



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Kiinteän omaisuuden omistus ja kiinteistön- muodostus Ahvenanmaalla

Maanmittauspäivät 2023

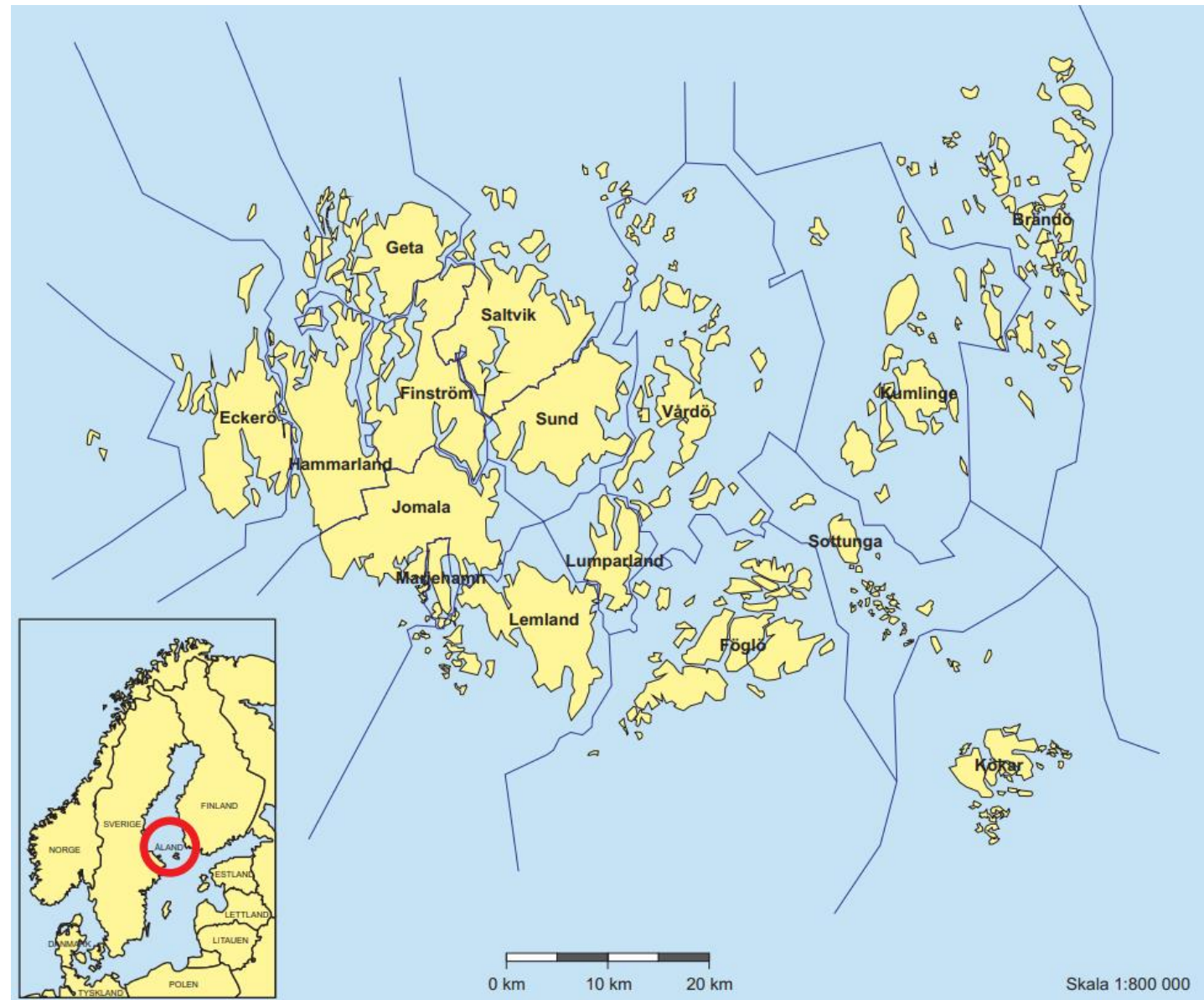
Mikael Still

Aluepäällikkö

Maanmittauslaitos / Ahvenanmaa



- 30 400 asukasta, josta n 12 000 Maarianhaminassa (kasvua vajaa 1 % vuodessa)
 - Saaristokunnissa 2 000
 - Loput mannersaaren maaseutukunnissa
- 6 750 saarta, josta n 50 asuttuja
- 16 kuntaa (mm. Suomen pienin kunta Sottunga, jossa on 90 asukasta)
- 3 pörssiyhtiötä
- Tärkeimmät elinkeinot
 - Matkailu- ja kuljetusala,
 - Perustuotanto ja tuotteiden jalostus (maatalous, kalastus)
 - Pankki-, vakuutus- ja IT-palvelut
- Työllisyysaste n 80 % (paitsi v 2020), kaikista työllistetyistä 11 % ovat yrittäjiä. Työttömyys n 4 %.



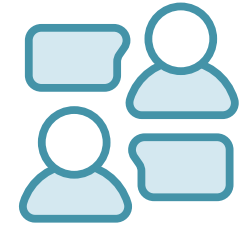
Ahvenanmaan itsehallinnon perusta



- Suomen itsenäistyttyä Ahvenanmaalla syntyi liike, jonka tavoitteena oli paluu Ruotsin valtion alaisuuteen, tämä pyyntö esitettiin Ruotsin kuninkaalle ja hallitukselle
- Suomen valtio ei hyväksynyt Ahvenanmaan liittämistä Ruotsiin ja eduskunta säati vuonna 1920 Ahvenanmaan itsehallintolain, jota Ahvenanmaalaiset eivät kuitenkaan hyväksyneet
- Asia vietiin ratkaistavaksi Kansainliittoon (YK:n edeltäjä), joka vuonna 1921 päätti, että Ahvenanmaa kuuluu Suomelle mutta Suomi takaa Ahvenanmaalle itsehallintoa, ruotsin kielen sekä paikallisen kulttuurin ja tapojen säilyttämistä
 - Lisäksi Ahvenanmaan omaisuuden pysyminen ahvenanmaalaisten omistuksessa
- Jo Krimin sodan jälkeen 1856 päätetty demilitarisointi vahvistettiin ja siihen lisättiin myös neutralisointi (= sotatilanteessa Ahvenanmaa oltava sotimisen ulkopuolella)
- Ensimmäiset maakuntapäivät valittiin 1922 ja kokoontuivat 1. kerran 9 kesäkuuta (Ahvenanmaan itsehallintopäivä)

Poliittinen ja taloudellinen järjestelmä

- Parlamentti nimeltään maakuntapäivät (30 edustajaa)
- Hallitus nimeltään maakuntahallitus (usein 6-8 ministeriä)
- Eduskuntavaaleissa oma vaalipiiri, 1 kansanedustaja
- Oma poliittinen puoluejärjestelmä
- Kunnat perivät kunnallis-, (yhteisö-) ja kiinteistövero
- Valtio perii tulo- ja pääomaveroa, arvonlisäveroa jne
 - Valtio palauttaa tämän veron kattamaan muuten valtiolle kuluviin tehtävien hoitamiseen liittyvät kulut vähennettynä sillä summalla millä valtio itse hoitaa tehtäviä (mm. oikeuslaitos, maanmittauslaitos)
- Ahvenanmaalla mm. AVI:n tehtäviä hoitaa Ahvenanmaan valtion virasto
 - Viraston johtajana toimii maaherra
- Muut valtion viranomaiset eivät ole em. valtion viraston alaisia (esim. MML)

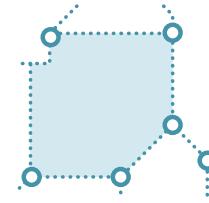


Jaettu lainsäädäntövalta

- Valtakunnalla on lainsäädäntövalta Ahvenanmaalla koskien mm:
 - Ulkomaanhallintoa
 - Valtionverotusta
 - Oikeuslaitosta, suurinta osaa siviili- ja rikosoikeudesta
 - **Kiinteistönmuodostusta**
- Maakunnalla on oma lainsäädäntövalta Ahvenanmaalla koskien mm:
 - Sairaanhoidtoa
 - Opetusta ja kulttuuria
 - Poliisilaitosta
 - Elinkeinopolitiikkaa
 - **Rakentamista ja kaavoitusta (oma kaavoitus ja rakentamislaki), ympäristökysymyksiä**
 - **Tieasioita (oma yleis- ja yksityistielaki)**
 - **Lunastusta yleistä etua varten (oma lunastuslaki)**

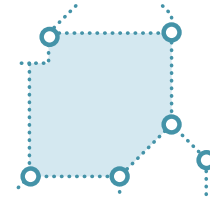


Maanomistusoikeus



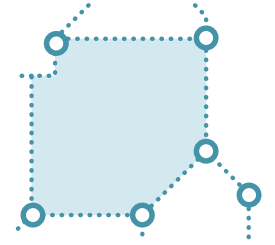
- Suomen eduskunta on perustuslain mukaisessa järjestyksessä ja Ahvenanmaan maakuntapäivien suostumuksella säätänyt itsehallintolain ja maanhankintalain
- Itsehallintolaissa säädetään Ahvenanmaan kotiseutuoikeudesta
- Maanhankintalain mukaan **kiinteän omaisuuden** omistaminen Ahvenanmaalla edellyttää kotiseutuoikeutta tai erillistä maanhankintalupaa
- Kotiseutuoikeuden saa **suomen kansalainen**, joka
 - Syntyy Ahvenanmaalla ja vähintään toisella vanhemmalla on kotiseutuoikeus
 - Muuttaa vakituisesti asumaan Ahvenanmaalle ja on asunut katkeamatta vähintään 5 v Ahvenanmaalla ja jolla on tyydyttävä ruotsin kielen taito
- Kansalaisuudesta poiketen kotiseutuoikeus menetetään jos asuu Ahvenanmaan ulkopuolella 5 vuotta (pl opiskelijat)
 - Paluumuuton yhteydessä sen saa hakemuksesta takaisin “heti”

Maanhankintalupa



- Ilman kotiseutuoikeutta maanomistusoikeuden voi saada hakemuksesta
 - Tapauskohtaisessa harkinnassa huomioidaan hakijan kytkös Ahvenanmaalle, tarkoitus muuttaa pysyvästi Ahvenanmaalle sekä hankittavan kiinteistön pinta-ala, laatu ja käyttötarkoitus
 - Helpompi saada lupa jos on alle 4000 m², sijaitsee taajamassa/kyläkeskuksessa ja/tai asemakaava-alueella, ei sijaitse rannassa eikä kohteeseen kuulu osuuksia yhteisiin ja/tai muita kalastus/metsästysoikeuksia.
 - Maanhankintaluvan hakemiseen ei vaadita suomen kansalaisuutta
 - Vuosittain hyväksytään n 150 ja hylätään n 10 hakemusta
- Rintaperillisen perintösaanto ei vaadi kotiseutuoikeutta tai maanhankintalupaa missään tapauksessa – sivuperintö tai testamenttisaanto kylläkin
- Kerran laillisesti hankitun kiinteän omaisuuden omistus on myös taattu, vaikka muuttaa Ahvenanmaalta pois ja/tai menettää kotiseutuoikeuden

Vaikutukset MML:n toimintaan



- Kirjaamispuolella ennen lainhuudon myöntämistä tarkistettava, onko ostajalla kotiseutuoikeus tai maanhankintalupa
 - Toisaalta kunnan etuosto-oikeutta ei Ahvenanmaalla ole
 - LunL/etuostoL kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi ei myöskään voimassa Ahvenanmaalla
- Kiinteistönmuodostuksessa sovelletaan KML:a ja sitä täydentävästi mm. Ahvenanmaan yksityistielakia, kaavoitus- ja rakentamislakia ym
- Maanhankinnassa maanteitä varten menettely on samankaltainen kuin mantereella (maantietoimitus)
 - Haltuunotto hoidetaan kuitenkin tienpitäjän toimesta
 - Tienpitäjänä voi olla maakuntahallitus tai kunta
- Muilta osin kuin maanteiden osalta sovelletaan ruotsalaista traditiota, eli käytännössä kaikki muu maanhankinta tapahtuu vapaaehtoisin sopimuksin
 - Ahvenanmaan omaa lunastuslakia on sovellettu n kerran 10 vuodessa (AK puistoalueet)

Lunastus yleistä tarvetta varten (pl. maantiet)

- Ahvenanmaan lunastuslaki muistuttaa valtakunnan vanhaa pakkolunastuslakia
- Lunastusluvan myöntää maakuntahallitus
- Lunastuksen toimeenpano (lunastuspäätös ml korvaukset) hoidetaan erillisen lunastustoimikunnan toimesta, toimikuntaan kuuluu 2 virkahenkilöä maakuntahallitukselta (pj. juristi ja jäsen maa- ja metsätaousasiantuntija) sekä arvioinnin asiantuntijajäsenenä MML:n LUNA toimitusinsinööri
 - Valitusinstanssit MO ja KKO
- Lunastuspäätöksen nojalla tarvittavaa kiinteistönmuodostus/kiinteistörekisteriin merkitseminen on erillinen prosessi
 - Tätä varten lunastustoimikunta ilmoittaa lunastuspäätöksestä MML:lle ja hakija hakee tarvittavaa toimenpidettä
 - Viimeiset tapaukset hoidettu kiinteistönmäärittämisstoimenpiteellä

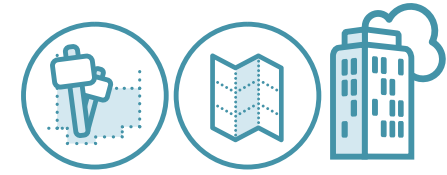


Toimitustuotannon erityistapauksia

- Kiinteistön jakaminen halkomalla ei edellytä maanhankintalupaa, vaikka jollain osakkaalla ei olisi kotiseutuoikeutta
 - Maakuntahallitus luottaa MML:een, ettei sellainen henkilö saa omaisuutta yli osuuttaan
 - Sen sijaan jakaminen jakosopimuksen nojalla vaatii luvan, jos ei ole kotiseutuoikeutta
- Vesijätön tai yhteisen alueen lunastus ei edellytä maanhankintalupaa
 - KHO:n ratkaisun mukaan lunastusoikeus kuuluu kiinteistölle, ei omistajalle
 - Sama koskee mm. maantietoimitusten yhteydessä tehtävien tilusjärjestelyjen osalta
- Joskus on epäselvyyttä, mitä lakia tulisi soveltaa
 - Varsinkin yksityistielainsäädännön osalta tilanne oli vuosikausia epäselvää ja osin sekavaa, kunnes Ahvenanmaalle tuli oma yksityistielaki vuonna 2008
- Toimitusinsinööri ei voi päättää kuntajaotuksen muutoksesta, kuten mantereella voi
 - Esim. vesijätön lunastus kuntarajan yli (kuntajaotus kuuluu maakunnan lainsäädäntövaltaan)
- Ahvenanmaalla on maakuntahallituksen alaisuudessa yksityistielautakunta (maakunnan yhteinen), jonka tehtävä on samankaltainen kuin entisten kunnallisten tielautakuntien tehtävät mantereella



MML:n toiminta Ahvenanmaalla



- Maarianhaminan toimistolla 16 hlöä
 - 6 LUNA, 5 UMA, 3 ASPA, 2 KIR
 - Kaikki yksityistietoimitukset hoidetaan LUNA:n toimesta. UMA tekee kaikki lohkomisen yhteydessä tehtävät vesijätön lunastukset, muut LUNA:n toimesta
 - REKI:n toimitukset/kuulemiset jne hoidetaan useimmiten em. henkilöstön voimin
 - Ilmakuva ym PATI-tehtävät hoidetaan mantereelta käsin
 - Samoin FGI:n toiminta
- Toimitustuotanto aktiivista
 - 0,55 % Suomen asukkaista ja 0,51 % maapinta-alasta
 - 1,8 % toimituksista
- Ainoastaan Maarianhaminan kaupunki on KR-kunta
 - Tällä hetkellä ostaa toimituspalvelun MML:lta
 - Hakee geodeettiä parhaillaan

Yhteiseen suuntaan

