



AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Aalborg Universitet

Tanskalainen kiinteistötoimitus

Jensen, Bent Hulegaard; Christensen, Finn Kjær

Published in:
Maankaytto

Publication date:
2007

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):
Jensen, B. H., & Christensen, F. K. (2007). Tanskalainen kiinteistötoimitus. *Maankaytto*, (1), 30-33.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- ? Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- ? You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- ? You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Esimerkkialueen sijainti, ortokuva kiinteistön alueesta sekä ehdotus rakennuspaikkajaaksi.

Esimerkki: Tanskalainen kiinteistötoimitus

ESIMERKKITILANNE

Maanomistaja haluaa jakaa kiinteistönsä neljäksi rakennuspaikaksi. Esimerkkikiinteistö sijaitsee keskisuuren kaupungin – Holstebro – laitamilla ja sen läheisyydessä on suuri omakotialue. Kiinteistö on pinta-alaltaan 13 500 m² ja sen yhdessä kulmassa on omistajan asuinrakennus.

Kiinteistö on nykyisin asuintila, josta kuitenkin suuri osa on metsikköä. Uudet kiinteistöt on tarkoitus käyttää asuinrakentamiseen. Toimituksen tavoitteena on omistajan kannalta taloudellisen hyödyn saaminen myymällä kolme rakennuspaikkaa ja niistä saatavilla tuloilla rakentaa uusi asuinrakennus.

Bent Hulegaard Jensen ja Finn Kjær Christensen

Käännös tanskan kielestä: Markku Villikka

KUN MAANOMISTAJA haluaa Tanskassa muuttaa kiinteistönsä ulkoisia rajoja tai jakaa sen pienempiin yksiköihin), kuuluu tämä yksityiselle laillistetulle maanmittarille (*praktiserende landinspektør* – jatkossa maanmittari). Maanmittari vastaa maastossa tehtävistä mittauksista sekä valvoo, että lainsäädäntöä noudatetaan. Useissa tapauksissa hän vastaa myös yhteydenpidosta viranomaisiin.

Maanmittarin tehtävät kiinteistötoimituksessa

Toimitus jakautuu tavallisesti kuuteen osioon. Esiselvityksessä tutkitaan mah-

dollisuus projektin toteuttamiseen kuten esimerkiksi kaavoitustilanne. Samalla määritetään millainen toimitus on kyseessä ja keihin viranomaisiin, naapureihin ja muihin tahoihin tulee olla yhteydessä.

Toisena on maastotyövaihe, jonka aikana tehdään mittaukset nykyisten rajamerkkien sijainnista sekä määritetään uusien pyykkien paikat.

Tämäntyyppisessä projektissa laaditaan palstoitussuunnitelma (*udstykningsplan*), jossa määritetään uusien pyykkien paikat.

Kun palstoitussuunnitelma on hyväksytty, voidaan ryhtyä tarvittaviin

Millainen on lohkominen maassa, joka on varsin tiheästi asuttu ja jossa toimituksen suorittavat yksityiset lisensoidut maanmittarit?

kiinteistömuutoksiin ja suorittaa itse kiinteistötoimitus (*matrikulære sag*), jonka yhteydessä se hyväksytetään useilla viranomaisilla.

Ennen lopullista hyväksymistä merkitään uudet rajat maastoon. Esimerkissä pyykitys tapahtui varsin myöhäisessä vaiheessa toimitusta.

Lopuksi toimitus hyväksytään maanmittauslaitoksessa (*Kort og Matrikelstyrelsen, KMS*) ja rekisteröidään kiinteistörekisteriin, minkä jälkeen uudet rajat ovat sitovia maanomistusrajoja.

Esiselvitykset

Aluksi maanmittari arvioi kiinteistöön ja sen rajoihin tarvittavista muutoksista. Tämä tapahtuu neuvottelussa maanomistajan kanssa, jolloin selvitetään vaihtoehtoiset toteutustavat. Neuvottelun pohjalta maanmittari käynnistää kiinteistötoimituksen maanomistajan tilauksesta.

Esimerkissä on kyseessä lohkominen (*udstyknings sag*), jossa maanomistaja haluaa jakaa kiinteistönsä neljäksi rakennuspaikaksi. Toimituksen yhteydessä liitetään naapuritilaan 11 neliömetrin suuruinen alue, koska naapurin ulkorakennus sijaitsee rajalla ja rajansiirrolla muutetaan tilanne vastaamaan rakennusjärjestyksen määräyksiä rajaan rakentamisesta.

Kiinteistö sijaitsee maaseutuvyöhykkeellä (*landzone*) ja tässä tapauksessa yleiskaavan (*kommuneplan*) asuinalueeksi varatun alueen ulkopuolella. Ympäriävät alueet on kuitenkin osoitettu omakotirakentamiseen.

Maaseutuvyöhykkeellä kiinteistön jakaminen vaatii normaalisti kunnan luvan. Tässä tapauksessa on ilmeistä, että projektille saadaan lupa ennakkokäsittelyn yhteydessä ennen kuin hanketta viedään eteenpäin. Alueella ei ole muita julkisoikeudellisia rajoituksia.

Esiselvitysvaiheessa tutkitaan, onko kiinteistöllä yksityisoikeudellisia rajoituksia (rasitteita), jotka estäisivät hankkeen toteutuksen. Rasite on lainhuudatettu

sopimus maaomistajan ja rasitteenhaltijan kesken. Tyypillinen rasite on – kuten tässäkin tapauksessa – sähköyhtiöllä oleva kiinteistön poikki kulkeva johtorasite.

Kyseisellä kiinteistöllä on viisi rekisteriin merkittyä rasitetta: kaksi johto/kaapelirasitetta maassa, läheisen risteuksen näkemäalue sekä rasite, joka rajoittaa kiinteistölle tapahtuvan omakotitalon kokoa ja ulkonäköä (nykyisen rakennuksen turvaamiseksi). Maanomistajan nykyinen talo on suhteellisen uusi ja rasite otaksuttavasti kiinnitetty sen rakentamisen yhteydessä. Sen vaikutus hankkeeseen selvitetään ennen toimituksen etenemistä.

Maastotyöt

Toimituksessa selvitetään nykyiset rajat ja merkitään uudet rajat. Vanhat rajat määritetään vanhoista rajamittauksista, olemassa olevista rajamerkeistä sekä maastohavainnoista. Rajankäynti edellyttää nykyisten rajojen löytämistä ja mittaamista siinä määrin kuin se on mahdollista. Kuitenkin myös rakennusten, pensasaitojen ja vastaavien mittaaminen voi olla tärkeää.

Tässä tapauksessa uudet rajat merkitään omistajan toiveiden mukaisesti. Sen vuoksi maanomistaja ja maanmittari tapaavat kiinteistöllä, jolloin maanomistaja esittää tahtonsa uusien rajojen paikoista, jotka sitten mitataan.

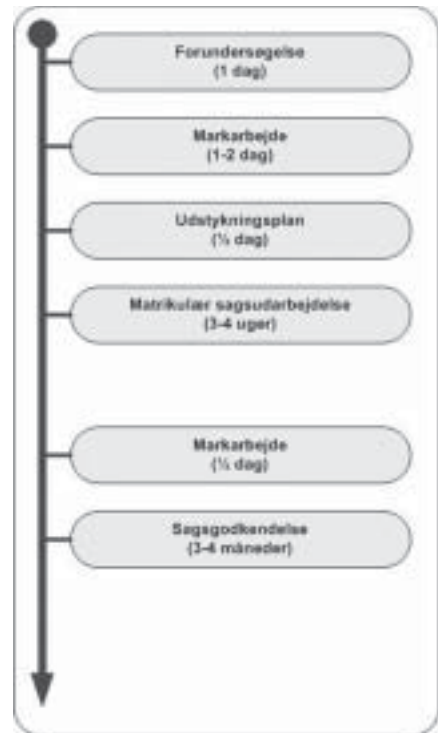
Paikalta tehdään myös sijaintikartta, johon merkitään olemassa olevat rajat, rakennukset, aidat ja muut kohteet, joilla on merkitystä uusien rajojen kannalta.

Rajojen määrittäminen tehdään yhdistämällä tiedot nykyisistä rajoista ja vanhoista rajamittauksista. Esimerkitapauksessa rajan paikka on erään naapurin kohdalla hieman epäselvä, minkä vuoksi maanmittari ottaa yhteyttä maanomistajaan ja naapuriin lisäselvitysten saamiseksi ja sen selvittämiseksi voidaanko rajan paikka sopia maanmittarin esityksen mukaisesti. Tässä rajaksi hyväksyttiin maastossa oleva nykyinen rajalinja, josta osapuolet olivat yhtä mieltä.

Palstoitussuunnitelma

Palstoitussuunnitelman lähtökohtana ovat nykyiset maankäyttömääräykset (yleiskaavan yleismääräykset, mahdollinen asemakaava (*lokaleplan*) jne.) sekä asemapiirros. Palstoitussuunnitelman luonnos toimitetaan usein viranomaisten ennakkohyväksyttäväksi ennen varsinaisen toimituksen tekemistä ja kiinteistötoimien muuttamista.

Suunnitelma sisältää tiedot yksittäisten rakennuspaikkojen ulottuvuuksista, pinta-alasta ja kulkuyhteyksistä ym.



Kaaviokuva toimituksen kulusta ja työvaiheiden kestosta.

Geopartner
Landinspektargården a/s

Geopartners a/s on lisensoitujen maanmittareiden yritys, joka toimii yhdeksällä paikkakunnalla ja se on yksi Tanskan suurimmista maanmittausalan yrityksistä. Sillä on eturivin kokemus myös alan uusimpien tekniikoiden hallitsemisessa.

Yrityksessä on 64 työntekijää, joista 27 lisensoitua maanmittareita.

Toimialaa ovat mm: hiinteistötoimitukset, tekniset mittaukset ja paalutukset, kaapeleiden rekisteröinti, kartoitukset, CAD-,GPS- ja GIS-järjestelmät.



Finn Kjaer Christensen

Menestyksenkäs työ vaatii moineenlaisia varusteita. Geopartner-yhtiön "virka-auto" lähdössä toimitusmatkalle.



Maanmittari laatimassa sijaintipiirrosta. Se tehdään tavallisesti GPS-mittauksena, mutta puiden vuoksi se ei esimerkkitapauksessa ollut mahdollista.

Kiinteistötekniiset tehtävät

Jotta rakennuspaikat saadaan kiinteistörekisteriin, maanmittari valmistelee joukon asiakirjoja. Pohjatietoina käytetään kiinteistörekisterin ja kiinteistörekisterikartan tietoja (pinta-alat, huomautukset ym. sekä maastohavainnot).

Asiakirjat, jotka tarvitaan rekisteröintiin, on suurelta osin standardisoitu ja suuri osa niistä täytetään KMS:n kiinteistöjärjestelmän ylläpito-ohjelmiston MIA (*Matrikulært Informations- og Ajourføringssystem*) kautta. Järjestelmän käyttö on pakollista tarvittavan dokumentoinnin suorittamiseksi ja jokaisella maanmittarilla on yhteys ko. järjestelmään.

Tarvittaviin asiakirjoihin kuuluvat mm.

- Yleisselvitys (*skematisk redegørelse*) maanomistusoloista, toivotuista muutoksista kiinteistöjakoon sekä omistustilanne muutosten jälkeen. Tässä tapauksessa muutokset ovat kolmen uuden rakennuspaikan muodostaminen sekä määräalan siirto.
- Muutoskartta (*ændringskortet*) on yleiskartta joka selvittää kiinteistöllä tapahtuvat muutokset – tässä tapauksessa rakennuspaikkojen muodostamiset ja määräalan siirron.

– Mittapiirroksen (*målebladet*) kirjataan kiinteistörajojen muutokset mittoineen ja pinta-aloineen.

– Täydennyskartta (*indlægningskort*) on digitaalinen karttatieto, joka sellaisenaan käytetään kiinteistökartan ajantasaistamiseen vastaamaan uusia kiinteistörajajoja.

– Vihreä kortti (*"grøn erklæring"*) on selvitys esitettyjen muutosten vaikutuksista voimassa oleviin määräyksiin:

- kaavoitus
- yleiset ja yksityiset tiet
- rakennuslupa-asiat
- ympäristölainsäädännön vaatimukset
- laki saastuneista maa-alueista.

Vihreä kortti on jaettu kahteen osaan, joista toinen tulee kunnan ja toinen maanmittarin säilytettäväksi perustuen niiden vastuuseen em. asioissa.

– Selvitys suojeleusasioita varten (*erklæring vedr. fredning*), joka maanmittarin pitää tehdä toimituksesta osin luonnonsuojelulainsäädännön ja osin metsälain vuoksi.

Muut selvitykset voivat sisältää maan-



Palstoitussuunnitelma.



Muutoskartta esimerkkitapauksessa.

omistajan maanmittarille antamat valtakirjat tietojen hankintaan sekä toimituksen toimittamiseen KMS:n hyväksyttäväksi.

Valmiit asiakirjat lähetetään hyväksyttäväksi asianomaiselle viranomaiselle, tässä tapauksessa Holstebro'n kunnalle. Jos kunta hyväksyy esitetyt muutokset kiinteistöjakoon, lähetetään toimitus KMS:n hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen ja rekisteröinti

KMS on se viranomainen, joka vastaa toimituksen hyväksymisestä ja rekisteröinnistä.

Hyväksyminen käsittää laillisuustarkastuksen sekä mittausten tarkistuksen lähinnä pinta-alojen osalta. Jollei näiden osalta ole huomauttamista voidaan toimitus rekisteröidä kiinteistörekisteriin (*matriklen*), jonka jälkeen KMS lähettää maanmittareille kiinteistörekisteriotteen (*approbationsskrivelse*), josta käyvät ilmi Kiinteistörekisteriin tehdyt muutokset sekä uudet kiinteistötunnukset.

Maanmittarin lisäksi rekisteriote toimitetaan kunnalle sekä tuomiokuntaan (*dommerkontoret*) kunnallisen kiinteistötietorekisterin ja lainhuutorekisterin ylläpitoa varten.

Asian loppuun saattaminen edellyttää vielä, että maanmittari toimittaa tuomiokuntaan rasiteselvityksen, josta ilmenee kuinka olemassa olevat rasitteet jakautuvat uusien kiinteistöjen kesken.

Maanmittari toimittaa tämän jälkeen

kiinteistörekisteriotteen toimituksen hakijalle sekä samalla laskun toimituskustannuksista sekä valtiolle menevistä maksuista ja veroista.

Uusi tekniikka – uudet haasteet

Tanskassa kiinteistötoimituksiin liittyvien asiakirjojen kehittäminen on yhä enemmän kytköksissä digitaalisen hallinnon kehittämiseen. Esimerkiksi KMS:n johdolla on menossa nykyisten informaatio- ja ajantasallapitojärjestelmien uudistaminen vastaamaan digitaalisoinnin vaatimuksia, jotka kasvavat myös kiinteistöasioissa.

Toinen kehityspiirre, joka asettaa jatkossa vaatimuksia yksityisille maanmittareille, on digitaalisen tiedon ja informaation käsittely. Tukeakseen nykyisiä ja tulevia elektronisia kiinteistöjärjestelmiä on KMS yhdessä PLF:n (*Praktiserende Landinspektørers Forening*) perustanut yhteistyöorganisaation digitaalista hallintoa varten, johon kuuluu mm. Kiinteistötoimituksiin liittyvän viranomaisyhteydenpidon ja kuulemisen digitalisointi.

Bent Hulegaard Jensen,
sähköposti bhj@geopartner.dk.
Finn Kjær Christensen,
sähköposti fkc@geopartner.dk.



Uusi putkipyykki ja rajapaalu.
Pyykki asetettiin maanomistajien sopimuksen mukaisesti vanhan väänntyneen pyykin paikalle, minkä vuoksi rajan paikasta oli epäselvyyttä.