamisrajoitukset. Osittamisrajoituksia ovat olleet muuan muassa: neljännesmantaalia pienempiä osia ei saanut erottaa itsenäisiksi tiloiksi sekä muodostettavan tilan elinkelpoisuuden vähimmäisvaatimus oli 1/300 mantaalia ja viiden hehtaarin pinta-alaraja. Kiinteistönmuodostamislaisissa ei ole mitään vähimmäisrajoituksia halkomisissa muodostettavien kiinteistöjen pinta-alojen suhteen. Jos halottava kiinteistö sijaitsee kuitenkin alueella, jolla on voimassa rakennuskielto yleiskaavan tai asema-kaavan laatimista varten tai kaavan laatiminen muutoin on vireillä, kiinteistöjen muodostamisessa on laadittava kaava otettava mahdollisuuksien mukaan huomioon. (KML 53§.)

Kysymykseen osittamisrajoitusten tarpeellisuudesta 70 % oli sitä mieltä, että pirstoutumisesta huolimatta osittamisrajoituksia ei tarvita, 14 % sitä mieltä, että rajoituksia tulisi olla jossain muodossa ja 16 % ei ottanut kantaa tähän kysymykseen. (Taulukko 18)

Taulukko 18. Osittamisrajoitusten tarpeellisuus



Seuraavassa on muutamia mielipiteitä, miksi **ei** osittamisrajoituksia:

-Halkomiset edustavat vain pientä osaa kokonaisuudessa eikä niiden tekemättä jättäminen vaikuta metsätalouden kannattavuuteen valtakunnassa.

- En kannata rajoituksia, vaikka pirstoutuminen on joskus ikävää ja turhaa.

- Lähtökohtana tulee olla maankäytön suunnittelullinen tarkoituksenmukaisuus sekä jako-osakkaiden toiveet. Kaavoittamattomalle alueelle ei tulisi pistää osittamisrajoituksia.

- Lakiin ja menettelyohjeisiin olisi vaikea kirjata säännöksiä, jotka kielivät pirstoutumisen.

-Vapaassa maassa pitää olla oikeus päättää omaisuudestaan muutenkin kuin puhtaasti teknistaloudellisesti.

Miksi pitäisi **olla** osittamisrajoituksia jossain muodossa:

-Metsäpalstojen osalta voisi olla jopa vähimmäiskoko.

- Jotta ei muodostuisi elinkelvottomia tiloja.

- Ruotsinmallia voisi harkita, alarajaksi metsämaalla 5 ha, valtakunnallisesti pirstoutuminen on iso ongelma metsätalouden kannalta tulevaisuudessa.

- On ristiriitaista halkoa/lohkoa metsätiloja ja samanaikaisesti samat toimitusinsinöörit käyttävät niukkoja resursseja metsätilusjärjestelyihin ja yhteismetsätoimituksiin. Olisi fiksumpaa halkomisessakin muodostaa vai metsätalouden kannalta järkevän kokoisia yksiköitä.

- Tilojen pirstominen turhauttavaa, lainsäädäntöön osittamisrajoituksen miettiminen Ruotsin malliin.

5 POHDINTA

Halkomisten määrä on vähentynyt vuosien myötä, mutta edelleen Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimistossa niitä rekisteröidään vuosittain noin 20 kappaletta. Vaikka määrä on vähäinen, niin asianosaisille toimitus on ainutlaatuinen tapahtuma ja usein myös ainutkertainen. Tilushalkomisen rinnalle on tullut kokonaisarvohalkominen, joka on nykyisin jakotavan valintana yleisempi kuin tilushalkominen.

Opinnäytetyöni aiheeksi valitsin halkomisen, koska kartoittajana olen työskennellyt halkomistoimituksissa 1980-luvulta lähtien. Asianosaisten kanssa käydyissä keskusteluissa nousevat useimmiten esiin arviointiin liittyvät kysymykset ja toimituksen kustannukset. Halkomistoimitukset ovat myös hyvin tunnepitoisia, koska jaettavana on usein vanha perintötila, johon liittyy paljon muistoja. Kun tunnearvot ovat tärkeitä asioita, niin halutaan oma maapalsta, pienikin, vaikka sillä ei olisi maa- tai metsätaloudellista merkitystä. Tunnearvoihin liittyy myös varjopuolena asianosaisten keskinäiset ristiriidat, jotka vaikeuttavat ja hidastavat halkomistoimitusta. Usein tilaa yritetään jakaa sopimalla, mutta mikäli se ei onnistu, niin haetaan halkomista. Valitettavan usein halkomisia pidetään viimeisenä vaihtoehtona tilan jakamisessa.

Lähetin opinnäytetyöhön liittyvän kyselyn Maanmittauslaitoksen sisäisen resurssikalenterin mukaan arviointitoimituksia tekeville toimitusinsinööreille. Kalenterin mukaan heitä oli 190, joista vastasi 60. Vastanneista 11 ilmoitti, ettei tee halkomisia ja 49 vastasi esitettyihin kysymyksiin. Tarkistin halkomisia tekevien toimitusinsinöörien lukumäärän Maanmittauslaitoksen sisäisten sivujen kautta ja sain tulokseksi, että halkomistoimituksia teki viimeksi kuluneiden neljän vuoden aikana 84 insinööriä. Tämän mukaan kyselyn vastausprosentti nousisi 32:sta noin 70 prosenttiin, jota voitaneen pitää kattavana analysoitaessa kyselyn tuloksia.

Kyselyssä oli 12 kysymystä. Osa kysymyksistä oli Maanmittauslaitoksen arviointiprosessin prosessiomistaja Jani Hokkasen toivomia, osa oli omassa tiimissäni esiin tulleita sekä työssäni eteen tulleita asioita. Kysymysten asetelussa oli kyllä - ja ei- vaihtoehdot, prosenttimäärät sekä miksi vastaaja oli tätä mieltä. Osaan kysymyksistä oli vastattu; *silloin tällöin, joskus, harvoin tai pääsääntöisesti*, joten analysointi ei ollut helppoa ja selkeitä Excel-taulukoita

oli vaikea tehdä. En ole aiemmin tehnyt vastaavanlaisia kyselyitä, joten nämä ongelmat olivat minun aiheuttamiani. Osaan kysymyksistä tuli runsaasti mielipiteitä ja osaan vähän. Viimeisin kysymykseni koski toimipistettä, jossa vastaaja työskenteli. Tällä kysymyksellä oli ainoastaan tarkoitus varmistaa, että mahdollisimman monesta maanmittaustoimistosta vastattaisiin ja että saataisiin mahdollisimman kattava kysely. Kysymysten vastauksia ei käsitelty henkilöittäin eikä maanmittaustoimistoittain. Muutamaan vastaukseen olisin voinut tehdä taulukon, josta olisi nähnyt maanmittaustoimistojen välisiä toimintaeroja, mutta pidin jokaisen toimitusinsinöörin vastausta henkilökohtaisena mielipiteenä.

Kyselyn ensimmäiset kysymykset koskivat kokonaisarvo- ja tilushalkomista sekä halkomismenetelmästä tehtävää päätöstä. Vastausten mukaan 91 % halkomisista tehdään kokonaisarvohalkomisena ja vain 9 % tilushalkomisena. Halkomismenetelmän valinnasta ja siitä tehtävästä päätöksestä kokonaisarvomenetelmän käyttäminen perustui 65 %:ssa toimituksista asianosaisten sopimukseen ja 35 %:ssa toimitusmiesten päätökseen.

Lähtökohtana halkomisissa on, että halkominen suoritetaan tilushalkomisena, elleivät kaikki siitä sovi. Vastaajista suurin osa oli sitä mieltä, että tilushalkominen ei saisi olla ensisijainen vaihtoehto, mutta se pitäisi säilyttää yhtenä vaihtoehtona halkomistapaa valittaessa. Vastaajat pitivät kokonaisarvohalkomista tarkoituksenmukaisempina ratkaisuna kuin tilushalkomista, mutta mikäli kaikki asianosaiset eivät olleet kokouksessa, niin halkomismenetelmän valinnasta annettiin valitusosoitus.

Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimiston Ylivieskan toimipisteessä ei ole tehty yhtään tilushalkomista kokonaisarvohalkomisen tultua mahdolliseksi. Omassa työssäni olen huomannut, että tilan kokonaisarvo on asiakkaan helpompi ymmärtää kuin jyväluvut.

Sovintojakohalkomiset olivat vielä hyvin tavallista Pohjois-Pohjanmaalla 1980-luvulla, mutta edelleen niitä tehdään muutama vuosittain. Kyselyyn vastanneista lähes 40 % ei ollut koskaan tehnyt sovintojakohalkomisia. Ne, jotka olivat tehneet sovintojakohalkomisia 1-5 vuotta sitten, olivat tehneet joko yhden tai sitten peltoja koskevan halkomisen. Tilasto ei osoita aivan oikeaa tulosta, sillä sovintojaoiksi on nykyisin tulkittu asianosaisten etukäteen sopima

jako, joka pohjautuu usein metsänhoitoyhdistyksen arvioon tilasta tai aikaisempaan hallinnanjakosopimukseen.

Arvioinneilla on halkomisissa suuri merkitys, koska niissä määritellään tilan kokonaisarvo. Arviointimenetelmiä on monenlaisia, kuten kauppai- tai tuottoarvo. Rakennusten arvioinnissa kyselyyn vastanneista suurin osa, yhteensä 67 % vastaajista käytti joko Haahtela - kehityksen julkaisua tai Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen (VTT) ohjetta. Yksittäisenä arviointimenetelmänä rakennusten arvioinnissa oli eniten käytetty VTT:n ”Rakennusten kustannusarviointiohjetta”, jota käytettiin 29 %:ssa toimituksista. Rakennuspaikkojen ja peltojen arviointimenetelmänä on pääsääntöisesti kauppai- arvomenetelmä. Vastaajista 85 -90 % käytti kauppahintarekisterin aineistoa määriteltessä rakennuspaikkojen tai peltojen hintaa. Puusto ja taimikkoaineis- to tilataan pääsääntöisesti joko metsäkeskukselta tai metsänhoitoyhdistyksel- tä. Metsäkuvioiden arvon määrittelyssä summa-arvomenetelmä oli eniten käytetty arviointimenetelmä, jota käytti 70–80 % vastaajista. Tuottoarvome- netelmää ja siihen liittyvää MMLmotti-ohjelmaa käytti vain 9-11 % vastaajista. MMLmottia pidettiin vaikeakäyttöisenä, sillä mm. korkokannan valinta oli hankalaa. Summa-arvomenetelmään liittyvä kokonaisarvon korjauksen käyt- täminen kuvioittain, palstoittain tai tiloittain jakoi vastaajien mielipiteet. Osalla oli hyvin selkeät mielipiteet, miten kokonaisarvonkorjaus tulee tehdä, osa oli jättänyt sen metsäammattilaisten tehtäväksi.

Koska kokonaisarvohalkomisessa arvioinnilla on suuri merkitys, olen sitä mieltä, että metsien osalta arviointi tulisi antaa alan ammattilaisten tehtäväk- si, varsinkin jos kyseessä on suuret pinta-alat. Heillä on siihen kokemusta ja ammattitaitoa. Kyselyn perusteella jäi tuntuma, että varsinkin kokonaisarvon- korjaus tehtiin ”hatarin” perustein.

Halkomiset ovat työaikaveloitteisia toimituksia, joten etukäteen on vaikea ar- vioida toimituksen kustannuksia. Kysymykseen: ”*Tulisiko halkomistoimituksil- le määrätä kiinteä hinta kuten esimerkiksi lohkomisissa*” tuli paljon vastauksia puolesta ja vastaan. Ne, jotka vastustivat kiinteää hintaa, perustelivat sitä halkomisjakojen- ja työmäärien erilaisuudella. Ne, jotka olivat kiinteän hinnan puolesta, perustelivat kantaansa sillä, että olisi asiakasystävällisempää tie- tää, mitä toimitus maksaa. Kyselyyn vastanneista kuitenkin 70 % vastusti

kiinteää hintaa ja 30 % oli kiinteän hinnan puolella. Käytännön työssäni olen joutunut arvioimaan usein toimituskustannusten suuruutta, sillä asiakkaat haluavat tietää, paljonko toimitus voi tulla maksamaan. Olen sitä mieltä, että halkomiset tulisi saattaa jossain muodossa kiinteähintaisiksi tai että niistä tehtäisiin etukäteen hintasopimus. Hintasopimusta tultaneen esittämään hinnoittelutyöryhmän laatimassa v. 2014 voimaan tulevassa toimitusmaksujärjestelmässä.

Kiinteistönmuodostamislaisissa ei ole mitään vähimmäisrajoituksia halkomisissa muodostettavien kiinteistöjen pinta-alojen suhteen. Tästä ovat poikkeuksena rakennuskielto-, yleiskaava- tai asemakaava-alueet. Koska tunnearvot ovat suuret halkomisissa ja osittamisrajoituksia pinta-alojen suhteen ei ole, niin lähes jokainen halkomisosakas voi saada oman palstansa, olipa se miten pieni tahansa. Toimitusinsinöörillä on kuitenkin jossain määrin valtaa harkita, onko jakaminen mahdollista tai onko siihen edellytyksiä. Kysymykseen osittamisrajoitusten tarpeellisuudesta 70 % oli sitä mieltä, että pirstoutumisesta huolimatta osittamisrajoituksia ei tarvita, 14 % sitä mieltä, että rajoituksia tulisi olla jossain muodossa ja 16 % ei ottanut kantaa tähän kysymykseen. Osittamisrajoituksia vastustavat olivat sitä mieltä, että halkomistoimitukset ovat niin pieni osa maanmittauslaitoksen toimintaa, ettei niiden tekeminen tai tekemättä jättäminen vaikuta metsätalouden kannattavuuteen ja lakiin olisi vaikea kirjata menettelyohjeita pirstoutumisen kieltämiseksi. Osa oli sitä mieltä, että vapaassa maassa pitää ihmisellä olla oikeus päättää omaisuudestaan. Osittamisrajoitusten kannattajat olivat sitä mieltä, että metsäpalstoilla tulisi olla vähimmäiskoko, jolloin välttyttäisiin elinkelvottomilta tiloilta.

Osittamisrajoitusten esiin ottaminen on todella vaikea asia. Joskus tuntuu, ettei ole mitään järkeä jakaa esimerkiksi tilaa niin pieniin osiin, että jakorajojen ja tieoikeuksien perustamisen jälkeen vain muutama puu jää metsäpals-talle.

Vaikka halkomistoimituksia pidetään ”viimeisenä vaihtoehtona” tilan jakamisessa, niin halkominen on varteenotettava tapa jakaa tila. Kaikki henkilöt, jotka työskentelevät halkomisten parissa, voivat omalta osaltaan antaa asiakkaalle asianmukaisia neuvoja ja ohjeita, mutta toimitusinsinöörin rooli on halkomisessa huomattava.

LÄHTEET

- Airaksinen, M. - Hannelius, S. – Honkanen, M.- Läätö, M. – Väänänen, J.2011. Metsän hinta Suomessa v 2006–2007. Maanmittauslaitoksen julkaisu nro 111
- Haataja, K.1945. Maa- ja vesioikeus sekä metsä- ja maatalouslainsäädäntö.
- Haataja, K.1949. Maanjaot ja talojärjestelmä. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisu B-sarja N:o 37 1949
- Hyvämäki, T. 2002. Tapion taskukirja. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio
- Hyvönen, V. O. 2001. Kiinteistön muodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset
- Korhonen, L. 2011.Latvuspeittävyys, sen mittaaminen ja kansainvälinen metsän määrittely.Osoitteessa [http://www.metla.fi/Metsätieteen aikakauskirja 4/2011](http://www.metla.fi/Metsätieteen_aikakauskirja/4/2011)
- Maanmittauslaitos 2012a. Toimitusmenettelyn käsikirja. Osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/Halkominen/luku4/15.9.2012>
- Maanmittauslaitos 2012b. Toimitusmenettelyn käsikirja. Osoitteessa [http://www.maanmittauslaitos.fi/ Arviointi ja Korvaukset /luku 7/16.9.2012](http://www.maanmittauslaitos.fi/Arviointi_ja_Korvaukset_luku7/16.9.2012)
- Maanmittauslaitos 2012c. Arviointi ja Korvaukset / Arviointimenetelmät. Osoitteessa [http://www.maanmittauslaitos.fi/Intranet/sisaiset sivut](http://www.maanmittauslaitos.fi/Intranet/sisaiset_sivut)
- Maanmittauslaitos 2012d. Toimitusmenettelyn käsikirja. Osoitteessa [http://www.maanmittauslaitos.fi/Halkomisen edellytykset/luku2/1.10.2012](http://www.maanmittauslaitos.fi/Halkomisen_edellytykset/luku2/1.10.2012)
- Paananen, T.2007. Summa-arvomenetelmän aputaulukot. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio
- Vitikainen, A. 2011. Halkominen ja yhteisen alueen jako. Aalto-yliopiston julkaisusarjat/ Tiede +Teknologia 3/2011

LIITTEET

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Taimikoiden arvojen aputaulukko, Metsäkeskus Pohjois-Pohjanmaa, Väli-Suomi |
| Liite 2 | Rakennusten arviointilomake, Haahtela-kehitys Oy |
| Liite 3 | Opinnäytetyöhön liittyvä kysymyslomake |
| Liite 4 | Opinnäytetyöhön liittyvä saate |

Liite 1

Metsäkeskus Pohjois-Pohjanmaa, Väli-Suomi

Metsämaan arvot kasvupaikoittain, euroa/hehtaari

		Lehtomainen kangas 280		Tuore kangas 230		Kuivahko kangas 130		Kuiva kangas 100			
Taimikon arvot puulajeittain ja kasvupaikoittain, euroa/hehtaari											
Mänty	valtapituus, m	0,2	0,4	1,3	2,2	3,6	4,9	5,7	6,8	8,4	
Tuore kangas	taimikon arvo	720	750	820	1120	1260	1410	1530	2050	2450	
Mänty	valtapituus, m	0,1	0,7	1,5	2,4	3,2	4,4	5,1	6,1	7,0	8,2
Kuivahko kangas	taimikon arvo	410	440	480	730	780	860	910	1000	1440	1670
Mänty	valtapituus, m	0,1	0,5	1,5	2,5	3,4	4,3	5,4	7,0	7,8	8,6
Kuiva kangas	taimikon arvo	240	260	290	320	380	730	820	1000	1150	1330
Kuusi	valtapituus, m	0,2	1,1	2,1	3,3	4,2	5,6	7,0	9,3	11,5	
Lehtomainen kangas	taimikon arvo	800	1040	1430	1630	2110	2390	2690	3270	3950	
Kuusi	valtapituus, m	0,2	1,2	2,4	3,5	4,7	5,5	6,7	8,7	10,5	
Tuore kangas	taimikon arvo	780	990	1380	1540	2050	2200	2430	2870	3390	
Rauduskoivu	valtapituus, m	0,5	1,2	2,2	3,4	4,6	5,8	7,0	9,8	12,3	
Lehtomainen kangas	taimikon arvo	960	1040	1350	1450	1560	1670	2130	2520	2980	
Rauduskoivu	valtapituus, m	0,4	1,1	2,0	3,1	4,2	5,3	7,0	9,6	12,0	
Tuore kangas	taimikon arvo	940	1000	1280	1360	1440	1530	2020	2350	2640	
Hieskoivu (luontainen)	valtapituus, m	0,4	1,0	2,3	3,8	4,9	5,9	6,9	8,4	9,9	
Lehtomainen kangas	taimikon arvo	80	90	330	390	440	520	770	900	1040	
Hieskoivu (luontainen)	valtapituus, m	0,4	1,3	2,6	3,5	4,4	5,8	7,1	8,3	9,5	
Tuore kangas	taimikon arvo	70	80	300	350	400	500	720	820	940	

Liite 2

Rakennuksen arviointi										
Rakennus		Rakikaluetti ja Huuhde-indeksi /2012			Rakennusvuosi	Virtaus				
Osasto		Arviointipenkit ja Huuhde-indeksi			Budjetin	Rak.				
Uudishinta				Nykyhinta						
Rakennusvaihe / Rakennuksen toiminnot	m ²	€/m ²	Hanket. %	Uudishinta €/m ²	Uudishinta €	Nykyhinta %	Nykyhinta €			
Rajaukset uudishintaan (5.1 - 6.2)										
Yhteensä										
Hintakorjaus										
Veroton hinta yhteensä										
Arvonlisävero										
Verollinen hinta yhteensä										
Lisätietoja										
Hanketekijät (5)										
- huonekorkeus			%							
- sisäpuoliset pinnat			%							
- kaluste- ja varustetaso			%							
- suunnitteluratkaisu			%							
- rakennuksen valppa			%							
- ilmanvaihto			%							
- hankekoko			%							
yhteensä			%							
Laatija										
<table border="1"> <tr> <td>Paikku</td> <td>Alku</td> <td>Loppu</td> </tr> </table>								Paikku	Alku	Loppu
Paikku	Alku	Loppu								

Liite 3

Opinnäytetyöhön liittyvä kysely.

1. Millaisia jakotapoja käytät halkomisissa?

ja missä suhteessa (esim. 80 % kokonaisarvohalkomisista ja 20 % tilushalkomisista ja kumpaa pitäisi ensisijaisesti käyttää? (onko jyvittämisestä luovuttu)

Tilushalkominen _____ Kokonaisarvohalkominen _____

2. Perustuiko kokonaisarvomenetelmän valinta asianosaisten sopimukseen vai toimitusmiesten päätökseen?

Asianosaisten sopimus _____

Toimitusmiesten päätös _____

3. Oletko tehnyt sovintojakohalkomisista?

En koskaan _____ 1-5 vuotta sitten _____ 5-20 vuotta sitten _____

4. Mitä arviointimenetelmää käytät arvioidessasi?

Rakennuksia _____

(Haahtela-Kehitys Oy, VTT, kiinteistöväilytys, konsultti ym.)

Rakennuspaikkoja _____

Peltoja _____

Metsiä _____

Taimikoita _____

(Kauppa-arvo, tuottoarvo, summa-arvo, kustannusarvomenetelmä ym.)

5. Oletko käyttänyt tuottoarvomenetelmässä ns. MML-motti-ohjelmaa, missä määrin ja tulisiko sen käyttöä lisätä?

olen käyttänyt _____ en ole käyttänyt _____ määrä (v. 2010–2012) _____

miksi _____

6. Miten määrittelet kokonaisarvon korjauksen ja laitetaanko se kuvioittain vai palstoittain?

7. Mistä puustoaineisto hankitaan?

(metsäkeskus, metsänhoitoyhdistys, joku muu)

8. Kuinka usein halkominen muuttuu jakosopimuslohkomiseksi tai jätetään sikseen?

Jakosopimus_____

Sikseen jättäminen_____

9. Onko halottavan tilan kokonaisarvo yleensä sama kuin uusien tilojen kokonaisarvojen summa?

Kyllä_____ Ei_____ Joskus_____

10. Tulisiko halkomistoimituksille määrätä kiinteä hinta kuten esim. lohkomisissa?

Kyllä _____ Ei _____ Miksi?_____

11. Mitä mieltä olet tilojen pirstoutumisesta? Pitäisikö olla osittamisrajoituksia? (Vähimmäiskoko metsämailla tai kokonaisarvossa alaraja tai jokin muu rajoitus)

12. Missä maanmittaustoimistossa työskentelet?

Kiitokset vastauksista!

Liite 4

Kyselyn saatekirje:

Hei

Opiskelen maanmittaustekniikkaa aikuispuolella Rovaniemen ammattikorkeakoulussa. Opiskeluni on siinä vaiheessa, että aloitan opinnäytetyön tekemisen. Olen valinnut aiheeksi: "Halkomisen toimitusmenettely nykypäivänä". Olen työskennellyt karttoittajana Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimistossa, Ylivieskassa yli 30 vuotta.

Osana opinnäytetyötäni kuuluu ohessa oleva kyselylomake, jonka vastauksia tulen analysoimaan eri tavoin. Vastaukset tulen käsittelemään nimettöminä, vaikkakin olen laittanut tiedustelun, missä toimistossa työskentelette.

Lähetän kyselylomakkeen kaikille Arto-prosessissa työskenteleville toimitusinsinööreille, joten lomake tulee sellaisillekin henkilöille, jotka eivät tee halkomisia. Toivoin, että ilmoittaisitte myös "en tee halkomisia".

Lomake on Word-muodossa, joten voitte itse lisätä rivejä.

Pyydän palauttamaan kyselylomakkeen kesäkuun loppuun mennessä, koska tarkoitukseni on saada opinnäytetyö alkusyksystä valmiiksi.

Marjatta Manninen-Saxman

Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimisto

040-7591781