

# Tietoa Maasta

MAANMITTAUSLAITOKSEN ASIAKASLEHTI 4/2016

Näin selviät kesämökin perimisestä  
Sopu riitaisiin toimituksiin



**Huoneistojen hallinta  
sähköistymässä**



# SISÄLTÖ 4/2016



- 3** PÄÄKIRJOITUS
- 4** AJANKOHTAISTA
- 6** HIUSTEN HALKOMISTA TOIMITUSKOKOUKSESSA  
*Maanmittauslaitos tulee avuksi, jos sopuun ei päästä.  
Riittäisa tilanne saattaakin päättyä halauksiin ja yhteiseen piknikkiin.*
- 8** SÄHKÖINEN ASUNTO-OSAKEREKISTERI  
DIGITALISOI HUONEISTOJEN HALLINNAN  
JA ASUNTOKAUPAN  
*Tulevassa rekisterissä sekä huoneistoa koskevat tiedot että  
osakehuoneiston omistajatiedot ovat sähköisinä merkintöinä.*
- 12** SELVIYTYMISVINKKEJÄ KESÄMÖKIN  
PERIJÄLLE  
*Mitä pitää tehdä, jos perii tai saa lahjaksi mökin?*
- 14** NÄIN TEHDÄÄN SELVENNYSLAINHUUTO  
*Selvennyslainhuuto kannattaa tehdä jokaisesta kuolinpesästä.*
- 16** LYHYESTI
- 18** FAKTA OM LANDET  
*Det elektroniska bostadsaktieregistreret digitaliserar förvaltningen av  
lägenheter och bostadsköp*  
*Den som fått en stuga i arv måste också söka lagfart*  
*Förtydligande lagfart – när, hur och varför*



**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

Teemme maanmittaustoimituksia, ylläpidämme kiinteistöjä koskevia rekistereitä, tuotamme kartta-aineistoja, huolehdimme lainhuudoista ja kiinnityksistä, kehitämme tietojärjestelmiä sekä edistämme paikkatietojen tutkimusta ja soveltamista.

Maanmittauslaitoksen asiakaslehti **Tietoa Maasta**. Julkaisija Maanmittauslaitos. Päätoimittaja **Pirkko Yliselä** toimitus **Lea Kujanpää** käännökset **Maria Soininen** ulkoasu **Pekka Jussila** painopaikka Juvenes Print, Tampere 2016. ISSN-L 1457-9367, ISSN 1457-9367 (painettu), ISSN 2242-0002 (verkkojulkaisu). Jakelu, osoitteenmuutokset ja tilaukset Maanmittauslaitos, Viestintä, Ilari Räsänen, 040 503 3326, tietoaamaasta@maanmittauslaitos.fi, PL 84, 00521 HELSINKI. Kannen kuvassa **Aki Sirpi**, kuvaaja **Emilia Savolainen**



4041 0729  
Painotuote

## Hyviä uutisia asunto-osakkeen omistajille

Vähemmän huolia ja enemmän vapaa-aikaa. Voisiko parempaa joululahjaa toivoa? Asunto-osakkeen omistajille sellaista joulupukin pajan Pasilan sivukonttorissa jo suunnitellaan, kun sähköinen asunto-osakerekisterihanke (ASREK) poistaa huolen asunto-osakekirjojen säilyttämisestä. Samalla se sujuvoittaa asunto-osakkeen kauppa ja lainajärjestelyjä poistamalla osakekirjojen siirtelyn kaupankäynnin ja vakuudenhallinnan prosesseista.

ASREK-hankkeessa on toki kyse paljon laajemmasta kokonaisuudesta kuin vain osakekirjojen sähköistämisestä, mutta sellaisena se asunto-osakkeen omistajalle konkreettisesti ensivaiheessa näyttäytyisi. Ihan vielä ei kuitenkaan osakekirjoja kannata käärepaperina käyttää, sillä työtä ASREKin toteuttamiseksi riittää vielä useammankin joulun ajaksi.

ASREK-hankkeessa luomme kokonaan uudenlaista yhteentoimivuutta viranomaisten perusrekisterien välille. Lisäksi mahdollistamme uusia eri toimintaprosesseja palvelevia palvelukokonaisuuksia.

Digitalisaatiosta saatavien hyötyjen ulosmittaamiseksi vaaditaan lukuisten eri hallinnonalojen sekä viranomaisten ja yksityisten toimijoiden rajat ylittävien toimintaprosessien uudelleenmäärittelyä. Perinteiset mallit, jotka perustuvat tietojen siirtämiseen paperilla, eivät sähköisiksi muutettuinaakaan tarjoa niitä palvelumahdollisuuksia, joita alusta lähtien digitaalisiksi suunnitelluilla prosesseilla voidaan saavuttaa.

Uusien toimintamallien luominen on mahdollista vasta kun ymmärrämme nykyiset toimintatavat riittävän kattavasti. Maanmittauslaitoksen vetämässä ASREK-hankkeen valmisteluprojektissa on kartoitettu syksyn aikana laajasti eri sidosryhmien toimintatapoja ja tarpeita lähtien asunto-osakeyhtiön perustamisesta, hallinnosta ja rakennuttamisesta aina asuntojen vaihdannan ja vakuushallinnan toimintatapoihin.

Digitalisaation avulla on mahdollista luopua useista nykyisiä prosesseja hidastavista työvaiheista, mutta tilalle on myös luotava uusia vain sähköisessä maailmassa tarvittavia osia. Kuka tai ketkä vastaavat uudessa sähköisessä maailmassa esimerkiksi omaisuuden kirjaamisesta ja millä menettelyllä siitä huolehditaan?

Vastuut julkisen ja yksityisen sektorin sisällä ja niiden välillä joudutaan monessa tapauksessa määrittelemään uudelleen. ASREK ei olekaan rekisterihanke, teknologiahanke, toiminnan uudistamishanke tai lainsäädännön kehittämishanke vaan kaikkea tätä. Kokonaisuutena. Yhtä aikaa.



**Antti Kosonen** on hankepäällikkö maa- ja metsätalousministeriössä.

## PALVELUPISTEIDEN AUKIOLOAIKOIHIN TULOSSA MUUTOKSIA

Maanmittauslaitoksen tehokkuutta ja tuottavuutta parannetaan julkisen hallinnon kehittämislinjausten ja palvelupisteselvityksen mukaisesti. Tämän vuoksi Maanmittauslaitoksen kaikkien palvelupisteiden aukioloaikoja tarkistetaan vuoden 2017 alusta vastamaan nykyisiä ja ennakoitavia asiointimääriä.

Samalla huomioidaan sähköisen asiointin käyttöönoton ja prosessien muun kehittämisen vaikutukset paikanpäällä asiointin tarpeeseen. Päätetyt toimenpiteet perustuvat maa- ja metsätalousministeriön hankkeeseen, jossa selvitysmiehenä toimi ylijohtaja **Petri Korpinen** Maanmittauslaitoksesta.

### ASIAKSMÄÄRÄT VAIKUTTAVAT UUSIIN AUKIOLOAIKOIHIN

Maanmittauslaitoksessa on tehty aukioloaikoja koskeva suunnitelma, jonka mukaan palvelupisteet olisivat auki joko viitenä, kolmena tai kahtena päivänä viikossa. Yhdeksässä palvelupisteessä asiakaspalvelun toimintamallia uudistettaisiin ja niissä otettaisiin käyttöön ennakoajanvarausmahdollisuus.

– Asiakaspalveluiden aukioloaikojen supistamiseen vaikuttaa asiakaskäyntien määrän väheneminen palvelupisteissä. Vuonna 2015 käyntejä oli noin kahdeksan prosenttia vähemmän verrattuna vuoteen 2014 ja määrä pienenee edelleen jonkin verran, kertoo tietopalveluprosessin johtaja **Antti Saarikoski** suunnitelman taustoista.

Ehdotuksen mukaan asiakasmäärältään suuret palvelupisteet olisivat auki jokaisena arkipäivänä. Tällaisia palvelupisteitä ovat Helsinki, Kuopio, Oulu, Rovaniemi, Tampere, Turku ja Vaasa.

Kolmena päivänä viikossa olisivat auki Hämeenlinnan, Joensuun, Jyväskylän, Kouvolan, Maarianhaminan, Mikkelin ja Porin palvelupisteet.

Iisalmen, Ivalon, Kajaanin, Kokkolan, Kuusamon, Lahden, Lappeenrannan, Lohjan, Porvoon, Savonlinnan, Seinäjoen ja Tornion asiakaspalvelut olisivat auki kahtena päivänä viikossa.

Lisäksi palvelupisteissä Alajärvi, Huittinen, Ikaalinen, Kemijärvi, Nurmes, Närpiö, Saarijärvi, Salo ja Ylivieska siirryttäisiin vuoden vaihteen jälkeen ennakoajanvaraukseen. Näissä palvelupisteissä oli vuoden 2015 tilastojen mukaan alle yhdeksän asiakaskäyntiä per aukiolopäivä.

– Suunnitelman mukaisessa uudistuksessa ei vähennettäisi henkilöstöä, eikä sillä olisi vaikutusta alueiden työllisyyteen. Uudistus ei myöskään johtaisi henkilöstösiirtoihin tai tehtävien keskittämiseen jollekin paikkakunnalle, toteaa Korpinen.

Maanmittauslaitos on käynyt Senaattikiinteistöjen kanssa sopimusneuvotteluja toimitiloista niiden paikkakuntien osalta, joissa päivittäisen aukiolon sijasta siirryttäisiin ennakoajanvaraukseen.

### KUULEMISKIERROS MENEILLÄÄN

Suunnitelman johdosta järjestettiin kuulemiskierros niille kunnille, joiden alueella sijaitsevan palvelupisteen aukioloajat muuttuisivat. Lisäksi kuultiin sekä oikeusministeriötä että niiden maakuntien liittoja, joiden jäsenkuntien asukkaiden palveluun suunnitelmat vaikuttavat. Lausunnossa pyydettiin ottamaan huomioon asiak-

kaiden asiointimatkat ja -suunnat, kulkuyhteydet sekä paikalliset henkilökohtaisen palvelun tarpeeseen vaikuttavat olosuhteet. Lausuntokierros päättyi marraskuussa.

– Kuulemismenettelyn jälkeen palvelupisteiden aukioloaikoja koskeva suunnitelma lähetettiin maa- ja metsätalousministeriölle. Ministeriön käsiteltävä asian Maanmittauslaitos tekee päätöksen palvelupisteiden aukioloajoista, kertoo Saarikoski.

Uutisoimme palvelupisteiden aukioloajoista verkkosivuillamme.



## PAIKKATIE TOPOLIITTINEN SELONTEKO – KOORDINAATIT KASVULLE

Maa- ja metsätalousministeriö (MMM) päätti syksyllä käynnistää Paikkatietopoliittisen selonteon valmistelut. Selonteossa tuotetaan laajasti hyväksytty tavoitekuva julkishallinnon paikkatietotoiminnoista.

– Tavoitekuva esitetään, mitä paikkatietotoimintoja julkishallinnon pitäisi tuottaa ja miten ne pitäisi organisoida, jotta ne parhaiten hyödyntäisivät suomalaista yhteiskuntaa, sanoo pääjohtaja **Arvo Kokkonen**.

Tarkastelujaksoksi on ajateltu kymmentä vuotta. Hahmotettavassa tavoitekuva otetaan huomioon meneillään oleva paikkatietoihin ja niiden hyödyntämiseen liittyvien teknologioiden merkittävä ja nopea murros.

– Teknologinen kehitys näyttää tuovan mukanaan runsaasti uudenlaisia mahdollisuuksia paikkatietojen tarkkuuden, laadun ja ylläpidon kehittämiseen. Samalla syntyy aivan uudenlaisia käyttötarpeita ja myös tarpeita monipuolisempiin ja ajantasaisempiin paikkatietoihin. Selonteon lähtökohtana ovat keskeisesti käyttäjien tarpeet sekä se, miten tarpeiden aikaisempaa nopeampiin muutoksiin voitaisiin sopeutua.

Tavoitekuvaan sisältyy luontevasti hallituksen digitalisaatio-ohjelman periaatteita, kuten päällekkäisen työn vähentäminen, tietoaaineistojen saatavuuden ja käyttökelpoisuuden kehittäminen, tietoaaineistojen ja -palveluiden yhteentoimivuuden lisääminen, turhan tietoaaineistojen siirtelyn poistaminen ja yritysten toimintamahdollisuuksien parantaminen.

– Ensin tuotetaan tavoitekuva koko paikkatietosektorin toiminnasta, siis siitä miten julkishallinnon ja yksityisen sektorin paikkatietotoiminnot parhaimmillaan toteutettaisiin. Sen jälkeen kokonaiskuvasta erotellaan julkisen hallinnon tavoitekuva. Samalla päätetään missä määrin selontekoon sisällytetään toimintasuunnitelmaa tavoitekuva toteuttamisesta, Kokkonen selventää.

Selonteko annetaan alustavan suunnitelman mukaan eduskunnalle vuoden 2017 lopulla.

## VOIT KATSOA KIINTEISTÖSI TIEDOT VERKOSSA

Maanmittauslaitoksen verkkopalveluiden tarjonta laajenee helmikuussa, jolloin avataan Omat kiinteistöt -palvelu. Palvelusta saa listan kaikista omistamistaan kiinteistöistä, mää-  
rälajoista ja vuokra-alueista.

Palvelu näyttää kiinteistöjen sijainnin kartalla, ja sieltä voi tarkistaa omistamansa kiinteistön perustiedot, kuten pinta-alan, nimen ja rekisteröintipäivän. Sieltä voi myös ostaa kiinteistöön liittyviä otteita ja todistuksia sekä oman kiinteistön muodostumiseen liittyviä asiakirjoja, esimerkiksi lohkomisen pöytäkirjan ja toimituskartan.

Palvelusta näkyvät myös ne kiinteistön ja määrälajan luovutukset, joita ei ole vielä rekisteröity.

Omat kiinteistöt -palvelu on avoin kaikille, ja siihen kirjaututaan suomi.fi-tunnistautumispalvelun avulla.

Uusi Omat kiinteistöt -palvelu on osa Maanmittauslaitoksen sähköisen asioinnin kehittämishanketta.

Kaksivuotisessa hankkeessa toteutetaan kirjaamisteh-  
tävien ja toimitustuotannon sähköiset asiointipalvelut sekä uudistetaan Karttapaikka ja nykyinen Kiinteistötietopalvelu.

Asiakas voi uuden asiointipalvelun kautta olla yhteydessä Maanmittauslaitokseen ja hoitaa asiansa ajasta ja paikasta riippumatta. Hän voi seurata asiansa, esimerkiksi lainhuudon tai lohkomisen, etenemistä sekä osallistua asiansa käsittelyyn verkon kautta.

Hankkeen ensimmäinen vaihe, uusi Karttapaikka, julkaistiin lokakuussa.

MML  
DIGITALI-  
SOITUU

[suomi.fi](http://suomi.fi)

## MAVIN JA EVIRAN YHDISTÄMINEN VAIKUTTAA MYÖS MITPAAN

Maatalous- ja ympäristöministeri **Kimmo Tiilikainen** on tehnyt päätöksen Elintarviketurvallisuusvirasto Eviran ja Maaseutuviraston Mavin yhdistämisestä. Yhdistyminen tapahtuisi vuoden 2019 alusta. Samassa yhteydessä tarkastellaan Maanmittauslaitoksen tietotekniikan palvelukeskuksen (Mitpa) roolia suhteessa tulevaan virastoon.

”Mavin ja Eviran yhdistyminen luo hyvät mahdollisuudet rakentaa maa- ja elintarviketaloustoimialaa ja sen asiakaslähtöisiä digitaalisia palveluja parhaiten tukevaa tietohallinto- ja it-palvelutoimintaa”, toteaa Mitpan ylijohdaja **Marja Rantala**.

”Samalla pitää kuitenkin huolehtia Mitpan muiden asiakkaiden it-palveluiden jatkuvuudesta. Tulee myös

aidosti arvioida, mitkä toimintatavat varmistavat yhdistämisen synergiaetujen toteutumisen sekä kustannustehokkaat mutta joustavat ja ketterät it-palvelut”, sanoo **Marja Rantala**.

Marja Rantalan mukaan osana Mavin ja Eviran yhdistämishanketta selvitetään miten MMM:n hallinnonalan tietohallinto ja it-palvelut järjestetään. Tietohallinto-osaa selvittämään tulee todennäköisesti hankkeen alatyöryhmä/projekti ja työhön on tarkoitus päästä käsiksi vuoden 2017 alussa.

[mavi.fi](http://mavi.fi) | [evira.fi](http://evira.fi) | [maanmittauslaitos.fi](http://maanmittauslaitos.fi)



# HIUSTEN HALKOMISTA TOIMITUSKOKOUKSESSA

Ihmisten väliset riidat kuuluvat elämään ja välillä myös halkomis- ja yksityistietoimituksiin. Vaikka tilanne olisi hankala, päätös asiaan on kuitenkin saatava.

TEKSTI:  
PIA-MARIA PEKKINEN

KUVA:  
RIKU NIKKILÄ



**M**AAN OMISTAMISEEN LIITTYY paljon tunteita. Siihen kuuluu muistoja, perinteitä ja tietenkin myös taloudellinen hyöty. On siis aivan ymmärrettävää, että maanmittaustoimituksissa – joissa on yleensä kysymyksessä kiinteistön omistukseen tai oikeuksiin liittyvä muutos – esiintyy välillä riitaisia tilanteita.

Haastavimpia maanmittaustoimituksia ihmisten välillä ovat halkomis- ja yksityistietoimitukset. Halkomisessa tila jaetaan uusiksi tiloiksi osakkaiden, kuten vaikkapa perillisten kesken heidän omistamiensa osuuksien mukaisesti. Yksityistietoimitusta taas tarvitaan, kun halutaan perustaa uusia tai käsitellä olemassa olevia tieoikeuksia.

– Maanmittauslaitos tulee mukaan usein siinä vaiheessa, kun keskenään sopimalla ei päästä eteenpäin. Meidän täytyy sitten tehdä päätös vaikkapa siitä, kuka saa halkomisessa kaikkien osakkaiden havitteleman rantaosuuden tai kenen maanomistajan tilusten läpi uusi tie sijoittuu. Uusia ystäviä siinä roolissa harvoin saa, mutta toisaalta objektiivisen ja ulkopuolisen osapuolen mukanaolo voi olla helpottavaakin asianosaisille, kertoo toimitusinsinööri **Tuomas Lehtonen**.

## MUISTOJA JA TUNNEARVOA

Toimitusinsinööri **Jyrki Virtala** huomauttaa, etteivät riitatilanteet välttämättä aina johdu itse toimintatilanteesta, vaan henkilöillä on ollut keskenään kahinoita jo aiemmin. Vanhat kiistat ja muistot palaavat mieleen, kun käsitellään oman suvun tilaan tai tonttiin liittyviä asioita.

– Kerran hoidin tapausta, jossa halkomistoimitus tehtiin 700 000 euron arvoiselle kiinteistölle. Riitaa ei tullut mistään muusta paitsi kolmen ja puolen tuhannen euron rantasaunasta. Niillä asioilla, joilla on tunnearvoa, on usein suuri merkitys.

Joskus riitaisat tilanteet voivat päättyä myös onnellisesti. Tuomas Lehtonen muistelee mielellään

tapausta, jossa joidenkin kymmenien hehtaarien halkomiskiinteistössä oli perikunnan perikuntia osa-omistajina. He olivat niin kaukaisia sukulaisia, etteivät oikein tunteneet toisiaan.

– Kiinteistöön kuului yksi vuosisatoja vanha maalaiskiinteistön kotitalo, jonka kaikki halusivat itselleen tunnesyistä. Ihmiset kävivät aika kuumina, kun jakoehdotusta alettiin tekemään. Mutta kuinkas kävikään: Kun useiden toimituskokouksien jälkeen pidimme loppukokouksen, osakkaat tulivat paikalle eväskorien kanssa. Se oli kuin suuri piknik-tapahetki, jossa halailtiin ja päiviteltiin, että enpä olisi uskonut tutustuvani sinuun tätä kautta. Se oli aika liikuttava tilanne oikeastaan, Tuomas naurahtaa.

## VIIME KÄDESSÄ ARPA RATKAISEE

Kiinteistötoimituslain mukaan arvontaa voi käyttää ratkaisuna, jos keskustelemalla ei päästä sopuun maiden jakamisessa. Tämä käytäntö toimii silloin, jos vaikkapa neljällä perillisellä on kaikilla 25 prosentin osuus kiinteistöön.

– Ei se arpominen kovin yleinen käytäntö kai ole, mutta kyllä se välillä tulee tarpeeseen. Ja joskus arvonnalla tuominen parantaa osakkaiden motivaatiota sopia asia sittenkin ihan vain keskustelemalla, sanoo Jyrki Virtala.

Useimmiten päätöksen tekee kuitenkin toimitusinsinööri. Päätöksen täytyy ensisijaisesti olla lainmukainen ja perusteltu. Sen lisäksi pyritään siihen, että suurin osa toimituksen osakkaista olisi tasapuolisen tyytyväisiä ratkaisuun.

## PERUSOHJEENA PUOLUEETTOMUUS

Toimitusinsinöörin täytyy olla tarkkana omasta puolueettomuudestaan. Käytännössä se tarkoittaa muun muassa sitä, ettei ota kantaa asioihin muualla kuin toimituskokouksessa, jossa kaikki osapuolet ovat läsnä.





– Ihmiset pyrkivät joskus vaikuttamaan toimituksen lopputulokseen soittamalla tai lähettämällä sähköpostia toimitusinsinöörille. Tällöin vastaan tietenkin kysymyksiin ja annan tarvittaessa yleistä tietoa, mutta en keskustelee yksittäiseen toimitukseen liittyvistä asioista. Se olisi väärin muita asianosaisia kohtaan, sanoo Jyrki Virtala.

Vaikka toimitusinsinöörit eivät voi puhua toimituksesta erikseen eri osapuolten kanssa, he kehottavat asiakkaitaan tekemään niin. Jos ensimmäinen tieto vaikkapa yksityistietoimituksen alkamisesta tulee viranomaiselta, se voi tuntua hämmentävältä. Sen sijaan tiedon saaminen toimitusta hakevalta naapurilta itseltään voi olla yhteisymmärrystä ja sopua edesauttava vaihtoehto.

### RIITOJEN KÄSITTELYSSÄ KEHITTYÄ AJAN KANSSA

Maanmittauslaitoksessa oppi vaikeiden tilanteiden hoitamisesta siirtyy niin sanottuna hiljaisena tietona kokeneilta työntekijöiltä nuoremmille. Vasta-aloittaneet toimitusinsinöörit sekä kesäharjoittelijat pääsevät aluksi mukaan toimituskokouksiin kuunteluoppilaiksi.

– Muistan kun harjoitteluaikana sain olla toimitusinsinöörien mukana näkemässä vaikeita tilanteita. Sillä tavalla oppi, miten sellaisissa tilanteissa luovitaan eteenpäin. Siinä ei tullut kuitenkaan sellaista oloa, ettei tällaista työtä haluaisi tehdä. Haastavat tilanteet ovat omalla tavallaan mielenkiintoisia ja antoisia. Tietenkin ne painavat mieltä juuri sillä hetkellä, mutta ne myös kehittävät tekijää paljon, pohtii Tuomas Lehtonen.

Yksi Maanmittauslaitoksen arvoista on ”Erilaisina yhdessä”. Se tarkoittaa ihmisten erilaisuuden arvostamista ja uskoa siihen, että kaikkien kanssa voi tulla toimeen ja saada asiat sujuvasti hoidetuksi. Eikä riitotakaan tarvitse liikaa pelätä – nehan voivat parhaimmillaan olla rakentavia ja puhdistaa ilmaa. ■







# SÄHKÖINEN ASUNTO-OSAKEREKISTERI DIGITALISOI HUONEISTOJEN HALLINNAN JA ASUNTOKAUPAN

Tallessa on ja pysyy.  
Tulevaisuudessa asunto-osakekirja ei voi kadota, kun se on paperin sijaan sähköinen merkintä sähköisessä rekisterissä.

TEKSTI:  
SARI PUTKONEN

KUVAT:  
EMILIA SAVOLAINEN

**A**UTOT OMISTAJATIETOINEEN LÖYTYVÄT sähköisestä ajoneuvoliikennerekisteristä. Hyvässä järjestyksessä rekistereissä ovat myös kiinteistöt ja osakkeet, vaan eivät asunto-osakkeet. Tähän on tulossa muutos.

Asunto-osakerekisterin sähköistämisen ASREK-hanke on yksi pääministeri Juha Sipilän hallituksen kärkihankkeista. Hankepäällikkö **Antti Kosonen** maa- ja metsätalousministeriöstä kertoo, että hankkeessa toteutetaan sähköinen perusrekisteri, jossa huoneistoa koskevat tiedot ja osakehuoneiston omistajatiedot ovat sähköisinä merkintöinä.

## TIETOA KOOTUSTI JA KATTAVASTI

ASREK helpottaa asunto-osakkeisiin liittyvien monipuolisten tietopalvelujen toteuttamista. Tietoja ovat esimerkiksi yhtiöjärjestys sekä asukas- ja osakastiedot. Niitä hyödyntävät muun muassa isännöinti-, rahoitus- ja kiinteistönvälitysalat, jotka ovat sidosryhminä mukana hankkeen määrittelytyössä. Mitä he odottavat hankkeelta?

Isännöitsijä **Aki Sirpi** Suur-Helsingin Asuinkiinteistöt Oy:stä kertoo toivovansa, että ASREKista saa kootusti ja kattavasti tietoa huoneistosta.

– Isännöitsijätodistus on juridinen paperi, jossa ei saa olla virheitä. Tällä hetkellä huoneistoa koskevat perustiedot ovat isännöitsijöillä useimmiten eri paikassa kuin huoneiston korjaustiedot. Olisi todella hyvä, jos nämä tiedot saataisiin samasta palvelusta”, Sirpi pohtii.

Sähköiselle ja jatkuvasti ajantasaiselle osakasluettelolle Sirpi löytäisi paljon käyttöä esimerkiksi viestinnässä ja yhtiökokousten äänestysten äänen laskennassa, jossa on otettava huomioon osakkaan osakemäärä.



– Isännöitsijä hyötyisi myös siitä, että tiedot, kuten korjaustiedot, arkistoituisivat suoraan rekisteriin, hän jatkaa.

Kaiken kaikkiaan Sirpin suhtautuu hyvin myönteisesti tulevaan uudistukseen.

– Siirtymäkausi varmasti vaatii omansa ennen kuin uuden järjestelmän käyttö on täysin sujuvaa. Mutta tähän mennessä kaikki digitalisointi on ollut parannusta entiseen, ajatellaan vaikka pankkipalvelujen sähköistämistä, Sirpi perustelee myönteistä asennettaan.

### EROON RUTIINEISTA

Vuosittain noin 100 000 asunto-osakekirjaa siirtyy kaupan, perinnön tai lahjan myötä uudelle omistajalle. ASREKissa tieto osakkeenomistajan vaihdoksesta tehdään ja säilytetään sähköisesti, jolloin se on aina tallessa. Nykyisin paperisen osakekirjan häviäminen siirtää esimerkiksi kaupantekoa heti puolella vuodella eteenpäin ja aiheuttaa kustannuksia myyjälle.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitosta toimitusjohtaja **Jukka Malilan** mukaan kiinteistönvälitysalalla odotetaan, että ASREK sujuvoittaa asunnonvaihtoon liittyviä prosesseja, jotka ovat nykyisellään osin vanhanaikaisia ja hankalia.

– Asuntoihin on sitoutunut varallisuutta satoja miljoonajärjejä. Sujuvampiin, nykyaikaisiin järjestelmiin on ilman muuta päästävä, Malila toteaa.

– Visiona tulee olla, että jossain vaiheessa kaupan käyntiin tarvittavat tiedot ovat saatavilla sähköisesti ja esimerkiksi kauppaan perustuvat rajoituksettomat saannot voidaan kirjata viiveettä. Samalla pitää huo-

**ASREK KOKOAA TIEDON,  
JA SEKÄ KANSALAISET  
ETTÄ YRITYSTOIMINTA  
SAAVAT TIETOA  
HELPOMMIN KÄYTTÖNSÄ.**

lehtia siitä, että saantojen kirjaaminen julkisesti on luotettavaa ja tehokasta.

Malila arvelee, että rekisteri helpottaa jopa kymmenien tuhansien henkilöiden työtä, olivatpa henkilöt sitten kiinteistönvälityksessä, isännöinnissä, rahoituslaitoksissa tai julkishallinnossa. Hyötyjiä ovat yhteiskunta, yritykset, ammattilaiset ja kansalaiset. Säästöt ovat merkittäviä ja ne kumuloituvat, kun prosessit tehostuvat.

– Kiinteistönvälityksessä tarjottavat palvelut helpottuvat, yksinkertaistuvat ja tehostuvat. Lisäksi on selvää, että tässä syntyy uusia paalupaikkoja palveluiden uudistamiselle ja täysin uusille palveluille.

### SUJUVAMPAAN ASIAKASPALVELUUN

Sähköinen omistajamerkintä yhdessä sähköisen panttauksen kanssa mahdollistavat sähköisen asunto-osakekaupan.

– OP Ryhmä on täysillä mukana palvelujen digitalisoinnissa. Asunto-osakkeen omistajatiedon sähköinen merkintä ja sähköinen panttaus tulevat sujuvoittamaan sekä meidän että etenkin asiakkaan kannalta asunto-osakekaupantekoa ja asunnon käyttämistä lainan vakuutena, sanoo johtaja **Marko Helin** OP:sta.

Helin arvelee, että myös asunnon arvon arvioiminen tulee nopeutumaan, jos rekisteriin saadaan tiedot esimerkiksi yhtiölainaosuuksista, tehdyistä ja tulevista remonteista sekä mahdollisesti myös toteutuneista kaupoista.

– Säästöistä on vaikea sanoa mitään tässä vaiheessa. Täytyy ensin saada selvyys siitä, minkälaisia investointeja rekisterin käyttöönotto edellyttää meiltä ja mikä on ASREKin lopullinen sisältö ja aikataulu.

### HALLINTORAJAT YLITTÄVÄÄ YHTEISTYÖTÄ

ASREK-hanke on osa valtionhallinnon julkisten palvelujen digitalisointia ja siitä vastaa maa- ja metsätalousministeriö. Yhteistyöhankkeessa mukana ovat Verohallinto, Patentti- ja rekisterihallitus (PRH), Väestörekisterikeskus (VRK) ja valmistelusta keskeisesti vastaava Maanmittauslaitos. Mihin tarpeeseen ASREK vastaa ja miksi sitä tarvitaan?

Toimistopäällikkö **Päivi Jäske** Verohallinnosta huomauttaa, että he hyötyisivät ASREKista tulo- ja varainsiirtoverotuksessa.

– Mutta ennen kaikkea tässä ajatellaan suurempaa hyvää yhteiskunnassa, hän painottaa.

Myös johtaja **Liisa Räsänen** PRH:sta viittaa







*Suomessa on reilut 87000 asunto-osakeyhtiötä, joissa on noin miljoona osakehuoneistoa ja niillä 1,5 miljoonaa omistajaa. Isännöitsijä Aki Sirpi näkee sähköisen asunto-osakerekisterin tehostavan asunto-osakeyhtiön hallinnointia.*

yhteiseen hyvään toteamalla, että tavoitteena on eri rekistereihin merkittyjen tietojen laaja ja aktiivinen yhteiskäyttö.

– Tällä hetkellä asunto-osakkeiden omistajuuteen ja hallintaan osallistuu yhteiskunnassa paljon erilaisia tahoja ja tieto on hajallaan, Räsänen kuvailee.

– ASREK kokoaa tiedon, ja sekä kansalaiset että yritystoiminta saavat tätä tietoa helpommin käyttönsä.

Johtaja **Timo Salovaara** VRK:sta muistuttaa, että asunto-osakkeissa on kiinni suuri varallisuus.

– Nyt sitä hallinnoidaan vanhanaikaisesti. ASREK:sa siirrytään virtuaaliseen järjestelmään, joka tukeutuu olemassa oleviin tietovarantoihin. Ei siis rakennettaisi uutta mammuttia, Salovaara kuvailee.

Kaikki haastatellut ovat yksimielisiä siitä, että ASREK tulee parantamaan tiedon laatua ja saavutettavuutta. Haastatellut jakavat myös sen käsityksen, että ASREK on alku, joka tulee mahdollistamaan uusia asioita ja palveluita, joita emme vielä osaa kuvitella. ■



# SELVIITYMISVINKKEJÄ KESÄMÖKIN PERIJÄLLE

Vapaa-ajan asunnon omistajien keski-ikä on reilusti yli 60 vuotta, joten aika moni suomalainen perii lähivuosina jonkinlaisen mökin.

TEKSTI:

KATRI ISOTALO

KUVA:

RIKU NIKKILÄ

**M**ÖKKI VOI SIIRTYÄ seuraavalle sukupolvelle perintönä, testamentilla tai lahjana. Se voidaan myös myydä perillisille.

Perheen kesänviettopaikan omistajuutta joudutaan usein pohtimaan ensimmäistä kertaa silloin, kun toinen mökin puoleksi omistaneista vanhemmista kuolee. On tehtävä perunkirjoitus ja mietittävä perinnönjakoa.

Perunkirjoitus on tehtävä kolmen kuukauden kuluttua vainajan kuolemasta. Maanmittauslaitoksesta saa perunkirjaan tarvittavat todistukset vainajan ja lesken omistusoikeuksista ja kiinteistöihin mahdollisesti liittyvistä kiinnityksistä.

Lainhuutotodistus kertoo maanomistuksesta ja vuokraoikeustodistus nimensä mukaisesti vuokraoikeudesta, mikäli mökki on rakennettu vuokramaalle. Rasi- tustodistuksesta selviää, kohdistuuko kiinteistöön kiinnityksiä tai onko se esimerkiksi ulosoton kohteena.

Mikäli kiinteistöä on annettu panttikirjoja eikä niitä löydy pankista eikä henkilön jäämistöstä, kadonneet panttikirjat tulee kuolettaa käräjäoikeudessa. Jos kiinteistön tietoja halutaan tutkia tarkemmin, kiinteistörekisterioteesta selviävät myös esimerkiksi kulkuoikeuden kaltaiset rasitteet.

## Mahdolliseen myyntiin kannattaa valmistautua jo ennen perinnönjakoa

Mikäli mökin omistaneilla vanhemmilla ei ollut keskinäistä testamenttia, mökistä puolet jää leskelle ja puolet kuolinpesälle. Vaikka mökki jätettäisiin tässä vaiheessa kuolinpesän yhteiseen käyttöön, on suositeltavaa hakea Maanmittauslaitoksesta selvennyslainhuutoa. Siitä selviää kuolinpesän osakkaat eli mökin omistajat.

Selvennyslainhuudon hakeminen ei ole pakollista, mutta se osoittautuu arvokkaaksi asiakirjaksi siinä vaiheessa, kun mökkiä aletaan myydä. Ilman sitä ostajalle on esitettävä koko perunkirja sukuselvityksineen ja muine liitteineen.

– Selvennyslainhuuto kannattaa tehdä jokaisesta kuolinpesästä. Se nopeuttaa omistajaselvityksiä erityisesti tilanteissa, jossa omistus on vuosikymmenten aikana siirtynyt jo seuraavan sukupolven kuolinpesille, korostaa kirjaamis- päällikkö **Sanna Ranta**.

Myynti tulee usein ajankohtaiseksi silloin, kun aika jätetään leskestä ja sisarukset toteavat, että yksi tekee mökillä kaikki työt ja toinen tulee vain nauttimaan rantasaunasta.

## Lainhuuto haettava kuuden kuukauden kuluessa

Jos sisarukset epäilevät jo perunkirjoitustilaisuudessa, ettei yhteiskäyttö tule sujumaan sopuisasti, mutta koko perinnönjakoa ei haluta tehdä, mökin omistus voidaan siirtää osittaisella perinnönjaolla sille sisaruksista, jolle mökki on erityisen rakas. Mökin saaneen perillisen tulee tämän jälkeen hakea lainhuutoa eli omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kuuden kuukauden kuluessa.

Jos mökki päätetään jakaa tasan perillisten kesken, jokaisesta omistusosuudesta on haettava oma lainhuuto. Yhdellä hakemuksella voidaan hakea kaikkien omistajien lainhuudot, joten hakemusten teko kannattaa valtuuttaa yhdelle henkilölle.

Mikäli vanhemmilla oli keskinäinen testamentti, jolla mökki siirtyy kokonaan lesken omistukseen, lesken on haettava Maanmittauslaitoksesta lainhuuto omistusoikeuden muuttumiselle. Velvollisuus hakea omistukselleen lainhuuto koskee siis myös testamentilla saatua kiinteistöomaisuutta.

Lainhuutohakemuksen voi tehdä joko sähköisesti, paikallaan päällä Maanmittauslaitoksen toimipisteessä tai lähettämällä hakemuslomake liitteineen Maanmittauslaitoksen Helsingin tai Vaasan toimipisteeseen.

## Sittenkin golffaamaan

Mökin voi siirtää seuraavalle sukupolvelle myös lahjana tai kaupalla esimerkiksi siinä vaiheessa, kun mökin ylläpito alkaa tuntua liian raskaalta eikä jyrkkiä portaita pääse enää rantaan. Tai ehkä golf ja matkailu houkuttelevat enemmän kuin halonhakkuu ja hyttyset.

Lahja voidaan antaa puhtaana lahjana tai ennakkoperintönä, jolloin mökki otetaan huomioon jaettaessa jäämistöä lahjanantajan kuoleman jälkeen. Vanhemmat voivat myös lahjoittaa mökin siten, että heillä säilyy mökkiin käyttö- ja hallintaoikeus. Lahjan saaja ei voi myydä omaisuutta ilman hallintaoikeuden haltijan suostumusta. Maanmittauslaitok-





**TESTAMENTTI**  
11.8.2005

Ministi velenter idem qui blandis daler aut quam ime nist officiaquis avocim lla-  
tis mansu sa caragratat repen il se sa avocim. conaqui vandim miliquis delaga ego  
daepernam se aut quateris monentis cas, ut necus apud id avocis ipandis. Nam avocim  
tur somqui quomas daler fugis nati.

Em vollesatis delaga tuncus, se diti natem qui tem etum aut vitatit labore rature,  
cupio officia valis etur malis pu nati, et milt verum volendis sapeditio officia conse-  
qui amoi sa vollesatis quidam odio non sus volentis curio et allestrum et daleris laciis  
autacitatis nallente nobit estaqueis nia et ut pereres perionacabe. Ego rem volentis  
siticim dalerem qui cam, nalltram vove aditis restent ad magimagaia rem non est,  
sum aut etio. Cui delacit daler vove ut hui avocim etum volentis comoi ate dale-  
etum vitat eribard andemque remolupstatam cum nam te sit, nonne monentim cum cum  
est delaga ratur raturisimati aute ve velle vove dalerisimam velletem lla diti velle

sen rekistereihin ei merkitä, onko lahja en-  
nakkoperintöä tai sisältyykö siihen hallin-  
taoikeus, mutta tiedon hallintaoikeudesta  
voi halutessaan pyytää merkittäväksi.

Lahjan saajan on haettava lainhuuto  
omistukseensa kuuden kuukauden ku-  
luessa siitä, kun lahjakirja on allekirjoi-  
tettu myös siinä tapauksessa, että omis-  
tusoikeus ei siirtyisikään heti. Lahjakirja,  
josta ilmenevät lahjoituksen osapuolet ja  
ehdot, on tehtävä aina, kun lahjoitetaan  
omaisuutta, jonka omistusoikeus kirja-  
taan lainhuutorekisteriin, mutta lahja-  
kirjaa ei tarvitse toimittaa lainhuudon  
liitteenä Maanmittauslaitokselle. Lahja-  
kirjaa ei yleensä tarvitse toimittaa myös-  
kään Verohallinnolle, mutta lahjasta on  
tehtävä verottajalle lahjaveroilmoitus.

Mökin lahjaksi saanut lapsi tai lapset  
joutuvat maksamaan mökistä lahjave-  
ron, mutta hallintaoikeus pienentää sitä.  
Mikäli mökki lahjoitetaan useammalle  
lapselle yhteisesti, kullekin lapselle lan-  
keava lahjavero jää kohtuullisemmaksi,  
sillä lahjavero on progressiivinen.

Tieto uudesta omistaja siirtyy verot-  
tajalle kiinteistövero varten viimeistään  
silloin, kun lainhuutohakemus on kasitel-  
ty ja hyväksytty ja omistusoikeus kirjattu  
lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

- Kesämökin omistusmuutokset suju-  
vat meidän näkökulmastamme yleensä  
varsin kivuttomasti. Uusperheiden li-  
säntyminen näkyy toki perikunnissakin,  
mutta perintökaari on siltä osin selkeä  
eikä tästäkään aiheudu yleensä ongelmia,  
kertoo Sanna Ranta.

Enemmän kesämökkiperinnöissä  
aiheuttavat ongelmia ja eripuraa mö-  
kin käyttökustannusten jakaminen  
ja tunnekuohuilla maustettu vero-  
suunnittelu. ■

MML  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

Lainhuudatus  
Kiinteistön omis-  
lainhuudatus

MML  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

Varainsiirtovero  
Varainsiirt-

MML  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

Halkominen  
Halkominen on jakotoimitus, jolla puretaan kiinteistö  
vainut syntyy esimerkiksi perinnönjatkajien  
ilmenevien osuuksien suhteessa kiinteistö-  
tuhansa osakkaiten, joiden osuudet

HAKEMUS  
MAANMITTAUSTOIMITUS

<input type="checkbox"/> Harkintamaksu	<input type="checkbox"/> Kiinteistön kiinnitys
<input type="checkbox"/> Kiinteistön kiinnitys	<input type="checkbox"/> Maanmittauslaitoksen kiinnitys
<input type="checkbox"/> Maanmittauslaitoksen kiinnitys	<input type="checkbox"/> Kiinteistön kiinnitys
<input type="checkbox"/> Kiinteistön kiinnitys	<input type="checkbox"/> Maanmittauslaitoksen kiinnitys

Tomistajan nimi  
Tomistajan kätö  
Käsittelemis-  
Puhelin  
Kotiosoite  
Postiosoite  
Lähtöaika  
Määrä



# NÄIN TEHDÄÄN SELVENNYSLAINHUUTO

Kun omistustiedot ovat rekisterissä täsmällisesti, kiinteistöön liittyvien asioiden hoito sujuu joustavammin.

TEKSTI: **KIRSI MÄKINEN**

**Kuolinpesä** omistaa kiinteistön.

**Haetaan selvennyslainhuuto.** Kuolinpesän osakkaat näkyvät lainhuutotodistuksessa.

**Kiinteistö myydään.** Kauppaan tarvitaan lainhuutotodistus.

**Selvennyslainhuutoa ei haeta.** Kuolinpesän osakkaat eivät näy lainhuutotodistuksessa.

**Kiinteistö myydään.** Kauppaan tarvitaan lainhuutotodistus, perukirja ja sukuselvitys.

**T**AVALLISIMMIN SELVENNYSLAINHUUTOA HAKEVAT kuolinpesän osakkaat.

- Kun kuolinpesä hakee selvennyslainhuutoa, pesän osakkaat merkitään lainhuutorekisteriin kiinteistön omistajiksi. Mikäli lainhuutoa ei ole haettu, rekisterissä näkyy omistajana ainoastaan perittävä, eli se henkilö, jolle lainhuuto on aikanaan myönnetty, kirjaamistehtävien kehityspäällikkö **Kaisa Haaksiluoto** tähdentää.

Esimerkiksi jos lapset ovat perineet isänsä, lainhuutorekisterissä näkyy silti omistajana se, joka on viimeksi merkitty omistajaksi, eli isä. Ilman selvennyslainhuutoa merkinnästä ei selviäisi, että isän perineet lapset ovat tuon kuolinpesän osakkaat.

## OMISTUKSET SELVÄKSI

Selvennyslainhuuto sujuvoittaa asioiden hoitoa esimerkiksi kuolinpesän yhteistä kiinteistöä myytäessä tai jaettaessa.

- Kun lainhuutotodistuksesta näkee suoraan kiinteistön omistajat, ei myyjän tarvitse esittää kaupanteon yhteydessä muita todistuksia omistusoikeudestaan. Jos näin ei ole, ostajalle pitää näyttää perukirjat, ja ne tarvitaan myös ostajan hakiessa lainhuutoa ostamaansa kiinteistöön tai määräalaa, selittää Haaksiluoto.

Selvennyslainhuutoa haetaan myös silloin kun kiinteistön omistavassa yhtiössä tapahtuu muutoksia:

se sulautuu esimerkiksi toiseen yhtiöön tai jakautuu useammaksi yhtiöksi. Joissain tapauksissa olemassa olevaan lainhuutomerkintään kannattaa hakea selvennyslainhuuto, vaikka kiinteistön omistusoikeus ei ole muuttunutkaan.

## LAINHUUTOA VOI HAKEA PESÄN OSAKAS

Kuolinpesän selvennyslainhuutoa voi hakea kuka tahansa pesän osakas. Hän voi toimia pesän edustajana asiassa, eikä muilta osakkailta tarvita valtakirjaa tai allekirjoitusta hakemukseen.

Hakemukseen on liitettävä perukirja sekä vainajan sukuselvitys eli virkatodistukset siitä lähtien, kun vainaja on täyttänyt 15 vuotta.

Hakemus liitteineen lähetetään Maanmittauslaitokseen, jossa se merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin saapumispäivänä – eli lainhuuto laitetaan vireille. Joustavinta on hakemuksen lähettäminen sähköpostitse.

Hakemus menee työjonoon, josta kirjaamissihteerit ottaa sen vuorollaan käsittelyyn. Käsittelijä tarkistaa, että hakemuksessa on esitetty kaikki tarvittavat dokumentit. Perukirjasta tarkistetaan kiinteistön omistavan kuolinpesän osakkaat ja tutkitaan muun muassa, onko vainajalla testamenttia tai puolisoilla avioehtoa.

Entä mitä jos hakemuksesta puuttuu jokin tarvittava paperi?



**Ostaja hakee lainhuutoa.**

**Ostaja saa lainhuudon.**

**Ostaja hakee lainhuutoa.**

Hakemukseen tarvitaan myyjän perukirja ja sukuselvitys.

– Sitäkään ei kannata murehtia, pyydämme tarvittaessa lisäselvityksiä, Kaisa Haaksiluoto sanoo.

Asian käsittely kestää keskimäärin kahdesta neljään viikkoa, mutta suuri osa hakemuksista ratkaistaan tätä nopeammin. Joissain tapauksissa kiinteistön omistajana on useampia kuolinpesiä, mikä luonnollisesti lisää työtä. Asian käsittely voi viedä aikaa, mikäli tarvitaan lisäselvityksiä.

Kun lainhuuto on myönnetty, siitä tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Hakija saa tiedon päätöksestä kirjeitse ja hänelle lähetetään myös lasku tehdystä työstä.

– Selvennyslainhuudon jälkeen kiinteistökaupan voi tehdä vaikka sähköisesti Kiinteistökaupan verkkopalvelussa, Haaksiluoto muistuttaa. Kiinteistökaupan verkkopalvelun uudeksi nimeksi tulee Kiinteistöväihdännän palvelu ensi vuoden helmikuusta.

Kun omistajatiedot ovat rekisterissä oikein, maanomistaja saa myös tiedon kaikista kiinteistöään koskevista asioista, esimerkiksi maanmittaustoimituksista. Jos posti lähtee kuolinpesän nimissä, se ei välttämättä tavoita oikeaa vastaanottajaa.

Selvennyslainhuuto on siis nimensä mukainen. Sen avulla asioiden hoito helpottuu. ■

## OLISI KANNATTANUT HAKEA...

Kun minusta tuli kiinteistön omistaja pyytämättä ja yllätyksenä, mielessä pyörivät ihan muut asiat kuin selvennyslainhuuto. Kuulin asiasta ohimennen, mutta kun en merkitystä oikein oivaltanut, asia jäi hoitamatta. Verkkosivuillakin sanottiin, ettei selvennyslainhuutoa ole pakko hakea, joten miksi tehdä jotain, mikä ei ole välttämätöntä?

Sitten tuli hetki, jolloin aloimme selvittää perikunnan asioita ja myimme yhdessä omistamamme isovanhempien talon. Kaupanteko ja lainhuudon hakeminen ei ollutkaan ihan yksinkertaista, kun myyjänä oli neljä jakamatonta kuolinpesää.

Mutta talo sai uuden hyvän omistajan ja ostajakin lopulta lainhuudon ja tonttinsa lohkottua perikunnan kiinteistöstä. Aikaa ja vaivaa siinä kuitenkin meni. Kun tätä välillä kahvipöydässä huokailin, minulle ystävällisesti muistutettiin, että olisi kannattanut hakea selvennyslainhuutoa. Niinpä...

Nyt tiedän itsekin miksi, ja omat lainhuutoasiat ovat kunnossa, vaikka kuolinpesän osakkaana edelleen olenkin.

Omien kokemusteni perusteella toivoisi, että selvennyslainhuudon hakemiseen kannustettaisiin nykyistä ponnekkaammin tai pistettäisiin vaikka pakolliseksi.

Yksi nykyjärjestelmän ongelmista on, ettei asiasta välttämättä kuule silloin, kun se olisi ajankohtainen.

Asian voisi kyllä ratkaista, saahan esimerkiksi verottaja tiedon peritystä omaisuudestani. Toistaiseksi kenelläkään ei ole ollut riittävän suurta intressiä asian hoitamiseksi. Mutta ehkä ajat muuttuvat, sillä luotettavat sähköiset rekisterit ovat sähköisen asioinnin edellytys.

Kaisa Haaksiluoto on samoilla linjoilla:

– Olisi paljon selkeämpää, jos kuolinpesien osakkaat saisi selville julkisesti luotettavasta rekisteristä. Nyt samoja papereita joutuu toimittamaan useille eri tahoille moneen kertaan, eikä se ole kenenkään etu.

*Kirsi Mäkinen*

**SELVENNYSLAINHUUDON  
JÄLKEEN  
KIINTEISTÖKAUPAN  
VOI TEHDÄ VAIKKA  
SÄHKÖISESTI.**

## CONFEREST-SISÄTILAPAIKANNUS OPASTI PAIKKATIETOMARKKINOILLA



Paikkatietomarkkinoilla oli tarjolla Conferest-sisätilapaikannussovellus, jonka avulla kävijä näki näytteilleasettajat ja muut tärkeät tilat samoin kuin niihin johtavat reitit ja myös ohjelman.

– Conferest on saatu aikaan neljän organisaation voimin, kertoo työtä Paikkatietokeskuksessa vetänyt **Laura Ruotsalainen**.

Sovellus pohjautui Qvikin Messukeskukselle tekemään messusovellukseen. Paikannus toteutettiin HEREn sisätilapaikannusjärjestelmän avulla, ja pohjana käytettiin HEREn 3D-karttoja. Paikkatietokeskus kehitti reitityksen näyttelytilaan ja integroi sovelluksen eri osat yhteen. HEREn tekemän sisätilakartan päälle lisättiin näytteilleasettajien osastot.

– Haaveenamme on kehittää sovellusta edelleen niin, että se olisi käytössä FIG Working Week 2017:ssä touko-kesäkuun vaihteessa, sanoo Ruotsalainen.

[www.fig.net/fig2017](http://www.fig.net/fig2017)

## TARKKAA VAAITUSTA SAIMAAN KANAVALLA

Paikkatietokeskus on tehnyt Saimaan kanavan Suomen puolen ja vuokra-alueen suluille koordinaatti- ja korkeusjärjestelmän, joka on sama kuin Suomen Euref-Fin ja N2000. Työn tilaaja on Liikennevirasto.

Näitä tietoja tarvitaan, kun Saimaan kanavassa ryhdytään korjausrakentamaan esimerkiksi sulkuja. Tuolloin on tärkeää, että koko rakentamisprojekti on samassa järjestelmässä.

Saimaan kanavan vuokra-alueen vuokrasopimus uudistettiin 50 vuodeksi vuonna 2012. Saimaan kanavaa pyritään kehittämään ja kanavaliikenne turvaamaan myös Älykäs Saimaa -hankkeella.

– Haastavan tästä tekee se, että olemme Suomen raja-alueiden ulkopuolella, sanoo tehtävää Paikkatietokeskuksessa johtanut **Hannu Koivula**. – Referenssit ovat Suomen puolella, eikä toista päättä pystytä kiinnittämään mihinkään. Ajatus oli, että saamme korkeusjärjestelmän vuokra-alueelle tarkkavaaiten sekä kaikille suluille koordinaattipisteparit tulevia rakennustöitä varten.

Samalla vuokra-alueelle mitattiin koordinaatiston runko ja tehtiin 31 uutta vaaituspistettä.

## MAANMITTAUSLAITOKSEN NUORET IDEOIVAT TULEVAISUUTTA

Maanmittauslaitoksen pääjohtaja **Arvo Kokkonen** on tänä vuonna kiertänyt ympäri Suomea tavaten Maanmittauslaitoksen henkilöstöä ja sidosryhmiä teemanaan päivitetty strategia. Jatkona maakuntakerrokselle pääjohtaja halusi keskustella erikseen nuoremman työntekijäpolven kanssa ja kuulla, mitä ajatuksia heillä on Maanmittauslaitoksen nykytilasta ja tulevaisuudesta.

Tilaisuuden aluksi Arvo Kokkonen kertoi Maanmittauslaitoksen suunnannäyttäjäydestä sekä minkälaisia askelmia sitä kohti on otettava. Sen jälkeen osallistujat pureutuivat Learning Cafe -menetelmällä muun muassa osaamisen kehittämisen haasteisiin, työn tekemisen muutoksiin, asiakkaan kohtaamiseen, jaksamiseen ja tekemisen priorisointiin.

– Olen kiitollinen kaikille ”varjojohtoryhmäläisille” seminaarista. Teidän osaamisenne on ajatuksien ja ennakkoluulottomuuden osalta tasolla, jota Maanmittauslaitos tarvitsee lähivuosina, kirjoitti Arvo Kokkonen blogissaan henkilöstölle tilaisuuden jälkeen.

Myös osallistujat olivat tyytyväisiä tilaisuuden avoimeen vuorovaikutukseen sekä siihen, että pääsivät verkostoitumaan eri yksiköissä ja eri puolella Suomea työskenteleiviin oman ikäisiin kollegoihin.

## UUTUUKSIA MARKKINOILLA

Syksyn Paikkatietomarkkinoilla tutustuttiin alan uutuuksiin luennoilla, näyttelyssä ja näytteilleasettajien tietoisuuksissa. Maanmittauslaitoksen osastolla esiteltiin tietopalveluitamme sekä alan tutkimusta. Osastolla vierailleita kiinnostivat erityisesti Kansallinen maastotietokanta, uudistuvat rajapinnat ja suomi.fi-karttapalvelu.

Kansainvälistä kartan vuotta juhlistanut karttanäyttely houkutteli tutustumaan karttojen historiaan 1500-luvulta nykypäivään. Uusinta uutta näyttelyssä edustivat Suomen kartografisen seuran järjestämän Karttahaaste-kilpailun voittajat. Karttojen ääressä oli mukava hengähtää hetki ja jatkaa sitten takaisin markkinaviliniään. Näyttelyn äärellä näkyikin messuvieraita pitkin päivää.

Kaksipäiväinen tapahtuma houkutteli Helsingin messukeskukseen pari tuhatta kävijää. Palveluitaan esitteli 43 näytteilleasettajaa.

## Kiinteistökaupan verkkopalvelun nimi muuttuu

Kiinteistökaupan verkkopalvelun uudeksi nimeksi tulee **Kiinteistövaihdannan palvelu**. Nimi otetaan käyttöön seuraavan versionvaihdon yhteydessä helmikuussa 2017, jolloin nimi vaihdetaan verkkopalveluun sekä Maanmittauslaitos.fi-sivustolle.

Uudella nimellä halutaan korostaa painopisteen muutosta verkkopalvelun kehittämisessä. Palvelu suunnataan jatkossa vastaamaan ensisijaisesti kiinteistöalan ammattilaisten tarpeita.



## DIGIFOORUMI KEHITTÄÄ KIINTEISTÖASIOINTIA YHTEISTYÖNÄ

Maanmittauslaitos käynnisti keväällä Kiinteistöasioiden digifoorumin yhteistyössä kiinteistöalan ammattilaisten kanssa. Mukana ovat myös Finanssialan keskusliitto, Kiinteistönvälitysalan keskusliitto sekä Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto.

– Halusimme vauhdittaa kiinteistöasiointin digitalisoitumista. Siinä on olennaista sidosryhmien kuunteleminen sekä tavoitteiden asettaminen yhdessä, kertoo Digifoorumin sihteeri **Satu Dahlqvist**.

Foorumissa seurataan ja käsitellään sähköiseen kiinteistökauppaan ja kiinteistöasiointiin liittyviä asioita eri näkökulmista sekä tuodaan esiin asiakastarpeita palvelun parantamiseksi. Yhteistyön tavoitteena on tietojärjestelmien yhteentoimivuus ja yhteinen sähköinen prosessi, joka tuo merkittäviä säästöjä ja parantaa palvelua.

Digifoorumin puheenjohtajana toimii ylijohtaja **Irma Lähetkangas** Maanmittauslaitoksesta.

[www.maanmittauslaitos.fi/digifoorumi](http://www.maanmittauslaitos.fi/digifoorumi)

## KOLMIULOTTEISTEN KAUPUNKIMALLIEN TUOTANTO EDISTYY

Kansallinen maastotietokanta -hankkeessa kehitellään menetelmiä kolmiulotteisten rakennus- ja kaupunkimallien tuottamiseen ja ajan tasalla pitämiseen. Aineistot pyritään saamaan CityGML-muotoon.

Kajaanissa Maanmittauslaitos ja kaupunki keräsivät yhteistyönä tietoa laserkeilaamalla ja ilmakuvaamalla. Maanmittauslaitos teki aineistosta 3D-mallinnuksen, jonka lähtöaineistona pistepilven lisäksi käytettiin kaupungin kantakartan kivijalkavektoreita.

Tampereella käytettiin kivijalkavektoreita ja tiheää laserkeilausaineistoa, jonka Tampere oli tilannut muihin tarkoituksiin. Maanmittauslaitos teki tästä aineistosta 3D-mallinnuksen.

Espoon kaupungilla oli jo kolmiulotteisia katto- ja kivijalkavektoreita. Yhteistyössä lähdettiin siitä, että voitaisiin hyödyntää olemassa olevaa aineistoa ja muuntaa se CityGML:ään.

Tavoitteena on, että Kansallisen maastotietokannan aineistojen ylläpito perustuu entistä enemmän prosesseihin, jotka on luotu muuta tarkoitusta varten, mutta joista saatua paikkatietoa voidaan käyttää olemassa olevien aineistojen ylläpitoon ja päivittämiseen.

[kmtk.maanmittauslaitos.fi](http://kmtk.maanmittauslaitos.fi)

### Kiitos avustasi, asiakasraati!

Maanmittauslaitoksen asiakasraati on pyörähtänyt mukavasti käyntiin. Mukaan on ilmoittautunut ilahduttavan monta palveluidemme kehittämisestä kiinnostunutta. Raatilaiset saivat tutustua uuteen Karttapaikkaan jo ennen palvelun julkistamista, ja saimme heiltä paljon arvokasta palautetta palvelun kehittämiseksi.

Asiakasraatiin voi liittyä edelleen. Raadin jäsenet pääsevät arvioimaan uusia palveluitamme ensimmäisten joukossa. Jos kiinnostuit, käy täyttämässä ilmoittautumislomake osoitteessa [maanmittauslaitos.fi/asiakasraati](http://maanmittauslaitos.fi/asiakasraati).

Lämmin kiitos kaikille palautetta antaneille!

## KMTK-HANKKEEN ENSIMMÄISIÄ TULOKSIA NÄHTÄVILLÄ

Kansallinen maastotietokanta -hanke (KMTK) digitalisoi ja yhtenäistää Suomen oleelliset paikkatiedot.

Miltä näyttävät KMTK:n 3D-rakennukset? Miten Kansalliseen maastotietokantaan siirrettävä maastotietokohde saa yksilöivän tunnuksen? Millä kaikilla tavoin yksilöivää tunnusta voidaan hyödyntää?

Näihin asioihin voi tutustua hankkeen sivustolla sekä Youtube-kanavalla, joka löytyy palvelusta hakusanalla "kmtkhanke". Kanavalta löytyy pilottitöistä tehtyjä videoita ja tallenteita hankkeesta pidetyistä esityksistä.

[kmtk.maanmittauslaitos.fi](http://kmtk.maanmittauslaitos.fi)

## LENNOKKI MITTASI KATUJA RAASEPORISSA

Maanmittauslaitos on pilotoinut dronejen eli miehittämättömien lennokkien käyttöä lokakuussa. Pilotti kohteena toimi mittaustarpeiltaan laaja yleisen katualueen lohkomistoimitus Raaseporin kaupungille.

– Alustavasti arvioiden lennokista voisi olla hyötyä sellaisessa toimitustuotannon kartoituksessa, jossa maasto on vaikeakulkuista, mitattavia pisteitä on paljon tai kohde on vaikeasti tavoitettava kuten vaikkapa saari, sanoo Maanmittauslaitoksen perustoimituksista vastaava johtaja **Petri Notko**.

– Maanmittauslaitos tekee vuodessa noin 14 000 lohkomista, joten potentiaalinen kustannussäästö työajan lyhentymisen kautta on periaatteessa suuri. Toisaalta alustavien kokemusten perusteella lennokkia käytettäessä tarvitaan paljon ihmisen tekemää työtä esimerkiksi lennätysten valmistuksessa, toteaa Notko.

Maanmittauslaitoksen Paikkatietokeskuksessa dronejen sensoriteknikkaa ja kaukokartoitus-käyttöä on tutkittu jo vuodesta 2008.

### Maanmittauslaitoksen rajapintapalvelut uudistuvat

Uudistuksen tavoitteena on turvata Hallinnon karttapalvelulle ja Maanmittauslaitoksen sähköisen asiointin palveluille riittävä palvelutaso etenkin taustalla toimivien paikkatiedon rajapintapalveluiden osalta. Hanke myös tukee paikkatiedon viitearkkitehtuurin sekä INSPIRE-direktiivin mukaisten palveluiden ja tavoitteiden toteutumista.

# DET ELEKTRONISKA BOSTADSAKTIE- REGISTRET DIGITALISERAR FÖRVALTNINGEN AV LÄGENHETER OCH BOSTADSKÖP

Projektet för digitalisering av bostadsaktieregistret (på finska ASREK) är ett av spetsprojekten för statsminister Juha Sipiläs regering. Genom projektet skapas ett elektroniskt basregister som innehåller uppgifter om bostadslägenheter och aktiebostäders ägaruppgifter i elektronisk form.

Projektet gör det möjligt att skapa mångsidiga informationstjänster som berör bostadsaktier och som gynnar disponent-, finansierings- och fastighetsförmedlingsbranscherna. Inom dessa branscher väntar man på att det efter reformen är möjligt att från ett ställe få en sammanfattning av heltäckande uppgifter om bland annat lägenheter och renoveringar av dessa samt bostadsaktiebolag. I dag deltar många olika aktörer i samhället i ägandet och förvaltningen av bostadsaktier och informationen om dem är utspridd.

Årligen får cirka 100 000 bostadsaktiebrev en ny ägare genom köp, arv eller gåva. I det elektroniska bostadsaktieregistret skapas och förvaras uppgiften om byte av bostadsaktieägare elektroniskt. När uppgiften om bostadsaktiens ägare antecknas elektroniskt i ett register, är den alltid i gott förvar.

Enligt **Jukka Malila**, verkställande direktör för Fastighetsförmedlingsbranschens centralförbund r.f., har man inom branschen förväntningar på att det elektroniska bostadsaktieregistret förenklar de delvis gammalmodiga och krångliga processerna vid bostadsbyte.

– Visionen ska vara att de uppgifter som behövs för bostadsköp i något skede ska vara tillgängliga på webben och att exempelvis förvärv utan begränsningar som baserar sig på köp kan registreras utan dröjsmål.

En elektronisk ägaranteckning tillsammans med elektronisk pantsättning gör det möjligt att köpa och sälja bostadsaktier på webben. Direktör **Marko Helin** från OP Gruppen berättar att detta kommer att förenkla bostadsaktiehandeln både ur bankens och framförallt kundens synvinkel. Det kommer också att göra det enklare att använda bostaden som säkerhet för ett lån.

Projektet om ett elektroniskt bostadsaktieregister ingår i statsförvaltningens digitalisering av offentliga tjänster. I samarbetsprojektet deltar Skatteförvaltningen, Patent- och registerstyrelsen, Befolkningsregistercentralen och Lantmäteriverket. Jord- och skogsbruksministeriet ansvarar för projektet.

Parterna i projektet ser bostadsaktieregistret som en startpunkt som kommer att möjliggöra nya tjänster som vi ännu inte kan föreställa oss. ■

FOTON: EMILIA SAVOLAINEN





## Den som fått en stuga i arv måste också söka lagfart

Många får för första gången fundera på vem som äger familjens sommarställe när den ena föräldern, som till hälften ägt stugan, dör. Från Lantmäteriverket kan du få de intyg om den avlidnes och änkans eller änklings äganderätter och inteckningar som eventuellt belastar fastigheten. Intygen behövs till bouppteckningsinstrumentet. Av fastighetsregisterutdraget framgår även servitut, exempelvis färdselrätter.

Om stugan i fortsättningen kommer att användas gemensamt av dödsboet, lönar det sig att ansöka om förtydligande lagfart. Av denna framgår dödsboets delägare och dokumentet är värdefullt, om man ska sälja stugan.

Stugan kan också överföras genom partiellt arvskifte till det syskon som särskilt mycket tycker om sommarstället eller delas jämnt mellan alla syskon. Alternativt kan föräldrarna överföra stugan till följande generation medan de fortfarande

lever genom gåva eller köp. Gåvomottagaren måste ansöka om lagfart inom sex månader efter att gåvobrevet undertecknats.

Skyldigheten att ansöka om lagfart på sin egendom, dvs. anteckning av äganderätten i lagfarts- och inteckningsregistret, gäller alltså fastighetsegendom som man förvärvat genom arv, testamente eller som en gåva. Lagfart måste alltid sökas inom sex månader, antingen på webben, genom att besöka Lantmäteriverkets verksamhetsställe eller genom att skicka ansökningsblanketten med bilagor till Lantmäteriverkets verksamhetsställe i Helsingfors eller Vasa.

När lagfartsansökan har behandlats och godkänts och äganderätten har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret, överförs uppgiften om den nya ägaren automatiskt till Skatteverket för bestämmande av fastighetsskatten.

## Förtydligande lagfart – när, hur och varför

När ägaruppgifterna är rätt införda i registret blir skötseln av fastighetsärenden mycket mer flexibel.

– När ett dödsbo ansöker om förtydligande lagfart antecknas dödsbodelägarna som fastighetens ägare i lagfarts- och inteckningsregistret. Om dödsboet inte har ansökt om lagfart, syns endast arvlätaren som ägare i registret, dvs. den person som beviljats lagfart en gång i tiden, betonar **Kaisa Haaksiluoto**, utvecklingschef inom inskrivningsuppgifter.

En förtydligande lagfart underlättar skötseln av ärenden exempelvis när dödsboets gemensamma fastighet säljs eller delas.

– När fastighetens ägare syns direkt på lagfartsbeviset behöver säljaren i samband med köpförhandlingarna inte visa något annat intyg över sin äganderätt, förklarar Haaksiluoto.

Vem som helst av dödsboets delägare kan ansöka om förtydligande lagfart. Han eller hon kan representera dödsboet i ärendet. De andra dödsbodelägarna behöver varken ge fullmakt eller underteckna ansökan.

Till lagfartsansökan bifogas bouppteckningsinstrument och den avlidnes släktutredning, dvs. ämbetsintyg från och med den tidpunkt då den avlidne fyllt 15 år.

Ansökan och bilagorna skickas till Lantmäteriverket där lagfarten anhängiggörs.

När lagfarten har beviljats, antecknas den i lagfarts- och inteckningsregistret. Sökanden meddelas om beslutet per post och han eller hon får också en faktura över det utförda arbetet.





Hyvan joulun   
uuden vuoden tervehdys

God Jul och  
Gott Nytt r

Season's  
Greetings