

17.12.2015

Kiinteistörekisterin pitäjät

## OHJEET KIIINTEISTÖREKISTERIN PITÄMISESTÄ

Maanmittauslaitos on tänään päättänyt kiinteistörekisterilain 15 §:n (22.11.1996/876) nojalla antaa liitteenä olevat ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä (KRO). Samalla kumotaan 27.2.2014 annettu ohje nro MML 629/00 00 00/2014.

Ohje tulee voimaan 1.1.2016 ja se on voimassa toistaiseksi.

Ohje on saatavissa Maanmittauslaitoksen kirjaamosta.

Käyntiosoite: Pasilan virastokeskus  
Opastinsilta 12 C, Helsinki

Postiosoite: PL 84, 00521 HELSINKI

Puhelin: 040 484 2185

Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä ovat lisäksi nähtävissä Finlexin www-sivuilla <http://www.finlex.fi/fi/viranomaiset/normi/402001/> ja kiinteistötietojärjestelmän www-sivuilla <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-palvelut/verkkopalvelut/ktj-rekisterinpito/ohjeita-rekisterinpitoon>

Ylijohtajan sijaisena, johtaja Irma Lähetkangas

Johtava asiantuntija Tuomas Lukkarinen

LIITE Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä (KRO)

TIEDOKSI

Maa- ja metsätalousministeriö, ohjaus- ja tietohallintoyksikkö  
Maa- ja metsätalousministeriön kärkeen toimivat käräjäoikeudet  
Suomen Kuntaliitto  
Maanmittausalan oppilaitokset  
Maanmittauslaitoksen Intranet

17.12.2015

## SISÄLLYS

1	SOVELTAMISALA.....	6
2	LYHENTEITÄ .....	6
3	KIINTEISTÖJEN REKISTERÖINTIJÄRJESTELMÄ.....	6
4	KIINTEISTÖREKISTERIIN MERKITTÄVÄT TIEDOT.....	7
5	KIINTEISTÖREKISTERIN PITÄJÄN TEHTÄVÄT .....	9
6	TOIMITUSTEN JA PÄÄTÖSTEN REKISTERÖINTI.....	9
6.1	Yleisiä periaatteita.....	9
6.1.1	Rekisteröinnin ajankohta.....	9
6.1.2	Kiinteistötunnuksen muodostaminen.....	11
6.1.3	Kiinteistötunnus ja määräalatunnus .....	11
6.1.4	Kiinteistötunnuksen muuttuminen .....	11
6.1.5	Määräalatunnuksen muuttumattomuus .....	14
6.1.6	Kiinteistön laadun muuttuminen .....	14
6.1.7	Rekisteröintijärjestys .....	14
6.1.8	Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset .....	15
6.1.9	Yhteisalueosuudet .....	15
6.1.10	Erietyiset etuudet.....	15
6.2	Kiinteistö- ja muut maanmittaustoimitukset rekisteröinnin kannalta .....	16
6.2.1	Lohkominen .....	16
6.2.2	Tontin ja yleisen alueen lohkominen .....	17
6.2.3	Erillisen alueen tilaksi muodostaminen tai kiinteistöön liittäminen .....	17
6.2.4	Halkominen.....	18
6.2.5	Tilusvaihto .....	18
6.2.6	Vesijätön, yhteisen alueen ja ulkopalstan lunastaminen.....	18
6.2.7	Rakennuspaikan osan ja tontinosan lunastaminen .....	18
6.2.8	Tilusjärjestelyt.....	18
6.2.8.1	Uusjako .....	18
6.2.8.2	Muut tilusjärjestelyt.....	19
6.2.9	Yhteismetsän muodostaminen.....	19
6.2.10	Kiinteistön määritys.....	20
6.2.10.1	Rajankäynti .....	20

---

17.12.2015

6.2.10.2	Kiinteistöjaotusta koskevan epäselvyyden selvittäminen.....	20
6.2.10.3	Rasitetta koskevan epäselvyyden selvittäminen.....	20
6.2.10.4	Yhteisalueosuutta koskevan epäselvyyden selvittäminen.....	20
6.2.10.5	Yhteisen alueen osakaskiinteistöjen selvittäminen.....	20
6.2.10.6	Yleisiin tarpeisiin erotetun alueen selvittäminen.....	20
6.2.11	Yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön.....	20
6.2.12	Yhteisalueosuuden tilaksi muodostaminen .....	21
6.2.13	Yhteisen alueen muodostaminen.....	21
6.2.14	Alueen liittäminen yhteiseen alueeseen ja yhteisten alueiden yhdistäminen toimituksessa .....	21
6.2.15	Yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön .....	22
6.2.16	Yhteisen alueen jako .....	22
6.2.17	Rasitetoimitus .....	22
6.2.18	Maantietoimitus.....	22
6.2.19	Yleistietoimitus Ahvenanmaan maakunnassa .....	24
6.2.20	Ratatoimitus.....	24
6.2.21	Yksityistietoimitus .....	25
6.2.21.1	Alueellinen yksityistietoimitus .....	25
6.2.22	Ulkoilureittitoimitus.....	26
6.2.23	Reittitoimitus .....	26
6.2.24	Lunastustoimitukset .....	26
6.2.25	Muut lunastustoimitukset .....	27
6.2.26	Kalastuslain mukaiset toimitukset .....	27
6.2.27	Kaivostoimitus .....	27
6.2.28	Kuntarajan käyminen .....	27
6.2.29	Lakanneiden yhteisten alueiden selvittelytoimitus .....	27
6.2.30	Eräiden tie- ja muiden alueiden siirtyminen.....	27

17.12.2015

	6.2.30.1	Lakanneet yhteiset tiet ja valtaojat	27
	6.2.30.2	Entiset maantie- ja yleistiealueet.....	28
	6.2.31	Sikseen jätetyt ja kumotut toimitukset .....	28
6.3		Kiinteistörekisterin pitäjän ja Maanmittauslaitoksen päätökset.....	28
	6.3.1	Kiinteistöjen yhdistäminen .....	28
	6.3.2	Yhteisalueosuuden ja yhteismetsäosuuden siirtäminen kiinteistöön tai tilaksi muodostaminen .....	29
	6.3.3	Yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön .....	30
	6.3.4	Rasitteen tai tieoikeuden poistaminen tai sen käyttämistä koskevien määräysten muuttaminen .....	30
	6.3.5	Yhteisten alueiden yhdistäminen .....	31
	6.3.6	Rekisteriyksikön nimen muuttaminen.....	31
	6.3.7	Kiinteistötunnuksen muuttaminen .....	31
	6.3.8	Kiinteistön laadun muuttaminen .....	31
	6.3.9	Kuntajaon muuttaminen.....	32
	6.3.10	Kameraalisen jaotuksen muuttaminen .....	32
	6.3.11	Enklaavin siirtäminen.....	32
	6.3.12	Erytysen oikeuden siirtäminen .....	33
	6.3.13	Erytysen oikeuden käyttötarkoituksen muuttaminen.....	33
	6.3.14	Virheen korjaaminen.....	33
	6.3.14.1	Kiinteistörekisterissä olevan virheen korjaaminen.....	34
	6.3.14.2	Kiinteistötietojärjestelmän muun tiedon korjaaminen.....	35
6.4		Muiden viranomaisten päätökset, ilmoitukset ja eräät sopimukset.....	35
	6.4.1	Kaavoitusta koskevat päätökset.....	35
	6.4.1.1	Yleistä .....	35
	6.4.1.2	Yleiskaavat.....	36
	6.4.1.3	Asemakaavat .....	36
	6.4.1.4	Tonttijaot .....	37

17.12.2015

6.4.1.5	Rakennuskiellot.....	37
6.4.2	Luonnonsuojelualueet.....	37
6.4.3	Rakennusvalvontaviranomaisen päätökset.....	38
6.4.4	Kuntajaon muuttaminen.....	38
6.4.4.1	Yleistä.....	38
6.4.4.2	Kokonaisten rekisteriyksiköiden siirtäminen.....	39
6.4.4.3	Kiinteistön osan siirtäminen.....	39
6.4.4.4	Yhteisen alueen tai maantien liitännäisalueen kameraalinen osittaminen.....	39
6.4.5	Vesilaissa tarkoitetut päätökset.....	40
6.4.6	Kaivoslaissa tarkoitetut päätökset.....	40
6.4.7	Ydinjätteiden loppusijoituspaikka ja toimenpidekielto.....	41
6.4.8	Sopimus ympäristötuesta ja luontoarvokaupasta.....	41
6.4.9	Sopimus erityisen oikeuden tai käyttörajoituksen lakkaamisesta.....	41
6.4.10	Yksityiset hautapaikat.....	41
6.4.11	<b>Kolttalaissa tarkoitetut rajoitukset.....</b>	<b>41</b>
6.4.12	<b>Telekaapelit, tukiasemat ja radiomastot.....</b>	<b>42</b>
6.5	Kiinteät muinaisjäänökset.....	42
6.6	Määräalat ja yhteisalueosuudet.....	42
6.6.1	Määräalan käsite.....	42
6.6.2	Määräalan rekisteröinnin vireille tulo.....	42
6.6.3	Kiinteistörekisteriin merkittävät tiedot.....	42
6.6.4	Määräalatiетоjen tarkistus.....	43
6.6.4.1	Henkilötunnus.....	43
6.6.4.2	Määräalan sijainti.....	43
6.6.4.3	Rekisteröinnin keskeyttäminen tietojen täydentämiseksi.....	43
6.6.5	Määräalojen merkitseminen kiinteistörekisterikarttaan.....	43
6.6.6	Määräalarekisteröinnin erityistilanteita.....	44

---

17.12.2015

6.6.6.1	Määräalan jakautuminen osamääräaloiksi.....	44
6.6.6.2	Määräalan edelleenluovutus.....	44
6.6.6.3	Tilusvaihtosopimuksen rekisteröinti .....	44
6.6.7	Määräalojen rekisteröinti tontin ja yleisen alueen lohkomisten yhteydessä .....	44
6.6.7.1	Tontin- ja yleisen alueen lohkomisessa rekisteröitävät määräalatiedot.....	44
6.6.8	Määräalan rekisteröinnissä tapahtuneet virheet.....	45
6.6.9	Toimituksessa ja sen rekisteröinnissä tapahtuneet virheet.....	45
6.6.9.1	Erottamaton määräala on merkitty väärän uuden kiinteistön määräalaksi .....	45
6.6.9.2	Kiinteistö on muodostettu väärästä määräalasta.....	46
6.7	Kiinteistörekisteristä puuttuvien alueiden ja toimenpiteiden rekisteröinti .....	46
6.7.1	Rekisteriyksiköltä puuttuvien toimenpiteiden lisääminen .....	46
6.8	Toimitusten tai päätösten purkamisen rekisteröinti .....	46
7	KIINTEISTÖREKISTERIN SIJAINITIIETOJEN TALLENTAMINEN .....	47
7.1	Koordinaattijärjestelmä.....	47
7.2	Tallentamisperiaatteet.....	47
8	PÄÄTÖKSISTÄ TIEDOTTAMINEN JA ILMOITUKSET .....	48
8.1	Kiinteistörekisterin pitäjän ja Maanmittauslaitoksen päätökset.....	48
8.2	Muiden viranomaisten päätökset ja sopimukset .....	51
	KIINTEISTÖREKISTERIN PITOJA KOSKEVIA SÄÄDÖKSIÄ.....	1
	KIINTEISTÖREKISTERIN PITÄJÄN TEHTÄVÄT .....	1

17.12.2015

## 1 SOVELTAMISALA

Ohjetta sovelletaan kiinteistörekisteriin tehtävien merkintöjen tekemiseen sekä tietojen ylläpitoon. Siltä osin kuin on kyse kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain 13 §:n 2 momentissa tai muussa laissa tarkoitetuista kiinteistötietojärjestelmän tiedoista, jotka eivät kuulu kiinteistörekisterin tietosisältöön, tätä asiakirjaa sovelletaan suosituksena.

Ohje koskee sekä Maanmittauslaitosta että kiinteistörekisterin pitäjänä toimivien kuntien kiinteistöinsinöörejä.

Tämä ohje ei koske lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä kiinteistötietojärjestelmän tietoja.

## 2 LYHENTEITÄ

KalL	Kalastuslaki
KalA	Kalastusasetus
KML	Kiinteistönmuodostamislaki
KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus
KRL	Kiinteistörekisterilaki
KRA	Kiinteistörekisteriasetus
KTJL	Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasti tietopalvelusta
LakkaamisL	Laki yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina
LSL	Luonnonsuojelulaki
LSA	Luonnonsuojeluasetus
LunL	Lunastuslaki
MK	Maakaari
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus
MTL	Maantielaki
RETI	Säädösperusteisten rekisterien ylläpidon ydinprosessi Maanmittauslaitoksessa
TMK	Toimitusmenettelyn käsikirja
YksTL	Laki yksityisistä teistä
YML	Yhteismetsälaki

## 3 KIINTEISTÖJEN REKISTERÖINTIJÄRJESTELMÄ

Kiinteistörekisteriä pidetään kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköistä. Kiinteistörekisteri jakautuu ominaisuus- ja sijaintitietoihin (KRL 1 §). Ominaisuustiedoilla tarkoitetaan rekisterin tekstitietoja ja sijaintitiedoilla kiinteistörekisterikarttaa.

Kiinteistörekisteri on yksi yhteiskunnan perusrekistereistä. Muita perusrekistereitä ovat väestötietojärjestelmä, yhteisötietojärjestelmä (esim. kaupparekisteri) sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Väestötietojärjestelmä sekä lain-

17.12.2015

huuto- ja kiinnitysrekisteri perustuvat osittain kiinteistörekisteriin. Yhteiskunnan toimivuuden ja kansalaisten oikeusturvan kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että perusrekisterit ovat luotettavia.

Kiinteistörekisterin pitäjät ovat Maanmittauslaitos ja kuntien kiinteistöinsinöörit. Rekisterinpidon vastuualue määräytyy asemakaava-alueen rajan mukaan siten kuin KRL 5 §:ssä ja 5.3.1999 annetun KRL:n muutoksen (323/1999) voimaantulosäännöksissä säädetään. Maanmittauslaitoksen ja kiinteistöinsinöörien työnjakoa varten on laadittu ”Kiinteistörekisterinpidon yhteiset pelisäännöt kiinteistötietojärjestelmässä” -niminen asiakirja. ([http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/rekisterinpidon\\_pelisaannot.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/rekisterinpidon_pelisaannot.pdf)). Lisäksi Maanmittauslaitoksella ja yksittäisten kuntien kiinteistöinsinööreillä voi olla erillisiä sopimuksia käytännön tehtäviä varten.

Kiinteistörekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää (KTJ). Lisäksi kiinteistötietojärjestelmään kuuluu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri, jota kutsutaan myös kirjaamisrekisteriksi, sekä joukko muiden kuin kiinteistöviranomaisten tuottamia, aikaisemmin kiinteistörekisteriin kuuluneita tietoja. KTJ jakautuu *kiinteistöosaan*, johon kuuluvat kiinteistörekisterin tietojen lisäksi edellä mainitut muut tiedot, sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin muodostamaan *kirjaamisosaan*. Kirjaamisosa saa kiinteistöjen perustiedot (kiinteistötunnus, nimi, muodostumistiedot ja pinta-ala) kiinteistörekisteristä.

Maanmittauslaitoksen ja kuntien kiinteistöinsinöörien lisäksi muullakin viranomaisella, jonka vastuulla on kiinteistötietojärjestelmään kuuluvan tiedon tuottaminen, on velvollisuus huolehtia tällaisen tiedon tallentamisesta kiinteistötietojärjestelmään ja sen pitämisestä ajan tasalla (KTJL 4 §). Tois-taiseksi kiinteistörekisterin pitäjät hoitavat tämän tehtävän tiedontuottajaviranomaisten puolesta.

Kiinteistörekisteriä pidetään Maanmittauslaitoksen hallinnoimassa kiinteistötietojärjestelmässä (KTJ). Tiedot siihen tuotetaan KTJKii-tietojärjestelmässä MML:n JAKOkii-tuotantosovelluksella sekä KTJKii-rekisterinpitosisovelluksella ja kuntajärjestelmillä.

#### 4 KIINTEISTÖREKISTERIIN MERKITTÄVÄT TIEDOT

Kiinteistörekisteri sisältää KRL 1.1 §:n mukaisesti tietoja yksiköiden ominaisuuksista ja sijainnista sekä yksiköjä koskevia muita tietoja. Sijaintitiedoilla tarkoitetaan kiinteistörekisterikarttaa. KRL 14.1 §:n mukaan sijaintitiedon on oltava numeerisessa muodossa siten, että kiinteistöjaotus voidaan tarpeen vaatiessa tulostaa kartaksi. Ominaisuus- ja muut tiedot vastaavat kiinteistörekisterin tekstimuotoisia tietoja.

Kiinteistörekisterin tietosisällön perussäännökset ovat KRL 7 §:ssä ja KRA 6 - 10 §:ssä sekä KTJL 13.2 §:ssä. Rekisteriin merkittävistä tiedoista on määrättyä myös monissa muissa säädöksissä. Liitteessä 1 on kiinteistörekisterin pitoa koskevia säädöksiä. Lisäksi KTJKii-tietojärjestelmässä on kiinteistörekisteriä täydentäviä tietoja, jotka on tarkoitettu virkakäyttöön.



17.12.2015

### **Kiinteistönmuodostamisviranomaisen tuottamat kiinteistörekisterin tiedot**

- KRL 7 §:ssä tarkoitetut tiedot
- KRA 6, 8, 9 ja 10 §:ssä tarkoitetut tiedot
- **merkintä kantakiinteistöstä (KML 21.2 §)**

### **Muiden viranomaisten tuottamat kiinteistörekisterin tiedot**

- oikeusvaikutteiset yleiskaavat
- asemakaavat (ml. ranta-asemakaavat)
- MRL 53 §:ssä tarkoitetut rakennuskiellot
- tontin ja yleisen alueen osalta asemakaavan mukainen käyttötarkoitus ja muiden asemakaavan mukaisten kiinteistöjen osalta kaavassa määrätty käyttötarkoitus kiinteistön muodostamisajankohtana
- tonttia koskeva erillinen tonttijako
- ydinjätteiden loppusijoituspaikka ja toimenpidekielto (YdinenergiaA 85 §)
- kolttalain 36 §:ssä tarkoitetut rajoitukset

### **Muiden viranomaisten tuottamat kiinteistötietojärjestelmän nk. muut tiedot**

- MRL 161 §:ssä tarkoitetut yhdyskuntatekniset laitteet
- MRL 163 §:ssä tarkoitetut vähäiset laitteet
- rakennusrasitteet (MRL 158.2 §)
- yhteisjärjestelyt (MRL 164.4 §)
- luonnonsuojelualueet yksityisen omistamalla alueella (LuonnonsuojeluL 24.4 §)
- sopimukset alueen määräaikaisesta rauhoittamisesta (LuonnonsuojeluL 25.3 §)
- suojellut luontotyypit (LuonnonsuojeluA 11.2 §)
- erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat (LuonnonsuojeluA 11.2 §)
- **ympäristötukisopimukset (kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki (34/2015 33 §)**
- sopimukset luontoarvokaupasta (L kestävän metsätalouden rahoituksesta (624/2003)
- vesilain mukaiset päätökset (VesiL 17:5)
- kaivoslain mukaiset päätökset (KaivosL)
- yksityiset hautapaikat (HautaustoimiL 16.3, 28.6 §)
- maanmittaustoimituksessa todetut kiinteät muinaisjäännökset (MuinaismuistoL 6.1 §)
- **telekaapelit, tukiasemat ja radiomastot, jotka on sijoitettu rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä (tietoyhteiskuntakaari 28 luku)**

Toistaiseksi kaikki yllä mainitut tiedot ovat otteilla ja tulosteilla *kiinteistörekisterin* tietoina.

17.12.2015

## 5 KIINTEISTÖREKISTERIN PITÄJÄN TEHTÄVÄT

Liitteenä 2 on luettelo niistä kiinteistörekisterin pitäjän tehtävistä, joista on säädetty laissa tai asetuksessa.

## 6 TOIMITUSTEN JA PÄÄTÖSTEN REKISTERÖINTI

### 6.1 Yleisiä periaatteita

#### 6.1.1 Rekisteröinnin ajankohta

#### **Toimitukset**

Kiinteistö- ja muut maanmittaustoimitukset voidaan rekisteröidä sen jälkeen, kun toimitus on saanut lainvoiman. Toimitus on lainvoimainen, kun toimituksen valitusaika on päättynyt tai, jos toimituksesta on valitettu, kun toimituksesta tehty valitus on lopullisesti ratkaistu. Jos kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä toimituksen, se voidaan rekisteröidä valitusajan päättymistä odottamatta (KML 192.1 §).

Toimituksen kestäessä tai kun esimerkiksi vain korvauksista on valitettu, voidaan rekisteröidä:

- toimituksen yhteydessä tehty rajankäynti tai tilusvaihto, joka on saanut lainvoiman (KML 194 §);
- tarpeelliset merkinnät asianosaisen pyynnöstä ja maa- ja metsätalouden puheenjohtajan luvalla KML 194 a.1 §:n tarkoittamissa tapauksissa (KML 243 §);
- halkomisen, uusjaon ja vesialueen jaon lainvoiman saaneesta jakosuunnitelmasta aiheutuvat merkinnät (KML 54.3, 91 ja 144.2 §);
- lunastustoimitus LunL 53.2 §:n tarkoittamissa tapauksissa hakijan pyynnöstä, ellei maa- ja metsätalouden puheenjohtajan kiellä rekisteröintiä;
- maantietoimitus MTL 86.2 §:n tarkoittamissa tapauksissa kiinteistörekisterin pitäjän pyynnöstä maa- ja metsätalouden puheenjohtajan luvalla; ja
- ratatoimitus ratalain 76 §:n tarkoittamassa tapauksessa maa- ja metsätalouden puheenjohtajan luvalla.

#### **Maanmittauslaitoksen ja kiinteistörekisterin pitäjän päätökset**

Rekisterin pitoa koskevat päätökset jakautuvat viiteen ryhmään sen mukaan, missä vaiheessa ne on mahdollista merkitä kiinteistörekisteriin.

1. Päätökset, joista ei saa valittaa, voidaan rekisteröidä välittömästi. Näitä päätöksiä ovat kiinteistötunnuksen muuttaminen sekä rekisterivirheen korjaaminen silloin, kun päätöksestä ei tarvitse tiedottaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle (KRL 14 b §).
2. Kiinteistöjen yhdistämispäätös merkitään kiinteistörekisteriin, kun päätös on saanut lainvoiman. Yhdistäminen voidaan rekisteröidä valitusajan päättymistä odottamatta, jos yhdistäminen on tehty hakemuksen ja mahdollisen kiinnitysten etusijajärjestyksestä koskevan sopimuksen mukaisesti tai jos kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä päätöksen

17.12.2015

(KML 217.2 §). Edellä sanottu koskee myös kiinteistön yhdistämistä yhteismetsään ja LsL 22 §:ssä tarkoitettua alueen liittämistä luonnonsuojelualueeseen.

3. Rekisteriyksikön nimen tai kiinteistön laadun muuttamista koskeva päätös merkitään kiinteistörekisteriin, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätös voidaan kuitenkin rekisteröidä ennen valitusajan päättymistä, jos päätös on tehty hakemuksen mukaisesti tai kiinteistön omistaja on antanut siihen suostumuksensa (KRL 14 b.3 §).
4. Maanmittauslaitoksen päätös enklaavin siirtämisestä rekisteröidään kokonaisten rekisteriyksikköjen osalta siten, että rekisteröintiajankohdaksi tulee 1. päivä tammikuuta.
5. Muut kuin edellä mainitut kiinteistörekisterin pitäjän tai Maanmittauslaitoksen päätökset rekisteröidään valitusajan päätyttyä tai, jos päätöksestä on valitettu, kun valitus on lopullisesti ratkaistu. Näitä päätöksiä ovat:
  - kiinteistötunnuksen tai rekisterivirheen korjaaminen silloin, kun päätöksestä on KRL 8.2 §:n nojalla tiedotettava kiinteistön omistajalle tai haltijalle (kiinteistörekisterin pitäjän päätös);
  - yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön tai tilaksi muodostaminen
  - yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön
  - rasitteen tai tieoikeuden poistaminen tai sen käyttämistä koskevien määräysten muuttaminen;
  - yhteisten alueiden yhdistäminen KRL 2 b §:n nojalla (kiinteistörekisterin pitäjän päätös);
  - kameraalisen jaotuksen muuttaminen (kiinteistörekisterin pitäjän päätös);
  - erityisen oikeuden siirtäminen (LunL 72 c §) (Maanmittauslaitoksen päätös);
  - erityisen oikeuden käyttötarkoituksen muuttaminen (LunL 72 d §) (Maanmittauslaitoksen päätös);

### **Muiden viranomaisten päätökset, ilmoitukset ja sopimukset**

KTJL 4 §:n nojalla niiden viranomaisten, jotka tuottavat kiinteistötietojärjestelmään merkittäviä tietoja, on huolehdittava tällaisten tietojen tallentamisesta kiinteistötietojärjestelmään. Koska viranomaisilla ei toistaiseksi ole itse mahdollisuutta hoitaa rekisterinpitovelvoitetta, Maanmittauslaitos ja kiinteistörekisteriä pitävät kunnat tallentavat tiedot omilla vastuualueillaan.

Päätös tallennetaan kiinteistötietojärjestelmään, kun se on saanut lainvoiman. Kuntajaon muutoksia rekisteröitäessä on lisäksi otettava huomioon, että ne tulevat voimaan 1. päivänä tammikuuta. Tarvittaessa lainvoimaisuus on tarkistettava joko muutoksenhakuviranomaiselta tai päätöksen tehneeltä viranomaiselta. Sopimuksista ei saa valittaa.

Muiden viranomaisten päätöksistä osa rekisteröidään kiinteistörekisteriin ja osa tallennetaan kiinteistötietojärjestelmän muihin tietoihin, niin kuin edellä luvussa 4 on todettu.

17.12.2015

### 6.1.2 Kiinteistötunnuksen muodostaminen

Kun toimitusta tai yhdistämispäätöstä rekisteröidään, täytyy muodostetun rekisteriyksikön neliosaisen numerosarjan toinen ja kolmas numero eräissä tapauksissa valita.

Asiakastarpeiden vuoksi seuraavissa rekisteriyksikkölajeissa huolehditaan siitä, että kiinteistötunnus ilmoittaa yksikön lajin tunnuksen toisessa osassa eikä muita yksikkölajeja rekisteröidä näillä tunnuksilla:

- erilliset vesijätöt 872
- yhteismetsät: 874
- yhteiset alueet: 876 tai 878
- kirkkojen ja hautausmaiden alueet 881
- muut yleisiin tarpeisiin erotetut alueet 882
- entiset yleiset tiealueet: 884
- suojelualuekiinteistöt: 891
- valtion metsämaat: 893
- maantiealueet: 895 (yleiset tiet Ahvenanmaalla)
- maantientien liitännäisalueet: 896 (yleisten teiden liitännäisalueet Ahvenanmaalla)

Tonttien ja yleisten alueiden tunnuksista on ohjeita kohdassa 6.1.4.

### 6.1.3 Kiinteistötunnus ja määräalatunnus

Perussäännökset kiinteistötunnuksesta ja sen muuttumisesta ovat KRA 1 ja 4 §:ssä.

Kiinteistötunnus annetaan kiinteistöjen lisäksi myös jokaiselle kiinteistörekisteriin merkitylle yhteiselle alueelle sekä Ahvenanmaalla yleiselle tielle ja sen liitännäisalueelle.

Lakaneita yhteisiä teitä ja valtaojia varten on asemakaava-alueilla varattu kuntakohtainen yksikkö x-878-x-x (vrt. maanmittaushallituksen kiertokirjeen 2/82 muuttaminen 23.11.1989 nro 1618/30/89, 863). Tätä yksikköä käytetään tarvittaessa muodostajayksikkönä. Jos kunnassa ei ennestään ole em. yksikköä, asemakaava-alueiden lakanneet yhteiset voidaan rekisteröidä yksikköön x-878-0-1.

Määräalatunnus annetaan määräalojen lisäksi kiinteistöstä erillisinä luovutetuille yhteisalueosuuksille ja kokonaan luovutetuille yhteisille alueille (KRA 8.1 §). Määräalatunnuksesta säädetään KRA 8.2 §:ssä.

### 6.1.4 Kiinteistötunnuksen muuttuminen

Kiinteistö- ja muiden maanmittaustoimitusten sekä eräiden päätösten vuoksi kiinteistötunnukset voivat muuttua. Tunnuksen muuttumisen periaatteet eri tilanteissa ovat:

*Lohkominen*

---

17.12.2015

- lohkiinteistö saa aina uuden tunnuksen
- emäkiinteistöstä jäljelle jäävä nk. jäännöskiinteistö saa emäkiinteistön tunnuksen (KRA 4 §)
  - o siirtolohkomisessa saajakiinteistön ja siihen siirretyn määrään muodostamalle kiinteistölle annetaan uusi tunnus, jos muodostettava kiinteistö on tila; muussa tapauksessa (esim. määräala siirretään valtion metsämaahan) muodostettu kiinteistö saa saajakiinteistön tunnuksen

#### *Lohkominen tontiksi tai yleiseksi alueeksi*

- muodostettavan rekisteritontin kiinteistötunnus määräytyy sitovan tonttijaon perusteella
- yleisten alueiden tunnuksen kolmannessa kentässä käytetään seuraavia numeroita:
  - 9901 Katualue
  - 9902 Tori ja katuaukio
  - 9903 Puisto tai muu virkistysalue
  - 9904 Urheilualue
  - 9905 Loma- ja matkailualue
  - 9906 Liikennealue
  - 9907 Vaara-alue
  - 9908 Erityisalue ja suojelualue
  - 9909 Vesialue
- tontin ja yleisen alueen lohkomisessa jäljelle jäävän muodostajakiinteistön tunnus ei muutu

#### *Yhteisalueosuuden muodostaminen tilaksi tai siirtäminen kiinteistöön*

Osuudesta muodostettava tila saa uuden kiinteistötunnuksen. Luovuttavan kiinteistön tunnus samoin kuin osuuden siirrossa vastaanottavan kiinteistön tunnus säilyvät entisinä.

#### *Jaot*

Halkomisessa tai muussa jaossa kaikki muodostetut kiinteistöt saavat uuden kiinteistötunnuksen.

#### *Teiden ja valtaojien liittämiset*

Lakanneen yhteisen tien tai valtaojan taikka entisen yleisen tien siirtäminen kiinteistöön tai yhteiseen alueeseen ei muuta vastaanottavan rekisteriyksikön tunnusta.

#### *Lunastustoimitukset*

Luovuttavan ja vastaanottavan rekisteriyksikön tunnus ei muutu, kun aluetta liitetään vesijätön, yhteisen alueen, erillispalstan tai rakennuspaikan osan lunastuksessa kiinteistöön tai yhteiseen alueeseen.

17.12.2015

LunL:n mukaisissa lunastustoimituksissa luovuttavan rekisteriyksikön tunnus ei muutu. Jos lunastettu alue liitetään ennestään olevaan lunastusyksikköön tai suojelualuekiinteistöön, myöskään vastaanottavan kiinteistön tunnus ei muutu.

#### *Maantietoimitus ja ratatoimitus (ja yleistietoimitus Ahvenanmaalla)*

Aluetta luovuttaneiden rekisteriyksiköiden kiinteistötunnukset eivät muutu.

#### *Kiinteistöjen yhdistäminen*

Yhdistämällä muodostettava kiinteistö saa uuden kiinteistötunnuksen, kun kiinteistöt ovat samaa laatua. Kun muunlaatuinen kiinteistö yhdistetään valtion metsämaahan, suojelualuekiinteistöön tai lunastusyksikköön, yhdistämällä muodostettu kiinteistö saa vastaanottavan kiinteistön tunnuksen.

Yhdistämällä muodostettavan tontin tunnus muodostuu samalla periaatteella kuin edellä on tontin lohkomisessa sanottu

#### *Yhteisen alueen muodostaminen ja yhteisten alueiden yhdistäminen*

Yhteisen alueen muodostamisessa ja kahden tai useamman yhteisen alueen yhdistämisessä muodostettavalle uudelle yhteiselle alueelle annetaan uusi kiinteistötunnus kohdassa 6.2.13 olevien ohjeiden mukaan. Kiinteistötunnuksen toiseksi numeroksi annetaan harkinnan mukaan joko 876 tai 878.

Jos ennestään olevaan yhteiseen alueeseen liitetään lisää aluetta, sen tunnusta ei muuteta. Myöskään luovuttavan rekisteriyksikön tunnusta ei muuteta.

#### *Kiinteistön laadun muuttaminen*

Kiinteistölle, jonka laatu on muutettu (ks. kohta 6.1.6), annetaan uusi kiinteistötunnus, jos se on tarpeen tunnusjärjestelmän yhtenäisyyden vuoksi. Jos tila muutetaan tontiksi, tontin tunnus määräytyy samalla periaatteella kuin edellä on tontin lohkomisen yhteydessä sanottu. Jos taas esimerkiksi valtion metsämaan laatu muutetaan tilaksi, kiinteistötunnus muutetaan sitten, ettei aiheuteta sekaannusta kohdassa 6.1.2 esitettyjen periaatteiden kanssa.

#### *Yhteisen alueen käyttötarkoituksen muuttaminen yhteismetsäksi*

Kun yhteinen alue on muutettu yhteismetsäksi, yksikkö rekisteröidään uudelleen ja sille annetaan uusi tunnus kohdassa 6.1.2 olevien ohjeiden mukaan.

#### *Kuntajaon ja kameraalisen jaotuksen muuttaminen*

Kun rekisteriyksikkö siirretään kunnasta toiseen, rekisteriyksikön ominaisuustietoihin rekisteröidään vastaanottava kunta. Jos saman yhteisen alu-

17.12.2015

een tai yhteismetsän eri kuntiin rekisteröidyt osat tulevat kuntajaon muuttamisen vuoksi kuulumaan samaan kuntaan, rekisteriyksiköt yhdistetään teknisenä toimenpiteenä päätöstä tekemättä.

#### 6.1.5 Määräalatunnuksen muuttumattomuus

Jos määräalan sijaintikiinteistön tai -rekisteriyksikön tunnus muuttuu, määräalatunnusta ei muuteta (KRA 8.2 §).

#### 6.1.6 Kiinteistön laadun muuttuminen

KRL 7.2 §:ssä mainitulla kiinteistön laadulla tarkoitetaan sitä, minkä tyyppisestä KRL 2.1 §:ssä luetellusta kiinteistöstä on kyse. Laatuja ovat siis esimerkiksi tila, tontti ja valtion metsämaa.

Kiinteistön laadun muuttaa kiinteistörekisterin pitäjä päätöksellään (ks. kohta 6.3.9). Laatu voi muuttua myös kiinteistötoimituksessa. Muussa kuin tontin tai yleisen alueen lohkomisessa lohkiinteistöt muodostetaan yleensä tiloiksi, vaikka emäkiinteistö on yhteinen alue tai muunlaatuinen kiinteistö kuin tila.

Lunastustoimituksissa, maantietoimituksessa ja ratatoimituksessa omistusoikeudella lunastettavasta alueesta muodostetaan lunastusyksikkö (LunL 49a.1 §). Kun alue lunastetaan valtiolle suojelualueeksi, noudatetaan ohjetta MML/3/012/2010.

#### 6.1.7 Rekisteröintijärjestys

Jos samassa toimituksessa käsitellään useiden toimenpiteiden yhdistelmää, rekisteröinnissä on noudatettava määrättyjä periaatteita, jotta lopputulos kiinteistörekisterissä olisi toisaalta säännösten mukainen ja toisaalta asiakkaan tarkoittama.

Sellainen toimenpide, joka lakkauttaa toimituksen kohteena olevan rekisteriyksikön, täytyy käsitellä viimeisenä.

Kiinteistönmuodostamislaki ei rajoita useiden kiinteistötoimituslajien tekemistä yhdessä. Rekisteröinnin onnistumiseksi on kuitenkin joskus välttämättöntä jakaa toimitus osiin, vaikka asiakkaan kustannukset siitä nousisivat.

Jäljempänä selostetaan esimerkkejä tapauksista, joissa useita toimituksia ja toimenpiteitä on tarpeen käsitellä samassa ”päätoimituksessa”.

##### *Rajankäynti tai tilusvaihto lisätehtävänä*

Muun toimituksen yhteydessä tehty rajankäynti tai tilusvaihto voidaan KML 194 §:n nojalla rekisteröidä lainvoimaiseksi tulon jälkeen ennen nk. päätoimituksen rekisteröintiä. Ks. ”Välirekisteröintiohje 2010”:  
<http://intra.nls.fi/mmk/prosessitiimit/rekisterit/Ohjeet/Valirekisterointiohje201003.pdf>

*Lohkominen halottavasta tilasta tai muusta jaon alaisesta rekisteriyksiköstä*

17.12.2015

Jos määräala on luovutettu halkomisen osakkaan osuudesta, se on luettava hänen tilaosuuteensa (KML 37.2 §). Tällöin määräala lohkotaan vasta sen jälkeen, kun jakosuunnitelma rekisteröity. Silloin kun edellinen omistaja tai yhteisomistajat yhdessä ovat luovuttaneet jaettavasta tilasta tai yhteisestä alueesta määräalan, määräala lohkotaan ja rekisteröidään ennen jakosuunnitelmasta annettavaa lopullista päätöstä.

#### *Kiinteistötoimitus ja yhdistäminen*

Halkomisessa ja uusjaossa voidaan yhdistää tilaosuuksia ja uusjaossa lisäksi kokonaisia kiinteistöjä. Tällaiset yhdistämiset sisältyvät jakosuunnitelmaan eikä niitä siten erikseen rekisteröidä. Uusjaon yhteydessä tehtävät yhdistämiset käsitellään KTJkii:ssä kiinteistöjaotuksen muutosvälineellä. Kiinteistöt yhdistetään ilman pinta-aloja, ja yhdistämällä muodostetulle kiinteistölle kirjataan jakosuunnitelman mukainen pinta-ala.

#### *Osuuden siirto lisätehtävänä*

Lohkomisessa voidaan siirtää lohkokiinteistöön yhteisalueosuutta muusta kiinteistöstä kuin emäkiinteistöstä (KMA 13.3 §). Lohkominen rekisteröidään ensin ja sen jälkeen osuuden siirto lohkokiinteistöön.

### 6.1.8 Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Uudet rasitteet sekä käyttöoikeudet ja -rajoitukset merkitään kiinteistörekisteriin sijainnillisina käyttöoikeusyksikköinä. Jos rakennusrasitteella tai muulla rakennusvalvontaviranomaisen tekemällä kiinteistöjen käyttöoikeutta koskevalla päätöksellä ei ole yksikäsitteistä sijaintia, se rekisteröidään sijainnittomana käyttöoikeusyksikkönä.

### 6.1.9 Yhteisalueosuudet

Kiinteistön osuus yhteisiin alueisiin rekisteröidään sen tiedon mukaan, millä asia on toimituksessa käsitelty.

Jos kiinteistöllä on osuus sellaiseen rekisteröityyn yhteiseen alueeseen, jolla ei ole osakasluetteloa, yhteisaluettunnistekentässä ilmoitetaan osuuden kohde kiinteistötunnuksella.

Kun kiinteistön kaikki osuudet ja niiden suuruudet on lopullisesti selvitetty, aikaisemmat yleismerkinnät voidaan poistaa.

### 6.1.10 Erityiset etuudet

Uusia erityisiä etuuksia ei saa lain mukaan perustaa. Aikaisemmin syntyneitä, mutta kiinteistörekisteristä puuttuvia voi silti edelleen tulla rekisteröitäviksi esimerkiksi vesipiirirajankäynteissä tai kiinteistönmäärityksissä.

Yksityinen erityinen etuus merkitään kiinteistörekisteriin sijainnillisena käyttöoikeusyksikkönä.

Yhteinen erityinen etuus tallennetaan erityistä etuutta tarkoittavana sijainnittomana yhteisenä alueena, jonka rekisteriyksikkölajina on yhteinen erityinen



17.12.2015

etuus. Sille tallennetaan selväkielinen muistutus, jolla tarkennetaan erityistä etuutta. Osakkaiden osuusluvut tallennetaan normaaliin tapaan. Yhteisen erityisen etuuden sijainti tallennetaan käyttöoikeusyksikkönä kuten em. yksityinen erityinen etuus, mutta oikeutetuksi yksiköksi tallennetaan edellä mainittu sijainnittomana yhteisenä alueena rekisteröity yhteinen erityinen etuus.

Erityisen etuuden lakkauttaminen (KML 149 §) rekisteröidään osakaskiinteistöille. Jos etuus on rekisteröity edellisessä kappaleessa tarkoitettuna alueettomana yhteisenä alueena, lakkauttaminen rekisteröidään ainoastaan keinotekoiselle yhteiselle alueelle.

## 6.2 Kiinteistö- ja muut maanmittaustoimitukset rekisteröinnin kannalta

### 6.2.1 Lohkominen

Lohkomisen emäkiinteistö voi olla kiinteistö tai yhteinen alue. Lohkomalla muodostetaan tiloja, tontteja ja yleisiä alueita, mutta erityisistä syistä lohokiinteistö voi olla muunlaatuinen kiinteistö.

Lohkomisessa ovat rekisteröinnin kannalta tärkeitä seikkoja mm. seuraavat:

- muodostajamääräalat ja muut muodostajayksiköt
- lakkaako emäkiinteistö vai ei;
- kantakiinteistöä koskeva merkintä;
- lohokiinteistön hyväksi perustetut uudet rasite- ja tieoikeudet;
- emäkiinteistön hyväksi aikaisemmin perustettujen rasite- ja muiden oikeuksien kohdistuminen uusille kiinteistöille;
- emäkiinteistöä rasittavien rasite- ja muiden oikeuksien sekä maankäytön rajoitusten kohdistuminen muuttuneessa kiinteistöjaotuksessa; sekä
- emäkiinteistön yhteisalueosuuksien jakautuminen muodostetuille kiinteistöille.

Edellä mainittujen työvaiheiden huolellisen käsittelyn tärkeys korostuu yhteis- ja siirtolohkomisissa.

Määräalatunnusta ei käytetä omiin nimiin lohkomisessa.

Lohkomisen vaikutus kiinteistötunnukseen on käsitelty kohdassa 6.1.4.

Kameraalisessa lohkomisessa toiseen kuntaan siirrettävä kiinteistön osa muodostetaan omaksi tilakseen ja rekisteröidään suoraan vastaanottavaan kuntaan, ellei lohkamista tehdä jo ennen vuodenvaihdetta. Määräalatunnusta ei käytetä, koska luovutusta ei ole tapahtunut.

Silloin kun kokonainen yhteinen alue muodostetaan lohkamalla kiinteistöksi tai siirretään kiinteistöön (KML 20.3 §), yhteinen alue lakkaa. Jos yhteisestä alueesta on osakasluettelo ja koko yhteinen alue lakkaa, myös osakasluettelo on lakkautettava.

17.12.2015

## 6.2.2 Tontin ja yleisen alueen lohkominen

Kiinteistötunnuksen muodostamista on käsitelty edellä kohdassa 6.1.4.

Tontin tai yleisen alueen lohkomisessa ovat rekisteröinnin kannalta tärkeitä seikkoja mm. seuraavat:

- muodostajayksiköiden pinta-alan muuttuminen;
- tarvittaessa muodostajarekisteriyksikön lakkauttaminen kiinteistörekisteristä tai sen jättäminen rekisteriin ”haamuilana”;
- muodostajamääräalan mahdollinen lakkauttaminen;
- yhteisen alueen lakkauttaminen ja tästä johtuvat merkinnät osakaskiinteistöille, jotka voivat olla usean rekisterinpitäjän vastuualueella;
- kantakiinteistöä koskeva merkintä
- uusien rasitteiden ja tieoikeuksien käsittely;
- muodostajakiinteistön hyväksi aikaisemmin perustettujen rasite- ja muiden oikeuksien kohdistuminen uusille kiinteistöille;
- muodostajakiinteistöä rasittavien rasite- ja muiden oikeuksien sekä maankäytön rajoitusten kohdistuminen muuttuneessa kiinteistöjako-otuksessa;
- rajankäynti;
- muodostajakiinteistön yhteisalueosuuksien jakautuminen muodostetuille kiinteistöille; sekä
- muutos yhteisen alueen osakasluetteloon (jos tontti on saanut osuuden sellaiseen yhteiseen alueeseen, jolla on osakasluettelo).

Kiinteistö lakkautetaan kiinteistörekisteristä, jos sille ei jää tiluksia eikä sillä ole osuutta yhteisiin alueisiin tai yhteisiin erityisiin etuuksiin eikä sillä myöskään ole yksityistä erityistä etuutta. Arvioitaessa sitä, jääkö kiinteistölle osuutta yhteisiin alueisiin, voidaan yleensä luottaa kiinteistörekisterissä oleviin merkintöihin (esim. ”osuus yhteisiin alueisiin” tai ”ei osuutta yhteisiin”). Tärkeä on kuitenkin huomata, että kiinteistöllä voi olla osuus yhteisiin, vaikka kiinteistörekisterissä ei osuuksista ole mainintaa. Ne tilat, joilla kiinteistörekisterin mukaan on osuus vain yhteisiin teihin ja/tai valtaojiin, rinnastetaan osuutta vailla oleviin kiinteistöihin. Tarvittaessa Maanmittauslaitos tai kiinteistöinsinööri voi panna vireille kiinteistön määrityksen osuutta koskevan epäselvyyden selvittämiseksi. Jos kiinteistöllä on vain osuus yhteisiin alueisiin (tai tilaan kuuluu yksityinen erityinen etuus tai sillä on osuus yhteiseen erityiseen etuuteen), tallennetaan muistutuslaji 2 ”Kiinteistöllä ei ole yksityisiä tiluksia.”

## 6.2.3 Erillisen alueen tilaksi muodostaminen tai kiinteistöön liittäminen

Tilaksi muodostettava tai kiinteistöön liitettävä erillinen vesijättö voi olla joko kiinteistörekisteriin erilliseksi vesijätöksi merkitty kiinteistö (KRL 2.1.8 §) tai rekisterijärjestelmän ulkopuolella oleva alue. Koska toimituksessa ratkaistaan jokseenkin poikkeuksetta myös erillisen vesijätön omistus, ei tilaksi muodostamista voida tehdä kiinteistön laadun muuttamispäätöksellä, vaikka erillinen vesijättö olisikin jo kiinteistörekisteriin merkitty.

Muut erilliset alueet, jotka muodostetaan tiloiksi tai liitetään ennestään olevaan kiinteistöön, ovat aina rekisterijärjestelmän ulkopuolisia alueita, joita ei

17.12.2015

ole aikaisemmassa toimituksessa muodostettu kiinteistöiksi tai yhteisiksi alueiksi.

#### 6.2.4 Halkominen

Halkominen voi koskea yhtä tai useampaa tilaa tai tonttia. Lisäksi halottavasta alueesta voidaan erottaa osakkaita varten yhteisiä alueita.

Tontti voidaan halkoa useammaksi uuden tonttijaon mukaiseksi tontiksi.

Rekisteröinnissä on huolehdittava siitä, että rasitteet, käyttöoikeudet, kaavat ja muut vastaavat merkinnät kohdistetaan muodostetuille rekisteriyksiköille muuttuneen kiinteistöjaotuksen mukaisesti.

Jos muu kiinteistö kuin tila tai tontti halutaan halkoa, kiinteistön laatu on ensin kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä muutettava tilaksi.

#### 6.2.5 Tilusvaihto

Tilusvaihdossa mukana olevien rekisteriyksiköiden tunnuksot eivät muutu. Maa-alueiden sijasta tai niiden ohella vaihdettavana omaisuutena voi olla myös yhteisalueosuutta. Siten tilusvaihto voi vaikuttaa myös kiinteistön yhteisalueosuuden suuruuteen.

Rekisteröinnissä on huolehdittava siitä, että rasitteet, käyttöoikeudet, kaavat ja muut vastaavat merkinnät kohdistetaan rekisteriyksiköille muuttuneen kiinteistöjaotuksen mukaisesti.

#### 6.2.6 Vesijätön, yhteisen alueen ja ulkopalstan lunastaminen

Toimituksen rekisteröinti ei muuta kiinteistötunnuksia. Lunastettava yksikkö voi lakata. Jos lakkaava yksikkö on yhteinen alue, jolla on osakasluettelo, tulee osakaskiinteistöjen kohdalle merkintä yhteisen alueen lakkaamisesta.

#### 6.2.7 Rakennuspaikan osan ja tontinosan lunastaminen

Toimituksen vuoksi tehdään tarpeelliset pinta-alojen muutokset ja rasitteiden kohdentamiset. Jos lunastetaan kokonaisuudessaan sellainen kiinteistö, jolla on osuus yhteisiin alueisiin, jäljelle jäävä kiinteistö jää voimaan nk. haamutilana, koska lunastuksen kohteena voi olla vain *aluetta* (KML 62 §).

Rakennuspaikan osan lunastuksessa muodostetaan kaavaan soveltuva tila. Tontinosan lunastamisen perustapauksessa tonttijaon mukainen kaavatontti lohkotaan samalla kerralla kiinteistörekisteriin merkittäväksi tontiksi.

#### 6.2.8 Tilusjärjestelyt

##### 6.2.8.1 Uusjako

Uusjaossa alueen koko kiinteistöjaotus järjestellään uudelleen. Tällöin voivat tulla kysymykseen useimmat tässä luvussa selostettavat rekisteröintilanteet.

---

17.12.2015

### 6.2.8.2 Muut tilusjärjestelyt

Yksityistie-, maantie-, rata- ja lunastustoimitusten yhteydessä suoritettavien sekä erityislakien mukaisten tilusjärjestelyjen vuoksi tehdyt tilusvaihdot ja alueiden siirtämiset sekä mahdolliset uudet rekisteriyksiköt rekisteröidään edellä esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

### 6.2.9 Yhteismetsän muodostaminen

Yhteismetsä muodostetaan erillisessä toimituksessa tai uusjaon yhteydessä.

Suomen metsäkeskuksen julkisten palvelujen alueyksikkö voi vahvistaa yhteisen alueen osakaskunnan kokouksen tekemä päätöksen yhteisen alueen käyttötarkoituksen muuttamisesta yhteismetsäksi (YhteisalueL 16.3 §). Metsäkeskuksen on viipymättä ilmoitettava vahvistamisesta Maanmittauslaitokselle (VN:n asetus yhteismetsistä 1§).

Yhteismetsä voidaan muodostaa kokonaisista kiinteistöistä tai yhteisistä alueista tai niiden osista. Olemassa olevaan yhteismetsään voidaan liittää uusia tiluksia yhteismetsäosuutta vastaan. Toimitusta tehtäessä ja sitä rekisteröitäessä on huomattava mm. seuraavat seikat:

- yhteismetsän kiinteistötunnuksen toinen numero on 874;
- yhteismetsä voi muodostua eri kuntiin omilla kiinteistötunnuksillaan rekisteröidyistä osista;
- yhteismetsällä ei voi olla osuutta yhteisiin;
- yhteismetsällä ei voi olla yksityistä erityistä etuutta tai osuutta yhteiseen erityiseen etuuteen;
- yhteismetsää varten ei voida perustaa rasiitteita, mutta sitä varten voidaan perustaa YksTL:ssa tarkoitettuja oikeuksia.
- yhteismetsään liitettävän kiinteistön kulkuyhteyttä palveleva oikeus tai YksTL 12 ja 13 § tarkoitettu oikeus siirtyy yhteismetsälle;
- jos kiinteistön kaikki tilukset siirtyvät yhteismetsään, yhteismetsäosuus ja mahdolliset muut yhteisalueosuudet muodostavat kiinteistön ("haamutilan"), ellei osuuksia siirretä omistajan muuhun kiinteistöön;
- yhteismetsällä on osakasluettelo, josta kunkin osakaskiinteistön osuusluku selviää (jos yhteismetsä on usean kunnan alueella, osakasluettelo pidetään vain yhdessä kunnassa);
- osakaskiinteistöjen kohdalle tulee merkintä yhteismetsäosuudesta ja sen suuruudesta;
- yhteismetsän maa- ja vesipinta-alat rekisteröidään; ja
- KTJkii-tietojärjestelmään voidaan tallentaa yhteismetsän hoitokunnan tietoja (nämä eivät ole virallisia kiinteistörekisterin tietoja).

Kiinteistö voi tulla yhteismetsän osakkaaksi KML 99.1 §:n tarkoittamassa toimituksessa, jossa kiinteistön tiluksia liitetään yhteismetsään ja jäljelle jäävästä kiinteistöstä tai, jos kiinteistön kaikki tilukset liitetään yhteismetsään, jäljelle jäävästä haamutilasta tulee yhteismetsän osakas.

17.12.2015

Yhteismetsään voidaan KML 133 §:n tarkoittamassa toimituksessa liittää osakaskunnan hankkima määräala tai yhteismetsään voidaan kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä yhdistää kokonainen kiinteistö. (YML 39 §).

## 6.2.10 Kiinteistönmääritys

### 6.2.10.1 Rajankäynti

Rajankäynti rekisteröidään niille rekisteriyksiköille, joiden raja on käyty.

KML 108 §:n tarkoittama rajamerkkien siirto, rajamerkin korjaaminen ja uuden rajamerkin rakentaminen rajan paikkaa muuttamatta rekisteröidään rajankäyntinä niille rekisteriyksiköille, joiden rajaa toimenpide on koskenut.

### 6.2.10.2 Kiinteistöjaotusta koskevan epäselvyyden selvittäminen

Toimitus rekisteröidään niille rekisteriyksiköille, joita koskeva epäselvyys on selvitetty ja ratkaistu.

### 6.2.10.3 Rasitetta koskevan epäselvyyden selvittäminen

Tarpeelliset korjaukset ja täydennykset rekisteröidään niille rekisteriyksiköille, joiden rasitetta epäselvyys koski.

Rasitteen sijainnin määrittäminen rekisteröidään oikeutetuille kiinteistöille ja rasitetuille rekisteriyksiköille.

### 6.2.10.4 Yhteisalueosuutta koskevan epäselvyyden selvittäminen

Osuuden kohde ja suuruus rekisteröidään siten kuin edellä kohdassa 6.1.9 on selostettu. Jos toimituksessa on selvitetty kiinteistölle kuuluva erityinen etuus tai osuus sellaiseen, sovelletaan kohtaa 6.1.10.

### 6.2.10.5 Yhteisen alueen osakaskiinteistöjen selvittäminen

Toimituksesta tehdään merkintä yhteiselle alueelle ja osakaskiinteistöille. Lisätietona kiinteistörekisterin yhteyteen voidaan tallentaa yhteisen alueen osakaskunnan yhteystiedot.

### 6.2.10.6 Yleisiin tarpeisiin erotetun alueen selvittäminen

KML 101.2 §:ssä tarkoitettu yleisiin tarpeisiin erotettu alue tai sen osa muodostetaan kiinteistöksi (yleensä tilaksi tai tontiksi) tai yhteiseksi alueeksi.

## 6.2.11 Yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön

Kiinteistölle kuuluva osuus voidaan siirtää toiselle kiinteistölle kokonaan tai osittain. Luovuttavan ja vastaanottavan kiinteistön tunnukset eivät muutu. Osuuden siirtäminen (eli sekä kohdistaminen että ao. toimenpide) rekisteröidään luovuttavalle ja vastaanottavalle kiinteistölle. Jos siirretään koko osuus, se lakkautetaan luovuttavalta kiinteistöltä.

17.12.2015

#### 6.2.12 Yhteisalueosuuden tilaksi muodostaminen

Luovuttavan kiinteistön tunnus ei muutu. Kiinteistörekisteriin tallennetaan muistutuslaji 2 ”Kiinteistöllä ei ole yksityisiä tiluksia.”

#### 6.2.13 Yhteisen alueen muodostaminen

Kun uusi yhteinen alue muodostetaan, on otettava huomioon seuraavaa:

- uuden yhteisen alueen kiinteistötunnuksen toinen tai kolmas numero on 876 tai 878
- monipalstaisten yhteisten alueiden muodostamista on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä välttämään;
- yhteiseksi muodostettava alue voi olla kokonainen kiinteistö tai sen osa, jolla puolestaan voi olla määräalatunnus;
- kiinteistörekisteriin ei tallenneta tietoa siitä, mistä aikaisemmista kiinteistöistä tai määräaloista yhteinen alue on muodostettu, koska silloin kirjaamisjärjestelmän ylläpito vaikeutuu;
- yhteisellä alueella ei voi olla osuutta toiseen yhteiseen alueeseen eikä sillä voi olla erityistä etuutta tai osuutta yhteiseen erityiseen etuuteen;
- yhteisen alueen hyväksi ei voida perustaa rasitteita eikä tieoikeuksia mutta sen alueella voi olla niitä;
- jos kiinteistön koko alue siirtyy muodostettavaan yhteiseen alueeseen, osuus uuteen (ja mahdollisiin aikaisempiin) yhteiseen alueeseen muodostaa kiinteistön (”haamutilan”);
- osakaskiinteistöjen osuusluvut tallennetaan osakasluetteloksi;
- yhteisen alueen maa- ja/tai vesipinta-ala rekisteröidään.

#### 6.2.14 Alueen liittäminen yhteiseen alueeseen ja yhteisten alueiden yhdistäminen toimituksessa

Kyseeeseen voi tulla kolme rekisteröinnin kannalta erilaista tapausta:

1. osakaskunnan omistukseensa hankkima alue (kokonainen kiinteistö tai yhteinen alue taikka määräala) liitetään ennestään olevaan yhteiseen alueeseen (KML 133.1 §)
2. kiinteistöön kuuluva alue liitetään yhteiseen alueeseen ja kiinteistölle annetaan aluetta vastaava osuus yhteisestä alueesta KML 133.2 §)
3. kaksi tai useampi yhteinen alue yhdistetään toimituksessa yhdeksi yhteiseksi alueeksi osakaskuntien sopimuksella (KML 133.3 §)

Edellä mainitut toimenpiteet tehdään KML 134.1 tai 134.2 §:n tarkoittamissa toimituksissa (kohdassa 6.3.2 selostetussa tapauksessa yhteiset alueet voidaan yhdistää myös kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä). Kohtien 1 ja 2 mukaisissa tapauksissa luovuttavan ja vastaanottavan yksikön tunnus ei muutu. Jos sen sijaan yhteiset alueet yhdistetään uudeksi yhteiseksi alueeksi, uudelle yhteiselle alueelle annetaan uusi kiinteistötunnus, niin kuin kohdassa 6.2.13 on selostettu.

Yhdistämällä muodostettu yhteinen alue merkitään kiinteistörekisteriin muodostuneeksi yhdistetyistä yhteisistä alueista.

17.12.2015

#### 6.2.15 Yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön

KML 131a §

Yhteinen alue, johon on osuus vain yhdellä kiinteistöllä, voidaan liittää ainoaan osakaskiinteistönsä.

Yhteisen alueen liittämisessä yhteinen alue lakkaa. Alueen saavan kiinteistön kiinteistötunnus ei muutu.

Yhteistä aluetta ei liitetä voimassa olevan kaavan mukaiseen tonttiin.

#### 6.2.16 Yhteisen alueen jako

Yhteinen alue voidaan jakaa kokonaan, jolloin se lakkaa, tai osittain. Jaosta voi tulla mm. seuraavia kiinteistörekisterimerkintöjä:

- tilusten liittäminen kiinteistöihin;
- lunastettujen alueiden liittäminen kiinteistöihin tai yhteismetsään;
- uusia kiinteistöjä;
- uusia yhteisiä alueita;
- tilusvaihtoja, rajankäyntejä ja uusia rasitteita; sekä
- osuusmerkintöjen muutoksia

#### 6.2.17 Rasitetoimitus

Kiinteistörekisteriin merkitään käyttöoikeusyksikköinä rasite- tai muussa kiinteistötoimituksessa perustetut KML 154 §:ssä luetellut rasitealueet ja 154a §:ssä tarkoitetut alueet. Jos rasite on perustettu määräaikaisena, sen päättymispäivä tai lakkaamistapahtuma rekisteröidään.

Rasitteen siirtämisestä ja poistamisesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin. Jos muutettavaa rasitetta ei ole rekisteröity, se on ensin lisättävä. Jos poistettavaa rasitetta ei ole rekisteröity, sitä ei tarvitse lisätä. Rekisteriyksikölle on tallennettava yksikkötoimenpide ”Rasitetoimitus”.

Jos poistettavaa tai siirrettävää rasitetta ei ole rekisteröity, rasitetoimituksesta tai, jos toimenpide tehdään muun kiinteistötoimituksen yhteydessä, poistamis- tai siirtämistoimenpiteestä tehdään silti merkintä rasitettujen rekisteriyksiköiden ja oikeutettujen kiinteistöjen kohdalle.

Jos rasitetoimitus tehdään muun kiinteistötoimituksen, esim. lohkomisen, yhteydessä, rasitteen käsittely rekisteröidään myös sivutoimituksen kohteena olevalle rekisteriyksikölle.

#### 6.2.18 Maantietoimitus

Maantiehen kuuluvat liikenteen käyttöön tarkoitetut ja tienpitoa taikka liikennettä tai sen haittojen ehkäisemistä varten tarpeelliset alueet. Alueet lunastetaan maantietoimituksessa tienpitäjälle omistusoikeudella ja rekisteröidään kiinteistörekisteriin lunastusyksikköinä.

Maantiealueen lunastusyksikön kiinteistötunnuksen toinen numero on 895.

17.12.2015

Kun maantie kulkee tunnelissa, sillalla, padolla, kannen alla tai tien ylä- tai alapuolelle on kaavassa osoitettu rakentamista, ei aluetta lunasteta tienpitäjälle omistusoikeudella vaan perustetaan tienpitäjälle tiealueeseen tieoikeus. Samoin kun maantie kulkee muulle kuin tienpitäjälle kuuluvan lunastusyksikön alueella, perustetaan tienpitäjälle tiealueeseen tieoikeus. Tieoikeudet merkitään kiinteistörekisteriin alueellisina käyttöoikeusyksikköinä.

Maanteiden ulkopuoliset tienpitoaineen ottopaikat ja maanteitä ja tienpitoa varten tarpeelliset teknisen huollon alueet (liitännäisalueet) lunastetaan tienpitäjälle tieoikeudella ja rekisteröidään kiinteistörekisteriin kukin omana alueellisena käyttöoikeusyksikkönään.

Maantiealueen ulkopuoliset tien suoja- ja näkemäalueet merkitään kiinteistörekisteriin omina alueellisina käyttöoikeusyksikköinä ja laskuoja-alueet viivamaisina tai alueellisina käyttöoikeusyksikköinä.

Kun maantie lakkaa, maantietoimituksessa todetaan viereisiin kiinteistöihin tai kaava-alueella kunnan omistukseen siirtynyt alue. Kunnan omistukseen siirtyneistä alueista muodostetaan kiinteistöjä tai ne liitetään kunnan ennestään omistamaan kiinteistöön.

Kiinteistörekisterilain 2.2 §:n mukaisena muuna rekisteriyksikkönä rekisteröity liitännäisalue määrätään maantietoimituksessa kuulumaan niihin kiinteistöihin, josta se on otettu tai niihin, joihin se alueellisesti parhaiten soveltuu.

Kun maantie on lakannut, kiinteistörekisteristä poistetaan tiehen kuuluvat käyttöoikeusyksikköinä rekisteröidyt tieoikeudet.

(Huom! Asemakaava-alueen ulkopuolella kunnan omistukseen siirtynyt entisen yleisen tien alue muodostetaan tilaksi tai liitetään kiinteistöön kiinteistönmuodostamislain 41 §:n mukaisessa toimituksessa.)

Maantietoimituksessa voidaan tehdä seuraavia toimenpiteitä, jotka aiheuttavat muutoksia kiinteistörekisteriin:

- uuden maantien muodostaminen;
- uuden tieoikeuden perustaminen;
- suoja- ja näkemäalueiden perustaminen (MTL 61 §);
- rasiteoikeuden perustaminen laskuoja-alueeseen (MTL 60 §)
- LunL 2.2 §:ssä tarkoitettujen erityisten oikeuksien lakkauttaminen (MTL 59 §);
- pinta-alamuutokset aluetta luovuttaville rekisteriyksiköille;
- rekisteriyksikön lakkaaminen, jos kaikki tilukset otetaan maantiekiksi eikä ole yhteisalueosuuksia;
- tilusjärjestelyt (MTL 63 §);
- lunastuksen laajentaminen (kiinteistöistä tai niiden osista, joita lunastetaan, muodostetaan yksi tai useampi tiealueesta erillinen lunastusyksikkö) (MTL 67 ja 68 §);
- yksityistiejärjestelyt (MTL 69 §);
- lakanneen maantien ja liitännäisalueen alueen käsitteleminen;
- tieoikeutta koskevan epäselvyyden taikka rekisteriyksikön tai tieoikeuden ulottuvuutta koskevan tms. epäselvyyden selvittäminen.



17.12.2015

Maantietoimitus, jossa on käsitelty vain korvauksia, voidaan tallentaa KTJkii-tietojärjestelmään. Toimituksen tiedot eivät näy kiinteistörekisteriotteella eivätkä tulosteilla vaan ainoastaan KTJkii-tietojärjestelmän rekisterinäköymässä. Vastaavasti yksikkötoimenpide "Korvauksen määrääminen" voidaan tallentaa niille rekisteriyksiköille, joille on ainoastaan määrätty korvauksia.

#### 6.2.19 Yleistietoimitus Ahvenanmaan maakunnassa

Yleiseksi tieksi tai sen liitännäisalueeksi lunastetaan alueita joko tie- tai omistusoikeudella. Kiinteistörekisteriin merkitään yleisinä teinä tai liitännäisalueina vain ne alueet, joihin tienpitäjä on saanut tieoikeuden (KRL 1.2 §). Alueet, joihin tienpitäjä on saanut omistusoikeuden, rekisteröidään ja merkitään kiinteistörekisterikarttaan kiinteistöinä (yleensä tiloina tai lunastusyksikköinä).

Yleisen tien kiinteistötunnuksen toinen numero on 895. Liitännäisalueen kiinteistötunnuksen toinen numero on 896.

Tapauksesta riippuen tietoimituksessa voidaan tehdä seuraavia toimenpiteitä, jotka aiheuttavat muutoksia kiinteistörekisteriin:

- uuden yleisen tien tai liitännäisalueen muodostaminen;
- lunastusyksikön muodostaminen, jos lunastetaan suurempi alue kuin tarvitaan tie- tai liitännäisalueeksi;
- pinta-alamuutokset aluetta luovuttaville rekisteriyksiköille;
- rekisteriyksikön lakkaaminen, jos sen kaikki tilukset otetaan tiealueeksi;
- tilusvaihto ja tilusjärjestely;
- yksityisteiden järjestely;
- yksityistien tai rasiitteen lakkauttaminen, jos se otetaan yleiseksi tieksi;
- rasiitteen perustaminen tienpitäjälle laskuojaa varten (YITL 76 §); ja
- entisen yleisen tien siirtäminen viereisiin kiinteistöihin tai kunnan omistukseen siirtyneen tien muodostaminen kiinteistöksi.

#### 6.2.20 Ratatoimitus

Rautatiealueesta, joka on tullut radanpitäjän omistukseen, muodostetaan toimituksessa lunastusyksikkö tai alue liitetään radanpitäjälle ennestään kuuluvaan lunastusyksikköön. Yksityisraiteen omistajalle ratalain 47.3 §:n mukaan muodostettavan *muun kiinteistön* laatu on tila.

Kun rautatiealue on tunnelissa, sillalla, padolla, kannen alla tai radan ylä- tai alapuolelle on oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu rakentamista, ei aluetta lunasteta tienpitäjälle omistusoikeudella vaan radanpitäjälle perustetaan rautatiealueeseen käyttöoikeus ratasuunnitelman mukaisesti. Samoin, kun rata kulkee muulle kuin radanpitäjälle kuuluvan lunastusyksikön alueella, perustetaan radanpitäjälle rautatiealueeseen käyttöoikeus. Käyttöoikeudet merkitään kiinteistörekisteriin sijainnillisina käyttöoikeusyksikköinä.

17.12.2015

Radanpitäjälle rautatiealueen ulkopuolelta käyttöoikeudella lunastetut liitännäis-, suoja- ja näkemäalueet rekisteröidään omina käyttöoikeusyksiköinä toimituskartan mukaisesti

Rautatien ja sen liitännäisalueiden lakkauttaminen käsitellään aina ratatoimituksessa. Kun rautatie tai tasoristeys on poistettu, kiinteistörekisteristä poistetaan suoja- ja näkemäalueet.

Kohdan 6.2.18 viimeinen kappale koskee myös ratatoimituksia.

#### 6.2.21 Yksityistietoimitus

Yksityistietoimituksessa perustetut tieoikeudet sekä YksTL 12 ja 13 §:ssä mainitut tienpitoaineen otto-, puutavaran varastointi-, autojen säilytys-, venevalkama- ja venelaiturioikeudet rekisteröidään käyttöoikeusyksiköinä.

Yksityistietoimituksessa voidaan tehdä myös rajankäyntejä ja muita kiinteistönmäärityksiä sekä tilusvaihtoja, alueiden siirtämisiä ja alueiden liittämisiä (YksTL 38 a §).

Jos tieoikeuden leveys vaihtelee paljon, leveyttä ei tallenneta käyttöoikeusyksikön tietoihin. Jos taas tie muodostuu toimituksessa päätetyistä erilevyisistä osista, käyttöoikeusyksikkö jaetaan leveyden perusteella osiin ja kullekin osalle tallennetaan leveys. Tietä ei ilman toimituksessa tehtyä päätöstä jaeta osiin sillä perusteella, että eri tieosuuksilla on eri käyttäjiä.

Jos tieoikeutta käsitellään, esim. sijaintia muutetaan, lohkomisen tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä, toimenpide (yksityistietoimitus) rekisteröidään kiinteistörekisterin merkintöjen vuoksi myös kohteena olevalle rekisteriyksikölle.

Kaikille yksityistietoimituksen kohteena oleville rekisteriyksiköille tallennetaan yksikkötoimenpide ”Yksityistietoimitus”.

Yksityistietoimitus, jossa on käsitelty vain korvauksia, voidaan tallentaa KTJkii-tietojärjestelmään. Toimituksen tiedot eivät näy kiinteistörekisteriotteella eivätkä tulosteilla vaan ainoastaan KTJkii-järjestelmän rekisterinäkylässä.

##### 6.2.21.1 Alueellinen yksityistietoimitus

Alueella, jolla on suoritettu YksTL 38 c §:ssä tarkoitettu alueellinen tietoimitus, lakkautetaan vanhoja tieoikeuksia ja kulkuoikeusrasitteita, tehdään muutoksia olemassa oleviin käyttöoikeusyksiköihin sekä rekisteröidään uusia käyttöoikeusyksiköitä.

Alueellisesta tietoimituksesta tehdään merkintä jokaisen toimitusalueella olleen rekisteriyksikön kohdalle. KTJkii-järjestelmällä tehdään kohtaan ”maanmittaustoimitukset ja muut rekisteröintitehtävät” merkintä tehtävällä ”Alueellinen yksityistietoimitus koko rekisteriyksiköllä” tai ”Alueellinen yksityistietoimitus rekisteriyksikön osalla”.

17.12.2015

Kiinteistörekisteriin merkityt tieoikeudet ja kulkuoikeusrasitteet poistetaan yksitellen niiden rekisteriyksiköiden osalta, jotka kuuluivat toimitusalueeseen vain osittain. Samoin käsitellään toimitusalueen ulkopuoliset vastarasitteet, kun toimitusalueella sijainneen oikeuden poistaminen aiheuttaa merkinnän tekemisen toimitusalueen ulkopuolisen kiinteistön kohdalle.

#### 6.2.22 Ulkoilureittitoimitus

Ulkoilureitistä ja sen liitännäisalueista (UlkoiluL 1.2 §) muodostetaan käyttöoikeusyksikkö. Toimituksen vuoksi voi kiinteistörekisteriin lisäksi tulla merkittäväksi esim. rajankäynti tai tilusvaihto.

Ulkoilureittitoimitus voidaan tehdä pelkästään korvausten määrittämiseksi (UlkoiluL 7.3 §). Toimitus, jossa on käsitelty vain korvauksia, voidaan tallentaa KTJkii-järjestelmään. Toimituksen tiedot eivät näy kiinteistörekisteriotteella eivätkä tulosteilla vaan ainoastaan KTJkii-järjestelmän rekisterinäkylässä.

#### 6.2.23 Reittitoimitus

Maastoliikennelain 17 §:n tarkoittamassa toimituksessa perustettu moottorikelkkailureitti rekisteröidään käyttöoikeusyksikkönä. Kiinteistörekisteriin voi tulla merkittäväksi esim. rajankäynti tai tilusvaihto. Kohdan 6.2.21 viimeinen kappale koskee myös reittitoimituksia.

#### 6.2.24 Lunastustoimitukset

Rekisteriyksiköistä tai niiden osista muodostetaan lunastusyksiköitä, suojelualuekiinteistöjä tai lunastettu alue liitetään ennestään olevaan samanlaatuiseen kiinteistöön (LunL 49a.1 §, ohje MML/3/012/2010 kohta 2.1).

Lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa voivat tulla kyseeseen useat kiinteistöjaotusta ja kiinteistöihin kohdistuvia oikeuksia muuttavat toimenpiteet:

- tilusvaihto ja tilusjärjestely;
- rajankäynti;
- yksityisten teiden järjestely;
- pysyvän tai määräaikaisen käyttöoikeuden (esim. voimansiirtolinja) perustaminen;
- olemassa olevan erityisen oikeuden rajoittaminen (esim. tieoikeuden rajoittaminen tietynpainoisiin kuljetuksiin maakaasujohdon alueella);
- olemassa olevan erityisen oikeuden (esim. rasitteen) lakkauttaminen.

Jos lunastus tehdään MRL:n nojalla, lunastettu alue voidaan lunastajan pyynnöstä muodostaa ja rekisteröidä muuksi kiinteistöksi kuin lunastusyksiköksi, esimerkiksi katualue yleiseksi alueeksi.

Suojelualuekiinteistöt rekisteröidään sijaintialueeseen 891.

Lunastamalla hankittu käyttöoikeus- ja käyttörajoitus rekisteröidään käyttöoikeusyksikköinä.

17.12.2015

Kohdan 6.2.18 viimeinen kappale koskee myös lunastustoimituksia.

#### 6.2.25 Muut lunastustoimitukset

Erityislakien mukaiset lunastustoimitukset (pakkolunastus puolustustarkoituksiin, turvesuon pakkolunastus, vesilain mukainen lunastus) ovat kiinteistörekisterin pidon kannalta yhdenmukaisia LunL:n mukaisten toimitusten kanssa.

#### 6.2.26 Kalastuslain mukaiset toimitukset

Kysymykseen voivat tulla seuraavat toimitukset:

- KalL 61 ja 135.3 §:ssä tarkoitettu korvaustoimitus;
- KalL 69 §:ssä tarkoitettu kalaväylän ja jokisuualueiden rajojen selvittäminen;
- KalL 126 §:ssä tarkoitettu erityisperusteista kalastusetuutta koskevan epäselvyyden ja riidan ratkaiseminen;

KalL 69 §:ssä tarkoitettussa toimituksessa selvitettyjen rajojen rajaamat alueet rekisteröidään käyttöoikeusyksikköinä. KalL 126 §:n mukainen toimitus voi aiheuttaa uuden käyttöoikeusyksikön rekisteröinnin tai muutoksia olemassa olevan käyttöoikeusyksikön ulottuvuuteen tai muutoksia erityisen etuuden osakasluetteloon.

#### 6.2.27 Kaivostoimitus

Kaivostoimituksessa käyttöoikeudella lunastetut kaivosalueet ja apualueet rekisteröidään käyttöoikeusyksikköinä. Kaivosviranomaisen tehtävänä on huolehtia, että malminetsintälupaa tarkoittava käyttöoikeusyksikkö poistetaan vastaavalta alueelta. Kaivostoimituksessa omistusoikeudella lunastettu alue rekisteröidään lunastusyksikkönä (KaivosL 86.3 §).

Kohdan 6.2.18 viimeinen kappale koskee myös kaivostoimituksia.

#### 6.2.28 Kuntarajan käyminen

Kuntarakennel 50 §:n tarkoittamassa kuntarajan käymisessä noudatetaan rajankäynnin (kohta 6.2.10.1) säännöksiä myös rekisteröinnin osalta.

#### 6.2.29 Lakanneiden yhteisten alueiden selvittelytoimitus

LakkaamisL 20 §:ssä (1163/1988) tarkoitettussa selvittelytoimituksessa viereisiin kiinteistöihin ja yhteisiin alueisiin siirretyistä alueista aiheutuneet pinta-alan muutokset rekisteröidään vastaanottaville yksiköille.

#### 6.2.30 Eräiden tie- ja muiden alueiden siirtyminen

##### 6.2.30.1 Lakanneet yhteiset tiet ja valtaojat

Kun lakannut yhteinen tie tai valtaoja luetaan toimituksen yhteydessä kuuluvaksi kiinteistöön tai yhteiseen alueeseen, aluetta saavan rekisteriyksikön pinta-ala muutetaan.

17.12.2015

#### 6.2.30.2 Entiset maantie- ja yleistiealueet

Kun entistä maantietä, yleistä tietä tai yleisen tien liitännäisaluetta siirretään maantietoimituksessa viereisiin kiinteistöihin tai yhteisiin alueisiin, on huolehdittava siitä, että entinen tiealue on rekisteriyksikkönä kiinteistörekisterissä. Jos alueella ei ole tunnusta, yksikkö rekisteröidään siten, että kiinteistötunnuksen toinen numero on 884. Rekisteröinti on tekninen toimenpide. Pinta-ala saadaan kiinteistörekisterikartasta

Kun siirtäminen tehdään lohkomisen yhteydessä, entinen tiealue siirretään lohkiinteistöön, ellei sen ole tarkoitus jäädä kantakiinteistölle.

#### 6.2.31 Sikseen jätetyt ja kumotut toimitukset

**Sikseen jätetty tai maa- tai korkeimman oikeuden osittain tai kokonaan kumoama toimitus**, jossa ei ole tehty mitään kiinteistöjaotukseen vaikuttavaa ratkaisua, tallennetaan KTJkii-järjestelmään. Yksikkötoimenpide "Sikseen jätetty toimitus" ei näy kiinteistörekisteriotteella eikä tulosteilla vaan ainoastaan KTJkii-järjestelmän rekisterinäkyvässä. Kuitenkin ennen sikseen jättämistä tehty lainvoiman saanut rajankäynti, tilusvaihto tms. toimitus rekisteröidään. Edellä sanottu koskee myös maa- tai korkeimman oikeuden osittain tai kokonaan kumoamaa toimitusta.

#### 6.3 Kiinteistörekisterin pitäjän ja Maanmittauslaitoksen päätökset

*Prosessikaaviot ovat taulukkomuotoisina MML:n RETI-prosessin käsikirjan liitteessä 1.3.*

Kiinteistörekisterin pitäjän ja Maanmittauslaitoksen päätöksiä haetaan kirjallisesti (HallintoL 19 §). Suullisesti voidaan ottaa vastaan hakemuksia päätöksistä, jotka tehdään maksutta (esim. virheen korjaaminen).

Asianosainen voi lähettää hakemuksen myös sähköisesti eikä hakemusta tarvitse silloin erikseen täydentää allekirjoituksella, jos hakemus muutoin täyttää lain vaatimukset eikä sen alkuperäisyyttä ole syytä epäillä (L sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 9 §). Sähköisen asiakirjan vastaanottamisesta on viipymättä ilmoitettava hakijalle (L sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 13 §). Ilmoittaminen voidaan tehdä sähköisesti ja sellaiseksi käy erillisen viestin lisäksi tietojärjestelmän lähettämä automaattikuittaus.

Päätösasiakirja lähetetään hakijalle postitse tai hänen suostumuksellaan sähköisestä asioinnista annetun lain (24.1.2003/13) 19 §:ssä tarkoitettuna tiedoksiantona.

#### 6.3.1 Kiinteistöjen yhdistäminen

*KML 17 luku*

*Prosessikaavio ja sen selitykset ovat MML:n RETI-prosessin käsikirjan liitteissä 1.1 ja 1.2.*

17.12.2015

Päätöksen tekee kiinteistörekisterin pitäjä (KML 216 §). **KML 214 §:ssä säädettyjä yhdistämisen edellytyksiä harkittaessa on huomattava, että eri kuolinpesille kuuluvia kiinteistöjä ei saa yhdistää, vaikka kuolinpesillä olisi samat osakkaat.**

Muodostettavan kiinteistön kiinteistötunnuksen muodostamisesta on ohjeita edellä kohdissa 6.1.2 ja 6.1.4.

Yhteismetsään voidaan yhdistää kiinteistö kiinteistöjen yhdistämistä koskevia säännöksiä noudattaen (Yhteismetsäl 39.2 ja 39.3 §).

Yhdistämispäätöksestä saa valittaa maa- ja metsätalouden ministeriöön (KML 285.2 §).

Yhdistämispäätös merkitään kiinteistörekisteriin, kun päätös on saanut lainvoiman. Yhdistäminen voidaan rekisteröidä KML 217.2 §:n nojalla valitusajan päättymistä odottamatta, jos:

- päätös on tehty hakemuksen mukaisesti KML 214.1 §:n nojalla; tai jos
- päätös on tehty hakemuksen mukaisesti KML 214.1 §:n ja 214.2.2 §:ssä mainitun sopimuksen nojalla; taikka jos
- kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä päätöksen.

Rekisteröitäessä huolehditaan yhteisalueosuuksien ja rasitteiden kohdistamisesta ja tarpeettomien merkintöjen poistamisesta. Yhdistettävien kiinteistöjen keskinäiset rasitteet lakkautetaan.

Kun suojelualuekiinteistöön liitetään yksityinen luonnonsuojelualue (LsL 22 §), poistetaan siirrettävän alueen rauhoitusta koskeva merkintä.

### 6.3.2 Yhteisalueosuuden **ja yhteismetsäosuuden** siirtäminen kiinteistöön tai tilaksi muodostaminen

*KML 131 §*

*YML 41 §*

Yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön ja yhteisalueosuuden tilaksi muodostaminen tehdään kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä, jos asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa ei ole erityisestä syystä tarpeen. Toimenpide on siirrettävä käsiteltäväksi toimitusmenettelyssä esimerkiksi silloin, kun osuuksien suuruuksissa on epäselvyyttä. Koska toimenpiteeseen sovelletaan, mitä lohkomisesta säädetään, osuus voidaan päätöksen yhteydessä vapauttaa vahingottomuusharkinnan perusteella osuuden luovuttaneeseen kiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä.

Rekisteröinnissä sovelletaan kohtia 6.2.11 ja 6.2.12. Kun haamutilan kaikki osuudet siirretään kiinteistöön, tehdään toimenpide kiinteistöjen yhdistämisenä.

Päätös merkitään kiinteistörekisteriin, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätös voidaan kuitenkin rekisteröidä KML 192.1 §:n nojalla valitusajan päättymistä odottamatta, jos kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä sen.

17.12.2015

Yhteisalueosuutta koskevia säännöksiä sovelletaan myös yhteismetsäosuuteen (YML 41 §), **mutta yhteismetsäosuuksiin liittyvien erityispiirteiden vuoksi suositellaan noudettavaksi seuraavia periaatteita:**

- **Yhteismetsäosuuden siirto tehdään toimitusmenettelyssä silloin, kun siirron yhteydessä on tarkoitus vapauttaa kiinnityksiä vahingottomuusharkintaan perustuen.**
- **Yhteismetsäosuuden saajan omistamien kiinteistöjen kiinnitysvastuiden riittävyden vuoksi saajalta varmistetaan, mihin kiinteistöön osuus siirretään, vai onko osuudesta ongelmien välttämiseksi muodostettava haamutila.**

Jos kysymys on YML 17.5 §:ssä tarkoitetusta tilanteesta, osuuden siirto on aina tehtävä, jos kiinteistöihin kohdistuvat kiinnitykset eivät ole siirtämisen esteenä.

### 6.3.3 Yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön

#### *KML 131a §*

Yhteinen alue, jonka kaikki osuudet kuuluvat samaan kiinteistöön, liitetään asianomaiseen kiinteistöön kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä, jos asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa ei ole erityisestä syystä kuten esimerkiksi yhteisalueosuuksiin tai kiinteistön omistukseen liittyvä epäselvyyden vuoksi tarpeen.

Kiinteistörekisterin pitäjä voi suorittaa liittämisen myös hakemuksetta, jos kiinteistön omistaja antaa siihen suostumuksensa.

Rekisteröintiperiaatteet ovat samat kuin kohdassa 6.2.15.

Päätös merkitään kiinteistörekisteriin, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätös voidaan kuitenkin rekisteröidä KML 192.1 §:n nojalla valitusajan päättymistä odottamatta, jos kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä sen.

### 6.3.4 Rasitteen tai tieoikeuden poistaminen tai sen käyttämistä koskevien määräysten muuttaminen

#### *KML 165 §*

Kiinteistörekisterin pitäjä voi päätöksellään ratkaista rasitteen tai tieoikeuden poistamisen tai niiden käyttämistä koskevien määräysten muuttamisen, jos toimenpiteestä ja korvauksista on sovittu eikä asian käsittelemiseen kiinteistö- tai yksityistietoimituksessa ole erityisiä syitä, joita voivat olla esimerkiksi sopimuksen tulkinnanvaraisuus taikka maastokatselmuksen tarve. Rasitteen poistamiseen kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä tulee sopimuksen lisäksi muutoinkin olla edellytykset. Rakennusluvassa on esimerkiksi voitua edellyttää tiettyä määrää autopaikkoja, jotka ovat rasitealueella. Tällaista rasitetta ei voida poistaa, vaikka asianosaiset siitä sopisivat.

Rekisteröintiperiaatteet ovat samat kuin kohdassa 6.2.17. Lisäksi kohdeyksiköille tallennetaan yksikkötoimenpide "Kiinteistörekisterin pitäjän päätös".

Päätös merkitään kiinteistörekisteriin, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätös voidaan kuitenkin rekisteröidä KML 192.1 §:n nojalla valitusajan päättymistä odottamatta, jos kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä sen.

17.12.2015

### 6.3.5 Yhteisten alueiden yhdistäminen

#### *KRL 2 b §*

Kaksi tai useampia yhteisiä alueita, joilla on identtiset osakasluettelot, voidaan yhdistää kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä yhdeksi yhteiseksi alueeksi osakaskuntien hakemuksesta tai suostumuksella. Jos osakasluette-loissa on eroavuuksia, yhteiset alueet voidaan yhdistää vain toimituksessa.

### 6.3.6 Rekisteriyksikön nimen muuttaminen

#### *KRL 3.2 §*

Rekisteriyksikön nimen muuttamista voi hakea sen omistaja. Päätöksen tekee kiinteistörekisterin pitäjä.

Päätöksestä tulee käydä ilmi hakijan nimi ja omistusoikeusnäyttö, rekisteriyksikön kiinteistötunnus sekä rekisteriyksikön entinen ja uusi nimi.

Päätöksestä saa valittaa maaoikeuteen (KRL 14 b §).

Nimen muuttamispäätös merkitään kiinteistörekisteriin, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätös voidaan kuitenkin rekisteröidä KRL:n 14 b.3 §:n nojalla valitusajan päättymistä odottamatta, jos:

- päätös on tehty hakemuksen mukaisesti tai
- kiinteistön omistaja antaa siihen suostumuksensa.

### 6.3.7 Kiinteistötunnuksen muuttaminen

#### *KRL 4, 14 b §*

Päätöksen tekee kiinteistörekisterin pitäjä eikä päätökseen saa KRL 14 b §:n nojalla hakea muutosta. Kiinteistötunnuksen muuttamisen perustapaus on tekninen toimenpide ja se tulee kyseeseen lähinnä vain silloin, kun tonttijaon mukaista tonttien tai asemakaavan mukaista korttelien numerointia muutetaan. Laissa erikseen säädetyn menettelyn puuttumisen vuoksi kiinteistötunnuksen muuttamispäätöksen avulla tehdään lisäksi tonttijaon muutoksen seurauksena nk. jäämätontin muodostaminen tontiksi tunnusmuutoksella. Kuntajaon muutoksissa tunnukset muuttuvat siirron yhteydessä ilman eri päätöstä (ks. kohta 6.1.4).

### 6.3.8 Kiinteistön laadun muuttaminen

Kiinteistön laadun muuttamisesta päättää kiinteistörekisterin pitäjä (KRL 3.3 §). Kiinteistön laadun muuttaminen tulee kysymykseen useimmiten silloin, kun kaavatonttia vastaava tila muutetaan tontiksi. Laatu muuttuu usein myös kiinteistötoimituksessa. Kun muun kuin tontin tai yleisen alueen lohkomisen emäkiinteistö ei ole tila, lohkiinteistöt muodostetaan yleensä tiloiksi (KML 20.2 §). Toisaalta lohkiinteistö voidaan erityisestä syystä muodostaa muuksi kiinteistöksi kuin tilaksi.



17.12.2015

Lunastustoimituksissa lunastettavasta alueesta muodostetaan lunastusyksikkö (LunL 49a.1 §). Jos alue lunastetaan valtiolle suojelualueeksi, yksikön laatu muutetaan suojelualueen perustamissädöksen tai -päätöksen antamisen jälkeen päätöksellä suojelualuekiinteistöksi (ohje MML/3/012/2010 kohta 2.2).

Päätöksestä saa valittaa maaoikeuteen (KRL 14 b §).

Kiinteistön laadun muuttamispäätös merkitään kiinteistörekisteriin, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätös voidaan kuitenkin rekisteröidä KRL:n 14 b.3 §:n nojalla valitusajan päättymistä odottamatta, jos:

- päätös on tehty hakemuksen mukaisesti tai
- kiinteistön omistaja antaa siihen suostumuksensa.

### 6.3.9 Kuntajaon muuttaminen

*KuntarakenneL 47 §*

Ks. myös luku 6.4.4.

Jos jäljempänä tarkoitettu kameraalisen jaotuksen muuttaminen ei ole tarkoituksenmukaista hallinnollisen ja kameraalisen jaotuksen yhtenäistämiseksi, kiinteistörekisterin pitäjä voi päättää kuntarajan muuttamisesta kameraalisen jaotuksen mukaiseksi. Muuttamisen edellytyksenä on KuntarakenneL 46.2.§ ja 46.2.2 §:n ehtojen täytyminen.

Kunta ja alueen omistaja saavat hakea muutosta kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen valittamalla maaoikeuteen.

### 6.3.10 Kameraalisen jaotuksen muuttaminen

*KuntarakenneL 47 ja 48 §*

Jos hallinnollinen kuntajako ja kameraalinen eli kiinteistörekisterin mukainen kuntajako ovat muodostuneet toisistaan poikkeaviksi eikä eroavuus aiheudu rekisteriyksikön tai sen osan hallinnollisesta siirtymisestä kunnasta toiseen, kiinteistörekisterin pitäjä voi päättää kameraalisen jaotuksen muuttamisesta hallinnollisen jaotuksen mukaiseksi.

Alueen omistaja saa hakea muutosta kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen valittamalla maaoikeuteen.

### 6.3.11 Enklaavin siirtäminen

*L 1197/1997*

Enklaavi eli erillinen alue voidaan siirtää ympäröivään kuntaan yllä mainitussa laissa säädettyä menettelyä noudattaen. Jos päätös tehdään viimeistään 30. päivänä kesäkuuta, enklaavin siirtäminen tulee voimaan seuraavan vuoden alussa.

17.12.2015

Päätöksen tekee Maanmittauslaitos ja siitä saavat kunta ja alueen omistaja valittaa hallinto-oikeuteen. Valitusaika alkaa siitä, kun päätös on julkaistu Virallisessa lehdessä (L 1197/1997, 5.2 §).

Kokonaisten rekisteriyksiköiden siirto merkitään kiinteistörekisteriin siten, että siirto tulee voimaan kalenterivuoden alussa. Rekisteriyksiköiden osat muodostetaan vastaanottavaan kuntaan kameraalisessa lohkomisessa tai kameraalisessa osittamisessa (ks. kohta 6.4.4.3 ja 6.4.4.4).

### 6.3.12 Erityisen oikeuden siirtäminen

*Suositus 19.12.2008 nro MML/3/401/2008*

LunL 72 c §:n nojalla erityinen oikeus voidaan osapuolten tekemän sopimuksen perusteella siirtää Maanmittauslaitoksen päätöksellä toiselle. Yleisimpiä ovat voimansiirtolinjoja koskevien käyttöoikeuksien siirrot yritystoiminnan luovutuksen tai muun vastaavan syyn perusteella.

Erityisen oikeuden siirtämisestä päättää Maanmittauslaitos myös kunnan pitämän kiinteistörekisterin alueella. Valituspaikka on hallinto-oikeus.

Kun oikeuden haltija muuttaa nimeään, kyse ei ole oikeuden siirtämisestä toiselle. Tällaiset muutokset merkitään kiinteistörekisteriin oma-aloitteisesti tai oikeuden haltijan ilmoituksesta yleisenä rekisteritehtävänä maksutta.

### 6.3.13 Erityisen oikeuden käyttötarkoituksen muuttaminen

*LunL 72 d §*

*Prosessikaavio ja sen selitykset ovat MML:n RETI-prosessin käsikirjan liitteissä 1.4 ja 1.5.*

Maanmittauslaitos voi päättää erityisen oikeuden haltijan hakemuksesta lunastuspäätöksessä mainitun käyttötarkoituksen muuttamisesta, jos:

- yleinen tarve vaatii sitä; ja jos
- muutoksesta aiheutuva haitta tai vahinko on vähäinen alueen omistajille ja alueeseen kohdistuvien muiden erityisten oikeuden haltijoille.

Muussa tapauksessa käyttötarkoituksen muuttaminen tehdään lunastustoimituksessa.

### 6.3.14 Virheen korjaaminen

Virheen korjaamisen menettelyssä on otettava huomioon, koskeeko korjaaminen kiinteistörekisterissä olevaa tietoa vai muuta kiinteistötietojärjestelmään tallennettua tietoa, joka ei kuulu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

17.12.2015

#### 6.3.14.1 Kiinteistörekisterissä olevan virheen korjaaminen

Kiinteistörekisterissä olevan virheen korjaa kiinteistörekisterin pitäjä (KRL 8 §). Edellytyksenä korjaamiselle on, että virheellinen tai puuttuva tieto on oikein merkinnän perusteena olevassa toimitus- tai muussa asiakirjassa taikka päätöksessä. Kuitenkin rekisteriyksikön sijaintitietoja (eli kiinteistörekisterikarttaa) ja pinta-alatietoja voidaan tarkentaa luotettavan selvityksen perusteella. Tonttien pinta-alakorjaukset tehdään aina päätöksellä, josta kuullaan asianosaista. Muun rekisteriyksikön pinta-ala korjataan päätöksellä, jos muutos on oleellinen.

Ennen päätöksen tekemistä on asianosaisia kuultava (HallintoL 34 §), ellei kuuleminen ole sanotun pykälän 2 momentin mukaan tarpeetonta. KRL:n mukaisissa korjaamistapauksissa on vain harvoin tarvetta kuulemiselle.

Päätös voidaan rekisteröidä heti, jos siitä ei saa valitusta, ja muussa tapauksessa sen jälkeen, kun se on lainvoimainen (KRL 14 b §).

Tiedon korjaamisesta on tiedotettava omistajalle tai haltijalle, jos asialla on hänelle oleellista merkitystä (KRL 8.1 §). Sen ratkaiseminen, onko päätöksellä omistajalle tai haltijalle oleellista merkitystä, ei aina ole yksinkertaista. Oleellinen merkitys on ainakin sellaisilla korjauksilla, jotka kiinteistörekisterin mukaan lisäävät kiinteistöön kohdistuvia rasituksia tai jotka poistavat kiinteistön oikeuksia. Esimerkiksi kiinteistöä rasittavan rasitteen lisäämisellä tai rekisterissä olevan virheellisen osuuden poistamisella on oleellinen merkitys. Toisaalta myös kiinteistöä palvelevan oikeuden tai osuuden lisääminen saattaa olla omistajan kannalta oleellista, jos hän ei ilmeisesti ole asiasta tietoinen.

Virheitä ja puutteita, joita ei voida pitää oleellisina, ovat yleensä kirjoitusvirheet ja kiinteistön kohdalta puuttuvat sellaiset merkinnät, jotka omistaja ilmeisesti on tiennyt.

Kaavoitusta ja rakennuskieltoja koskevien päätösten saapuminen rekisteröitäväksi kestää joskus kuukausia lainvoimaiseksi tulemisesta. Näiden myöhään saapuvien päätösten rekisteröinti tehdään tavanomaiseen tapaan ilman korjauspäätöstä. Tilanne on ongelmallisempi, jos esimerkiksi kaavoitusta koskeva päätös on jonkin kiinteistön osalta jäänyt vuosiksi merkitsemättä, vaikka päätös naapurikiinteistöille onkin rekisteröity. Nämäkin voidaan merkitä rekisteriin päätöstä tekemättä, koska omistajaa on joka tapauksessa kuultu kaavapäätöstä tehtäessä eikä päätöksen rekisteröinti vaikuta kaavan oikeusvaikutuksiin.

Jos virhe on toimituksen asiakirjoissa, menetellään KML 277 tai 278 §:ssä säädetyllä tavalla. Vähäiset virheet ja ne virheet, jotka eivät vaikuta asianosaisen oikeuteen, oikaisee kiinteistörekisterin pitäjä päätöksellään, mutta muut edellyttävät joko kiinteistön määrityksen tekemistä tai toimituksen purkamista korkeimmassa oikeudessa. Toimitusasiakirjassa olevan virheen korjaamisesta voi aiheutua muutoksia kiinteistörekisteriin.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksestä tai kiinteistön määrityksestä aiheutuvat korjaukset tehdään tarpeellisilta osin myös kiinteistörekisteriin. Korkeimman oikeuden purkupäätösten rekisteröinnistä, ks. kohta 6.8.

17.12.2015

KRL 8 §:n nojalla tehtävästä korjauspäätöksestä saa valittaa maaoikeuteen, jos kyseessä on KRL 8.2 §:ssä tarkoitettu virhe.

Kiinteistörekisterin pitäjän tekemässä päätöksessä olevan virheen korjaamisessa noudatetaan HallintoL 8 luvun säännöksiä.

#### 6.3.14.2 Kiinteistötietojärjestelmän muun tiedon korjaaminen

KTJ:n muilla tiedoilla tarkoitetaan tässä järjestelmään tallennettavia muita kuin kiinteistörekisteriin tai lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä tietoja, ks. erittely luvussa 4. Tietojen ajantasallapidosta ja siten myös virheidensä ja puutteiden korjaamisesta huolehtii KTJL 4 §:n nojalla se viranomaisen, jonka vastuulla on ko. tietojen tuottaminen. Mitään KRL:n mukaista päätöstä ei tehdä. Kiinteistörekisterin pitäjä voi toistaiseksi korjata virheen neuvottelematta tiedontuottajaviranomaisen kanssa, ellei neuvotteluun ole erityistä tarvetta. Jos virhe on päätösasiakirjassa, virheestä on ilmoitettava päätöksen tehneelle viranomaiselle. Mahdolliset muutokset kiinteistötietojärjestelmään tehdään viranomaisen korjauspäätöksen perusteella myöhemmin.

#### 6.4 Muiden viranomaisten päätökset, ilmoitukset ja eräät sopimukset

*Prosessikaaviot ovat taulukkomuotoisina MML:n RETI-prosessin käsikirjan liitteissä 3.1 – 3.5*

Vastuu rekisteröinnistä kuuluu kohtaa 6.4.4 lukuun ottamatta tiedon tuottavalle viranomaiselle, mutta kiinteistörekisterin pitäjät huolehtivat tehtävästä toistaiseksi (ks. myös luku 3 ja kohta 6.1.1).

Jäljempänä lueteltavien päätösten ja ilmoitusten tarkoittamat alueet rekisteröidään kohdassa 6.4.1 tarkoitettuja päätöksiä ja kuntajaon muutoksia lukuun ottamatta käyttöoikeusyksikköinä. Rekisteröinti tehdään KTJkii-järjestelmässä sijainnin perusteella, kun alue rajataan kiinteistörekisterikarttaan.

Ennen rekisteröintiä on varmistuttava, että viranomaisen päätös on saanut lainvoiman, jos asiaa on syytä epäillä. Koska tiedon tuottaneen viranomaisen on (valtioneuvostoa ja valtiovarainministeriötä lukuun ottamatta) huolehdittava rekisteröinnistä, lainvoimaisuus on kysyttävä tiedon tuottajalta. Maksullisia lainvoimaisuustodistuksia hankitaan vain, jos tiedon tuottaja ne maksaa.

#### 6.4.1 Kaavoitusta koskevat päätökset

##### 6.4.1.1 Yleistä

Asema- ja yleiskaavoja koskevat päätökset sekä rakennuskieltopäätökset merkitään kiinteistörekisteriin sen jälkeen, kun ne ovat tulleet voimaan (KRA 7.1.1 ja 2 §). Päätökset tulevat voimaan, kun kunta on niistä kuuluttanut (MRL 200 §, MRA 93 §). Kuitenkin MRL 53.3 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa kielto tulee voimaan, kun asemakaava on hyväksytty. Kunnan on lähetettävä voimaan tulleet asema- ja yleiskaavat Maanmittauslaitokselle (MRA 95 §).

17.12.2015

Kaavan tai rakennuskiellon raja on usein tarkoitettu noudattamaan kiinteistörajaa. Jos kiinteistörajan sijainti muuttuu esimerkiksi tilusvaihdossa, yhteisen alueen lunastuksessa, lakannutta yhteistä aluetta liitettäessä tai oikaisussa KML 107 §:n tarkoittamalla tavalla mutkaista rajaa, kaavaraja ei siirry. Jos taas kiinteistörajan sijainti uusien mittausten vuoksi täsmentyy, kaavaraja noudattaa edelleen kiinteistörajaa. Epäselvissä tapauksissa on syytä neuvotella kunnan edustajien kanssa.

Jos kaava-alue kuntajaon muutoksessa siirtyy toisen kunnan alueelle, kaava on edelleen voimassa myös uuden kunnan alueella.

Kiinteistörekisteriin on tallennettava myös kaavatunnus, rakennuskieltotunnus ja tonttijakotunnus sekä päätöksen voimaantulopäivä.

Tunnukset antaa kunta JHS 187-suositusta noudattaen. Jos kunta ei ole antanut tunnusta, kunnan kanssa on neuvoteltava käytettävästä tunnuksesta.

Voimaantulopäivämäärä selviää kunnan lähettämistä asiakirjoista. Jos voimaantulopäivä ei ole tiedossa, rekisteriin tallennettava hyväksymispäivämäärää merkitään myös voimaantuloajankohdaksi.

Asemakaava tai yleiskaava voi MRL 201 §:n tarkoittamassa tapauksessa tulla voimaan eriaikaisesti. Kunnanhallitus voi MRL 201 §:n nojalla määrätä sellaisen asemakaava- tai yleiskaavapäätöksen, josta on valitettu, tulemaan voimaan siltä osalta, johon valitus ei kohdistu. Tällainen kaava rekisteröidään voimaantulleelta osin ennen, kuin hyväksymispäätös on saanut lain voiman. Jos valitus hylätään, valituksenalainen alue rekisteröidään uutena käyttöoikeusyksikkönä kaavapäätöksen toisena osana sen jälkeen, kun kunta on kuuluttanut alkuperäisen hyväksymispäätöksen voimaan tulleeeksi.

#### 6.4.1.2 Yleiskaavat

Kiinteistörekisteriin merkitään vain oikeusvaikutteiset yleiskaavat.

Yleiskaava on voimassa MRL 42.1 §:ssä säädetyllä tavalla myös asemakaava-alueilla.

KRA 7.1.1 §:n mukaan kiinteistörekisteriin merkitään rekisteriyksikön kuulumisen yleiskaava-alueeseen. Yleiskaavat rekisteröidään Maanmittauslaitoksen vastuualueella päätöksittäin ja siten, että asemakaava-alueita ei rajata alueen ulkopuolelle.

#### 6.4.1.3 Asemakaavat

Kiinteistörekisteriin merkitään KRA 7.1.2 §:n mukaan rekisteriyksikön kuulumisen voimassa olevaan asemakaava-alueeseen. Kaikki voimassa olevat asemakaavat rekisteröidään Maanmittauslaitoksen vastuualueella päätöksittäin. Kiinteistörekisteriä pitävä kunta voi valita, rekisteröikö se kaavat sijainnillisina vai sijainnittomina. Kunta on lisäksi velvollinen pitämään yllä asemakaavoitetun alueen rajaa.

17.12.2015

Tonttien ja yleisten alueiden osalta kiinteistörekisterissä pidetään ajan tasalla tieto kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (KRA 7.1.3 §). Jos muu kiinteistö kuin tontti tai yleinen alue on muodostettu asemakaavan mukaan, kiinteistörekisteriin merkitään kaavassa määrätty käyttötarkoitus kiinteistön muodostamisajankohdan mukaisena, mutta tietoa ei pidetä ajan tasalla.

Jos tonttia tai yleistä aluetta koskeva asemakaava kumotaan, tieto lakkautetaan toimenpidelajilla ”kumotun kaavan poisto”.

#### 6.4.1.4 Tonttijaot

Tontille merkitään sitovat tonttijaot. Tonttijaon sijaintia ei tallenneta. Tonttijako tulee voimaan, kun sen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

#### 6.4.1.5 Rakennuskiellot

Kiinteistörekisteriin merkitään kunnan päättämät MRL 53.1 §:n mukaiset rakennuskiellot asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi sekä 53.3 §:ssä tarkoitetut rakennuskiellot niillä alueilla, joille on hyväksytty asemakaava tai sen muutos. Kiinteistörekisteriin ei merkitä kunnan päättämiä yleiskaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi annettuja MRL 38 §:n mukaista rakennuskieltoa eikä 128 §:n toimenpiderajoitusta.

MRL 53.1 §:ssä tarkoitettujen rakennuskieltopäätösten osalta on kiinteistörekisteriin merkittävä päätöksen viimeinen voimassaolopäivä.

MRL 53.3 §:ssä tarkoitetut rakennuskiellot ovat voimassa siihen asti, kunnes asemakaavan tai sen muutoksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Maanmittauslaitoksen rekisterinpidon alueella nämä rakennuskiellot merkitään kiinteistörekisteriin vain silloin, kun aluetta koskevasta asemakaavapäätöksestä on valitettu.

Rakennuskieltoalueet rekisteröidään sijainnillisina päätöksittäin.

#### 6.4.2 Luonnonsuojelualueet

Yksityisen omistamalla alueella voi olla seuraavia luonnonsuojelulain (20.12.1996/1096) mukaisia suojelukohteita, jotka on tallennettava kiinteistötietojärjestelmään:

- luonnonsuojelualue (LSL 24 §);
- määräaikainen rauhoittaminen elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen ja maanomistajan välisen sopimuksen perusteella enintään 20 vuodeksi kerrallaan (LSL 25 §);
- erityisesti suojeltu luontotyyppi (LSL 30 § ja LSA 11 §); ja
- erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikka (LSL 47 § ja LSA 11 §).

Päätöksen luonnonsuojelualueen perustamisesta tai kohteen tai alueen suojelusta tekee ELY-keskus.

---

17.12.2015

Luonnonmuistomerkkejä (LSL 26 §) ei ole säädetty merkittäviksi kiinteistö-tietojärjestelmään. Aikaisemman lainsäädännön nojalla kiinteistörekisteriin merkityt luonnonmuistomerkit säilytetään rekisterissä.

Luonnonsuojelualueet rekisteröidään käyttöoikeusyksikköinä.

Valtion omistamat luonnonsuojelualueet muodostetaan erityisiksi KRL 2.1.5 §:ssä tarkoitetuiksi kiinteistöiksi, ks. ohje MML/3/012/2010.

#### 6.4.3 Rakennusvalvontaviranomaisen päätökset

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen päättää seuraavista MRL 21 luvussa tarkoitetuista rakentamista koskevista järjestelyistä, jotka tallennetaan käyttöoikeusyksikköinä kiinteistötietojärjestelmään:

- rakennusrasitteet (MRL 158 §, MRA 80 ja 81 §);
- yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen (MRL 161 ja MRA 81 §). Jos laitteiden sijoittamisesta on vain sopimus, ei sitä merkitä kiinteistörekisteriin;
- rasite ojitusta varten (MRL 161 a §) (päätöksen tekee kunnan määräämä viranomainen)
- vähäisten laitteiden sijoittaminen (MRL 163 ja MRA 81 §). Jos laitteiden sijoittamisesta on vain sopimus, ei sitä merkitä kiinteistörekisteriin;
- yhteisjärjestely (MRL 164 ja MRA 81 §)

Jos kohteen sijainti ei ole yksikäsitteinen, päätös voidaan tallentaa sijainnitomana niille rekisteriyksiköille, joiden aluetta se koskee.

#### 6.4.4 Kuntajaon muuttaminen

##### 6.4.4.1 Yleistä

Kuntajaon muutoksista päättää valtioneuvosto tai valtiovarainministeriö (KuntarakenneL 19 ja 21 §). Kuntajaon ja kameraalisen jaotuksen yhtenäistämiseksi kuntajaon muuttamisesta voidaan päättää tietyin edellytyksin kiinteistötoimituksessa tai päätöksen voi tehdä kiinteistörekisterin pitäjä (KuntarakenneL 46, 47 §) (ks. kohta 6.3.7).

Tullakseen voimaan seuraavan vuoden alusta päätös on tehtävä kesäkuun loppuun mennessä.

Valtioneuvoston ja valtiovarainministeriön päätökset julkaistaan Suomen Säädoskokoelmassa. Päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Siten myös kuntajaon muutosten rekisteröinnin vaatimat toimenpiteet voidaan tehdä, vaikka päätöksestä olisi valitettu, ellei korkein hallinto-oikeus kiellä täytäntöönpanoa (KuntarakenneL 53.5 §).

Rekisteröinnin kannalta kuntajakopäätökset voidaan jakaa seuraaviin ryhmiin:

1. kaksi tai useampia kuntia yhdistetään uudeksi kunnaksi (Väestörekisterikeskus antaa kunnanumeron, joka voi olla myös jonkin yhdistetävän kunnan numero);

17.12.2015

2. kunta lakkaa ja sen alue liitetään yhteen tai useampaan kuntaan;
3. yksi tai useampia kokonaisia rekisteriyksiköitä siirretään;
4. kokonaisten yksikköjen lisäksi tai niiden sijasta siirretään rekisteriyksiköiden osia;
5. vain hallinnollinen kuntajako muuttuu; ja
6. kunta jaetaan kahdeksi tai useammaksi uudeksi kunnaksi.

Kohdassa 5 tarkoitetaan niitä kuntajaon muutoksia, joissa hallinnollinen jaotus muutetaan kameraalista jaotusta vastaavaksi. Koska näissä tapauksissa kameraalinen eli kiinteistörekisterin mukainen jaotus on jo aikaisemmin tilusvaihdossa tai muussa toimituksessa muutettu, kiinteistörekisteriin tehdään merkintä vain hallinnollisen jaotuksen muuttumisesta ao. päätöstä koskevine tietoineen.

Kohdassa 6 mainitusta tapauksesta annetaan ohjeita tarvittaessa erikseen.

#### 6.4.4.2 Kokonaisten rekisteriyksiköiden siirtäminen

Rekisteriyksikön ominaisuustietoihin rekisteröidään vastaanottava kunta. Ks. yhteisten alueiden osalta kohdan 6.1.4.1 loppuosa.

#### 6.4.4.3 Kiinteistön osan siirtäminen

Kiinteistön osa, joka siirretään toiseen kuntaan, muodostetaan kiinteistöksi vastaanottavaan kuntaan kameraalisessa lohkomisessa. Siirrettävä osa maantiestä tai rautatiealueesta voidaan kuntajaon muutoksen rekisteröinnin yhteydessä liittää vastaanottavan kunnan vastaavaan maantiehen tai rautatiehen kameraalista lohkomista suorittamatta.

#### 6.4.4.4 Yhteisen alueen tai maantien liitännäisalueen kameraalinen osittaminen

Alla oleva ohje perustuu vuoden 2009 lopussa kumoutuneeseen asetukseen kameraalisen jaotuksen muuttamisesta ja sitä noudatetaan soveltuvin osin.

Kun osa yhteisestä alueesta tai maantien liitännäisalueesta, joka on kiinteistörekisterissä KRL 2.2 §:n tarkoittamana rekisteriyksikkönä, on siirretty kunnasta toiseen, täytyy siirretyt osat kameraalisen jaotuksen muuttamisesta annetun asetuksen (233/99) 4 §:n mukaisesti muodostaa rekisteriyksiköiksi vastaanottavaan kuntaan.

Siirrettävän yhteisen alueen osa rekisteröidään vastaanottavaan kuntaan omalla kiinteistötunnuksella. Eri kunnissa sijaitsevat yhteisen alueen osat merkitään teknisesti omiksi rekisteriyksiköikseen (vrt. KRA 5.2 §). Yhteismetsiin sovelletaan samoja säännöksiä. Jos yhteisen alueen jakavan uuden kunnanrajan sijainnista on epävarmuutta tai rajaa ei ole ennestään käyty, Maanmittauslaitoksen on pantava vireille kuntarajan käyminen (ks. kohta 6.2.27). Pinta-alojen määrittämistä varten tehdään tarvittaessa KML 101.1.8 §:ssä tarkoitettu kiinteistön määritys, jossa alueista laaditaan kartta ja pinta-alat lasketaan.

Kun maantien liitännäisalueen osa siirtyy, muutetaan eri kuntiin rekisteröityjen yksiköiden välinen raja uuden kunnanrajan mukaiseksi.



17.12.2015

#### 6.4.5 Vesilaissa tarkoitetut päätökset

Vesilaki (587/2011)

Vesilain 17:5.1:ssä on lueteltu ne aluehallintoviraston päätöksellä perustettavat oikeudet ja rajoitukset, jotka tallennetaan kiinteistötietojärjestelmään. Merkintä tehdään myös, kun käyttöoikeutta tai käytön rajoitusta on muutettu.

Lain 17:5.2.2:n nojalla KTJ:ään tallennetaan myös asianosaisten keskinäiseen sopimukseen perustuva oikeus saattaa toiselle kuuluva alue pysyvästi veden alle. Tallentamisesta huolehtii aluehallintovirasto.

Jos oikeus koskee pienehköä laitetta tai rakennelmaa tai kohdistuu vain vähäiseen osaan kiinteistöä, ei merkintää tehdä (VesiL:n 17:5.2). Aluehallintoviraston asiana on tiedon tuottajana ratkaista, missä tapauksissa tieto tallennetaan KTJ:ään ja milloin ei.

Myös kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen tekemästä päätöksestä ja ojitustoimituksessa tehdystä päätöksestä voidaan tehdä merkintä kiinteistötietojärjestelmään. Ojitustoimituksessa tehdyn päätöksen merkitsemisestä huolehtii se ELY-keskus, joka on antanut määräyksen ojitustoimituksen pitämiseen. (VesiL 17:5.5).

#### 6.4.6 Kaivoslaissa tarkoitetut päätökset

Kiinteistötietojärjestelmään tallennetaan käyttöoikeusyksikköinä seuraavat kaivoslaissa (621/2011) tarkoitetun kaivosviranomaisen (Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Tukes, tai eräissä tapauksissa valtioneuvosto) tekemät päätökset:

- malminetsintälupa
- kaivoslupa
- kullanhuuhtontalupa

Jos kaivosviranomainen muuttaa päätöksen määräaikaan tai alueen ulottuvuutta, muutos merkitään KTJ:ään. Luvan jatkaminen tallennetaan uutena käyttöoikeusyksikkönä.

Vanhan kaivoslain aikana jätettyjen hakemusten perusteella annetut valtauokset tallennetaan valtausalueina.

Käyttöoikeus kaivosluvan tarkoittaman alueeseen ja apualueeseen lunastetaan kaivostoimituksessa (ks. kohta 6.2.27).

Kaivosviranomaisen tekemä kaivostoiminnan lopettamispäätös ja päätökseen kuuluva kaivoksen vaikutusalue tallennetaan käyttöoikeusyksikkönä KTJ:ään (KaivosL 147 ja 148 §).

Tallentamisesta KTJ:ään huolehtii kaivosviranomainen myös silloin, kun valtioneuvosto on tehnyt päätöksen.

17.12.2015

#### 6.4.7 Ydinjätteiden loppusijoituspaikka ja toimenpidekielto

Loppusijoituspaikka ja toimenpidekiellon tarkoittama alue rekisteröidään käyttöoikeusyksikkönä Säteilyturvakeskuksen ilmoituksen perusteella.

#### 6.4.8 Sopimus ympäristötuesta ja luontoarvokaupasta

*Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki (34/2015)*

Maanomistajan ja Suomen metsäkeskuksen tekemästä edellä mainitun lain 19 §:ssä tarkoitettua ympäristötukea koskevasta sopimuksesta tehdään lain 33 §:n nojalla merkintä kiinteistötietojärjestelmään. Sopimus on voimassa enintään 10 vuotta, minkä jälkeen merkintä poistetaan KTJ:stä.

Maaseutuviraston tulee huolehtia näiden sopimusten muuttamista, irtisanomista ja purkamista koskevien tietojen tallentamisesta kiinteistötietojärjestelmään (L 33 §).

Sopimusten tarkoittamat alueet rekisteröidään käyttöoikeusyksikköinä metsäkeskuksen lähettämän digitaalisen aineiston tai sopimuksen ja sen liitekartan avulla.

Kestävän metsätalouden rahoituksesta annetun lain 19 a §:n (624/2003) tarkoittamat luontoarvokaupat ovat lain voimaantulosäännöksen nojalla voimassa niitä koskevissa sopimuksissa määritellyn ajan loppuun asti, minkä jälkeen merkinnät poistetaan KTJ:stä.

#### 6.4.9 Sopimus erityisen oikeuden tai käyttörajoituksen lakkaamisesta

*LunL 72 b §*

Lunastamalla hankittu erityinen oikeus (esim. voimansiirtolinjaa tai maakaasujohtoa varten) tai aikaisemman oikeuden rajoitus voidaan lakkauttaa joko lunastustoimituksessa tai osapuolten tekemän sopimuksen perusteella.

Kiinteistörekisteriin tehdään sopimuksen perusteella merkintä oikeuden tai rajoituksen lakkaamisesta.

Lakkaaminen tulee voimaan, kun kiinteistörekisterimerkintä on tehty.

#### 6.4.10 Yksityiset hautapaikat

Hautaustoimilain 16 §:ssä tarkoitettu aluehallintoviraston päätös yksityisestä haudasta rekisteröidään nk. merkintänä ao. rekisteriyksikön kohdalle. Lain perustelujen mukaan sijaintia ei tallenneta. Päätökset tekee Itä-Suomen aluehallintovirasto.

#### 6.4.11 Kolttalaissa tarkoitetut rajoitukset

Kolttalain 36 §:ssä tarkoitetut rajoitukset ja niitä koskevat muutokset merkitään kiinteistörekisteriin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ilmoituksen perusteella. Rajoitukset ovat voimassa 20 vuotta, minkä jälkeen ne poistetaan kiinteistörekisteristä (kolttasetus 45 §).

17.12.2015

#### 6.4.12 Telekaapelit, tukiasemat ja radiomastot

*Tietoyhteiskuntakaari 238 § (917/2014)*

KTJ:ään tallennetaan ne telekaapelit, tukiasemat ja radiomastot, joiden sijoittamisesta, muuttamisesta tai poistamisesta kunnan rakennusvalvontaviranomainen on päättänyt.

#### 6.5 Kiinteät muinaisjäännökset

Muinaisjäännöksistä on pitänyt rekisteröidä vain ne kohteet, joiden alueella on ollut vireillä maanmittaustoimitus (MuinaismuistoL 6.1 §).

Kiinteistötietojärjestelmään tallennetaan käyttöoikeusyksikköinä ne muinaisjäännökset, jotka todetaan toimituksissa.

#### 6.6 Määräalat ja yhteisalueosuudet

##### 6.6.1 Määräalan käsite

*KML 20.1 §, KRA 8.1 §*

Määräala käsittää yhdestä rekisteriyksiköstä yhdellä saantoasiakirjalla luovutetun tai pidätetyn yksi- tai useampipalstaisen alueen. Myös kokonaan luovutettu yhteinen alue rekisteröidään määräalana (KRA 8.1 §). Määräala voi VL 17:2:n (587/2011) tarkoittamissa tapauksissa olla myös kiinteistöstä lunastettu alue.

Kiinteistöstä luovutettu tai pidätetty yhteisalueosuus ja määräosa tällaisesta osuudesta rekisteröidään samalla tavalla kuin määräala. KML 131.2 §, KRA 8.4 §. Silloin kun yhteisalueosuus seuraa määräalaa, osuudelle ei anneta eri määräalatunnusta.

Kiinteistön omistajan omiin nimiin lohkottavaksi pyydetylle alueelle ei anneta määräalatunnusta.

Maanmittauslaitoksen, sisäasiainministeriön tai valtioneuvoston päätöksellä kunnasta toiseen siirrettävälle kiinteistön osalle ei anneta määräalatunnusta kameraalista lohkosta varten.

Määräalasta tai kiinteistöstä luovutettu murto-osa (esim. 1/3) ei ole määräala.

##### 6.6.2 Määräalan rekisteröinnin vireille tulo

Rekisteröinti tulee tavallisimmin vireille kaupanvahvistajan ilmoituksen tai kiinteistökaupan verkkopalvelun perusteella. Se voi tulla vireille myös joko kirjaamisviranomaisen tai toimitusinsinöörin pyynnöstä.

##### 6.6.3 Kiinteistörekisteriin merkittävät tiedot

Säännökset kiinteistörekisteriin merkittävistä määräalojen ja luovutettujen yhteisalueosuuksien tiedoista ovat KRA 8 §:ssä.

17.12.2015

#### 6.6.4 Määrälatietojen tarkistus

##### 6.6.4.1 Henkilötunnus

Jos määräalan luovuttajan tai saajan henkilötunnuksessa on virhe, oikea henkilötunnus tarkistetaan väestötietojärjestelmästä.

##### 6.6.4.2 Määräalan sijainti

Ennen määrälatietojen rekisteröintiä verrataan luovutuskirjaan ja siihen mahdollisesti liittyvään karttaan kuvattua määräalan sijaintia kiinteistörekisterikarttaan sen selvittämiseksi, mihin rekisteriyksikköön luovutettu tai pidätetty määräala sitä rekisteröitäessä kuuluu.

##### 6.6.4.3 Rekisteröinnin keskeyttäminen tietojen täydentämiseksi

Epäselvissä tapauksissa otetaan yhteyttä sopijapuoliin ja kaupanvahvistajaan, joiden on tarvittaessa korjattava luovutuskirjaa tai laadittava uusi luovutuskirja sekä selvitettävä millä palstalla määräala sijaitsee.

Määräalaa ei rekisteröidä, jos kaupanvahvistajan ilmoituksen tai viranomaisen rekisteröintipyynnön mukana tulleen luovutuskirjajäljennöksen tiedot ovat KRA 8 §:ssä mainittujen rekisteröitävien tietojen osalta niin puutteelliset, ettei niitä saada korjatuiksi tai täydennetyksi luovutuskirjaa muuttamatta.

Asiasta ilmoitetaan kaupanvahvistajalle tai rekisteröintipyynnön tehneelle viranomaiselle sekä tarvittaessa määräalan luovuttajalle (myyjälle) ja saajalle (ostajalle). Kirjeessä ilmoitetaan ne luovutuskirjan puutteet, joiden johdosta määräalaa ei voida rekisteröidä. Kirje ja sen mukana jäljennös luovutuskirjasta lähetetään tiedoksi myös Maanmittauslaitoksen kirjaamisprosessille.

#### 6.6.5 Määräalojen merkitseminen kiinteistörekisterikarttaan

##### *KRA 10 §*

Kiinteistörekisterikarttaan (kiinteistörekisterin sijaintitietoihin) merkitään KRA 10 §:n mukaisesti kiinteistörekisteriin merkityn määräalan määräalatunnus ja sijainti saantokirjan mukaan. Määräala merkitään Maanmittauslaitoksen rekisterinpidon alueella pistemäisenä kohteena rekisteriyksikön sille palstalle, jolla määräala sijaitsee. Kiinteistörekisteriä pitävät kunnat tallentavat määräalat harkintansa mukaan joko pistemäisinä tai alueina.

Määräalamerkinnät poistetaan tai niitä muutetaan kiinteistörekisterikartalla, kun määräala tai osa siitä on muodostettu kiinteistöksi.

Yhteisalueosuuden määräalatunnusta ei merkitä kiinteistörekisterikarttaan.

17.12.2015

## 6.6.6 Määräalarekisteröinnin erityistilanteita

### 6.6.6.1 Määräalan jakautuminen osamääräaloiksi

Määräalasta luovutetulle osa-alueelle annetaan uusi määräalatunnus. Alkuperäinen määräalatunnus jää voimaan sen omistajalle jäävälle määräalan loppualueelle. Samoin jos määräalan tavoin rekisteröidystä yhteisalueosuudesta osa luovutetaan edelleen, annetaan edelleen luovutetulle osalle uusi määräalatunnus.

Jos murto-osin ennestään omistettu kiinteistö jaetaan jakosopimuksella siten, että kukin osakas saa määräalan, rekisteröidään kaikki alueet määräaloina. Samoin, jos määräala jaetaan jakosopimuksella määräaloiksi, annetaan kaikille osamääräaloille uudet tunnukset. Jos jakosopimuksen mukaan yksi osakas saa esim. loput tilasta tai määräalasta, ei sille osalle anneta uutta määräalatunnusta.

Määräala merkitään lakanneeksi, kun se on kokonaan muodostettu yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi ja/tai luovutettu edelleen osamääräaloina, joille on annettu omat tunnukset.

### 6.6.6.2 Määräalan edelleenluovutus

Kun kokonainen kiinteistörekisteriin jo aikaisemmin rekisteröity määräala on vaihtanut omistajaa määräalan edelleenluovutuksen vuoksi, määräalan omistajatietoja ei muuteta (KRA 8.3.3 ja .4 §).

### 6.6.6.3 Tilusvaihtosopimuksen rekisteröinti

Jos kaupanvahvistajan vahvistamasta sopimuskirjasta ilmenee, että sopijaosapuolten tarkoituksena on ilmeisesti ollut kiinteistöjen välisestä tilusvaihdosta sopiminen, ei vaihdettaviksi sovittuja alueita rekisteröidä määräaloina. Tällöin on otettava yhteyttä vaihtokirjan sopijaosapuoliin ja selvítettävä heille MK 1:1:ssä ja 4:1:ssä tarkoitetun vaihdon ja KML 8 luvun mukaisen tilusvaihdon ero.

Jos asianosaisten tarkoituksena on tilusvaihdon toimittaminen, heitä on kehotettava purkamaan vaihtokirja maakaaren 2 luvun 5 §:n mukaisesti ja hakemaan tilusvaihtoa.

Jolleivät sopijaosapuolet pura vaihtokirjaa, vaihdettaviksi sovitut alueet on rekisteröitävä määräaloina.

## 6.6.7 Määräalojen rekisteröinti tontin ja yleisen alueen lohkomisten yhteydessä

### 6.6.7.1 Tontin- ja yleisen alueen lohkomisessa rekisteröitävät määräalatiedot

#### *KRA 8 §*

Tontin ja yleisen alueen lohkomisen vuoksi kiinteistörekisteriin on mm. merkittävä, mistä muodostajakiinteistöstä (emäkiinteistöstä) ja mistä sen mää-

17.12.2015

räalasta tontti tai yleinen alue on muodostettu. Jos koko määräala muodostetaan yhdeksi tai useammaksi tontiksi tai yleiseksi alueeksi, määräala on samalla merkittävä lakanneeksi.

Edellä mainitut tiedot on merkittävä myös kiinteistöstä erillisellä luovutuskirjalla luovutetulle tai pidätetylle yhteisalueosuudelle, jota koskevat tiedot on rekisteröity määräalan tavoin kiinteistörekisteriin, mikäli yhteisalueosuus siirretään muodostettuun tonttiin.

#### 6.6.8 Määräalan rekisteröinnissä tapahtuneet virheet

##### *KRL 8 § ja KRA 9 §*

Jos määräala on rekisteröity väärän rekisteriyksikön kohdalle tai määräala on rekisteröity tarpeettomasti, rekisteröinti on purettava erillisellä korjauspäätöksellä. Välittömästi päätöksen antamisen jälkeen määräalalle tehdään merkintä siitä, että kysymyksessä on virheellisesti rekisteröity määräala. Tällöin määräalaan ei enää voida myöntää uutta lainhuutoa eikä vahvistaa kiinnitystä.

Määräala rekisteröidään uudelleen oikean rekisteriyksikön kohdalle, jolloin se saa uuden määräalatunnuksen. Muilta osin korjausmenettely riippuu siitä, onko määräalaan jo myönnetty lainhuuto vai ei.

Jos määräalaan ei vielä ole annettu lainhuutoa, määräala merkitään korjauspäätöksen lainvoimaiseksi tulon jälkeen lakanneeksi. Määräalan tietoja ei poisteta kiinteistörekisteristä.

Jäljennös korjauspäätöksestä siihen liittyvine määräalatulosteineen lähetetään Maanmittauslaitoksen kirjaamisprosessille. Jos virheellisesti rekisteröityyn määräalaan on jo annettu lainhuuto ja mahdollisesti myös kiinnitys, kirjaamisviranomaisen tekee tarvittavat korjauspäätökset sekä ilmoittaa uudesta lainhuudosta kiinteistörekisterin pitäjälle. Tämän jälkeen kiinteistörekisterin pitäjä muuttaa väärän kiinteistön kohdalle alkuaan rekisteröidyn määräalan lakanneeksi määräalaksi.

Jos määräalan tiedot muilta osin poikkeavat rekisteröinnin perusteena olleesta luovutuskirjassa olevasta tiedosta tai tieto on puutteellinen, virhe korjataan KRL 8 §:n mukaista menettelyä noudattaen. Asianosaisille tiedottamisesta ja muutoksenhausta, katso kohta 6.1.

#### 6.6.9 Toimituksessa ja sen rekisteröinnissä tapahtuneet virheet

##### *KML 22 luku.*

##### 6.6.9.1 Erottamaton määräala on merkitty väärän uuden kiinteistön määräalaksi

Jos lohkomis- tai halkomistoimituksessa emäkiinteistölle oikein rekisteröity määräala jäi toimituksen jälkeenkin erottamattomaksi määräalaksi, joka maastossa ja toimituskartalla sijaitsee oikean uuden kiinteistön alueella, mutta on toimitustietojen tallennuksessa merkitty väärän toimituksessa

17.12.2015

muodostetun kiinteistön määräalaksi, on ko. tieto virheellinen sekä toimitusasiakirjassa että kiinteistörekisterissä. Tällöin kysymyksessä on sellainen toimituksessa tehty merkintävirhe, joka oikaistaan KML 277.2 §:n mukaisella kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä. Virheen korjaamismenettelystä, ks. KRO 6.1 ja 6.3.14.1. Erityisesti on huomattava, että virheen korjaamisen asianosainen voi määräalan omistajan lisäksi olla myös määräalan sijaintikiinteistön omistaja.

Välittömästi korjauspäätöksen teon jälkeen määräalalle tehdään merkintä siitä, että kysymyksessä on virheellisesti rekisteröity määräala. Muut korjaukset kiinteistörekisteriin tehdään vasta sen jälkeen, kun korjauspäätös on saanut lain voiman.

Koska määräalatunnus sekä kaikki muut tiedot paitsi se, mihin kiinteistöön määräala kuuluu, ovat kiinteistörekisterissä oikein, sen oikeaan kiinteistöön kuuluminen korjataan muuttamalla määräalan ko. tieto oikeaksi ja poistamalla väärältä toimituksessa muodostetulta kiinteistöltä sen yhteys tähän määräalaan.

#### 6.6.9.2 Kiinteistö on muodostettu väärästä määräalasta

Jos lohkomisessa muodostettu uusi kiinteistö on merkitty muodostetuksi oikeasta emäkiinteistöstä mutta sen väärästä määräalasta, kysymyksessä on sellainen toimituksessa tehty merkintävirhe, joka oikaistaan KML 277.1 §:n mukaisessa kiinteistönmääritystoimituksessa. Tämän toimituksen jälkeen sekä molemmille määräaloille että ko. uudelle kiinteistölle tehdään tarvittavat korjausmerkinnät.

#### 6.7 Kiinteistörekisteristä puuttuvien alueiden ja toimenpiteiden rekisteröinti

Puuttuvat alueet on rekisteröity perusparannustyönä valtaosin, mutta rekisteristä puuttuvia yksiköitä voidaan joutua edelleen rekisteröimään muun muassa epäselviä alueita tutkittaessa. Näissä tapauksissa noudatetaan soveltuvin osin 13.6.2001 annettuja ohjeita kiinteistörekisterin pitämisestä. Ohje on saatavissa mm. Maanmittauslaitoksen kirjaamosta.

##### 6.7.1 Rekisteriyksiköltä puuttuvien toimenpiteiden lisääminen

Puuttuvia vanhoja toimenpiteitä voidaan lisätä yksikkötoimenpiteinä. Rekisteriyksiköille on mahdollista lisätä tällä tavalla vain tiettyjä toimenpidelajeja. Tyypillisiä tapauksia ovat yhteiseltä alueelta tai valtion metsämaalta puuttuvat tilusvaihdot ja rajankäynnit, jotka on aikoinaan merkitty osapuolena olleen tilan tietoihin. Tallennettavia tietoja ovat toimenpidelaji, arkistotunnus sekä rekisteröinti- ja voimaantulopäivämäärä.

#### 6.8 Toimitusten tai päätösten purkamisen rekisteröinti

Korkein oikeus voi Maanmittauslaitoksen keskushallinnon esityksestä tai asianosaisen hakemuksesta purkaa rekisteröidyn toimituksen tai siinä tehdyn päätöksen taikka kiinteistörekisteriin merkityn KML:n tai KRL:n mukaisen päätöksen (KML 278.2 §). Vastaavasti korkein hallinto-oikeus voi pur-

17.12.2015

kaa sellaisen lainvoimaisen päätöksen, jonka Maanmittauslaitos tai kiinteistörekisterin pitäjä on tehnyt muun lain kuin KML:n tai KRL:n nojalla (Hallintolainkäyttöl 64 §).

Maa- ja metsätalouden oikeusministeriö voi kantelun perusteella poistaa kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen tai siinä tehdyn päätöksen taikka kiinteistörekisteriin merkityn KML:n tai KRL:n mukaisen päätöksen (KML 278.1 §, oikeudenkäymiskaari 31 luku). Hallinto-oikeus voi kantelun perusteella poistaa sellaisen lainvoimaisen päätöksen, jonka Maanmittauslaitos tai kiinteistörekisterin pitäjä on tehnyt muun lain kuin KML:n tai KRL:n nojalla (Hallintolainkäyttöl 59 ja 60 §).

Purkamisten rekisteröinti ja muu toimeenpano vaihtelevat tapauksittain, eikä asiasta sen vuoksi anneta yksityiskohtaisia ohjeita.

## 7 KIINTEISTÖREKISTERIN SIJAINNITTIETOJEN TALLENTAMINEN

### 7.1 Koordinaattijärjestelmä

Kiinteistörekisterin sijaintitietojen koordinaattijärjestelmä on ETRS89 (EUREF-FIN).

### 7.2 Tallentamisperiaatteet

Kiinteistörekisterin sijaintitiedoilla tarkoitetaan kiinteistörekisterikartan tietoja. Tietopalvelun, julkaisujen laatimisen ja muun jatkokäytön kannalta on tärkeä noudattaa seuraavia periaatteita:

- Kiinteistötunnuksen vasen alanurkka sijoitetaan palstan keskiosaan mutta kuitenkin mahdollisuuksien mukaan siten, että tunnus ei tulosteella tai painetussa kartassa ole rakennusten tai muiden tärkeiden pohjakuvioiden tai tekstien päällä.
- Määräalatunnukset ja käyttöoikeusyksiköiden tunnuksien sijoitetaan vastaavin periaattein.
- Käyttöoikeusyksikön nimi -kenttään tallennetaan tiekunnan hallinnoiman yksityistien nimi.
- Viivamaiselle käyttöoikeusyksikölle voidaan tallentaa leveys.
- Rajamerkille tallennetaan numero ja ainakin MML:n vastuualueella RSK-luku.
- Käyttöoikeusyksikön rajaa osoittavat maastossa mitatut pisteet tallennetaan kiinteistörekisterikarttaan rajapisteinä. Jos pisteitä on tiheässä, niistä jätetään kiinteistörekisterikarttaan näkyville vain alueen havainnollisen osoittamisen kannalta tärkeimmät. Muut pisteet tallennetaan pisteväestöön yksipaalisina rajapisteinä.
- Rajamerkkien, -pisteiden ja -paalujen numerot sijoitetaan selvästi havaittaviin kohtiin ja toisaalta niin, etteivät ne peitä taustakartan tärkeitä kohteita.



17.12.2015

## 8 PÄÄTÖKSISTÄ TIEDOTTAMINEN JA ILMOITUKSET

### 8.1 Kiinteistörekisterin pitäjän ja Maanmittauslaitoksen päätökset

Kiinteistörekisterin pitäjän täytyy lähettää tekemistään päätöksistä jäljempänä lueteltavat ilmoitukset tai jäljennökset.

Ne päätökset, joihin asianosainen saa hakea muutosta, lähetetään allekirjoitettuna tai oikeaksi todistettuina jäljennöksinä HallintoL 55 §:n nojalla jollain seuraavista 60 ja 62 §:ssä säädetyistä tavoista:

- postitse;
- haastetiedoksiantona;
- asiakirja luovutetaan asianosaiselle; tai
- käytetään yleistiedoksiantomenettelyä.

Viranomaisille, yhteisöille ym. tiedottamisesta on määräyksiä HallintoL 57 – 58 §:ssä. Sijaistiedoksiannosta ja tiedoksiannosta ulkomaille on säännöksiä HallintoL 61 ja 63 §:ssä.

Hakijalle tai omistajalle lähetään päätöksen lisäksi valitusosoitus myös silloin, kun kyseessä on valitusajan kuluessa KML 217.2 §:n nojalla rekisteröity yhdistäminen tai KRL 14b.3 §:n nojalla rekisteröity rekisteriyksikön nimen tai kiinteistön laadun muuttaminen.

Muut ilmoitukset lähetetään tavallisena postina, telekopiona tai sähköpostitse (HallintoL 59 §, L sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 19 §).

#### *Kiinteistöjen yhdistäminen*

- Päätöksenteon jälkeen:
  - yhdistämällä muodostetun kiinteistön omistajalle yhdistämispäätös ja valitusosoitus
  - jos yhdistämispäätökseen liittyy kiinnitysten järjestely, Maanmittauslaitoksen kirjaamisprosessille skannattu dokumentti tai jäljennös päätöksestä ja pantinhaltijan suostumuksesta tai etusijajärjestystä koskevasta sopimuksesta. Ilmoituksesta on käytävä ilmi, onko yhdistämispäätös merkitty KML 217.2 §:n nojalla kiinteistörekisteriin valitusajan päättymistä odottamatta.
- Rekisteröinnin jälkeen:
  - yhdistämällä muodostetun kiinteistön omistajalle kiinteistörekisterin ote (KMA 74 §) sekä kiinteistörekisterikartan ote tai tuloste, johon uusi kiinteistö on korostettu
  - väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietojen (nk. rakennus- ja huoneistorekisteri) rakennustunnuksen ylläpitäjälle

Edellä sanottu koskee soveltuvin osin myös *kiinteistön yhdistämistä yhteismetsään*. Tällaisesta päätöksestä on rekisteröinnin jälkeen ilmoitettava myös Suomen metsäkeskuksen julkisten palvelujen alueyksikölle. Kiinteistörekisterikartan tulostetta ei lähetetä.

17.12.2015

#### *Yhteisten alueiden yhdistäminen*

- Päätöksenteon jälkeen:
  - päätös ja valitusosoitus hakijalle
- Rekisteröinnin jälkeen:
  - KR-ote ja KR-kartan tuloste hakijalle
  - RHR:n pitäjälle, jos alueella voi olla VTJ:n rakennus- ja huoneistotietoihin (nk. RHR) kuuluvia rakennuksia

#### *Yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön tai tilaksi muodostaminen*

- Päätöksenteon jälkeen:
  - o päätös ja valitusosoitus osuuden omistajalle ja sen kiinteistön omistajalle, josta osuus siirretään
  - o KR-ote em. henkilöille, jos päätös rekisteröidään valitusaikana
- Rekisteröinnin jälkeen:
  - o KR-ote em. henkilöille, jos päätös rekisteröidään valitusajan jälkeen

#### *Yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön*

- Päätöksenteon jälkeen:
  - o päätös ja valitusosoitus hakijalle
  - o KR-ote ja KR-kartan tuloste hakijalle, jos päätös rekisteröidään valitusaikana
- Rekisteröinnin jälkeen:
  - o KR-ote ja KR-kartan tuloste hakijalle, jos päätös rekisteröidään valitusajan jälkeen
  - o jäljennös päätöksestä RHR:n ylläpitäjälle

#### *Rasitteen tai oikeuden poistaminen tai muuttaminen*

- Päätöksenteon jälkeen:
  - o päätös ja valitusosoitus asianosaisille
  - o KR-ote ja tarvittaessa KR-kartan tuloste asianosaisille, jos päätös rekisteröidään valitusaikana
- Rekisteröinnin jälkeen
  - o KR-ote ja tarvittaessa KR-kartan ote asianosaisille, jos päätös rekisteröidään valitusajan jälkeen

#### *Rekisteriyksikön nimen muuttaminen*

- kun päätös rekisteröidään KRL 14 b.3 §:n nojalla valitusaikana, hakijalle lähetetään jäljennös päätöksestä
- muussa tapauksessa hakijalle lähetetään päätösjäljennös ja valitusosoitus sekä valitusajan ja rekisteröinnin jälkeen uusi päätösjäljennös, jossa on merkintä rekisteröinnistä

#### *Kiinteistötunnuksen muuttaminen*

---

17.12.2015

- rekisteröinnin jälkeen rekisteriyksikön omistajalle jäljennös päätöksestä
- RHR:n ylläpitäjälle

#### *Kiinteistön laadun muuttaminen*

- kun päätös rekisteröidään KRL 14 b.3 §:n nojalla valitusaikana, hakijalle lähetetään jäljennös päätöksestä
- muussa tapauksessa hakijalle lähetetään päätösjäljennös ja valitusosoitus sekä valitusajan ja rekisteröinnin jälkeen uusi päätösjäljennös, jossa on merkintä rekisteröinnistä

#### *Kiinteistörekisterissä olevan virheen korjaaminen*

- asianosaiselle jäljennös päätöksestä ja valitusosoitus, jos korjauksella on hänelle oleellista merkitystä (KRL 8.2 §)
- rekisteröinnin jälkeen asianosaiselle uusi päätösjäljennös, jossa on merkintä rekisteröinnistä, tai kiinteistörekisterin ote
- Maanmittauslaitoksen kirjaamisprosessille tarvittaessa (esim. määräalaa koskevan virheen korjaamisen vuoksi)

#### *Kameraalisen jaotuksen muuttaminen (KuntarakenneL 47 §)*

- muutoksen kohteena olevien rekisteriyksiköiden ja niiden alueella olevien määräalojen omistajille sekä kunnalle jäljennös päätöksestä ja valitusosoitus;
- lainvoimaiseksi tulon jälkeen jäljennös päätöksestä valtiovarainministeriölle, maistraatille, Maanmittauslaitoksen kirjaamisprosessille, verovirastolle ja kunnalle;
- rekisteröinnin jälkeen kiinteistörekisterin ote kokonaisten rekisteriyksiköiden ja niillä sijaitsevien määräalojen omistajille;
- rekisteröinnin jälkeen RHR:n pitäjälle jäljennös päätöksestä

#### *Kuntajaon muuttaminen kuntarakennelain 47.1.2 §:n nojalla*

- Noudatetaan soveltuvin osin edellä kameraalisen jaotuksen muuttamisesta annettuja ohjeita

#### *Yhteisen alueen tai maantien liitännäisalueen muodostaminen uudeksi rekisteriyksiköksi (KuntarakenneL 48 § viimeinen virke)*

- rekisteröinnin jälkeen kiinteistörekisterin ote muodostetun rekisteriyksikön ja sen alueella olevien määräalojen omistajille

#### *Enklaavin siirtäminen (L 19.12.1997/1197)*

- päätös lähetetään viipymättä tiedoksi:
    - valtiovarainministeriölle
    - kirkkohallitukselle
    - aluehallintovirastolle
    - maistraatille
    - verotoimistolle
    - kunnille
-

17.12.2015

- alueen omistajille
- julkaistava Virallisessa lehdessä
- jos hallinto-oikeus muuttaa siirtopäätöstä, oikeuden päätöksestä tiedotetaan L 5.2 §:ssä säädetyllä tavalla (L 6.2 §)
- rekisteröinnin jälkeen jäljennös päätöksestä, jossa on merkintä rekisteröinnistä, tai kiinteistörekisterin ote siirretyn alueen omistajille

*Erityisen oikeuden siirtäminen (LunL 72c §)*

- sopijapuolille siirtopäätös ja valitusosoitus
- rekisteröinnin jälkeen sopijapuolille siirtopäätös, johon on lisätty tieto siitä, että päätös on merkitty kiinteistörekisteriin

*Erityisen oikeuden käyttötarkoituksen muuttaminen (LunL 72 d §)*

- päätöksenteon jälkeen päätös ja valitusosoitus
  - hakijalle
  - alueen omistajille
  - oikeuden haltijoille
- rekisteröinnistä ilmoitetaan hakijalle

## 8.2 Muiden viranomaisten päätökset ja sopimukset

Kiinteistörekisterin pitäjän tulee lähettää kolttasetuksen 45.1 ja 45.2 §:ssä tarkoitetuista merkinnöistä ilmoitus kirjaamisviranomaiselle (KolttA 45.3 §).

Muista luvussa 6.4 selostettujen päätösten ja sopimusten rekisteröinneistä ei lähetetä ilmoituksia. Myöskään muinaisjäännösten tallentamisesta kiinteistötietojärjestelmään ei tiedoteta.

Kohdassa 6.8 tarkoitettujen purkupäätösten rekisteröinnistä ilmoittaminen vaihtelee tapauksesta riippuen. Ilmoitus ja mahdollinen tarkempi selostus voi olla tarpeen lähettää alueen omistajalle, kirjaamisviranomaiselle ja maistraatille.

17.12.2015

## KIINTEISTÖREKISTERIN PITOJA KOSKEVIA SÄÄDÖKSIÄ

Kiinteistörekisterilaki (392/1985) muutoksineen

Kiinteistörekisteriasetus (970/1996) muutoksineen

Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta (453/2002) (KTJ-laki) muutoksineen

Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995) muutoksineen

- \* 21.2 § (kantakiinteistön merkitseminen)
- \* 131 § (osuuden siirtäminen kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä)
- \* 131a § (yhteisen alueen liittäminen ainoaan osakaskiinteistöönsä)
- \* 137 a §, 152 §, 152 a § (vesijättöjä koskevia säännöksiä)
- \* 165 § (rasitteen poistaminen, siirtäminen tai määräysten muuttaminen kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä)
- \* 192 - 194 § (toimituksen rekisteröiminen)
- \* 194 a § (toimituksen osittainen rekisteröinti)
- \* 216 ja 217 § (yhdistäminen ja sen rekisteröinti)
- \* 277 § (rekisteröidyssä toimituksessa olevan virheen korjaaminen)
- \* 282a § (sopimukset esim. rekisterin pitäjän päätöksiä varten)
- \* 283 § (kiinteistörekisterin pitäjän määräys kiinteistöjärjestelmän parantamista tarkoittavan toimituksen suorittamiseen)
- \* 285.2 § (muutoksenhaku kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen)
- \* 285 a § (asianosaisen määritelmä kiinteistöjen yhdistämisessä)
- \* 285 b § (kiinteistörekisterin pitäjän tekemän päätöksen maksun jakaminen; päätösten sähköinen tiedoksianto)

Kiinteistönmuodostamisasetus (1189/1996) muutoksineen

- 57 - 61 (toimituksen rekisteröiminen ja otteiden lähettäminen).
- 58 § (otteet toimituksen asianosaisille)
- 74 ja 75 § (yhdistämisestä koskevat ilmoitukset)
- 77 § (kiinteistörekisterin pitäjän päätöksen valitusosoitus)
- 97 § (KML 277.2 §:ssä tarkoitetusta oikaisusta ilmoittaminen)
- 103 § (eräiden ilmoitusten lähettäminen)

Hautaustoimilaki (457/2003) muutoksineen

- 16.3 § (yksityisten hautapaikkojen rekisteröinti)

Kaivoslaki (621/2011)

- 58 § (malminetsintä lupaa, kaivos lupaa ja kullanhuuhtontalupaa koskevan päätöksen merkitseminen KTJ:ään)
  - 93 § (kaivostoimitusten rekisteröinti)
-

17.12.2015

- 147 § (kaivostoiminnan lopettamispäätöksen merkitseminen KTJ:ään)

**Kalastuslaki (379/2015)**

- 69 § (kalaväylän ja jokisuun rajojen merkitseminen toimituksessa)
- 61 ja 135.3 § (korvaustoimitus)
- 126 § (erityisperusteista etuutta koskevan riidan ratkaiseminen)

**Kolttu-asetus (133/1997)**

- 45.1 § (kolttuain 36 §:ssä tarkoitettujen rajoitusten merkitseminen)

**Kuntarakennelaki (1698/2009)**

- 45 - 51 § (kuntajaon ja kameraalisen jaotuksen suhde)

**Kameraalisen jaotuksen ja kuntajaon muuttamisesta annettu MMM:n asetus (998/2010)**

- MMM:n asetus em. asetuksen muuttamisesta (1236/2010)

**Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki (34/2015)**

- 33 § (ympäristötukisopimusten ja niitä koskevien muutosten tallentaminen KTJ:ään)

**Laki eräiden rasitteiden lakkaamisesta (449/2000)**

**Lunastuslaki (603/1977) muutoksineen**

- 53 § (lunastustoimitusten rekisteröinti)
- 54 § (lunastustoimituksen rekisteröinnistä ilmoittaminen)
- 72 b § (erityisen oikeuden tai rajoituksen lakkauttamisen rekisteröinti)
- 72 c § (erityisen oikeuden siirtämisen rekisteröinti)
- 72 d § (erityisen oikeuden käyttötarkoituksen muuttaminen)

**Luonnonsuojelulaki (1096/1996) muutoksineen**

- 22 § (alueen liittäminen luonnonsuojelualueeseen)
- 24.4. § (yksityisen alueelle perustettujen luonnonsuojelualueiden rekisteröinti)
- 25.3. § (yksityisen omistaman alueen määräaikaisen rauhoittamisen rekisteröinti)
- 27.4. § (luonnonsuojelualueen rauhoituksen lakkaaminen)

**Luonnonsuojeluasetus (160/1997)**

- 11.2 § (lain 30 §:ssä tarkoitettujen luontotyyppien ja lain 47 §:ssä tarkoitettujen erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikkojen rekisteröinti)
  - huomaa KTJ-lain 13.2 §

**Maakaari (540/1995)**

---

17.12.2015

- 7:4.2 § (eräät vahingonkorvaukset)

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) muutoksineen

- 55.4 § (kunnanosien ja korttelien numerointi)
- 86 a § (maantien muuttaminen kaduksi)
- 158.4 § (rakennusrasitteiden rekisteröinti)
  - huomaa KTJ-lain 13.2 §
- 164.4 § (yhteisjärjestelyjen rekisteröinti)
  - huomaa KTJ-lain 13.2 §
- 218 § (rakennuskaavatien rekisteröinti yleisenä alueena)

Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)

- 81 § (kiinteistö[rekisteriin] merkitseminen)
  - huomaa KTJ-lain 13.2 §

Maantielaki (503/2005)

- Huom: yleisistä teistä annettua lakia sovelletaan Ahvenanmaan maakunnassa
- 15 § (kiinteistön ja yksityisen tien määritelmät tässä laissa)
- 61 § (suoja- ja näkemäalueiden rekisteröinti)
- 86 § (maantietoimituksen rekisteröinti)
- 95.2 § (lakkautettu liitännäisalue)
- 97 § (käytönrajoitusmerkintöjen poistaminen)
- 112 § (kiinteistörekisterimerkintöjä koskevat siirtymäsäännökset)
- 113 § (kunnan omistukseen siirtynyt tiealue)

Maastoliikennelaki (1710/1995) muutoksineen

- 17 ja 18 § (moottorikelkkailureittien rekisteröinti)
- 22 ja 23 § (reitien lakkautus ja siirto)

Muinaismuistolaki (295/1963)

- 6.1 § (kiinteiden muinaisjäännösten rekisteröinti)
  - huomaa KTJ-lain 13.2 §

Laki pienten erillisten alueiden siirtämisestä kunnasta toiseen (1197/1997) muutoksineen

Ratalaki (110/2007) muutoksineen

- 3.1.12§ (kiinteistön määritelmä tässä laissa)
- 51 § (suoja- ja näkemäalueiden merkitseminen kiinteistörekisteriin)
- 76 § (ratatoimituksen rekisteröinti)
- 80.3 § (käyttöoikeuden lakkaaminen)
- 85 § (käytönrajoitusmerkintöjen poistaminen)

Tietoyhteiskuntakaari (917/2014)

- 28 luku (teleyrityksen oikeus sijoittaa telekaapeli, tukiasema ja radiomasto rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä)

Ulkoilulaki (606/1973)

---

17.12.2015

- 12 § (ulkoilureitin lakkauttaminen)
- 15 § (ulkoilureittitoimitukset)

Vesilaki (587/2011)

- 17:2.2 (lunastetun määräalan rekisteröinti)
- 17:3 (lunastetun määräalan muodostaminen kiinteistöksi)
- 17:5 (KTJ:ään merkittävät tiedot)

Ydinenergia-asetus (161/1988)

- 85 § (ydinjätteiden sijoituspaikkojen ja ydinenergiain 63.1.6 §:ssä tarkoitettujen toimenpidekieltojen rekisteröinti)

Yhteismetsälaki (109/2003) muutoksineen

- 39 § (alueen liittäminen yhteismetsään)
- 43 § (kiinteistörekisterin pitäjän ilmoitusvelvollisuus)

Yhteismetsäasetus (163/2003) muutoksineen

- 1 § (yhteisen alueen käyttötarkoituksen muuttaminen yhteismetsäksi)

Yksityistielaki (358/1962) muutoksineen

- 51.1 § (viittaus kiinteistötoimitusten menettelyyn),
- 51 a § (yksityisistä teistä KTJ:ään merkittävät tiedot), (907/2013)
- muutoksen 1079/2000 voimaantulosäännökset (merkintöjen poistamien)
- tieoikeuksien rekisteröinti seuraa KRA 6.1.12 §:stä

Valtioneuvoston asetus yksityisistä teistä (1267/2000)

- 4.2 § (kiinteistörekisterin pitäjän ilmoitus tielautakunnalle)
  - 23 § (ilmoitus tielautakunnan niistä päätöksistä, joilla yksityinen tie tai tienosa lakkaa YksTL:n 3.2 §:n tarkoittamassa tapauksessa).
-



17.12.2015

## KIINTEISTÖREKISTERIN PITÄJÄN TEHTÄVÄT

Kiinteistörekisterin pitäjälle on lainsäädännössä määrätty mm. seuraavia tehtäviä:

- merkitsee kiinteistörekisteriin ja siihen kuuluvaan kiinteistörekisterikarttaan lainsäädännössä määrätyt tiedot
  - huolehtii tuottamiensa tietojen tallentamisesta kiinteistötietojärjestelmään (KTJL 4 §)
  - päättää eräissä tapauksissa yhteisalueosuuden siirtämisestä tai tilaksi muodostamisesta (KML 131 §)
  - päättää eräissä tapauksissa yhteisen alueen liittämisestä kiinteistöön (KML 131a §)
  - päättää eräissä tapauksissa rasitteen tai oikeuden siirtämisestä tai poistamisesta taikka muusta rasitetta tai oikeutta koskevasta asiasta (KML 165 §)
  - päättää kiinteistöjen yhdistämisestä (KML 216 §), kiinteistön yhdistämisestä yhteismetsään (YhteismetsäL 39.2 ja .3 §) ja kiinteistön liittämisestä luonnonsuojelualueeseen (LsL 22 §)
  - päättää yhteisten alueiden yhdistämisestä eräissä tapauksissa (KRL 2 b §)
  - tekee KRL 2a.1.1 ja 2a.1.3 §:ssä tarkoitetun merkinnän kiinteistörekisteriin
  - päättää rekisteriyksikön nimen, kiinteistön laadun ja kiinteistötunnuksen muuttamisesta (KRL 3.2, 3.3 ja 4.2 §)
  - antaa rekisteriyksikölle kiinteistötunnuksen (KRL 4.2 §)
  - merkitsee määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet kiinteistörekisteriin (KRA 8 §) (Vesilaki 17:3)
  - korjaa kiinteistörekisterissä olevan virheen (KRL 8.1 §)
  - oikaisee kiinteistörekisteriin merkityssä toimituksessa olevan virheen (KML 277.2 §)
  - antaa määräyksen kiinteistörekisterissä, -jaotuksessa tai -järjestelmässä olevan virheen tai puutteen korjaamista tarkoittavan toimituksen suorittamiseksi (KML 283 §)
  - toteaa, että rekisteröitävä kiinteistö- tai muu toimitus täyttää KML 192.2 §:ssä säädetyt vaatimukset (KMA 57 §, LunL 51 §)
  - palauttaa kiinteistö- tai muun toimituksen korjattavaksi, jos sitä ei voida rekisteröidä (KMA 57 §)
-

17.12.2015

- toimittaa asianosaisille eräiden päätösten sekä kiinteistö- ja muiden toimitusten asiakirja- ja karttaotteita (KRL 8.2 §, KMA 58, 59, 74 ja 97 §)
- lähettää viranomaisille asiakirja- ja karttaotteita ja muita tietoja (KML 217.2 §, KMA 61.2 §, KMA 75, 103.1-.2 §, KolttA 45.3 §)
- lähettää tiedot yhteismetsän osakaskiinteistöjä ja osuuksia koskevista muutoksista osakaskunnalle (YhteismetsäL 43 §)
- huolehtii MTL 112 ja 113.1 §:ssä mainituista tehtävistä
- pyytää maa- ja metsätalouden osastoelta lupaa rekisteröintiin muutoksenhakemuksista huolimatta koskien maantietoimitusta (MTL 86 §), ratatoimitusta (Ratalaki 96 §) ja kaivostoimitusta (Kaivoslaki 93 §).
- huolehtii eräistä kuntarakennelaitoksissa säädetyistä tehtävistä (Kuntarakennel 6.3, 12.2, 14.2, 45.1, 47 §)
- päättää kameraalisen jaotuksen muuttamisesta kuntajaon mukaiseksi tai kuntajaon muuttamisesta kameraalisen jaotuksen mukaiseksi (Kuntarakennel 47.1.1 ja 47.1.2 §)
- tekee rekisteriyksikön kameraalisen osittamisen (A kameraalisen jaotuksen muuttamisesta 4 §)

Lisäksi Maanmittauslaitoksen tehtäviin kuuluvat seuraavat kiinteistörekisterin pitoon läheisesti liittyvät toimenpiteet:

- antaa määräyksen kiinteistötoimituksen suorittamiseen, joka on tarpeen Vesil 17:5:n mukaisten merkintöjen tekemiseksi kiinteistötietojärjestelmään (Vesil 17:6).
- päättää enklaavin siirtämisestä kunnasta toiseen (L pienten erillisten alueiden siirtämisestä kunnasta toiseen)
- päättää erityisen oikeuden siirtämisestä haltijalta toiselle (LunL 72 c §)
- päättää erityisen oikeuden käyttötarkoituksen muuttamisesta (LunL 72 d §)
- päättää LunL 84.2 §:ssä tarkoitetun tutkimusluvan myöntämisestä

**Maanmittauslaitoksen on:**

- järjestettävä jokaiselle mahdollisuus saada Maanmittauslaitoksen palvelupisteessä maksutta luettavakseen kiinteistötietojärjestelmässä olevat tiedot (KTJL 6.1 §)
-