

Juhlajulkaisu
Leena Kartio
1938 – 30/8 – 2008

Toimituskunta

Pekka Vihervuori

Mika Hemmo

Eva Tammi-Salminen

Tilausosoite

Suomalainen Lakimiesyhdistys

Kasarmikatu 23 A 17

00130 Helsinki

p. (09) 6120 300

f. (09) 604 668

sly@lakimies.org

www.lakimies.org

© 2008 Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa

Leena Kartion valokuva s. VII Eija-Liisa Strandén

Taitto: Lapine Oy

ISSN 0356-7222

ISBN 978-951-855-281-2

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2008

Veikko O. Hyvönen

Kokonaisarvomenetelmä halkomisessa

Tyypitapauksia

Puhtaat tyypitapaukset ohjaavat tehokkaasti halkomismenetelmän valintaan ja artikkelimme kysymyksenasetteluun. Lukijan ja kuulijan olisi päästävä heti selville käsiteltävänä olevan asian ydinkohdasta. Halkomisen päämääränä on yleensä tilan yhteisomistuksen purkaminen ja uusien tilojen muodostaminen osakkaille jakoperusteen mukaan eli siis yleensä osakkaiden omistamien osuuksien mukaan. Osakkaalle on muodostettava hänen osuuttaan vastaava tila. Tällöin halottavaan tilaan kuuluvien tilusten ja muiden omaisuusosien arvioiminen on keskeinen tehtävä halkomisessa. Arvioimiseen ja tilanmuodostamiseen liittyvät halkomistoimituksen ongelmat, haasteet, vaikeudet ja vastuut.

Perinteinen halkominen perustuu tilusten suhteelliseen arviointiin jyvityksessä. Tilusten arvoa verrataan toisiinsa jyvälukujen osoittamassa suhteessa. Halottavan tilan tilukset jaetaan tällöin osakkaiden kesken kunkin omistamien osuuksien mukaan. Rakennukset sekä muut omaisuusosat jakautuvat osakkaiden kesken tiluksille suunniteltujen rajojen mukaan ja tilitetään rahakorvauksina halkomistoimituksen loppuvaiheessa. Perinteistä halkomistapaa sanotaan tämän vuoksi tilushalkomiseksi eli jyvityshalkomiseksi.

Kokonaisarvohalkomisessa jako perustuu omaisuusosien kokonaisarvoihin. Kullekin osakkaalle muodostettavaan tilaan tulevien omaisuusosien yhteinen arvo vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan vastaavasta arvosta. Halkominen perustuu tällöin kaikkien tilaan kuuluvien omaisuusosien arviointiin eikä pelkästään tilusten arviointiin kuten edellä. Tilusten suhteellista jyvitystä ei tarvita lainkaan.

Tilushalkomista eli jyvityshalkomista koskevat säännökset on laadittu jo varhain sellaista tyypitapausta varten, jossa tuottokyvyltään yhtäläiset pellot ja metsät jaettaisiin harvalukuisien osakasten kesken maa- ja metsätalouden harjoittamista varten ja tämän elinkeinon jatkamista varten samoin kuin elinkeinoa on jo vanhastaan harjoitettu jakamattomalla tilalla. Osakkaalle muodostettavan tilan tulee saada se tilusmäärä, joka jyvityksen ja jakoperusteen mukaan sille kuuluu. Tilukset jakautuvat näin jakoperusteen mukaan, mutta kaikki muut omaisuusosat jakautuvat ehkä sattumanvaraisesti. Tähän liittyy sekin vaatimus, että osakkaan pitäisi saada osuutensa mukaan eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tiluksia ja myös samaan maankäyttölajiin kuuluvia hyviä ja huonoja tiluksia. Tällaiseen puhtaaseen tyypitapaukseen tilushalkominen sopii erittäin hyvin.

Kaikissa muissa tapauksissa halkomismenetelmän eli jakotavan valintaan olisi suhtauduttava varovaisesti harkiten. Halottavalla tilalla harjoitetaan ehkä nykyaikaiseen tapaan muitakin elinkeinoja kuin perinteistä maa- ja metsätaloutta, kuten matkailua, maa-ainesten myyntiä ja jalostusta, puutarhanviljelyä, ratsastustoimintaa jne. Halottavaan tilaan sisältyy ehkä suojeltavia kohteita, maa-ainesten ottamisalueita, kaavoitettua tai kaavoitettavaa rantarakentamista, asemakaava-alueita, odotusarvoalueita sekä käyttötarkoitukseltaan selvittämättä jääneitä alueita. Näissä tapauksissa perinteinen tilushalkominen johtaisi yleensä monipalstaisuuteen ja tilusten pirstoutumiseen taikka suuriin tilikorvauksiin, jakoperusteesta poikkeamiseen tai muutoin epäonnistuneeseen ja sopimattomaan halkomistulokseen. Kokonaisarvohalkominen sopii yleensä moniongelmaisiin tapauksiin paremmin kuin perinteinen tilushalkominen.

Kokonaisarvohalkomisessa ongelmat saadaan näkyviin ja keskusteltaviksi toimituksen varhaisvaiheessa, jos tähän halutaan pyrkiä. Perinteisessä tilushalkomisessa rahakorvauksiin liittyvät ongelmat ratkaistaan yleensä vasta toimituksen loppuvaiheessa, jolloin keskeiset ratkaisut ovat jo lainvoimaisia eikä niihin voida enää puuttua. Vaikeat ongelmat pysyvät pimennossa viimeisille metreille saakka.

Kokonaisuudistus

KML (kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554) on pyrkinyt kiinteistöjärjestelmän selvyden ja luotettavuuden parantamiseen uudistaessaan kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden muodostamista, kiinteistöjaotuksen muuttamista, rekisteriyksiköiden ulottuvuuden määrittämistä ja vahvistamista sekä kiinteistöjaotukseen liittyvien epäselvyyksien selvittämistä. Kiinteistönmuodostamisoikeuden kokonaisuudistuksen tarkoituksena oli parantaa kiinteistörakennetta edistämällä tilusjärjestelyjen suorittamista samoin kuin yksinkertaistaa, nopeuttaa ja yhdenmukaistaa kiinteistötoimituksissa noudatettavaa menettelyä sekä parantaa näin palvelua ja alentaa kustannuksia. Tässä tarkoituksessa säännökset toimitusmenettelystä olisivat yleispiirteisempiä ja väljempiä kuin silloisessa vanhassa laissa. Tähän liittyy samalla menettelyä koskevia ongelmia ja muutostarpeitakin, mikä on sinänsä luonnollista kehittyvissä säännöstöissä. Nythän KML on tosin jo pääsemässä teini-ikään eikä se näin ole enää ihan uusi. Uudesta lainsäädännöstä on jo saatu runsaasti kokemuksia ja sen vuoksi aika saattaa olla kypsä ongelmien tarkasteluun ja päätelmien tekemiseen.

Halkomistoimitus näyttäisi pääpiirteissään pysyneen entisellään. Uudessa laissa on kuitenkin toteutettu joitakin pitkään kypsyneitä olennaisia uudistuksia ja useita pieniä kokemuksen mukanaan tuomia tarkistuksia. Huomattavimpina uudistuksina mainitaan usein menettelyyn liittyvänä yksivaiheisen halkomisen toteutuminen ja asiallisena uudistuksena kokonaisarvohalkomisen mukaantulo uutena menetelmänä ja uutena lajina halkomisessa. Muitakin merkittäviä uudistuksia saatiin säännöstöihin. Halkomisen lajit ovat KML:ssa monipuolisempia kuin aikaisemmin eikä tämä koske yksinomaan uutta kokonaisarvohalkomista. Yhteishalkominen tarkoittaa kahden tai useamman samojen yhteisomistajien omistamien tilojen halkomista sa-

malla kertoo siten, että halottavien tilojen muodostamaan kokonaisuuteen sovelletaan, mitä halottavasta tilasta säädetään. Yhteishalkominen voi olla tilushalkominen tai kokonaisarvohalkominen. Vanha halkomisuusjako on käynyt tarpeettomaksi eri toimituslajina ja yhteishalkominen on lähentynyt jossakin määrin uusjakoa. Jakoperusteesta poikkeaminen on väljentynyt hitaasti ja varmasti.

Lainsäädäntö

Laki kokonaisarvohalkomisesta ja halkomistavasta sisältyy keskeisesti KML 50 §:ään halkomista koskevassa 7 luvussa. KML 50 §:ssä säädetään:

”Osakkaalle muodostettavan tilan tulee saada se tilusmäärä, joka jyvityksen ja jakoperusteen mukaan sille kuuluu.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, voidaan halkominen 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. Halkominen suoritetaan tässä momentissa säädetyllä tavalla, jos kaikki osakkaat siitä sopivat tai, jolleivät osakkaat ole sopineet halkomistavasta, halkomisen suorittaminen tässä momentissa tarkoitetulla tavalla on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.”

Jakoperustetta ja siitä poikkeamista koskevat säännökset sekä tilusten sijoittamista ja tilikorvauksia koskevat säännökset KML 50–52 §:ssä liittyvät läheisesti halkomistapaa koskevaan ongelmaan. KML 52 §:ssä säädetään:

”Tilukset on halkomisessa sijoitettava mahdollisuuksien mukaan siten, että jokainen muodostettava tila saa tarkoituksenmukaiseen käyttöönsä soveltuvan tilussijoituksen. Jos halkominen toimitetaan 50 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla, jokaiselle tilalle on pyrittävä antamaan eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tiluksia jakoperusteen mukaan, jolleivät osakkaat toisin sovi tai erityinen syy muuta vaadi.

Tilukset on jaettava niin, etteivät 51 §:n 2 momentissa tarkoitetut korvaukset tule kohuttoman suuriksi.”

Tilikorvauksia koskevassa KML 51.2 §:ssä säädetään:

”Jos halottavaan tilaan kuuluva omaisuus ei jakaudu muodostettavien tilojen kesken jakoperusteen mukaan, maksetaan erotuksesta korvaus.”

Tarkemmat säännökset korvauksista ovat toimitusmenettelyä koskevan KML 15 luvun lopussa.

Uusien säännösten joustavuus suo toimitusinsinööreille vapaita käsiä monissa sellaisissa kohdissa, jotka aikaisemmin oli sidottu tiukasti lakisääteiseen menettelytapakaavaan. Samalla tämä vapaus tuo uusia vastuita toimitukseen ja ehkä uusia yllätyksiäkin.

Varhaisvaiheita

Kokonaisarvomenetelmä ei ole ehkä halkomisessa niin uusi kuin miltä se näyttää eikä uusjaosakaan. Vanhat maanmittarit tiesivät kertoa ”pomausjaosta”, jossa kokonaisarvoihin perustuva halkominen toimitusinsinöörin suorittaman arvion ja asianosaisten sopimuksen mukaan toteutettiin sillä tavoin, että jyväluvut laskettiin jälkikäteen paperilla vastaamaan jakoperustetta ja asianosaisten sopimuksen mukaista jakotulosta eikä tilikorvauksia ollut tarpeen suorittaa lainkaan. Myöhemmin sama tulos saavutettiin lain mukaan toimitusinsinöörin kaupanvahvistajana vahvistamassa sovintojaossa ja tähän jakosopimukseen perustuvassa lohkomisessa eikä jyvälukujen laskeminen jälkikäteen ollut enää tarpeen. Jakosopimukseen perustuva lohkomisen tilan yhteisomistuksen purkamistapana muodostui ennen KML:n voimaantuloa selvästi yleisemmäksi kuin jyvitykseen perustuva halkominen. Kiinnitysvastuut jakautuivat pomaushalkomisessa oikeisiin kohteisiin toisin kuin sovintojakolohkomisessa.

Kokonaisarvomenetelmän varhaisena kannattajana on mainittava ennen muuta maanmittausinsinööri Vilho Airas. Hän oli kantavia voimia Suomen Maanmittariyhdistyksen 22.3.1947 asettamassa toimikunnassa, jonka tehtävänä oli uusjakolainsäädännön kehittäminen. Toimikunnan 10.3.1948 päivätyssä ja painosta julkaistussa mietinnössä ”Uusjakolainsäädännön kehittäminen” Airas (s. 66–75) arvosteli silloin voimassa olleita jaon arvioimisperusteita. Hän (s. 76–81) suositteli kokonaisarvojen laskemista ja tähän perustuvaa jakotoimitusta.¹ Airas on kertonut ammatillehdessä julkaistussa muistelmakirjoituksessaan Lempäälän Sääksjärvellä suorittamastaan ”pomaushalkomisesta”, jossa ”asianosaiset sopivat jaon kartalla ja minä laadin sen mukaan jyvityksen”. Airas oli tunnettu persoonallisuus varsinkin ammattimiespiireissä. Hän työskenteli maanmittarina puolen vuosisadan aikana 1908–1956 eri puolilla valtakuntaa 51 kunnassa ja hän eli muutamaa kuukautta vaille satavuotiaaksi.² Airaksen kokemus ja lahjakkuus sekä voimakas persoonallisuus kannustivat luomaan uutta. Häntä voidaan pitää kokonaisarvoon perustuvan jakotoimituksen isänä.

Arvid Wiiala oli sen sijaan jyvityksen vankkumaton kannattaja ja puolustaja ja hän saavutti tällä linjallaan maanmittauslaitoksen johdon luottamuksen. Hän on moittinut jyvityksen arvostelijoita siitä, etteivät nämä esittäneet vaihtoehtoja, vaan pelkästään ongelmakohtia, joita ei ehkä voida poistaa jyvityksestä luopumalla tai sitä muuttamalla vaan jotka koskevat arvioimista yleensä riippumatta menetelmien valinnasta ja toteuttamisesta. Wiiala sanoo, ettei kukaan

¹ Vilho Airas: Onko nykyiset jaon arvioimisperusteet säilytettävä s. 66–75, sekä Tilojen kokonaisarvojen laskeminen ja osittelupoikkeus s. 76–81, julkaisussa Uusjakolainsäädännön kehittäminen, Helsinki: Suomen maanmittariyhdistys 1948.

² Vilho Airas: Eläkemies muistelee mennehiä s. 101, Maankäyttö 1975:3 s. 97–101 ja 107.

hyvitysasiantuntijoistamme ole varauksettomasti kannattanut kiinteistöarviointiin siirtymistä jakotoimituksissa.³

Eihän kukaan ole kannattanut kokonaisarviointia yksinomaisena ratkaisuna, vaan siihen siirryttäisiin varovasti vanhan menetelmän rinnalla. Suomen Maanmittariyhdistyksen asettama uusjakotoimikunta (s. 35) oli ehdottanut laissa säädettäväksi, että Maanmittaushallitus voisi antaa luvan jakotoimituksen suorittamiseen kokeiluna muullakin tavoin kuin hyvitykseen perustuvana. Wiiala suhtautui kokonaisarvomenetelmään kielteisesti erityisesti halkomisessa, jossa hänen mukaansa päädyttäisiin näin kaksinkertaiseen arvioon, ennen jakoa koko tilan arvoon ja jaon jälkeen osuuksista muodostettujen tilojen arvoihin. Mahdollinen menetys olisi tilitettävä osuuksien mukaan. Monimutkaisen ja kalliin menettelyn perusteet näyttäisivät seuraavan samoja latuja, joita ruotsalainen Myrbeck oli tavoitellut jo 1930-luvulla. Jos halkomisessa muodostettavat tilat vastaavat arvoltaan jakoperusteen mukaisia osuuslukuja niin halottavan tilan arvioiminen kokonaisuutena ennen jakoa on tarpeeton. Myrbeckin kaksinkertaisesta hyvityksestä ennen ja jälkeen jaon sekä kaksinkertaisesta arviosta on kehittynyt Ruotsin kiinteistönmuodostamislakiin samantapainen yksinkertainen kokonaisarvohalkominen kuin meillä.

Vanhastaan kokonaisarvohalkominen ei kiinnostanut sanottavasti Maanmittauslaitoksen ylintä johtoa eikä laitoksen johtamaa jokseenkin pysyvästi useiden vuosikymmenien aikana vireillä ollutta kiinteistönmuodostamislainsäädännön kokonaisuudistukseen pyrkivää lainvalmistelutyötäkään.

Vasta pääjohtaja Lauri Kanteen johtama Kiinteistönmuodostamiskomitea II ehdotti, että perinteisen halkomistavan rinnalle omaksuttaisiin toinen halkomistapa, kiinteistön kokonaisjako. Perinteisessä halkomisessa osakkaalle olisi annettava osuutensa mukainen määrä erilaisia tiluksia ja muita omaisuusosia, mikä ei olisi enää kaikissa tilanteissa tarkoituksenmukaista. Perinteisen halkomistavan rinnalla halkominen voitaisiin perustaa kiinteistön kokonaisarvoon, jolloin kunkin osakkaan saama omaisuus vastaisi arvoltaan hänen osuuttaan halottavan kiinteistön kokonaisarvosta. Tämä perustuisi asianosaisten sopimukseen ja osittelusta poikettaisiin yleisten säännösten mukaan.⁴

Kiinteistönmuodostamiskomitea II:n julkaisemattomien 10.2.1979 päivätyjen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan omaisuusosien vaihtamista ehdotettiin rajoitettavaksi siten, että osakkaalle tuleva maan arvo ei saisi poiketa osittelusta enempää kuin jakoperusteesta poikkeamisesta on yleisesti säädetty. Tämä rajoitus olisi ollut kokonaisarvohalkomisen esteenä pienellä tilalla ja se poistettiin komiteanmietinnön mukaisen lopullisen ehdotuksen 96 §:stä (s. 62).

Kokonaisarvohalkominen on kehittynyt nykyiseen muotoonsa Kiinteistönmuodostamistyöryhmässä. Hallituksen esityksen perustelut seuraavat työryhmän mietintöä.⁵ Perustelut ovat niukkasanaisia eikä selviä esimerkkejä vaihtoehtojen sovelluksista ole mainittu. Alkuvaiheen epävarmuus kentällä on siten ymmärrettävää. Maanmittauslaitoksen kiinteistöosastossa

³ Arvid Wiiala: Maanjaon arvioimisoppi I, Tiluslaji- ja hyvitysoppi s. 280–282, Vammala 1958.

⁴ Kiinteistönmuodostamiskomitea II, Komiteanmietintö 1981:45 s. 14, 62 ja 151.

⁵ Kiinteistönmuodostamistyöryhmän I mietintö, Komiteanmietintö 1990:22 s. 71 ja 74, sekä HE 227/1994 vp s. 28–31.

käynnistettiin vuonna 1993 tutkimusprojekti kokonaisarvohalkomisesta. Tutkimustulokset käytäntöä varten on julkaistu vuosina 1995 ja 1998 loppuraportteina.⁶ Kokonaisarvohalkomisen korostaa tutkimusraportin mukaan asiakaskeskeistä palvelevaa toimintatapaa. Se vaatii toimitusmiehiltä kykyä selvittää ja kertoa asianosaisille ymmärrettävästi toimitukseen liittyvät vaikeatkin asiat. Toisaalta toimitusmiesten on osattava kuunnella asianosaisia ja etsiä oleelliset asiat heidän esityksistään.

Kokonaisarvo vai jyvitys

Eriksnäsin kartanon halkomisratkaisussa KKO 2007:22 oli vuosikirjan mukaan kysymys halkomismenetelmästä eli siitä, tuliko halkominen suorittaa tilushalkomisena vai kokonaisarvohalkomisena. Kiinteistönmuodostamisoikeuden yleisesityksessämme tilushalkominen ja jyvityshalkominen ovat halkomisen eri lajeja eivätkä synonyymejä. Vasta vuoden 1848 maanmittausohjesäännön mukainen halkominen perustui jyvitykseen lakisääteisenä maanmittaustoimituksena, vaikka jyvityshalkominen tunnettiin käytännössä jo aikaisemmin. Täsmälliset ohjeet jyvityksen suorittamisesta annettiin Maanmittauslaitoksen ylitirehtööri Eric Wetterstedtin 2.6.1781 antamassa kiertokirjeessä. Tilushalkominen ilman jyvitystä ja virallista maanmittaustoimitusta tunnettiin jo useita vuosisatoja aikaisemmin ja se säilyi viimeksi Pohjanmaan sovintojakoalueella.⁷ Maanmittauslaitoksen kokonaisarvotutkimuksessa ja ohjeistossakin nimitysten käyttö näyttäisi joskus olevan vaihtelevaa.

Toimitusinsinöörit ovat usein päätyneet siihen, että vanha jyvityshalkominen eli tilushalkominen olisi laissa pääsääntö, josta voitaisiin tietyin laissa säädettyin edellytyksin siirtyä poikkeuksellisesti kokonaisarvohalkomiseen. Korkein oikeus KKO 2007:22 (s. 128) on lausunutkin perusteluissaan Eriksnäsin halkomismenetelmästä, että laissa tilushalkominen asetetaan ensisijaiseksi halkomistavaksi. Halkominen suoritetaan kokonaisarvohalkomisena, jos kaikki osakkaat siitä sopivat tai jos kokonaisarvohalkominen on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen aikaansaamiseksi. Jos asianosaiset eivät sovi kokonaisarvohalkomisesta, sitä on käytettävä, mikäli tilushalkomisella ei päästä tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen. Tämä pääsääntö on ehkä ohjannut toimituskäytäntöä tarpeettoman voimakkaasti tilushalkomisen suuntaan niissäkin tapauksissa, joissa kokonaisarvohalkominen olisi tuottanut nopeammin ja halvemman tarkoituksenmukaisen jakotuloksen.

Asianosaisten sopimus on kuitenkin pääsääntö eikä ehkä tilushalkominen. Sopimusta on noudatettava, jos toimituksessa saapuvilla olevat osakkaat sopivat jyvityshalkomisesta tai kaikki osakkaat sopivat kokonaisarvohalkomisesta. Näin pääsäännön mukaan sopimusta noudate-

⁶ Päivi Mattila – Tuomo Heinonen: Kokonaisarviointi halkomistoimituksessa, erityisesti s. 77–78, Kokonaisarvohalkominen-projektin loppuraportti, Maanmittauslaitos 1995, sekä Mikko Uimonen – Päivi Mattila – Risto Peltola: Kokonaisarvioinnin kehittäminen, KOKO-projektin loppuraportti, Maanmittauslaitos 1998.

⁷ Väinö Suoma: Jyvityksen historiaa s. 19, Maanmittaus 1958:1 2 s. 1–25, sekä Veikko O. Hyvönen: Kiinteistönmuodostamisoikeus I Yleiset opit s. 241 ja 246, Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen 1998.

taan aina. Sopimuksen puuttuessa tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saavuttaminen muodostuu ratkaisevaksi. Samalla on huomattava KML 51 §:n säännökset poikkeamisesta jakoperusteen mukaisesta tilusmäärästä tai kokonaisarvosta sekä KML 52 §:n vaatimukset tilusten sijoittamisesta ja kohtuullisista tilikorvauksista toimituksessa. Tarkoituksenmukainen halkomistulos olisi saavutettava sillä tavoin, että lakia voidaan noudattaa. Poikkeaminen jakoperusteesta sekä halkomisen tilikorvausten pitäisi pysyä säännöksissä sallituissa rajoissa. Kumpaisellakin jakotavalla on näin omat täsmälliset lakisääteiset edellytyksensä.

Menettelytapaa koskevana kysymyksenä halkomismenetelmän eli jakotavan ratkaiseminen näyttäisi olevan välttämätöntä heti toimituksen alkuvaiheessa. Halkomisen laajuus yhdellä tai muutamalla tilalla sekä halkomisen jakoperuste osakkaiden omistamien osuuksien mukaan ovat varsin usein itsestäänselvyyskysymyksiä. Niistä syntyy harvoin erimielisyyksiä. Halkomismenetelmä on ratkaistava sopimuksen puuttuessa ongelmatilanteessa ennen jakosuunnitelman laatimista, koska toimitusinsinöörin täytyy tietää jakosuunnitelman laatimiseen ryhtyessään, perustuuko arviointi jyvitykseen vai kokonaisarvoon. Työn säästämiseksi ja turhan työn välttämiseksi menettelytapa valitaan ongelmatilanteissa muutoksenhakua silmällä pitäen sillä tavoin, ettei arviointia ole tarpeen suorittaa kahteen kertaan kahdella eri tavalla, erikseen ennen ja jälkeen muutoksenhaun. Näin halkomismenetelmä on ratkaistava yhdessä halkomisen laajuuden ja jakoperusteen kanssa ennen ryhtymistä jakosuunnitelman laatimiseen. Jakosuunnitelman sisältöä koskevassa KML 54.1 §:ssä mainitaan jakoperuste ja muodostettavat tilat. Asianosaisille on selostettava jakosuunnitelman perusteet ja samalla halkomismenetelmä johon tilojen muodostaminen on perustunut.

Tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen näkeminen ja arvioiminen tuottaa kuitenkin toimituksen alkuvaiheessa vaikeuksia, varsinkin asianosaisten pyrkiessä erilaisiin ratkaisuihin. Kokonaisarvohalkomisen suosio ja levinneisyys on kuitenkin ylittänyt odotukset asianosaisten keskuudessa jo heti uuden lainsäädännön alkuvaiheessa. Kokonaisarvoon totuttiin vanhastaan jakosopimuksiin perustuvissa lohkomisissa jo vanhan jakolain aikana. Sopimuksen puuttuessa toimitusinsinöörit näyttäisivät kallistuvan vanhaan ja turvalliseen tilushalkomiseen ehkä silloinkin, kun halkomistulos ja tilikorvausten kohtuullisuus näyttäisivät osoittavan muunlaista ratkaisua. Tarkoituksenmukainen halkomistulos kohtuullisine tilikorvauksineen on saavutettu halkomisessa vanhastaan. Uuden kokonaisarvon arvioimisvaikeudet sekä vanhan menetelmän rutiini ja ensisijaisuus nousevat usein ratkaisun perusteeksi ongelmatilanteessa. Arvioiminen kuuluu tosin kumpaiseenkin halkomismenetelmään olennaisena osana ja samoin vaikeudet liittyvät kumpaiseenkin jakotapaan. Mitään yleistä pääsääntöä vanhan menetelmän puolesta ei ehkä ole lainkaan olemassa.

Yksivaiheiseen menettelyyn

Lainsäätäjä on pyrkinyt halkomistoimituksessa aikaisempaa joustavampaan ja yksinkertaisempaan menettelyyn. Halkomisessa pyritään nyt yksivaiheiseen halkomismenettelyyn sen si-

jasta että menettely oli aikaisemmin säännöllisesti kaksivaiheinen. Yksivaiheisessa menettelyssä laaditaan KML 54.1 §:n mukainen jakosuunnitelma, jossa esitetään kaikki halkomiseen kuuluvat olennaiset ja keskeiset asiat, kuten jakoperuste, muodostettavat tilat, muodostettavat yhteiset alueet ja tilojen osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, yksityiset erityiset etuudet, rasitteet, tieoikeudet sekä halkomisen johdosta maksettavat korvaukset.

KML 54.2 §:ssä säädetään kaksivaiheisesta halkomisesta. Tähän päädytään, jos se on halkomisen suorittamisen kannalta tarkoituksenmukaista. Perustelujen (HE 227/1994 vp s. 31) mukaan etenkin riitaisissa toimituksissa saattaa kuitenkin olla tarkoituksenmukaista jakaa toimitus kahteen vaiheeseen siten, että ensin päätetään vain tilusten jakamisesta ja muista muodostettavien tilojen ulottuvuuteen liittyvistä seikoista ja vasta sen jälkeen kun jakoehdotus on näiden seikkojen osalta lainvoimainen, suoritetaan toimituksen lopputoimenpiteet.

Joustavat normit eivät määrittele enää halkomistoimituksen vaiheiden sijaintia tai lukumäärää, koska lainsäätäjän mukaan tarkoituksenmukainen suorittamismenettely olisi ratkaisevaa, kun toimitusinsinööri valitsee yksivaiheisen tai kaksivaiheisen menettelyn. Toimitusinsinööri valitsee kuitenkin vaikeissa tapauksissa kolmivaiheisen menettelyn, koska se on kiinteäpalkkaisessa järjestelmässä toimitusinsinöörin työtalouden kannalta kaikkein edullisin. Lainsäätäjän yksivaiheiseksi suunnittelema halkomistoimitus voidaan toimitusinsinöörin työtaloudessa suunnitella uudelleen kolmi- tai nelivaiheiseksi.

Toimitusinsinöörin työn säästämisen kannalta olisi tärkeätä, että jakotapa ratkaistaisiin ensin. Tällöin vaikeimmat ongelmat jäisivät asianosaisten ja tuomioistuinten ratkaistaviksi eikä toimitusinsinöörin tarvitsisi tehdä kaksinkertaista turhaa työtä, kuten yksivaiheisessa toimituksessa näyttäisi käyvän, jos tuomioistuin muuttaisi tilushalkomisen kokonaisarvohalkomiseksi vasta toimituksen lopettamisen jälkeen. Jakotapaa koskevaa ratkaisua ei ole säädetty esitettäväksi jakosuunnitelmassa, vaan pelkästään siinä muodostettavat tilat on esitettävä. Jakotapa on kuitenkin tällöin tunnettava. Näin riitainen jakotapaa koskeva kysymys näyttää siirtyvän asianosaisten ja tuomioistuinten ratkaistavaksi.

Suuressa halkomisessa työtalouden merkitys on huomattava ja olennainen, kuten esimerkiksi vuosikirjaratkaisun KKO 2007:22 tarkoittamassa noin 322 hehtaarin laajuudessa Eriksnäsin kartanokiinteistöjen yhteishalkomisessa Sipoon kunnassa. Eriksnäsin halkomisessa jakotapaa koskeva kysymys oli yksinomaan riitainen. Näin toimitusmiehet päättivät samalla kertaa jakoperusteesta osakkaiden omistamien osuuksien mukaan, halkomisen lajista yhteishalkomisena kahdella kartanokiinteistöön kuuluvalla tilalla, jotka sijaitsivat rajakkain vaikka tosin kuuluivat eri kyliin, sekä halkomistavasta tilushalkomisena. Valitukset koskivat yksinomaan jakotapaa. Maa-oikeus ja korkein oikeus päätyivät siinä perustellusti kokonaisarvohalkomiseen. Jyvityksessä ja kiinteistönmuodostamisessa suoritettu tarpeeton työmäärä olisi ehkä ollut huomattava, jos kartanokiinteistön halkomisessa olisi päädytty yksivaiheiseen menettelyyn.

Pienessäkin halkomisessa menettely pyrkii muodostumaan monivaiheiseksi, jos ongelma-kohtia on useita. Sysmän kunnan Nuoramoisten kylässä olevalla Niemen tilalla ratkaistiin yksinomaan jakotapaa koskeva kysymys, vaikka jakoperuste oli myös riitaisena jäänyt ratkaisematta. Jakoperuste jäi jakosuunnitelmassa ratkaistavaksi, kuten KML 54.1 §:ssä on säädetty-

kin. Toimitusmiehet pyrkivät jälleen vallitsevan tavan mukaan tilushalkomiseen osuuslukujen mukaan. Jakotapa oli kuitenkin ratkaistava lainvoimaisesti ensin, jotta työtaloudelliset seikat saisivat menettelyssä toimitusinsinöörin arvostamaa huomiota osakseen. Näin joustavia säännöksiä vapaasti sovellettaessa toimituksesta on tullut käytännössä nelivaiheinen, jos jakoperusteesta tuomioistuimessa saatava ratkaisu ei vastaa jakosuunnitelmaa muulta osin, vaan jakosuunnitelmasta joudutaan riitelemään vielä erikseen. Jakoperuste olisi pitänyt ratkaista yhdessä jakotapaa koskevan kysymyksen kanssa, jolloin halkomisessa olisi päästy kokonaisuutena kolmivaiheiseen menettelyyn. Joustavat normit vievät asianosaisten kannalta ojasta allikkoon, jos toimitusinsinöörin oma työtalous ja turhan työn välttäminen ratkaisee menettelytapojen valintaa.

Arviointitehtävä

Kokonaisarvon määrittäminen lähestyy erilaisten omaisuusosien absoluuttista arviointia, kun taas jyvitys on tyypillisesti tilusten suhteellista arviointia. Kokonaisarvomenetelmä tunnetaan halkomisessa (KML 50.2 §), tilusvaihdossa (KML 59.2 §), uusjaossa (KML 77.2 §), yhteismetsän muodostamisessa (KML 97a §) ja rakennusmaan järjestelyssä (KML 119 §).

Halkominen voidaan KML 50.2 §:n mukaan 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. Perusteluissa käytetään hieman toisenlaisia sanamuotoja. Kullekin osakkaalle halkomisessa muodostettava tila vastaa kokonaisarvoltaan hänen omistamaansa osuutta. Ongelmat eivät ehkä liity asian hallittamiseen vaan sanamuotojen löytämiseen. Arvioimisperusteita yhteisen arvon tai kokonaisarvon määrittämiseksi ei ole laissa. Tämä on ehkä hämmäntävää, kun korvausarviointista on KML 200 §:ssä yksityiskohtaiset säännökset. Kuitenkin kokonaisarvomenetelmä on uutta ja ohjeistusta olisi tarvittu, kun taas korvausarviointista on saatu vanhastaan runsaasti kokemuksia. Ehkä juuri tämän vuoksi korvausarviointia koskeva säännös on voitu kirjoittaa täsmällisesti, mutta kokonaisarvon jäsentely on jäänyt vastaisen oikeuskäytännön varaan. Pelkkä viittaus KML 200 §:n säännökseen saattaisi johtaa harhaan.

Halkomisen kohteena on tila asianomaisen kiinteistön esineoikeudellisen ulottuvuuden mukaan ainesosineen ja tarpeistoineen eikä siis muunlainen kiinteistö kuten lohkomisen kohteena, eikä pelkästään tilan kiinteistötoimituksessa vahvistettava ulottuvuus. KML 2,1 §:n kiinteistön määritelmä tarkoittaa kiinteistötoimituksessa vahvistettavaa ulottuvuutta, joka käy yleensä selville kiinteistörekisteristä. KML 50.2 §:n mukainen tilaan kuuluvien omaisuusosien luettelo pyrkii kokonaisarvoon ja esineoikeudelliseen ulottuvuuteen, jossa kiinteistön ainesosat ja tarpeistot ovat mukana. Määritelmien eroavuuksia voidaan perustella tältä pohjalta. Kiinteistöön kuuluvat rakennukset eivät ole mukana KML 2,1 §:n määritelmässä. Rasiteoikeuksien pitäisi kuitenkin olla mukana kokonaisarvossa. Rasiteoikeudella voi olla erityistapauksissa

huomattavaakin taloudellista arvoa, kuten rasiteoikeus maa-ainesten ottamiseen. KML 50.2 §:n määritelmä ei ole tyhjentävä, vaan se on suuntaa antava. Kokonaisarvoon luetaan muodostettavaan tilaan kuuluvien omaisuusosien kokonaisuus.

Yhteinen arvo voisi olla omaisuusosien yhteenlaskettu arvo. Tällöin omaisuusosien erillisarvojen bruttosumma vastaisi osakkaan jakoperusteen mukaista osuutta. Halottavaan tilaan kuuluvien omaisuusosien erillisarvojen summa muodostuisi samaksi kuin osakkaille muodostettujen tilojen vastaavien arvojen summa. Menetelmä olisi tällöin erillisarvomenetelmä eikä kokonaisarvomenetelmä. Erillisarvomenetelmä näyttäisi tuottavan jakoperusteen mukaisen tuloksen halkomisessa. Perinteinen halkominen on perustunut vanhastaan yksittäisten omaisuusosien erillisarviointiin. Nähtäväksi jää, missä määrin uusi menetelmä pystyy luopumaan erillisarvioinnista ja lähestymään nimensä mukaisesti kokonaisarvoa.

Yhteinen arvo voidaan tulkita osakkaalle muodostettavan tilan kokonaisarvoksi. Kauppa-arvomenetelmää voidaan pitää ensisijaisena KML 200.2 §:n mukaisesti. Käytännössä summa-arvomenetelmää pidettäneen luotettavana edustavien vertailukauppojen puuttuessa. Tällöin halottavan tilan vastaava kokonaisarvo ei ole sama kuin halkomisessa osakkaille muodostettavien tilojen kokonaisarvojen summa. Kokonaisarvomenetelmä ei toteuta jakoperusteen mukaista halkomista, jos osuudet ovat kooltaan erilaisia. Kauppahintojen mukainen yksikköhinta pienenee kohteen suurentuessa. Hyvin suuren kiinteistön ostaja saa hehtaarinsa säännönmukaisesti halvemmalla kuin samantapaisen pienen kiinteistön ostaja. Sisarosuuden ostajan pitäisi kuitenkin saada halkomisessa saman verran omaisuutta kuin ostaja ja myyjä kumpainenkin erikseen olisivat saaneet ilman sisarosuuden kauppaa. Halkomisessa ei ole hyväksytty jakoperusteen vastaista ratkaisua, jossa suuren osakkaan saamasta puustosta vähennettäisiin suuri paljousalennus tilikorvausarviointia varten (KKO 11.9.1992 taltio 3065). Vastaavasti kokonaisarvohalkomisessa olisi torjuttava sellainen ratkaisu, jossa suuren osakkaan tilusmäärää lisättäisiin suuren kokonaisarvon korjauksen perusteella.

Lakitekstin yhteinen arvo näyttäisi eroavan teoreettisesta kauppa-arvomenetelmän mukaan arvioitavasta kokonaisarvosta siinä, että sisarosuuden ostaja tai muu suuren osuuden omistaja ei voi saada halkomisessa enempää kuin myyjä ja ostaja olisivat saaneet kumpikin erikseen ilman sisarosuuden kauppaa. Kokonaisarvon korjaus ei voi häiritä eikä muuttaa halkomisen jakoperustetta. Halkomisen tarkoituksena on yhteisomistussuhteen purkaminen. Kauppa-arvomenetelmän mukainen arviointi kohtaa vaikeuksia juuri monipuolisten ja monimutkaisten moniongelmaisten kohteiden arvioinnissa, koska edustavia vertailukauppoja puuttuu juuri näissä tapauksissa. Kokonaisarvomenetelmää tarvitaan kuitenkin juuri tällaisissa kohteissa. Suurten ja monipuolisten käyttöyksiköiden arvioinnissa päädyttäneen vastaisuudessa erillisarvojen yhteenlaskuun samoin kuin aikaisemminkin. Maanmittauslaitos käyttää TAKU-menetelmää rakennusten arvioinnissa, koska erillisiä rakennusten kauppahintoja ei juuri ole saatavissa. Rakennettujen omakotikiinteistöjen kauppahinnoista voidaan kuitenkin vähentää rakentamattomien tonttien kauppahintoja, jolloin erotus edustaa rakennuksen omaisuusosa-arvoa. Omaisuusosat voidaan arvioida erilleen. Rakennusten arvoihin vaikuttavat luonnollisesti varsin lukuisat tekijät, minkä vuoksi vertailuaineistoon perustuva rakennusten

arviointi on työlästä, kun taas kustannusarvomenetelmään ja siihen liittyvään rutiiniin on vanhastaan totuttu.

Eriksnäs ennakkoratkaisuna

Johtava ja ainoa ylimmänasteinen vuosikirjaratkaisu halkomismenetelmän valinnasta on Eriksnäsin kartanon halkominen KKO 2007:22 Sipoon kunnassa meren rannikolla noin 30 kilometrin päässä Helsingistä ja noin 4 kilometrin päässä Söderkullan keskuksesta. Kahden tilan muodostama arvokas kartanokokonaisuus halottiin kahteen yhtä suureen osaan yhteishalkomisena. Eriksnäsin tilan pinta-ala oli noin 307 hehtaaria viidessä palstassa, josta noin 30 hehtaaria peltoa ja noin 263 hehtaaria metsää. Tila Bastuviken käsitti yhdessä palstassa noin 15 hehtaaria vesialuetta ja vesijättöä. Eriksnäsin kotipalsta noin 190 hehtaaria sijaitsi Sipoonlahden itärannikolla. Suurin osa siitä oli merkitty Söderkullan osayleiskaavassa selvitysalueeksi, jossa järjestettäisiin ideakilpailu maankäytön suunnittelemiseksi ja jonka pohjalta laadittaisiin osayleiskaava ja asemakaava. Tilalla sijaitsi vuonna 1810 rakennettu kartanopuiston ympäröimä päärakennus, viisi muuta asuinrakennusta ja 25 talousrakennusta. Päärakennus puistoinneen sijaitsi korkeiden kallioiden välissä mereen viettävän peltoaukean tuntumassa. Kartanokeskuksen alue oli osayleiskaavassa suojelualuetta (SR), jossa rakennuksen purkaminen oli luvanvaraista ja jossa alueen arvokas luonne säilytetään. Tähän vanhaan kartanokokonaisuuteen liittyi välittömästi yrittäjän harjoittama ratsastuskeskus tilan rakennuksissa ja laitumilla. Kartanokokonaisuus ja ratsastuskeskus olisi säilytettävä yhtenäisenä kokonaisuutena jaossa.

Osakkaat olivat eri mieltä jakotavasta. Toimitusmiehet päätyivät tilushalkomiseen pääasiasa arvioimisongelmien takia. Maa-oikeus päättyi kokonaisarvohalkomiseen, koska korvaus tulisi tilushalkomisesta kohtuuttoman suureksi. Korvauksen saaja ei ollut halukas sitä vastaanottamaan veroseuraamusten takia, vaikka toinen olisi ollut valmis maksamaan.

Korkein oikeus kiinnitti halkomismenetelmän valintaa koskeissa perusteluissaan erityistä huomiota siihen, ettei Eriksnäs ollut tilushalkomisen normaalitilanteen kaltainen, jossa maan arvo perustuisi pääasiassa tuottoon maa- ja metsätalouskäytössä. Osalla tiluksista on kaavoituksesta ja rakentamismahdollisuuksista johtuvaa huomattavaa odotusarvoa. Odotusarvo on suurimmillaan asemakaava-alueeseen rajoittuvalla osalla noin sadan hehtaarin suuruista selvitysalueita, josta ei vielä ole olemassa edes alustavia kaavaluonnoksia. Maankäytön muuttumisen ajankohtaan, kohdentumiseen ja tehokkuuteen liittyy huomattavia arvioimisvaikeuksia ja riskejä. Halkomistavan valinta ei kuitenkaan poista odotusarvoon liittyvää perusongelmaa.

Korkein oikeus on päättänyt kokonaisarvohalkomiseen. Korkein oikeus lausui muun muassa: Kohteen laatuun, tilusten käyttöön ja niiden arvoon vaikuttavat seikat merkitsevät, ettei kysymys ole tilushalkomisen tyyppitapauksesta, jossa perusratkaisu löytyisi tuottokyvyltään yhtäläisten peltojen ja metsien tarkasta tasajaosta. Arvokkaan kartanokeskuksen säilyttäminen, tilusten tarpeettoman pirstomisen ehkäiseminen sekä tarkoituksenmukaisen tiluskokonaisuuden aikaansaaminen ovat parhaiten toteutettavissa kokonaisarvohalkomisella. Nykyisessä

maankäytön suunnittelutilanteessa odotusarvomaan käsittelyyn liittyy riskejä, jotka eivät kuitenkaan ole poistettavissa halkomismenetelmän valinnalla. Tilikorvauksiin liittyvät ongelmat voidaan kokonaisarvohalkomisella välttää. Näillä perusteilla korkein oikeus on päättänyt äänestyksen jälkeen kokonaisarvohalkomiseen yhden jäsenen ollessa eri mieltä.

Toimituksessa siirrytään tämän jälkeen jakosuunnitelman laatimiseen. Tarkoituksenmukainen halkomistulos voidaan saavuttaa kokonaisarvohalkomisessa sillä tavoin, että kartanon talouskeskus pääarakennuksen ympärillä sekä ratsastustoimintaan tarvittavat tilukset ja rakennukset kootaan samaan halkomisessa muodostettavaan tilaan. Tähän liittyvien omaisuusosien arvoa voidaan verrata muuhun halottavaan omaisuuteen, josta halkomisessa voidaan muodostaa tilakokonaisuus toisen osakasryhmän lukuun. Tällöin kokonaisarvohalkomisessa voidaan pitää tehokkaasti silmällä tilikorvausten kohtuullisuutta. Korvaukset voidaan suurella tilalla minimoida usein lähes nolnaan. Samalla asianosaiset voivat osallistua suunnitteluun ja arvioimiseen kokonaisarvohalkomisen kaikissa vaiheissa. Menettely on kokonaisvaltaisen avoin, konkreettinen ja havainnollinen sekä asianosaisille että toimitusmiehille.

Ahvenkosken kartano

Abborfors-Gård sijaitsee Pyhtään kunnan Suurahvenkosken kylässä ja se jaettiin kahteen osaan 4.5.1999 aloitetussa halkomistoimituksessa kahden osakasryhmän kesken, joista hakijat omistivat kolmanneksen ja muut osakkaat kaksi kolmannesta. Toimitusmiehet olivat päättäneet halkomistavasta KML 50.1 §:n mukaisena tilushalkomisena. Tässä vaiheessa päätöksestä ei valitettu ja se on siten saavuttanut lainvoiman. Tila käsittää maa- ja metsätalousmaata sekä asuinrakennus- ja lomarakennuspaikkoja yhteensä noin 341 hehtaaria sekä kymmenen asuinrakennusta ja 23 muuta rakennusta. Rakennusten pääosa on rakennettu 1800-luvulla ja useat rakennukset on suojeltu. Tilukset jyvitettiin jakosuunnitelmaa varten maa- ja metsätalousarvon mukaan sekä rakennukset ja erityisarvot jäivät korvattaviksi tileissä rahana.

Toisessa vaiheessa Itä-Suomen maa-oikeus ratkaisi tuomiossaan 9.10.2000 jakosuunnitelmaa koskevat riitaisuudet. Kartanokeskuksen jakamista koskevan vaatimuksen osalta maa-oikeus katsoi, että kartanomiljöön eheys ja siihen liittyvät valtakunnalliset suojeluintressit eivät tule turvatuiksi Museoviraston lausunnossa tarkoitettulla tavalla, jos siitä irrotetaan eri kiinteistöyksiköksi sen keskeisellä paikalla oleva päärakennus tai suojeltavan alueen koillisosassa oleva, kartanoalueeseen kiinteästi liittyvä niin sanottu Husson talo tarvittavine ympäristöineen. Alueet eivät ole myöskään kartanoalueen rakennusten sijainti kokonaisuutena huomioon ottaen luontevasti erotettavissa muusta kartanoalueesta. Maa-oikeus katsoi, että edellä kerrottujen seikkojen johdosta on olemassa KML 52 §:ssä tarkoitettu erityinen syy, joka vaatii, ettei kysymyksessä olevaa kartanomiljöötä tule jakaa nyt kysymyksessä olevien tilojen kesken. Muutoin maa-oikeus katsoi, että kysymyksen ollessa tilushalkomisesta, KML 51.1 §:ssä tarkoitettujen enimmäispoikkeamat tarkoittavat vain poikkeamista jaettavista tilusmääristä jakoperusteseen verrattuna. Sitä vastoin KML 51.2 §:n ja 54.2 §:n mukaan tarvittavat tilikorvaukset mää-

rätään erikseen jakosuunnitelman saatua lainvoiman. Valitus hylättiin ja toimitusmiesten päätöksen lopputulosta ei muutettu.

Kolmannessa vaiheessa toimitusmiehet arvioivat rakennukset ja jyvitykseen sisällyttämättömät erityisarvot ja määräsivät tilikorvaukset maksettaviksi. Tässä vaiheessa molemmat osakasyhmät hankkivat omat asiantuntijansa ja valittivat tilikorvauksista maa- ja metsäoikeudelle. Toimitusinsinööri oli siis saanut tehtäväkseen jakaa tilukset niin, etteivät KML 51.2 ja 52.2 §:ssä tarkoitettujen tilikorvaukset tule kohtuuttoman suuriksi. Jakotapa ja jakosuunnitelma olivat kuitenkin tässä vaiheessa jo lainvoimaisia eikä niitä voitu enää muuttaa. Toimitusinsinöörin käytettävissä ei ollut enää muita keinoja kuin arvioiminen. Hänen oli arvioitava tilikorvaukset pieniksi voidakseen noudattaa KML 52.2 §:n ehdottomaan muotoon kirjoitettua lakia. Erityinen syy oli pelastanut halkomistuloksen KML 52.1 §:ssä, vaikka pääsääntöä eri käyttötarkoituksiin soveltuviin tilusteen antamisesta jakoperusteen mukaan ei voitu noudattaa. Tarkoituksenmukaista halkomistulosta on tavoiteltu pelkästään jakosuunnitelmassa. Rahanmääräiset tilikorvaukset ovat tuolloin olleet asianosaisten ja toimitusmiesten tietymättömissä, koska alustaviakaan arvioita ei ollut tehty toimituksessa.

Vantaan käräjäoikeuden (maa- ja metsäoikeuden) tuomio 11.6.2002 puheenjohtajana Marja-Leena Honkanen valitusten johdosta on varsin laajasisältöinen ja yksityiskohtainen. Arvioimismenetelmistä tuomiossa mainittiin aluksi KML 200.1 §:n ja KMA 66.2 §:n säännökset. Ohjeellisen toimitusmenettelyn käsikirjan kohdan 4.2.1 mukaan kauppa-arvomenetelmä on ensisijainen kokonaisarvohalkomisessa. Tavoitteena on muodostaa kullekin osakkaalle tila, joka kokonaisarvoltaan vastaa hänen osuuttaan. Kauppahinta-aineiston puute voi silloinkin estää kauppa-arvomenetelmän käyttämisen.

Arviointikohteen ollessa yksilöllinen ja vertailuaineiston puuttuessa tuomiossa päädyttiin rakennusten osalta kustannusarvoon ja rakennusalueiden osalta kauppa-arvoon perustuvaan erillisarvomenetelmään. Päärakennus oli vuonna 1859 rakennettu ja 1892 laajennettu kaksikerroksinen suojeltu hirsirakennus peruskorjattuine torneineen ja nykyaikaisine varusteineen kokonaisalaltaan 581 bruttoneliömetriä. Toimitusmiehet arvioivat 554 400 markkaa. Valittajien vaatimukset asiantuntijoidensa arvioiden perusteella olivat 184 800 ja 1 000 000 markkaa. Todistaja oli arvioinut rakennuksen täsmällisin perusteluin 916 000 markkaa. Maa- ja metsäoikeus korotti päärakennuksen arvon 130 000 euroksi (772 944,90 mk).

Tilien yhdistelmässä kolmanneksen omistaja on saanut puuttuvan tuottopuuston tilissä 9868 euroa, erikoisarvon tilissä 10 640 euroa, tilissä rasitteista ja teistä 162 euroa ja rakennus-tilissä 117 470 euroa. Hän on maksanut puustotilissä 43 432 euroa. Erotus 94 709 euroa oli siis talouskeskuksen ja rakennusten saajan maksettava tilan kolmanneksen omistajalle. Huomattavan suurta rakennustiliä on onnistuttu jossakin määrin tasoittamaan puustotilissä.

Kokonaisuutena suurtilan jyvityshalkominen näyttäisi merkitsevän ratkaisujen tekemistä pimenossa ja halkomistuloksen saamista vasta oikeudenkäyntien jälkeen. Jyvityshalkominen voi olla tutkimuksen tai lainvalmistelun tavoitteiden mukaan yksivaiheinen, mutta suurtilan todellisuudessa se on kolmivaiheinen tai nelivaiheinen, kuten yleisesityksessämme on osoi-

tettu.⁸ Tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saaminen näyttäisi jäävän siinä onnellisen satuman varaan, vaikka juuri tämä pitäisi olla KML 50.2 §:n mukaan halkomisen ensisijaisena tavoitteena. Ahvenkosken halkomisessa olisi luonnollisesti päädytty kokonaisarvohalkomiseen, jos tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saavuttamista olisi pidetty alusta asti päämääränä. Käytännössä jyvityshalkomisen reunaehdot jäivät siinä saavuttamatta alkuvaiheessa tehdyn halkomistapaa koskevan päätöksen vuoksi. Tilukset eivät jakautuneet eri käyttötarkoituksiin jakoperusteen mukaan ja tilikorvaukset olivat erittäin suuria. Tämä olisi voitu välttää kokonaisarvohalkomisessa ja samalla valituksiakin olisi ehkä tarvittu vähemmän, kun kokonaistulos olisi ollut asianosaisten ja toimitusmiesten nähtävissä ja arvioitavissa samalla kertaa.

Niemen halkominen

Niemen kartano Nuoramoisjärven etelärannalla mainitaan Sysmän vanhojen kartanoiden joukossa.⁹ Niemen tilan halkomisessa ei tosin ollut enää jäljellä kuin noin kaksi hehtaaria kartanopuistoon liittyvää ranta-aluetta ja vanhaa puustoa sekä osakkaan hallitsema halottavaan tilaan kuuluva puinen saunamökki. Kartanon tiluksia oli käytetty maanhankintaan. Kotitilukset ja talouskeskus olivat siirtyneet ostajille.

Vuosikirjaratkaisu KKO 2004:27 koskee halkomistoimitusta Niemen tilalla Sysmän kunnan Nuoramoisten kylässä. Tila halotaan kahteen osaan eli A 6/33 osaa ja B 27/33 osaa. Alueelle oli laadittu lokakuussa 1995 nähtävänä ollut rantayleiskaavaaluonnos, jossa Niemen tilalle oli osoitettu 2 lomarakennuspaikkaa, rakennettu ja rakentamaton. Rantayleiskaava on ollut uudelleen nähtävillä syksyllä 1998 laatimisvaiheen kuulemista varten.

Halkomisen alkukokous on ollut 5.4.2001 ja kokouksessa 29.5.2001 toimitus päätettiin keskeyttää siihen asti, kunnes rantayleiskaava on laillistunut. Keskeyttämispäätöksestä annettiin valitusosoitus, mutta kukaan ei valittanut. Hämeenlinnan maaoikeus on toimitusinsinöörin esityksestä tekemässään päätöksessä 13.11.2002 määrännyt, että toimitus voidaan ottaa uudelleen käsiteltäväksi odottamatta rantayleiskaavan vahvistamista. Maaoikeuden mukaan keskenäinen kaavoitus ei ollut oikeudellinen este halkomisen loppuunsaattamiselle. Päätöksestä valitettiin korkeimmalle oikeudelle.

Sysmän kunnanvaltuusto on 2.6.2003 §:n 18 kohdalla päättänyt hyväksyä Etelä-Sysmän pienten järvien rantayleiskaavan siten, että Riihiniemen alueelta tilat Peltoniemi ja Niemi rajataan rantayleiskaavan ulkopuolelle. Näin rantayleiskaavoitus ei enää koske lainkaan halottavana olevaa Niemen tilaa eikä sen välittömässä ympäristössä olevia alueita. Päätöksestä valitettiin Kouvolan hallinto-oikeudelle ja edelleen korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Kunnanvaltuuston

⁸ Veikko O. Hyvönen: Kiinteistönmuodostamisoikeus II Kiinteistötoimitukset s. 270, Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen 2001.

⁹ Birgitta Stjernvall-Järvi: Kartanoarkkitehtuuri osana Tandefelt-suvun elämäntapaa s. 36, Jyväskylä: Jyväskylän yliopisto 2007.

päätös eräiden tilojen rajaamisesta kaavan ulkopuolelle jäi pysyväksi. Valitukset hylättiin KHO:n päätöksessä 21.2.2007. Niemen tila jäi näin yleiskaava-alueen ulkopuolelle.

KKO 2004:27 lausui vuosikirjan otsikkotekstissä (25.3.2004 taltio 666): Toimitusmiehet keskeyttivät halkomistoimituksen KML 179.2 §:n nojalla siihen asti, kunnes aluetta koskeva rantayleiskaava olisi vahvistettu. Kysymys siitä, oliko käsillä sellainen asiavirhe, jonka vuoksi päätös voitiin toimitusinsinöörin esityksestä poistaa. (Ään.)

KKO lausui sanotun päätöksensä perusteluissa muun muassa: Toimitusmiesten ratkaisu, jolla toimitus on asian käsittelyn lykkäämisen sijasta keskeytetty soveltamalla KML 179.2 §:ää, ei kuitenkaan muodosta sellaista asiavirhettä, johon voitaisiin soveltaa KML 271 §:n mukaista asiavirheen korjaamista koskevaa menettelyä. Maaoikeuden ei näin ollen olisi tullut antaa määräystä virheen korjaamisesta ja toimituksen ottamisesta uudelleen käsiteltäväksi. Päätökseen, jolla toimitus keskeytettiin, olisivat asianosaiset voineet hakea muutosta. Maaoikeuden päätös kumottiin ja toimitusmiesten päätös jäi voimaan.

Osakas A kääntyi jälleen toimitusinsinöörin puoleen ja vaati toimituksen jatkamista viipymättä maksettuaan ensin valittajana olleen vastapuolensa oikeudenkäyntikulut. Toimitusinsinööri ei tähän suostunut, koska korkein oikeus oli nimenomaisesti jättänyt toimitusmiesten päätöksen voimaan. Sysmän kunnassa taas riitaiset alueet poistettiin yleiskaavasta eikä kaavoitusta ehkä aloiteta uudelleen nähtävissä olevana ajanjaksona. Toimitus jäi muutamiksi vuosiksi pöytälaatikkoon.

Toimitusinsinööri päätti kuitenkin jatkaa toimitusta 4.5.2007 kokouksessa, jossa tehtiin päätöksiä piirirajankäynnistä ja jakotavasta. Jatkaminen oli näin toimitusinsinöörinkin käsityksen mukaan mahdollista, kun halottava tila oli jäänyt KHO:n päätöksen nojalla rantayleiskaavan ulkopuolelle. Alustava jakosuunnitelma esitettiin asianosaisille. Toimitusmiehet päättivät suorittaa jyvitykseen perustuvan halkomisen. Toimitusmiesten päätöksen (25 §) mukaan kokonaisarvomenetelmä ei olisi mahdollinen, koska jakoperusteesta poikettaisiin todennäköisesti enemmän kuin KML 51 § sallii ilman asianosaisten sopimusta, ja ”KML:ssa ei ole rajoituksia jyvitysmenetelmän tilikorvauksille”. Toimitusinsinööri ei ole ehkä sattunut huomamaan KML 52.2 §:n rajoituksia. Asianosaiset eivät valittaneet jakotavasta ja näin toimitus suoritetaan jyvityshalkomisena.

Vaatimukset nautinnasta jakoperusteena ratkaistiin seuraavassa kokouksessa 24.10.2007 lopullisen jakosuunnitelman yhteydessä. Jakoperusteesta ja siihen perustuvasta jakosuunnitelmasta ja tilikorvauksesta valitettiin maaoikeudelle, koska sovintojako oli ollut kauan voimassa ja tämän vuoksi nautintaa vaadittiin jakoperusteeksi.

Toimituksen johdosta on jo käyty kaksi kertaa ylimmässä asteessa ja kolmas oikeudenkäynti on alkamassa. Halkomisen kohde ei ole maa- ja metsätaloudellinen tyyppitapaus, vaan pikemminkin sellainen moniongelmainen kohde, joka olisi ehkä vaatinut kokonaisarvohalkomisen. Asianosaiset ovat kuitenkin tyytyneet toimitusmiesten päätökseen. Jakosuunnitelmassa ratkaisematta jääneet tiekysymykset sekä siinä ratkaistut tilikorvaukset vaativat ehkä oman oikeudenkäyntinsä tässä nelivaiheisessa halkomistoimituksessa sikäli kuin niitä ei ole voitu ratkaista jakosuunnitelmassa. Lähes kahdeksan vuotta on jo kulunut alkukokouksesta eikä päätä

ole vielä näkyvissä lähimpien vuosien aikana. Lieneekö syy hitaaseen etenemiseen sitten puutteellisissa säännöstoissa vai kiinteäpalkkaisessa järjestelmässä vai ehkä toimitusinsinöörin korvien välissä, mene ja tiedä. Kokonaisarvohalkomisena tämä toimitus olisi ehkä jo suoritettu loppuun.

Kalliokahmaan tila on perusrakenteeltaan samantapainen kuin Niemen tila. Halkomisratkaisu on asiallisesti maa- ja metsälain tuomio 11.6.1998, koska valituslupaa ei myönnetty (KKO 2.2.1999 taltio 199). Ratkaisu on koskenut Sysmän kunnan Suurikylässä olleen 5,228 hehtaarin suuruisen tilan halkomista kaavoittamattomalla ranta-alueella. Tilalla oli 45 m²:n suuruinen hirsinen saunarakennus, erillinen varastorakenne sekä 460 metriä Päijänteen Majutveden rantaviivaa, kuten yleisesityksessämme (II 2001 s. 252–253) on kerrottu. Odotusarvoinen ranta-alue voitiin siinä jakaa tasapuolisesti kumpaiseenkin halkomisessa muodostettavaan tilaan KML 52.1 §:n vaatimusten mukaan. Rakennusoikeuden määrä näyttäisi jääneen selvittämättä, koska mitään rakennusoikeutta ei kaavan puuttuessa lainkaan ollut. Tilalla suoritettussa tilushalkomisessa ei näytä olleen ongelmia, vaikka tila ei ollut mikään maa- ja metsätalouteen käytettävä tyyppitapaus. Kokonaisarvohalkominen näyttäisi ehkä sopivan hieman paremmin tähänkin perinteisestä tyylistä etäällä olevaan tapaukseen.

Mäntlahden hovi

Mäntlahdenhovi sijaitsee Vehkalahden kunnan eli kuntaliitoksen jälkeen Haminan kaupungin Mäntlahden kylässä. Kiinteistö jaettiin kahteen yhtä suureen osaan 28.6.2001 aloitetussa halkomistoimituksessa. Tilan maapinta-ala oli noin 57 hehtaaria pääasiassa meren rannalla olevassa niemessä ja saarella. Kartanon vanhat rakennukset ovat olleet loma-asutokäytössä. Tilan alueella olevassa ranta-asemakaavassa on 23 rakennuspaikkaa, joista kolme rakennettuja, muun muassa vanhan kartanon talouskeskuksen rakennuspaikka. Erimielisyydet ovat koskeneet eräiden rakennusten omistusta sekä halkomistapaa. Mikkelin käräjäoikeuden maa- ja metsälain 14.3.2002 antama tuomio on jäänyt pysyväksi puheenjohtajanaan Markku Markkula.

Toimitusmiehet ovat päättäneet halkomisen suorittamisesta kokonaisarvohalkomisena, joka on tarpeen tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saamiseksi. Toimitusmiesten mukaan tilan arvo koostuu suureksi osaksi ranta-asemakaavatonteista eikä kumpikaan osakas saa toimeentuloaan metsän tuotosta. Lisäksi kokonaisarvohalkominen tulee kustannuksiltaan edullisemmaksi, koska jyvityshalkomisessa tilukset olisi kartoitettava ja jyvitetävä, mutta kokonaisarvohalkomisessa voitaisiin sen sijaan hyödyntää metsänarvioon liittyvää karttaa.

Valittaja on vaatinut jyvityshalkomista, jossa tila jaettaisiin pituussuunnassa kahteen osaan ja kumpikin osakas saisi tiluksia oman rakennusryhmänsä ympäristöstä. Tilussijoitus vastaisi KML 52 §:n vaatimuksia ja sitä tapaa, jolla kiinteistöä tällä hetkellä asutaan ja käytetään. Käytännössä mäntymetsää oleva rantakiinteistö säilyisi näin muuttumattomana ja nykyinen käytötarkoitus eli metsänhoito jatkuisi. KML 196 §:n mukainen tilusten arviointi perustuisi ensi-

sijaisesti kestäväan tuottokykyyn. Kokonaisarvohalkominen perustuisi väärään olettamaan tilan pirstomisesta ja myymisestä lomarakennuspaikoiksi.

Vastauksessa valituksen johdosta toinen osakas on vaatinut kokonaisarvohalkomisen suorittamista toimitusmiesten päätöksen mukaisesti ja heidän esittämillään perusteilla. Lisäksi vastaaja on katsonut, että kokonaisarvohalkomisessa välttyään tilikorvauksilta, jotka muodostuisivat huomattavan suuriksi, koska vanha talouskeskus rakennuksineen muodostaa kaavassa yhden rakennuspaikan, jota ei voida jakaa. Arvioiminen ei muodosta ongelmaa kokonaisarvohalkomisessa, koska omaisuusosista on jo arvioita ja puuttuvista osista arviot ovat saatavissa suhteellisen vähäisillä kustannuksilla. Arvioinnissa olisi sovellettava pääsääntöisesti kaupparvomenetelmää eli käypiä arvoja.

Mäntlahdenhovin halkomistapaa koskevan tuomion asiaratkaisun perustelut ovat varsin yksityiskohtaisia ja jakautuvat kuuteen osaan, jotka ovat 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.

Sovellettava säännös aluksi on KML 50 §. Lopuksi perusteluissa lausutaan: Olennaista nyt kysymyksessä olevan jakotapaa koskevan riita-asian ratkaisun kannalta on se, onko kokonaisarvohalkominen tarpeen tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saamiseksi halottavalla tilalla. Tällöin maa- ja metsäoikeuden mukaan merkityksellisiä seikkoja ovat ainakin jaettavan kohteen pinta-ala ja palstaluku, tuleeko asianosaisten kesken suoritettavaksi kohtuuttoman suuria tilikorvauksia esimerkiksi halottavalla tilalla olevan yksittäisen, erityisen arvokkaan kohteen vuoksi, onko jaettava alue perustuotantomaa tai erityisarvoista maata (kaava-alue), onko tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saamiseksi todennäköisesti huomattavasti poikettava osittelusta eli omistusosuuksien mukaisesta tilusmäärästä, sekä se, johtaako tietty jakotapa tilusten pirstoutumiseen.

Tilusten sijoitusta ja tilikorvauksia tuomion perusteluissa tarkastellaan aluksi KML 51.2 ja 52 §:n säännösten mukaan. KML:n perusteluista ei ilmene, milloin tilikorvaukset olisivat kohtuuttoman suuria. Korvausten suuruuteen ja niiden kohtuuttomuuteen on maa- ja metsäoikeuden mukaan katsottava vaikuttavan jaettavan omaisuuden absoluuttisen arvon suuruus sekä vielä jako-osakkaiden halukkuus ja mahdollisuudet korvausten suorittamiseen. Vaikeutena jakosuunnitelmaa tehtäessä on todennäköisesti Mäntlahdenhovin vanhat rakennukset käsittävä rakennuspaikka, jonka saaja joutuu jyvityshalkomisessa suorittamaan huomattavan tilikorvauksen. Kokonaisarvohalkomisessa rakennuspaikan saaja saa muuta omaisuutta vähemmän.

Muutoksenhakija on esittänyt Mäntlahdenhovin toimituksessa ja valituksessa, että kokonaisarvohalkomisella on mahdoton päästä oikeaan halkomistulokseen, koska vanhojen rakennusten arvoa ei voida määrittää. Maa- ja metsäoikeus toteaa tämän johdosta, että tällä väitteellä ei ole halkomistapaa ratkaistaessa merkitystä siksi, että halkomistavasta riippumatta rakennusten arvo joudutaan toimituksessa selvittämään joko korvausten määrittämistä varten tai kokonaisarvohalkomisessa jakosuunnitelmaa varten. Rakennusten, puuston ja rakennuspaikkojen arviointiin liittyvät ongelmat ovat samantyyppisiä riippumatta siitä kumpaa halkomistapaa so-

velletaan. Kokonaisarvohalkomisessa ne tulevat esille jakosuunnitelmaa laadittaessa. Jyvityshalkomisessa ne joudutaan ratkaisemaan viimeistään (tili)korvauksia määrättäessä.

Lopuksi Maaoyikeus katsoi, että mikäli muutoksenhaun alainen toimitus suoritetaan jyvityshalkomisena ja lähtökohtana pidetään KML 50.1 §:n säännöstä, jolloin osakkaille jaetaan jakoperusteen mukainen osuus sekä metsämaasta että rakennusmaasta, saattaa menettely johtaa siihen, että vanhan kartanoalueen pihapiirin rakennuksineen saanut osakas joutuu suorittamaan suuren korvauksen toiselle osakkaalle. Tällöin on mahdollista, että (tili)korvaukset tulevat kohtuuttoman suuriksi KML 52.1 §:n säännöksen vastaisesti.

Maaoyikeus katsoi, että tilusten jakaminen Mäntlahdenhovin 1:117 tilalla maankäyttölajeittain jakoperusteen mukaan johtaa todennäköisesti tilusten pirstoutumiseen siinä tapauksessa, että jako tehtäisiin siten, että (tili)korvaukset eivät tule kohtuuttoman suuriksi kuten KML 52.2 §:ssä edellytetään. Muussa tapauksessa jyvityshalkomisessa tilikorvaukset saattavat muodostua kohtuuttoman suuriksi. Maaoyikeus katsoi, että kokonaisarvohalkomisen suorittaminen on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

Toimitusmiehet ovat perustelleet päätöstään toimittaa kokonaisarvohalkominen osin jyvityshalkomisen toimituskustannusten suuruudella sekä osin tilusten kartoitukseen ja jyvitykseen liittyvillä seikoilla. Maaoyikeus totesi, että nämä seikat eivät kuulu KML 50.2 §:ssä tarkoitettuun halkomistuloksen tarkoituksenmukaisuuden arviointiin, vaikka mainituilla seikoilla onkin taloudellista merkitystä asianosaisille. Kuitenkin maaoyikeus katsoi, että toimitusmiesten päätös tehdä toimitus kokonaisarvohalkomisena on tarkoituksenmukainen myös toimitusmenettelyn kannalta.

Mäntlahdenhovin ratkaisussa valitus hylättiin. Kokonaisarvohalkominen on tarkoituksenmukaisempi tapa jakaa sellainen kiinteistö, jonka arvo koostuu pääosin kaavoitetuista rakennuspaikoista, rantojen erityisarvosta ja rakennuksista. Toimitusmiesten lopputulos kokonaisarvohalkomisen suorittamisesta jäi voimaan.

Liitännäisvaatimuksia

Tilushalkomisen kipupisteenä ja reunaehtona mainitaan joskus tilusten sijoitusta ja kohtuullisia tilikorvauksia koskevat KML 52 §:n säännökset. Osakkaat ovat ehkä erikoistuneet vanhaan erilaisiin monipuolisiin elinkeinoihin ja talousmuotoihin jakamattomalla tilalla. Tällöin erilaisia maankäyttömuotoja edustavia tiluslajeja ei voida jakaa osakkaille kunkin osuuden mukaan. Kokonaisarvohalkominen taas voi johtaa ongelmiin, jos pienellä tilalla on arvokas rakennus, jota ei voida jakaa. Tällöin poikkeaminen jakoperusteesta saattaa lähestyä KML 51 §:ssä säädettyjä rajoja, joita on tosin jo lainmuutoksissa hitaasti ja varovasti väljennetty.

Jos Eriksnäsin kartanon halkomisessa osuusluvut olisi valittu jakoperusteeksi ja tällöin haluttu välttää arvioimisongelmia ja suuria tilikorvauksia, niin ratkaisut näyttäisivät johtavan osittelusta poikkeamiseen säädettyjen rajojen vastaisesti. Jos taas eri käyttötarkoituksiin soveltuvat tilukset jaettaisiin täsmällisesti jakoperusteen mukaan kumpaisellekin osakkaalle, niin

hyvityshalkomisessa päädyttäisiin kartanokeskuksen ja ratsastustilojen pirstoutumiseen ja muutoinkin epätarkoituksenmukaiseen tilusten sijoitukseen. Jos hyvityshalkomisessa säilytetään ehyt kartanokokonaisuus, niin suuria tilikorvauksia ei voida välttää. Näin hyvityshalkomista ei voida suorittaa lain reunaehtojen mukaan, vaan jonkin keskeisen säännöksen noudattamisesta olisi luovuttava.

Erityiset ja tärkeät syyt voivat vaatia poikkeamista jakoperusteesta sekä maankäyttölajien että kokonaishyvitysarvojen kohdalla, kuten KML 51.1 ja 52.1 §:ssä on säädetty. Tällä linjalla jouduttaneen venyttämään säännöksiä siinä määrin, että ratkaisuja olisi pidettävä lainvastaisina. Tilikorvausten kohtuuttomuus voidaan yleensä havaita täsmällisesti hyvityshalkomisessa vasta sen jälkeen, kun jakosuunnitelma on jo lainvoimaisena pyykitetty maalle. Tällöin lainvastaisten valintojen korjaaminen muodostuisi kohtuuttoman kalliiksi. Tämäntapaisista syistä olisi päädyttävä kokonaisarvohalkomiseen, joka johtaisi tarkoituksenmukaiseen halkomistulokseen ja jossa ratkaisujen lainmukaisuutta voitaisiin valvoa havainnollisesti ja konkreettisesti koko menettelyn ajan. Kaikki asianosaiset voisivat olla mukana arvioimassa tarkoituksenmukaista tulosta menettelyn aikana ja vaikuttamassa siihen.

Uudessa JAKO-järjestelmässä vaihtoehtoiset ratkaisut saadaan tietokoneesta nopeasti asianosaisten ja toimitusmiesten arvioitaviksi, mikä auttaa ratkaisujen tekemistä ja nopeuttaa toimituksia. Halkominen on vanhastaan maineeltaan hidas ja kallis keino purkaa riitaisuuksiin ja umpikujaan ajautunut yhteisomistussuhde. Tietokone ja ammattitaito tuottavat nyt laadultaan parempaa tulosta nopeammin ja halvemmalla sekä asiakkaan että kiinteistöjärjestelmän eduksi.¹⁰

Tuloksia ja päätelmiä

Voimassa olevat säännökset antavat lukijalleen sikäli virheellisen kuvan, että perinteinen tilushalkominen on ilmaistu pääsääntönä, josta poikettaisiin erityistapauksissa. Tämän mielikuvan välttämiseksi säännösten sanamuotoja olisi ehkä muutettava siihen suuntaan, että kokonaisarvohalkominen ja tilushalkominen eli hyvityshalkominen ovat halkomismenetelminä ja jakotapoina tasavertaisia ja kumpainenkin on pääsääntönä omalla tyypillisellä soveltamisalallaan. Perinteinen tilushalkominen on omaksuttu varhain tyypillisen maa- ja metsätalouden harjoittamiseen erikoistuneen maatilan halkomiseen. Nykyaikaisella maatilalla harjoitetaan monipuolisia elinkeinoja ja siihen sisältyy näiden elinkeinojen harjoittamiseen liittyviä erilaisia omaisuusosia. Moniongelmaisen tilan halkomisessa perinteinen tilushalkominen johtaa vaikeuksiin.

Kokonaisarvohalkomisen jakosuunnitelma käsittää kokonaisuutena sekä jakorajat kartalla että arvioimistulokset ja tilikorvaukset kaikki samalla kertaa. Tämän vuoksi kokonaisarvohalkominen on avoin ja konkreettinen sekä havainnollinen. Asianosaiset voivat siinä osallistua

¹⁰ Arvo Vitikainen: Halkomistoimitus uudistumassa s. 15, Maankäyttö 1999:3 s. 11–15.

suunnitteluun ja lausua käsityksensä ja vaatimuksensa kokonaistuloksesta. Näin saavutetaan tarkoituksenmukainen halkomistulos. Kokonaisarvohalkomista olisi pidettävä omalla soveltamisalallaan pääsääntönä eikä suinkaan poikkeuksena.

Halkomismenettelyssä lainsäätäjä on pyrkinyt yksivaiheiseen toimitukseen, jossa kaikki ongelmat tuotaisiin avoimeen keskusteluun heti toimituksen alussa ja muutoksenhaku järjestyisi kaikesta kerrassaan toimituksen lopussa. Tähän ihanneratkaisuun pitäisi normaalitapauksessa päästä ainakin pienillä ja keskikokoisilla tiloilla. Useiden satojen hehtaarien laajuisilla suurtiloilla tähän ei riittäisissä tapauksissa voida mennä, sillä työn ja kustannusten säästämiseksi toimitusmiesten pitäisi tietää toimituksen alkuvaiheessa toimituksen laajuus, jakoperuste ja halkomismenetelmä, jotta jakosuunnitelman laatimiseen voitaisiin paneutua täysimääräisesti ja tarpeetonta työtä jakosuunnitelman laatimisessa vältettäisiin. Suurtiloilla ja moniongelmaisissa tapauksissa muutoinkin päädytään kaksivaiheiseen halkomiseen, kuten perinteisessä menettelyssä oli säännönmukaisesti tapana. Jos kuitenkin halkomistoimitus on kasvamassa uusien säännösten nojalla nelivaiheiseksi tai viisivaiheiseksi, niin silloin jossakin täytyy olla määttää. Toimitusinsinöörien olisi otettava järki käteensä tai sitten menettelysäännöksiä olisi tarkistettava uudelleen.

Omaisuuksensuojat

Omaisuuksensuojat on saanut PL (Suomen perustuslaki 11.6.1999/731) 15 §:ssä uuden ilmeen, vaikka sanamuoto on pysynyt jokseenkin samanlaisena kuin vanhassa hallitusmuodossa ja perusoikeusuudistuksessa. Vanhojen säännösten mukaan perustuslain sanamuodossa tosin turvattiin omaisuuksensuojat, mutta kansalaisella ei ollut käytettävissään oikeuskeinoja omaisuuksensuojansa toteuttamiseen. Tilanne on hieman muuttunut PL 106 §:ssä, vaikkei valtiösääntötuomioistuinta ole saatu. Tuomioistuimen on annettava etusija perustuslailla, jos lain säännöksen soveltaminen olisi ilmeisessä ristiriidassa perustuslain kanssa. Vanhan hallitusmuodon 92 § on johtanut aikanaan päinvastaiseen tulkintaan.

Nyt voidaan kysyä, onko tilikorvauksen saajan vastoin tahtoaan luovutettava omaisuuttaan jyvityshalkomisessa jokseenkin näennäistä eli siis varovasti arvioitua tilikorvausta vastaan ja maksettava tästä luovutusvoitosta veroa, vaikka luovutus perustuu viranomaisen päätökseen pakkolunastuksen tapaan eikä vapaaehtoiseen oikeustoimeen. Voidaan kysyä, onko tämäntapainen pakkolunastus ilman täyttä korvausta yksityiseen tarpeeseen perustuslain omaisuuksensuojasäännöksen vastainen. Tilikorvaushan perustuu tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä säädettyyn lakiin ja se kuuluu näin PL 106 §:n soveltamisalaan, jos edellytykset ilmeisestä ristiriidasta muutoin täytyvät.

Korkein oikeus on antanut äänestysten jälkeen tähän liittyvän ennakkoratkaisun KKO 2004:26 rakennussuojelun toimenpidekieltoon liittyvästä korvauskysymyksestä. Tämä ratkaisu on herättänyt keskustelua muun muassa ristiriidan ilmeisyyden vaatimuksesta.

Fredrikintorin apteekin ratkaisussa KKO 2004:26 oli määrätty RakSL (rakennussuojelulaki 18.1.1985/60) 9 §:n nojalla yhtiön omaisuutta koskeva väliaikainen toimenpidekielto, joka oli sittemmin kumottu. Yhtiö vaati valtiolta korvausta, koska kielto oli keskeyttänyt omaisuuden tuloa tuottavan käytön. RakSL 11 §:stä ilmeneviä korvausperiaatteita oli sovellettava sanotun vahingon korvaamiseen välittömästi PL 15 §:n nojalla, vaikka RakSL:ssa ei ollut säännöstä toimenpidekiellon aiheuttaman menetyksen korvaamisesta eikä sitä ollut tarkoitettukaan korvattavaksi. Korvaus oli määrättävä LunL:n (laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603) mukaisessa lunastus- ja korvaustoimituksessa.

Vastaavasti voitaneen perustella tilikorvaukseen liittyvästä pakkoluovutuksesta aiheutuvien menetysten korvaamista lunastustoimituksessa. Perustuslain perusteluissa (HE 1/1998 vp s. 164) on joitakin esimerkkejä niistä tapauksista, joissa PL 106 §:n ilmeisen ristiriidan vaatimus ei voisi toteutua. Käsityksemme mukaan ristiriita näyttää ilmeiseltä perustuslain perustelujenkin valossa. Pakkolunastus veroseuraamuksineen eli ilman täyttä korvausta ei voine sopia perustuslain omaisuudensuojan puitteisiin.