

5	TILUSVAIHTO.....	2
5.1	Yleistä.....	2
5.2	Vireilletulo	2
5.2.1	Hakemus, vireilletulo ja toimitusmääräys	2
5.3	Toimitusmiehet	4
5.4	Toimituksen asianosaiset.....	4
5.5	Toimitusmenettely.....	4
5.5.1	Yleistä.....	4
5.5.1.1	Toimituksessa käsiteltävät asiat.....	4
5.5.2	Tilusvaihdon edellytykset	5
5.5.2.1	Vapaaehtoinen tilusvaihto.....	5
5.5.2.2	Pakollinen tilusvaihto	6
5.5.2.3	Tilusvaihto, joka suoritetaan lunastamisen sijasta.....	6
5.5.3	Vaihdeettavien alueiden arviointi	7
5.5.4	Tarpeettomaksi jääneet pyykki eli rajamerkit	7
5.5.5	Tilusvaihto ja lainhuudatus.....	7
5.5.6	Panttisaamisista ja niihin verrattavista rasituksista vapautuminen.....	7
5.5.7	Pantinhaltijan oikeusasema	7
5.5.8	Erityiset oikeudet	7
5.5.9	Otteet ja ilmoitukset	7

5 TILUSVAIHTO

5.1 YLEISTÄ

Toimituksen tarkoitus ja kohde

KML 56–59 § ja 64–66 §

Tilusvaihto on tilusjärjestely, jolla parannetaan tilussijoitusta ja tehostetaan maankäyttöä vaihtamalla eri kiinteistöihin kuuluvia alueita keskenään. Toimituksessa voidaan esimerkiksi poistaa kiinteistöjen välisten rajojen haitallisia mutkia tai järjestellä teiden ja ojen oikaisujen jättämiä erillisiä alueita. Asemakaava-alueilla tilusvaihdolla voidaan edistää asemakaavan mukaisten aluevarausten toteuttamista.

Tilusvaihdot voidaan luokitella seuraavasti:

- vapaaehtoinen tilusvaihto, joka perustuu kiinteistön omistajien sopimukseen (KML 58.1 §)
- vapaaehtoisen tilusvaihdon erityislajina on tilusvaihto, jossa kiinteistö saa luovuttamansa alueen vastikkeena toiselle kiinteistölle kuuluvaa osuutta yhteiseen alueeseen. (KML 56.2 §)
- pakollinen tilusvaihto, joka suoritetaan ilman omistajien sopimusta toimitusmiesten päätökseen perustuen
- tilusvaihto, joka suoritetaan lunastamisen sijasta. Se korvaa KML 64 §:n mukaan vesijätön, yhteisen alueen, ulkopalstan, tontinosan tai rakennuspaikanosan lunastamisen (ks. esimerkiksi Vesijätön, yhteisen alueen ja ulkopalstan lunastaminen TMK 6.5.7.4 Yhteiset edellytykset).

Tilusvaihdossa ei muuteta omistusoikeuksia vaan ainoastaan omistusoikeuden kohteena olevien kiinteistöjen fyysistä ulottuvuutta. Tilusvaihdon kohteena voi olla:

- kiinteistö (osa kiinteistöstä tai koko kiinteistön alue),
- tontti ja yleinen alue,
- yhteismetsä ja muu kiinteistöjen yhteinen alue,
- osuus yhteiseen alueeseen tai
- määräala, mikäli se muodostetaan samassa toimituksessa kiinteistöksi tai liitetään sellaiseen.

Tilusvaihdossa voi olla mukana useampi kuin kaksi rekisteriyksikköä (ketjutilusvaihto).

5.2 VIREILLETULO

5.2.1 Hakemus, vireilletulo ja toimitusmääräys

Ks. TMK 1.1.1 Sisältö ja menettely, 1.1.2 Hakemuskompetenssi, 1.1.3 Hakemuksen hyväksyminen ja hylkääminen, 1.2.1 Toimituslajin määrittäminen ja toimitusinsinöörin määrääminen ja 1.8.1 Vireilletulo

Vapaaehtoinen ja pakollinen tilusvaihto tulevat vireille asianosaisten hakemuksesta. Lunastamisen sijasta suoritettava tilusvaihto korvaa vesijätön, yhteisen alueen, ulkopalstan, tai tontinosan tai rakennuspaikanosan lunastuksen (KML 64 §). Lisäksi tilusvaihto voidaan suorittaa muun toimituksen, kuten lohkomisen tai halkomisen, sivutoimituksena.

Tilusvaihdon hakijasta ei ole KML:ssä erillisiä säännöksiä. Toimitusta saa hakea rekisteriyksikön tai määräalan omistaja ja osaomistaja, jonka omistamaa rekisteriyksikköä tai määräalaa toimitus välittömästi koskee (KMA 6 §).

Vapaaehtoinen tilusvaihto perustuu kiinteistön omistajien sopimukseen. Omistajat voivat tehdä sopimuksen joko ennen tilusvaihtotoimitusta tai sen yhteydessä. Jos sopimus tehdään vasta toimituksen aikana (KML 176 §), kaikkien osapuolten on yhdessä haettava toimitusta. Aikaisemmin tehty sopimus liitetään hakemusasiakirjoihin, jolloin toimitusta voi hakea yksi osapuoli.

Tilusvaihtosopimus on vapaamuotoinen, eikä maakaaren muotomääräyksiä tule sekaannusten välttämiseksi käyttää. KML:n mukaista tilusvaihtoa ei voi tehdä, jos tilusvaihtoa haetaan julkisen kaupanvahvistajan vahvistaman ja MK 2:1 määrämuotoa noudattavan vaihtokirjan perusteella. Tällaiseen vaihtokirjaan perustuvalla saannolla on haettava lainhuuto ja kiinteistönmuodostus tapahtuu lohkomalla.

Esimerkki tilusvaihtosopimuksesta

TILUSVAIHTOSOPIMUS

Sopijapuolet:

1. Aaltonen Anneli (111150-123D),
Purotie 8, 50100 Mikkeli
2. Saarinen Seppo (061255-9774) ja
Saarinen Sirkka (090959-978F)
Jokitie 22, 50100 Mikkeli

Sopimuksen kohteena olevat kiinteistöt:

Mikkelin kaupungin (491) Vehmaskylän kylän (467) kiinteistö Jaakkola 4:29, lainhuuto 1/1 Anneli Aaltoselle 29.7.1982, asiakohta 138 ja

Mikkelin kaupungin (491) Vehmaskylän kylän (467) kiinteistö Sirkkala 4:54, lainhuuto puoliksi (1/2) erikseen Seppo Saariselle ja Sirkka Saariselle, lainhuuto 12.9.2005 asiakohta 4363.

Sopimus:

Seppo ja Sirkka Saarinen luovuttavat kiinteistöstä Sirkkala 4:54 kiinteistön lounaisosan, oheiseen karttaan punaisella merkityn n. 0.114 ha:n suuruisen alueen. Pyykistä n:o 61 lähtevä alueen koillisraja on samansuuntainen kuin siitä luoteeseen lähtevä raja.

Anneli Aaltonen luovuttaa kiinteistöstä Jaakkola 4:29 kiinteistön Sirkkala 4:54 etelärajan eteläpuolelta n.0.135 ha:n suuruisen alueen, joka ulottuu 6 m:n etäisyydelle yksityistien keskilinjasta mitattuna ja on merkitty oheiseen karttaan vihreällä.

Sopimuksen ehdot:

Sopijapuolten luovuttamat alueet vastaavat arvoltaan toisiaan, eikä mitään väli- rahaa makseta puolin eikä toisin.

Sopimuksen osapuolet sitoutuvat hakemaan tilusvaihtotoimitusta tämän sopimuksen allekirjoituksella. Toimitusta voi hakea kumpi tahansa osapuolista.

Tilusvaihdon toimituskustannuksista vastaa kumpikin osapuoli puoliksi (1/2).

Tätä sopimuskirjaa on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Mikkelissä 21. päivänä syyskuuta 2009

Anneli Aaltonen

Seppo Saarinen

Sirkka Saarinen

LIITTEENÄ: Kartta

5.3 TOIMITUSMIEHET

KML 4 ja 5 §:t

Yleensä toimituksen suorittaa toimitusinsinööri yksin. Asianosaisen vaatimuksesta toimitusinsinöörin on kutsuttava uskotut miehet (ks. TMK 1.5. Uskotut miehet). Myös toimitusinsinööri voi kutsua uskotut miehet, jos katsoo asian laadun sitä edellyttävän.

Toimitusinsinöörinä vapaaehtoisessa tilusvaihdossa voi toimia maanmittausteknikko, AMK-insinööri tai diplomi-insinööri. Pakollisen tilusvaihdon voi suorittaa vain diplomi-insinööri.

5.4 TOIMITUKSEN ASIANOSAISET

Ks. TMK 1.4. Asianosaiset ja puhevallan käyttäjät

5.5 TOIMITUSMENETTELY

5.5.1 Yleistä

Ks. TMK 1.7 Toimituksen valmistelu, 1.8.2 Tiedottaminen, 1.10 Kokoukset ja muu toimitusmenettely, pöytäkirja, 1.11 Rajat ja rajamerkit, 1.12. Toimituskartta, 1.13 Yhteisalueosuudet ja erityiset etuudet, 1.14 Rasitteet ja 1.15 Käyttöoikeudet ja käytön rajoitukset

5.5.1.1 Toimituksessa käsiteltävät asiat

Esimerkki toimituksen tyyppillisestä etenemisestä:

- Toimituksen vireilletulon selvittäminen, ks. TMK1.2 Toimitusmääräys ja toimituksen vireilletulo
- Toimituksen tiedottamisen selvittäminen, KML 168–171 §:t, KMA 38 ja 46 §:t
- Asianosaisten tai asiamiesten kirjaaminen, KMA 46 §
- Kokouksen laillisuuden toteaminen, KML 4, 12 §:t, KMA 41 §
- Toimituksen tarkoituksen selvittäminen, KMA 41 §
- Kokouksessa käsiteltävien asioiden selostaminen, arkistotutkimukset, KMA 41 §
- Asianosaisten kuuleminen
- Maastokatselmus
- Tilusvaihtosopimus (jollei tehty etukäteen), KML 176, ks. TMK 1.25.1 Sopimukset.
- Vaihdettavien alueiden arviointi, KML 59 §
- Tilusvaihdon edellytyksistä päättäminen, KML 56-59, 64–66 §:t
- Päätös maastotöiden suorittamisesta, KML 180, 182 §:t
- Päätös toimituskartan laatimisesta, KML 188 §, KMA 47.3 §
- Päätös rajankäynneistä, KML 103, 104 §:t, KMA 53 §
- Toimituksessa syntyneet uudet rajat, KML 185 §
- Päätös kiinteistöjaotuksen muutoksesta (tilusvaihtopäätös)
- Päätös korvauksista, KML 59.3 §, 201.2 §

- Päätös tilusten haltuunotosta, KML 186 §
- Kaikkien niiden asioiden esille ottaminen (kiinnitysten, erityisten oikeuksien ja rasitteiden käsittely yms.), jotka saattavat tulla käsiteltäväksi toimituksessa, KML 65, 154, 156, 159 §:t
- Tarpeettomaksi jääneet pyykki eli rajamerkit
- Asiakirjaotteiden lähettämisen selvittäminen, KMA 58–60 §:t, TMK 1.8.3 Alku- ja välikokousten pöytäkirjat ja 1.8.4 Loppukokouksen jälkeen asianosaisille lähetettävät otteet
- Päätöksen antaminen toimitusmenojen ja kiinteistötoimitusmaksun maksamisesta, Ks. TMK 21 Toimituskustannukset
- Toimituksen lopettaminen ja muutoksenhakuoikeudesta ilmoittaminen, KML 190, ks. TMK1.10.7 Toimituksen lopettaminen
- Muutoksenhaku, ks. TMK 1.21.1.1 Valittaminen toimituksesta tehdystä ratkaisusta
- Toimituksen rekisteröinti

5.5.2 Tilusvaihdon edellytykset

5.5.2.1 Vapaaehtoinen tilusvaihto

KML 57, 58, 59, 65, 66 §:t

Vapaaehtoinen tilusvaihto perustuu asianosaisten sopimukseen, ks. TMK 1.25.1 Sopimukset.

Vapaaehtoisen tilusvaihdon yleiset edellytykset ovat:

- tilusvaihto ei saa aiheuttaa haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle tai sanottavaa haittaa tilusvaihtoon osallisen kiinteistön käytölle (siis jos jompikumpi toteutuu, ei edellytyksiä),
- vaihdettavien alueiden tai osuuksien tulee vastata arvoltaan likimäärin toisiaan taikka vaihdettavien alueiden tai osuuksien tulee olla vähäarvoisia ja
- asemakaava-alueella tilusvaihdon tulee edistää tonttien tai tarkoitustenmukaisten rakennuspaikkojen muodostamista tai muiden kaavan mukaisten aluevarausten toteuttamista.

Jos jokin edellä mainituista edellytyskohdista ei täyty, tulee toimitus jättää sikseen.

Kiinteistöjärjestelmän selvyyttä voidaan joutua harkitsemaan esimerkiksi tapauksissa, joissa vaihdettavat alueet kuuluvat eri kuntiin.

Arvioitaessa haittaa kiinteistön käytölle tulee ottaa huomioon myös pantinhaltijan oikeudet.

Asemakaava-alueella kiinteistötoimitusten suorittamisessa tulee pyrkiä siihen, että ne mahdollisuuksien mukaan edistäisivät alueiden ottamista kaavan mukaiseen käyttöön. Sellaisia tilusvaihtoja, jotka eivät edistä tätä tarkoitusta, ei kaava-alueella saa tehdä.

Arvojen vastaavuus

Jos vaihdettavat alueet ovat arvoltaan vähäisiä, tilusvaihto voidaan suorittaa vaihdettavien alueiden arvojen erosta huolimatta. Tämän voidaan tulkita koskevan sekä jyvitysarvoja että kokonaisarvoja. Vähäisenä arvona voitaneen tilusvaihtotapauksissa pitää pariatuhatta euroa.

Vähäistä arvokkaampien vaihdettavien alueiden tulee vastata likimäärin toisiaan. Tällainen arvojen vastaavuus harkitaan tapauskohtaisesti. Arvojen vastaavuuden harkintaan vaikuttaa myös se, käytetäänkö tilusvaihdossa arviointitapana jyvitysarviointia vai kokonaisarviointia. Jyvitysarviointissa muut omaisuusosat, kuten rakennukset, arvioidaan erikseen tilikorvauksina. Muista omaisuusosista muodostuvien tilikorvausten määrälle ei laissa ole rajoitusta, mutta yleinen haitattomuusedellytys (KML

57.1 §, sanottava haitta) on luonnollisesti otettava huomioon. Kokonaisarvioinnissa kaikki omaisuusosat ovat alueiden arvoissa mukana ja kokonaisarvojen ero vastaa tilikorvausta.

Vaihdettavien alueiden arvojen vastaavuutta arvioidaan sekä absoluuttisina tai suhteellisina arvoina. Arvojen poikkeamaa voidaan verrata suhteessa vaihtoon luovutettuun alueeseen tai suhteessa koko kiinteistön arvoon. Jakolain mukaan vertailu tehtiin suhteessa luovutettavien alueiden yhteiseen jyvitysarvoon.

Vaihtoarvojen ero suhteessa kiinteistöjen alkuperäiseen arvoon kuvaa kiinteistön kokonaisarvon muutosta. Erityisesti on syytä tarkistaa, missä määrin kiinteistön arvo alentuu tilusvaihdon vuoksi. Tällä on merkitystä mm. korvauksen tallettamisasiaa harkittaessa. Vaihdettavien alueiden arvojen eron suhde vaihtoon luovutetun alueen arvoon kuvaa paremmin alueiden vastaavuutta toisiinsa nähden. Jako- ja järjestelytoimitusten osalta KML:ssä on säännöksiä osittelusta poikkeamisesta. Poikkeama lasketaan suhteessa jakoperusteen mukaiseen arvoon. Poikkeamisraja on em. tapauksissa 10-30 %, mikä voidaan perustellusta syystä ylittääkin asianomaisten suostumuksella. Em. prosenttimääriä on vaikea verrata tilusvaihtotilanteeseen, missä käsittelyyn otetaan vain osa kiinteistöstä.

Laissa ei ole nimenomaista vaatimusta tilussijoituksen parantamisesta eikä myöskään rajoitusta käytövaltaan erilaisten tilusten vaihtamisesta keskenään.

5.5.2.2 Pakollinen tilusvaihto

KML 57, 58, 59, 65, 66 §:t

Pakollinen tilusvaihto voidaan suorittaa myös ilman asianosaisten suostumusta toimitusmiesten päätöksellä, mikäli edellä kohdassa 5.5.2.1 mainitut vapaaehtoisen tilusvaihdon yleiset edellytykset täyttyvät ja:

- vaihdon kohteena oleva vähäinen alue tuottaa siihen rajoittuvan kiinteistön käytölle huomattavaa haittaa taikka
- vaihdon kohteena on muun muassa tien taikka puron erottama alue, jota sen omistaja ei voi käyttää tarkoituksenmukaisella tavalla, mutta jota voidaan käyttää huomattavasti tarkoituksenmukaisemmalla tavalla toisen kiinteistön yhteydessä taikka
- tilusvaihto on tarpeen rajassa olevan mutkan poistamiseksi.

Pakollinen tilusvaihto voidaan suorittaa asemakaava-alueella vain, jos vaihdettavat alueet on osoitettu samaan käyttötarkoitukseen.

5.5.2.3 Tilusvaihto, joka suoritetaan lunastamisen sijasta

KML 64–66 §:t

Jos tilussijoitusta voidaan korjata tai asemakaavaan soveltuva tontti tai rakennuspaikka muodostaa lunastamisen sijaan ja alla olevat edellytykset täyttyvät, niin suoritetaan tilusvaihto.

Tilusvaihto voi korvata vesijätön, yhteisalueen, ulkopalstan taikka tontinosan tai rakennuspaikanosan lunastamisen (KML 60-62 §). Tilusvaihto on suoritettava, jossa sillä voidaan korjata tilussijoitus tai muodostaa asemakaavaan soveltuva tontti tai rakennuspaikka. Lisäksi on alla olevien edellytysten täyttyvä:

- tilusvaihto ei aiheuta haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle,
- tilusvaihto ei vaikeuta asemakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista ja

- tilusvaihto ei aiheuta vesijätön tai yhteisalueen lunastamiseen liittyvissä tapauksissa (KML 60, 61 §:t) kenellekään asianosaiselle huomattavaa haittaa.

5.5.3 Vaihdeettavien alueiden arviointi

KML 59, TMK 1.18 Arviointi ja korvaukset

Vaihdeettavat alueet tulee aina arvioida. Toimitusmiesten on toimituksen edellytysten ja korvausten arviointia varten pidettävä katselmus.

Vaihdeettavien alueiden arvo voidaan määrittää joko jyvitys- tai kokonaisarvoa käyttäen. Kokonaisarvoon perustuva tilusvaihto voidaan suorittaa vain asianosaisten sopimuksesta.

Kun kiinteistölle kuuluva osuus yhteiseen alueeseen on tilusvaihdon kohteena, on osuuden arvo selvittävä.

Alueiden arvojen ero korvataan tilikorvauksena. Asianosaisilla on pääsääntöisesti oikeus sopia korvauksista (KML 201.2 §). Jos sopimus tilikorvauksesta loukkaa jonkun oikeutta (esimerkiksi pantinhaltijan), sopimusta ei saa ottaa korvauksen perusteeksi, vaan toimitusmiesten on käsiteltävä korvausasia viran puolesta..

5.5.4 Tarpeettomaksi jääneet pyykkit eli rajamerkit

Toimitusmiesten kannattaa muistuttaa asianosaisia, ettei tarpeettomiksi jääneitä rajapyykkejä saa poistaa ennen kuin toimitus saa lainvoiman. Muutoinkin rajapyykkien poistamista tulee välttää, jos pyykille on määritetty luotettavat koordinaatit ja sitä voidaan myöhemmin käyttää kiintopisteenä.

5.5.5 Tilusvaihto ja lainhuudatus

Tilusvaihto ei aiheuta lainhuudatusvelvollisuutta edes siinä tapauksessa, että sen yhteydessä olisi suoritettu rahakorvauksia. Ks. TMK 1.25.4 Kiinteistötoimituksessa tapahtuvan saannon lainhuudatus

5.5.6 Panttisaamisista ja niihin verrattavista rasituksista vapautuminen

Tilusvaihdolla vaihdettu alue tai osuus vapautuu vastaamasta luovuttavaan kiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista. Vastaanottavan kiinteistön vastuut laajenevat koskemaan kiinteistöön siirrettyä aluetta. (KML 65 §).

5.5.7 Pantinhaltijan oikeusasema

TMK 1.4 Asianosaiset ja puhevallan käyttäjät

TMK 1.18.4.6 Korvauksen tallettaminen aluehallintovirastoon

5.5.8 Erityiset oikeudet

Ks. TMK 1.22.8 Kirjatun vuokra- tai erityisen oikeuden järjestely

Kirjatun erityisen oikeuden kohdealuetta voidaan muuttaa vain oikeuden haltijan suostumuksella. Oikeuden muuttumisesta on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle. (KML 65.2 §)

5.5.9 Otteet ja ilmoitukset

Ks. TMK 1.8.4 Loppukokouksen jälkeen asianosaisille lähetettävät otteet

Lähetettävät asiakirjat:

- pöytäkirja,
- kartta, joka voi olla karttaote tai arkistoitava kartta toimitusinsinöörin harkinnan perusteella.
- ote kiinteistörekisteristä
- toimitusinsinöörin harkinnan perusteella on mahdollista lähettää myös muita toimitukseen liittyviä olennaisia dokumentteja.