

Halkomisen tarkoituksenmukainen jakotapa
– tilushalkominen vai kokonaisarvohalkominen?

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Maisteritutkielma
Heini Papinsaari
Ympäristöoikeus
Kevät 2018

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Halkomisen tarkoituksenmukainen jakotapa – tilushalkominen vai kokonaisarvohalkominen?

Tekijä: Heini Papinsaari

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Ympäristöoikeus

Työn laji: Tutkielma Laudaturtyö Lisensiaatintyö Kirjallinen työ

Sivumäärä: XI + 91

Vuosi: 2018

Tiivistelmä:

Halkominen on yhteisomistussuhteen purkamiseen tarkoitettu kiinteistötoimitus, joka voidaan tehdä käyttäen tilushalkomista tai kokonaisarvohalkomista. Tilushalkominen on kiinteistönmuodostamislain mukaan ensisijainen halkomisen jakotapa. Kokonaisarvohalkominen voidaan toimittaa kahdessa tapauksessa: jos kaikki jako-osakkaat siitä sopivat tai jos se on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

Tutkimuksen tarkoituksena on oikeusdogmaattisesti tarkastella voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain halkomisen jakotapaan liittyvää sääntelyä sekä aihetta koskevaa korkeimman oikeuden ja maaoikeuden ratkaisukäytäntöä. Tutkimus sisältää myös kaksi empiirisen oikeustutkimuksen keinoin toteutettavaa osiota: toimituskäytännön tutkimisen sekä asiantuntijakyselyn. Maanmittauslaitoksen toimituspöytäkirjoja tarkastelemalla tutkimuksessa tavoitteena on selvittää, kuinka halkomistoimituksissa käytettyjen jakotapojen määrät jakautuvat sekä miten ja miksi tiettyyn jakotapaan päädytään. Kiinteistönmuodostamislain muutostarvetta kartoitetaan asiantuntijakyselyn tukemana. Tutkimus sisältää *de lege ferenda* -näkökulman, sillä työn perimmäisenä tavoitteena on selvittää, tulisiko halkomisen jakotapaa koskevaa lainsäädäntöä muuttaa ja jos tulisi, miksi ja miten.

Kokonaisarvohalkomisen on tutkimuksessa osoitettu olevan lähes kaikkiin tilanteisiin sopeva halkomisen jakotapa, jolla tilikorvaukset ja siten veroseuraamukset saadaan tilushalkomista paremmin minimoitua. Kokonaisarvohalkominen on asianosaisten helppo ymmärtää sekä toimitusinsinööreille miellyttävä käyttöä. Tilushalkomisten osuus tehdyistä halkomistoimituksista on tänä päivänä 12 prosentin luokkaa. Vaikka tilushalkominen on voimassa olevan lain mukaan ensisijainen halkomisen jakotapa, on kokonaisarvohalkominen käytännössä, *de facto*, muodostunut ensisijaiseksi jakotavaksi. Tämän vuoksi lain muutostarve on todellinen.

Lakimuutos voidaan toteuttaa siten, ettei tilushalkomisen tekemistä sallita enää lainkaan ja samalla kokonaisarvohalkomisen käyttöalaa laajennetaan poistamalla osittelusta poikkeamisen rajat. Kevyempi tapa toteuttaa lakimuutos on tilushalkomisen säilyttäminen toissijaisena jakotapana, johon voidaan päätyä silloin, jos kaikki jako-osakkaat siitä sopivat tai sen katsotaan olevan tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Koska tavoitteena on saada halkomisesta yhä houkuttelevampi vaihtoehto jakosopimuksella lohkomiselle, on tärkeää saada prosessi mahdollisimman halvaksi, nopeaksi ja oikeusvarmaksi. Näihin tarpeisiin kokonaisarvohalkominen vastaa tilushalkomista paremmin.

Avainsanat: halkominen, halkomismenetelmä, jakotapa, tilushalkominen, kokonaisarvohalkominen, empiirinen oikeustutkimus

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo.....	III
Lähteet	VI
Lyhenteet	XI
Kuvaluettelo	XI
1 Johdanto.....	1
1.1 Tutkimuksen tausta.....	1
1.2 Tutkimusongelma, tavoitteet, menetelmät ja rajaus.....	2
1.3 Tutkimuksen viitekehys ja rakenne.....	3
2 Halkominen kiinteistötoimituksena	6
2.1 Määritelmä ja käsitteet	6
2.1.1 Yleistä	6
2.1.2 Jakoperuste	7
2.1.3 Jakosuunnitelma.....	8
2.1.4 Osittelusta poikkeaminen	9
2.1.5 Osittamisrajoitukset	10
2.1.6 Halkomistoimituksen vaiheet ja muutoksenhaku.....	12
2.1.7 Yhteishalkominen.....	14
2.2 Halkomisen historiallinen ja oikeudellinen kehitys.....	15
2.2.1 Osittamisrajoituksista osittamisvapauteen.....	15
2.2.2 Kokonaisuudistus ja kokonaisarvohalkomisen kehittyminen	16
2.2.3 Halkominen nykypäivänä	19
2.3 Halkomisen jakotavat.....	20
2.3.1 Tilushalkominen	20
2.3.2 Kokonaisarvohalkominen.....	24
3 Halkomisen jakotavan valinta	28
3.1 Asianosaisten välinen sopimus	28
3.2 Tarkoituksenmukaisuus.....	28
3.3 Korkeimman oikeuden tapaukset ja niiden merkitys.....	29
3.3.1 Korkeimman oikeuden ratkaisut ennakkopäätöksinä.....	29
3.3.2 Tapaus KKO 2007:22.....	30
3.3.3 Tapaus KKO 2017:1.....	31
3.4 Jaettavaan kohteeseen liittyvät ominaisuudet	31

3.4.1	Kohteen koko ja arvo.....	31
3.4.2	Omaisuuksosat.....	32
3.4.3	Odotusarvo epävarmuustekijänä.....	33
3.5	Muut huomioitavat seikat.....	34
3.5.1	Hinnanmuutosriskit ja arviointivirheet	34
3.5.2	Ongelmana liian aikaisin tehty päätös jakotavasta	36
3.5.3	Tilikorvauksiin liittyvä problematiikka.....	37
3.5.4	Panttioikeuden haltijan aseman suoja	39
3.5.5	Prosessin joustavuus, nopeus ja kustannukset	40
4	Halkomisen jakotapa maa- ja metsätalouden käytännössä	41
4.1	Maa- ja metsätalouden tuomiot 1998–2015	41
4.1.1	Itä-Suomen maa- ja metsätalouden tuomio, I jaosto, 11.6.1998, Dnro 98/11	41
4.1.2	Itä-Suomen maa- ja metsätalouden tuomio, I jaosto, 19.11.1998, Dnro 98/013	42
4.1.3	Etelä-Suomen maa- ja metsätalouden tuomio, III jaosto, 14.1.1999, Dnro 98/23.....	43
4.1.4	Mikkelin käräjäoikeus, 14.3.2002, Dnro M01/044.....	44
4.1.5	Mikkelin käräjäoikeus, 15.10.2002, Dnro M02/1578.....	46
4.1.6	Hämeenlinnan käräjäoikeus, 4.3.2003, Dnro 03/746	46
4.1.7	Vantaan käräjäoikeus, 17.2.2005, Dnro M04/2420	47
4.1.8	Mikkelin käräjäoikeus, 18.6.2009, Dnro M08/2775.....	49
4.1.9	Vantaan käräjäoikeus, 17.4.2014, Dnro M13/18813	49
4.1.10	Vantaan käräjäoikeus, 7.11.2014, Dnro M14/10265	51
4.1.11	Lapin käräjäoikeus, 29.6.2015, Dnro M14/2716.....	52
4.2	Yhteenveto ja pohdinta.....	53
5	Halkomisen jakotapa toimituskäytännössä nykypäivänä	55
5.1	Käytettävän aineiston valinta, rajaus ja kerääminen	55
5.2	Toimituspöytäkirjoista kerätyt tiedot	56
5.3	Käytetty jakotapa toimituksissa	57
5.3.1	Jakotapojen määrien jakautuminen.....	57
5.3.2	Alueellisena erona Ahvenanmaa.....	58
5.4	Jakotapaan päätyminen sopimuksella tai päätöksellä.....	59
5.4.1	Sopimusten ja päätösten jakautuminen	59
5.4.2	Sopimukset.....	60
5.4.3	Päätökset.....	61
5.5	Päätöksen perustelut tilushalkomisen käyttämisestä.....	62

5.5.1	Lain ensisijaisuus	62
5.5.2	Tehokkuus	63
5.5.3	Hallinnanjakosopimus	64
5.5.4	Kokonaisarvohalkomisen estyminen.....	64
5.6	Päätöksen perustelut kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä.....	65
5.6.1	Tarkoituksenmukainen halkomistulos	65
5.6.2	Tilikorvauksien minimoiminen ja verotus	67
5.6.3	Aikaisempien tietojen hyödynnettävyys	67
5.6.4	Viittaus ratkaisuun KKO 2007:22.....	68
5.6.5	Muut perustelut	68
5.7	Kiinteistötyypin vaikutus jakotavan valintaan.....	70
5.7.1	Kiinteistötyyppien luokittelu ja toimitusten jakautuminen	70
5.7.2	Pääosin maa- ja metsätalousmaa.....	71
5.7.3	Pienehkö rakennusalue	72
5.7.4	Ranta-alue	72
5.7.5	Useita eri omaisuusosia.....	73
5.8	Tilikorvaukset toimituksissa	74
5.9	Erytystarkastelussa jakotavastaan riittävät toimitukset.....	76
5.9.1	Täsmäotos aineistosta.....	76
5.9.2	Tulokset ja havainnot	76
5.10	Halkomisen jakotapa KML:n voimaantullessa.....	79
5.10.1	Kysymyksenasettelu ja aineisto.....	79
5.10.2	Tulokset ja havainnot	80
6	Kiinteistönmuodostamislain 50 §:n muutostarve	82
6.1	Asiantuntijakyselyn sisältö ja kohdejoukko.....	82
6.2	Tulokset ja havainnot	83
6.2.1	Lain muutostarve kyselyn perusteella.....	83
6.2.2	Argumentit tilushalkomisen sallimisen puolesta	84
6.2.3	Argumentit tilushalkomisesta luopumisen puolesta	85
6.2.4	Muita huomioita.....	87
7	Johtopäätökset ja yhteenveto.....	89
	LIITE 1 Asiantuntijakysely	92

Lähteet

Kirjalliset lähteet

- Haataja, Kyösti. 1949. Maanjaot ja talojärjestelmä. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja, B-sarja N:o 37. Porvoo. 864 s.
- Hatunen, Sampo. 2001. Maa- ja vesioikeudet lakkaavat itsenäisinä tuomioistuimina. Maankäyttö 1/2001. s. 48. Saatavissa: http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk101/mk101_343_hatunen.pdf
- Hirvonen, Ari. 2011. Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. Helsinki. ISBN 978-952-92-9638-5. 71 s.
- Hollo, Erkki J. 2006. Maankäyttö- ja vesioikeus. Talentum Media Oy. Helsinki. ISBN 952-14-0838-3. 579 s.
- Husa, Jaakko, Mutanen, Anu ja Pohjolainen, Teuvo. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa. Talentum Media Oy. Helsinki. ISBN 978-952-14-1355-1. 239 s.
- Hyvönen, Veikko O. 1998. Kiinteistönmuodostamisoikeus I - Yleiset opit. Espoo. ISBN 951-95355-9-4. s. 569.
- Hyvönen, Veikko O. 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus II - Kiinteistötoimitukset. Espoo. ISBN 951-98394-1-0. 712 s.
- Hyvönen, Veikko O. 2008. Kokonaisarvomenetelmä halkomisessa. Teoksessa Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938 – 3/8 – 2008. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja, C-sarja N:o 39. Helsinki. ISBN 978-951-855-281-2. s. 61–81.
- Keinänen, Anssi ja Väättä, Ulla. 2015. Empiirinen oikeustutkimus - Mitä ja milloin? Referee-artikkeli. Julkaistu Edilexissä 3.3.2015: <https://www.edilex.fi/kirjat/16170>. 21 s.
- Majamaa, Vesa ja Markkula, Markku. 2016. Kiinteistönmuodostamislaki. Edita Publishing Oy. ISBN 978-951-37-6927-7. 308 s.
- Mattjus, Maisa ja Heiska, Eila. 2014. Uusjaon verotuskysymykset. [PDF]. Saatavissa: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/uusjaon_verotus.pdf
- Mattila, Päivi ja Heinonen, Tuomo. 1995. Kokonaisarviointi halkomistoimituksessa. Maanmittauslaitos, kiinteistötietokeskus. Kokonaisarviointihalkominen-projektin loppuraportti.
- Määttä, Tapio. 2007. KKO 2007:22 Halkomismenetelmän valinta. Teoksessa KKO:n ratkaisut kommentein 2007:1. Toim. Timonen Pekka. Helsinki. ISBN 978-952-14-1207-3. s. 149–155.

Määttä, Tapio. 2016. Metodinen pluralismi oikeustieteessä – Ympäristöoikeudellisen tutkimuksen suuntaukset ja menetelmät. Teoksessa Oikeustieteellinen opinnäyte - Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Toim. Miettinen Tarmo. ISBN: 978-951-37-6896-6. Tekijät ja Edita Publishing Oy. s. 135–222.

Määttä, Tapio. 2017. KKO 2017:1 Halkomismenetelmän valinta. Teoksessa KKO:n ratkaisut kommentein 2017:1. Toim. Timonen Pekka. Helsinki. Alma Talent Fokus -teos. Saatavissa: <https://fokus.almatalent.fi/>

Rantakivi, Esko. 2005. Halkomisen uudet tuulet toimitusinsinöörin näkökulmasta. Maankäyttö 2/2005. s. 38–40.

Tolonen, Hannu. 2003. Oikeuslähdeoppi. WSOY Lakitieto. Helsinki. ISBN 951-670-117-5. s. 176.

Vitikainen, Arvo. 1999. Halkomistoimitus uudistumassa. Maankäyttö 3/1999. s. 11–15.

Vitikainen, Arvo. 2011. Halkominen ja yhteisen alueen jako. Aalto-yliopisto, Maanmittaustieteiden laitos. Helsinki. ISBN 978-952-60-4032-5. 83 s. [PDF]. Saatavissa: <https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/5100/isbn9789526040325.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Vitikainen, Arvo. 2014. Kiinteistötekniikan perusteet. Aalto-yliopisto, Maankäyttötieteiden laitos. Aalto-yliopiston julkaisusarja Tiede + teknologia 11/2014. Helsinki. ISBN 978-952-60-6002-6. 190 s. [PDF]. Saatavissa: <https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/14607/isbn9789526060026.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Internet-lähteet

Aalto-yliopiston insinöörیتieteiden korkeakoulu, Rakennetun ympäristön laitos: Tilikorvaukset tilushalkomisessa. [Viitattu 15.1.2018]. Saatavissa: https://mycourses.aalto.fi/pluginfile.php/186069/mod_resource/content/1/Tilikorvaukset%2C%20tilushalkominen.pdf

Korkein oikeus: Ennakkopäätökset. [Viitattu 19.1.2018]. Saatavissa: <http://korkeinoikeus.fi/fi/index/ennakkopaatokset.html>

Korkein oikeus: Valituslupahakemus ja valitus. [Viitattu 14.2.2018]. Saatavissa: <http://korkeinoikeus.fi/fi/index/muutoksenhakijalle/muutoksenhakemuksenlaatiminen/valituslupahakemusjavalitus.html>

Maanmittauslaitos: Kiinteistön jakaminen. [Viitattu 12.2.2018]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/hae-toimitusta/jakaminen>

Maanmittauslaitos: Toimitusmenettelyn käsikirja. [Viitattu 18.1.2018]. Saatavissa: <http://maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kasikirjat-ja-korvaustiedot/toimitusmenettelyn-kasikirja>

Oikeus: Maa-oikeusasiat. [Viitattu 7.12.2017]. Saatavissa: https://oikeus.fi/tuomioistuintiet/karajaoikeudet/fi/index/riita-asiat_1/maaoikeusasiat.html

Verohallinto: Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje. 2017. Diaarinumero A47/200/2017. [Viitattu 26.4.2018]. Saatavissa: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48214/varainsiirtoverotuksen_yhtenaistamisohj4/

Virallislähteet

Ahvenanmaan itsehallintolaki (1144/1991)

Ahvenanmaan maanhankintalaki (3/1975)

Asetus jakolaitoksesta (82/1916, kumottu)

Asetus maatilojen osittamisesta (1895, kumottu)

Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta (HE 227/1994 vp)

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräistä naapurussuhteista annetun lain muuttamisesta (HE 65/2005 vp)

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 265/2009 vp)

Jakolaki (604/1951, kumottu)

Kiinteistönmuodostamisasetus (1189/1996)

Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)

Laki eräistä yhteisomistussuhteista, yhteisomistuslaki (180/1958)

Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta (1159/2005)

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta, lunastuslaki (603/1977)

Maakaari (540/1995)

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)

Rakennussuojelulaki (60/1985, kumottu)

Suomen perustuslaki (731/1999)

Tuloverolaki (1535/1992)

Varainsiirtoverolaki (931/1996)

Muut lähteet

Kempainen, Juha. 2015. Toimituspöytäkirja 25.6.2015. Toimitusnumero 2014-487970.

Keskusverolautakunnan päätös 1995/81.

MML Intranet > JAKOinfo > Toimitukset > Tilasto. [Viitattu 5.1.2018].

MML Intranet > TIETO-tuotannon tuki > Ohjeistus > Toimitukset > Halkomisen toimituskustannusten arviointi. [Viitattu 13.2.2018].

Henkilökohtaiset tiedonannot

Kivipelto, Taavi ja Lukin, Petri. 2017. Henkilökohtainen tiedonanto 13.12.2017.

Kivipelto, Taavi. 2018. Henkilökohtainen tiedonanto 27.2.2018.

Still, Mikael. 2018. Henkilökohtainen tiedonanto 18.4.2018.

Oikeustapaukset

Korkeimman oikeuden ratkaisut

KKO 2004:26

KKO 2004:27

KKO 2007:22

KKO 2017:1

Maaoyikeuden ratkaisut

Etelä-Suomen maaoyikeus, III jaosto, 14.1.1999, Dnro 98/23

Hämeenlinnan käräjäoyikeus, 4.3.2003, Dnro 03/746

Itä-Suomen maaoyikeus, I jaosto, 11.6.1998, Dnro 98/11

Itä-Suomen maaoyikeus, I jaosto, 19.11.1998, Dnro 98/013

Itä-Suomen maaoyikeus, II jaosto, 9.10.2000, Dnro 00/018

Lapin kärjäoikeus, 29.6.2015, Dnro M14/2716

Mikkelin kärjäoikeus, 14.3.2002, Dnro M01/044

Mikkelin kärjäoikeus, 15.10.2002, Dnro M02/1578

Mikkelin kärjäoikeus, 18.6.2009, Dnro M08/2775

Vantaan kärjäoikeus, 17.2.2005, Dnro M04/2420

Vantaan kärjäoikeus, 17.4.2014, Dnro M13/18813

Vantaan kärjäoikeus, 7.11.2014, Dnro M14/10265

Lyhenteet

AJ	Asetus jakolaitoksesta
HE	Hallituksen esitys
KKO	Korkein oikeus
KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus
KML	Kiinteistönmuodostamislaki
KäO	Käräjäoikeus
MK	Maakaari
MO	Maaoyikeus
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
PL	Perustuslaki
RakSL	Rakennussuojelulaki
TMK	Toimitusmenettelyn käsikirja
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista

Kuvaluettelo

<i>KUVA 1 TUTKIMUKSEN VIITEKEHYS, RAKENNE, MENETLMÄT JA AINEISTOT PÄÄPIIRTEISSÄÄN.</i>	5
<i>KUVA 2 ANALYSOIDUT MAAOIKEUSTAPAUKSET.</i>	53
<i>KUVA 3 RAUENNEET JA SIKSEEN JÄTETYT TOIMITUKSET SEKÄ LOPULLINEN AINEISTO.</i>	56
<i>KUVA 4 KÄYTETTY JAKOTAPA HALKOMISTOIMITUKSISSA.</i>	57
<i>KUVA 5 PÄÄTÖSTEN JA SOPIMUSTEN SUHDE SEKÄ JAKOTAPOJEN JAKAUTUMINEN SOPIMUKSISSA.</i>	59
<i>KUVA 6 JAKOTAVAN JAKAUTUMINEN TILUSHALKOMISTEN JA KOKONAI SARVOHALKOMISTEN KESKEN ERI KIINTEISTÖTYYPEILLÄ.</i>	71
<i>KUVA 7 TILIKORVAUSTEN JAKAUTUMINEN ERI LUOKKIIN TILUSHALKOMISESSA JA KOKONAI SARVOHALKOMISESSA.</i>	75
<i>KUVA 8 JAKOTAVAN JAKAUTUMINEN JAKOTAPAA KOSKEVISSA TOIMITUSMIESTEN PÄÄTÖKSISSÄ ERIKSEEN RIITAISSA TOIMITUKSISSA JA KAIKISSA TOIMITUKSISSA.</i>	77
<i>KUVA 9 AJAN VAIKUTUS TILUSHALKOMISTEN OSUUTEEN.</i>	81

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen tausta

Halkominen kiinteistönmuodostamistoimituksena on tilan tai tilojen yhteisomistuksen purkamiseen oiva toimitus, joita tehdään Maanmittauslaitoksella vuosittain hieman yli 200 kappaletta¹. Tilushalkominen on jo vanhastaan tunnettu ja käytetty halkomisen jakotapa eli halkomismenetelmä, jonka rinnalle 1.1.1997 voimaan tullut kiinteistönmuodostamislaki (KML, 554/1995) toi uuden menetelmän: kokonaisarvohalkomisen. Kiinteistönmuodostamislaki asettaa tilushalkomisen ensisijaiseksi halkomisen jakotavaksi kokonaisarvohalkomiseen nähden. Lainsäädännön muuttaminen saattaisi kuitenkin olla tarpeen, sillä toimituskentältä kantautuneiden näkemysten perusteella kokonaisarvohalkominen vastaa monessa tapauksessa tilushalkomista paremmin nykyajan tarpeisiin halkomisen jakotapana. Tällaisen käsityksen saa myös tarkastelemalla kahta aihetta koskevaa korkeimman oikeuden tapausta, joista tuoreenmassa korkein oikeus päätyi tosin tilushalkomisen kannalle sen lain mukaisen ensisijaisuuden takia, vaikka mahdollisesti kokonaisarvohalkominen olisi myös tässä tapauksessa ollut kokonaisuutena tarkastellen parempi vaihtoehto.

Halkomisen jakotapoja etuineen, haittoineen ja riskineen sekä valintaa niiden välillä on käsitelty jonkin verran kirjallisuudessa ja artikkeleissa 1990-luvun loppupuolella ja 2000-luvun alussa, mutta ajantasainen ja muutostarpeita koskeva tutkimus aiheesta puuttuu kokonaan. Tämän vuoksi aihe on tutkimisen arvoinen. Toisaalta aiheen suhteellisen niukka käsittely kirjallisuudessa ja artikkeleissa tuo omat haasteensa hyvän maisteritasoisen tutkielman tekemiselle. Toisaalta se taas antaa mahdollisuuden luoda kokonaan uutta, ajankohtaista tietoa aiheesta, minkä toivon kompensoivan kirjallisten lähteiden määrää.

Korkeimman oikeuden tapaus KKO 2017:1 toimi omalta osaltani inspiraation lähteenä suorittaa tutkimus halkomisen jakotapoihin liittyvästä aiheesta. Samoihin aikoihin myös Maanmittauslaitos havaitsi jakotapoja koskevan problematiikan lainsäädännön ja käytännön tarpeiden välillä ja halusi teettää aiheesta tutkimuksen. Tiemme kohtasivat ja päädyin tekemään tämän tutkimuksen Maanmittauslaitoksen toimeksiannosta työsuhteessa kolmen kuukauden ajan helmi-toukokuussa 2018 Maanmittauslaitoksen Pasilan toimipisteellä.

¹ Loppuunsaatetut toimitukset Maanmittauslaitoksen JAKOinfon (5.1.2018) mukaan 238 kpl (2015), 212 kpl (2016) ja 206 kpl (2017).

1.2 Tutkimusongelma, tavoitteet, menetelmät ja rajaus

Tässä tutkielmassa on tarkoitus lainsäädännön, oikeuskäytännön ja kirjallisuuden kautta tarkastella kahta halkomisen jakotapaa: tilushalkomista ja kokonaisarvohalkomista. Tutkimuksessa tuodaan esiin molempien jakotapojen vahvuuksia ja heikkouksia eri tyyppisillä alueilla ja erilaisissa tilanteissa sekä niihin liittyviä riskejä. Kahden korkeimman oikeuden tapauksen, KKO 2007:22 ja KKO 2017:1, lisäksi tutkimuksessa tarkastellaan maa-oikeuskäytäntöä.

Varsinaisessa tutkimuksessa mielenkiinto keskittyy halkomisen nykytilaan. Ikään kuin tutkimuksen esikysymyksenä on, kumpaa jakotapaa pääosin käytetään halkomistoimituksissa tänä päivänä ja miksi? Tutkimuksessa tuotetaan tilasto jakotapojen käyttämisen välisestä suhteesta ja pyritään löytämään ne objektiiviset faktat, millä perusteilla jompaankumpaan jakotapaan toimituksessa päädytään.

Mikäli kokonaisarvohalkomisen käyttäminen tilushalkomiseen nähden osoittautuu tutkimuksen hypoteesin mukaisesti dominoivaksi, tullaan työssä pohtimaan myös lainsäädännön muutostarpeita. Varsinainen tutkimuksen tutkimuskysymys kuuluukin, tulisiko halkomisen jakotapaa koskevaa lainsäädäntöä muuttaa ja jos tulisi, miksi ja miten?

Tutkimuksen tutkimusongelmaan pyritään vastaamaan seuraavien toisiinsa kytkeytyvien tutkimussuuntausten ja -menetelmien avulla:

- 1) Lainopillinen eli oikeusdogmaattinen tutkimusote.
- 2) Empiirinen oikeustutkimus.
- 3) *De lege ferenda* -näkökulma.

Tämän tutkimuksen yksi tutkimuksellinen suuntaus on lainoppi, joka on yleinen metodi ympäristöoikeudessa.² Lainopin tutkimuskohteena on voimassaoleva oikeus ja sen keskeinen tehtävä on oikeussäännösten tulkinta ja systematisointi.³ Tutkimus ei kuitenkaan ole puhtaasti oikeusdogmaattinen, vaan niin sanottu yhdistelmä tutkimus, jossa lainoppiin yhdistyy muita tiedonintressejä ja menetelmiä.⁴

Toinen tutkimuksen varsinainen tutkimussuuntaus onkin empiirinen oikeustutkimus, jonka kohteena on oikeudellinen ilmiö. Menetelmällisen ehdon mukaan empiirisessä oikeustutki-

² Määttä 2016, s. 140.

³ Hirvonen 2011, s. 21; Keinänen ja Vääänen 2015, s. 6.

⁴ Määttä 2016, s. 136.

muksessa käytetään yhteiskuntatieteellisiä empiirisen tutkimuksen metodeja kokemusperäisen tiedon hankintaan, analysointiin ja päätelmien tekemiseen. Tutkimuskohdetta koskevan ehdon mukaan empiirisessä oikeustutkimuksessa tutkimuksen kohteena tulee olla sellainen yhteiskunnallinen ilmiö, jolla on yhteys oikeuden maailmaan, esimerkiksi oikeudellisten toimijoiden päätöksenteko, toimintatavat, arvot ja asenteet sekä lakien synty ja lainsäädäntöön vaikuttaminen.⁵

Tutkimuksessa täyttyy empiirisen oikeustutkimuksen sekä menetelmällinen että tutkimuskohdetta koskeva ehto, kun aineisto tutkimuksen empiirisessä osassa muodostuu halkomistoimitusten toimituspöytäkirjoista sekä asiantuntijoille suunnatun kyselyn vastauksista lain muutostarvetta koskien. Päämetodi tutkimuksen empiirisessä osassa on laadullinen eli kvalitatiivinen, mutta tutkimus käsittää myös määrällisen eli kvantitatiivisen metodin piirteitä tutkimuksen sisältäessä lukumääriin ja prosentteihin liittyviä kysymyksiä ja tuloksia.⁶

Tutkimus käsittää myös *de lege ferenda* -näkökulman. Läpi tutkimuksen kartoitetaan halkomisen jakotapaa koskevia ongelmakohtia ja lain kehittämistarpeita tutkimalla ja analysoimalla lainsäädäntöä ja sen soveltamiskäytäntöä toimitus- ja oikeuskäytännössä. Loppu viimein asiantuntijoille suunnatun kyselyn tulokset huomioon ottaen esitetään tutkijan näkemys siitä, minkälainen kyseessä olevan oikeussäännön tulisi tulevaisuudessa olla.

Tutkimuskysymykset muodostavat tutkielmalle luonnollisen rajauksen. Työssä keskitytään nimenomaan halkomisen jakotapaan liittyvään problematiikkaan, eikä halkomiseen liittyviin muihin ongelmiin sen vuoksi tässä tutkimuksessa ole syytä pureutua. Teoriaosuudessa alussa luvussa 2.1 *Määritelmä ja käsitteet* halkomiseen liittyvät yleiset käsitteet on silti syytä käydä läpi, sillä siten muodostetaan pohja halkomisen jakotapaa koskevalle tutkimukselle. Tutkielmani aiheen ja rajauksen vuoksi oikeusvertaileva tutkimusote ei ole tutkimuksessa tarkoituksenmukainen, jonka vuoksi myös vieraskieliset lähteet jäävät työssäni vähäisiksi.

1.3 Tutkimuksen viitekehys ja rakenne

Tutkimus on oikeustieteellinen tutkimus ja sen aihe halkominen, tarkemmin määriteltynä halkomisen jakotapa, kuuluu ympäristöoikeuden viitekehukseen ja sen osa-alueeseen kiinteistönmuodostamisoikeuteen, jonka kannalta keskeisin säädös on vuodelta 1995 peräisin oleva kiinteistönmuodostamislaki (KML, 554/1995).

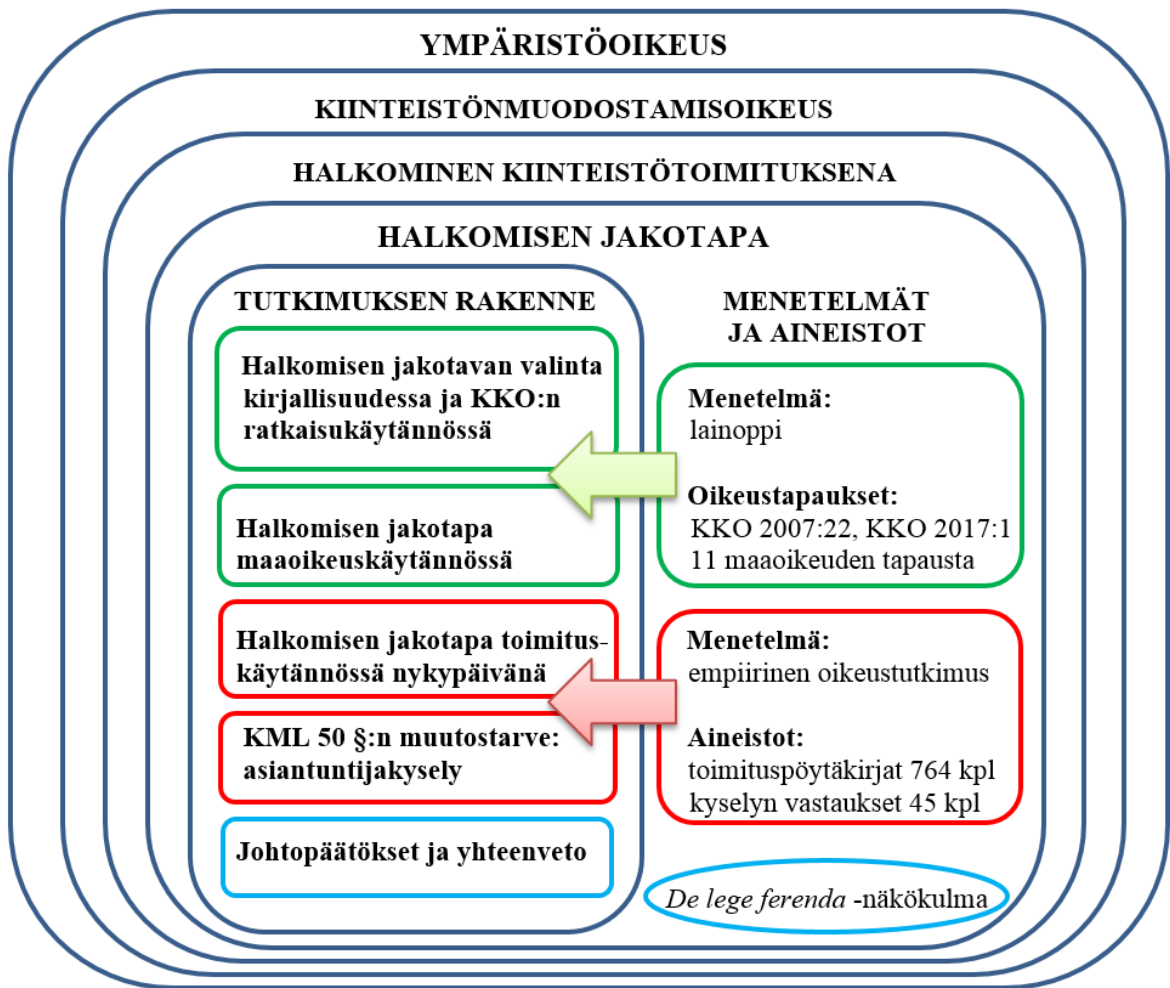
⁵ Keinänen ja Väättänen 2015, s. 3.

⁶ Keinänen ja Väättänen 2015, s. 7.

Tutkielman rakenne jakautuu seitsemään päälukuun. Ensimmäisessä pääluvussa eli johdannossa selvitetään tutkimuksen taustaa, tavoitteita ja rajausta sekä esitellään tutkimusongelma ja tutkimusmenetelmät. Lisäksi johdannossa käydään läpi tutkimuksen viitekehys ja rakenne. Toinen ja kolmas pääluke muodostavat tutkimuksen teoriaosuuden. Toisessa pääluvussa käsitellään halkomista yleisesti kiinteistönmuodostamistoimituksena keskeisimpien käsitteiden määrittelyn kautta, käydään läpi halkomisen oikeushistoriallista taustaa sekä esitellään halkomisen jakotavat, tilushalkominen ja kokonaisarvohalkominen. Kolmas pääluke pureutuu teoriapohjalta halkomisen jakotavan valintaan ja valintaan vaikuttaviin seikkoihin sekä esittelee kirjallisuuden ja korkeimman oikeuden tapausten kautta menetelmien vahvuuksia, heikkouksia sekä niihin liittyviä riskejä.

Neljännessä pääluvussa tutkitaan halkomisen jakotapaa koskevia maa-oikeusratkaisuja, joissa erityistä huomiota kiinnitetään tuomion perusteluihin. Viides ja kuudes pääluke pureutuvat tutkimuksen ytimeen. Viidennessä pääluvussa tarkastellaan toimituskäytäntöä nykypäivänä ja ennen kaikkea selvitetään, kuinka toimituksissa käytettyjen jakotapojen määrät jakautuvat sekä miten ja miksi tiettyyn jakotapaan päädytään. Kuudennen pääluvun tarkoitus on selvittää kiinteistönmuodostamislain muutostarvetta asiantuntijakyselyn tukemana.

Seitsemännen pääluvun johtopäätökset on luotu peilaten neljännen, viidennen ja kuudennen pääluvun tutkimustuloksia teoriaosuuden antamaan taustatietoon. Kuvan 1 mukainen kaavio havainnollistaa tutkimuksen viitekehystä sekä tutkimuksen rakennetta eri osa-alueineen. Lisäksi kaaviosta käy ilmi tutkimuksessa käytetyt menetelmät ja aineistot tutkimuksen eri osa-alueilla. Tavoitteena on, että tutkimus on kokonaisuudessaan johdonmukaisesti etenevä, ja että jokainen tutkimuksen osa-alue muodostaa oman selkeän kokonaisuutensa.



Kuva 1 Tutkimuksen viitekehys, rakenne, menetelmät ja aineistot pääpiirteissään.

2 Halkominen kiinteistötoimituksena

2.1 Määritelmä ja käsitteet

2.1.1 Yleistä

Halkominen on lohkomisen ohella toinen kiinteistönmuodostamistoimitus tai yleisemmin kiinteistötoimitus, jolla kiinteistö jaetaan eli ositetaan.⁷ Molemmista toimituksista säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa (KML, 554/1995). Halkomista voidaan pitää kiinteistön osittamisen perusmuotona, sillä toisin kuin lohkomisessa, halkomisessa koko kiinteistö aidosti jaetaan uusiksi itsenäisiksi kiinteistöiksi. Lohkomisessa puolestaan on kyse jonkin tietyn alueen erottamisesta, jolloin jäljelle jäävän kiinteistön voidaan periaatteessa nähdä jäävän entiselleen.⁸ Lohkominen on halkomista huomattavasti yleisempi kiinteistötoimitus: kun vuonna 2015 lohkomisia tehtiin Maanmittauslaitoksen toimesta runsaat 14 000 ja kuntien toimesta lähes 4 000 kappaletta, halkomisia suoritettiin samana vuonna vain 233 kappaletta.⁹ Yleisesti määrät ovat viime vuosina pyörineet 200 halkomisen paremmalla puolella.¹⁰

Halkomistoimituksen tarkoituksena on joko purkaa tilan yhteisomistus tai jakaa tila useiksi tiloiksi tai tontti useiksi tonteiksi omistajan tahdon perusteella.¹¹ Majamaan ja Markkulan mukaan usein halkomisessa on kyse tilan yhteisomistuksen purkamisesta tilanteessa, jossa yhteisomistajat eivät ole päässeet sopimukseen tilansa jakamisesta määräaloina.¹² Hakemuskompetenssi eli oikeus hakea halkomistoimitusta on KML 47.1 §:n mukaan tilan tai sen määräosan omistajalla, jolla on lainhuuto tilaan tai sen määräosaan.¹³ Tehdyn halkomishakemuksen perusteella annetaan toimitusmääräys. Ilman uutta toimitusmääräystä voidaan asianomaisen toimitusinsinöörille esittämän pyynnön johdosta myös asianomaisen osuuden erottaminen suorittaa samassa toimituksessa, vaikka hän ei olisikaan toimitusta itse hakenut,

⁷ Kolmantena kiinteistön osittamistoimituksena on olemassa vielä uusjako, mutta tämän työn kannalta sillä ei ole merkitystä ja vertailua, siltä osin kuin se on tarpeellista, tehdään vain lohkomisen ja halkomisen välillä.

⁸ Hollo 2006, s. 240.

⁹ Majamaa ja Markkula 2016, s. 14.

¹⁰ MML Intranet: Tilasto.

¹¹ Maanmittauslaitos: Toimitusmenettelyn käsikirja, luku 4.1.1.

¹² Majamaa ja Markkula 2016, s. 78.

¹³ Majamaan ja Markkula (2016, s. 78) huomauttavat, että jos aviopuolisolle on myönnetty lainhuuto tilaan yhteisesti, yhteisomistusosuuksien on katsottu olevan lähtökohtaisesti pääluvun mukaisia, eikä uutta lainhuutoa määräosiin kummallekin puolisolalle ole edellytetty. Sen sijaan jakamattoman kuolinpesän osakkaiden kesken on ensin toimitettava perinnönjako, jossa vahvistetaan osakkaiden määräosuudet tilaan. Kun lainhuudot on näihin määräosiin myönnetty, voidaan tilan halkominen toimittaa perillisten tai näiden seuraajien kesken.

kunhan hänellä vain on oikeus hakea osuutensa erottamista jaettavana olevasta tilasta. Edellytyksenä on myös, että asianomainen on esittänyt toimitusinsinöörille selvityksen oikeudestaan tällaiseen erottamiseen.¹⁴

KML 4 §:n nojalla päätösvaltaa halkomistoimituksessa käyttävät toimitusmiehet, joita ovat toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Uskotut miehet ovat toimitusmiehistön niin sanottuja maallikkojäseniä.¹⁵ Toimitusinsinööri voi kuitenkin KML 4 §:n nojalla myös yksin ratkaista halkomiseen liittyvät asiat, jos uskottujen miesten käyttämistä ei katsota tarpeelliseksi eikä kukaan asianosainen uskottujen miesten käyttämistä vaadi. Hyvin harvassa toimituksessa uskottujen miesten käyttäminen on enää tarpeellista, mikä kuvaa Rantakiven mukaan toimitusten sopuisaa luonnetta.¹⁶ Uskottujen miesten käyttämättömyyteen vaikuttaa kuitenkin Kivipellon mukaan toimitusten sopuisan luonteen sijasta ennemminkin se, että KML:n myötä uskottuja miehiä ei enää ollut pakko käyttää sekä se, että uskottujen miesten antama lisäarvo on maanviljelyn vähentymisen myötä selvästi vähentynyt, kun enää pellon tuottokyvyn arvioiminen ei halkomistoimituksessa ole siinä määrin tärkeää kuin ennen. Myös toimintatapa halkomisessa on joustavampi ilman uskottuja miehiä.¹⁷

2.1.2 Jakoperuste

Jakoperuste tarkoittaa sitä oikeudellista perustetta, jonka mukaan kiinteistön osittaminen suoritetaan. Toisin kuin lohkomisessa, jossa jakoperusteena on tavallisesti kiinteistöstä erotettavan alueen suuruuden määrittävä määräalan kauppakirja tai muu asiakirja¹⁸, halkomisessa jakoperusteena on pääsääntöisesti osittamistavan määräävä suhdeluku eli määräosa, joka vastaa osakkaan omistamaa osuutta kiinteistöstä. Tästä yleisestä jakoperusteesta säädetään KML 49.1 §:ssä. Koska halkomisen tarkoituksena on jakaa kiinteistö omistajien kesken yhtäläisiin, yleensä pääluvun mukaisiin osuuksiin, jakoperusteena ei lohkomiseen tapaan ole alueellisesti määritelty kohde. Jollei toisin ole sovittu, halkomisen lähtötilanteessa ei siis ole ennakoitavissa, minkä alueen kiinteistöstä kukin yhteisomistaja tulee saamaan.¹⁹

Yleisen jakoperusteen lisäksi halkomisessa on olemassa kaksi erityistä jakoperustetta. Näistä ensimmäinen koskee omiin nimiin halkomista. KML 49.1 §:n nojalla jos halkominen suoritetaan tilan omistajan lukuun, jakoperusteena ovat hänen määräämänsä osuudet. Näin tilan

¹⁴ Hollo 2006, s. 256.

¹⁵ Majamaa ja Markkula 2016, s. 278.

¹⁶ Rantakivi 2005, s. 39.

¹⁷ Kivipelto 2018.

¹⁸ Esimerkiksi tonttijako.

¹⁹ Hollo 2006, s. 241, 257.

omistajalla on aina oikeus hakea tilansa halkomista samalla tapaa, kuin hän voi hakea myös lohkomista ilman, että määräalaa on luovutettu. Tämän tyyppinen jaettavan kohteen ainoan omistajan hakema halkominen voi tavallisesti tulla kysymykseen silloin, jos omistaja haluaa jo ennakolta halkoa kiinteistön perillistensä pääluvun mukaisessa suhteessa.²⁰

Toinen erityinen jakoperuste on KML 49.2 §:n nojalla sovintojakoon perustuva nautinta. Sovintojako voi tulla jakoperusteeksi vain, jos tilan yhteisomistajat ovat pitkäaikaisesti, vähintään noin 20 vuotta, hallinneet jaettavan tilan alueita sopimallaan tavalla ja yhdessä haluavat käyttää tätä nautintasuhdetta halkomisen perustana tai toimitusinsinööri katsoo nautintasuhteen käyttämisen halkomisen perustana olevan kohtuullista. Jos sovintojakoa ei voida käyttää jakoperusteena, halkominen toimitetaan yleisen jakoperusteen mukaan osakkaiden omistamien osalukujen perusteella.²¹

2.1.3 Jakosuunnitelma

Jakolaissa (JL, 604/1951) tarkoitettua jakoehdotusta vastaa KML:ssa jakosuunnitelma, josta on annettu niin aineellisia kuin menettelyllisiäkin säännöksiä.²² Aineellisiin säännöksiin, lähinnä KML 52 §:n pariin, palaamme myöhemmin tässä tutkielmassa tilushalkomista koskevassa luvussa 2.3.1 *Tilushalkominen*. Jakosuunnitelmaa koskevia prosessuaalisia säännöksiä ovat KML 54 § sekä kiinteistönmuodostamisasetuksen (KMA, 1189/1996) 28 §.

KML 54.1 §:n mukaan jakosuunnitelma on halkomistoimituksessa laadittava asiakirja, jossa esitetään jakoperuste, muodostettavat tilat, perustettavat yhteiset alueet sekä tilojen osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, yksityiset erityiset etuudet, rasitteet sekä tieoikeudet. Lisäksi jakosuunnitelmassa esitetään halkomisen johdosta maksettavat korvaukset. Jakosuunnitelma on tosin KML 54.2 §:n nojalla mahdollista laatia myös osittaisena siten, että korvauskysymyksistä päättäminen ajoittuu vasta myöhempään vaiheeseen, jos se on halkomisen kannalta tarkoituksenmukaista. Tällöin jakosuunnitelman käsittelyn yhteydessä päätetään vain tilusten jaosta, yhteisistä alueista ja tilojen osuuksista niihin, erityisistä etuuksista sekä rasitteista ja tieoikeuksista. Korvauksista esitetään vain alustavat arviot, ja lopulliset korvaukset määrätään ja muut halkomisen loppuunsaattamiseksi tarpeelliset toimenpiteet tehdään vasta jakosuunnitelman saatua lainvoiman.

²⁰ Hollo 2006, s. 257.

²¹ Hollo 2006, s. 257; Vitikainen 2011, s. 3.

²² Majamaa ja Markkula 2006, s. 87.

KML 54.1 §:n toinen virke sisältää säännöksen jakosuunnitelman esittämisestä ja käsittelystä. Säännöksen mukaan halkomisen toimituskokouksessa asianosaisille selostetaan jakosuunnitelma ja sen perusteet sekä varataan mahdollisuus tutustua jakosuunnitelmaan. Asianosaiset saavat tehdä jakosuunnitelmaa koskevia muistutuksia, joiden käsittelyn jälkeen tehdään päätös siitä, miten halkominen toimitetaan, ja saatetaan halkominen loppuun.

Hyvösen mukaan vanha talouskeskus saattaa tuottaa jakosuunnitelmassa silloin tällöin vaikeuksia, jos useat osakkaat tahtoisivat saada sen omaan osuuteensa. Tällaisessa tilanteessa etusijaan vaikuttavia tekijöitä vanhan talouskeskuksen ympärille muodostuvan tilan saamiseksi ovat muun muassa sitoumukset uuden talouskeskuksen perustamisesta toiselle osakkaalle aiheutuvien kustannusten maksamiseen, viljelyn jatkaminen vanhasta talouskeskuksesta käsin ja tähän liittyvät asumistarpeet sekä osakkaan mahdollisuudet hyödyntää vanhan talouskeskuksen rakennuksia. Myös sillä on Hyvösen merkitystä, jos toinen osakas omistaa jo läheisyydessä sijaitsevan toisen talouskeskuksen, joka vastaa hänen tarvettaan.²³ KMA 28 §:n nojalla voidaan halkomisessa muodostettujen tilojen antaminen ratkaista arvalla, jos halkomisessa muodostetut tilat voidaan yhtä hyvin antaa useammalle osakkaista eivätkä nämä osakkaat sovi, kenelle heistä mikin tila on tuleva.

2.1.4 Osittelusta poikkeaminen

KML 51 § sisältää säännökset poikkeamisesta jakoperusteen mukaisesta tilusmäärästä tai kokonaisarvosta. Sopimusvapaus halkomisen toteuttamistavassa on KML 51.1 §:n nojalla varsin laaja. Säännöksen mukaan halkomisessa on nimittäin mahdollista poiketa muodostetavalle tilalle jakoperusteen mukaan tulevasta tilusmäärästä tai omaisuuden kokonaisarvosta, jos kaikki osakkaat siitä sopivat ja se on tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi tarpeen. Hyvösen mukaan halkomisen suorittaminen ilman poikkeamista lainkaan osittelusta ei usein käytännössä ole mahdollista, eivätkä usein asianosaisetkaan sitä tahdo. Rajojen, teiden ja valtaojien muodostamat tarkoituksenmukaiset tiluslohkot harvoin jakautuvat täsmällisesti osuuksien mukaan. Osittelusta poikkeamiseen usein halkomisessa päädytäänkin, jotta aluetta voidaan käyttää tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina tarpeettomasti niitä pirstomatta.²⁴

²³ Hyvönen 2001, s. 260.

²⁴ Hyvönen 2001, s. 261.

Myös ilman osakkaiden suostumusta voidaan jakoperusteesta poiketa KML 51.2 §:n nojalla, mikäli säännöksessä luetellut edellytykset täyttyvät. Ensinnäkin poikkeamisen tulee olla tärkeää tarkoituksenmukaisten tilojen muodostamiseksi. Toiseksi poikkeamisesta ei saa aiheutua kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa eikä kolmanneksi minkään muodostettavan tilan tilusmäärä tai tilaan tulevan omaisuuden kokonaisarvo saa olla enempää kuin 30 prosenttia yli tai enempää kuin 10 prosenttia alle sen, mikä sille jakoperusteen mukaan kuuluisi. Jos kuitenkin poikkeaminen on tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi välttämätöntä, saadaan KML 51.3 §:n nojalla jakoperusteesta poiketa osakkaiden suostumuksetta enintään 30 prosenttia alle jakoperusteen, kunhan jakoperusteesta poikkeaminen ei aiheuta kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa. Vuodelta 2005 peräisin olevalla kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta annetulla lailla (1159/2005) osittelusta poikkeamisen rajoja nostettiin. Lain esitöistä HE 65/2005 vp selviää, että osittelusta poikkeamisen silloiset rajat, 20 prosenttia ylöspäin ja 10 prosenttia alaspäin, olivat eräissä tapauksissa liian ahtaat järkevän lopputuloksen saamiseksi varsinkin alueeltaan pienehköjä rakennettuja tiloja halottaessa.

Osittelusta voidaan poiketa kahdella tavalla ja nämä poikkeamisen lajit on mahdollista erottaa toisistaan. Osittelusta voidaan nimittäin poiketa jakoperusteeseen nähden KML 51 §:n mukaisena yleispoikkeamana taikka tilus- tai omaisuuslajien kesken erillispoikkeamana. Yleispoikkeama on mahdollinen ja siihen liittyvät menetykset korvataan sekä kokonaisarvohalkomisessa että tilushalkomisessa, mikäli edellä käsitellyn KML 51 §:n edellytykset täyttyvät. Erillispoikkeamasta tilushalkomisessa säättää puolestaan KML 52.1 §, jonka sisältöön palaamme myöhemmin luvussa *2.3.1 Tilushalkominen*. Kokonaisarvohalkomisessa ei sen sijaan erillispoikkeamaa korvata erikseen, sillä se korvautuu jakosuunnitelman mukaan toisenlaisena omaisuuslajina.²⁵

2.1.5 Osittamisrajoitukset

Kiinteistönmuodostamislain säännökset eivät ohjaa alueiden käyttöä. KML:n nojalla ei myöskään ratkaista sitä, mihin tarkoitukseen jotakin aluetta saadaan käyttää, vaan nämä ratkaisut tehdään kaavoituksessa ja rakennuslupamenettelyssä. KML:ssa rakentamisen edellytyksiä ja kiinteistönmuodostamista ei kuitenkaan ole kokonaan erotettu toisistaan, vaan rakentamisen ohjaamiseksi on lakiin sisällytetty eräitä kiinteistönmuodostamista koskevia osittamisrajoituksia, jotka rajoittavat rakennuspaikan muodostamista.²⁶

²⁵ Hyvönen 2001, s. 261.

²⁶ Vitikainen 2014, s. 81.

Halkomisessa tulee muiden edellytysten lisäksi pyrkiä noudattamaan maankäytön suunnittelusta johtuvia osittamisrajoituksia. KML 53.1 §:n mukaan mitä lain 32 §:ssä säädetään lohkomisesta, on soveltuvin osin voimassa myös halkomisessa. Niin ikään KML 53.1 §:ssä säädetään, että sitovan tonttijaon alueella tontti voidaan jakaa halkomalla, jos kiinteistöt voidaan muodostaa tonttijaon mukaisesti. Tilanteessa, jossa halkominen toimitetaan asemakaava-alueen ulkopuolella, on KML 53.2 §:n nojalla ne kiinteistöt, joihin tulee kuulumaan rakennuslupaa edellyttäviä rakennuksia, muodostettava mahdollisuuksien mukaan siten, että ne täyttävät maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL, 132/1999) ja sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä²⁷ rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Kaavoitettavana olevan alueen osalta KML 53.3 §:n nojalla halkomistoimituksessa on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon laadittava kaava alueella, jolla on voimassa rakennuskielto yleiskaavan tai asemakaavan laatimista varten tai kaavan laatiminen muutoin on vireillä. Mitään vähimmäisrajoituksia halkomisissa muodostettavien kiinteistöjen pinta-alojen suhteen ei kiinteistönmuodostamislaki kuitenkaan sisällä.

Nykysäännösten mukaan kaavamääräysten ja kaavan noudattaminen asemakaava-alueen ulkopuolella ei ole halkomisen ja osittamisen ehdoton edellytys. Toimitus on mahdollista suorittaa jopa kaavan vastaisesti. Kuitenkin asianosaisten oikeuksien ja oikeusturvan kannalta lopputuloksessa syntyvien tilojen rakennuskelpoisuus tämän kaltaisissa tilanteissa on syytä varmistaa. Toisaalta tietoa siitä, täyttävätkö uudet syntyvät tilat rakennuspaikan vaatimukset vai eivät, tarvitaan myös tilan arvoa arvioitaessa. Vaikka vastuu asiasta jää loppupeleissä asianosaisille itselleen, on toimitusinsinöörillä kuitenkin tärkeä rooli asian selventämisessä asianosaisille.²⁸

Jos tilan jakaminen ei yhteisomistajien kesken ole kuitenkaan *de facto* mahdollista esimerkiksi tilan vähäisen pinta-alan tai vähäisten rakennusoikeuksien vuoksi, yhteisomistus on mahdollista purkaa eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (YhtOmL, 180/1958) mukaisessa menettelyssä.²⁹ Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2004:27 perusteella toimitusinsinööri ei kuitenkaan voi omalla päätöksellään keskeyttää halkomista jaettavan alueen kaavatilanteen selkeyttämiseksi, jos yksikin jako-osakas vaatii jaon jatkamista. Jos kuitenkin

²⁷ Hallituksen esityksen HE 265/2009 vp mukaan MRL:n nojalla annetut säännökset ja määräykset kattavat esimerkiksi vahvistetun yleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen.

²⁸ Kemppainen 2015.

²⁹ Majamaa ja Markkula 2016, s. 79–80.

kaikki osakkaat olisivat toimituksen keskeyttämisen kannalla ja epäselvyyden voitaisiin olettaa ratkeavan kohtuullisessa ajassa, olisi tilanne toinen.³⁰

2.1.6 Halkomistoimituksen vaiheet ja muutoksenhaku

Lainsäätäjä on halkomistoimituksessa pyrkinyt aikaisempaa joustavampaan ja yksinkertaisempaan menettelyyn.³¹ Kiinteistönmuodostamislaki toikin mukanaan mahdollisuuden yksivaiheiseen menettelyyn. Sen periaatteena on, että jakosuunnitelma esitetään asianosaisille yhdessä tilikorvauslaskelmien kanssa ja sekä jakosuunnitelman että tilikorvausten osalta toimituksesta voidaan valittaa maa- ja metsätalouden vastasta sen lopettamisen jälkeen.³² Maa- ja metsätalouden (MO) on käräjäoikeuden (KäO) osasto, joka käsittelee kiinteistötoimituksista aiheutuvia riitoja ja valituksia, ja siten myös halkomistoimitusten päätöksistä tehtyjä valituksia. Maa- ja metsätalouden ratkaisusta haetaan puolestaan muutosta korkeimmalta oikeudelta.³³ Korkein oikeus ottaa käsiteltäväkseen ainoastaan ne asiat, joissa se myöntää valitusluvan.³⁴ Useimmissa tapauksissa maa- ja metsätalouden tuomio on lopullinen, sillä korkein oikeus antaa valitusluvan vain noin 10 prosentissa valituslupahakemuksista.³⁵

Yksivaiheisen toimituksen tavoitteena lainsäätäjällä oli, että heti toimituksen alussa kaikki ongelmat tuodaan avoimeen keskusteluun ja valittaminen on mahdollista vasta toimituksen lopussa eli erillinen muutoksenhaku kesken yksivaiheisen toimituksen ei ole mahdollinen. Normaalityapauksessa tämä toimineekin varsin hyvin pienillä ja keskisuurilla tiloilla, mutta mitä suurempi ja moniongelmaisempi tila on, sitä enemmän vaiheita toimitus usein tarvitsee, jotta voidaan mahdollisen muutoksenhaun tapahtuessa minimoida toimitusmiesten tekemää turhaa työtä sekä kustannuksia.³⁶

Hyvönen huomauttaa, kuinka jakotapaa koskevaa ratkaisua ei ole KML 54.1 §:ssä säädetty esitettäväksi jakosuunnitelmassa. Sen sijaan muodostettavat tilat siinä tulee esittää, josta seuraa se, että jakotapa on tällöin kuitenkin tunnettava. Näin riittävä jakotapaa koskeva kysymys näyttää siirtyvän asianosaisten ja tuomioistuinten ratkaistavaksi. Yksivaiheisessa me-

³⁰ Majamaa ja Markkula 2016, s. 80.

³¹ Hyvönen 2008, s. 67.

³² Vitikainen 1999, s. 12.

³³ Oikeus: Maa- ja metsätalouden asiat.

³⁴ Korkein oikeus: Valituslupahakemus ja valitus.

³⁵ Hatunen 2001, s. 48.

³⁶ Hyvönen 2008, s. 80.

nettelyssä tämä johtaa toimitusinsinöörin kannalta kaksinkertaiseen työhön, mikäli tuomioistuimien muuttaa halkomisen jakotapaa, sillä se tapahtuu silloin vasta toimituksen lopettamisen jälkeen.³⁷

KML 54.2 § säätelee kaksivaiheisesta halkomisesta, jota käytetään, jos se on halkomisen suorittamisen kannalta tarkoituksenmukaista. Tällöin jakosuunnitelmaa koskevasta toimitusmiesten tekemästä päätöksestä saa asianosainen erikseen toimituksen kuluessa valittaa ja se lainvoimaistuu ennen lopullisten korvauksien määräämistä ja halkomistoimituksen lopettamista.³⁸ Sen sijaan jakosuunnitelman yhteydessä esitettyjen alustavien tilikorvauksien ja niiden perustelujen osalta muutoksenhaku ei kesken toimituksen ole mahdollinen, koska muutosta voi hakea vain toimituksessa lopullisesti ratkaistuihin asioihin.³⁹

Jakolain mukaisessa halkomismenettelyssä oli säännönmukaisesti tapana käyttää kaksivaiheista halkomista ja siihen käytännössä usein päädytään myös nykyisten säännösten nojalla suurtiloilla ja moniongelmaisissa tapauksissa.⁴⁰ Majamaan ja Markkulan mukaan tilushalkominen on nykyäänkin pääsääntöisesti kaksivaiheinen.⁴¹ Hallituksen esityksen HE 227/1994 vp mukaan etenkin riitaisissa toimituksissa saattaa olla tarkoituksenmukaista jakaa toimitus yhden sijasta kahteen vaiheeseen tai Hyvösen mukaan vaikeissa tapauksissa jopa kolmeen vaiheeseen. Jos kuitenkin toimitus uhkaa kiinteistönmuodostamislain säännösten nojalla kasvaa neli- tai viisivaiheiseksi, on Hyvösen mukaan jokin pahasti pielessä.⁴²

Halkomistoimituksen muutoksenhaku järjestyy erikseen KML 232 §:n mukaan toimituksen kestäessä erillisvalituksena ja KML 231 §:n mukaan päävalituksena toimituksen lopettamisen jälkeen. Toimituksessa tehtyyn päätökseen, joka koskee halkomisen jakotapaa, haetaan KML 232.1 §:n 13 kohdan nojalla muutosta toimituksen kestäessä, jos valitusosoitus on annettu. Tällä voidaankin tehokkaasti estää kaksinkertaisen työn riskiä maa- ja metsäoikeuden muuttamiseksi jakotapaa.

³⁷ Hyvönen 2008, s. 68.

³⁸ Hollo 2006, s. 257.

³⁹ Majamaa ja Markkula 2016, s. 90.

⁴⁰ Hyvönen 2008, s. 80.

⁴¹ Majamaa ja Markkula 2016, s. 89.

⁴² Hyvönen 2008, s. 68, 80.

2.1.7 Yhteishalkominen

KML 47.2 § koskee yhteishalkomista ja se tarkoittaa useiden, samoille omistajille määräosin kuuluvien kiinteistöjen osittamista samanaikaisesti.⁴³ Yhteishalkominen voidaan siis toimittaa tilanteessa, jossa jaettava käyttöyksikkö⁴⁴ muodostuu useasta eri tilasta.⁴⁵ Yhteishalkominen saattaa usein tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, jos kuolinpesässä on useita kiinteistöjä, joiden yhteisomistus halutaan purkaa.⁴⁶ Luonnollisesti ennen yhteishalkomista tulee kuolinpesässä kuitenkin tehdä perinnönjako, jossa kuolinpesän osakkaiden omistusosuuksien suuruudet määritellään ja joidenka perusteella nämä osuudet lainhuudatetaan. Jakamattoman kuolinpesän osakas ei siten voi hakea pesään kuuluvien tilojen halkomista.⁴⁷ Yhteishalkomisen edellytyksenä on, että jaettavana oleviin kiinteistöihin kohdistuvat rasitukset ovat yhteneväiset. Muutoin yhteishalkomisen kohteena olevaan aluekokonaisuuteen sovelletaan pääosin yhden tilan halkomisen edellytyksiä.⁴⁸

Yhteishalkomisella on kaksi tehtävää: hillitä tilojen pirstoutumista sekä vähentää toimitusmenettelyn tarvetta. Yhteishalkomisen vaihtoehtona on kiinteistön yhdistämisen edellytysten täytyessä tilojen yhdistäminen, jonka jälkeen halkomalla jaetaan muodostunut tila.⁴⁹ KML 48.1 §:n mukaan kaikki osakkaat voivat sopia yhteishalkomisesta. Jolleivät kaikki osakkaat yhteishalkomisesta sovi ja joku osakas sitä vaatii, voidaan yhteishalkominen toimitusinsinöörin päätöksellä suorittaa, jos se on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Majamaan ja Markkulan mukaan käytännössä lähes aina lienee tarkoituksenmukaisempaa suorittaa yhteishalkominen esimerkiksi viiden tilan muodostamassa jakokunnassa kuin halkominen kullakin tilalla erikseen, mikä lähes väistämättä johtaa pirstoutuneeseen tilussijoitukseen.⁵⁰

Yhteishalkominen voidaan toimittaa myös osittaisena KML 47.3 §:n nojalla. Tällöin jaettavan alueen tiloilla tulee olla pääasiassa samat omistajat, mutta täysin identtinen omistuksen ei täydy olla. Tällöin kukin osaomistaja saa hänelle muodostettaviin tiloihin tiluksia vain

⁴³ Hollo 2006, s.256.

⁴⁴ Käyttöyksiköllä Majamaa ja Markkula (2016, s. 82) tarkoitavat yhtenäistä taloudellista kokonaisuutta kuten maatilaa tai useasta kiinteistötunnuksesta muodostuvaa rakennuspaikkaa.

⁴⁵ Majamaa ja Markkula 2016, s. 82.

⁴⁶ Hollo 2006, s. 256.

⁴⁷ Maanmittauslaitos: Kiinteistön jakaminen.

⁴⁸ Hollo 2006, s. 256, 260.

⁴⁹ Hollo 2006, s. 260.

⁵⁰ Majamaa ja Markkula 2016, s. 83.

niiden tilojen tiluksista, joihin hänellä on osuutta. Säännöksen mukaan osakkailla on kuitenkin oikeus sopia tilusten antamisesta muistakin tiloista. Muutoin osittaiseen yhteishalkomiseen sovelletaan, mitä yhteishalkomisesta säädetään.

2.2 Halkomisen historiallinen ja oikeudellinen kehitys

2.2.1 Osittamisrajoituksista osittamisvapauteen

Halkomisen kehitystä on mielenkiintoista tarkastella historiallisesti sekä lainsäädännön kehittymisen kautta oikeudellisesti. Vanhimmat keskiaikaiset säännökset eivät sisältäneet nimenomaisia talon halkomista tai osakkaiden kesken tapahtuvaa tilan jakamista koskevia säännöksiä, vaikkakin voidaan osoittaa joitakin tähän liittyviä kuninkaallisia kirjeitä.⁵¹ Käytännössä halkomista eli tilan jakamista osakkaiden kesken on kuitenkin esiintynyt jo varhain, koska osakkaat ovat sitä tahtoneet ja laki ei ole sitä kieltänyt.⁵² Jo keskiajalta nykyaikaan asti ovat säädökset sisältäneet vaihtelevissa määrin osittamisen ja samalla halkomisen rajoittamista koskevia säännöksiä. Historiallisesti finanssipoliittiset osittamisrajoitukset pyrkivät kolmeen keskeiseen päämäärään. Ensinnäkin maaveron maksajien lukumäärän väheneminen tuli estää rajoittamalla maaomaisuuden keskittymistä liian harvoin tai verovapaisiin käsiin. Toiseksi veronmaksukyvyyn heikkeneminen piti estää rajoittamalla maan pirstoutumista liian pieniin osiin liian monelle ja kolmanneksi maan säilymistä suvussa pidettiin tärkeänä. Näitä tavoitteita toteutettiin lukuisissa säännöstoissa, joista tärkeimpinä voidaan mainita veronalaisen maan vähentämisenkielto, osittamisrajoitukset sekä sukulunastus.⁵³

Historiallisista syistä tilushalkomista ja jyvityshalkomista on käsitelty halkomisen eri lajeina eikä synonyymeinä. Tilushalkomisella tarkoitettiin vanhastaan osakkaiden itse, ilman jyvitystä, suorittamaa halkomista, jossa sarkajaossa olleet sarat halottiin pituussuuntaan kahden tai useamman osakkaan kesken. Vasta vuoden 1848 maanmittausohjesääntö järjesti halkomisen viralliseksi maanmittaustoimitukseksi toimitusinsinöörin johdolla. Tämä halkominen perustui ensimmäistä kertaa jyvitykseen lakisääteisenä maanmittaustoimituksena, vaikka jyvityshalkominen tunnettiin käytännössä jo paljon aikaisemmin 1700-luvulla. Käytännössä käsitteet ovat sittemmin yhdentyneet tarkoittamaan samaa halkomismenetelmää.⁵⁴ Myös

⁵¹ Hyvönen 2001, s. 237.

⁵² Haataja 1949, s. 399.

⁵³ Hyvönen 2001, s. 237.

⁵⁴ Hyvönen 2001, s. 241.

tässä tutkimuksessa, kuten myös esimerkiksi Maanmittauslaitoksen Toimitusmenettelyn käsikirjassa⁵⁵, jyvityshalkomisella tarkoitetaan samaa halkomismenetelmää kuin tilushalkomisella.

Asetuksessa maatilojen osittamisesta (OA, 1895), joka annettiin vuonna 1895, koottiin yhteen lukuisat osittamista koskevat säännökset ja määräykset sekä kehitettiin osittamista vapaampaan suuntaan liberaalisen ajan vaatimusten mukaisesti. Vaikka täysi osittamisvapaus sai kannatusta vuoden 1887 prinsiippikomitean, vuoden 1887 lainvalmistelukunnan sekä vuoden 1891 valtiopäivien tahoilta, osittamisrajoitukset eivät kuitenkaan poistuneet. Vuoden 1894 valtiopäivät hyväksyivät esityksen mukaisesti halkomalla muodostettavan tilan elinkelpoisuuden vähimmäisvaatimuksiksi eräin poikkeuksin sekä 1/300 manttaalin että viiden hehtaarin rajan samanaikaisesti. Tältä pohjalta halkomisessa muodostettavan uuden tilan elinkelpoisuutta valvottiin vuoden 1916 jakolainsäädännön voimaantuloon asti.⁵⁶

Osittamisvapauden periaate omaksuttiin vasta vuoden 1916 jakolainsäädännössä. Asetuksen jakolaitoksesta (AJ, 82/1916) 24 ja 27 §:n mukaan halkominen sallittiin tilan tai määräosan omistajan vaatimuksesta kuinka pieniin osiin tahansa. Vielä lainvalmistelutöissä tilan elinkelpoisuuteen perustuvat halkomisrajoitukset olivat pitkään mukana, mutta ennen kaikkea sosiaalisista syistä eduskunta päätti niistä lopulta luopua kokonaan. Liberaalinen ja sosiaalinen syy ovat olleet osittamisrajoitusten poistamisen kaksi keskeistä syytä. Nämä pitävät sisällään omistajan vapaan määräämisvallan toteuttamisen sekä tilattoman väestön maansaannin edistämisen.⁵⁷

Vuodelta 1951 peräisin olevan jakolain määräykset eivät tuoneet oleellisia muutoksia halkomissäännöksiin. Jakolain halkomista koskeva 20 §, kuten myöskin lohkomista koskeva 181 § rakentuivat AJ:n tapaan osittamisvapauden periaatteelle.⁵⁸

2.2.2 Kokonaisuudistus ja kokonaisarvohalkomisen kehittyminen

Vuoden 1995 kiinteistönmuodostamislaki on pyrkinyt parantamaan kiinteistöjärjestelmän selvyyttä ja luotettavuutta. Tällä kiinteistönmuodostamisoikeuden kokonaisuudistuksella pyrittiin kokonaisvaltaisesti parantamaan kiinteistörakennetta edistämällä tilusjärjestelyjen

⁵⁵ Maanmittauslaitos: Toimitusmenettelyn käsikirja, luku 4.

⁵⁶ Hyvönen 2001, s. 242–243.

⁵⁷ Hyvönen 2001, s. 243.

⁵⁸ Hyvönen 2001, s. 243.

suorittamista sekä yksinkertaistamaan, nopeuttamaan ja yhdenmukaistamaan kiinteistötoimituksissa noudatettavaa menettelyä ja sitä kautta parantamaan palvelua ja alentamaan toimituskustannuksia.⁵⁹

Miten vuoden 1995 kiinteistönmuodostamislaki sitten muutti halkomista? Pääpiirteissään halkomistoimitus pysyi uuden lain myötä entisellään jakolakiin verrattuna. Kuitenkin joitakin pitkään kypsyneitä olennaisia uudistuksia uusi laki toi mukanaan. Näistä isoin ja tämän tutkimuksen kannalta merkittävin muutos oli kokonaisarvohalkomisen mukaantulo kokonaan uutena menetelmänä halkomisessa. Uusi laki toi mukanaan myös yksivaiheisen halkomisen sekä edellä esitellyn yhteishalkomisen⁶⁰, joka voi yhtä hyvin olla niin tilushalkominen kuin kokonaisarvohalkominenkin.⁶¹

Kokonaisarvohalkominen on kuitenkin Hyvösen mukaan periaatteessa ollut olemassa jo ennen kiinteistönmuodostamislakiakin. Vanhojen maamittareiden perimätiedon mukaan on halkomista jo aiemminkin suoritettu niin sanottuna ”pomausjakona”, jossa kokonaisarvoihin perustuva halkominen toteutettiin toimitusinsinöörin suorittaman arvion sekä asianosaisten sopimuksen mukaan siten, että jälkikäteen jyväluvut laskettiin paperilla vastaamaan jakoperustetta ja asianosaisten sopimuksen mukaista jakotulosta eikä näin ollen tilikorvauksia tullut asianosaisten välillä suoritettavaksi lainkaan. Myöhemmin sama tulos ilman jyvälukujen laskemista voitiin lain mukaan saavuttaa toimitusinsinöörin kaupanvahvistajana vahvistamassa sovintojaossa, jota seurasi tähän jakosopimukseen perustuva lohkominen. Käytännössä yhteisomistuksen purkamistapana jakosopimukseen perustuva lohkominen muodostuikin ennen KML:n voimaantuloa Hyvösen mukaan selvästi yleisemmäksi kuin jyvitykseen perustuva halkominen.⁶²

Kokonaisarvoon perustuvan jakotoimituksen isänä voidaan pitää maanmittausinsinööri Vilho Airasta, joka tunnetaan kokonaisarvohalkomisen varhaisena kannattajana. Hän työskenteli maanmittarina vuosina 1908–1956 eri puolella Suomea useissa eri kunnissa ja toimi Suomen Maanmittariyhdistyksen 22.3.1947 asettamassa uusjakotoimikunnassa, jonka tehtävänä oli uusjakolainsäädännön kehittäminen. Jo tuohon aikaan Airas suositteli kokonaisarvojen laskemista ja niihin perustuvaa jakotoimitusta ja suorittikin työssään halkomisia

⁵⁹ Hyvönen 2008, s. 62.

⁶⁰ Kivipellon (2018) mukaan jakolain aikana oli kuitenkin mahdollista tehdä halkomisuusjako, joka oli käytännössä sama asia kuin yhteishalkominen.

⁶¹ Hyvönen 2008, s. 62.

⁶² Hyvönen 2008, s. 64.

”pomaushalkomisina”.⁶³ Voidaankin hyvällä syyllä todeta Airaksen olleen aikaansa edellä, mitä tulee halkomismenetelmiin.

Sen sijaan toinen ääripää, Teknillisen korkeakoulun maanjako-opin⁶⁴ professorinakin toiminut Arvid Wiiala, oli jyvityksen vankkumaton kannattaja ja puolustaja. Hän moitti jyvityksen arvostelijoita siitä, että nämä esittivät vain ongelmakohtia, joita on vaikea poistaa jyvityksestä luopumalla tai sitä muuttamalla, koska nämä ongelmakohdat koskevat menetelmien valinnasta ja toteuttamisesta riippumatta yleisesti arviointia. Suomen Maanmittariyhdistyksen asettama uusjakotoimikunta oli ehdottanut laissa säädettäväksi, että Maanmittaushallitus⁶⁵ voisi antaa luvan jakotoimituksen suorittamiseen kokeiluna muullakin tavoin kuin jyvitykseen perustuvana. Tämä ei kuitenkaan Wiialalle käynyt, vaan hän suhtautui kokonaisarvomenetelmään kielteisesti erityisesti halkomisessa, koska se johtaisi hänen mukaansa kaksinkertaiseen arvoon: ennen jakoa koko tilan arvoon sekä jaon jälkeen osuuksista muodostettujen tilojen arvoihin, ja näin tuleva mahdollinen menetys pitäisi tilittää jako-osuuksien mukaan. Wiiala saavutti jyvitystä puolustavalla linjallaan luottamuksen Maanmittaushallituksen ylimmässä johdossa, jota ei kokonaisarvohalkominen sanottavasti kiinnostanut pitkiin aikoihin.⁶⁶

Vasta vuonna 1979 Maanmittaushallituksen pääjohtaja Lauri Kanteen johtama Kiinteistönmuodostamiskomitea II ehdotti, että perinteisen halkomistavan rinnalle omaksuttaisiin toinen halkomistapa, kiinteistön kokonaisjako. Ehdotuksessa tämä halkomistapa perustui asianosaisten sopimukseen. Nykyiseen muotoonsa kokonaisarvohalkominen on kehittynyt Kiinteistönmuodostamistyöryhmässä 1990-luvulla ja hallituksen esityksen perustelut seuraavatkin tätä työryhmän mietintöä. Perustelut ovat kuitenkin niukkasanaisia eikä selviä esimerkkejä vaihtoehtojen sovelluksista ole esitetty. Maanmittaushallituksen kiinteistöosaston arviointijaostossa käynnistettiin vuonna 1993 tutkimusprojekti kokonaisarvohalkomisesta, jonka tutkimustulokset on julkaistu vuosina 1995 ja 1998 loppuraportteina⁶⁷ käytäntöä varten.⁶⁸ Näistä aikaisempaa raporttia on myös tässä tutkimuksessa hyödynnetty seuraavien lukujen aikana.

⁶³ Hyvönen 2008, s. 64.

⁶⁴ Myöhemmin kiinteistöopin.

⁶⁵ Maanmittauslaitoksen edeltäjä vuoteen 1994 asti.

⁶⁶ Hyvönen 2008, s. 64–65.

⁶⁷ Päivi Mattila - Tuomo Heinonen: Kokonaisarviointi halkomistoimituksessa, Kokonaisarvohalkominen-projektin loppuraportti, Maanmittauslaitos 1995, sekä Mikko Uimonen - Päivi Mattila - Risto Peltola: Kokonaisarvioinnin kehittäminen, KOKO-projektin loppuraportti, Maanmittauslaitos 1998.

⁶⁸ Hyvönen 2008, s. 65–66.

2.2.3 Halkominen nykypäivänä

Nykypäivänä ei enää päde 1960-luvulla saakka ulottunut lähtötilanne, jonka mukaan halotavasta tilasta muodostetaan yleisesti useampia maataloustuotantoon tarkoitettuja tiloja. Sitä vastoin nykypäivänä halkomista käytetään enemmän myös erilaisten omaisuusosien, kuten metsien, rantarakennuspaikkojen ja vapaa-ajankäyttöön soveltuvien rakennusten jakamiseen tilan yhteisomistajien kesken sekä Pohjanmaalla sovintojakotilanteiden purkuun.⁶⁹

Myös halkomisen maine kiinteistötoimituksena on aikojen saatossa muuttunut. Vielä viime vuosituuhannella halkominen nähtiin kalliina ja aikaa vievänä toimituksena, joka tulee kyseeseen lähinnä riitaisissa tapauksissa, joissa kiinteistö pitää saada jaetuksi. Nykyään kuitenkin, osin Maanmittauslaitoksen aktiivisen kannustamisen ansioista, halkominen ei enää ole vain ”riitatoimitus”, vaan yhtä varteenotettava tapa jakaa kiinteistö kuin lohkominenkin.⁷⁰ Myös Rantakiven mukaan halkominen on ollut karistamassa riitaisan ja aikaa vievän toimituksen leimaa harteiltaan.⁷¹

Halkomisessa saadaan aina ammattitaitoisen tekijän, kiinteistösuunnitteluun ja -arviointiin perehtyneen toimitusinsinöörin laatima suunnitelma tilussijoituksesta ja sitä kautta sekä asiakkaan että kiinteistöjärjestelmän kannalta laadultaan parempi, luotettavampi ja varmemmin oikeudenmukainen jakotulos kuin tilapäisin voimin tehdyssä jakosopimuksessa.⁷² Halkomistoimitus on kiinteistötoimituksena niin sanottu ”avaimet käteen” -paketti, jossa kiinteistö jaetaan luotettavasti ja oikeudenmukaisesti ja koko prosessi käydään alusta loppuun samassa toimituksessa, josta kiinteistön jakamisen kustannus muodostuu. Verrattuna jakosopimuksella lohkomiseen, jossa usein pitää käyttää lainoppineita henkilöitä jaon aikaansaamiseksi, saattaa halkominen loppupeleissä tulla jopa halvemmaksi.⁷³

Halkomistoimituksen kustannukseen vaikuttaa kuitenkin moni seikka. Maanmittauslaitoksen ARTO-prosessissa⁷⁴ on laskettu malli halkomisen toimituskustannusten arvioimisen helpottamiseksi, jotta asiakkaalle voidaan antaa edes suuruusluokkaa kuvaava hinta-arvio halkomisen toimituskustannuksista. Mallissa toimituskustannusten arviointi perustuu halotta-

⁶⁹ Vitikainen 1999, s. 11.

⁷⁰ Kivipelto ja Lukin 2017.

⁷¹ Rantakivi 2005, s. 38.

⁷² Hyvönen 2001, s. 245; Vitikainen 1999, s. 15.

⁷³ Kivipelto ja Lukin 2017.

⁷⁴ Arviointitoimitusprosessi, johon kuuluvat toimitukset, joiden pääsisältönä on kiinteistöarviointi ja korvausten määrääminen.

van tilan pinta-alaan, halottavasta tilasta muodostettavien tilojen lukumäärään sekä halottavalla tilalla olevien omaisuusosien lukumäärään. Malli perustuu toteutuneisiin toimituskustannuksiin ja toimii parhaiten niin sanotuissa keskimääräisissä halkomisissa. Malli ei kuitenkaan päde erikoisemmissä tapauksissa, esimerkiksi hyvin pienissä halkomisissa. Lisäksi jokaisella halkomisen kohteella on laskentamallin huomioimien tekijöiden lisäksi myös omat erityispiirteensä, jotka saattavat vaikuttaa kustannuksiin joko pienentävästi tai suurentavasti. Erityispiirteistä merkittävin lienee osakkaiden sopuisuus, joka vaikuttaa merkittävästi halkomisen toimituskustannukseen. Erittäin riitainen halkominen saattaa maksaa jopa tuplasti enemmän kuin saman tilan halkominen sopuisasti ja joustavasti.⁷⁵

2.3 Halkomisen jakotavat

Päätös tai sopimus halkomisen jakotavasta eli halkomismenetelmän valinta on oleellinen osa halkomistoimitusta. Ennen halkomismenetelmän valintaan liittyvän problematiikan käsittelemistä on kuitenkin syytä esitellä nämä kaksi lain tuntemaa halkomisen jakotapaa: tilushalkominen sekä kokonaisarvohalkominen.

2.3.1 Tilushalkominen

2.3.1.1 Määritelmä

Tilushalkominen eli jyvityshalkominen on niin sanottu perinteinen halkomismenetelmä, jossa jakoperuste osoittaa tilusmäärän jakautumistavan.⁷⁶ Tilushalkomisesta säädetään KML 50.1 §:ssä, jonka mukaan osakkaalle muodostettavan tilan tulee saada se tilusmäärä, joka jyvityksen ja jakoperusteen mukaan sille kuuluu. Tilushalkomisessa tilan maapohja siis jyvitetään ja jaetaan siten, että osakkaiden saamien tilusten maapohjan arvot vastaavat osakkaiden emätilan omistusosuuksia.⁷⁷ Muut omaisuusosat kuin maa- ja vesitilukset jakaantuvat osakkaiden kesken sen mukaan, miten ne sijaitsevat tiluksilla. Näin ollen esimerkiksi yhteisten rakennusten, puuston, soraetuuksien tai ranta-alueiden raha-arvon jakoperusteen mukainen jakautuminen osakkaiden välillä todetaan lopullisesti vasta jakorajojen käymisen jälkeen. Osakkaiden välisillä tilikorvauksilla⁷⁸ tasataan lopuksi mahdolliset arvoerot.⁷⁹

⁷⁵ MML Intranet: Halkomisen toimituskustannusten arviointi.

⁷⁶ Hollo 2006, s. 258.

⁷⁷ Vitikainen 1999, s. 12.

⁷⁸ Tilikorvauksista lisää luvussa 2.3.1.3 *Tilikorvaukset tilushalkomisessa*.

⁷⁹ Majamaa ja Markkula 2016, s. 90.

KML 52.1 § säättää tilusten sijoittamisesta sekä jakamisesta osakkaiden kesken tilushalkomisessa. Säännöksen mukaan tilukset on halkomisessa sijoitettava mahdollisuuksien mukaan siten, että jokainen muodostettava tila saa tarkoituksenmukaiseen käyttöönsä soveltuvan tilussijoituksen. Lisäksi säännöksen nojalla jokaiselle tilalle on pyrittävä antamaan eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tiluksia jakoperusteen mukaan, jolleivät osakkaat toisin sovi tai erityinen syy muuta vaadi.

2.3.1.2 Jyvitysarviointi

Kiinteistönmuodostamislain 195–198 § sisältävät jyvitysarviointia koskevat säännökset, jotka soveltuvat käytettäväksi arvioinnin ja suunnittelun apuvälineenä tilushalkomisen lisäksi myös uusjaossa, yhteisen alueen jaossa sekä tilusvaihdossa.⁸⁰

KML 195.1 §:n nojalla jyvityksellä määritetään eri tilusten väliset suhteelliset arvot. Jyvityksessä otetaan tavallisesti huomioon maapohjan arvo ilman siihen liittyviä ainesosia. Tosin poikkeuksena on metsätalouteen käytettävä metsä, jonka osalta jyvityksessä otetaan huomioon metsätyyppiä vastaava keskimääräinen puusto paikkakunnalla.⁸¹ Jyvitystä varten KML 195.2 §:n nojalla erotellaan erilaiset tilukset toimituksen tarkoituksen vaatimalla tavalla ja määritetään kullekin tilukselle jyväluku, joka osoittaa tiluksen arvon verrattuna toisten tilusten arvoihin. Tiluksen jyväluku ilmoitetaan suhdelukuna tai euromääräisenä arvona pyöristettynä sopivaksi kokonaisluvuksi ja tiluksen jyvitysarvo puolestaan saadaan, kun jyväluku kerrotaan tiluksen pinta-alalla.⁸²

Miten kunkin tiluksen jyväluku sitten määritetään, siitä säättää KML 196 §. Säännöksen mukaan jyvityksessä kullekin tilukselle määritetään jyväluku tiluksen kauppaa-arvon, tuottoarvon tai kestävän tuottokyvyn perusteella. Jyväluvun määrittämisessä otetaan huomioon tiluksen käyttötarkoitus ja käyttömahdollisuudet, laatu ja sijainti sekä muut tiluksen arvoon vaikuttavat tekijät. Jos kuitenkin samassa toimituksessa tiluksia jyvitetään eri perusteiden mukaan, on eri perusteiden mukaan jyvitetty tilukset verrattava keskenään kauppaa-arvon tai tuottoarvon mukaan.

KML 197 § sisältää säännökset pellon tai muun maatalouskäytössä olevan tiluksen sekä metsän jyvitysarviointista. Pykälän ensimmäisen momentin mukaan jyväluku määritetään

⁸⁰ Maanmittauslaitos: Toimitusmenettelyn käsikirja, luku 1.18.3.2.2.

⁸¹ Maanmittauslaitos: Toimitusmenettelyn käsikirja, luku 1.18.3.2.2.

⁸² Maanmittauslaitos: Toimitusmenettelyn käsikirja, luku 1.18.3.2.2.

kestävän tuottokyvyn perusteella, jos pellon tai muun maatalouskäytössä olevan tiluksen jyvitysperusteena pidetään tiluksen käyttöä maatalouteen. Jos puolestaan tiluksen jyvitysperusteena pidetään tiluksen käyttöä metsätalouteen, KML 197.2 §:n nojalla jyväluku määritetään kestävän tuottokyvyn perusteella siten, että jyvälukuun sisältyy tiluksen metsätyyppiä vastaava keskimääräinen puusto paikkakunnalla. Kyseinen säännös vastaa jakolain 101.1 §:n mukaista menettelyä. Mattilan ja Heinosen mukaan metsän jyvitysmenettely johtaa käytännössä siihen, että sen jälkeen, kun puusto on arvioitu, joudutaan erikseen määrittämään metsän ja viljellyn maan arvosuhde sekä erottamaan jyvityksessä mukana olleen puuston arvo erikseen arvioidusta puustosta.⁸³

Erytisarvomaan jyvityksestä säädetään KML 198.1 §:ssä. Säännöksen mukaan jyväluvut tilukselle määritetään kauppaa-arvon tai tuottoarvon perusteella, jos jyvitetävillä tiluksilla on yleisesti erityisarvoa rakentamiseen, maa-ainesten ottoon, virkistykseen tai muuhun sellaiseen erityiseen tarkoitukseen käytettynä. Jos taas jyvitetävistä tiluksista vain vähäisellä osalla on erityisarvoa ja erityisarvo on suuri verrattuna tiluksilla maa- tai metsätalouteen taikka kalastukseen käytettynä olevaan arvoon, tilukset jyvitetään KML 198.2 §:n nojalla KML 197 §:ssä mainittujen käyttötarkoitusten perusteella, jolleivät asianosaiset sovi toisin. Tällaisessa tilanteessa, kun tiluksen jyväluku on määritetty ottamatta huomioon tiluksen erityisarvoa, korvataan erityisarvon ja jyvityksessä käytetyn arvon ero rahana. Mattilan ja Heinosen mukaan erityisarvot pystytään yleensä arvioimaan riittävän luotettavasti eikä jaon suorittaminen KML 198.1 §:n mukaisesti erityisarvot jyvittäen loukkaa kenenkään oikeutta, mikäli tulevaisuudessa tapahtuvat arvonmuutokset ovat samansuuntaiset sekä erityisarvon että peruselinkeinon harjoittamisen mukaan arvioidulla alueella. Erytisarvojen jyvittämisen voidaan nähdä olevan ikään kuin välimuoto siirryttäessä menettelyyn, jossa halkominen suoritetaan kokonaisarvohalkomisena.⁸⁴

2.3.1.3 Tilikorvaukset tilushalkomisessa

Tilushalkomisessa jyvitystä täydennetään tilikorvauksilla, minkä vuoksi jyvityksessä käytetty arvohetki ja olosuhteet tulee kirjata toimitusasiakirjassa selostettaviin jyvityksen perusteisiin. Erityisesti viljellyn maan ja erityiskäytön perusteella arvioitavien tilusten osalta tulee

⁸³ Mattila ja Heinonen 1995, s. 31.

⁸⁴ Mattila ja Heinonen 1995, s. 33.

aina tapauskohtaisesti harkita, mikä osa arvioinnista hoidetaan jyvityksessä ja mikä osa puolestaan jää tilikorvauksiin.⁸⁵ Jos tiluksilla olevaa erityisarvoa ei siis pystytä ottamaan huomioon jyvityksessä, on erityisarvo tilitettävä KML 198.2 §:n nojalla. Tilanteessa, jossa jaettavaan tilaan kuuluu rantaa, on Majamaan ja Markkulan mukaan usein välttämätöntä tehdä erityisarvon tili ranta-alueesta, ellei rantaviivaa ja sillä olevaa rakennusoikeutta saada jaettua tilusten jaossa jako-osakkaiden omistusosuuksia vastaavasti.⁸⁶

Tilushalkomisessa tavallisesti tehtäviä tilejä ovat rakennus- ja puustotilit.⁸⁷ Rakennustili on tehtävä, mikäli tilan osakkaiden yhteisessä omistuksessa olevien rakennusten ja laitteiden jaosta ei tilushalkomisessa saada aikaan kohtuulliseksi katsottavaa sopimusta jako-osakkaiden kesken. Rakennukset voidaan arvioida esimerkiksi rakennuskustannus-, kustannus-suhde- tai tilakustannusmenetelmällä. Puustotilillä puolestaan tasataan puuston arvon epätaisaista jakautumista osakkaiden kesken. Puustotilissä määritetään kunkin osakaan saamalla metsätiluksilla olevan puuston arvo eli metsän arvo ilman maapohjan arvoa. Puustotilin laskennassa määritetään kuvioittain puuston kokonaisarvo puuston kuutiomäärien ja annettujen hintatietojen perusteella ja näin edelleen jako-osakkaan saama puuston arvo.⁸⁸

Puustotiliä ei pidä sekoittaa puuttuvan tuottopuuston tiliin, jotka ovat täysin eri asioita. Puuttuvan tuottopuuston tili täytyy tilushalkomisessa tehdä oikeudenmukaisen halkomislopputuloksen saavuttamiseksi tilanteessa, jossa metsätilus vaihtuu muuhun maankäyttölajiin tai avohakattuun metsään, jolloin metsän jyvityksessä huomioon otettu tuottopuusto puuttuu.⁸⁹ Tällöin metsää osuutetaan enemmän saava osakas on oikeutettu saamaan osittelunsa mukaisen metsän jyvitysarvon ylittävältä osalta keskimääräisen puuston arvon suuruisen korvauksen johtuen siitä, että metsätiluksille on laskettu keskimääräisen puuston arvon mukainen osa puustoa liikaa. Tämä taas johtuu siitä, että metsän jyvitykseen sisältyy maapohjan ohella kyseenomaisella metsätyypillä oleva keskimääräinen puusto, kun taas puustotilissä käsitellään tiluksilla olevaa todellisuuspuustoa. Jos osakkaat saavat metsää kukin osittelunsa mukaan, ei puuttuvan tuottopuuston tiliä ole tarpeen tehdä.⁹⁰

⁸⁵ Maanmittauslaitos: Toimitusmenettelyn käsikirja, luku 1.18.3.2.2.

⁸⁶ Majamaa ja Markkula 2016, s. 90.

⁸⁷ Majamaa ja Markkula 2016, s. 90.

⁸⁸ Aalto-yliopiston insinööritieteiden korkeakoulu: Tilikorvaukset tilushalkomisessa.

⁸⁹ Majamaa ja Markkula 2016, s. 90.

⁹⁰ Aalto-yliopiston insinööritieteiden korkeakoulu: Tilikorvaukset tilushalkomisessa.

Tilushalkomisessa voi tulla erillispoikkeaman lisäksi korvattavaksi myös yleispoikkeama. Jos halottavaan tilaan kuuluva omaisuus ei jakaudu muodostettavien tilojen kesken jakoperusteen mukaan, maksetaan erotuksesta KML 51.4 §:n nojalla korvaus. Tilushalkomisessa yleispoikkeaman mukainen osittelusta poikkeamisen tili on tehtävä puuttuvan jyvitysarvon korvaamiseksi tilanteessa, jossa tarkoituksenmukaisen jaon aikaansaamiseksi on jouduttu poikkeamaan kokonaisuosittelusta KML 51 §:ssä säädetyin tavoin. Tilin tekemiseksi tulee määrittää jyväyksikön hinta.⁹¹

KML 52.2 §:n mukaan tilukset tulee jakaa niin, etteivät 51.4 §:n mukaiset korvaukset tule kohtuuttoman suuriksi. KML:n perusteluista ei ilmene, milloin korvaukset olisivat kohtuuttoman suuria. Varmastikin euromääräisen rajan vetäminen on hieman vaikeaa, sillä jokainen halkomisen kohde on erilainen ja niitä on tarkasteltava kutakin tapausta omanaan.

2.3.2 Kokonaisarvohalkominen

2.3.2.1 Määritelmä

Halkominen on voitu 1.1.1997 alkaen tehdä tilushalkomisen sijasta tietyin edellytyksin myös kokonaisarvohalkomisena, jolloin kullekin osakkaalle muodostetaan tila, joka kokonaisarvoltaan vastaa hänen omistamaansa osuutta. Kokonaisarvohalkomisessa tilan jakamisessa otetaan siis huomioon kaikki kiinteistöön kuuluva omaisuus, ei pelkästään maatiluksia. Jos päädytään halkomisen suorittamiseen kokonaisarvohalkomisena, poiketaan siitä lähtökohtaisesta periaatteesta, jonka mukaan kullakin osakkaalla on oikeus saada eri omaisuusosista osuuttaan vastaava osa. Näin ollen eri käyttötarkoituksia olevia maa-alueita ei siis tarvitse kokonaisarvohalkomisessa pyrkiä jakamaan jakoperusteen mukaan kaikkien osakkaiden kesken, millä on vaikutusta muun muassa maksettavien tilikorvausten suuruuksiin.⁹²

Kokonaisarvohalkomisesta säädetään KML 50.2 §:ssä, joskaan lakiteksti ei sisällä sanaa kokonaisarvohalkominen. Säännöksen mukaan sen estämättä, mitä tilushalkomista koskevassa kyseessä olevan pykälän 1 momentissa säädetään, halkominen voidaan tietyin edellytyksin toimittaa siten, että kullekin osakkaalle muodostettavaan tilaan tulevien tiluksien, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien, yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien yhteinen arvo vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan vastaavasta arvosta. Kokonaisarvohalkomisessa on siis pohjimmiltaan kyse siitä,

⁹¹ Aalto-yliopiston insinööritieteiden korkeakoulu: Tilikorvaukset tilushalkomisessa.

⁹² Majamaa ja Markkula 2016, s. 91.

että siinä määritellään muodostettavien tilojen rahamääräiset kokonaisarvot, joissa ovat mukana niin maatilukset kuin muukin omaisuus. Kukin osakas saa sitten kokonaisarvoltaan osuuttaan vastaavan tilan.⁹³ Näin ollen mahdollista esimerkiksi on, että yksi osakas saa osuutensa erotetuksi metsäkiinteistöinä, toinen peltoina ehkä edelleen vuokrattaviksi, kolmas entisen talouskeskuksen vapaa-ajan käyttöön ja neljäs rantatontin.⁹⁴

2.3.2.2 Eri omaisuusosien arviointi

Arvioinnin asema kokonaisarvohalkomistoinnissa on keskeinen.⁹⁵ KML:n säännökset kokonaisarvioinnin suorittamisesta ovat kuitenkin vähäiset ja osin jopa epäselvät, eikä esimerkiksi arvioimisperusteista yhteisen arvon tai kokonaisarvon määrittämiseksi ole laissa nimenomaisia säännöksiä.⁹⁶ Mattila ja Heinonen ovatkin lähestyneet eri omaisuusosien arviointia kokonaisarvohalkomisessa niiden periaatteiden mukaan, joita käytetään kiinteistöjen vapaaehtoisessa myynti- ja ostoarvioinnissa.⁹⁷

Kokonaisarvohalkomisessa eri omaisuusosien arvioinnin suorittavat toimitusmiehet käyttäen tarvittaessa asiantuntija-apua. Metsän teknisen inventoinnin suorittaa usein metsäalan erityisasiantuntija esimerkiksi Suomen metsäkeskukselta tai metsänhoitoyhdistyksestä. Myös rakennusten arvioinnin osalta toimitusmiehet voivat käyttää tarvittaessa asiantuntija-apua.⁹⁸

Arviointiteoreettisesti tarkastellen arviointimenetelmät kokonaisarvohalkomisessa voidaan jakaa alakäsitteisiin käyttöyksikkösidonnaisuuden tai arvolajin perusteella. Käyttöyksikkösidonnaisuuden mukaan menetelmät ovat kokonaisarvomenetelmä ja erillisarvomenetelmä. Arvolajiperusteisia arviointimenetelmiä ovat puolestaan kauppa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä, kustannusarvomenetelmä sekä yhdistelmämenetelmä. Yleinen arviointimenetelmä kokonaisarvohalkomisessa on kokonaisarvomenetelmä ja sen puitteissa kauppa-arvomenetelmä, mutta myös muita arviolajiperusteisia arviointimenetelmiä voidaan käyttää. Huomionarvoista on kuitenkin se, että käytännön arviointitoiminnassa ei aina ole mahdollista soveltaa tavoitemenetelmiä. Ongelmaksi voi muodostua esimerkiksi maatalojen

⁹³ Majamaa ja Markkula 2016, s. 91.

⁹⁴ Mattila ja Heinonen 1995, s. 67.

⁹⁵ Mattila ja Heinonen 1995, s. 41.

⁹⁶ Mattila ja Heinonen 1995, s. 50; Hyvönen 1998, s. 432.

⁹⁷ Mattila ja Heinonen 1995, s. 50.

⁹⁸ Maanmittauslaitos: Toimitusmenettelyn käsikirja, luku 4.5.18.

osalta kauppahinta-aineiston riittämättömyys ja hintatutkimusten puute. Luotettavampaan lopputulokseen päästäneen tällöin soveltamalla erillisarvomenetelmää.⁹⁹

2.3.2.3 Yhteinen arvo

Mattilan ja Heinosen mukaan KML:n lakitekstiä 50.2 §:n osalta koskien yhteistä arvoa voidaan tulkita kahdella tavalla. Näistä ensimmäisen tulkinnan mukaan yhteinen arvo tarkoittaa kokonaisarvoa ja arviointimenetelmä valitaan sen mukaisesti. Toisen tulkinnan mukaan yhteinen arvo on yhteenlaskettu arvo, jolloin kukin laissa lueteltu omaisuusosa on ensin arvioitava erikseen, jonka jälkeen sekä halottavan tilan että osakkaille muodostettavien tilojen arvot saadaan omaisuusosien yhteenlaskettuna arvona.

Tulkintaero on ratkaiseva yksittäisen osakkaan saaman osuuden arvioimisen kannalta. Jos yhteisen arvon tulkinnaksi otetaan jälkimmäinen vaihtoehto, on arviointiteoreettisesti kyse erillisarvomenetelmän erillisarvojen bruttosumma-arvon muodostamisesta.¹⁰⁰ Lain yksityiskohtaisissa perusteluissa eli hallituksen esityksessä HE 227/1994 vp on asia kuitenkin ilmaistu selvemmin: muodostetaan kullekin osakkaalle tila, joka kokonaisarvoltaan vastaa hänen omistamaansa osuutta. Tällöin alkuperäisen halottavan tilan kokonaisarvo ei kuitenkaan yleensä ole sama kuin uusien tilojen kokonaisarvojen summa.¹⁰¹ Ongelma johtuu siitä, että kokonaisarvo on omaisuusmassan funktio, eivätkä omaisuusosien arvot aina ole yhteismittaisia keskenään: usein omaisuusosan arvo liittyy kiinteästi kokonaisuuteen, mutta toisaalta taas joku omaisuusosa voi hyvin olla arvokas erillisenäkin. Kokonaisarvon korjausta tukkualennuksen tapaan ei kuitenkaan lakitekstin nojalla tehdä.¹⁰²

Hyvösen mukaan koska KML 50.2 §:ssä tavoitellaan tilan esineoikeudellista ulottuvuutta¹⁰³, omaisuusosien yhteisen arvon määritelmään KML 50.2 §:ssä olisi pitänyt ottaa lopuksi yleinen ryhmä eli kaikki muut tilaan kuuluvat ainesosat ja tarpeistot. Hyvönen kummastelee rasitteiden puuttumista yhteisestä arvosta, kun rasitteet kuitenkin ovat mukana KML 2.1 §:n mukaisessa ulottuvuuden määritelmässä ja kun lisäksi vanhat kalastusrasitteet tai maa-aines-

⁹⁹ Mattila ja Heinonen 1995, s. 38–39.

¹⁰⁰ Mattila ja Heinonen 1995, s. 39.

¹⁰¹ Mattila ja Heinonen 1995, s. 39.

¹⁰² Hyvönen 2001, s. 250–251.

¹⁰³ Ei siis tavoitella pelkästään kiinteistötoimituksessa vahvistettavaa ja kiinteistörekisteriin merkittävää KML 2.1 §:n mukaista ulottuvuutta.

ten ottamisrasitteet voivat olla hyvinkin arvokkaita. Hyvösen mukaan kaikki esineoikeudelliseen tilaan kuuluvat ainesosat ja tarpeistot tulee luonnollisesti ottaa mukaan yhteiseen arvoon kokonaisarvohalkomista tehtäessä.¹⁰⁴

2.3.2.4 Tilikorvaukset kokonaisarvohalkomisessa

Kokonaishalkomisessa osittelusta poikkeamisesta johtuvien tilikorvausten määräytyminen on lähtökohtaisesti huomattavasti yksinkertaisempaa kuin tilushalkomisessa. Kokonaisarvohalkomisessa voi lain nojalla tulla korvattavaksi vain KML 51 §:n mukainen yleispoikkeama tapauksessa, jossa poiketaan muodostettavalle tilalle jakoperusteen mukaan tulevasta omaisuuden kokonaisarvosta. Osittelusta poikkeamisen takia toimituksessa voidaan määrätä tilikorvauksia maksettavaksi osakkaalta toiselle.

KML 204.1 §:n nojalla tilikorvaussaamisen varmistamiseksi on korvausvelvollisen jaossa samaan kiinteistöön mahdollista vahvistaa lakisääteinen panttioikeus MK 20 luvun mukaisesti. Saamisen tulee olla vähintään 1000 euron suuruinen, jotta se voidaan kirjata kiinteistöä kohden lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.¹⁰⁵ Niin ikään KML 204.1 §:n mukaan toimitusinsinöörin on ilmoitettava kirjaamisviranomaisena toimivalle Maanmittauslaitokselle tästä lakisääteisestä panttioikeudesta. Myös puuston myyntiä ja käyttämistä voidaan tilusten haltuunoton jälkeen KML 204.2 §:n nojalla rajoittaa, jotta korvaussaaminen saadaan turvattua.

¹⁰⁴ Hyvönen 2001, s. 249–250.

¹⁰⁵ Majamaa ja Markkula 2016, s. 91.

3 Halkomisen jakotavan valinta

Tilushalkominen on kiinteistönmuodostamislain mukaan ensisijainen halkomisen jakotapa. Kokonaisarvohalkominen voidaan toimittaa KML 50.2 §:n mukaan kahdessa tapauksessa: jos kaikki jako-osakkaat siitä sopivat tai jos se on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Tutkimuksessa valintatilannetta koskeva mielenkiinto kohdistuu nimenomaan siihen, milloin kokonaisarvohalkominen voi tulla käytettäväksi tarkoituksenmukaisuusperusteella. Lähinnä kirjallisuuden ja kahden korkeimman oikeuden ratkaisun perusteluiden pohjalta tässä pääluvussa tuodaan esille molempien menetelmien vahvuuksia ja heikkouksia sekä niihin liittyviä riskejä, joilla saattaa olla vaikutusta siihen, kumpaan menetelmään halkomisessa lopulta päädytään.

3.1 Asianosaisten välinen sopimus

Pohdittaessa halkomisessa käytettävää jakotapaa, asianosaisten välinen sopimus on pääsääntö. Asianosaiset voivat aina sopia halkomisessa käytettävästä jakotavasta päätyen joko tilushalkomiseen tai kokonaisarvohalkomiseen, ja toimitusmiesten on tätä sopimusta noudatettava.¹⁰⁶ Huomionarvoista on se, että kaikkien jako-osakkaiden tulee yhdessä sopia kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä, kun taas halkomisen suorittamiseen tilushalkomisena lain mukaan riittää, että saapuvilla olevat osakkaat siitä sopivat.¹⁰⁷

Määttän mukaan kokonaisarvohalkominen on käytännössä muodostunut tilushalkomista yleisemmäksi halkomismenetelmäksi, mutta tämä perustuu juurikin asianosaisten välisiin sopimuksiin.¹⁰⁸ Mitään ongelmaa halkomisen jakotapaan liittyen ei luonnollisesti pitäisi olla, jos osapuolten välillä vallitsee siitä yksimielisyys.

3.2 Tarkoituksenmukaisuus

Osapuolten välisen sopimuksen puuttuessa tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saavuttaminen muodostuu ratkaisevaksi ja toimitusmiehillä on viimekädessä valta päättää jakotavasta.¹⁰⁹ Kokonaisarvohalkomiseen voidaan siis KML 50.2 §:n nojalla päätyä myös ilman osakkaiden välistä sopimusta halkomisen jakotavasta, jos halkomisen suorittaminen kokonaisarvohalkomisena on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Päätös

¹⁰⁶ Hyvönen 2008, s. 66.

¹⁰⁷ Hyvönen 2001, s. 250.

¹⁰⁸ Määttä 2007, s. 150.

¹⁰⁹ Hyvönen 2008, s. 67.

siitä, onko kokonaisarvohalkominen tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi, on korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2017:1 perusteluiden mukaan tehtävä aina tapauskohtaisiin olosuhteisiin perustuvan arvion pohjalta. Tarkoituksenmukaisuutta ei ole määritelty laissa ja sen merkityssisältö vaihtelee tapauskohtaisesti, mutta käsite ei kuitenkaan tulkinnallisesti ole täysin avoin.¹¹⁰ Hollon mukaan tarkoituksenmukaisuus viittaa alueiden käyttötarkoitukseen, keskinäiseen sijaintiin, muotoon ja tieyhteyksiin sekä alueen rakentuneisuuteen.¹¹¹ Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2017:1 perusteluiden mukaan tarkoituksenmukaisuus on sidoksissa jaettavan kohteen laatuun sekä tilusten käyttöön ja arvonmuodostukseen. Tarkoituksenmukaisuus on pohjimmiltaan seikka, jota arvioidaan oikeudellisiin ja halkomisen tavoitteisiin perustuvien kriteerein.¹¹²

Tarkoituksenmukainen halkomistulos on aina saavutettava siten, että lakia voidaan noudattaa. Hyvönen muistuttaakin, että KML 51 §:n säännökset poikkeamisesta jakoperusteen mukaisesta tilusmäärästä tai kokonaisarvosta sekä KML 52 §:n vaatimukset tilusten sijoittamisesta ja kohtuullisista tilikorvauksista toimituksessa tulee ottaa huomioon siten, että niiden pitäisi pysyä säännöksissä sallituissa rajoissa, elleivät jako-osakkaat toisin sovi.¹¹³ Molemmilla jakotavoilla on siten omat täsmälliset lakisääteiset edellytyksensä, joita on jo tarkemmin tässä tutkimuksessa käsitelty luvussa 2.3 *Halkomisen jakotavat*.

3.3 Korkeimman oikeuden tapaukset ja niiden merkitys

3.3.1 Korkeimman oikeuden ratkaisut ennakkopäätöksinä

Korkein oikeus käyttää Suomessa ylintä tuomiovaltaa ja sen keskeisin tehtävä on antaa ennakkopäätöksiä sellaisista kysymyksistä, joihin laki ei anna selvää vastausta. Ennakkopäätöksillä annetaan siis oikeusohjeita tulevien vastaavien oikeusriitojen varalle sekä pyritään varmistamaan, että lakia tulkitaan samalla tavalla tuomioistuimissa eri puolilla Suomea.¹¹⁴ Sitovaa ennakkotapauksen arvoa ei kuitenkaan korkeimman oikeuden ratkaisuillakaan Suomessa ole, vaan ne kuuluvat yhdessä lain esitöiden kanssa heikosti velvoittaviin oikeuslähteisiin. Tolonen kuitenkin toteaa, että korkeimman oikeuden ratkaisujen tosiasiallinen käyttö

¹¹⁰ Määttä 2007, s. 150.

¹¹¹ Hollo 2006, s. 259.

¹¹² Määttä 2007, s. 150.

¹¹³ Hyvönen 2008, s. 67.

¹¹⁴ Korkein oikeus: Ennakkopäätökset.

on lisääntynyt viimeisten kymmenien vuosien aikana ja voidaankin sanoa niiden merkityksen olevan tosiasiallisesti, *de facto*, sitova. Viittaaminen KKO:n päätöksiin alemmissa tuomioistuimissa on kuitenkin Tolosen mukaan pikemminkin poikkeus kuin sääntö.¹¹⁵

Korkein oikeus on koko historiansa aikana antanut kaksi halkomismenetelmän valintaa koskevaa ratkaisua: KKO 2007:22 ja KKO 2017:1. Ennakkotapauksellisen luonteensa vuoksi näitä KKO:n ratkaisuja ja niiden perusteluja on mielekästä tutkia jo tässä pääluvussa, vaikka halkomisen jakotapaa koskevaa oikeuskäytäntöä maa-oikeusratkaisujen valossa tarkastellaan vasta seuraavassa pääluvussa 4.

3.3.2 Tapaus KKO 2007:22

Tapauksessa KKO 2007:22 oli kyse kahden tilan yhteishalkomisesta, joiden pinta-ala yhteensä oli 322 hehtaaria. Jaettavalla alueella sijaitti muuhun jaon kohteena olevaan omaisuuteen nähden arvokas kartanokeskus sekä osalla tiluksista oli kaavoituksesta ja rakentamismahdollisuuksista johtuvaa huomattavaa odotusarvoa. Halkominen toteutettiin toimituksessa tilushalkomisena, mutta maa-oikeus¹¹⁶ ja korkein oikeus sen sijaan päätyivät kokonaisarvohalkomisen kannalle. Korkein oikeus perusteli kantaansa arvokkaan kartanokeskuksen säilyttämisellä, tilusten tarpeettoman pirstomisen ehkäisemisellä, tarkoituksenmukaisten tiluskokonaisuuksien aikaansaamisella sekä tilikorvauksiin liittyvien ongelmien välttämällä.

Mikä merkitys ratkaisulla on ollut toimituskäytännössä halkomistavan valintaa koskevissa ongelmissa? Kirjallisuuden perusteella voidaan todeta, ettei juuri mikään. Vuonna 2007 korkeimman oikeuden ratkaisun antamisen jälkeen Määttä otaksui, ettei ratkaisulla halottavan kohteen erityispiirteiden takia liene juurikaan merkitystä halkomismenetelmän valintaa yleisesti linjaavassa merkityksessä eikä kokonaisarvohalkomisen käyttämisen kynnys siten arvioitavan ratkaisun seurauksena juurikaan tule laskemaan aikaisempaan käytäntöön verrattuna tilanteessa, jossa osakkaat eivät kokonaisarvohalkomisesta yksimielisesti sovi. Sen sijaan tuomion perusteluissa esitetyllä argumentaatiolla voi Määttän mukaan olla merkitystä ratkaisun antamisen jälkeisissä halkomistavan valintatilanteissa.¹¹⁷

¹¹⁵ Tolonen 2003, s. 24–25.

¹¹⁶ Maa-oikeuden ratkaisu on selostettu luvussa 4.1.7.

¹¹⁷ Määttä 2007, s. 150.

3.3.3 Tapaus KKO 2017:1

Tuoreenmassa korkeimman oikeuden halkomismenetelmän valintaa koskevassa tapauksessa KKO 2017:1 oli kyse kuuden tilan muodostamasta tilakokonaisuudesta, jonka kokonaispinta-ala oli noin 530 hehtaaria. Suurin osa halkomisen kohteena olevan alueen tiluksista oli sellaista metsämaata, jolla ei ollut todettu olevan erityisarvoja. Siten jaettava alue oli hyvin erityyppinen kuin jaettava alue tapauksessa KKO 2007:22.

Halkominen toteutettiin toimituksessa kokonaisarvohalkomisena, jonka kannalle myös maa-oikeus ratkaisussaan¹¹⁸ päätyi. Sen sijaan korkeimman oikeuden näkemyksen mukaan toimitus olisi pitänyt suorittaa tilushalkomisena. Korkein oikeus perusteluissaan katsoo jääneen näyttämättä, että kokonaisuutena arvioiden tarkoituksenmukainen halkomistulos edellyttäisi poikkeamista KML 50 §:n mukaisesta ensisijaisesta halkomistavasta eli tilushalkomisesta. Korkein oikeus antoi siis ratkaisevan merkityksen nimenomaan tilushalkomisen ensisijaisuudelle kiinteistönmuodostamislaisissa.

Ratkaisu KKO 2017:1 vahvistaa tilushalkomisen asemaa ensisijaisena halkomismenetelmänä tilanteissa, joissa asianosaisilla ei ole sopimusta jakotavasta. Määtän mukaan tällaisissa sopimuksettomissa tilanteissa ratkaisu nostanee näyttökynnystä siitä, että tarkoituksenmukainen halkomistulos todella edellyttää poikkeamista lain lähtökohtana olevasta halkomistavasta eli tilushalkomisesta. Jos kyseessä on maa- ja metsätila vähäisine rakennuksineen, ei tilushalkomista varsinkaan tällaisessa tapauksessa tulisi Määtän näkemyksen mukaan sivuuttaa liian kevyesti.¹¹⁹

Korkein oikeus ratkaisunsa perusteluissa toteaa, kuinka kokonaisarvohalkominen on tosiasiasa saanut toimituskäytännössä lainsäädännöllistä lähtökohtaa laajemman soveltamisalan. Määttä kuitenkin toteaa, että kokonaisarvohalkomisen käyttöalan laajentaminen edellyttää lainsäädännön muuttamista, eikä se siten voi tapahtua vain oikeus- ja toimituskäytännön kautta.¹²⁰

3.4 Jaettavaan kohteeseen liittyvät ominaisuudet

3.4.1 Kohteen koko ja arvo

Jaettavan kohteen koolla on omalta osaltaan merkitystä toimitusmiesten tehdessä päätöstä käytettävästä jakotavasta halkomistoimituksessa. Hallituksen esityksen HE 227/1994 vp

¹¹⁸ Maa-oikeuden ratkaisu on selostettu luvussa 4.1.11.

¹¹⁹ Määttä 2017.

¹²⁰ Määttä 2017.

mukaan kokonaisarvohalkominen on etenkin pienten tilojen osalta usein ainoa järkevä jakotapa. Majamaa ja Markkula selittävät tätä sillä, että pienen tilan tilushalkomisessa tilikorvaukset tulevat helposti todella suuriksi, jopa kohtuuttoman suuriksi, mitä kiinteistönmuodostamislain mukaan tulee välttää.¹²¹ Pitää kuitenkin muistaa, että kokonaisarvohalkomisen valintaa rajoittavat säännökset osittelusta poikkeamisesta, jolloin pienehköllä pinta-alalla oleva arvokas rakennus ei välttämättä sovi osittelusta poikkeamisen prosenttirajoihin, minkä vuoksi kokonaisarvohalkomisen käyttäminen estyy tilanteessa.¹²²

Jaon kohteen ollessa huomattavan arvokas, tekee järkevä toimitusinsinööri ennen jakotavasta päättämistä asianosaisia kuultuaan laskelmia erilaisista vaihtoehtoista ja niiden toteuttamismahdollisuuksista.¹²³ Näkisin, että kohteen arvolla ei ole itsessään mainittavaa merkitystä jakotapaa valittaessa, vaan enemmän vaikutusta on muilla seikoilla, kuten juurikin kohteen pinta-alalla sekä seuraavassa luvussa käsiteltävillä kohteeseen kuuluvilla eri omaisuusosilla, niiden määrillä sekä keskinäisillä arvoilla.

3.4.2 Omaisuusosat

Tilushalkomista koskevat säännökset ovat jo varhain laadittu sellaista tyyppitapausta varten, jossa tuottokyvyltään yhtäläiset pellot ja metsät jaetaan maa- ja metsätalouden harjoittamista sekä elinkeinon jatkamista varten harvalukuisten osakkaiden kesken.¹²⁴ Myös korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2007:22 lausunut, että tilushalkominen on tarkoitettu alun perin maan jakoon alueilla, joilla maan arvo perustuu sen pysyvään käyttöön maa- ja metsätalouksena. Tällaisten tuottokyvyltään yhtäläisten peltojen ja metsien tasajakoon tilushalkominen soveltuu edelleenkin erittäin hyvin.¹²⁵

Ongelmallinen halkomiskohde on pienehkö pinta-alainen rakennuspaikka, jolla sijaitsee arvokas rakennus.¹²⁶ Mikäli rakennuspaikalla ei ole rakennusta ja rakennuspaikka on jaettavissa esimerkiksi kahdelle jako-osakkaalle omiksi rakennuspaikoikseen, ei halkomismene-

¹²¹ Majamaa ja Markkula 2016, s. 92.

¹²² Hyvönen 2001, s. 250.

¹²³ Majamaa ja Markkula 2016, s. 92.

¹²⁴ Hyvönen 2008, s. 61.

¹²⁵ Hyvönen 2008, s. 61.

¹²⁶ Hyvönen 2001, s. 250.

telmän valinnalla liene juurikaan merkitystä, vaan sekä tilushalkomisella että kokonaisarvohalkomisella tehtynä lopputulos lienee kutakuinkin sama.¹²⁷ Eri asia sitten on, että usein tällaisessa tapauksessa toimitusmiesten tulisi periaatteessa käyttää tilushalkomista sen lainmukaisen ensisijaisuuden takia, mikäli asianosaisilla ei asiasta ole sopimusta.

Mitä enemmän erilaisia ja keskenään eriarvoisia omaisuusosia halkomisen kohteena oleva alue sisältää, sitä todennäköisemmin kokonaisarvohalkominen sopii tilushalkomista paremmin halkomisen jakotavaksi. Jos halottava tila sisältää esimerkiksi suojeltavia kohteita, maainesten ottoalueita, kaavoitettuja tai kaavoitettavia rantarakennusalueita, asemakaava-alueita sekä odotusarvoalueita, johtaa perinteinen tilushalkominen helposti monipalstaisuuteen ja tilusten pirstoutumiseen, suuriin tilikorvauksiin, jakoperusteesta poikkeamiseen tai muutoin epäonnistuneeseen ja sopimattomaan halkomistulokseen. Tällaisen moniongelmaisen tapauksen halkomiseen kokonaisarvohalkominen on parempi vaihtoehto.¹²⁸ Kokonaisarvohalkomisen käyttäminen on usein tarkoituksenmukainen jakotapa myös alueella, jolla halottavan tilan eri osat ovat huomattavan eriarvoisia. Majamaa ja Markkula antavat tästä esimerkkinä Etelä-Suomessa sijaitsevan merenrantaan rajoittuvan pienehkön maatilan.¹²⁹

3.4.3 Odotusarvo epävarmuustekijänä

Tilaan kohdistuva odotusarvo on epävarmuustekijä, jolla eräissä tapauksissa voi olla omalta osaltaan merkitystä jakotapaa valittaessa. Tiluksilla saattaa olla esimerkiksi kaavoituksesta ja rakentamismahdollisuuksista johtuvaa huomattavaa odotusarvoa, kuten korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2007:22. Ratkaisunsa perusteluissa korkein oikeus otti kantaa odotusarvoon halkomismenetelmän valintaan vaikuttavana seikkana. Korkeimman oikeuden mukaan odotusarvon määrittelyyn liittyy epävarmuutta, koska kysymys on monista tekijöistä riippuvista maankäyttöön kohdistuvista tulevaisuuden odotuksista. Tapauksessa maankäytön muuttumisen ajankohtaan, kohdentumiseen ja tehokkuuteen liittyi huomattavia arviointivaikeuksia ja riskejä, sillä asemakaava-alueeseen rajoittuvalla noin 100 hehtaarin suuruisella osalla selvitysalueella, jolla tilusten odotusarvo oli suurimmillaan, ei vielä ollut olemassa edes alustavia kaavaluonnoksia.

Kumpikaan halkomismenetelmä ei ole ongelmaton odotusarvosta johtuvan erityisarvon huomioimisen osalta.¹³⁰ Odotusarvon perusongelma tulee korkeimman oikeuden ratkaisun KKO

¹²⁷ Kivipelto ja Lukin 2017.

¹²⁸ Hyvönen 2008, s. 62.

¹²⁹ Majamaa ja Markkula 2016, s. 92.

¹³⁰ Määttä 2007, s. 150.

2007:22 perustelujen mukaan esiin etenkin kokonaisarvohalkomisessa. Tilushalkomisessa osapuolille voidaan ajatella jaettavan samassa määrin odotusarvomaata. Korkein oikeus kuitenkin perusteluissaan huomauttaa, että myös kokonaisarvohalkomisessa selvitysalueita voidaan jakaa molemmille jako-osakkaille, joskin kyseisessä tapauksessa kartanokeskuksen saavan jako-osakkaan osuuteen tulisi todennäköisesti vähemmän tällaista maata. Korkein oikeus ei kuitenkaan nähnyt halkomistavan valinnalla olevan tapauksessa ratkaisevaa merkitystä eikä sen poistavan odotusarvoon liittyvää perusongelmaa. Odotusarvoon liittyvän riskin poistaminen tai vähentäminen edellyttää korkeimman oikeuden mukaan lähempää selvitystä kaavoitusratkaisuista, erityisesti rakennusmaan sijainnista. Sellaista ei kuitenkaan korkeimmalla oikeudella ollut käytettävissään tapausta ratkaistessaan. Vaikka odotusarvosta johtuvan ongelman käsittelyn kannalta ei halkomismenetelmän valinnalla korkeimman oikeuden näkemyksen mukaan ollutkaan tapauksessa merkitystä, asetelma voi kuitenkin Määttä mukaan olla eri sellaisessa tilanteessa, jossa kaavoitus on edennyt pidemmälle.¹³¹

Korkein oikeus ei kuitenkaan ollut ratkaisussaan KKO 2007:22 täysin yksimielinen. Eri mieltä ollut jäsen kallistui tilushalkomisen kannalle, koska kokonaisarvohalkomiseen liittyi hänen näkemyksensä mukaan ilmeinen vaara jaon lopputuloksen muodostumisesta epäoikeudenmukaiseksi sen takia, että osalle halottavaa aluetta oli odotettavissa maapohjan poikkeuksellisen suuri arvonnousu. Eri mieltä olleen jäsenen mukaan tilushalkomisella voitiin kokonaisarvohalkomiseen verrattuna selvästi pienentää vireillä olevasta kaavasta johtuvaa riskiä maapohjan arvonnousun epätasaisesta jakautumisesta osapuolten välillä.

3.5 Muut huomioitavat seikat

3.5.1 Hinnanmuutosriskit ja arviointivirheet

Johtuen erilaisten omaisuusosien keskittymisestä eri osakkaiden käsiin, saattaa kokonaisarvohalkomiseen liittyä tilushalkomista suurempi riski jonkin maankäyttölajin arvonalenemisesta ja sitä kautta epäoikeudenmukaisesta jaosta, vaikkakin arvonalenemisesta johtuva epäoikeudenmukaisuus voi ilmetä vasta vuosia myöhemmin. Tällainen tilanne on käsillä, jos kokonaisarvohalkomisessa yksipuolisesti jotakin maankäyttölajia saaneen osakkaan kiinteistö menettää huomattavasti arvoansa toisen osakkaan saaman kiinteistön arvoon nähden.¹³² Kokonaisarvohalkomisen yhteydessä tapahtuvassa arvioinnissa toimitusinsinöörin

¹³¹ Määttä 2007, s. 150.

¹³² Vitikainen 1999, s. 22; Mattila ja Heinonen 1995, s. 67.

onkin tiedostettava eri omaisuuslajien hintasuhteiden muutosherkkyys, varsinkin maan eteläisissä osissa sekä suurempien kysyntäkeskusten läheisyydessä, joissa hinnanmuutokset ovat tavallisesti kaikkien voimakkaimpia. Mahdollisuuksien mukaan toimitusmiesten tulisi jakaa riskialtista omaisuuslajia tasaisesti osakkaiden kesken, jos hinnanmuutosriski havaitaan ilmeiseksi. Vähintään toimitusinsinöörin tulee kertoa riskin olemassaolosta osakkaille, jotta he voivat esittää mielipiteensä asiasta.¹³³

Tilushalkomisessa samanlaista riskiä ei Mattilan ja Heinosen mukaan periaatteessa ole ”kaikille kaikkea” -periaatteen vuoksi. Täysin vapaa arvonalenemisesta aiheutuvasta riskistä ei tilushalkomiseen kuitenkaan ole, sillä esimerkiksi rakennuksien ja erityisarvoa sisältävien ranta-alueiden jakamista tasan ei tilushalkomisessakaan edellytetä, vaan poikkeamat osittelusta tasataan tilien avulla.¹³⁴ Kivipelto kuitenkin huomauttaa, että tämä ”kaikille kaikkea” -periaate ei enää nykypäivänä läheskään aina toteudu, vaan halkomistoimituksessa tehtävää jakoa ohjaa enemmänkin pyrkimys tarkoituksenmukaisen jaon suorittamiseksi.¹³⁵

Kokonaisarvohalkominen on tilushalkomiseen verrattuna Mattilan ja Heinosen mukaan vastuullisempi ja arvioinnin kannalta vaikeampi toimitus, jossa arviointivirheet näkyvät selvästi.¹³⁶ Kivipelto kuitenkin huomauttaa, että kokonaisarvohalkominen on maanomistajan kannalta ymmärrettävämpi, mistä johtuu mahdollisten arviointivirheiden näkyminen selvemmin. Samat virheet kuitenkin sisältyvät myös tilushalkomiseen, koska molemmat menetelmät perustuvat arviointiin. Kivipelto painottaakin, kuinka asiakasnäkökulmasta selkeys ja ymmärrettävyys ovat tavoiteltavia ominaisuuksia, mikä osaltaan puoltaa kokonaisarvohalkomisen käyttämistä.¹³⁷

Hyvösen mukaan varmistellakseen muun muassa osakkaiden välistä oikeudenmukaisuutta, toimitusinsinöörit ovat eräissä tapauksissa kallistuneet vanhaan ja turvalliseen tilushalkomiseen ehkä silloinkin, kun kokonaisarvohalkominen olisi saattanut tuottaa tarkoituksenmukaisemman halkomistuloksen. Näin Hyvösen mukaan etenkin KML:n voimaantulon alkuvuosina, kun vanhaan menetelmään oli toimitusinsinööreillä suurempi rutiini.¹³⁸

¹³³ Mattila ja Heinonen 1995, s. 70.

¹³⁴ Mattila ja Heinonen 1995, s. 67.

¹³⁵ Kivipelto 2018.

¹³⁶ Mattila ja Heinonen 1995, s. 64, 77.

¹³⁷ Kivipelto 2018.

¹³⁸ Hyvönen 2008, s. 67.

3.5.2 Ongelmana liian aikaisin tehty päätös jakotavasta

Liian aikaisin ja puutteellisin tiedoin tehty jakotapaa koskeva päätös voi horjuttaa koko halkomistuloksen tarkoituksenmukaisuutta. Hyvönen on esitellyt artikkelissaan¹³⁹ Itä-Suomen maa- ja metsätalouden 9.10.2000 antamaa tuomiota, jonka perusteella tämä riski koskee nimenomaan tilushalkomista. Tapauksessa halkomisen kohteena oli Pyhtäällä sijaitseva 341 hehtaarin suuruinen tila, joka käsitti maa- ja metsätalousmaata, asuin- ja lomarakennuspaikkoja sekä kymmenen asuinrakennusta ja 23 muuta rakennusta. Toimitusmiehet päätyivät alkukokouksessa tehdyssä päätöksessään tilushalkomiseen perustellen sitä jako-osakkaiden sopimuksen puutteella, lain ensisijaisuudella sekä sillä, että molemmilla jakotavoilla voidaan saavuttaa sama lopputulos. Päätöksestä ei valitettu ja se saavutti siten lainvoiman.

Maa- ja metsätalouden 9.10.2000 antama tuomio vaati, että he saavat osuutensa vastaavan osan kartanokeskuksesta ja sen rakennuksista. Tämän vaatimuksen osalta maa- ja metsätalouden 9.10.2000 antama tuomio lausui, etteivät kartanomiljööneihin eheys ja siihen liittyvät valtakunnalliset suojeluintressit tule turvatuiksi Museoviraston lausunnossa tarkoitetulla tavalla, jos kartanokeskus jaetaan eri osakkaille. Tämän vuoksi oli maa- ja metsätalouden 9.10.2000 antama tuomio olemassa KML 52.1 §:ssä tarkoitettu erityinen syy, joka vaatii, ettei kysymyksessä olevaa kartanomiljööä voitu jakaa kysymyksessä olevien tilojen kesken. Muutoin maa- ja metsätalouden 9.10.2000 antama tuomio katsoi, että tilushalkomisessa KML 51.1 §:ssä tarkoitettujen enimmäispoikkeamat tarkoittavat vain poikkeamista jaettavista tilusmääristä jakoperusteeseen verrattuna ja tarvittavat tilikorvaukset määrätään erikseen jakosuunnitelman saatua lainvoiman.

Toimituksessa toimitusinsinöörin tehtävänä oli jakaa tilukset tilushalkomisella siten, etteivät KML:ssä tarkoitettujen tilikorvaukset tule kohtuuttoman suuriksi. Koska tilikorvausten määräämisvaiheessa jakotapa ja jakosuunnitelma olivat jo lainvoimaisia, oli toimitusinsinöörin arvioitava tilikorvaukset pieniksi voidakseen noudattaa KML 52.2 §:ää. Myöhemmin Vantaan käräjäoikeuden 11.6.2002 maa- ja metsätalouden 9.10.2000 antama tuomiossa¹⁴⁰ käsiteltiin näitä toimituksessa tehtyjä arviointeja ja päärakennuksen arvoa nostettiin MO:n toimesta. Lopulta huomattavan suurta rakennustiliä onnistuttiin jossakin määrin tasoittamaan puustotilissä.¹⁴¹

Hyvönen on artikkelissaan kommentoinut, kuinka toimituksessa tarkoituksenmukaista jakotulosta tavoiteltiin lähinnä jakosuunnitelmassa. Koska alustaviakaan arvioita ei ollut tehty

¹³⁹ Hyvönen 2008.

¹⁴⁰ Tuomio on Arkissa salassa pidettävä, mutta Hyvönen (2008, s. 73) on kommentoinut sitä artikkelissaan.

¹⁴¹ Hyvönen 2008, s. 73.

toimituksessa, olivat rahamääräiset tilikorvaukset olleet asianosaisilta ja jopa toimitusmiehiltä pimennossa. Kokonaisuutena suurtilan tilushalkominen näyttäisi siis Hyvösen mukaan merkitsevän ratkaisujen tekemistä pimennossa ja lopullisen halkomistuloksen saamista mahdollisesti vasta oikeudenkäyntien jälkeen. Tässä tapauksessa olisi luonnollisesti päädytty kokonaisarvohalkomiseen, jos tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saavuttamista olisi pidetty alusta asti päämääränä. Tilushalkomisen reunaehdot, tiluksien jakautuminen eri käyttötarkoituksiin jakoperusteen mukaan sekä kohtuulliset tilikorvaukset, jäivät toimituksessa saavuttamatta. Kokonaisarvohalkomisella erittäin suuret tilikorvaukset olisi voitu välttää.¹⁴²

3.5.3 Tilikorvauksiin liittyvä problematiikka

Halkomiseen liittyvät tilikorvaukset osakkaalta osakkaalle ovat seikka, joka tulee huomioida ja jolla saattaa olla vaikutusta tehtäessä lopullista valintaa jakotavasta. Jos osakkaiden välisiä tilikorvauksia halutaan välttää, on kokonaisarvohalkominen tilushalkomista parempi vaihtoehto. Koska tilushalkomisessa ei mielenkiinto vielä suunnitteluvaiheessa kohdistu rakennusten, puuston ja rantojen arvoon, on riski tilikorvausten muodostumisesta kohtuuttoman suuriksi huomattava.¹⁴³ Tämä siitähän huolimatta, että KML 52.2 §:ssä nimenomaan säädetään, että tilukset on jaettava niin, etteivät tilikorvaukset tule kohtuuttoman suuriksi. Ongelmallista on, että tilushalkomisessa rahakorvauksiin liittyvät ongelmat ratkaistaan tavallisesti vasta toimituksen loppuvaiheessa, jolloin keskeisiin ratkaisuihin ei voida enää puuttua niiden lainvoimaisuuden takia.¹⁴⁴

Rahallisen vastikkeen verotuksen osalta sovelletaan keskusverolautakunnan päätöstä 1995/81, jonka mukaan maksettu korvaus rinnastetaan kiinteistön hankintahintaan ja saatu korvaus puolestaan luovutushintaan. Näin ollen halkomistoimituksessa saatu tilikorvaus on kiinteistön luovutushintaan rinnastettavaa tuloa, jota verotetaan tuloverolain (TVL, 1535/1992) 45 §:n luovutusvoittosäännösten mukaan.¹⁴⁵ Tilikorvauksen maksajalle tästä *hinnanerotuksesta* verottaja puolestaan määrää varainsiirtoveron maksettavaksi varainsiirtoverolain (VSVL, 931/1996) 4 §:n nojalla.¹⁴⁶

¹⁴² Hyvönen 2008, s. 73.

¹⁴³ Mattila ja Heinonen 1995, s. 65–66.

¹⁴⁴ Hyvönen 2008, s. 62.

¹⁴⁵ Mattjus ja Heiska 2014, s. 2.

¹⁴⁶ Verohallinto: Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämishje, luku 14.2.

Koska kokonaisarvohalkominen minimoi maksettavat tilikorvaukset, on se asianosaisten verotuksen kannalta tilushalkomista parempi vaihtoehto.¹⁴⁷ Korkein oikeus on joutunut ratkaisussaan KKO 2007:22 ottamaan kantaa siihen, mikä merkitys on annettava sille, että toinen osakas vastustaa suuren korvauksen vastaanottamista tilushalkomisessa. Korkeimman oikeuden näkemyksen mukaan tapauksessa KKO 2007:22 veroseuraamuksiin perustuva kielteinen kanta suurien korvausten vastaanottamiseen ei voi olla vailla merkitystä halkomisen jakotapaa valittaessa, koska osakkaalla on kuitenkin oikeus saada osuutensa halkomisen kohteesta ensi sijassa kiinteänä omaisuutena. Tapauksessa KKO 2017:1 korkein oikeus on kuitenkin todennut, että korvausten vastustamisen vaikutusta arvioitaessa merkitystä on myös korvausten arvioidulla määrällä siten, että vaikutus kasvaa, mitä suuremmat arvioidut korvaukset ovat.

Hyvönen ottaa artikkelissaan kantaa Suomen perustuslain (PL, 731/1999) mukaiseen omaisuudensuojaan ja kysyy, onko tilikorvauksen saajan vastoin tahtaan luovutettava omaisuutta tilushalkomisessa jokseenkin näennäistä ja varovasti arvioitua tilikorvausta vastaan ja kaiken lisäksi maksettava tästä luovutusvoitosta vielä veroa. Kun otetaan huomioon, että luovutus perustuu pakkolunastuksen tapaiseen viranomaisen päätökseen eikä vapaaehtoiseen oikeustoimeen, Hyvönen pohtii, onko tämän tapainen, ilman täyttä korvausta tehtävä pakkolunastus yksityiseen tarpeeseen perustuslain 15 §:n mukaisen omaisuudensuojasäännöksen vastainen.¹⁴⁸ Perustuslain 106 §:n mukaan, jos tuomioistuimen käsiteltävänä olevassa asiassa lain säännöksen soveltaminen olisi ilmeisessä ristiriidassa perustuslain kanssa, tuomioistuimen on annettava etusija perustuslain säännökselle. Koska tilikorvaus perustuu tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä säädettyyn lakiin, kuuluu se siten PL 106 §:n soveltamisalaan, jos edellytykset ilmeisestä ristiriidasta täyttyvät muutoin.

Korkein oikeus on äänestyksen jälkeen antanut ongelmaan liittyvän ennakkoratkaisun KKO 2004:26 rakennussuojelun toimenpidekieltoon liittyvästä korvauskysymyksestä. Ratkaisu on annettu vanhan rakennussuojelulain (RakSL, 60/1985) ollessa voimassa. Ratkaisussaan korkein oikeus katsoi, että RakSL 11 §:ssä ilmeneviä täyden korvauksen periaatteita oli sovellettava vahingon korvaamiseen välittömästi PL 15 §:n nojalla, vaikka RakSL:ssa ei ollut lainkaan säännöstä toimenpidekiellon aiheuttaman menetyksen korvaamisesta eikä sitä ollut tarkoitettukaan korvattavaksi. Korkeimman oikeuden mukaan korvaus oli määrättävä kiin-

¹⁴⁷ Mattila ja Heinonen 1995, s. 74.

¹⁴⁸ Hyvönen 2008, s. 80.

teän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (LunL, 603/1977) mukaisessa lunastus- ja korvaustoimituksessa. Hyvösen mukaan vastaavasti voitaneen perustella tilikorvaukseen liittyvästä pakkoluovutuksesta aiheutuvien menetysten korvaamista lunastustoimituksessa. Hyvösen käsityksen mukaan jopa perustuslain perustelujen valossa riski näyttää ilmeiseltä eikä siten pakkolunastus veroseuraamuksineen ilman täyttä korvausta voine sopia perustuslain omaisuudensuojan puitteisiin.¹⁴⁹

3.5.4 Panttioikeuden haltijan aseman suoja

Kiinteistöä voidaan käyttää velan vakuutena ja tavallisesti tällöin siihen kohdistuu kiinnitys tai useita kiinnityksiä. Maakaaren (MK, 540/1995) 16 luvun 10.2 §:n nojalla kiinteistöön vahvistettu kiinnitys kohdistuu täysimääräisesti kiinteistöstä halkomalla muodostettuihin kiinteistöihin. Sen sijaan kiinteistön osuuksiin vahvistetut kiinnitykset jäävät halkomisessa vain osuuden omistajan rasitukseksi jaon jälkeen.¹⁵⁰ Tämä seuraa MK 16 luvun 10.1 §:stä, jossa säädetään, että kiinteistön määräosaan vahvistettu kiinnitys kohdistuu kiinteistötoimituksen jälkeen siihen kiinteistöön, joka määräosasta on muodostettu. Saman säännöksen mukaan jos kiinnitetty määräosa sisältyy johonkin muodostettuun kiinteistöön, kiinnitys kohdistuu määräosan omistajan osuuteen tästä kiinteistöstä.

Ongelmia halkomisessa panttioikeuden haltijan suojan kannalta saattaa aiheuttaa maksettavat tilikorvaukset. KML 205.2 § koskee tilikorvauksen tallettamista tilanteessa, jossa panttioikeuden haltijan oikeus saattaa muutoin vaarantua. Jos esimerkiksi halkomistoimituksessa kiinteistön omistajalle osittelusta poikkeamisen seurauksena on määrätty maksettavaksi suuruudeltaan merkittävä korvaus ja kiinteistön arvo on tämän vuoksi siinä määrin alentunut, että kiinteistöön kohdistuva panttioikeuden haltijan oikeus saattaa vaarantua, on omistajalle tuleva korvaus korkoineen määrättävä tallettavaksi aluehallintovirastoon. Säännöksen mukaan panttioikeuden haltijalla on talletettuun korvaukseen sama oikeus kuin kiinteistöönkin.

Mattilan ja Heinosen mukaan panttioikeuden haltijoiden asemaa voitaisiin parantaa tekemällä heistä asianosaisia, joilla olisi mahdollisuus valittaa toimituksessa tehdyistä päätöksistä.¹⁵¹ Niin kauan kuin tämä ei ole mahdollista, on KML 205.2 §:n mukainen talletus hyvä keino varmistaa panttioikeuden haltijan asemaa ja vielä parempi keino: maksettavien tilikorvausten minimointi.

¹⁴⁹ Hyvönen 2008, s. 81.

¹⁵⁰ Rantakivi 2005, s. 38.

¹⁵¹ Mattila ja Heinonen 1995, s. 49.

3.5.5 Prosessin joustavuus, nopeus ja kustannukset

Hyvösen mukaan nykyisten KML:n säännösten joustavuus suo toimitusinsinöörille vapaita käsiä monissa sellaisissa kohdissa, jotka ennen kiinteistönmuodostamislain voimaan tuloa oli tiukasti sidottu lakisäätöiseen menettelytapaan.¹⁵² Kokonaisarvohalkomisessa voidaan tilushalkomista tehokkaammin noudattaa osakkaiden toivomuksia jaosta. Tällä tavoin prosessi saadaan kokonaisvaltaisena havainnolliseksi ja osakkailla on aidosti mahdollisuus vaikuttaa asioihin. Tämä taas parantaa osakkaiden oikeusturvaa, nopeuttaa prosessia sekä vähentää oikeudenkäynnin tarvetta.¹⁵³

Korkein oikeus on tapauksen KKO 2017:1 perusteluissa todennut, että kokonaisarvohalkominen on tilushalkomiseen verrattuna menettelyllisesti joustavampi vaihtoehto, mistä aiheutuu ajan ja kustannusten säästöä toimituksessa. Korkeimman oikeuden mukaan halkomistoitituksen kesto tai toimituskustannusten suuruus eivät kuitenkaan ole olennaisesti merkityksellisiä seikkoja harkittaessa sitä, edellyttääkö tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saavuttaminen kokonaisarvohalkomisen käyttämistä halkomistapana tilushalkomisen asemasta. Vaikka toimitusmenettelyn nopeuttaminen ja toimituskustannusten alentaminen ovat sinänsä olleet KML:n säätämisen yleisiä tavoitteita ja niillä on lisäksi taloudellista merkitystä asianosaisille, ei Määttä mukaan ratkaisun perusteella jako-osakkaan toivomuksien, menettelyn joustavuuden tai kustannuksien pitäisi yksin riittää perusteeksi käyttää kokonaisarvohalkomista.¹⁵⁴

¹⁵² Hyvönen 2008, s. 64.

¹⁵³ Hyvönen 2001, s. 250.

¹⁵⁴ Määttä 2017.

4 Halkomisen jakotapa maaoyikeuskäytännössä

Tässä pääluvussa tarkastellaan halkomisen jakotapaa maaoyikeuskäytännössä 11 tuomion kautta. Maaoyikeuskäytäntöä on tutkimuksessa tarkoituksenmukaista analysoida, koska korkeimman oikeuden tapauksia aiheesta löytyy vain edellä esiteltyt kaksi kappaletta. Maaoyikeustapauksissa erityisesti huomiota kiinnitetään ensinnäkin maaoyikeuden tuomioon eli päätyikö se muuttamaan toimituksessa tehtyä päätöstä ja jos päätyi, kumpaan suuntaan muutos tapahtui. Toiseksi huomio kiinnittyy tuomion perusteluihin. Muutamassa tapauksessa tullen tapauksen esittelyn jälkeen kommentoimaan ratkaisua, mikäli olen ollut siitä maaoyikeuden kanssa eri mieltä. Lopuissa olen hyväksynyt maaoyikeuden tuomion. Pääluvun viimeinen luku sisältää yhteenvetoa ja pohdintaa ratkaisuihin sekä niiden perusteluihin liittyen.

4.1 Maaoyikeuksien tuomiot 1998–2015

4.1.1 Itä-Suomen maaoyikeus, I jaosto, 11.6.1998, Dnro 98/11

Itä-Suomen maaoyikeuden 11.6.1998 tekemä tuomio koski Sysmän kunnassa sijainneen reilun viiden hehtaarin suuruisen tilan halkomista kaavoittamattomalla ranta-alueella. Tilalla sijaitsi hirsinen saunarakennus, erillinen varastorakenus sekä 460 metriä Päijänteen ranta-viivaa. Ranta-alue omasi rakentamisesta johtuvaa odotusarvoa, mutta asianosaiset eivät olleet hakeneet poikkeuslupaa rakennusoikeuden määrän selvittämiseksi alkukokouksessa tarkoitettulla tavalla.

Toimitusmiehet päätyivät toimituskokouksessa tekemässään päätöksessä suorittamaan halkomisen jyvitykseen perustuen tilushalkomisena. Päätöstä perusteltiin sillä, että halottavan tilan kokonaisarvo riippuu suuresti mahdollisten rakennuspaikkojen määrästä, ja niiden selvittäminen luotettavasti on vaikeaa ilman ympäristökeskuksen poikkeuslupaa tai kaavoitusta. Tilushalkomisella kukin jako-osakas saa ainakin osuutensa verran maata tilan jyvitysarvosta. Lisäksi kokonaisarvohalkomisen soveltaminen voi johtaa epätarkoituksenmukaiseen lopputulokseen tai olla jopa mahdotonta. Mahdollisten tilikorvausten ei toimitusmiehet havainneet poikkeavan merkittävästi sen perusteella, tehdäänkö toimitus kokonaisarvohalkomisena vai tilushalkomisena.

Maaoyikeus tuomiossaan totesi, ettei rakennusoikeuden määrään liittyvän epätietoisuuden takia ole luotettavasti selvitettävissä kiinteistönmuodostamislain 50.2 §:ssä tarkoitettua tilan kokonaisarvoa, jonka perusteella jako tulisi sanotun lain kohdan edellyttämällä tavalla suorittaa. Maaoyikeus hyväksyi toimitusmiesten perustelut korjaten vain erään pienen kirjoitus-

virheen ja katsoi, ettei halkomisen suorittaminen kokonaisarvohalkomisena ole tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Maaoyikeuden tuomio jäi lopulliseksi ratkaisuksi, sillä korkein oikeus ei antamassaan päätöksessä¹⁵⁵ myöntänyt tuomioon valituslupaa.

4.1.2 Itä-Suomen maaoyikeus, I jaosto, 19.11.1998, Dnro 98/013

Halkomisen jakotapaa koskevasta riitaisuudesta kesken toimituksen antoi Itä-Suomen maaoyikeus tuomionsa 19.11.1998. Yhteishalkomisen kohteena oli Tohmajärven kunnan Onkamon kylässä sijainneet kaksi tilaa, joiden pinta-ala oli yhteensä noin 38,3 hehtaaria. Kohde sisälsi metsätalousmaata, rannan virkistysarvoa sekä kaksi rantarakennuspaikkaa, joista toisella sijaitsi rakennuksia. Toimitusmiehet päätyivät jakotapaa koskevassa päätöksessään tilushalkomiseen perustellen sitä sillä, että kaksi jako-osakasta olivat kieltäytyneet hyväksymästä kokonaisarvohalkomista.

Maaoyikeus tuomiossaan kritisoi toimitusmiesten perusteluja koskien päätöstä suorittaa halkominen tilushalkomisena ja totesi, että KML 50.2 §:n mukaan kokonaisarvohalkomisen suorittaminen ei välttämättä edellytä kaikkien jako-osakkaiden hyväksymistä, vaan siihen voidaan myös toimitusinsinöörin päätöksellä päätyä, mikäli halkomistoimituksen suorittaminen kokonaisarvohalkomisena on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

Maaoyikeus kritisoi toimitusmiesten toimintaa myös siltä osin, että he eivät olleet toimituksessa ratkaisseet, minkä vaihtoehtoisen jakosuunnitelman mukaisesti halkominen tulisi tilushalkomisena suoritettavaksi, eivätkä myöskään arvioineet sitä, millaiseen halkomistulokseen jyvitykseen perustuvaa yhteishalkomismenetelmää käyttäen voitaisiin päästä verrattuna kokonaisarvohalkomisena saavutettavaan halkomistulokseen. Maaoyikeuden mukaan toimitusmiehet eivät olisi saaneet ennen mainitunlaisen vertailun suorittamista ratkaista lopullisesti käytettävää jakotapaa.

Maaoyikeus päätyi näillä perusteilla kumoamaan toimitusmiesten tekemän päätöksen halkomisen jakotavasta ja palauttamaan asian toimitusmiehille, joiden tuli se ottaa uudelleen käsiteltäväkseen ja menetellä siinä lain mukaisesti ottaen huomioon maaoyikeuden tekemä tuo-

¹⁵⁵ Korkeimman oikeuden päätös KKO 2.2.1999 nro 199 (M98/135).

mio. Todetaan, että toimituksessa käytiin läpi arviointeja sekä useita kokonaisarvohalkomisena tehtyjä jakosuunnitelmia ennen lopullisen jakotavan valintaa. Lopulta halkominen suoritettiin kokonaisarvohalkomisena kaikkien jako-osakkaiden hyväksynnän perusteella.

4.1.3 Etelä-Suomen maaoyikeus, III jaosto, 14.1.1999, Dnro 98/23

Etelä-Suomen maaoyikeus 14.1.1999 antamallaan tuomiolla ratkaisi halkomisen jakotapaa koskevan riitaisuuden. Toimituksessa oli kysymys halkomisesta 23,118 hehtaarin suuruudella, pieneen sisäjärveen rajoittuvalla tilalla. Tila, jonka arvo muodostui ranta-asemakaavan mukaisesta metsätalousalueesta, oli toimituksessa tarkoitus jakaa yhdeksään osaan. Tarkoituksena ei kuitenkaan ollut itsenäisten metsätalouksyksiköiden muodostaminen, vaan lisäalueiden jakaminen jo muodostettujen ranta-asemakaavatonttien yhteyteen ja siten jo osin toimitetun perinnönjaon jatkaminen ja täydentäminen.

Toimitusmiehet päättivät suorittaa halkomisen kokonaisarvohalkomisena, koska näkivät sen suorittamisen olevan tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Tämä siksi, että tilushalkomisella halottaessa rakennuspaikkojen vieressä olevilla ranta-alueilla rannan mukanaan tuoma erityisarvo jakaantuisi epätasaisesti ja vain osalle jako-osakkaista. Erityisarvon epätasainen jakaantuminen taas johtaisi tilushalkomisessa mahdollisesti suuriin tilikorvauksiin. Kokonaisarvohalkomisella voitiin toimitusmiesten mukaan saavuttaa tarkoituksenmukaisempi halkomistulos ilman merkittäviä tilikorvauksia.

Johtuen jaettavan kohteen luonteesta rantatonttien lisämaana, tulisi maaoyikeuden mukaan molemmissa tapauksissa jakoehdotus olemaan hyvin pitkälle samanlainen. Tapauksessa eroksi halkomistapojen välillä jäi viime kädessä se, käytetäänkö rahaa tilikorvausten maksamiseen vai ei. Maaoyikeuden mukaan tilushalkomisessa puuston erilaisuuden sekä rannan epätasaisen jakautumisen takia tilikorvaukset nousisivat 10 000 - 20 000 markkaan tai mahdollisesti vielä suuremmiksi. Kokonaisarvohalkomisessa ei merkittäviä tilikorvauksia sen sijaan tulisi maksettavaksi, koska kukin osakas saisi palstan, joka olisi kooltaan tilushalkomisen palstaa suurempi tai pienempi sen mukaan, millainen puusto sillä olisi ja miten paljon rantaa se saisi.

Maaoyikeus tuomiossaan totesi, että ne palstat, jotka osakkaat tulevat halkomisessa saamaan, eivät ole metsätaloudellisesti merkittäviä eikä niiden tulevilla puuntuottokyvyillä ole suurtaakaan merkitystä saajalleen. Kysymys on perinnönjaon jatkamisesta ja kokonaisarvohalkominen on tarkoitettu juuri sellaisia tapauksia varten. Maaoyikeuden mukaan tilikorvaukset tai se, ettei niitä tule määrättäväksi, ovat tärkeä osa halkomistoimitusta. Maaoyikeus tuomiossaan

katsoi, että KML 50.2 §:n edellytys kokonaisarvohalkomiselle täyttyi ja hylkäsi valituksen. Maa- ja metsätalouden tuomiojaoikeuden tuomio jäi lopulliseksi ratkaisuksi, sillä korkein oikeus ei tekemässään päätöksessä¹⁵⁶ myöntänyt tuomioon valituslupaa.

4.1.4 Mikkelin käräjäoikeus, 14.3.2002, Dnro M01/044

Vehkalahden kunnassa sijaitsevan Mäntlahdenhovi-nimisen noin 56,9 hehtaarin suuruisen tilan halkomistoimitus päättyi jakotavasta tehdyn valituksen vuoksi käsiteltäväksi Mikkelin käräjäoikeuteen, joka antoi asiasta maa- ja metsätalouden tuomionsa 14.3.2002. Tilan alueella sijaitsevat vanhat loma-asutuskäytössä olleet Mäntlahdenhovin rakennukset. Lisäksi tilan alueella oli vahvistettu ranta-asemakaava, jonka mukaan tilan alueella oli yhteensä 23 rakennuspaikkaa, joista kolme oli rakennettu.

Toimitusmiehet päätyivät halkomisen suorittamiseen kokonaisarvohalkomisena, koska se heidän näkemyksensä mukaan oli tarpeen tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saamiseksi. Päätöstään toimitusmiehet perustelivat sillä, että tilan arvo koostuu suureksi osaksi ranta-asemakaavatonteista, eikä kumpikaan jako-osakas saa toimeentuloaan halottavan tilan metsän tuotosta. Tilalla ei myöskään ollut lainkaan viljelyksiä. Lisäksi toimitusmiehet lausuiivat, kuinka kokonaisarvohalkominen tulee kustannuksiltaan jyvityshalkomista edullisemmaksi, koska jälkimmäisessä kaikki tilukset olisi kartoitettava ja jyvitetävä, kun taas kokonaisarvohalkomisessa voidaan todennäköisesti hyödyntää metsänarvion liittyvää karttaa.

Maa- ja metsätalouden ratkaisun perustelut ovat hyvin kattavat ja yksityiskohtaiset ja asiaa on tuomiossa tarkasteltu monesta eri näkökulmasta. Hyvönen on artikkelissaan luokitellut tuomion perustelut seuraavasti kuuteen osaan: 1) sovellettava säännös, 2) oikeuskäytäntö ja kaavamääräykset, 3) tilusten sijoitusta ja tilikorvauksia koskevat säännökset, 4) osittelusta poikkeaminen, 5) menettelyn tarkoituksenmukaisuus, ja 6) tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saaminen.¹⁵⁷ Seuraavassa tuon esille perusteluista maa- ja metsätalouden ratkaisun kannalta merkittävimmät.

Maa- ja metsätalouden oikeus lausui lain lähtökohdan olevan, että toimitus tehdään kokonaisarvohalkomisena, kun kaikki asianosaiset sopivat asiasta. Muussa tapauksessa toimitus suoritetaan jyvityshalkomisena, ellei tarkoituksenmukainen halkomistulos vaadi kokonaisarvohalkomista. Olenaisiin kysymyksiin maa- ja metsätalouden jakotapaa koskevan riita-asian ratkaisun kannalta on se,

¹⁵⁶ Korkeimman oikeuden päätös KKO 3.6.1999 nro 1409 (M99/31).

¹⁵⁷ Hyvönen 2008, s. 77.

onko kokonaisarvohalkominen tarpeen tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saamiseksi halettavalla tilalla. Maa- ja metsätalouden mukaan merkityksellisiä seikkoja tällöin ovat ainakin jaettavan kohteen pinta-ala ja palstaluku, tuleeko asianosaisten kesken suoritettavaksi kohtuuttoman suuria tilikorvauksia, onko jaettava alue perustuotantomaa vai erityisarvomaata, onko tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saamiseksi todennäköisesti huomattavasti poikettava osittelusta sekä se, johtaako tietty jakotapa tilusten pirstoutumiseen.

Maa- ja metsätalouden tuomioissa selvitti, kuinka jyvityshalkomista koskeva säännöstö on aikanaan säädetty ja tarkoitettu maankäytön kannalta stabiileissa olosuhteissa tapahtuvaan maanjakoon maa- ja metsätalousalueilla. Säännösten sisällyttäminen 1.1.1997 voimaan tulleeseen kiinteistönmuodostamislakiin uuden kokonaisarvohalkomista koskevan säännösten rinnalle oli toki maa- ja metsätalouden mukaan perusteltua. Tässä tapauksessa kysymys oli kuitenkin muusta kuin pelkkää maa- ja metsätalousarvoa omaavan maan jakamisesta. Maa- ja metsätalouden tuomioissa todettiin, että kokonaisarvohalkominen on tarkoituksenmukaisempi tapa jakaa sellainen kiinteistö, jonka arvo koostuu pääosin kaavoitetuista rakennuspaikoista, rantojen erityisarvosta sekä rakennuksista.

Maa- ja metsätalouden tuomioissa esiin, kuinka toimitusmiehet perustelivat päätöstään toimittaa kokonaisarvohalkominen osin jyvityshalkomisen toimituskustannusten suuruudella sekä osin tilusten kartoitukseen ja jyvitykseen liittyvillä seikoilla. Maa- ja metsätalouden mukaan nämä asiat eivät kuitenkaan kuulu KML 50 §:n 2 momentissa tarkoitettuun halkomistuloksen tarkoituksenmukaisuuden arviointiin, vaikka mainituilla seikoilla onkin asianosaisille taloudellista merkitystä. Maa- ja metsätalouden mukaan toimitusmiesten päätös kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä on kuitenkin tarkoituksenmukainen myös toimitusmenettelyn kannalta.

KML 52.2 §:n nojalla tilukset on jaettava niin, etteivät 51 §:n 4 momentissa tarkoitettut korvaukset tule kohtuuttoman suuriksi. Maa- ja metsätalouden tuomioissa todettiin, kuinka kiinteistönmuodostamislain perusteluista ei ilmene, milloin KML 51.2 §:n¹⁵⁸ mukaiset tilikorvaukset olisivat kohtuuttoman suuria. Maa- ja metsätalouden tuomioissa todettiin, että yleistä useimpiin tapauksiin soveltuvaa ohjetta on vaikeaa antaa, vaan kutakin tapausta on tarkasteltava omanaan. Maa- ja metsätalouden mukaan korvausten suuruuteen sekä niiden kohtuuttomuuden harkintaan vaikuttanee jaettavan omaisuuden absoluuttisen arvon suuruus sekä jako-osakkaiden halukkuus ja mahdollisuudet korvausten suorittamiseen.

¹⁵⁸ Nykyään KML 51.4 §.

Maa- ja metsätalouden mukaan mikäli tilusten jako tehtäisiin tilushalkomisella jakaen tiluksia maan- käyttölajeittain jakoperusteen mukaan ja ottamalla huomioon KML 52.2 §, johtaisi se todennäköisesti tilusten pirstoutumiseen. Muussa tapauksessa tilushalkomisessa tilikorvaukset saattaisivat maa- ja metsätalouden näkemyksen mukaan muodostua kohtuuttoman suuriksi. Perusteluihinsa viitaten maa- ja metsätalouden päättyi tuomiossaan siihen, että kokonaisarvohalkomisen suorittaminen on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi ja hylkäsi valituksen.

4.1.5 Mikkelin käräjäoikeus, 15.10.2002, Dnro M02/1578

Mikkelin käräjäoikeus sai käsiteltäväkseen halkomisen jakotapaa koskevan riitaisuuden ja antoi siitä tuomionsa 15.10.2002. Valituksenalaisessa toimituksessa halkomisen kohteena oli perinteinen maa- ja metsätalouden käytössä ollut kolmen tilan muodostama kokonaisuus. Toimituksessa jako-osakkaat eivät olleet sopineet jakotavasta, joten asiasta päättäminen oli jäänyt toimitusinsinöörin tehtäväksi. Toimitusinsinööri päätyi halkomisen suorittamiseen kokonaisarvohalkomisena, mutta ei lainkaan perustellut päätöstään. Valittaja vaati valituksessaan toimituksen suorittamista jyvityshalkomisena, jossa tilojen pinta-ala jaettaisiin jakoperusteen mukaan.

Maa- ja metsätalouden totesi, että olennaista tämän asian ratkaisun kannalta on se, onko kokonaisarvohalkominen tarpeen tarkoituksenmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Tilushalkomisen käyttämistä kyseisessä tapauksessa puolsi maa- ja metsätalouden mukaan se, että näin on mahdollista ottaa huomioon tiluksien jakaminen KML 52 §:n mukaisesti koskien tilussijoitusta sekä eri käyttötarkoituksiin soveltuvien tiluksien jakamista jako-osakkaille. Maa- ja metsätalouden totesi, että kokonaisarvohalkominen on KML:ssa rajattu ensisijaisesti asianosaisten sopimukseen perustuvaksi jakotavaksi, joka tietyiltä elementeiltään muistuttaa jakosopimukseen perustuvaa tilojen jakoa lohkomalla. Koska asian yhteydessä ei ollut toimitusinsinöörin päätöksissä eikä liioin jako-osakkaiden lausumissakaan esitetty sellaisia seikkoja, joiden mukaan kokonaisarvohalkomisen toimittaminen olisi ollut tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi, katsoi maa- ja metsätalouden, että valituksenalainen toimitus on suoritettava KML 50 §:n 1 momentin pääsäännönmukaisena jyvityshalkomisena ja näin ollen kumosi toimitusinsinöörin ratkaisun jakotapaa koskien.

4.1.6 Hämeenlinnan käräjäoikeus, 4.3.2003, Dnro 03/746

Hämeenlinnan käräjäoikeus antoi halkomisen jakotapaa koskevan tuomionsa 4.3.2003. Valituksenalaisessa toimituksessa halkomisen kohteena oli Tuuloksen kunnassa sijaitseva tila,

joka sisälsi metsää, yhden rantarakennuspaikan sekä talouskeskuksen heikkokuntoisine rakennuksineen. Toimituksessa päädyttiin halkomisen suorittamiseen kokonaisarvohalkomisena, koska tilushalkominen olisi johtanut epätarkoituksenmukaiseen lopputulokseen korvauksista aiheutuvien veroseuraamusten takia. Valittaja vaati maa- ja metsätalouden oikeuslaitoksen päätöksessä toimitusta suoritettavaksi tilushalkomisena viitaten vaatimuksensa perusteluissa lain esitöihin sekä vanhaan oikeuskäytäntöön. Valittaja oli myös valmis rahakorvauksiin.

Maa- ja metsätalouden oikeuslaitos katsoi ratkaisussaan, että maapohja, rakennukset ja tilikorvaukset voidaan tässä tapauksessa jakaa tasapuolisemman lopputuloksen aikaansaamiseksi siten, että asiassa huomioidaan rantarakennuspaikan ja metsien erityinen arvo. Mikäli rantarakennuspaikka, talouskeskus ja sen länsipuolella sijaitseva metsä tulisivat samalle jako-osakkaalle, aiheuttaisi tämä tilushalkomisessa todennäköisesti tilikorvauksien vastaanottamista ja sitä kautta veroseuraamuksia muille jako-osakkaille. Veroseuraamukset, joita ei voi maa- ja metsätalouden oikeuden mukaan jättää ilman merkitystä, jäävät kokonaisarvohalkomisessa vähäisemmiksi. Näin ollen maa- ja metsätalouden oikeuslaitos katsoi, että kokonaisarvohalkominen on tarkoituksenmukaisempi jakotapa ja hylkäsi valituksen.

4.1.7 Vantaan käräjäoikeus, 17.2.2005, Dnro M04/2420

Korkeimman oikeuden ratkaisua KKO 2007:22 edeltäneen maa- ja metsätalouden oikeuden tuomion antoi Vantaan käräjäoikeus 17.2.2005. Yhteishalkomisena toteutettavan halkomisen kohteena olivat kaksi tilaa, joiden yhteispinta-ala oli noin 322 hehtaaria. Jaettavalla alueella sijaitsevat muuhun jaon kohteena olevaan omaisuuteen nähden arvokas kartanokeskus sekä osalla tiluksista oli kaavoituksesta ja rakentamismahdollisuuksista johtuvaa huomattavaa odotusarvoa.

Toimitusmiehet päätyivät ratkaisussaan tilushalkomiseen perustellen päätöstään ennen kaikkea odotusarvomaan arvon vaikealla määrittämisellä ja siitä johtuvilla ongelmilla kokonaisarvohalkomisessa. Kokonaisarvohalkomisessa pitäisi vaihtaa rakennukset odotusarvomaa- ja metsätalouden oikeuden oikeuden mukaiseen, jotta kumpikin osapuoli saisi yhtä arvokkaan osan kiinteistöistä. Toimitusmiesten mukaan kokonaisarvohalkomisessa on tilushalkomiseen verrattuna olemassa suurempi vaara, että tulos on epäoikeudenmukainen. Tilushalkomisessa tilukset jaetaan KML 52.1 §:n mukaan, jolloin odotusarvomaa jakautuu molemmille jako-osakkaille. Lisäksi päätöstä toimituksessa perusteltiin sillä, että tilushalkomisella voidaan saavuttaa tarkoituksenmukainen jakotulos ja se on lain mukaan ensisijainen jakotapa. Tilikorvauksien osalta lausuttiin, että halkomisen suorittaminen tilushalkomisella tuottaisi suuret tilikorvaukset ja veroseuraamuk-

set etenkin, jos päärakennus, sivurakennukset ja ratsastukseen liittyvät talousrakennukset jaettaisiin yhdelle jako-osakkaalle. Toimituksessa kuitenkin myös todettiin, etteivät tilikorvaukset muodostu kohtuuttoman suuriksi verrattuna kiinteistön kokonaisarvoon.

Maa-oikeudessa ongelma tiivistyi siihen, tulevatko tilikorvaukset tilushalkomisessa kohtuuttoman suuriksi. Maa-oikeus totesi, kuinka lakitekstissä tai sen perusteluissa ei ole täsmennetty sitä, minkä kriteerien perusteella kohtuuttomuutta tulee arvostella, mutta viittasi hallituksen esitykseen HE 227/1994 vp, jonka mukaan kokonaisarvohalkominen on otettu lakiin suurten rahakorvausten välttämiseksi. Maa-oikeuden mukaan korvauksen kohtuullisuutta arvioitaessa pitää huomioida, että halkomisen kohde on suuri ja arvokas kokonaisuus, jonka kohdalla niin tilusten arvot kuin korvauksetkin ovat luonnollisesti määrältään suuria. Korvauksen määrä suhteessa halottavan kohteen ja muodostettavien tilojen arvoon ei kuitenkaan tulisi olemana kohtuuttoman suuri.

Maa-oikeus viittasi tuomiossaan Maanmittauslaitoksen Toimitusmenettelyn käsikirjaan, jonka mukaan huomiota on kiinnitettävä asianosaisten henkilökohtaisiin toivomuksiin muun muassa tilikorvausten maksuvalmiuden osalta. Tapauksessa päärakennuksessa asuneet jako-osakkaat olivat valmiita suorittamaan korvauksen siinä todennäköisessä tilanteessa, että päärakennus jaetaan heille. Toiset jako-osakkaat olivat kuitenkin erityisesti veroseuraamusten vuoksi vastustaneet sitä, että he joutuisivat vastaanottamaan suuren korvauksen. Maa-oikeus tuomiossaan katsoi, että vastaavalla tavalla kuin otetaan huomioon maksajan maksuhalukkuus, pitää huomioon ottaa myös korvauksen saajan halukkuus vastaanottaa korvaus. Kohtuuttomuutta arvioitaessa merkityksellistä oli maa-oikeuden mukaan lisäksi se, että vaikkakin korvaus olisi kohtuullinen suhteessa tilan arvoon, sen määrä euroissa tulisi kuitenkin tapauksessa olemaan kohtuuttoman suuri eikä korvauksen oletettu saaja ollut sitä halukas vastaanottamaan.

Näillä perusteilla maa-oikeus päätyi tuomiossaan siihen, että suoritettaessa halkominen tilushalkomisena, korvaus tulisi kohtuuttoman suureksi ja siitä syystä kokonaisarvohalkominen on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Näin ollen maa-oikeus muutti toimitusmiesten päätöstä siten, että määräsi halkomisen suoritettavaksi kokonaisarvohalkomisena ja palautti asian toimitusmiehille halkomisen jatkamista varten. Todetaan, että tapaus tosiaan eteni ensimmäisenä halkomisen jakotapaa koskevana tapauksena korkeimpaan oikeuteen saakka, joka pysytti maa-oikeuden ratkaisun kokonaisarvohalkomisesta.

4.1.8 Mikkelin käräjäoikeus, 18.6.2009, Dnro M08/2775

Mikkelin käräjäoikeus antoi halkomisen jakotapaa koskevan tuomionsa 18.6.2009. Valituksenalaisessa toimituksessa halkominen suoritettiin yhteishalkomisena ja jaettavien tilojen pinta-ala oli yhteensä 19,57 hehtaaria. Tilat sijaitsivat Kangasniemen kunnassa ja olivat olleet pääasiallisesti metsätalouskäytössä, mutta rantaosayleiskaavan mukaan halottavan tilan alueella saarella oli myös viisi rantarakennuspaikkaa, joista yksi oli rakennettu. Metsätaloudellisten arvojen osuus tilan kokonaisarvosta oli selvästi pienempi kuin rantarakennusoikeuden arvo.

Toimitusmiehet päätyivät päätöksessään toimituksen suorittamiseen kokonaisarvohalkomisena katsoen, että sitä käyttämällä on saatavissa aikaiseksi tarkoituksenmukainen jakotulos. Valittaja puolestaan valituksessaan katsoi, että tarkoituksenmukainen jakotulos on saatavissa aikaan myös tilushalkomisella, jolloin kokonaisarvohalkominen toissijaisena vaihtoehtona ei tule kysymykseen.

Maa-oikeus lausui, että halkomistapaa koskevan ratkaisun kannalta oleellista on se, onko kokonaisarvohalkominen tarpeen tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saamiseksi tiloja jaettaessa. Maa-oikeus päätyi tuomiossaan kokonaisarvohalkomiseen, koska sen suorittaminen hallottaessa tilukset kolmeen osaan on jaettavien tilusten pinta-ala ja metsänhoidon järjestäminen sekä tiluksilla oleva rakennusoikeus ja sen arvo huomioon ottaen tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Lisäksi vältetään myös tilikorvaukset, joiden arvioiduilla määrillä ei kuitenkaan maa-oikeuden mukaan ollut sinänsä ratkaisevaa merkitystä tässä jakotapakysymyksessä. Toimitusmiesten päätöstä ei siten maa-oikeudessa muutettu.

4.1.9 Vantaan käräjäoikeus, 17.4.2014, Dnro M13/18813

Tuoreempaa halkomisen jakotavan valintaa koskevaa maa-oikeuskäytäntöä edustaa Vantaan käräjäoikeuden 17.4.2014 antama tuomio. Valituksenalaisessa toimituksessa oli kysymys yhteishalkomisesta Espoon Suvisaaristossa. Halkomisen kohde oli yhteensä 5,8 hehtaaria. Tilalla sijaitsi kolme vapaa-ajan rakennusta, joista merkittävin oli kaksikerroksinen vuonna 1912 valmistunut jugend-vaikutteinen puuhuvila. Lisäksi kohde omasi kaavoituksesta johuttavaa odotusarvoa, sillä halottavalle alueelle oli vireillä olevan yleiskaavan kaava-aineistossa sijoitettu huvilan lisäksi 13 vapaa-ajan rakennusta.

Maa-oikeus päätyi ratkaisussaan toimitusinsinöörin tavoin kokonaisarvohalkomiseen. Maa-oikeus vertasi tapausta korkeimman oikeuden ratkaisuun KKO 2007:22 todeten, että kummassakaan ei ollut kysymys halkomisen tyyppitapauksesta. Halkomisen kohteen arvo ei

tässä tapauksessa miltään osin perustunut alkutuotantoon, vaan sillä oli kauttaaltaan erityisarvoa rakennusmaana. Maaoyikeus tuomiossaan selvitti, että tilushalkomisen käyttäminen ei tässä tapauksessa vähennä sen epävarmuuden vaikutusta, jonka vireillä oleva kaava tilanteessa arvioinnille aiheuttaa, vaan molempia menetelmiä käyttämällä epävarmuuden vaikutus vaikuttaa aivan samalla tavalla. Toisin kuin tapauksessa KKO 2007:22, jossa pyrkimys tilikorvausten pienentämiseen olisi johtanut kartanomiljööön pirstoutumiseen, ei tällaista uhkaa tässä tapauksessa ollut, koska halottavalla alueella oli vain yksi arvokas rakennus.

Maaoyikeus totesi, kuinka tilushalkomisen on lainsäädännössä asetettu ensisijaiseksi jakotavaksi ja kokonaisarvohalkomisesta voidaan ilman jako-osakkaiden sopimusta käyttää, mikäli se on *tarpeen* tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Maaoyikeuden käsityksen mukaan lain sanamuoto jättää toimitusmiehille harkintavaltaa arviointitavan valitsemisessa, koska laissa ei edellytetä, että kokonaisarvohalkominen olisi *välttämätöntä* tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Maaoyikeuden mukaan voidaan pitää perusteltuna oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa esitetyn perusteella sellaista tulkintaa, että jakotavan valintaan liittyvä harkintavalta on laajempi sellaisissa tilanteissa, joissa tiluksien arvo perustuu merkittävältä osin muuhun kuin alkutuotantoon.

Maaoyikeus totesi tilusten arvon olevan huomattavan korkea olemassa olevien rakennusten arvoon verrattuna. Maaoyikeuden käsityksen mukaan tilushalkomiseen liittyvä rakennustilikorvaus saattaisi euromääräisesti kohota huomattavaksi, mutta jäisi kuitenkin alhaiseksi verrattuna halottavan omaisuuden muuhun arvoon. Maaoyikeus piti kuitenkin tilanteessa tarkoituksenmukaisempana, että rakennuksen arvo otetaan huomioon siten, kuin se kokonaisarvohalkomisessa tulisi huomioon otettavaksi. Maaoyikeus totesi, että mahdolliset ongelmat valittajien viittaamien määrättävien korvausten ja niitä seuraavien veroseuraamusten kannalta eivät ole kokonaisarvohalkomisessa suurempia kuin tilushalkomisessa. Maaoyikeus piti tässä tilanteessa kokonaisarvohalkomiseen päätyntä toimitusinsinöörin päätöstä harkintavallan piiriin kuuluvana ja tarkoituksenmukaisena ratkaisuna ja hylkäsi näin valituksen.

Oman oikeudellisen näkemykseni mukaan kokonaisarvohalkominen lienee tapauksessa ollut halkomisen kohde huomioon ottaen tarkoituksenmukaisempi ja käyttökelpoisempi jakotapa maaoyikeudenkin siihen päätyessä, mutta ratkaisun perustelut tuntuvat hieman ontuvilta. Maaoyikeuden mukaan molempia menetelmiä käyttämällä vireillä olevasta kaavasta aiheutuvan epävarmuuden vaikutus vaikuttaa aivan samalla tavalla. Tilikorvauksetkin olisivat maaoyikeuden mukaan tilushalkomisessa jääneet alhaisiksi verrattuna halottavan omaisuuden muuhun arvoon. Nämä seikat huomioon ottaen en välttämättä näe syytä sille, miksi voimassa

olevan lain mukaisesta tilushalkomisen ensisijaisuudesta olisi pitänyt poiketa, kun nähtävästi myös sillä olisi tapauksessa voitu saavuttaa tarkoituksenmukainen jakotulos.

4.1.10 Vantaan kärjäoikeus, 7.11.2014, Dnro M14/10265

Vantaan kärjäoikeus antoi vuonna 2014 myös toisen halkomisen jakotapaa koskeva tuomion 7.11.2014. Tapauksessa halkomisen kohde oli 3,4 hehtaarin suuruinen ja sisälsi pääasiassa viljelyksessä olevaa peltoa. Kohde sijaitsi asemakaava-alueella ja ohjeellisissa asemakaavoissa alueet oli osoitettu erilaisiksi yleisiksi alueiksi sekä teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Asemakaavoja oltiin kuitenkin muuttamassa siten, että asemakaavaluonnoksessa teollisuusrakennusten korttelialueet oli osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kohteeseen sisältyi siten rakentamiseen liittyvää odotusarvoa.

Toimitusinsinööri oli päättänyt suorittamaan halkomisen kokonaisarvohalkomisena perustellen päätöstään sillä, että jyvityshalkomista käyttämällä aiheutuisi tilikorvauksia, jotka heikentäisivät halkomistuloksen tarkoituksenmukaisuutta. Tapauksessa toimitusinsinööri antoi päätöksestään valitusosoituksen. Toinen jako-osakas valitti päätöksestä kesken toimituksen maa- ja metsätalouden oikeuteen ja vaati halkomisen suorittamista tilushalkomisena jyvitysarvoja käyttäen. Vastauksessaan toinen jako-osakas vaati valituksen hylkäämistä.

Maa- ja metsätalouden oikeuden arvioitavaksi tuli, onko halkominen tarpeen tehdä kokonaisarvohalkomisena tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Maa- ja metsätalouden oikeus ratkaisussaan totesi, että vaikka halkomisen kohde nykyisellään olikin maa- ja metsätalouksikäytössä, ei tilan arvo todennäköisesti perustu pelkästään maa- ja metsätaloudelliseen arvoon, vaan voimassa olevien rakennuskaavojen ja mahdollisesti asemakaavan muutoksen mukanaan tuomaan rakennusmaan arvoon ja käyttötarkoituksen tehostumiseen perustuvaan odotusarvoon. Mahdollisen asemakaavan muutoksen ajankohta ja sisältö aiheuttavat epävarmuutta arviointiin, mutta maa- ja metsätalouden oikeuden mukaan tämä epävarmuus kuitenkin vaikuttaa samalla tavoin sekä tilushalkomisessa että kokonaisarvohalkomisessa.

Myös tässä tuomiossaan maa- ja metsätalouden oikeus totesi, kuinka tilushalkominen on lainsäädännössä asetettu ensisijaiseksi jakotavaksi ja kokonaisarvohalkomista voidaan ilman jako-osakkaiden sopimusta käyttää, mikäli se on *tarpeen* tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Maa- ja metsätalouden oikeuden käsityksen mukaan lain sanamuoto jättää toimitusmiehille harkintavaltaa arviointitavan valitsemisessa, koska laissa ei edellytetä, että kokonaisarvohalkominen olisi *välttämätöntä* tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Maa- ja metsätalouden oikeuden mukaan voidaan pitää perusteltuna oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa esitetyn perusteella sellaista

tulkintaa, että jakotavan valintaan liittyvä harkintavalta on laajempi sellaisissa tilanteissa, joissa tiluksien arvo perustuu merkittävältä osin muuhun kuin maa- ja metsätalouteen.

Tässä tapauksessa maaoyikeus piti todennäköisenä, että maapohjan arvo on huomattavasti korkeampi kuin rakennusten ja puuston arvo, eikä sen vuoksi tilushalkomisessakaan tilikorvaukset nousisi huomattaviksi. Maaoyikeus piti kuitenkin tarkoituksenmukaisempana, että rakennusten ja puuston arvo otetaan huomioon siten, kuin ne kokonaisarvohalkomisessa tulisi huomioon otettavaksi. Maaoyikeus piti tässä tilanteessa kokonaisarvohalkomiseen päätynttä toimitusinsinöörin päätöstä harkintavallan piiriin kuuluvana ja tarkoituksenmukaisena ratkaisuna. Näin ollen toimitusratkaisua ei muutettu.

Huomioidaan, että tuomiolla ja sen perusteluilla on hyvin paljon yhtäläisyyksiä edellisessä kappaleessa käsitellyn, Vantaan käräjäoyikeuden 17.4.2014 antaman tuomion kanssa. Tämä johtuu varmasti osaltaan siitä, että niin käräjätuomari kuin maaoyikeusinsinöörikin olivat molemmissa käsittelyissä samat, mutta myös siitä, että halkomisen kohteet olivat hieman samankaltaisia molempien sisältäessä rakentamiseen liittyvää odotusarvomaata.

Kuten ei 17.4.2014 annetussa tuomiossakaan, myöskään tässä tapauksessa kokonaisarvohalkominen ei mielestäni välttämättä olisi ollut tarpeen tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saamiseksi. Kun odotusarvomaata olisi ollut jaettavissa myös tilushalkomisella tasapuolisesti molemmille jako-osakkaille, eivätkä tilikorvauksetkaan maaoyikeuden näkemyksen mukaan olisi nousseet huomattavan suuriksi, en näe syytä sille, miksi lain mukaisesta tilushalkomisen ensisijaisuudesta olisi pitänyt poiketa. Se, että kokonaisarvohalkominen on tarkoituksenmukainen tai jopa tarkoituksenmukaisempi jakotapa, ei voimassa olevan lain mukaan ole syy päätyä siihen, jos myös tilushalkomisella voidaan saavuttaa tarkoituksenmukainen halkomistulos. Toisaalta tuomiot osoittavat, että jakotavan valintaan liittyvä harkintavalta lieinee *de facto* tullut lain alkuperäistä tarkoitusta laajemmaksi varsinkin tilanteissa, joissa tiluksien arvo perustuu merkittävältä osin muuhun kuin maa- ja metsätalouteen.

4.1.11 Lapin käräjäoyikeus, 29.6.2015, Dnro M14/2716

Korkeimman oyikeuden ratkaisua KKO 2017:1 edeltäneen maaoyikeuden tuomion antoi Lapin käräjäoyikeus 29.6.2015. Halkomisen kohteena oli kuuden tilan muodostama tilakokonaisuuus, jonka kokonaispinta-ala oli noin 530 hehtaaria. Suurin osa halkomisen kohteena olevan alueen tiluksista oli sellaista metsämaata, jolla ei ollut todettu olevan erityisarvoja. Sopimusta tilan jakamisesta oli asianosaisten toimesta yritetty tehdä jo vuodesta 2006 alkaen huonolla menestyksellä, minkä vuoksi toinen asianosaisista päätyi hakemaan toimitusta.

Halkomistoimituksessa toimitusmiehet katsoivat, että toimituksen suorittaminen kokonaisarvohalkomisena on tarpeen tarkoituksenmukaisen jakotuloksen aikaansaamiseksi. Toimitusmiehet pitivät kokonaisarvohalkomista tarkoituksenmukaisimpana jakotapana, koska se mahdollistaa parhaiten kunkin jako-osakkaan tarpeiden ja toiveiden toteuttamisen sekä erilaisten arvojen huomioimisen jaossa. Maaoyikeus puolestaan ratkaisussaan lausui, että jaon kohteena oleva tilakokonaisuus on jaettavissa niin tilus- kuin kokonaisarvohalkomisenakin. Hieman yllättäen maaoyikeus kuitenkin päätyi ratkaisussaan toimitusmiesten tavoin kokonaisarvohalkomiseen perustellen ratkaisuaan sillä, ettei se voi sanoa, että toimitusmiesten harkitsema ratkaisu ei olisi tarkoituksenmukainen. Näin ollen maaoyikeudella ei sanomansa mukaan ollut perusteita muuttaa toimitusmiesten jakotavasta antamaa päätöstä.

Kokonaisarvohalkomisella aikaan saatava halkomistulos olisi esitetty huomioiden varmasti ollutkin tarkoituksenmukainen. Kyse on kuitenkin siitä, onko kokonaisarvohalkominen tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Koska voimassa olevan lain mukaan tilushalkominen on ensisijainen jakotapa, tulee siihen päätyä, mikäli kokonaisarvohalkominen ei ole tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Pelkkä kokonaisarvohalkomisella saatava tarkoituksenmukainen halkomistulos ei siis sinällään riitä. Tähän myös KKO ratkaisussaan KKO 2017:1 päätyi kumoten MO:n tuomion ja määräten halkomisen suoritettavaksi tilushalkomisena. Tässä yhteydessä mainitaan kuitenkin sellainen mielenkiintoinen käänne, että lopulta toimituksen jatkuessa asianosaiset tekivät jakosopimuksen ja siten halkomistoimitus jätettiin sillensä. Tilushalkomista ei siis koskaan tehty.

4.2 Yhteenvedo ja pohdinta

Tutkielmassa käsiteltiin yhteensä 11 maaoyikeuden tapausta koskien halkomisen jakotapaa. Oheinen kuvan 2 mukainen taulukko havainnollistaa tapauksia sekä niissä käytettyjä halkomisen jakotapoja erikseen toimituksessa, maaoyikeudessa sekä korkeimmassa oikeudessa.

Luku	Tuomio annettu	Jakotapa toimituksessa	Jakotapa MO:ssa	Jakotapa KKO:ssa
4.2.1	11.6.1998	tilushalkominen	tilushalkominen	
4.2.2	19.11.1998	tilushalkominen	palautus toimitukseen	
4.2.3	14.1.1999	kokonaisarvohalkominen	kokonaisarvohalkominen	
4.2.4	14.3.2002	kokonaisarvohalkominen	kokonaisarvohalkominen	
4.2.5	15.10.2002	kokonaisarvohalkominen	tilushalkominen	
4.2.6	4.3.2003	kokonaisarvohalkominen	kokonaisarvohalkominen	
4.2.7	17.2.2005	tilushalkominen	kokonaisarvohalkominen	kokonaisarvohalkominen
4.2.8	18.6.2009	kokonaisarvohalkominen	kokonaisarvohalkominen	
4.2.9	17.4.2014	kokonaisarvohalkominen	kokonaisarvohalkominen	
4.2.10	7.11.2014	kokonaisarvohalkominen	kokonaisarvohalkominen	
4.2.11	29.6.2015	kokonaisarvohalkominen	kokonaisarvohalkominen	tilushalkominen

Kuva 2 Analysoidut maaoyikeustapaukset.

Kun vedetään yhteen analysoituja maa- ja metsäoikeuksien ratkaisuja, voidaan todeta, että 11 tuomiosta vain kahdessa tapauksessa maa- ja metsäoikeus muutti toimitusmiesten päätöstä koskien halkomisen jakotapaa ja lisäksi yhdessä tapauksessa maa- ja metsäoikeus palautti asian toimitukseen uudelleen käsiteltäväksi. Yhteensä siis kahdeksassa tapauksessa maa- ja metsäoikeus ei muuttanut toimituksessa tehtyä päätöstä jakotavasta. Todetaan, että tämän perusteella harvoin jakotapa muuttuu maa- ja metsäoikeudessa. Huomataan myös, että yhdeksästä tuoreimmasta maa- ja metsäoikeuden ratkaisusta vain yhdessä päädyttiin tilushalkomiseen. Kokonaisarvohalkominen ja sen tarpeellisuutta koskevat toimitusmiesten perustelut näyttävät siis pääpiirteissään kestävän hyvin maa- ja metsäoikeudessa. Edellä esitetyn perusteella voidaan tehdä varovaista tulkintaa, että välttämättä läheskään aina jakotapa ei pohjimmiltaan ole edes riittävä, vaan riidan syyt saattavat olla ihan jossain muualla kuin halkomisen jakotavassa.

Kuten Vantaan kärjäoikeuden 17.4.2014 ja 7.11.2014 antamista tuomioista käy ilmi, halkomisen jakotapaa koskeva harkintavalta on *de facto* nykypäivänä ehkä laajempi, kuin voimassa olevan lain mukaan harkintavallan kuuluisi olla. Tämä koskee etenkin tilanteita, joissa halkomisen kohteen arvo perustuu merkittävältä osin muuhun kuin maa- ja metsätalouteen. Tarkastelun perusteella voidaan sanoa, että eräissä tapauksissa kokonaisarvohalkomisen valitsemiseen riittää, että sillä saadaan tarkoituksenmukaisempi halkomistulos kuin tilushalkomisella. Lain mukaan näin ei kuitenkaan pitäisi olla, vaan kokonaisarvohalkomisen pitää nimenomaan objektiivisten perusteiden valossa olla *tarpeen* tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Maa- ja metsäoikeuskäytännön perusteella merkityksellisiä seikkoja tällöin ovat ainakin jaettavan kohteen pinta-ala ja palstaluku, onko jaettava alue maa- ja metsätalousmaata vai erityisarvoista maata, onko tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi todennäköisesti huomattavasti poikettava osittelusta, johtaako tietty jakotapa tilusten pirstoutumiseen sekä tuleeko asianosaisten kesken suoritettavaksi kohtuuttoman suuria tilikorvauksia.

Useassa maa- ja metsäoikeuden tapauksessa juuri tilikorvaukset ja niiden kohtuuttomuus nousivat keskiöön jakotavan valinnassa. Tilikorvauksien kohtuuttomuus on hieman hankala seikka, kun sen paremmin laki kuin sen perustelutkaan eivät kerro, milloin tilikorvaukset ovat kohtuuttoman suuria. Maa- ja metsäoikeuskäytännön perusteella voidaan sanoa, että kohtuuttomuuteen vaikuttaa ennen kaikkea tilikorvausten osuus halottavan kohteen arvosta, mutta myös euro-määräisesti suuret tilikorvaukset yhdistettynä jako-osakkaan haluttomuuteen maksaa tai vastaanottaa tilikorvauksia voivat muodostaa kohtuuttomuuden.

5 Halkomisen jakotapa toimituskäytännössä nykypäivänä

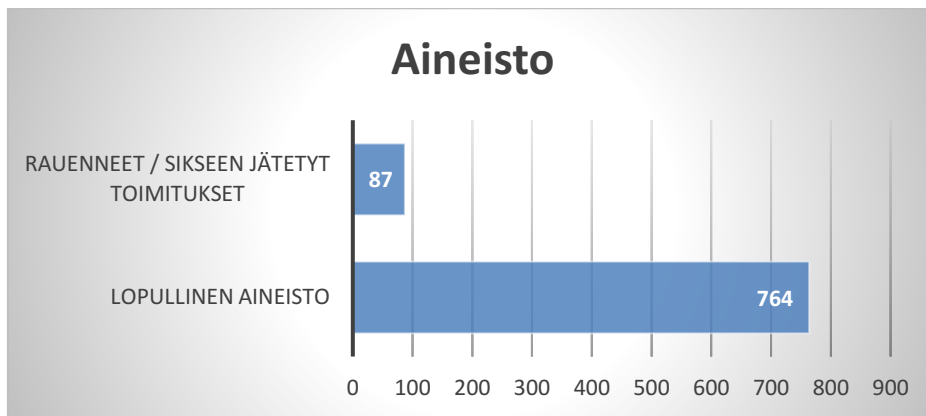
Tässä pääluvussa pureudutaan halkomisen jakotapaan toimituskäytännössä nykypäivänä empiirisen oikeustutkimuksen keinoin tarkastelemalla Maanmittauslaitoksen toimituspöytäkirjoja ja selvittämällä ennen kaikkea se, kuinka toimituksissa käytettyjen jakotapojen määrät jakautuvat sekä miten ja miksi tiettyyn jakotapaan toimituksissa päädytään. Myös toimituksissa määrätty tilikorvaukset ovat tarkastelun alla tässä pääluvussa.

5.1 Käytettävän aineiston valinta, rajausta ja kerääminen

Tutkimuksessa käytettävä aineisto koostuu Maanmittauslaitoksen toimitusinsinöörien loppuunsaatetuissa halkomistoimituksissa ja yhteishalkomistoimituksissa tuottamista toimituspöytäkirjoista vastuualueelta koko Suomi mukaan luettuna Ahvenanmaa. Siten aineisto käsittää sekä suomenkielisiä, että ruotsinkielisiä toimituspöytäkirjoja. Aineisto rajattiin koskemaan toimituksia, jotka on loppuunsaatettu aikavälillä 1.1.2014–31.12.2017. Tämä neljän vuoden tarkasteluajanjakso antaa oman käsitykseni mukaan johtopäätöksien tekemistä ajatellen riittävän laajan ja kattavan kuvan halkomisen jakotapaan päätyneen nykytilanteesta Maanmittauslaitoksen tekemissä halkomis- ja yhteishalkomistoimituksissa.

Loppuunsaatettuja halkomistoimituksia kyseisellä aikavälillä löytyi yhteensä 728 kappaletta ja yhteishalkomisia vastaavasti 123 kappaletta. Huomioin aineistoa läpi käydessäni kuitenkin sen, että osa toimituslajiltaan halkomiseksi merkityistä toimituksista oli tosiasiaa yhteishalkomisia, joissa jaon kohteena oli useasta kiinteistöstä muodostuva tilakokonaisuus. Tämän tutkimuksen kannalta sillä, onko tehty toimitus toimituslajiltaan halkominen vai yhteishalkominen, ei kuitenkaan käytännössä ole mitään merkitystä ja aineistoa onkin sen vuoksi käsitelty yhtenä massana käsittäen yhteensä 851 toimituspöytäkirjaa. Näistä 851 halkomistoimituksesta¹⁵⁹ esimerkiksi tilaosuuskauppojen, osakkaiden välisen jakosopimuksen tekemisen tai halkomisen edellytyksien puuttumisen takia rauenneita tai sikseen jätettyjä toimituksia löytyi aineiston analysointivaiheessa yhteensä 87 kappaletta. Nämä toimitukset jätettiin tutkimuksessa aineiston ulkopuolelle halkomisen peruuntumisen takia sekä sen vuoksi, että suurimmassa osassa mitään päätöstä tai sopimusta jakotavasta ei ehditty edes tehdä. Siten lopullinen aineisto, josta halkomisen jakotapaa selvitettiin, koostui 764 toimituspöytäkirjasta. Oheinen kuvan 3 mukainen palkkikaavio havainnollistaa aineiston laajuutta.

¹⁵⁹ Sisältäen myös yhteishalkomiset. Jatkossa tässä tutkimuksessa käytetään vain nimitystä halkomistoimitus tarkoittaen kumpaakin toimituslajia.



Kuva 3 Rauenneet ja sikseen jätetyt toimitukset sekä lopullinen aineisto.

Tehtyjen toimituksien tiedot on saatu Maanmittauslaitoksen sisäisestä kiinteistötuotannon seurantasovellus JAKOinfo:sta. Tämän jälkeen toimituspöytäkirjat on tutkimusta varten yksitellen toimitusnumeron perusteella kerätty Maanmittauslaitoksen ARKKI-tietokannasta, josta samalla on löytynyt myös tuomioistuinten tekemät ratkaisut, mikäli tapaus maa- tai metsäoikeuteen tai jopa korkeimpaan oikeuteen saakka on päätynyt.

5.2 Toimituspöytäkirjoista kerätyt tiedot

Aineiston muodostavista 764 toimituspöytäkirjasta on tutkimuksessa kerätty jokaisesta yksitellen Exceliin seuraavat tiedot:

- Onko halkomisen jakotapana käytetty tilushalkomista, kokonaisarvohalkomista vai ei kumpaakaan?
- Onko jakotapaan päädytty sopimuksella vai toimitusinsinöörin päätöksellä?
- Onko jakotavasta ollut erimielisyyttä asianosaisten välillä ennen toimitusinsinöörin päätöksen tekemistä?
- Jos jakotapaan on päädytty toimitusinsinöörin päätöksellä, mitkä ovat olleet päätöksen perustelut vai onko niitä lainkaan ollut?
- Jos jakotapaan on päädytty toimitusinsinöörin päätöksellä, minkä tyyppinen jaettava kohde on ollut ja kuinka suuri pinta-alaltaan? Toimitukset on jaettu neljään luokkaan sen perusteella, onko kohteen arvo koostunut 1) pääosin maa- ja metsätalousmaasta, 2) pienehköstä rakennusalueesta, 3) ranta-alueesta vai 4) useista eri omaisuusosista.
- Onko toimituksessa määrätty tilikorvauksia maksettavaksi? Tilikorvauksilla tarkoitetaan tässä yhteydessä vain korvauksia, jotka on määrätty maksettavaksi siksi, että jako-osakkaiden välillä ei jako ole mennyt tasan. Siten esimerkiksi maastotöiden tiliä tai korvauksia tieoikeuksista ei tässä tutkimuksessa ole otettu huomioon.
- Onko jakotavasta valitettu maa- tai metsäoikeuteen?

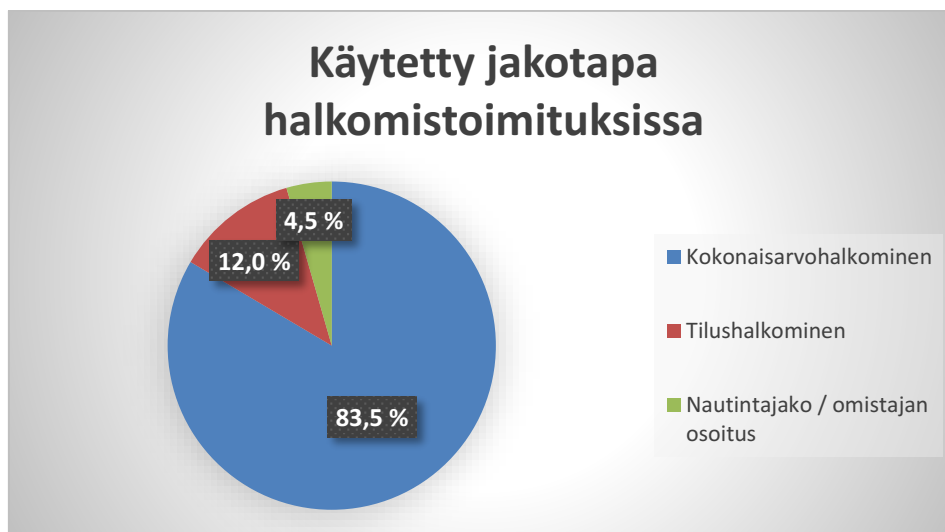
5.3 Käytetty jakotapa toimituksissa

5.3.1 Jakotapojen määrien jakautuminen

Tutkimuksessa ikään kuin esikysymyksenä oli selvittää tilushalkomisten ja kokonaisarvohalkomisten määrien suhde. Hypoteesina tutkimuksessa oli, että kokonaisarvohalkomisten määrä lienee tilushalkomisten määrään verrattuna murska-asemassa. Tehty tutkimus osoitti, että näin todella myös on.

Aineiston 764 toimituksesta kokonaisarvohalkomisten määrä oli 638 kappaletta ja tilushalkomisten määrä 92 kappaletta. 34 toimituksessa jakotapana ei varsinaisesti ollut kumpikaan menetelmä. Näissä toimituksissa halkomisen kohde jaettiin joko käyttäen jakoperusteena nautintaa tai kohteen omistajan osoitusta, jolloin kyseessä oli siis niin sanottu omiin nimiin halkominen. Näissä tapauksissa sen paremmin jyvitystä kuin arviointiakaan ei ollut tarpeen tehdä.

Oheinen kuvan 4 mukainen ympyräkaavio demonstroi jakotapojen käyttämisen välistä suhdetta toisiinsa. Kaaviosta voidaan huomata, että kokonaisarvohalkomista käytettiin noin 83,5 prosentissa ja tilushalkomista vastaavasti noin 12,0 prosentissa halkomistoimituksista, kun taas noin 4,5 prosentissa jakotapa oli nautintajako tai omistajan osoitus.



Kuva 4 Käytetty jakotapa halkomistoimituksissa.

Jos jätetään nautintajako / omistajan osoitus -ryhmä tarkastelusta pois ja verrataan vain kokonaisarvohalkomisten (638 kpl) ja tilushalkomisten (92 kpl)¹⁶⁰ välistä suhdetta, voidaan todeta prosenttien jakautuvan seuraavasti: 87,4 % ja 12,6 %. Siten jakaumat molemmissa

¹⁶⁰ Yhteensä 730 kappaletta.

tapauksissa hyvin osoittavat, että ainakin viimeisen neljän vuoden aikana kokonaisarvohalkomisen käyttö halkomisessa käytettävänä jakotapana on tilushalkomisen käyttöön nähden suuri, sillä tilushalkomisten osuus liikkuu vain 12–12,6 prosentin tienoilla riippuen tarkastelutavasta. Syitä miksi näin on, tarkastellaan myöhemmin tässä pääluvussa.

5.3.2 Alueellisena erona Ahvenanmaa

Tutkimuksessa ei tehty tutkimusvaiheessa jakotavan luokittelua alueittain, koska sen ei nähty tuovan suurta lisäarvoa tutkimukseen. Tämä siitä syystä, että oletettavasti halkomisen kohteen maantieteellisellä sijainnilla ei ole vaikutusta jakotapaan. Tutkimusvaiheessa tehtiin kuitenkin mielenkiintoinen havainto: Ahvenanmaalla käytetään valtaosin pelkästään tilushalkomista. Tämä innosti tutkijan laskemaan aineistosta, kuinka tilushalkomisten ja kokonaisarvohalkomisten määrien suhteet lopulta tosiasiallisesti Ahvenanmaalla jakautuivat.

Tarkasteluajanjaksollamme Ahvenanmaalla tehtiin aineiston perusteella kolmen eri toimitusinsinöörin toimesta yhteensä 27 halkomistoimitusta, joissa käytettiin jakotapana tilushalkomista tai kokonaisarvohalkomista. Näistä 22 kappaletta tehtiin tilushalkomisena ja vain viisi kappaletta tehtiin kokonaisarvohalkomisena. Näin ollen tilushalkomisten osuus on huima 81,5 prosenttia kokonaisarvohalkomisten osuuden jäädessä 18,5 prosenttiin. Tulos on mielenkiintoinen prosenttien ollessa täysin pääläellään verrattuna koko Suomen vastaaviin lukuihin 12,6 % ja 87,4 %, joista pienempi on tilushalkomisten osuus.

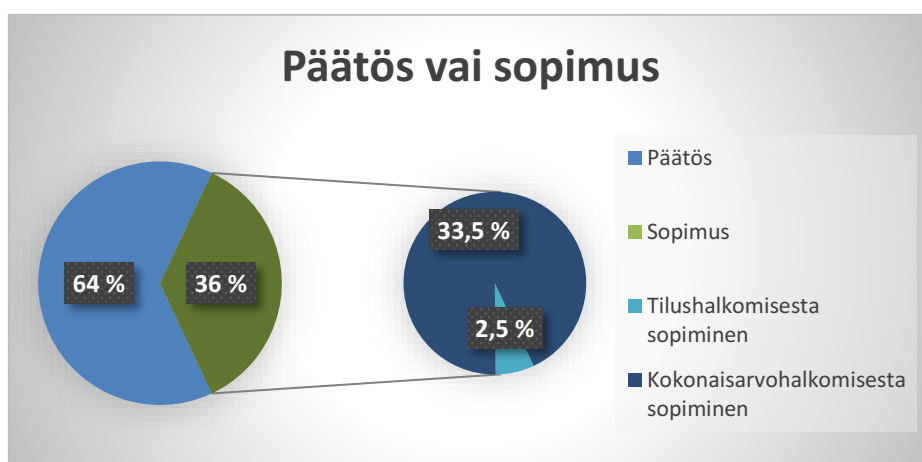
Tilushalkomisten suureen osuuteen Ahvenanmaalla on yksi mahdollinen selitys, jonka juuret pohjautuvat Ahvenanmaan itsehallintolakiin (1144/1991) sekä Ahvenanmaan maanhankintalakiin (3/1975). Tavallinen tilanne on esimerkiksi se, että tilan yhdessä Ahvenanmaalla omistavat sisarukset ovat menettäneet Ahvenanmaan itsehallintolain 2 luvun mukaisen kotiseutuoikeutensa muutettuaan Ruotsiin. Kun tilan yhteisomistus halutaan purkaa, tulee se tehdä halkomalla, jossa toimitusinsinööri valvoo omaisuuden jakautumisen tasan jako-osakkaiden kesken. Jos nimittäin jako ei mene tasan, katsotaan tapahtuvan kiinteistön luovutus, jota varten Ahvenanmaan maanhankintalain 4 §:n nojalla tulee hakea lain 2 §:ssä tarkoitettua lupaa maakuntahallitukselta. Koska tilanteessa sopimusjakojen ja sitä kautta lohkomisten tekeminen omaisuuden tasan jakautumisen valvonnan puutteen takia estyy, tulee yhteisomistuksen purkaminen hoitaa halkomisella, joka useassa tapauksessa hoituu niin sanotulla sopi-

mushalkomisella. Sopimushalkominen taas on helpompi tehdä tilushalkomista käyttäen ilman arviointeja.¹⁶¹ Tämä varmasti osaltaan selittää tilushalkomisen suurta suosiota Ahvenanmaalla. Mahdollisesti myös osittain juuri tästä syystä rutiini tilushalkomisten tekemiseen Ahvenanmaalla on suuri, jonka vuoksi toimitusinsinöörit ovat mieltyneet sen käyttämiseen.

5.4 Jakotapaan päätyminen sopimuksella tai päätöksellä

5.4.1 Sopimusten ja päätösten jakautuminen

Tietyn jakotavan käyttämiseen toimituksessa voidaan päätyä kahdella eri tavalla: jako-osakkaiden tekemän sopimuksen perusteella tai toimitusinsinöörin tekemällä päätöksellä. Jos tarkastellaan niitä 730 halkomistoimitusta, joissa jakotapana oli joko tilushalkominen tai kokonaisarvohalkominen, voidaan todeta, että jompaankumpaan jakotapaan päädyttiin jako-osakkaiden tekemän sopimuksen perusteella yhteensä 263 toimituksessa ja toimitusinsinöörin päätöksellä puolestaan 467 toimituksessa eli sopimusten osuus on 36,0 %. Tehdyistä 263 sopimuksesta valtaosassa kysymys oli kokonaisarvohalkomisesta sopimisesta, kuten oikeasta kuvan 5 mukaisesta ympyräkaaviosta voimme havaita.¹⁶²



Kuva 5 Päätösten ja sopimusten suhde sekä jakotapojen jakautuminen sopimuksissa.

Jos vielä tarkastellaan sopimuksen ja päätöksen välistä suhdetta erikseen tilushalkomisissa ja kokonaisarvohalkomisissa, voidaan todeta sopimusten osuuden olevan tilushalkomisten kohdalla noin 19,6 prosenttia¹⁶³ ja kokonaisarvohalkomisten kohdalla 38,4 prosenttia¹⁶⁴.

¹⁶¹ Still 2018.

¹⁶² Tilushalkomisista 18 kpl ja kokonaisarvohalkomisista 245 kpl = 263 kpl.

¹⁶³ $18 \text{ kpl} / 92 \text{ kpl} * 100 \% = 19,56 \%$.

¹⁶⁴ $245 \text{ kpl} / 638 \text{ kpl} * 100 \% = 38,40 \%$.

Myös tämä tarkastelu osoittaa asianosaisten välisen sopimisen jakotavasta olevan yleisempää juuri kokonaisarvohalkomisen kohdalla.

5.4.2 Sopimukset

Aineiston pohjalta voidaan todeta, että useissa halkomistoimitusten pöytäkirjoissa jako-osakkaiden tekemä sopimus oli kirjattu selkeästi esimerkiksi seuraavalla tavalla: *Toimitus suoritetaan kokonaisarvohalkomisena, koska asianosaiset niin yhdessä sopivat. Tästä päätöksestä ei ole tarpeen antaa valitusosoitusta, koska molemmat asianosaiset olivat siitä yhtä mieltä.* Kirjaus on selkeä, eikä jätä arvailun varaa sille, ovatko kaikki asianosaiset olleet sopimusta jakotavasta yhdessä tekemässä.

Rajan vetäminen sopimuksen ja päätöksen välille oli kuitenkin joidenkin toimitusten kohdalla vaikeaa. Esimerkiksi erään toimituksen toimituspöytäkirjaan on halkomiseen jakotavan päätöstä koskevaan kohtaan kirjattu seuraava: *Toimitusinsinööri katsoi, että kokonaisarvohalkomisella voidaan aikaansaada tarkoituksenmukainen halkomistulos ja päätti, että halkomisen jakotapa on asianosaisten sopimuksen mukaisesti kokonaisarvohalkominen.* Epäselvissä tilanteissa ratkaisevan merkityksen olen luokittelua tehdessäni antanut sille, ovatko kokonaisarvohalkomisen käyttämisen sopimisessa olleet kaikki jako-osakkaat läsnä. Koska tässä kyseisessä toimituksessa yksi osakas ei ollut kokouksessa läsnä, eikä ollut valtuuttanut ketään toimimaan puolestaan eikä kirjallisesti antanut suostumustaan kokonaisarvohalkomisen käyttämiseen, ei kyseessä ollut KML 50.2 §:n mukainen kaikkien osakkaiden sopiminen vaan toimitusinsinöörin tekemä päätös. Sopimus kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä on pätevä sopimus vasta silloin, kuin kaikki jako-osakkaat ovat siitä sopineet. Jos vain toimituksessa läsnä olevat jako-osakkaat ovat jakotavasta sopineet, on niillä, jotka eivät jakotavasta ole sopineet, KML 232.1 §:n 13 kohdan nojalla oikeus valittaa siitä toimituksen kestäessä maa- ja metsätalouden oikeuteen.

Erään toimitusinsinöörin päämääränä toimituksissa lienee ensisijaisesti saavuttaa sopimus jakotavasta jako-osakkaiden välillä esimerkiksi välttääkseen jakotavasta mahdollisesti tehtävää muutoksenhakua ja siten toimituksen käsittelyn viivästymistä. Eräissä toimituksissa nimittäin osa asianosaisista ei vielä alkukokouksessa halunnut ilmaista mielipidettään jakotavan osalta, minkä vuoksi toimitusinsinööri katsoi parhaaksi siirtää halkomistapaa koskevan päätöksen seuraavaan kokoukseen todeten, että halkomistapa päätetään ensisijaisesti osakkaiden sopimukseen perustuen.

5.4.3 Päätökset

Tutkimusta tehdessäni kiinnitin huomiota siihen, että jakotavasta tehtyjä päätöksiä on monenlaisia. Tilushalkomiseen päädyttiin toimitusinsinöörin päätöksellä yhteensä 74 toimituksessa. Tutkimuksen kannalta erityisen mielenkiintoista on tarkastella kokonaisarvohalkomiseen päätyneitä päätöksiä. Havaitsin, että monessa tapauksessa toimitusinsinöörin tekemä päätös kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä oli sillä tavoin *sopimuksen kaltainen*, että toimituksessa läsnä-olevat jako-osakkaat olivat kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä sopineet tai toimitusinsinöörin päätöksen taustalla oli esimerkiksi asianosaisten kannatusta, hyväksyntää, mielipidettä tai esitystä eli jollakin tavalla myötävaikutusta toimitusinsinöörin tekemään päätökseen.

Kun toimitusinsinöörin tekemiä päätöksiä kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä löytyi analysoitavista toimituksista yhteensä 393 kappaletta, näistä yli 61,3 prosentissa eli 241 toimituksessa oli kyse jollakin tavoin asianosaisten myötävaikutuksesta toimitusinsinöörin tekemään päätökseen käyttää kokonaisarvohalkomista. Vastaavasti vain 38,7 prosentissa eli 152 toimituksessa tehty päätös käyttää kokonaisarvohalkomista oli toimituspöytäkirjaan kirjattu ikään kuin puhtaasti toimitusinsinöörin päätökseksi ilman asianosaisten myötävaikutusta. Tästä voidaan päätellä se, että useassa tapauksessa toimitusinsinöörin päätökseen käyttää kokonaisarvohalkomista vaikuttaa asianosaisten myötävaikutus ja päätös tosiasiaissa saattaa monessa tapauksessa lähennellä sopimusta olematta kuitenkaan KML 50.2 §:n mukainen sopimus, mikäli kaikki jako-osakkaat eivät ole siitä olleet yhdessä sopimassa.

Huomioin, että yhdessäkään aineistoon kuuluvassa toimituksessa toimitusinsinööri ei asianosaisten myötävaikutuksen jälkeen päätenyt päinvastaiseen jakotapaan. Pohtia sopii, tekikö toimitusinsinööri lainvastaisesti tällaisessa tilanteessa, jossa päätyi kokonaisarvohalkomiseen asianosaisten myötävaikutuksen takia, vaikka kokonaisarvohalkominen ei olisikaan ollut tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Olennaista pohdinnassa on, kuuluuko asianosaisten myötävaikutus KML 50 §:n tarkoituksenmukaisuusharkinnan raameihin? Näkisin, että lain tarkoittamalla tavalla ei kuulu, koska tällöin kyseessä ei ole kaikkien jako-osakkaiden tekemä sopimus. Toisaalta tilanteessa toimitusinsinöörin päätöstä käyttää kokonaisarvohalkomista ei kovin moittiakaan voi. Onhan kokonaisarvohalkomisen käyttäminen tällaisessa tilanteessa tarkoituksenmukaisen toimitusmenettelyn kannalta kaikin puolin järkevää, mikäli kokonaisarvohalkomisen käyttämiselle on asianosaisten keskuudessa vahva kannatus.

Tässä yhteydessä on vielä syytä tarkastella, kuinka monessa tapauksessa toimitusinsinööri on toimituksessa aidosti joutunut tekemään päätöksen käytettävästä jakotavasta asianosaisen ollessa siitä eri mieltä. Aineiston pohjalta voidaan todeta, ettei kovinkaan monessa, sillä tällaisia toimituksia löytyi aineistosta yhteensä vain 24 kappaletta eli noin 3,3 prosenttia¹⁶⁵ kaikista toimituksista, joissa jompaankumpaan jakotapaan tavalla tai toisella päädyttiin. Vielä harvempi näistä toimituksista päätyi lopulta maa- ja metsätalouden luvun ollessa kolme kappaletta. Näin ollen loppujen lopuksi halkomisen jakotapa ei näytä tehdyn tutkimuksen perusteella olevan kovin riittävä asia, vaan paljon useammin toimituksessa tai sen jälkeen ilmenevät riitaisuudet koskevat jotakin muuta, kuten jakosuunnitelmaa, arviointeja, rasitteita tai toimituskustannusten osittelua.

Tämän tutkimuksen painoarvo keskittyy toimitusinsinöörin jakotavasta tekemiin aitoihin päätöksiin ja niiden perusteluihin eikä niitä toimituksia, joissa jakotapaan on päädytty kaikkien osakkaiden tekemän sopimuksen perusteella, ole tutkittu eikä tarpeen käsitellä tässä tutkimuksessa sen tarkemmin.

5.5 Päätöksen perustelut tilushalkomisen käyttämisestä

5.5.1 Lain ensisijaisuus

Kiinteistönmuodostamislaki on kirjoitettu siten, että jakotapa pitäisi halkomisessa olla tilushalkominen, mikäli asianosaiset eivät muuta sovi tai toimitusinsinööri katso kokonaisarvohalkomisen käyttämisen olevan tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Jos tarkoituksenmukainen halkomistulos voidaan saavuttaa kummalla tahansa jakotavalla eivätkä jako-osakkaat ole jakotavasta sopineet, pitäisi lain mukaan toimitusinsinöörin päätyä tilushalkomiseen sen lainmukaisen ensisijaisuuden takia. Lain ensisijaisuus olikin tilushalkomiseen päättymisen merkittävin perustelu, kuten olettaa saattoikin. Toki osasta päätöksistä puuttuivat perustelut kokonaan, mutta mielestäni se ei ole nykyinen laki huomioon ottaen toimituspöytäkirjassa yhtä suuri puutos, kuin jos perustelut puuttuvat kokonaisarvohalkomiseen johtaneesta päätöksestä. Tämä johtuu juurikin tilushalkomisen lainmukaisesta ensisijaisuudesta.

Muutamissa tilushalkomiseen päätyneissä toimituksissa oli erittäin mallikkaasti perusteltu, miksi kokonaisarvohalkominen ei ole tarpeen tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saamiseksi. Näin esimerkiksi toimituksessa, jossa toimitusinsinööri lausui seuraavaa: *Jaettavien*

¹⁶⁵ 24 kpl / 730 kpl * 100 % = 3,28 %.

tilojen koko ja niihin kuuluvien omaisuusosien laatu ja määrä sekä jakoperuste huomioon ottaen toimitusinsinööri katsoi, että tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen aikaansaaminen ei edellytä jaon toimittamista kokonaisarvohalkomisena. Koska asianosaiset eivät ole sopineet jakotavasta eikä tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen aikaansaaminen edellytä jaon toimittamista kokonaisarvohalkomisena, toimitusinsinööri päätti, että halkominen suoritetaan KML 50 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla jyvityshalkomisena.

Suurelta osin näissä tapauksissa kiinteistön arvo koostui pääosin maa- ja metsätalousmaasta ja kohteet olisivat olleet jaettavissa tarkoituksenmukaisesti myös kokonaisarvohalkomisella. Monessa halottavassa kohteessa sijaitsi maa- ja metsätalousmaan lisäksi vanha talouskeskus, joka ei kuitenkaan yksin tee kokonaisarvohalkomisesta tarpeellista tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi, mikäli talouskeskuksen arvo suhteessa koko kohteen arvoon ei ole huomattava. Maa- ja metsätalousmaan lisäksi toinen kiinteistötyyppiryhmä, joissa tilushalkomiseen päädyttiin sen ensisijaisuusperusteella, oli sellainen rakentamaton rakennuspaikka, joka oli esimerkiksi jaettavissa kahdelle jako-osakkaalle omiksi rakennuspaikoiksi. Käytännössä tällaisessa tapauksessa tarkoituksenmukainen jakotulos on aina saavutettavissa molemmilla jakotavoilla, jolloin lain mukaisesti toimiva toimitusinsinööri päätyy jakotapaa koskevassa päätöksessään tilushalkomiseen, jos asianosaisilla ei jakotavasta sopimusta ole.

5.5.2 Tehokkuus

Lain ensisijaisuuden lisäksi toinen aineistosta löytyvä selkeä peruste päätyä tilushalkomiseen oli sen tehokkuus. Tämä ilmeni nimenomaan pienehkön rakennusalueen halkomisissa sekä tilanteissa, joissa asianosaisilla oli selkeä näkemys ja yhteisymmärrys, miten jako tulee tehdä. Tilushalkomisen tehokkuus suhteessa kokonaisarvohalkomiseen saavutetaan sillä, että mitään arviointeja ei tarvitse tehdä, vaan kohde voidaan jakaa esimerkiksi pinta-alan mukaan. Tällöin halkomistoimitus on vietävissä läpi helpommin, nopeammin ja halvemmin toimituskustannuksin eli kaikin puolin tehokkaammin.

Eräässä toimituksessa asianosaisilla oli toiveena, että halkominen toteutettaisiin nopealla aikavälillä eikä sen vuoksi ollut tarpeen suorittaa mitään yksityiskohtaisen tarkkoja arviointeja. Tapauksessa asianosaisille riitti, että halkomisen kohteena oleva kiinteistö jaetaan heidän aiemmin tekemänsä alustavan jakosopimuksen liitekartan mukaisesti, jonka vuoksi molempien osakkaiden kannalta tilushalkominen oli toteuttamiskelpoisin menetelmä. Toisessa tapauksessa asianosaisille puolestaan riitti, että halkomisen kohteena olevan kiinteistön pinta-ala jaetaan omistusosuuksien mukaisessa suhteessa, jonka vuoksi toimitusinsinööri

päätyi siihen, että tilushalkominen oli toteuttamiskelpoisin menetelmä molempien osakkaiden kannalta. Todetaan, että lain tarkoittamasta tilushalkomisesta käyttäen jyvitysarvoja ei jaettaessa kohde pinta-alan tai asianosaisten sopimuksen perusteella kuitenkaan pohjimmitaan ole kyse.

5.5.3 Hallinnanjakosopimus

Kolmessa toimituksessa olemassa oleva hallinnanjakosopimus oli peruste käyttää tilushalkomista: toimitus suoritettiin tilushalkomisena hallinnanjakosopimuksen perusteella. Toimitusinsinööri piti näissä halkomisissa tarkoituksenmukaisimpana jakotapana tilushalkomista, koska se mahdollisti parhaiten kunkin jako-osakkaan tarpeiden ja hallinnanjakosopimuksen huomioimisen jaossa ja oli tarpeen tarkoituksenmukaisten käyttöön soveltuvien tilojen muodostamiseksi.

Tässä yhteydessä on kuitenkin syytä huomauttaa, että hallinnanjakosopimuksen olemassaolo kiinteistöllä ei välttämättä vaadi tilushalkomisen käyttämistä, vaan yhtä hyvin tällainen kohde voidaan halkoa myös kokonaisarvohalkomista käyttäen, kuten joissakin aineiston mukaisissa toimituksissa olikin tehty. Kaikista kolmesta toimituksesta kävi kuitenkin ilmi, että toimitusinsinööri piti kohteissa tilushalkomista kokonaisarvohalkomiseen verrattuna sopivampana ja tarkoituksenmukaisempana jakotapana, eikä päätynyt siihen lain ensisijaisuuden perusteella. Tosin jonkinlaista tehokkuusajattelua päätöksien taustalla saattoi toki olla, vaikka sitä ei päätöksien perusteluihin ollutkaan kirjattu.

5.5.4 Kokonaisarvohalkomisen estyminen

Jos tilushalkomisen ensisijaisuutta laissa ei oteta huomioon, ehdottomasti merkittävin aineistosta löytynyt peruste käyttää tilushalkomista kokonaisarvohalkomisen sijaan on se, että kokonaisarvohalkomista ei yksinkertaisesti pysty käyttämään osittelusta poikkeamisen rajojen ylittymisen vuoksi. Kokonaisarvohalkomisen käyttäminen siis estyy. Tällainen tilanne on aineiston perusteella käsillä lähinnä silloin, jos pienehkö halkomisen kohde sisältää rakennetun rakennuspaikan, jolla sijaitsee arvokas rakennus tai arvokkaita rakennuksia, eikä näitä rakennuksia ole mahdollista jakaa. Myös pelkkä riski osittelusta poikkeamisen rajojen ylittymisestä riittää monelle toimitusinsinöörille perusteeksi hylätä pohdinta kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä ja päätyä suosiolla suorittamaan halkomistoimitus tilushalkomisena. Toisaalta mikäli jako-osakkaat niin sopivat, osittelusta voidaan poiketa jopa täydet 100 prosenttia, mutta ilman jako-osakkaiden välistä sopimusta tämä ei kuitenkaan ole mahdol-

lista. Siksi tilushalkominen on toimitusinsinöörin kannalta turvallisempi vaihtoehto tällaisessa tilanteessa, jossa riski osittelusta poikkeamisen rajojen ylitykseen on suuri, eivätkä asianosaiset ole ylityksestä sopineet.

Osittelusta poikkeamisen rajat on kirjattu lakiin ehdottomina, joita ei ilman jako-osakkaiden välistä sopimusta saa ylittää eikä alittaa. Pohjimmiltaan sama ongelma tällaisissa kohteissa, joissa kokonaisarvohalkominen estyy, tulee esille myös tilushalkomisessa suurten tilikorvausten muodossa. Koska laki ei kuitenkaan aseta mitään ehdotonta kattoa määrättäville tilikorvauksille, ei tilushalkominen esty. Tilushalkomisen käyttäminen tällaisissa tapauksissa on tavallaan hieman keinotekoinen tapa saada halkominen suoritettua, eikä usein johda sekään tarkoituksenmukaiseen halkomistulokseen suurten tilikorvausten takia. Olisiko tällaisessa tilanteessa parempi, että halkominen säädettäisiin estymään kokonaan halkomisen edellytysten puuttumisen takia? Nykyinen laki sallii ja jopa velvoittaa tällaisessa tilanteessa halkomisen suorittamisen tilushalkomisena, mutta onko se kenenkään etu? Olisiko halkomisen estyminen kokonaan ja siten yhteisomistuksen purkaminen eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain mukaisessa menettelyssä parempi ratkaisu tällaisissa tilanteissa? Mahdollista uutta lakia säädettäessä tulisikin erityisesti pohtia tilushalkomisen sallittavuutta tilanteessa, jossa kokonaisarvohalkomisen suorittaminen estyy osittelusta poikkeamisen rajojen ylittymisen vuoksi. Tilushalkomista ei ole tällaiseen tilanteeseen ainakaan tarkoitettu.

Aina kuvatuslaisessa tapauksessa kokonaisarvohalkominen ei kuitenkaan esty. Eräässä toimituksessa toimitusinsinööri päätyi jättämään edelleen osakkaiden yhteiseksi tilan 0,99 hehtaarin suuruisen talouskeskuksen rakennuksineen, koska muutoin olisi ylitetty selvästi lainmukaiset osittelusta poikkeamisen rajat. Käsitykseni mukaan tällainen ratkaisu vaatii kuitenkin asianosaisten hyväksynnän, halkomisen tarkoituksena kun on lähtökohtaisesti yhteisomistussuhteen purkaminen kokonaan.

5.6 Päätöksen perustelut kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä

5.6.1 Tarkoituksenmukainen halkomistulos

Tässä luvussa esitellään perusteluita, joilla toimitusinsinöörit jakotapaa koskevia päätöksiään perustelivat kokonaisarvohalkomisissa. Huomioin, että valtaosassa toimituksia, joissa päädyttiin jakotapana kokonaisarvohalkomiseen toimitusinsinöörin päätöksen perusteella, jakotavasta ei ollut mitään riitaa tai erimielisyyttä osapuolten välillä. Näissä tapauksissa myös päätösten perustelut olivat osassa tapauksista hyvin niukkoja tai niitä ei välttämättä

ollut jopa lainkaan. Varsinkin niissä tapauksissa, joissa päätös tehtiin asianosaisten myötävaikutuksella, ei päätöstä useasti ollut vaivauduttu sen enempää perustelemaan, korkeintaan ehkä viitaten vain tarkoituksenmukaisuuteen. Yleinen toimituspöytäkirjasta löytyvä fraasi riidattomassa tilanteessa olikin, että *toimituksen suorittaminen kokonaisarvohalkomisena on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi*. Harvassa toimituksessa tätä oli kuitenkin sen enempää perusteltu, miksi kokonaisarvohalkominen on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

Aineiston perusteella huomioin, että eräät toimitusinsinöörit perustelivat päätöstään kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä sillä, että kokonaisarvohalkomisella voidaan saavuttaa tarkoituksenmukaisempi tai tarkoituksenmukaisin halkomistulos. Tämä on kuitenkin oikeudellisen näkemykseni mukaan vastoin kiinteistönmuodostamislain tarkoitusta, sillä lain mukaan kokonaisarvohalkomista ei pitäisi voida käyttää, mikäli tarkoituksenmukainen halkomistulos on saavutettavissa myös tilushalkomisella. Näin ollen voimassa olevan lain mukaan ei pitäisi riittää, että kokonaisarvohalkomisella saavutetaan tarkoituksenmukaisempi jakotulos kuin tilushalkomisella, jos tilushalkomisellakin kuitenkin voidaan saavuttaa tarkoituksenmukainen halkomistulos.

Mitä halkomistuloksen tarkoituksenmukaisuudella sitten aineiston pohjalta voidaan ymmärtää? Päätöksien perusteluista on löydettävissä joitakin seikkoja, jotka osittain ovat samat kuin jo teoriaosuudessa ja maa- ja kiinteistöoikeuskäytännön perusteella esitetyt, mutta myös uusia näkemyksiä toimitusinsinöörien tahoilta on aineistosta löydettävissä. Toimituspöytäkirjojen tarkastelun perusteella tarkoituksenmukaisuudella voidaan tarkoittaa seuraavia asioita: jakosakkaiden tarpeiden ja toiveiden toteuttaminen ja erilaisten arvojen huomioiminen, mahdollisimman yhtenäiset ja harvalukuiset palstat, omaisuusosien tarpeettoman pirstoutumisen ehkäiseminen, tarkoituksenmukaiseen käyttöön soveltuvien tilojen muodostaminen, suurten tilikorvausten ja niiden veroseuraamusten välttäminen sekä jo olemassa oleva tila-arvio. Tarkoituksenmukaisuutta perusteltiin myös halkomisen kohteena olevan tilan tai tilojen ominaisuuksilla, mutta loppujen lopuksi päätöksen perusteluissa niihin viitattiin kuitenkin yllättävän vähän ottaen huomioon, että tarkoituksenmukaisuuspohdinnan taustalla vaikuttaa aina tietty halkomisen kohde ja siihen liittyvät ominaisuudet. Halkomisen jakotapojen jakautumiseen eri kiinteistötyypeillä palataan myöhemmin luvussa *5.7 Kiinteistötyypin vaikutus jakotavan valintaan*.

5.6.2 Tilikorvauksien minimoiminen ja verotus

Tilikorvauksien minimoiminen on tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen rinnalla eniten käytetty yksityiskohtainen perustelu, jolla aineiston perusteella kokonaisarvohalkomiseen päätyntä päätöstään toimitusinsinöörit perustelevat. Useasta toimituspöytäkirjasta löytyi-kin seuraavanlainen fraasi ehkä hieman eri sanamuodoin: *Kokonaisarvohalkominen on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi ja jotta tilikorvaukset jäisivät mahdollisimman pieniksi.*

Huomioin, että useassa tapauksessa tilikorvaukset ja niiden minimoiminen oli juuri seikka, jolla toimitusinsinööri ”myi” kokonaisarvohalkomista asianosaisille, jotka sitten tekivät jakotavasta sopimuksen tai myötävaikuttivat toimitusinsinöörin tekemään päätökseen. Useassa tapauksessa jako-osakkaille tehtävän jakotapojen esittelyn yhteydessä toimituskokouksessa toimitusinsinööri selvitti, *kuinka kokonaisarvohalkomisessa jako saadaan tehtyä siten, että mahdolliset tilikorvaukset jäivät kohtuullisen pieniksi taikka niitä ei tule lainkaan.*

Ollenkaan harvinaista ei olekaan toimituspöytäkirjoista löytyvä maininta siitä, että jako-osakkaat haluavat halkomisen suoritettavaksi siten, että tilikorvaukset jäisivät mahdollisimman vähäisiksi. Vaikka varsinaista sopimusta jakotavasta asianosaiset eivät tällaisessa tilanteessa useinkaan tehneet, on toimitusinsinöörin helppo päätyä suorittamaan toimitus kokonaisarvohalkomisena toteuttaen jako-osakkaiden toivomuksia.

Tilikorvausten taustalla on luonnollisesti yhtenä syynä verotus, jonka vuoksi jako-osakkaiden kesken maksettavia korvauksia pyritään välttämään. Myös tilikorvausten aiheuttamiin veroseuraamuksiin ja niiden välttämiseen viitataan päätösten perusteluissa jonkin verran. Eräs toimitusinsinööri esimerkiksi totesi muiden perustelujen ohella *kokonaisarvohalkomisen olevan verotuksen kannalta parempi.* Toinen puolestaan perusteli kokonaisarvohalkomiseen päätyntä ratkaisuaan sillä, että *tällöin ei tarvita monestikaan minkäänlaisia tilikorvauksia ja siten kukin saa osuutensa mukaisesti. Tilikorvauksista tulee myös veroseuraamuksia, koska ne tulkitaan osuuden kaupoiksi.*

5.6.3 Aikaisempien tietojen hyödynnettävyys

Jos tilasta oli aiemmin tehty esimerkiksi tila-arvio tai metsäarvio, päädyttiin toimituksessa poikkeuksetta kokonaisarvohalkomiseen. Tämä on tietysti tehokkuuden kannalta järkevää ja mielestäni istuu tarkoituksenmukaisuuden raameihin erinomaisesti. Mitäpä järkeä tilaa olisi enää lähteä jyvittämään, jos sen arvosta löytyy jo ammattilaisen tekemä arvio.

Esimerkkinä aineistosta löytyi eräs toimitus, jossa oli vain kolme vuotta takaperin tehty toimitus juurikin kokonaisarvohalkomisena, joten tuon toimituksen tietojen hyödynnettävyys oli yksi peruste päätyä kokonaisarvohalkomiseen, varsinkin kun tiedot olivat hyvin käyttökelpoisia myös tässä myöhemmässä toimituksessa.

5.6.4 Viittaus ratkaisuun KKO 2007:22

Toisin kuin ennalta ajatellen otaksuin, viittauksia korkeimman oikeuden ratkaisuun KKO 2007:22 löytyi toimituskäytännöstä hyvin vähän, tarkalleen ottaen vain kaksi kappaletta. Toisessa näistä toimituksista päätöstä ei sinänsä mitenkään perusteltu korkeimman oikeuden ratkaisulla, vaan se oli ikään kuin taustaselvityksenä yhdessä KML 50 §:n sisällön kanssa. Viittaus ratkaisuun johtui mahdollisesti siitä, että kyseessä oli sama toimitusinsinööri, joka oli korkeimpaan oikeuteen päätyneen toimituksen suorittanut sekä siitä, että halkomisen kohde sijaitsi suhteellisen lähellä Sipoon Eriknäsin kartanoa ja oli tyyppiltään hyvin samanlainen. Myös päätös jakotavasta oli sama, mihin KKO ratkaisussaan päätyi: kokonaisarvohalkominen.

Toisen toimituksen jakotapaa koskevan päätöksen perusteluissa toimitusinsinööri totesi viitaten ratkaisuun KKO 2007:22, kuinka oikeuskäytännössä on katsottu osakkaalla olevan oikeus saada osuutensa erotetuksi ensisijaisesti kiinteänä omaisuutena ja vasta vaihtoehtoisesti rahakorvauksena. Tämän perusteella toimitusinsinööri totesi, kuinka kokonaisarvohalkomisen voidaan katsoa oikeuskäytännössä vakiintuneen ensisijaiseksi jakotavaksi. Kyseisessä toimituksessa rahakorvausten välttäminen edellytti toimitusinsinöörin mukaan kokonaisarvohalkomista.

5.6.5 Muut perustelut

Toimitusinsinöörin asenne on seikka, jolla saattaa olla vaikutusta halkomisen jakotapaa päättäessä, vaikka sillä periaatteessa ei saisi olla. Päätös pitäisi pystyä perustelemaan objektiivisilla faktoilla, varsinkin jos päätös kallistuu kokonaisarvohalkomisen puolelle. Päätösten perusteluista on kuitenkin huomattavissa toimitusinsinöörin asennetta ja mieltymystä tiettyyn jakotapaan. Jos Ahvenanmaalla suosittiin tilushalkomista, voidaan manner-Suomessa karkeasti sanoa asetelman olevan täysin päinvastainen: manner-Suomessa toimitusinsinöörit pääosin suosivat halkomisen suorittamista kokonaisarvohalkomisena.

Useissa tapauksissa toimitusinsinöörin kokonaisarvohalkomista puoltava asenne tulee toimituspöytäkirjoissa esille päätöksen perusteluissa tai jo siinä vaiheessa, kun toimitusinsinööri selostaa eri menetelmiä asianosaisille. Tällöin voidaan nähdä olevan kyse ikään kuin

asianosaisten johdattelusta kokonaisarvohalkomisesta sopimiseen tai sen kannatukseen. Kokonaisarvohalkomista mainostetaan toimituksissa yleisemmäksi, nykyaikaisemmaksi, modernimmaksi, kansantajuisemmaksi, ymmärrettävämmäksi, oikeudenmukaisemmaksi, tasa-puolisemmaksi, yksinkertaisemmaksi, paremmaksi, sopivammaksi, järkevämmäksi, sovel-tuvammaksi, helpommaksi, halvemmaksi ja aikaa säästävämmäksi. Näitä kaikkia kokonais-arvohalkominen eittämättä nykypäivänä onkin, mutta nykyisen voimassa olevan lain mu-kaan toimiessa minkään ei pitäisi yksin tai yhdessäkään riittää kallistamaan kelkkaa koko-naisarvohalkomisen puolelle, jos myös tilushalkomista käyttämällä voidaan saada aikaan tarkoituksenmukainen halkomistulos eikä jako-osakkailla ole jakotavasta sopimusta.

Eräässä toimituspöytäkirjoissa toimitusinsinööri toteaa, että *molemmilla jakotavoilla pääs-tään todennäköisesti lähes samanlaiseen lopputulokseen, mutta kokonaisarvohalkominen on arviointityön suhteen helpompi ja ymmärrettävämpi ja säästää myös aikaa*. Toinen toimi-tusinsinööri taas toteaa ensin selvitettyään kokonaisarvohalkomisen etuja, kuinka *jyvitys-pe-rusteinen halkominen voidaan myös tehdä, mutta se aiheuttaa ehkä jonkin verran lisätyötä*. Vielä kolmannessa toimituksessa todetaan, että *kummallakin tavalla voidaan saavuttaa tar-koituksenmukainen halkomistulos*. Kaikissa kolmessa esimerkkitoimituksessa päädyttiin kuitenkin kokonaisarvohalkomisen kannalle, vaikka sopimusta jako-osakkaiden välillä ei kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä ollut eikä ainakaan minun näkemykseni mukaan ko-konaisarvohalkominen voi olla tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi, mikäli myös tilushalkomisella voidaan saavuttaa sama tai ainakin tarkoituksenmukainen hal-komistulos.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta lain ja käytännön tarpeiden olevan pahasti ristirii-dassa keskenään. Nykyisen lainsäädännön valossa tilanne on sikäli hankala, että sopimuksen puuttuessa tilushalkominen on ensisijainen jakotapa, vaikka monessa tapauksessa kokonais-arvohalkominen olisikin kaikin puolin käyttökelpoisempi, mutta ei kuitenkaan läheskään aina tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Halkomista tehdään kui-tenkin asiakasta varten, jolloin halkomistavan soisi olla ennen kaikkea kansantajuinen, ym-märrettävä, järkevä sekä aikaa ja kustannuksia säästävä. Se, että pelkästään lakiin kirjoitetun tilushalkomisen ensisijaisuuden takia lakia noudattavan toimitusinsinöörin täytyy päätyä halkomisen suorittamiseen tilushalkomisena vaikka kokonaisarvohalkominen olisi kaikin puolin parempi tapa, tuntuu kerta kaikkiaan väärältä.

5.7 Kiinteistötyypin vaikutus jakotavan valintaan

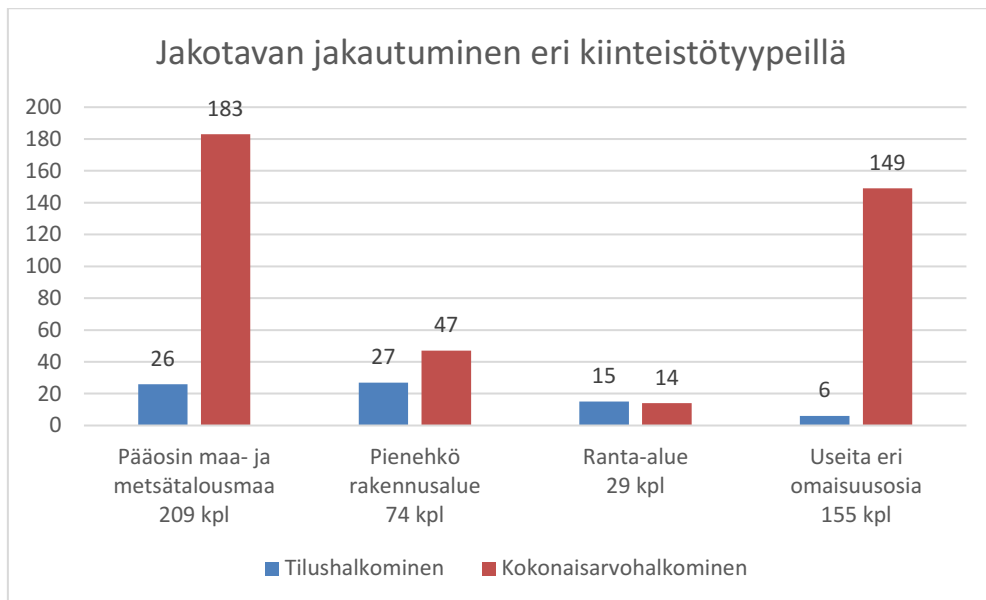
5.7.1 Kiinteistötyyppien luokittelu ja toimitusten jakautuminen

Halkomisen kohteen kiinteistötyyppi pohjimmiltaan vaikuttaa, tai sen ainakin pitäisi vaikuttaa, käytettävään jakotapaan. Kuten edellä jo todettiin, tosiasiallisesti kohteen ominaisuuksilla perustellaan jakotavan valintaa koskevaa päätöstä melko harvoin. Tämä on sikäli ymmärrettävää, koska iso osa toimitusinsinöörin päätöksistä on asianosaisten myötävaikutuksella ja siten sovinnollisissa merkeissä syntyneitä. Toisaalta aineiston perusteella harvassa toimituksessa muutenkaan jakotavasta on mitään erimielisyyttä, vaikka päätös olisikin ollut pelkästään toimitusinsinöörin tekemä ilman asianosaisten myötävaikutusta.

Miten halkomisen kohteen kiinteistötyyppi sitten vaikuttaa jakotavan valintaa koskeviin päätöksiin toimituspöytäkirjojen perusteella? Todetaan, että koska jokainen halkomisen kohde on oma yksilönsä, on eksakteja tuloksia kiinteistötyypin vaikutuksesta jakotapaan mahdotonta antaa, varsinkin kun tosiasiallisesti kiinteistötyyppejä enemmän päätökseen vaikuttaa esimerkiksi asianosaisten myötävaikutus tai toimitusinsinöörin mieltymys tiettyyn jakotapaan.

Seuraavassa olen tutkinut, kuinka halkomiset jakautuivat eri kiinteistötyypeille erikseen tilushalkomisissa ja kokonaisarvohalkomisissa. Yhteensä niistä 467 toimituksesta, joissa jakotavasta on tehty toimitusinsinöörin päätös, selvitettiin millainen kiinteistötyyppi halkomisen kohde oli. Näistä 467 toimituksesta tilushalkomisia oli yhteensä 74 kappaletta ja kokonaisarvohalkomisia 393 kappaletta.

Tutkimuksessa toimitukset on karkeasti jaettu neljään luokkaan sen perusteella, koostuuko kohteen arvo 1) pääosin maa- ja metsätalousmaasta, 2) pienehköstä rakennusalueesta, 3) ranta-alueesta vai 4) useista eri omaisuusosista. Seuraava kuvan 6 mukainen pylväskaavio havainnollistaa toimitusten jakautumista eri kiinteistötyypeillä, sekä miten kyseisellä kiinteistötyypillä tilushalkominen ja kokonaisarvohalkominen jakautuvat.



Kuva 6 Jakotavan jakautuminen tilushalkomisten ja kokonaisarvohalkomisten kesken eri kiinteistötyypeillä.

5.7.2 Pääosin maa- ja metsätalousmaa

Ensimmäinen ryhmä sisältää sellaiset halkomisen kohteet, joiden arvo koostuu pääosin maa- ja metsätalousmaasta. Juuri tällaisten tilojen jakamiseen tilushalkominen on alun perin tarkoitettu ja käyttökelpoinen tänäkin päivänä. Tähän ryhmään luokiteltiin puhtaiden maa- ja metsätalouksiinteistöjen lisäksi myös sellaiset kohteet, jossa sijaitsi vanha talouskeskus rakennuksineen tai muu rakennuspaikka, mikäli niiden arvot suhteutettuna kohteen kokonaisarvoon eivät olleet huomattavan suuria. Tällainen kohde kun on lähtökohtaisesti jaettavissa tarkoituksenmukaisesti myös tilushalkomisella.

Todetaan, että yhteensä 209 halkomisen kohdetta oli arvoltaan pääosin maa- ja metsätalousmaata, joiden halkomisessa myös tilushalkominen lähtökohtaisesti tuottaa tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen. Kuitenkin vain 26 toimituksessa käytettiin tilushalkomista ja peräti 183 halkomisessa käytettiin kokonaisarvohalkomista. Tilushalkomisten osuus jäi siten noin 12,4 prosenttiin¹⁶⁶, joka on suureksi yllätykseksi jopa yli kolme prosenttia vähemmän, kuin tilushalkomisten osuus kaikista niistä toimituksista, joissa jompaankumpaan menetelmään päädyttiin toimitusinsinöörin päätöksellä tämän osuuden ollessa noin 15,8 prosenttia¹⁶⁷.

¹⁶⁶ 26 kpl / 209 kpl * 100 % = 12,44 %.

¹⁶⁷ 74 kpl / 467 kpl * 100 % = 15,84 %.

Tästä voidaan vetää johtopäätös, että näillä perinteisillä maa- ja metsätalousmailla tilushalkomista ei käytetä keskimääräistä enempää, vaan päinvastoin tällä kiinteistötyypillä kokonaisarvohalkomisen käyttäminen on todella murska-asemassa verrattuna tilushalkomisen käyttämiseen. Kun huomioidaan, että tilushalkomiseen on suurimmassa osassa tilushalkomisena tehdyistä toimituksista päädytty juuri lain ensisijaisuuden takia, voidaan tehdä johtopäätös, että maa- ja metsätalousmaan jakamisessa kokonaisarvohalkominen on tarkoituksenmukainen jakotapa, usein varmasti myös tarkoituksenmukaisin.

5.7.3 Pienehkö rakennusalue

Pienezhköön rakennusalueen ryhmään luettiin tutkimuksessa kuuluvaksi sellaiset pienezhkööt kiinteistöt, jotka voitiin luokitella rakennuspaikaksi tai rakennuspaikoiksi ilman muita omaisuusosia kuin mahdollinen rakennus tai rakennukset. Pinta-alaltaan nämä halkomisen kohdeet jäivät korkeintaan muutamaa hehtaariin, tyyppitapaus oli yksi alle hehtaarin suuruinen kiinteistö, joka tuli halottavaksi.

Todetaan, että yhteensä 74 halkomisen kohdetta luokiteltiin pienezhköön rakennusalueen ryhmään. Näistä 27 toimituksessa käytettiin jakotapana tilushalkomista ja 47 toimituksessa käytettiin kokonaisarvohalkomista eli tilushalkomisten osuus oli noin 36,5 prosenttia¹⁶⁸ eli selvästi keskimääräistä enemmän. Tulos on odotettu, sillä tilanteessa, jossa rakentamaton rakennusalue on jaettavissa esimerkiksi kahdelle jako-osakkaalle omiksi rakennuspaikoikseen, voidaan lähtökohtaisesti kohde halkoa kumpaa tahansa jakotapaa käyttämällä, jolloin tilushalkomista tulee lain mukaan käyttää ja se saattaa usein olla myös tehokkaampi tapa. Jos kohde sen sijaan on rakennettu, riippuu rakennuksien omistuksesta, määrästä, jaettavuudesta sekä arvosta se, onko kokonaisarvohalkominen tarpeen tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saamiseksi. Halottaessa pienezhköä rakennusaluetta, jolla sijaitsee arvokas rakennus, tilanne saattaa olla jopa se, että kokonaisarvohalkominen estyy kokonaan osittelusta poikkeamisen rajojen vuoksi, jolloin tila voidaan kuitenkin lainmukaisesti jakaa tilushalkomista käyttämällä. Myös tämä osaltaan nostaa tilushalkomisten osuutta tässä kiinteistötyyppiryhmässä.

5.7.4 Ranta-alue

Ranta-alueen kiinteistötyyppiryhmään luokiteltiin kuuluvaksi sellaiset rantakohteet, jotka eivät sopineet suuremman pinta-alansa ja alueella sijaitsevan metsän vuoksi pienezhköön raken-

¹⁶⁸ 27 kpl / 74 kpl * 100 % = 36,49 %.

nusalueen ryhmään, mutta toisaalta eivät myöskään olleet perinteistä maa- ja metsätalousmaata. Suurelta osin nämä halkomisen kohteet olivat saarella sijaitsevia kiinteistöjä ja sisälsivät metsää, mahdollisesti rakennuspaikkoja ja rakennuksia sekä rannan virkistysarvoa.

Yhteensä tähän ryhmään luokiteltiin kuuluvaksi 29 halkomisen kohdetta. Toimituksissa käytetty halkomisen jakotapa jakautui tilushalkomisten ja kokonaisarvohalkomisten kesken lähes tasan: tilushalkomista käytettiin 15 ja kokonaisarvohalkomista 14 toimituksessa. Tilushalkomisten korkeaa, noin 51,7 prosentin¹⁶⁹ osuutta tässä kiinteistötyyppiryhmässä selittää jo aiemmin tässä tutkimuksessa todettu tilushalkomisten käytön suuri suosio Ahvenanmaalla. Iso osa näistä tähän ryhmään kuuluvista toimituksista kun tehtiin Ahvenmaan saaristossa, jossa tilushalkomista tämän tutkimuksen perusteella käytetään paljon. Tilushalkominen näyttää sopivan tällaisen ranta-alueen halkomiseen hyvin, mutta toisaalta kohteet lie-nee jaettavissa myös kokonaisarvohalkomista käyttäen tarkoituksenmukaisesti.

5.7.5 Useita eri omaisuusosia

Kun halkomisen kohde ei ollut luokiteltavissa pääosin arvoltaan maa- ja metsätalousmaaksi, ei pienehköksi rakennusalueeksi eikä liioin ranta-alueryhmään, luokiteltiin se kuuluvaksi useita eri omaisuusosia sisältävään ryhmään. Tähän ryhmään kuuluvissa toimituksissa halkomisen kohteen arvo muodostui ryhmän nimen mukaisesti useista eri omaisuusosista eli usein esimerkiksi maa- ja metsätalousmaasta, kuivan maan rakennuspaikoista, rantarakennuspaikoista sekä rakennuksista. Keskiössä luokittelua tehtäessä oli nimenomaan rakennuspaikkojen ja rakennusten arvot suhteutettuna kohteen kokonaisarvoon. Jos esimerkiksi talouskeskuksen rakennukset olivat huonokuntoisia ja siten vähäarvoisia, eikä rakennuspaikan arvokaan ollut halkomisen kohteen kokonaisarvo huomioiden suuri, luokiteltiin kohde ryhmään yksi eli pääosin maa- ja metsätalousmaaksi. Huomioidaan, että tutkija kohtasi muutama hankalan rajanvetotapauksen, joilla ei kuitenkaan kokonaiskuvan saamisessa ole mitään merkitystä.

Yhteensä tähän ryhmään luokiteltiin 155 halkomisen kohdetta, joista odotetusti valtaosa, 149 kappaletta, suoritettiin kokonaisarvohalkomista käyttäen. Tilushalkomisten osuus jäi noin 3,9 prosenttiin¹⁷⁰, sillä vain kuusi toimitusta suoritettiin tilushalkomista käyttäen. Näistä kuudesta toimituksesta kahdessa toimituksessa oli tilanne se, ettei kokonaisarvohalkominen ollut lainkaan mahdollinen osittelusta poikkeamisen rajojen takia, jonka vuoksi oli pakko

¹⁶⁹ 15 kpl / 29 kpl * 100 % = 51,72 %.

¹⁷⁰ 6 kpl / 155 kpl * 100 % = 3,87 %.

päätyä tilushalkomiseen. Huomataan, että näissä kahdessa toimituksessa myös tilikorvaukset olivat useita kymmeniä tuhansia euroja¹⁷¹. Lopuissa neljässä toimituksessa tilushalkomista perusteltiin sen lainmukaisella ensisijaisuudella ja myös näissä toimituksissa tilikorvaukset kohosivat tuhansiin euroihin. Ehkäpä kokonaisarvohalkominen olisi näissäkin tapauksissa ollut tarpeen tilikorvausten minimoimiseksi ja tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saavuttamiseksi.

5.8 Tilikorvaukset toimituksissa

Tilushalkomisen ehkäpä suurimpana haittapuolena ovat niin kirjallisuudessa esitetyn kuin toimitus- ja maa- ja metsätaloudenkin perusteella suuret tilikorvaukset. Kuinka tilikorvauksia sitten halkomistoimituksissa todellisuudessa tulee määräksi tilushalkomisissa sekä toisaalta kokonaisarvohalkomisissa, se haluttiin tässä tutkimuksessa muun ohella selvittää.

Aineiston mukaisista toimituksista tilushalkomisella suoritettiin yhteensä 92 halkomista. Näistä 47 toimituksessa eli noin 51,1 prosentissa¹⁷² määrättiin tilikorvauksia maksettavaksi. Vastaavasti kaikista 638 halkomisesta, jotka suoritettiin kokonaisarvohalkomisena, 192 toimituksessa eli noin 30,1 prosentissa¹⁷³ määrättiin tilikorvauksia maksettavaksi. Prosenteista voidaan vetää johtopäätös, että kokonaisarvohalkomisella saadaan tilushalkomista useammin jako menemään tasan niin, ettei tilikorvauksia tule maksettavaksi lainkaan. Toisaalta tulos osoittaa, että myös kokonaisarvohalkomisessa määrätään melkein joka kolmannessa toimituksessa ainakin jonkin verran tilikorvauksia, joten kummallakaan jakotavalla ei ole aina mahdollista päästä tasan menevään jakotulokseen.

Mielenkiintoista on tarkastella myös näiden toimituksissa määrättyjen tilikorvausten suuruuksia. Toimituksista, joissa jako-osakkaita oli useampia ja tilikorvauksia mahdollisesti määrättiin ristiin heidän välillään, on tutkimuksessa selvitetty aina toimituksen suurin, yhdelle jako-osakkaalle kohdistuva tilikorvaus. Tällä korvauksella, sen ollessa suuri, on nimitäin merkitystä pohdittaessa esimerkiksi tilikorvausten kohtuuttomuutta tilushalkomisessa.

Tilikorvausten mediaani niissä tilushalkomisissa, joissa tilikorvauksia ylipäätään määrättiin, on tutkimuksen perusteella 5 408 euroa ja kokonaisarvohalkomisissa vastaavasti 3 595 euroa. Määrättyjen tilikorvausten keskiarvo tilushalkomisissa on 15 625 euroa ja kokonaisar-

¹⁷¹ Tarkalleen ottaen 46 250 euroa ja 86 309 euroa.

¹⁷² $47 \text{ kpl} / 92 \text{ kpl} * 100 \% = 51,09 \%$.

¹⁷³ $192 \text{ kpl} / 638 \text{ kpl} * 100 \% = 30,09 \%$.

vohalkomisissa puolestaan 10 419 euroa. Huomataan, että molemmat tunnusluvut, sekä mediaani että keskiarvo, ovat tilushalkomisessa suuremmat. Voidaan siis perustellusti sanoa halkomistoimituksessa määrättyjen tilikorvausten olevan suurempia tilushalkomisessa kuin kokonaisarvohalkomisessa.

Tarkastellakseni tilikorvausten suuruuksia vielä yksityiskohtaisemmin, olen luokitellut toimituksissa määrätty tilikorvaukset erikseen tilushalkomisessa ja kokonaisarvohalkomisessa kuuteen luokkaan sen perusteella, kuinka paljon tilikorvauksia määrättiin vai määrättiinkö niitä lainkaan. Luokat ovat seuraavat: 0 euroa, alle 1 000 euroa, 1 000 - 9 999 euroa, 10 000 - 49 999 euroa, 50 000 - 100 000 euroa sekä yli 100 000 euroa.

Lukumääriä havainnollistavampaa on kuitenkin verrata luokkien prosenttiosuuksia tilushalkomisessa ja kokonaisarvohalkomisessa. Oheinen kuvan 7 mukainen taulukko havainnollistaa tilikorvausten jakautumista sisältäen niin kappalemäärät kuin prosenttiosuudetkin kuudessa eri luokassa erikseen tilushalkomisessa ja kokonaisarvohalkomisessa.

Tilikorvauksen suuruus (eur)	Tilushalkominen (kpl)	Kokonaisarvohalkominen (kpl)	Tilushalkominen %	Kokonaisarvohalkominen %
0	45	446	48,9 %	69,9 %
alle 1 000	11	45	12,0 %	7,1 %
1 000 - 9 999	18	95	19,6 %	14,9 %
10 000 - 49 999	14	44	15,2 %	6,9 %
50 000 - 100 000	3	5	3,3 %	0,8 %
yli 100 000	1	3	1,1 %	0,5 %
Yhteensä	92	638	100 %	100 %

Kuva 7 Tilikorvausten jakautuminen eri luokkiin tilushalkomisessa ja kokonaisarvohalkomisessa.

Kaikkien luokkien, joissa tilikorvauksia ylipäättään tuli määrättäväksi, prosenttiosuudet ovat tilushalkomisessa suuremmat. Tarkastelun perusteella tilushalkomisessa tilikorvauksia paitsi ylipäättään määrätään suhteessa useammin, myös määrätty korvaukset ovat keskimäärin suurempia verrattuna kokonaisarvohalkomisessa määrättyihin tilikorvauksiin. Huomionarvoista on etenkin euromääräisesti suurten, yli 50 000 euron korvausten jakautuminen. Suhteellisesti tilushalkomisessa näitä suuria tilikorvauksia määrätään useammin, mutta eivät ne ole täysin poissuljettuja myöskään kokonaisarvohalkomisissa. Huomioidaan, että monessa tilanteessa suuret tilikorvaukset perustunevat kuitenkin asianosaisten sopimuksiin, tosin sitä ei tässä tarkastelussa tarkemmin selvitetty.

5.9 Erityistarkastelussa jakotavastaan riitaiset toimitukset

5.9.1 Täsmäotos aineistosta

Mielenkiinto tässä luvussa kohdistuu erityisesti niihin 24 toimitukseen, joissa asianosaiset olivat keskenään eri mieltä käytettävästä jakotavasta. Näissä toimitusinsinööri on aidosti joutunut tekemään päätöksen käytettävästä jakotavasta sekä joutunut sen hyvin perustelemaan, koska asianosaisten erimielisyyden takia muutoksenhaun uhka on tapauksissa merkittävästi noussut. Päätösten voidaan otaksua olevan myös lainmukaisia siten, että kokonaisarvohalkomiseen on päädytty vain silloin, kun se todella on tarpeen tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saamiseksi.

Täsmäaineiston avulla tutkitaan jakotapojen jakautumista sekä selvitetään millaisissa tilanteissa ja millä perustein toimitusinsinöörit ovat päätyneet valitsemaan jakotavaksi tilushalkomisen ja toisaalta taas missä tilanteissa ja millä perustein vaaka on kallistunut pitämään kokonaisarvohalkomista tarpeellisena tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

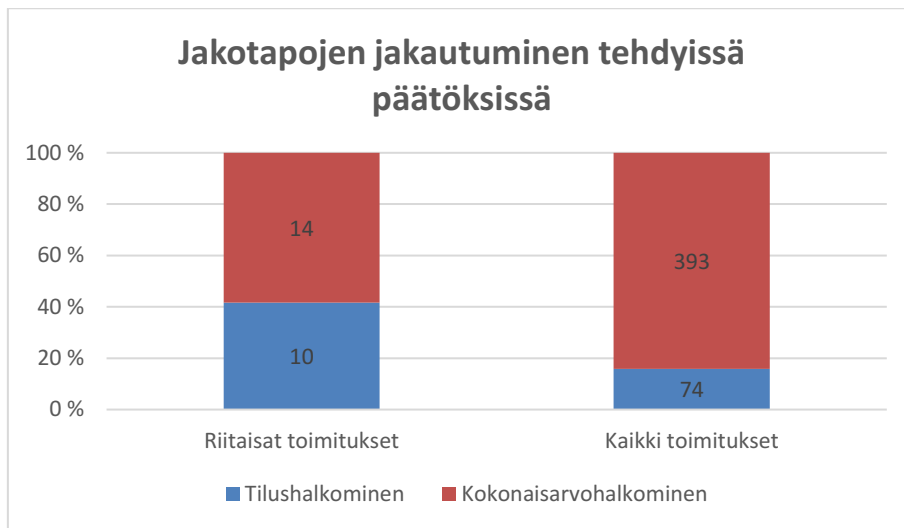
5.9.2 Tulokset ja havainnot

5.9.2.1 Jakotapojen jakautuminen

Kun tarkastellaan näitä 24 jakotavastaan riitaisaa toimitusta, voidaan todeta, että toimituksissa tehdyt toimitusinsinöörin tekemät päätökset jakotavasta jakoutuivat seuraavasti: 10 tilushalkomista ja 14 kokonaisarvohalkomista. Kokonaisarvohalkomiseen päädyttiin toki tässäkin tarkasteluotoksessa useammin. Jos kuitenkin tarkastellaan tilushalkomisten osuutta eli noin 41,7 prosenttia¹⁷⁴ voidaan sen todeta olevan huomattavasti korkeampi kuin tilushalkomisten osuus kaikista toimituksista, joissa jompaankumpaan menetelmään päädyttiin nimenomaan toimitusinsinöörin päätöksellä tämän osuuden ollessa vain noin 15,8 prosenttia¹⁷⁵. Oheinen kuvan 8 mukainen pylväskaavio havainnollistaa kappalemäärien kera asiaa.

¹⁷⁴ 10 kpl / 24 kpl * 100 % = 41,67 %.

¹⁷⁵ 74 kpl / 467 kpl * 100 % = 15,84 %.



***Kuva 8** Jakotavan jakautuminen jakotapaa koskevilla toimitusmiesten päätöksillä erikseen riitaisissa toimituksissa ja kaikissa toimituksissa.*

Vaikka jakotavastaan riitaisten toimitusten aineisto onkin melko suppea, voidaan tuloksista kuitenkin tehdä johtopäätös, että jakotavan ollessa toimituksessa jollakin tavalla riidanalainen asianosaisten ollessa siitä eri mieltä, toimitusinsinööriin täytyy harkita käytettävää jakotapaa erityisen huolellisesti ja tehdä sitä koskeva päätöksensä lainmukaisesti. Tilushalkomisten osuus on suhteessa suurempi jakotavastaan riitaisissa toimituksissa, koska kasvaneen muutoksenhaun riskin alla on jouduttu käyttämään tilushalkomista tilanteissa, joissa muuten ehkä olisi päädytty kokonaisarvohalkomiseen erinäisistä, ei lainmukaisista syistä.

5.9.2.2 Tilushalkomiseen päätyminen

Todetaan, että kymmenestä tilushalkomisesta yhtä lukuun ottamatta kaikissa päädyttiin tilushalkomiseen sen lain ensisijaisuuden vuoksi: asianosaiset eivät olleet tehneet jakotavasta sopimusta eikä toimitusinsinööri nähnyt kokonaisarvohalkomisen olevan tarpeen tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saamiseksi. Tarkoituksenmukainen halkomistulos voitiin siis näissä yhdeksässä toimituksissa saavuttaa molemmilla jakotavoilla, myös tilushalkomisella, joten toimituksissa ei ollut syytä päätyä halkomisen suorittamiseen kokonaisarvohalkomisenä. Halkomisen kohteiden arvot näissä yhdeksässä toimituksissa koostuivat suurelta osin maa- ja metsätalousmaasta, joskin kahdessa kohteessa oli myös rantaa ja rantatontteja. Yhdeksässä kohteessa oli puolestaan kyse rakentamattomasta tilasta, jolle yleiskaavassa oli osoitettu erilaisia käyttötarkoituksia, kuten pientalovaltaisen väljän asuntoalueen mahdollinen laajenemisalue, ranta-alue asemakaavoitetun alueen ulkopuolella sekä ulkoilureitti.

Kohteiden pinta-alat vaihtelivat reilun seitsemän ja 185 hehtaarin välillä. Näistä yhdeksästä halkomisen kohteesta neljässä sijaitsi vanha taluskeskus rakennuksineen. Todetaan, että mikäli taluskeskuksen arvo maa- ja metsätalousmaahan nähden ei ole huomattavan suuri, ei sen olemassa olo jaon kohteessa pääsääntöisesti estä tilushalkomisen käyttämistä tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Yhdessä kohteessa sen sijaan oli kysymys viljelykäytössä olevasta keskikokoisesta, pinta-alaltaan noin 145 hehtaarin suuruisesta maatilasta, jonka rakennusten arvoiksi toimitusinsinööri jakotapaa päättäessään arvioi noin 200 000 - 300 000 euroa tilan kokonaisarvon liikkua 600 000 - 1 100 000 euron välillä. Myöskään tässä tapauksessa rakennusten suhteellisen korkea arvo ei toimitusinsinöörin mukaan vaatinut halkomisen suorittamista kokonaisarvohalkomisena, koska todennäköinen rakennustili ei muodostu kohtuuttomaksi suhteessa tilan arvoon.

Yhdessä tilushalkomiseen päätyneessä toimituksessa tilanne oli se, ettei kokonaisarvohalkominen ollut edes mahdollinen osittelusta poikkeamisen rajojen vuoksi ilman samassa pihapiirissä sijaitsevien, suhteellisen arvokkaiden rakennusten jakamista, mitä ei voi pitää tarkoituksenmukaisena. Tämän vuoksi toimitusinsinööri päätyi tekemään toimituksen tilushalkomisena. Tilikorvaukset tässä toimituksessa nousivat rakennustilin vuoksi yli 46 000 euroon, tosin asianosaisilla oli korvauksista sopimus.

5.9.2.3 Kokonaisarvohalkomiseen päätyminen

Yhteensä 14 toimituksessa päädyttiin halkomisen suorittamiseen kokonaisarvohalkomisena. Mielenkiintoista on tarkastella, kuinka toimitusinsinöörit ovat tapauksissa perustelleet kokonaisarvohalkomisen tarpeellisuutta tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi sekä millaisia halkomisen kohteet näissä tapauksissa ovat olleet. Todetaan, että kaikissa toimituksissa kokonaisarvohalkomiseen johtanut päätöstä jollakin tavalla perusteltiin. Muutamassa toimituksessa päätöstä perusteltiin vain tarkoituksenmukaisuudella ja pienemmillä tilikorvauksilla, mutta useassa perustelut olivat hyvinkin kattavat ja sisälsivät kohteen ominaisuuksiin liittyviä seikkoja.

Kahta vaille kaikissa näistä kokonaisarvohalkomiseen päätyneistä toimituksista kohteen arvo ei selvästikään muodostunut pääosin perinteisestä maa- ja metsätalousmaasta. Kohteet sisälsivät maa- ja metsätalouden lisäksi arvokkaita omaisuusosia, kuten taluskeskuksen arvokkaine rakennuksineen, rakennuspaikkoja ja rantarakennuspaikkoja, odotusarvomaata tai teollisuusaluetta. Näissä tapauksissa halkomisen kohteen ominaisuuksia perusteina käyttäen toimitusinsinöörit päätyivät pitämään kokonaisarvohalkomista tarpeellisena tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Toimitusinsinöörin mukaan tilushalkomista

käyttäen tilikorvaukset olisivat joko kasvaneet kohtuuttoman suuriksi tai olleet ennalta arvaamattomia taikka tilukset olisivat mahdollisesti tarpeettomasti pirstoutuneet.

Oman oikeudellisen näkemykseni mukaan kahdessa tapauksessa kokonaisarvohalkomisen tarpeellisuus ei ole lainkaan niin selkeä. Molemmissa tapauksissa kyseessä oli pääosin metsätalouskiinteistö. Toinen noin 27 hehtaarin kohde sisälsi lisäksi kaksi lomarakennuspaikkaa, mutta koska myös jako-osakkaita oli kaksi, kummallakin jakotavalla lomarakennuspaikkojen jakaminen tasan olisi onnistunut. Toisella yli 72 hehtaarin kiinteistöllä sijaitsi metsätalousmaan lisäksi vain yksi, arvoltaan 10 000 euron lomarakennuspaikka. Käsitykseni mukaan kohteet olisi voitu halkoa tarkoituksenmukainen halkomistulos aikaansaaden myös tilushalkomista käyttäen. Myös päätösten perustelut ovat hieman ontuvat, sillä kokonaisarvohalkomisen käyttämistä perusteltiin muun muassa menetelmän paremmuudella sekä sillä, että se tulee edullisemmaksi asiakkaalle. Kummastakaan päätöksestä ei valitettu, joten emme saa tietää, kuinka hyvin päätös ja sen perustelut olisivat maa- ja metsätalouden oikeudessa pitäneet.

Kuudessa toimituksessa päätös kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä syntyi vasta toisessa tai kolmannessa toimituskokouksessa. Tämä osoittaa, että välttämättä vielä alkukokouksessa ei ole mahdollista sanoa, onko kokonaisarvohalkominen tarpeen tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saamiseksi. Toimitusinsinööri saattaa joutua näkemään paljon vaivaa joutuaan tekemään jyvitystä ja arviointeja sekä mahdollisesti jopa jakosuunnitelmia molemmilla jakotavoilla perustellakseen kokonaisarvohalkomisen tarpeellisuutta tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saamiseksi. Ylimääräiseltä työltä kenties vältyttäisiin, mikäli kokonaisarvohalkominen olisikin lain mukaan ensisijainen jakotapa.

5.10 Halkomisen jakotapa KML:n voimaantullessa

5.10.1 Kysymyksenasettelu ja aineisto

Toimituskäytäntöä koskevan tutkimuksen pohjalta on näytetty, että nykypäivänä kokonaisarvohalkominen on tilushalkomiseen nähden huomattavasti enemmän käytetty jakotapa. Tutkimuksessa on osoitettu myös voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain jakotavan valintaa koskevien säännösten ja jakotavan valintaa koskevan toimituskäytännön välinen ristiriita nykypäivänä. Tutkimusta tehdessä heräsi kysymys, mikä kokonaisarvohalkomisten ja tilushalkomisten välinen suhde on ollut KML:n voimaantullessa heti 1.1.1997 ja siitä eteenpäin. Tutkimuksen luvussa 3.5.1 totesimme, kuinka Hyvösen mukaan lienee tilushal-

komista käytetty lain alkuvuosina rutiininomaisesti kenties silloinkin, kun kokonaisarvohalkominen olisi saattanut tuottaa tarkoituksenmukaisemman halkomistuloksen. Onkohan näin?

Kysymyksenasettelu kuuluu, mikä on tilushalkomisten osuus kaikista tehdyistä toimituksista lain voimaantultua vuonna 1997? Aihetta on mielekästä tutkia lain muutostarvetta koskevien johtopäätösten tekemiseksi, sillä tilushalkomisten ja kokonaisarvohalkomisten välinen suhde lain alkua ajoilta osaltaan osoittaa, onko laki jo alun perinkin säädetty ”väärin” tehtäessä tilushalkomisesta lain mukaan ensisijainen jakotapa vai onko kokonaisarvohalkomisen suosio kasvanut vasta ajan kuluessa.

Aihetta lähdettiin tutkimaan suppealla aineistolla rajaten tutkittavat toimitukset käsittämään ne loppuunsaadetut halkomistoimitukset, jotka ovat tulleet vireille vuoden 1997 aikana.¹⁷⁶ Kyseisten toimitusten toimituspöytäkirjoista selvitettiin vain ja ainoastaan käytetty jakotapa: onko toimitus tehty perinteisellä tilushalkomisella käyttäen jyvitysarvoja vai uuden uutukaista kokonaisarvohalkomista käyttäen?

Loppuun saatettuja vuoden 1997 aikana vireille tulleita toimituksia löytyi yhteensä 129 kappaletta, joista 12 kappaletta oli rauenneita tai sikseen jätettyjä toimituksia. Lopullinen vuoden 1997 käsittävä aineisto sisälsi siten 117 toimituspöytäkirjaa, joista halkomisen jakotapaa selvitettiin. Todetaan, että näistä 12 kappaleessa jakoperusteena oli nautintajako. Tässä yhteydessä on kuitenkin mielekästä verrata nimenomaan kokonaisarvohalkomisten ja tilushalkomisten välistä suhdetta, joten käytettävä aineisto muodostui siten 105 toimituksen toimituspöytäkirjasta.

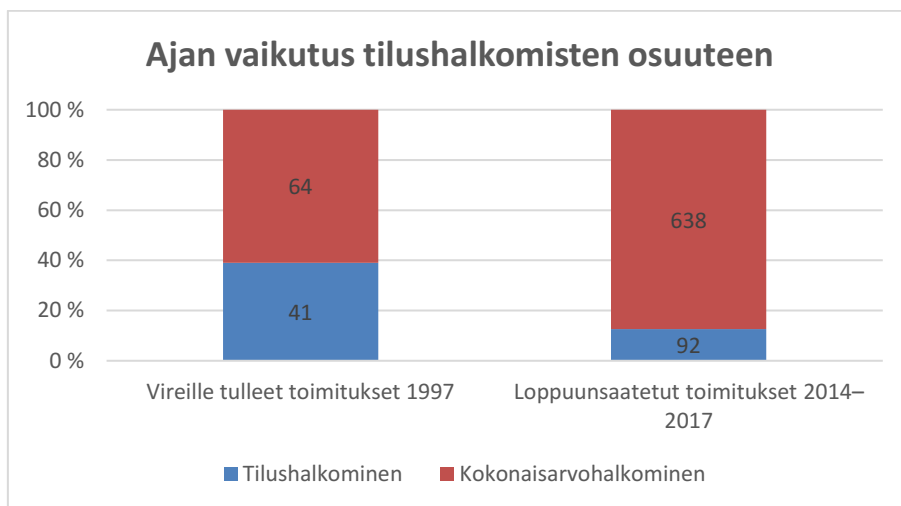
5.10.2 Tulokset ja havainnot

Näistä 105 halkomistoimituksesta, joissa jompaankumpaan jakotapaan tavalla tai toisella päädyttiin, 41 kappaletta suoritettiin käyttäen tilushalkomista ja 64 kappaletta käyttäen kokonaisarvohalkomista. Näin ollen tilushalkomisten osuus näistä 105 halkomistoimituksesta on noin 39,0 prosenttia¹⁷⁷. Todetaan, että vuosien 2014–2017 loppuunsaatettujen toimitusten vastaavaksi tilushalkomisten osuudeksi saatiin jo aiemmin tässä tutkimuksessa noin 12,6

¹⁷⁶ Määritettiin aineistoksi nimenomaan *vireille tulleet* toimitukset vuonna 1997 siksi, että jos olisi valittu vuonna 1997 loppuunsaadetut toimitukset, olisi joukossa ollut myös huomattavan paljon ennen KML:n voimaan tuloa vireille tulleita toimituksia, joissa kokonaisarvohalkomista ei siis vielä ollut mahdollista käyttää.

¹⁷⁷ $41 \text{ kpl} / 105 \text{ kpl} * 100 \% = 39,04 \%$.

prosenttia. Oheisella kuvan 9 mukaisella pylväskaaviolla havainnollistetaan tilushalkomisten määriä ja prosenttiosuuksia verrattuna tehtyihin kokonaisarvohalkomisiin erikseen viireille tulleissa halkomistoimituksissa vuonna 1997 sekä vuosien 2014–2017 loppuunsaate-
tuissa halkomistoimituksissa.



Kuva 9 Ajan vaikutus tilushalkomisten osuuteen.

Kun verrataan näitä tilushalkomisten prosenttiosuuksia 39,0 % ja 12,6 %, voidaan todeta osuuden laskeneen huomattavan paljon eli tilushalkomista käytetään nykypäivänä yhä harvemmin verrattuna 1990-luvun lopun tilanteeseen. Toisaalta voidaan todeta 1997 aineiston mukaisissa toimituksissa kokonaisarvohalkomisten osuuden olevan 61,0 %. Osuus on huomattavan suuri siihen nähden, että tavallisesti uudet menettelytavat otetaan käyttöön hyvin maltillisesti, varsinkin jos vanhaa menetelmääkin on mahdollista vielä käyttää ja joka kaiken lisäksi on vielä lain mukaan ensisijainen. Kuitenkin yli kolme viidestä toimituksesta suoritettiin kokonaisarvohalkomisena jo vuoden 1997 vireille tulleissa toimituksissa. Tämä osoittaa, että kokonaisarvohalkomisen mahdollistaminen käytettävänä halkomisen jakotapana oli erittäin odotettu uudistus ja sitä alettiin heti myös tosiasiaassa käyttämään laajalla rintamalla.

Ymmärrettävää toki on, että tilushalkominen perinteikkäänä halkomisen jakotapana jätettiin vielä vuonna 1997 voimaantulleessa kiinteistönmuodostamislaissa ensisijaiseksi jakotavaksi. Olisihan kokonaan uuden jakotavan mukaan ottaminen lakiin säääten se suoraan ensisijaiseksi jakotavaksi ollut melko radikaali ratkaisu. Toisaalta tilushalkomisten prosenttiosuuden selvä lasku kuluneiden 20 vuoden aikana mielestäni osaltaan osoittaa, että aika voisi vihdoinkin olla kypsä kokonaisarvohalkomisen säätämiseksi laissa ensisijaiseksi jakotavaksi tilushalkomisen sijaan.

6 Kiinteistönmuodostamislain 50 §:n muutostarve

Tutkimuksen edetessä pääluvun 5 tutkimustulosten valmistuttua nousi esille lain muutostarpeen pohtiminen, jonka tueksi päätettiin toteuttaa asiantuntijoille suunnattu kysely. Tämä tutkimuksen osa pohjautuukin edellisen pääluvun tutkimustuloksille. Tässä kuudennessa pääluvussa on empiirisen oikeustutkimuksen keinoin tarkoitus asiantuntijoille suunnatun kirjallisen kyselyn tukemana selvittää, tulisiko kiinteistömuodostamislakia muuttaa jakotapaa koskevan säännöksen eli KML 50 §:n osalta ja jos tulisi, miten ja miksi. Kysely on tarkoituksella laadittu tiiviiksi koskien vain lain muutostarvetta, mikä on tutkimuksen tähän mennessä saatujen tulostenkin valossa erittäin tarpeellinen ja ajankohtainen asia selvittää.

6.1 Asiantuntijakyselyn sisältö ja kohdejoukko

Kyselyn alussa kerrottiin tutkimuksen aiheesta ja tekemisestä sekä selostettiin tutkijan tähän mennessä saatuja tutkimustuloksia. Kysely laadittiin käsittämään seuraavat neljä avointa kysymystä:

- 1) Pitäisikö lakia muuttaa KML 50 §:n osalta tehden kokonaisarvohalkomisesta tilushalkomiseen nähden ensisijainen halkomisen jakotapa?
- 2) Jos pitäisi muuttaa, tulisiko tilushalkomisten tekemistä sallia enää ollenkaan?
- 3) Jos pitäisi sallia, missä tilanteissa?
- 4) Muita huomioita? (vapaa sana)

Asiantuntijoille sähköpostin liitteenä lähetetty asiakirja, joka sisältää kysymykset ja kysymyksiä edeltävän pohjustuksen, löytyy liitteestä 1.

Tutkimuksen luotettavuuden turvaamiseksi on olennaista, että kyselyllä haastateltavien kohdejoukko valitaan oikein.¹⁷⁸ Kysely lähetettiin kaikille Maanmittauslaitoksen ARTO-toimitusinsinööreille¹⁷⁹. Lisäksi kysely lähetettiin eräille tiedossa oleville kuntasektorin kiinteistöinsinööreille, jotka saattavat tehdä halkomisista sekä eräille lakimiehille ja asianajajille, joiden tiedetään avustaneen asianosaisia halkomisissa. Kyselyn kohdejoukkoa olivat myös ne maa- ja metsätalouden insinöörit ja maa- ja metsätalouden tuomarit, joiden tiedetään maa- ja metsätalouden tapauksien analysoinnin pohjalta ratkaisseet halkomisen jakotapaa koskevia tapauksia. ARTO-toimitusinsi-

¹⁷⁸ Husa ym. 2008, s. 92.

¹⁷⁹ Vain ARTO-toimitusinsinöörit, joita tällä hetkellä työskentelee Maanmittauslaitoksella 72 kappaletta, suorittavat halkomisista.

nöörien lisäksi kyselyn vastaanottajiksi valikoitui lisäksi muutamia muita henkilöitä Maanmittauslaitokselta, joilla arveltiin olevan tietämystä ja mielipidettä aihetta koskien. Yhteensä kysely lähetettiin 107 henkilölle, joista 72 on Maanmittauslaitoksen ARTO-toimitusinsinöörejä. Vastaukset käsitellään tutkimuksessa anonyymisti ja luottamuksellisesti siten, ettei kenenkään yksittäisen vastaajan henkilöllisyyttä ole mahdollista tunnistaa.

6.2 Tulokset ja havainnot

6.2.1 Lain muutostarve kyselyn perusteella

Kyselyyn vastasi yhteensä 45 henkilöä. Vaikka vastausprosentti jäi noin 42,1 prosenttiin¹⁸⁰, voidaan sanoa kyselyn antavan kattavan kuvan asiantuntijoiden näkemyksestä koskien lain muutostarvetta. Varsinkin toimitusinsinöörit vastasivat laajalla rintamalla mikä ei sinällään yllätä, koskettaahan halkomisen jakotapa juuri heidän työtään heidän tehdessään halkomisia ja joutuessaan tekemään päätöksen käytettävästä jakotavasta. Toisen suhteellisen aktiivisen vastausryhmän muodostivat maa- ja metsätalouden insinöörit.

Todetaan, että valtaosa vastaajista, yhteensä noin 93,3 prosenttia¹⁸¹ oli sitä mieltä, että KML 50 §:ään pitäisi saada muutos. Vastauksissa lain muutostarvetta perusteltiin muun muassa sillä, että kokonaisarvohalkominen on ylivoimaisesti käytetyin menetelmä, joka säästää aikaa ja rahaa, viimeksi mainittua myös verotuksessa, ja lisäksi suurin osa tiloista on ehdottomasti järkevintä halkoa kokonaisarvohalkomisina. Eräessä vastauksessa kokonaisarvohalkomisen miellettiin olevan pääsääntöisesti kustannustehokkaampi, asiakaslähtöisempi ja selkeämmin ymmärrettävä jakotapa. Kokonaisarvohalkomisen todettiin myös tosiasiasa olevan ensisijainen vaihtoehto.

Eräs vastaajista, joka ei ollut lakimuutoksen kannalla, perusteli kielteistä kantaansa sillä, että nykymuodossaan lainkohta antaa riittävän väljät valtuudet toimitusmiehille valita halkomistapa. Toinen lakimuutosta vastustava vastaaja puolestaan totesi nykyisen lain pykälän toimivan tällaisenaankin ja että KKO painotti riittävästi tarkoituksenmukaisuutta ja tilien huomiointia. Tilushalkomisen ensisijaisuutta puolustettiin eräessä vastauksessa myös sillä, että se antaa varmin ja oikeudenmukaisimman lopputuloksen. Vastaajan mukaan kokonaisarvohalkomiseen sisältyy riski, että syntyy iso heitto samansuuruisten kiinteistöosuuksien välillä, jos yhdellä esimerkiksi on arvokas rakennus tai arvokas puusto. Vastaajan mukaan tilushalkomisen ensisijaisuus ei estä kokonaisarvohalkomisen soveltamista. *Kaikkea, mikä*

¹⁸⁰ 45 kpl / 107 kpl * 100 % = 42,06 %.

¹⁸¹ 42 kpl / 45 kpl * 100 % = 93,33 %.

on olemassa ja toimii, ei pidä muuttaa vain siksi, että muutos on itsetarkoitus, totesi eräs vastaajista.

Kyselyn tulos osoittaa, että kiinteistönmuodostamislain halkomisen jakotapaa koskevan säännöksen muutostarve on todellinen. Kun yli 93 prosenttisesti säännöksen kanssa työssään painivat toimijat ovat sitä mieltä, ettei pykälä vastaa käytännön tarpeita, on laissa silloin ongelma, joka pitää korjata. Suurin osa muutoksen kannattajista hyväksyi tutkijan kysymyksenasettelun mukaisen ajatuksen kokonaisarvohalkomisen ensisijaisuudesta. Kahdeksan vastaajaa kuitenkin ehdotti, että kokonaisarvohalkominen ei itse asiassa olisikaan laissa ensisijainen, vaan molemmat jakotavat olisivat laissa tasavertaisia ja viimekädessä ratkaisu olisi toimitusinsinööriellä, joka saisi käyttää hänelle suotavaa harkintavaltaa tehdessään päätöksen jakotavasta.

6.2.2 Argumentit tilushalkomisen sallimisen puolesta

Kyselyn toinen kysymys oli suunnattu heille, jotka ovat lain muuttamisen kannalla. Todetaan, että 35 vastaajaa 42:sta lakimuutoksen kannattajasta eli noin 83,3 prosenttia¹⁸² sallisi myös tilushalkomisen tekemisen vastaisuudessa. Kyselyn tulokset osoittavat siis, että lakimuutoksen kannalla ollaan laajalla rintamalla, mutta heistä suurin osa toteuttaisi lakimuutoksen niin sanotusti kevennettynä sallien jatkossakin kokonaisarvohalkomisen lisäksi myös tilushalkomisen käyttämisen.

Kyselyn kolmannella kysymyksellä haluttiin selvittää, millaisissa tilanteissa asiantuntijat näkevät tilushalkomisen olevan vielä tarpeellinen ja miksi sen tekeminen pitäisi siis sallia yhä edelleen. Yhteensä seitsemässä vastauksessa todettiin, että tilushalkomisen tulee olla yhä edelleen mahdollinen silloin, kun asianosaiset siitä sopivat tai he sitä vaativat. Kahdeksan vastaajan mukaan tilushalkominen tulee jatkossakin sallia, mikäli toimitusinsinööri pitää sitä tarpeen tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saamiseksi.

Halkomisen kohteen ominaisuuksien kannalta vastauksista nousi esille ylitse muiden yksi tilanne, jolloin tilushalkominen on vastaajien näkemyksen mukaan vielä tarpeellinen halkomisen jakotapana: silloin kuin kokonaisarvohalkominen estyy osittelusta poikkeamisen rajojen vuoksi. Tämä tilanne nostettiin esille yhteensä 17 vastauksessa. Tällainen tilanne on usein esimerkiksi pienehköllä halkomisen kohteella, jolla sijaitsee arvokas rakennus.

¹⁸² 35 kpl / 42 kpl * 100 % = 83,33 %.

Toinen toimituspöytäkirjatarkastelun ja nyt kyselyinkin perusteella selkeästi esiin noussut halkomisen kohde, jossa tilushalkomisen salliminen voisi olla vielä paikallaan, liittyy rakennuspaikan halkomiseen ja tehokkuusajatteluun. Yhteensä kahdeksan vastaajaa käyttäisivät rakentamattoman rakennuspaikan tai rakennuspaikan, jolla olevat rakennukset ovat jako-osakkaiden omia, halkomisessa mieluummin tilushalkomista, koska siten voidaan tehdä jako ilman euroja. Tasalaatuinen kohde on esimerkiksi helppo jyvittää kaikki samalla jyväluvulla ja laskea pinta-ala puoliksi. Etuna on helppous ja yksinkertaisuus, kun ei tarvitse varsinaisesti arvioida mitään. Erään vastaajan mukaan arviointi herättää aina turhia tunteita.

Tilushalkomisen tarpeellisuuden toimivan maatilan halkomisessa nosti vastauksessaan esille yllättäen jopa yhdeksän vastaajaa. Toimivan maatilan halkominen ei sinällään noussut mitenkään esiin toimituskäytäntöä tarkastelemalla.¹⁸³ Vastausten perusteella saattaa maatilan kokonaisarvohalkomisessa talouskeskuksen saavan jako-osakkaan edellytykset jatkaa tuotantoa vaarantua, jos jaossa ei tule talouskeskuksen, sisältäen mahdollisesti arvokkaatkin tuotantorakennukset, lisäksi tuotantoon soveltuva maata eli esimerkiksi peltoja, joilla voisi jatkaa maatalouden harjoittamista. Tilushalkomisella jako voidaan tehdä jakaen metsät ja pellot jako-osakkaille tasan, tosin tilikorvaukset saattavat monessa tapauksessa olla hyvinkin suuret.

Näiden kolmen pääryhmän lisäksi tilushalkomisen sallimista vastauksissa kannatettiin viiden vastaajan toimesta perinteisen maa- ja metsätalousmaan jaossa ja etenkin puhtaiden metsäkiinteistöjen kohdalla, sillä näissä tilushalkomisella varmistetaan tuoton olevan pitkällä aikavälillä yhtä tasapuolista kaikille osakkaille. Eräs vastaaja näki tilushalkomisen tarpeellisuuden odotusarvomaan jaossa ja kaksi vastaajaa käyttävät mielellään tilushalkomista sopimushalkomisissa, joissa asianosaisilla on selvä näkemys tai sopimus jaon toteuttamisesta.

6.2.3 Argumentit tilushalkomisesta luopumisen puolesta

Kyselyn mukaan yhteensä seitsemän vastaajaa olisivat valmiita luopumaan tilushalkomisesta kokonaan, jopa erään vastauksen sanamuodon mukaan *kieltämään* sen tekemisen. Kantaa perusteltiin muun muassa siten, että suurin osa tehdyistä tilushalkomisista olisi yhtä hyvin voitu tehdä myös kokonaisarvohalkomisena. Eräs vastaaja mainitsi, kuinka ei ole tehnyt yhtään tilushalkomista kokonaisarvohalkomisen tultua mahdolliseksi ja yksi jopa totesi,

¹⁸³ Toimivien maatilojen halkominen lienee nykypäivänä suhteellisen harvinaista.

kuinka ei ole koskaan törmännyt halkomiseen, jossa ei voida käyttää kokonaisarvohalkomista.

Tilushalkomisen todettiin olevan vanhanaikainen, kankea ja vaikeaselkoinen, ja asiakkaan on siihen vaikea ottaa kantaa. Nykyisten jakotapojen vaihtoehtoisuuden nähtiin olevan myös vaikeasti ymmärrettävä asia asianosaisille. Muun muassa näistä syistä usein päätöstä jakotavan valinnasta edeltää toimituskokouksessa erään vastaajaan mukaan toimitusinsinöörin johdattelu ja suositteleminen kokonaisarvohalkomisen puolesta. Eräs vastaaja totesi, kuinka tilushalkomisesta olisi syytä luopua, sillä se ei jyvälukuineen ole enää nykypäivää. Lisäksi useammassakin vastauksessa nousi esiin tilushalkomiseen liittyvä puuttuvan tuottopuuston tili, jota kaikki toimitusinsinööritkään eivät ymmärrä, saati asianosaiset.

Erään vastaajan mukaan tilushalkomista on käytetty tavoilla, joihin laki sitä ei ole tarkoittanut. Tällä vastaaja viittasi juuri tilanteeseen, jossa kokonaisarvohalkominen on estynyt osittelusta poikkeamisen rajojen vuoksi ja halkominen on ”runnottu” läpi tilushalkomisena. Näin ollen vastaajan mukaan tilushalkomisen jättäminen lakiin sallisi turhaa kikkailua. Myös toinen vastaaja kritisoi vastauksessaan juuri sitä, miten tilanteessa, jossa kokonaisarvohalkominen estyy osittelusta poikkeamisen rajojen vuoksi, toisella tavalla halkominen on sallittua, mutta toisella ei. Vastaajan mukaan mitään asianosaisten oikeusturvaan liittyvää syytä nykyiselle sääntelylle ei taida olla. Sääntelyä tulisi kehittää vastaajan mukaan siihen suuntaan, että jonkin asteiset esimerkiksi rakennusten lunastukset olisivat kokonaisarvohalkomisessa jatkossa mahdollisia jakoperusteesta poikkeamisen estämättä. Myös toinen vastaaja ehdotti rakennusten lunastuksen sallimista kokonaisarvohalkomisessa.

Liittyen tilushalkomisen tarpeellisuuteen toimivan maatilan halkomisessa, eräs tilushalkomista vastustava vastaaja totesi, kuinka maatalouden harjoittaminen sekä siihen liittyvien tilusten merkitys ja hankintamahdollisuudet ovat tänä päivänä hyvin erilaisia kuin vielä 1900-luvun puolivälissä. Mitä taas tulee metsätalousmaan jakamiseen tasan, vastaaja perusteli kantaansa sillä, että metsätalousmaan tuotot tulevat niin pitkällä aikavälillä, että yhdelle sukupolvelle on enemmän merkitystä sillä, ettei jaossa nyt tilikorvauksia, kuin sillä, jakaantuvatko jaossa muodostettujen metsätilojen tuotot vielä kolmannessakin polvessa tämän hetkisen jakoperusteen mukaan. Lisäksi vastaaja näki pelto- ja metsätilusten jyvityksen toteuttamisen erittäin vaativana. Jos se tehtäisiin oikein, vaatisi se rautaista maa- ja metsätalouden asiantuntemusta, mihin ei ole vastaajan mukaan järkevää käyttää asianosaisten rahaa ja valtion resursseja.

Kahden jakotavan mukana olo laissa aiheuttaa erään vastaajan mukaan joskus turhaa työtä. Mikäli nimittäin jakotavan valinta halutaan tehdä perusteellisesti, saatetaan joutua etukäteen selvittämään korvausten suuruutta ja tilusten sijoittelua molemmilla tavoilla. Tästä aiheutuu vastaajan mukaan aivan turhia kustannuksia, jotka voitaisiin välttää jättämällä lakiin vain yksi mahdollinen jakotapa: kokonaisarvohalkominen. Samalla vain yksi mahdollinen jakotapa selkeyttäisi käytäntöä ja lainsäädäntöä sekä poistaisi yhden byrokraattisen askeleen toimituksesta.

Vastauksista nousi esille myös sellainen käytännön näkökulma, kuinka on kallista ja hankalaa ylläpitää kahta rinnakkaista jakotapaa. Kun tilushalkomiseen ei toimitusinsinööreillä ole rutiinia ja se koetaan hankalaksi, pyrkivät toimitusinsinöörit välttämään sen tekemistä. Tällöin asiakas joutuu pahimmassa tapauksessa maksamaan työajassa enemmän, jos valitsee tilushalkomisen. Eräs vastaaja jopa epäili, että jotkut toimitusinsinöörit eivät koskaan ole edes tehneet tilushalkomista, eivätkä välttämättä toimituskokouksessa selvittä asianosaisille molempia jakotapoja, vaan ilmoittavat asianosaisille suoraan halkomisen suorittamisesta kokonaisarvohalkomisena. Perinteisen jyvittämisen todettiin myös eräässä vastauksessa olevan kovin eksoottinen asia nykyajan toimitusinsinööreille.

6.2.4 Muita huomioita

Kyselyn neljännessä kohdassa annettiin vastaajille vielä vapaa sana eli mahdollisuus esittää muita huomioita ja näkemyksiä aiheesta tai aiheen vierestä. Useassa vastauksessa keuhuttiin ja kiiteltiin aiheen valintaa ja todettiin, että asiaa todella on tarpeellista selvittää. Lisäksi muutamassa vastauksessa toivottiin, että lakimuutos etenisi nopeasti.

Eräässä vastauksessa pohdittiin, voisiko tulevaisuudessa tapauskohtaisesti halkomistapoja myös yhdistää. Jos esimerkiksi tilalla on arvokas talouskeskus, voi kokonaisarvohalkomisessa käydä niin, että se jolle jää talouskeskus, ei saa sen lisäksi juuri muuta. Ratkaisu voisi vastaajan mukaan olla se, että tila arvioidaan kokonaisarvohalkomisena ilman rakennuksia ja rakennukset huomioidaan tällaisen jaon päätteeksi tilikorvauksina. Oman käsitykseni mukaan saman lopputuloksen antaisi rakennusten lunastus kokonaisarvohalkomisessa, mikäli se lainsäädännöllä tehtäisiin mahdolliseksi. Eräs vastaaja ehdotti, että mikäli tilushalkominen poistetaan valikoimasta, tulisi siitä kuitenkin jättää kokonaisarvohalkomiseen tiettyjä piirteitä.

Muutama vastaajista pohti, että osittelusta poikkeamista koskevat KML 51.2 §:n 3 kohdan prosenttirajat voisivat olla suuremmat muun muassa tilusten pirstoutumisen välttämiseksi

sekä kokonaisarvohalkomisen mahdollistamiseksi useammin sellaisissa tilanteissa, joissa se nyt osittelusta poikkeamisen rajojen takia estyy. Kaksi vastaajaa puolestaan ehdotti, että jos lakia muutetaan tilushalkomisesta luopuen, voisi harkita jopa prosenttirajojen poistamista kokonaan, jolloin vältettäisiin kohteen määrääminen YhtOmL 9.2 §:n mukaiseen myyntiin, mikä ei useinkaan ole tarkoituksenmukaista.

Muutamassa vastauksessa ehdotettiin, että mahdollisuus hakea muutosta jakotapaa koskevaan päätökseen toimituksen kuluessa voitaisiin poistaa. Erään vastaajaan mukaan valitusmahdollisuus jakotavasta pitkittää halkomistoimitusta ja pitkittäminen saattaa usein olla jollekin halkomisen asianosaiselle pääasia saadakseen tehdä kiusaa muille.

7 Johtopäätökset ja yhteenveto

Tilushalkominen on vanhastaan käytetty halkomisen jakotapa, joka sopii mainiosti tilanteeseen, jossa tuottokyvyltään yhtäläiset pellot ja metsät jaetaan jako-osakkaiden kesken tasan maa- ja metsätalouden harjoittamista sekä elinkeinon jatkamista varten. Yhteiskunta on kuitenkin muuttunut ja maatalouden asema vähentynyt. Ihmiset asuvat kaupungeissa, eivätkä usein edes tiedä, missä omistamansa, usein perintönä saamansa tilukset sijaitsevat. Yhteisomistussuhteen purkutilanteessa kokonaisarvohalkominen mahdollistaa jaon tekemisen siten, että yksi jako-osakas saa osuutensa esimerkiksi metsäkiinteistönä, toinen peltoina ehkä edelleen vuokrattaviksi, kolmas entisen talouskeskuksen vapaa-ajan käyttöön ja neljäs rantatontin.

Kokonaisarvohalkomisen on tutkimuksessa empiirisen oikeustutkimuksen keinoin osoitettu olevan lähes kaikkiin tilanteisiin sopiva halkomisen jakotapa, jossa tilikorvaukset ja siten myös veroseuraamukset saadaan tilushalkomista paremmin minimoitua. Kokonaisarvohalkominen on asianosaisten helppo ymmärtää sekä toimitusinsinööreille miellyttävä käyttöä. Jotkut toimitusinsinöörit eivät välttämättä ole koskaan edes käyttäneet tilushalkomista! Tilushalkomisten osuus tehdyistä halkomistoimituksista on tänä päivänä 12 prosentin luokkaa. Vaikka tilushalkominen on voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain mukaan ensisijainen halkomisen jakotapa, on kokonaisarvohalkominen käytännössä, *de facto*, muodostunut ensisijaiseksi jakotavaksi. Tämän vuoksi lain muutostarve on todellinen.

De lege ferenda -kannanottona lausun seuraavaa. Tehdyn tutkimuksen perusteella tapoja toteuttaa lakimuutos voidaan nähdä olevan kolme. Ensinnäkin molempien menetelmien tasavertaisuus laissa on yksi mahdollisuus. Oman näkemykseni mukaan tämä vaihtoehto saattaisi kuitenkin tuoda mukanaan ongelman erityisesti siinä tilanteessa, jossa jakotavasta on asianosaisten kesken erimielisyyttä. Tällöin joutuessaan tekemään päätöksen jakotavasta toimitusinsinöörin tulisi tilanteessa tarkkaan tutkia ja perustella, kumpi jakotapa tuottaa tarkoituksenmukaisemman halkomistuloksen. Tutkiminen ja perusteleminen aiheuttavat lisää työtä, joka puolestaan kasvattaa toimituskustannuksia. Näkemykseni mukaan, jos molemmat jakotavat vielä jatkossakin sallitaan, selkeämpi vaihtoehto on, että toinen menetelmä on laissa ensisijainen. Käytännön kannalta sillä ei liene suurta merkitystä: valtaosa ja mahdollisesti tulevan lakimuutoksen jälkeen varmasti vielä entistäkin suurempi osa halkomisista tehdään käyttäen kokonaisarvohalkomista, olisi se sitten laissa ensisijainen menetelmä tai tasavertainen yhdessä tilushalkomisen kanssa.

Toinen tapa toteuttaa lakimuutos on säätää kokonaisarvohalkominen ensisijaiseksi halkomisen jakotavaksi, mutta sallia yhä edelleen myös tilushalkomisen käyttö, jos kaikki osakkaat siitä sopivat tai jos halkomisen suorittaminen tilushalkomisena on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Tällä tavalla ikään kuin kokonaisarvohalkomisen ja tilushalkomisen paikkoja laissa vain vaihdettaisiin nyt voimassa olevaan lakiin verrattuna.

Läpi tutkimuksen kartoitettiin tilanteita, joissa tilushalkomista vielä käytetään ja miksi sen salliminen jatkossakin olisi vielä tarkoituksenmukaista. Kyselyn perusteella nousi esiin maa- ja metsätalousmaan ja erityisesti toimivan maatilan jakaminen sekä tehokkuusajattelun kautta erityisesti rakentamattoman rakennusmaan jakaminen. Tutkimuksen perusteella perinteiset maa- ja metsätalousmaat jaetaan kuitenkin jo nyt pitkälti kokonaisarvohalkomista käyttäen ja toimivan maatilan halkomisia tehdään hyvin vähän. Myöskään tehokkuusajattelulla tilushalkomisen sallimista ei voida perustella, vaan tarkoituksenmukaisempaan näkisiin kokonaisarvohalkomisen kehittämistä siihen suuntaan, että arvioinnin tekeminen olisi tällaisissa tilanteissa, asianosaisia hyvin informoiden ja pöytäkirjaan kirjaten, mahdollista tehdä myös karkeammin, viitteellisin arvo.

Kyselyn vastauksissa ehdottomasti eniten tilushalkomisen sallittavuutta myös jatkossa puolustettiin sillä, että sitä on tarpeen käyttää silloin, kun kokonaisarvohalkominen osittelusta poikkeamisen rajojen vuoksi estyy. Oma näkemykseni on kuitenkin se, että tilushalkomisen käyttämisen mielekkyys tällaisissa tilanteissa voidaan kyseenalaistaa. Miten tilanteessa toisella tavalla halkominen on sallittua mutta toisella ei, varsinkin jos molempia tapoja käyttämällä ongelma on sama: suuret tilikorvaukset. Osittelusta poikkeamisen rajat estävät tällöin kokonaisarvohalkomisen käyttämisen, mutta tilushalkomisessa ainoan rajoituksen määrättäviin tilikorvauksiin tuo KML 52.2 §, jonka merkitys on osin jäänyt heikohkoksi. Tosiasiassa säännös ei tunnu estävän suuriakaan tilikorvauksia tilushalkomisessa, jos kokonaisarvohalkominen osittelusta poikkeamisen rajojen takia estyy. Näkemykseni mukaan tilushalkomisen käyttäminen ei saisi olla ratkaisu ongelman purkamiseen, vaan lainsäädännön keinoin pitäisi halkomisen tekeminen kokonaisarvohalkomisella mahdollistaa.

Kolmannessa ja oman näkemykseni mukaan parhaimmassa lainmuutoksen toteuttamisavassa lakiin jätettäisiin vain yksi mahdollinen jakotapa: kokonaisarvohalkominen. Vain yksi mahdollinen jakotapa selkeyttäisi käytäntöä ja lainsäädäntöä sekä poistaisi yhden byrokraattisen askeleen toimituksesta, kun jakotapaa ei tarvitsisi enää päättää eikä siitä voisi valittaa.

Mikäli kohdetta ei jostain syystä pystyittäisi kokonaisarvohalkomisella jakamaan, ei sitä halkomisen edellytysten puuttumisen takia tulisi halkoa lainkaan.

Yhteisomistussuhteen purkaminen halkomalla on lähes aina tarkoituksenmukaisempaa kuin kohteen määrääminen halkomisen sikkseen jättämisen jälkeen KäO:n päätöksellä YhtOmL:n mukaiseen pakkomyyntiin. Lisäksi halkomalla kohde on mahdollista jättää edelleen suvun omistukseen. Näistä syistä, mikäli jakotapaa koskeva KML 50 §:n muutos toteutettaisiin jättämällä lakiin vain yksi mahdollinen jakotapa, pitäisi kokonaisarvohalkomisen käyttöalaa laajentaa nostamalla osittelusta poikkeamisen rajoja tai jopa kokonaan luopumalla niistä. Jos rajoista luovuttaisiin kokonaan, voisi KML 52.2 §:n ajatella estävän kuitenkin sen, etteivät korvaukset voisi muodostua kohtuuttoman suuriksi yksittäiselle jako-osakkaalle. Toimitusinsinöörin kokonaisharkittavaksi tulisi, milloin tilikorvaukset olisivat kohtuuttoman suuret. Harkintaan voisi ajatella vaikuttavan eniten jako-osakkaan halukkuus tai kyvykkyys tilikorvausten suorittamiseen tai vastaanottamiseen sekä korvausten suuruus euromääräisesti. Tilikorvausten suuruudella suhteessa kohteen kokonaisarvoon tulisi näin ollen olemaan merkitystä enää vain euromääräisesti suurten korvausten osalta.

Osittelusta poikkeamisen rajojen poistamisella laajennettaisiin toimitusinsinöörin harkintavaltaa erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa halkomisen kohde ei ole erityisen arvokas, eivätkä siten tilikorvauksetkaan euromääräisesti korkeita, vaikka eivät mahtuisikaan osittelusta poikkeamisen nykyrajoihin. Tarkoitus ei kuitenkaan olisi nostaa korvaustasoa, vaan kohtuuttoman suurten korvausten määrääminen estyisi KML 52.2 §:n tai vastaavan sääntelyn nojalla. Näin ollen asiakkaan oikeusturva tai omaisuudensuoja ei millään tavalla heikkenisi verrattuna nykytilanteeseen, jossa tilushalkominen mahdollistaa suuretkin tilikorvaukset ja ikään kuin omaisuuden lunastuksen. Miksi tätä ei voitaisi sallia myös kokonaisarvohalkomisella?

Tapahtui lakimuutos sitten millä tahansa edellä esitellyistä tavoista, tulee kokonaisarvohalkomisten käyttö yhä entisestäänkin lisääntymään. Lainkuuliaisten virkamiesten ei tarvitse enää päätyä tilushalkomiseen tilanteessa, jossa kokonaisarvohalkominen ei ole tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi, vaikka se tapauksessa olisikin kaikin puolin tarkoituksenmukaisempi ja käyttökelpoisempi jakotapa. Koska tavoitteena on saada halkomisesta yhä houkuttelevampi vaihtoehto jakosopimuksella lohkomiselle, on tärkeää saada prosessi mahdollisimman halvaksi, nopeaksi ja oikeusvarmaksi. Näihin tarpeisiin kokonaisarvohalkominen vastaa tilushalkomista paremmin.

LIITE 1 Asiantuntijakysely

12.4.2018

Hei!

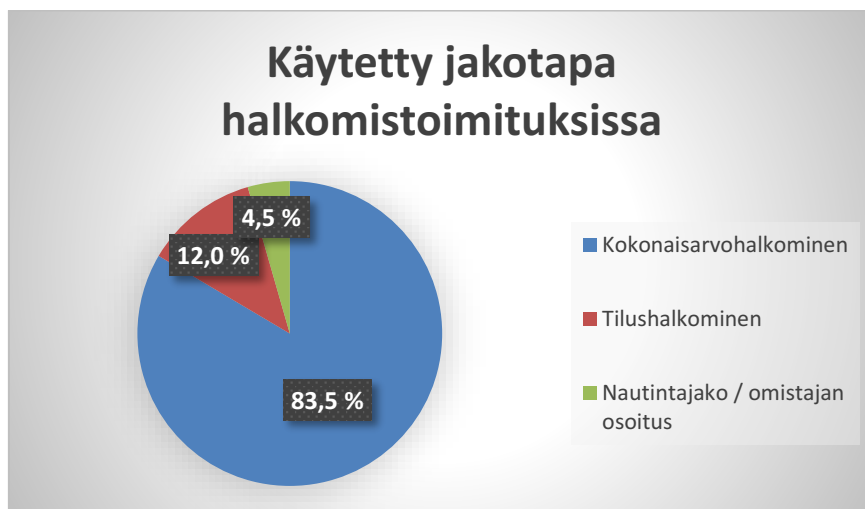
Nimeni on Heini Papinsaari ja opiskelen Lapin yliopistossa oikeustiedettä. Olen tekemässä Maanmittauslaitoksen toimeksiannosta oikeustieteellistä pro gradu -tutkielmaa aiheesta *Halkomismenetelmän valinta tarkoituksenmukaisen jakotuloksen toteuttamiseksi*.

Asteittain etenevä tutkielmana koostuu säädösten, kirjallisuuden ja korkeimman oikeuden kahden ennakkotapauksen (KKO 2007:22 ja KKO 2017:1) pohjalta tehtävästä teoriaosuudesta, jakotapaa koskevan toimitus- ja maa-oikeuskäytännön tarkastelusta sekä teille asiantuntijoille suunnatusta lyhyestä kyselystä.

Tutkielmani yhdessä osassa tutkin vuosina 2014–2017 loppuunsaatettujen halkomis- ja yhteishalkomistoimitusten toimituspöytäkirjoista (yhteensä 764 kpl) käytettyä halkomisen jakotapaa (tilushalkominen vai kokonaisarvohalkominen), miten menetelmään päädyttiin (jako-osakkaiden sopimus vai toimitusinsinöörin päätös), mitkä olivat päätöksen perustelut sekä millainen halkomisen kohde oli kyseessä.

Kiinteistönmuodostamislain 50 § asettaa tilushalkomisen kokonaisarvohalkomiseen nähden ensisijaiseksi jakotavaksi, johon toimitusinsinöörin tulee toimituksessa päätyä, mikäli kaikki jako-osakkaat eivät ole asiasta sopineet eikä kokonaisarvohalkomisen käyttäminen ole tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

Tehdyn tutkimuksen mukaan kokonaisarvohalkomista käytettiin noin 83,5 %:ssa ja tilushalkomista vastaavasti noin 12,0 %:ssa halkomistoimituksista. Noin 4,5 %:ssa jakotapa oli nautintajako tai omistajan osoitus, jolloin sen paremmin jyvitystä kuin arviointiakaan ei ollut tarpeen tehdä.



Asteittain etenevän tutkimukseni seuraava vaihe on tutkia kiinteistönmuodostamislain muutostarvetta KML 50 §:n osalta ja sitä varten olen laatinut teille asiantuntijoille pienen kyselyn. Toivoisin, että sinulla olisi muutama minuutti aikaa vastata seuraavan sivun kysymyksiin:

- 1) **Pitäisikö lakia muuttaa KML 50 §:n osalta tehden kokonaisarvohalkomisesta tilushalkomiseen nähden ensisijainen halkomisen jakotapa?**

- 2) **Jos pitäisi muuttaa, tulisiko tilushalkomisten tekemistä sallia enää ollenkaan?**

- 3) **Jos pitäisi sallia, missä tilanteissa?**

- 4) **Muita huomioita? (vapaa sana)**

Vastauksia käsitellään tutkimuksessa anonyymisti. Toivoisin, että ehtisit vastata kyselyyn mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään tiistaina 24.4.2018. Vastaukset pyydetään lähettämään sähköpostitse osoitteeseen heini.papinsaari@maanmittauslaitos.fi

Kiitos!