

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 29 päivänä heinäkuuta 2011

914/2011

Laki

kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Annettu Naantalissa 22 päivänä heinäkuuta 2011

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 35 ja 36 §, sellaisina kuin ne ovat laissa 322/1999,

muutetaan 2 §:n 4 kohta, 3 ja 4 §, 5 §:n 1—3 momentti, 6 §:n 3 ja 4 momentti, 17 §:n 2 momentti, 20 §:n 2 momentti, 22 §:n 2 momentti, 32 ja 34 §, 47 §:n 1 momentti, 52 §:n 2 momentti, 53 §, 58 §:n 1 momentti, 67 §:n 4 momentti, 79 §, 131 § ja sen edellä oleva väliotsikko, 133 §:n 1 momentti, 134 ja 137 §, 154 §:n 1 momentin 4 ja 6 kohta, 156 §:n 2 ja 3 momentti, 161 §:n 1 momentti, 162 §:n 1 momentti, 165 §:n 1 momentti, 168 §:n 2 momentti, 169 §:n 1 momentti, 170 §:n 3 momentti, 175 §:n 1 momentti, 177 §, 178 §:n 2 momentti, 180 §:n 1 momentti, 203 §:n 4 momentti, 206 §, 207 §:n 2 momentti, 208 §, 212 §:n 1 ja 2 momentti, 218 §:n 1 momentti, 231 §:n 2 momentti, 232 §:n 2 ja 3 momentti, 260 §:n 2 momentti, 283 § sekä 285 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 3 ja 34 § osaksi laissa 322/1999, 5 §:n 1—3 momentti, 20 §:n 2 momentti, 32 §, 165 §:n 1 momentti, 212 §:n 2 momentti ja 283 § laissa 322/1999, 17 §:n 2 momentti, 67 §:n 4 momentti, 154 §:n 1 momentin 4 ja 6 kohta, 156 §:n 2 ja 3 momentti, 162 §:n 1 momentti ja 285 §:n 2 momentti laissa 1159/2005, 22 §:n 2 momentti ja 260 §:n 2 momentti laissa 575/2009, 131 § osaksi laissa 273/1998, 133 §:n 1 momentti ja 168 §:n 2 momentti laissa 688/2000, 134 § laeissa 688/2000 ja 455/2004 sekä 218 §:n 1 momentti ja 232 §:n 2 momentti laissa 273/1998, sekä

lisätään lakiin siitä lailla 322/1999 kumotun 33 §:n tilalle uusi 33 §, lakiin uusi 131 a §, 203 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 1159/2005, uusi 5 momentti, lakiin uusi 206 a ja 281 b §, siitä lailla 322/1999 kumotun 282 a §:n tilalle uusi 282 a § sekä lakiin uusi 286 a § seuraavasti:

2 §

Tässä laissa tarkoitetaan:

4) *yleisellä alueella* kunnan omistamaa kiinteistöä, joka on muodostettu asemakaavassa katualueeksi, toriksi tai katuaukioksi, virkistysalueeksi, liikennealueeksi, loma- ja matkailualueeksi, suojelualueeksi, vaara-alueeksi, erityisalueeksi tai vesialueeksi osoite-

tusta alueesta tai sen osasta ja joka on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin;

3 §

Edellä 1 §:ssä tarkoitetut toimenpiteet suoritetaan kiinteistötoimituksessa tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä sen mukaan kuin jäljempänä säädetään.

Kiinteistötoimitusten ja muiden 1 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden suorittamisesta huolehtivat maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot. Asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii kuitenkin sen mukaan kuin jäljempänä 5 §:n 3 momentissa tarkemmin säädetään se viranomaisen, joka kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asianomaisella alueella. Jos kiinteistötoimitus koskee sekä asemakaava-aluetta että sen ulkopuolella olevaa aluetta, toimituksen suorittamisesta huolehtii kuitenkin maanmittaustoimisto.

4 §

Kiinteistötoimituksen suorittavat toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä (*toimitusmiehet*). Muun kiinteistötoimituksen kuin yhteisen alueen jakamisen, uusjaon ja rakennusmaan järjestelyn toimitusinsinööri voi suorittaa ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen vaadi uskottujen miesten käyttämistä.

5 §

Toimitusinsinöörinä voi olla maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva Aalto-yliopistossa tehtävään soveltuvan maanmittauksen tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri ja ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko sekä kunnan kiinteistöinsinööri ja kuntaan virkasuhteessa oleva edellä tarkoitettujen tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko.

Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva insinööri tai teknikko voi olla toimitusinsinöörinä:

- 1) lohkomisessa;
- 2) vapaaehtoisessa tilusvaihdoissa;
- 3) rasitetoimituksissa;
- 4) 101 §:n 1 momentin 1 ja 3—5 kohdassa tarkoitettussa kiinteistön määrityksessä;
- 5) 131 a §:n mukaisessa yhteisen alueen kiinteistöön liittämistä varten suoritettavassa toimituksessa;

6) tässä momentissa tarkoitettua toimitusta koskevassa 277 §:n 1 momentin mukaisessa kiinteistön määritystoimituksessa;

7) maastoliikennelain (1710/1995) mukaisessa reittitoimituksessa;

8) erillisen alueen tilaksi muodostamisessa;

9) yhteisalueosuuden siirrossa ja tilaksi muodostamisessa;

10) yksityisistä teistä annetun lain (358/1962) mukaisessa tietotoimituksessa;

11) yhteisen alueen muodostamisessa;

12) sellaisessa 99 §:n mukaisessa tilusten yhteismetsään liittämässä, jota koskevassa sopimuksessa on sovittu sanotun pykälän 2 momentissa tarkoitettua asiasta.

Jos kunta kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä asemakaava-alueella, toimitusinsinöörinä on kunnan palveluksessa oleva kiinteistöinsinööri, insinööri tai teknikko sanotulla alueella suoritettavassa tämän pykälän 2 momentin 1—10 kohdassa tarkoitettussa toimituksessa. Kiinteistöinsinööri on toimitusinsinööri myös asemakaava-alueella suoritettavassa tontin halkomisessa, pakollisessa tilusvaihdoissa, lohkomisen yhteydessä suoritettavassa 62 §:ssä tarkoitettussa toimituksessa ja 101 tai 277 §:ssä tarkoitettussa kiinteistön määritystoimituksessa.

6 §

Uskotulle miehelle maksetaan:

- 1) palkkiota;
- 2) korvausta ansionmenetyksestä ja kustannuksista, joita uskotun miehen toimen vuoksi aiheutuu sijaisen palkkaamisesta, lastenhoidon järjestämisestä tai muusta vastaavasta syystä; sekä
- 3) matkakustannusten korvausta ja päivärahaa.

Uskotun miehen palkkion, korvausten ja päivärahan määräytymisperusteet ja määrän vahvistaa maanmittauslaitoksen keskushallinto. Uskottuun mieheen sovelletaan muuten, mitä kuntalaissa (365/1995) säädetään kunnan luottamushenkilöstä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

17 §

Kunnalla on alueellaan oikeus käyttää puhevaltaa asemakaava-alueella tehtävässä ja

33 §:n 1 momentin 1—4 kohdassa tarkoitetussa toimituksessa.

20 §

Lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää useita määräaloja joko samasta tai useasta kiinteistöstä taikka yhteisestä alueesta (*yhteislohkominen*). Lohkomalla muodostettava tontti tai yleinen alue voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä.

22 §

Saantoon perustuva määräalan lohkominen tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen on merkinnyt määräalan lainhuudon lainhuutoja kiinnitysrekisteriin. Jos määräala sijoittuu alueelle, jonka kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtii kunta, lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan lainhuudosta on saapunut kunnan kiinteistörekisteriviranomaiselle. Lohkomisen aloittamista voidaan lykätä tai aloitettu toimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohko-kiinteistöä ole tarkoitettu muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta tai jos lykkäämiseen tai keskeyttämiseen on muu perusteltu syy.

32 §

Sitovan tonttijaon alueella ei lohkomista saa suorittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin rajasta poikkeava uusi kiinteistöraja. Jos asemakaava-alueella olevaan määräalaan sisältyy sekä sitovan tonttijaon mukaista aluetta että sen ulkopuolista aluetta, alueet on muodostettava eri kiinteistöiksi, jollei kunta erityisestä syystä anna suostumustaan tästä poikkeamiseen.

Muutoin asemakaava-alueella lohkominen on suoritettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteutumista.

33 §

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Lisäksi on katsottava, ettei vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä, jos lohkominen koskee:

1) oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitettua aluetta;

2) maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarvealuetta;

3) aluetta, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten; tai

4) maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaista ranta-aluetta, jolla ei ole voimassa sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa rakentamismahdollisuudesta on erityisesti määrätty.

Rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala saadaan 1 momentin estämättä lohkoa kiinteistöksi, jos

1) kunta antaa perustellusta syystä suostumuksensa lohkomiseen;

2) määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukainen suunnittelutarveratkaisu tai 171 §:n mukainen poikkeus;

3) 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettulla alueella muodostettava kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin mukaiseen rakentamiseen;

4) lohkottavaa aluetta varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuluessa saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa; taikka

5) määräalalle on jo rakennettu asuinrakennus muuta kuin tilapäistä rakennusta koskevan rakennusluvan perusteella, eikä kunta erityisestä syystä vastusta lohkomista.

Edellä 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettulla rakennuskieltoalueella saadaan määräala lohkomalla siirtää ennestään olevaan kiinteistöön, jollei lohkominen huomattavasti vaikeuta kaavan laatimista.

Jos lohkomisessa syntyy epätietoisuutta siitä, sijaitseeko määräala maankäyttö- ja ra-

kennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, on toimitusinsinöörin siirrettävä asia elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ratkaistavaksi.

Sen estämättä, mitä edellä 1—3 momentissa säädetään, määrääla asemakaavan sitovan tonttijakoalueen ulkopuolella saadaan lohkomalla muodostaa kiinteistöksi, jos ostaja maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentin mukaan on menettänyt oikeutensa purkaa kauppa.

34 §

Jos lohkomisen yhteydessä ilmenee, että asianosaisilla on virheellinen käsitys rakentamisen edellytyksistä, toimitusinsinöörin tulee selvittää asianosaisille lohkomisen merkitystä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla säädettyjen rakentamisen edellytysten arvioinnissa.

47 §

Oikeus saada tila halkomalla jaetuksi on tilan tai sen määräosan omistajalla, jolla on lainhuuto tilaan tai sen määräosaan. Tontin määräosan omistajalla, jolla on lainhuuto määräosaan, on oikeus saada tontti halkomalla jaetuksi. Tontin halkomiseen sovelletaan, mitä jäljempänä tilan halkomisesta säädetään.

52 §

Tilukset on jaettava niin, etteivät 51 §:n 4 momentissa tarkoitetut korvaukset tule kohuttoman suuriksi.

53 §

Mitä 32 §:ssä säädetään lohkomisesta, on soveltuvin osin voimassa halkomisessa. Sitovan tonttijaon alueella tontti voidaan jakaa halkomalla, jos kiinteistöt voidaan muodostaa tonttijaon mukaisesti.

Toimitettaessa halkominen asemakaava-alueen ulkopuolella on ne kiinteistöt, joihin tulee kuulumaan rakennuslupaa edellyttäviä rakennuksia, muodostettava mahdollisuuksien mukaan siten, että ne täyttävät maankäyttö- ja rakennuslaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

Jos halottava kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on voimassa rakennuskielto yleiskaavan tai asemakaavan laatimista varten tai kaavan laatiminen muutoin on vireillä, kiinteistöjen muodostamisessa on laadittava kaava otettava mahdollisuuksien mukaan huomioon.

58 §

Tilusvaihto voidaan suorittaa, jos kiinteistöjen omistajat siitä sopivat (*vapaaehtoinen tilusvaihto*).

67 §

Sellainen uusjako, jolla voidaan poistaa tai vähentää maantien, rautatien, voimajohtolinjan, lentokentän, luonnonsuojelualueen tai muun sellaisen hankkeen toteuttamisesta kiinteistöjen käyttäjille aiheutuvaa huomattavaa haittaa, voidaan tehdä, jos siitä saatavat hyödyt ovat merkittäviä ja sen suorittaminen on muutoin tarkoituksenmukaista (*hankeuusjako*).

79 §

Jos osakas omistaa uusjakoalueella vain arvoltaan vähäisen alueen, jota hän ei voi tarkoituksenmukaisesti käyttää ja jota ei voida uusjaolla sanottavasti parantaa ja josta ei uusjaossakaan voida muodostaa tarkoituksenmukaista käyttöyksikköä, alue voidaan täyttää korvausta vastaan lunastaa ja antaa muille osakkaille. Tällaiseen alueeseen sovelletaan, mitä 65 §:ssä säädetään kiinteistöön siirretystä alueesta.

Yhteisalueosuuden siirtäminen ja tilaksi muodostaminen sekä yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön

131 §

Kiinteistöä luovutettu osuus yhteiseen alueeseen tai määräosa tällaisesta osuudesta siirretään luovutuksensaajan kiinteistöön tai, jollei siirtäminen ole mahdollista, muodostetaan tilaksi. Samoin voidaan yhteisalueosuus siirtää kiinteistönomistajan hakemuksesta hänen omistamaansa toiseen kiinteistöön. Toimenpiteisiin sovelletaan, mitä lohkomisesta säädetään. Toimenpiteet voidaan tehdä myös kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä, jos

asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa ei ole erityisestä syystä tarpeen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu toimituksessa osuus katsotaan määräalaksi. Osuuden siirtäminen saadaan suorittaa silloinkin, kun kiinteistö, josta osuus erotetaan, sijaitsee eri kunnassa kuin saajakiinteistö, jos osuuden siirtäminen on tarkoituksenmukaista eikä aiheuta epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmään.

131 a §

Jos kaikki yhteisen alueen osuudet ovat tulleet kuulumaan samaan kiinteistöön, yhteinen alue liitetään asianomaiseen kiinteistöön sitä varten suoritettavassa kiinteistön-määritystoimituksessa, muun kiinteistötoimituksen yhteydessä tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä kiinteistön omistajan hakemuksesta.

Kiinteistörekisterin pitäjä voi suorittaa 1 momentissa tarkoitetun yhteisen alueen liittämisen kiinteistöön, jos asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa ei ole erityisestä syystä tarpeen. Kiinteistörekisterin pitäjä voi suorittaa liittämisen myös hakemuksesta, jos kiinteistön omistaja antaa siihen suostumuksensa.

133 §

Määräala, jonka yhteisen alueen osakaskunta on saanut omistukseensa, liitetään osakaskunnalle kuuluvaan yhteiseen alueeseen. Kiinteistö, jonka osakaskunta on saanut omistukseensa, yhdistetään osakaskunnan yhteiseen alueeseen.

134 §

Alue erotetaan yhteiseksi alueeksi ja 133 §:n 1 momentissa tarkoitettu määräala liitetään olemassa olevaan yhteiseen alueeseen toimituksessa, johon sovelletaan, mitä lohkomisesta säädetään, tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä. Kiinteistö yhdistetään yhteiseen alueeseen sitä varten suoritettavassa kiinteistötoimituksessa.

Alue liitetään yhteiseen alueeseen ja yhteiset alueet liitetään yhteen 133 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa sitä varten suoritettavassa kiinteistötoimituksessa. Osuuksien määrittämistä varten liitettävä alue ja yhteiset alueet arvioidaan toimituksessa, ja

kunkin kiinteistön osuus muodostettuun yhteiseen alueeseen määrätään sellaiseksi, että se vastaa arvoltaan kiinteistöön kuuluneen alueen tai kiinteistölle aikaisemmin kuuluneen yhteisalueosuuden arvoa.

Muodostettavan yhteisen alueen tulee olla tarkoituksenmukainen alueen käytön järjestämisen ja hoidon kannalta, eikä liittäminen tai yhdistäminen saa aiheuttaa epätarkoituksenmukaista kiinteistöjaotusta tai vaarantaa kiinteistöjärjestelmän selvyyttä. Edellä 1 momentissa tarkoitetun määräalan yhteiseen alueeseen liittämisen ja kiinteistön yhteiseen alueeseen yhdistämisen edellytyksenä on lisäksi, että määräalaa tai kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä, panttioikeuksia tai kirjattua eläkeoikeutta tai että määräala tai kiinteistö vapautetaan vastaamasta kiinnityksistä. Edellytyksenä vapauttamiselle on, että panttioikeuden haltija antaa siihen suostumuksensa. Vapauttaminen voi tapahtua panttioikeuden haltijan suostumuksesta, jos kiinteistö, josta määräala otetaan, riittää liittämisen jälkeen selvästi vastaamaan siihen kohdistuvista panttisaamisista. Jos liittämisen tai yhdistämisen edellytykset eivät täyty, muodostetaan määräalasta tai kiinteistön alueesta osakaskunnan osakaskiinteistöille uusi yhteinen alue, johon osakaskiinteistöillä on osuutta samoin osuusluvuin kuin niillä ennestään olevaan yhteiseen alueeseen. Tällöinkin kiinteistöstä tai määräalasta yhteiseksi muodostettavan alueen ja sen osakastilojen osalta on 24 §:ssä säädettyjen yhteislohkominen edellytysten oltava käsillä.

Jos yhdistettävälle tai uudeksi yhteiseksi alueeksi muodostettavalle kiinteistölle kuuluu osuus muuhun yhteiseen alueeseen taikka yhteiseen erityiseen etuuteen, siirtyy tällainen osuus kyseisen yhteisen alueen tai erityisen etuuden muille osakaskiinteistöille. Osuus siirtyy osakaskiinteistöille korvauksetta aikaisempien osuuksien mukaisessa suhteessa. Kiinteistö, joka yhdistetään yhteiseen alueeseen tai jonka alueesta muodostetaan uusi yhteinen alue, lakkaa, ja sille kuuluneet yksityiset erityiset etuudet ja rasiteoikeudet lakkaavat.

137 §

Muun yhteisen alueen kuin kosken tai yhteismetsälaissa tarkoitetun yhteismetsän osa-

kas on oikeutettu saamaan osuutensa jaolla erotetuksi, jos erottaminen voi tapahtua kenellekään osakkaalle sanottavaa haittaa tuottamatta. Usean osakkaan hakemuksesta voidaan heidän osuutensa erottaa myös siten, että heidän omistamilleen kiinteistöille muodostetaan erotettavista osuuksista yhteinen alue.

Muu yhteinen alue kuin yhteinen koski tai yhteismetsä voidaan jakaa kahdeksi tai useammaksi yhteiseksi alueeksi 1 momentissa säädetyin edellytyksin yhteisen alueen osakaskunnan hakemuksesta, joka perustuu osakaskunnan yhteisaluelain 15 §:n 2 momentin mukaisella enemmistöllä tekemään päätökseen. Tällaisessa jaossa voidaan erottaa sitä haluaville osakkaille heidän omistamansa osuudet siten kuin tämän pykälän 1 momentissa säädetään.

Yhteisen vesialueen jaon edellytyksenä on lisäksi, että jakaminen on tarpeen erityistä käyttöä varten tai jakamiseen on muu erityinen syy.

Jos osuutta yhteiseen maa-alueeseen ei voida erottaa eikä osuus ole tarpeen osakkaan kiinteistön käytön kannalta, muut osakkaat ovat hänen vaatiessaan velvolliset lunastamaan osuuden. Kun osuus on lunastettu, kuuluu yhteinen alue osallisiksi jääville kiinteistöille aikaisempien osuuksien mukaisessa suhteessa, jolleivät osakkaat toisin sovi. Osuuden lunastaneiden osakkaiden on suoritettava lunastusta vaatineelle osakkaalle korvaus hänen menetyksestään.

154 §

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle *pysyvänä rasitteena* oikeus:

4) viemärijohdon ja muiden jäteveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

6) ajoneuvojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen sekä asemakaava-alueella yhteispihaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen;

156 §

Asemakaava-alueella saadaan perustaa 154 §:n 1 momentin 1—4 ja 11 kohdassa tarkoitettu rasite sekä 6 kohdassa tarkoitettu ajoneuvojen pitämistä varten tarpeellinen rasite ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

Kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, maantielle tai sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta, perustamalla 154 §:n 1 momentin 11 kohdassa tarkoitettu rasite taikka perustamalla yksityisistä teistä annetussa laissa tarkoitettu pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus. Tällaisen oikeuden perustamisen edellytyksiin sovelletaan, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa säädetään. Jos asianomainen kiinteistön omistaja pyytää, kiinteistötoimituksessa on ratkaistava tieoikeuden antaminen myös edellä tarkoitettuun yksityiseen tiehen.

161 §

Kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan asianosaisten sopimuksesta poistaa, jos rasitteen merkitys siihen oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle on vähentynyt. Muutoin rasite voidaan poistaa, jos olosuhteet ovat niin muuttuneet, ettei rasitetta enää 156 ja 157 §:n säännökset huomioon ottaen voitaisi perustaa eikä rasite ole oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle välttämätön. Välttämätön rasite voidaan poistaa, jos rasitteesta aiheutuvan kohtuuttoman haitan poistaminen ei ole mahdollista 160 §:ssä tarkoitetuin toimenpitein ja jos poistetun rasitteen sijaan voidaan 156 ja 157 §:ssä säädetyin edellytyksin perustaa vastaavanlainen rasite toiseen paikkaan.

162 §

Rasitetun rekisteriyksikön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus rasitteen

tai oikeuden perustamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta siltä, jonka hyväksi rasite tai oikeus perustetaan. Edellä 160 §:ssä tarkoitettu toimenpiteestä aiheutuneen haitan tai vahingon on velvollinen korvaamaan se, joka hyötyy toimenpiteestä. Jos 156 §:n 3 momentin nojalla annetaan tieoikeus, on samalla käsiteltävä ja ratkaistava yksityisistä teistä annetun lain 24 §:ssä tarkoitettu korvausvelvollisuus. Lohkomisessa lohkokiinteistön hyväksi perustetusta 156 §:n 3 momentissa tarkoitettua kulkuyhteyttä varten tarpeellisesta rasitteesta tai oikeudesta kanta-kiinteistön omistajalla on kuitenkin oikeus korvaukseen vain erityisestä syystä. Jos 159 §:n 2 momentissa tarkoitettua määräyksen vuoksi rasitteen rasittavuus sanottavasti lisääntyy, rasitetun rekisteriyksikön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus tästä johtuvasta lisähaitasta mainitussa momentissa tarkoitetuilta rasiteoikeuden haltijoilta.

165 §

Tässä luvussa tarkoitettu rasitteen tai oikeuden perustaminen, siirtäminen tai poistaminen taikka muu rasitetta tai oikeutta koskeva asia käsitellään rasitetointimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä. Jos rasitteen tai oikeuden poistamisesta tai sen käyttämisestä koskevien määräysten muuttamisesta ja tällaisesta toimenpiteestä johtuvien menetysten korvaamisesta on sovittu eikä asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa tai yksityistietoimituksessa ole erityisestä syystä tarpeen, kiinteistörekisterin pitäjä voi ratkaista asian päätöksellään.

15 luku

Toimitusmenettely

168 §

Jos toimitus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määräalaa, kutsukirje toimitetaan erikseen kaikille yhteisomistajille. Jos toimitus koskee yhteistä aluetta tai yhteistä erityistä etuutta eikä toimituksessa ole kysymys yhteisen alueen jakamisesta tai

101 §:n 1 momentin 2, 4 tai 5 kohdassa tarkoitettu kiinteistönmäärityksestä tai vastaavasta toimenpiteestä, kutsukirje toimitetaan järjestäytyneelle osakaskunnalle noudattaen, mitä yhteisäluelain 26 §:ssä säädetään, ja järjestäytymättömälle osakaskunnalle toimittamalla kutsukirje yhteisäluelain 26 §:n 4 momentissa tarkoitettulle edustajalle. Jollei tällaista edustajaa ole nimetty, kutsukirje toimitetaan jollekin osakkaalle ja toimituksen aloittamisesta tiedotetaan lisäksi julkaisemalla kutsu vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä. Jos toimitus koskee aluetta, johon usealla kiinteistöllä on rasiteoikeus tai yksityisistä teistä annetun lain mukainen oikeus, eikä kysymys ole tällaisen oikeuden poistamisesta, siirtämisestä tai muuttamisesta, riittää, että kutsukirje toimitetaan yhdelle oikeuden haltijoista. Kirje toimitetaan kuitenkin tiekunnalle, jos toimitushakemuksesta ilmenee tai muutoin on tiedossa, että toimitus koskee tiekunnan tietä.

169 §

Jos kutsukirjettä ei voida lähettää jollekin asianosaiselle sen vuoksi, että häntä tai hänen osoitettaan ei saada vaikeuksitta selville, toimituksen aloittamisesta tiedotetaan lisäksi julkaisemalla kutsu vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä. Kutsu on julkaistava sanomalehdessä myös silloin, kun on epätietoisuutta siitä, ketkä ovat toimituksen asianosaisia.

170 §

Jos toimituksen aikana ilmenee, että jollekin asianosaiselle ei ole tiedotettu toimituksen aloittamisesta, toimituksessa on pidettävä jatkokokous, josta asianomaiselle tiedotetaan kuten toimituksen aloittamisesta. Toimitus saadaan kuitenkin suorittaa loppuun jatkokokousta pitämättä, jos asianosainen, jolle toimituksen aloittamisesta ei ole tiedotettu, on toimituksessa saapuvilla eikä vaadi käsittelyn lykkäämistä tai jos hän ennen toimituksen lopettamista on kirjallisesti ilmoittanut, ettei hän osaltaan pidä jatkokokousta tarpeellisenä. Mitä tässä momentissa säädetään asianosai-

sesta, koskee myös kuntaa, kun kysymys on 168 §:n 4 momentissa tarkoitettusta toimituksesta.

175 §

Toimituksessa käsiteltävät asiat ratkaistaan toimitusmiesten päätöksellä. Teknisten tehtävien suorittamista koskevat asiat sekä muut laissa säädettävät asiat toimitusinsinööri ratkaisee kuitenkin yksin.

177 §

Sellaisen toimituksen kohteena olevan alueen, jonka omistus voi muuttua toimituksen seurauksena, hoitoa ei saa laiminlyödä. Tällaisella alueella saadaan toimituksen aloittamisesta tiedottamisen ja tilusten haltuunoton välisenä aikana suorittaa puuston hakkuuta tai maa-ainesten ottamista myytäväksi tai muuten poisvietäväksi, uusien rakennusten rakentamista tai olemassa olevien rakennusten peruskorjaamista taikka muita sellaisia omaisuuden arvoa tai käyttötarkoitusta muuttavia toimenpiteitä vain toimitusinsinöörin asettamin rajoituksin tai hänen erikseen antamallaan luvalla. Rajoitukset on asetettava siten, että ne eivät tarpeettomasti vaikeuta sellaisten toimenpiteitten suorittamista, joiden vaikutukset toimituksen suorittamiseen ovat vähäisiä. Lupa toimenpiteen suorittamiseen on annettava, jollei toimenpide merkittävästi vaikeuta toimituksen suorittamista tai vaaranna toimituksen tarkoituksen toteuttamista.

Jos halottavan kiinteistön kaikki yhteisomistajat ovat sopineet puiden tai maa-ainesten myynnistä tai poisviemisestä, ei 1 momenttia tältä osin sovelleta.

Toimituksessa, jota 1 momentin säännökset koskevat, toimitusinsinöörin on selostettava sanottuja säännöksiä ja niistä johtuvia rajoituksia. Toimitusinsinöörin on annettava tarpeelliset määräykset niistä rajoituksista, joita noudattaen toimenpide saadaan suorittaa ilman erityistä lupaa. Toimitusinsinöörin asettamia rajoituksia ja luvasta antamaa ratkaisua on noudatettava muutoksenhausta huolimatta.

Toimitusinsinööri voi päättää 1 momentissa tarkoitettun lupaa koskevan asian toimituskokousta pitämättä. Toimituksen asianosaisille on ennen päätöksen tekemistä varat-

tava tilaisuus esittää mielipiteensä lupahakemuksen johdosta ja toimitettava päätös ja sitä koskeva valitusosoitus tiedoksi.

178 §

Jos toimituksen hakija luopuu hakemuksesta sen jälkeen, kun toimitus on aloitettu tai toimituksen vaatimia teknisiä tehtäviä on suoritettu, asia käsitellään toimituskokouksessa. Toimitus raukeaa, jollei kukaan kokouksessa saapuvilla oleva, toimituksen hakemiseen oikeutettu asianosainen vaadi sen suorittamista. Toimitusinsinööri voi kuitenkin päättää toimituksen raukeamisesta kokousta pitämättä, jos kaikki asianosaiset siihen suostuvat eikä kokouksen pitäminen ole tarpeen korvausten tai toimituskustannusten käsittelemistä varten. Ilmoitus toimitushakemuksesta luopumisesta on tehtävä ennen kuin toimitus on lainvoimainen.

180 §

Toimitusinsinöörin tehtävänä on hankkia tarvittava kokoustila ja toimituksen suorittamisessa tarvittavat apuhenkilöt sekä rajojen merkitsemistä ja muita maastotöitä varten tarpeelliset tarvikkeet ja työvälineet.

203 §

Maksuvelvollinen, joka on valittanut toimituksessa määrätystä korvauksesta, on velvollinen maksamaan riidanalaisen osan korvauksesta ja sille laskettavan koron korvauksensaajalle vain, jos korvauksensaaja asettaa maksuvelvollisen hyväksymän pantin tai muun vakuuden liikaa maksetun määrän ja sille suoritettavan koron palauttamisesta. Jos korvauksensaaja ei aseta hyväksyttävää vakuutta, riidanalainen osa korvauksesta saadaan tallettaa kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon siten kuin rahan, arvosuukisien, arvopaperien tai asiakirjain tallettamisesta velan maksuna tai vapautumiseksi muusta suoritusvelvollisuudesta annetussa laissa (281/1931) säädetään. Korvauksensaajalla on kuitenkin oikeus nostaa talletettu osa korvauksesta lainvoimaisen korvauksen ylimenevän määrän ja sille varojen nostopäi-

västä laskettavan kuuden prosentin koron takaisin maksamisesta asetettavaa vakuutta vastaan.

Jos korvauksen määrää sen suorittamisen jälkeen alennetaan, on liikaa maksettu määrä sille maksettuine korkoineen palautettava maksajalle sekä suoritettava palautettavalle pääomalle kuuden prosentin vuotuinen korko korvauksen maksupäivästä lukien.

206 §

Toimituksessa on päätettävä yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden osakaskunnalle tulevan korvauksen maksamistavasta.

Korvauksen maksamisesta yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden osakaskunnalle tai osakkaalle ja korvauksen tallettamisesta säädetään yhteisäluelain 31 a §:ssä.

206 a §

Jos korvauksen kokonaissumma, joka on määrätty asianosaisen maksettavaksi samalle korvauksensaajalle, ei ylitä kymmentä euroa, sitä ei tarvitse maksaa tai tallettaa.

207 §

Toimitusmenoja ovat:

- 1) 180 §:ssä tarkoitettujen tehtävien suorittamisesta aiheutuneet menot ja korvaukset;
- 2) 182 §:n 2 momentissa tarkoitettut korvaukset;
- 3) toimitsijoille ja asiantuntijoille suoritettut palkkiot ja korvaukset;
- 4) muut sellaiset toimituksen suorittamisesta aiheutuvat kustannukset ja korvaukset, jotka eivät kuulu kiinteistötoimitusmaksuun tai jotka eivät ole edunvalvontakustannuksia.

208 §

Toimitusmenojen maksamisesta päättää toimitusinsinööri, ja ne maksetaan, jollei 180 §:stä muuta johdu, etukäteen valtion tai, milloin toimitusinsinöörinä on kiinteistöinsinööri, kunnan varoista sitä mukaa kuin niitä aiheutuu.

Valtion tai kunnan varoista etukäteen maksetut toimitusmenot peritään valtiolle tai kunnalle takaisin kiinteistötoimitusmaksun perimisen yhteydessä noudattaen kiinteistötoimitusmaksun perimistä koskevia säännöksiä.

Kiinteistö, jonka osalta toimitusmenot on määrätty maksettaviksi, on panttina toimitusmenoista ja niille laskettavasta korosta siten kuin maakaaren 20 luvussa säädetään.

212 §

Toimituskustannukset 67 §:n 4 momentissa tarkoitettusta hankeusjaosta maksaa asian-omaisen hankkeen toteuttaja. Jos maanmittaustoimisto on antanut muuhun uusjakoon toimitusmääräyksen 68 §:n 2 momentin nojalla hakemusta, toimituskustannukset maksetaan kokonaan valtion varoista. Milloin samassa uusjakotoimituksessa tehdään sekä 67 §:n 4 momentissa että 67 §:n 1 momentissa tarkoitetuista tarpeista johtuvia tilusjärjestelytoimenpiteitä, hankkeen toteuttaja vastaa hankkeen johdosta tarpeellisten toimenpiteiden aiheuttamista toimituskustannuksista. Muilta osin toimituskustannuksiin sovelletaan, mitä edellä tässä momentissa ja 209 §:ssä säädetään.

Toimituskustannukset kiinteistönmäärittämisestä ja muusta sellaisesta toimituksesta, jolla voidaan poistaa kiinteistörekisterissä tai kiinteistöjaotuksessa oleva puute tai korjata kiinteistöjärjestelmässä oleva virhe taikka muutoin edistää kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta ja selvyyttä, maksetaan, siltä osin kuin toimitus tai toimenpide on ollut yleisen edun vaatima, valtion tai kunnan varoista siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään. Kuitenkin 283 §:ssä tarkoitettujen toimitusten toimituskustannukset maksetaan kokonaan valtion tai kunnan varoista. Toimituskustannukset maksetaan valtion varoista, jos kiinteistörekisterin pitäjänä on maanmittaustoimisto, ja kunnan varoista, jos kiinteistörekisterin pitäjänä on kunnan viranomaisen.

218 §

Yhdistettäviin kiinteistöihin vahvistetut kiinnitykset ja muut kirjaukset kohdistuvat yhdistämisen jälkeen yhdistämällä muodostettuun kiinteistöön, ei kuitenkaan sellaiseen yhdistettävästä kiinteistöstä luovutettuun määräälaan tai erityiseen etuuteen taikka osuuteen yhteisestä alueesta tai yhteisestä erityisestä etuudesta, johon ei ennen yhdistämistä kohdistunut yhdistettävää kiinteistöä

koskevaa kiinnitystä tai kirjausta. Edellä 214 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa kiinnitykset ja muut kirjaukset kohdistuvat samalla etusijalla ja 2 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa sopimuksen mukaisessa etusijajärjestyksessä yhdistämällä muodostettuun kiinteistöön.

231 §

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, kunta saa hakea muutosta valittamalla maa-keuteen asemakaava-alueella suoritettussa lohkomisessa tai halkomisessa tehtyyn ratkaisuun 32 §:ssä, 33 §:n 1 momentin 1—4 kohdassa ja 53 §:ssä tarkoitetussa asiassa.

232 §

Toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta myös ratkaisuun, joka koskee halkomisen, yhteisen alueen jaon, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn yhteydessä suoritettua rajankäyntiä tai tilusvaihtoa taikka niiden suorittamista koskevan vaatimuksen hylkäämistä, jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen kesken toimituksen tarkoituksenmukaiseksi. Sama koskee muuta sellaista toimituksessa tehtyä päätöstä, joka vaikuttaa toimituksen suorittamiseen.

Kun toimitusmiesten päätökseen on haettu muutosta 1 tai 2 momentin nojalla, ei toimituksessa saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, joihin valituksen johdosta annettava päätös saattaa vaikuttaa. Maa-oikeus voi kuitenkin toimitusinsinöörin esityksestä ennen valituksen ratkaisemista päättää, että toimitusta saadaan jatkaa myös tällaisten toimenpiteiden osalta. Maa-oikeus voi valittajan vaatimuksesta kieltää asianosaisia suorittamasta ennen asian lopullista ratkaisua sellaista 177 §:ssä tarkoitettua toimenpidettä, joka toimitusinsinöörin asettamien rajoitusten tai hänen erikseen antamansa luvan mukaan on sallittu.

260 §

Jos muutoksenhakemus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määrääalaa eikä asiassa ole kysymys kiinteistön jaosta tai

kirjaamisasiasta, riittää, että istunnosta ilmoitetaan yhdelle omistajista. Yhteisomistajalle, joka on tätä pyytänyt, on istunnosta kuitenkin aina ilmoitettava. Jos muutoksenhakemus koskee yhteistä aluetta tai yhteistä erityistä etuutta, istunnosta ilmoittamiseen sovelletaan, mitä 168 §:n 2 momentissa säädetään toimituksesta tiedottamisesta yhteisen alueen osakaskunnalle.

281 b §

Jos tuomioistuimien määrää suoritettavaksi korvauksen sellaisesta seikasta, jota koskeva korvausvaatimus on toimituksessa hylätty, korottaa korvausta tai määrää maksettavaksi uutta korvausta, sen tulee määrätä tällaisen korvauksen maksuaika. Maksuaika voi olla enintään kolme vuotta. Tuomioistuimen määrämälle korvaukselle on suoritettava kuuden prosentin vuotuinen korko, joka lasketaan siitä päivästä, kun kolme kuukautta on kulunut toimituksen lopettamispäivästä tai toimituksessa määrätyn maksuajan alkamispäivästä, jollei tuomioistuin asian laadun vuoksi toisin määrää. Jollei korvausta makseta tuomioistuimen määräämänä maksuaikana, maksumatta olevalle korvaukselle on suoritettava 203 §:n 3 momentin mukainen viivästyskorko.

282 a §

Sopimus, joka tämän lain mukaan on edellytyksenä kiinteistötoimituksen tai muun tällaisessa laissa tarkoitetun toimenpiteen suorittamiselle, voidaan tehdä kirjallisena ennen toimitus- tai toimenpidehakemuksen tekemistä taikka toimituksen alkukokouksessa 176 §:n 1 momentin mukaisesti, jos toimitus on tullut vireille asianosaisten yhteisestä tai jonkun asianosaisten hakemuksesta. Tällainen sopimus sitoo sopimuksen tehnyttä ja sellaista kiinteistön uutta omistajaa, joka on saanut kiinteistön perintönä, testamentilla, osituksessa taikka muutoin muulla saannolla kuin luovutuksella, sekä sitä, joka luovutuksen tapahtuessa oli tietoinen sopimuksesta. Sopimus sitoo kiinteistön uutta omistajaa myös silloin, kun sopimuksen tarkoittama toimitus tai toimenpide on tullut vireille ennen luovutuksen tapahtumista.

283 §

Kiinteistörekisterin pitäjä voi antaa hakemusta määräyksen sellaisen toimituksen suorittamiseen, jolla voidaan poistaa kiinteistörekisterissä tai kiinteistöjaotuksessa oleva puute tai korjata kiinteistöjärjestelmässä oleva virhe taikka muutoin edistää kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta tai selvyyttä.

285 §

Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistöjen yhdistämistä, 131 §:n 1 momentissa, 131 a §:ssä ja 165 §:n 1 momentissa tarkoitettua asiaa ja 277 §:n 2 momentissa tarkoitettua virheen oikaisua koskevaan päätökseen sekä toimitusinsinöörin 177 §:n 4 momentissa tarkoitettuun päätökseen ja 274 §:n 1 momentissa tarkoitettua kirjoitusvirheen korjaamista koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla maa- ja metsätalouden valituksen tekemiseen on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Muutoin muutoksenhakuun sovelletaan, mitä muutoksenhausta lopetettuun toimitukseen säädetään.

286 a §

Toimituskokoukset ovat julkisia. Toimitus-

Naantalissa 22 päivänä heinäkuuta 2011

insinööri voi kuitenkin rajoittaa yleisön läsnäoloa, jos se on tarpeen tungoksen välttämiseksi.

Jos muu kuin asianosainen aiheuttaa häiriötä toimituskokouksen, toimituksessa pidettävän katselmuksen tai muun toimituksessa suoritettavan toimenpiteen kululle, toimitusinsinööri voi määrätä tällaisen henkilön poistumaan kokoustilasta tai toimituspaikalta.

Yleisö saa toimituskokouksessa ja toimituksen yhteydessä pidettävässä katselmuksessa valokuvata, nauhoittaa ja muulla tavalla tallentaa sekä siirtää teknisillä menetelmin kuvaa ja ääntä vain toimitusinsinöörin luvalla ja hänen antamiensa ohjeiden mukaan. Lupa voidaan myöntää, jos tällaisesta toiminnasta ei ole haittaa toimituksen häiriöttömälle kululle eikä se vaikuta häiritsevästi asianosaasiin. Toimitusinsinööri voi asettaa rajoituksia myös asianosaisille sellaisten edellä tässä momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden suorittamiseen, jotka häiritsevät merkittävästi toimituksen kulkua tai muita asianosaisia.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä lokakuuta 2011.

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Maa- ja metsätalousministeri *Jari Koskinen*