

## 7 TONTIN JA RAKENNUSPAIKAN OSAN LUNASTAMINEN

7	TONTIN JA RAKENNUSPAIKAN OSAN LUNASTAMINEN .....	2
7.1	YLEISTÄ .....	2
7.1.1	Määritelmiä.....	2
7.1.2	Lunastusmenettely.....	2
7.1.3	Sovellettavat säännökset.....	2
7.2	VIREILLETULO.....	2
7.2.1	Hakemus, vireilletulo ja toimitusmääräys .....	3
7.3	TOIMITUSMIEHET .....	3
7.4	ASIANOSAISET .....	3
7.5	TOIMITUSMENETTELY .....	3
7.5.1	Yleistä.....	3
7.5.2	Kokoukset ja pöytäkirja .....	4
7.5.3	Toimituskartta .....	4
7.5.4	Tiedottaminen.....	4
7.5.5	Kokouskutsun sisältö.....	4
7.5.6	Toimituksessa käsiteltävät asiat.....	4
7.5.7	Lunastusedellytykset .....	5
7.5.8	Etuoikeus lunastukseen .....	6
7.5.9	Kunnan lunastamisvelvollisuus .....	6
7.5.10	Lunastukseen oikeutetusta päättäminen .....	6
7.5.11	Maastotyöt.....	6
7.5.12	Maastokatselmus.....	6
7.5.13	Alueen siirtäminen lunastajan omistamaan kiinteistöyksikköön.....	6
7.5.14	Sivutoimitukset.....	7
7.5.15	Asianosaisten kuuleminen .....	7
7.5.16	Korvauksia koskeva sopimuskompetenssi.....	7
7.5.17	Lunastuskorvauksen arviointi .....	7
7.5.18	Korvauksista laadittavat asiakirjat.....	8
7.5.19	Korvausten maksaminen .....	8
7.5.20	Korvauksen tallettaminen.....	8
7.5.21	Haltuunottoajankohdan määrääminen .....	8
7.5.22	Omaisuuksien poistaminen lunastettavalta alueelta .....	8
7.5.23	Rasitteiden käsittely .....	9
7.5.24	Otteet ja jäljennökset asianosaisille .....	9
7.5.25	Toimituskustannukset .....	9
7.5.26	Muutoksenhaku .....	10
7.5.27	Toimituksen rekisteröinti .....	10
7.6	MUUTA.....	10
7.6.1	Kiinnityksistä vapautuminen ja erityiset oikeudet.....	10

7.6.2	Lainhuudatus ja varainsiirtovero .....	10
7.6.3	Yhteisalueosuudet .....	10

## 7 TONTIN JA RAKENNUSPAIKAN OSAN LUNASTAMINEN

### 7.1 YLEISTÄ

#### 7.1.1 Määritelmiä

Tontilla tarkoitetaan tässä tapauksessa maanpäällisen asemakaavan rakennuskorttelissa olevan sitovan tonttijaon mukaista aluetta, joka muodostaa itsenäisen ja tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan. Sitovan tonttijaon mukainen tontti on merkitty asemakaavaan tai kunta on laatinut erillisen tonttijaon, joka ilmenee siihen liittyvästä erillisestä kartasta. Ohjeellinen tonttijako ilmenee asemakaavakartasta.

Rakennuspaikalla tarkoitetaan tässä tapauksessa maanpäällisen asemakaavan ja ranta-asemakaavan rakennuskorttelissa olevaa ohjeellisen tonttijaon tai tonttijakoa vailla olevaa kaavaan soveltuvaa ja rakennusjärjestyksen määräykset täyttävää tarkoituksenmukaista aluetta, josta voidaan muodostaa itsenäinen rakennuspaikka.

#### 7.1.2 Lunastusmenettely

Tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan osan lunastaminen tapahtuu kiinteistönmuodostamislain mukaisessa erillisessä kiinteistötoimituksessa. Toimitusta kutsutaan tontinosan tai rakennuspaikan osan lunastustoimitukseksi. Kiinteistönmuodostamislakia ei kuitenkaan sovelleta sellaisen yleisen rakennuksen tontin tai sen osan lunastukseen, joka on asemakaavassa tarkoitettu kunnan, kuntayhtymän tai valtion laitokselle tai muihin tarpeisiin. On myös esitetty em. periaatteesta poikkeavia näkemyksiä, joiden mukaan yleisen rakennuksen tontin osan lunastus olisi mahdollista KML:a soveltaen.

(Katso TMK 14.3.4 Maankäyttö- ja rakennuslaki).

Lunastamisen käynnistäminen edellyttää hakemusta.

Päätösvaltaa toimituksessa käyttää toimitusinsinööri yksin tai toimitusmiehet, joihin kuuluvat toimitusinsinöörin lisäksi kaksi uskottua miestä.

Jos kunta on kiinteistörekisterin pitäjä, toimitusmääräyksen lohkamisen yhteydessä suoritettavaan lunastukseen antaa kunta (KML 3.2 §)

#### 7.1.3 Sovellettavat säännökset

Tontin tai rakennuspaikan osan lunastamisesta säädetään KML 62, 62a, 62b ja 63 - 66 §:ssä. Toimitusmenettelyssä noudatetaan KML:n ja KMA:n säännöksiä.

## 7.2 VIREILLETULO

### 7.2.1 Hakemus, vireilletulo ja toimitusmääräys

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

Hakija, KML 62 ja 66 §:t

Tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toisen omistamaa tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta. Hakijan omistama alue voi olla kiinteistö, kiinteistön osa, määräala, määräalan osa, yhteinen alue, yhteisen alueen osa, yhteismetsä tai yhteismetsän osa.

Kunnan lunastusoikeus, KML 62a §

Kunnalla on myös rajoitettu oikeus lunastaa koko tontti sitovan tonttijaon mukaisella alueella (ks. TMK 7.5.7 Lunastusedellytykset).

### 7.3 TOIMITUSMIEHET

KML 2. luku

Toimitusinsinööri voi suorittaa toimituksen 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.

### 7.4 ASIANOSAISET

Ks. TMK 1.4.1 Asianosaiset ja puhevallan käyttäjät, yleistä

KML 17 §

Asianosaisia ovat toimituksen hakijat ja niiden alueiden omistajat, joita lunastusvaade koskee. Mikäli on epäselvyyttä lunastettavia alueita käsittävien rekisteriyksiköiden rajoista, asianosaisia ovat myös ne rajanaapurit, joita mahdolliset rajankäynnit koskevat.

KML 28 §

Asianosaisia ovat myös lunastettavaan alueeseen kohdistuvat vuokra-, rasite-, nautinta- tai muun erityisen oikeuden haltijat, koska toimituksessa määrätään tällaisen oikeuden voimaan jäämisestä, lakkaamisesta, lunastamisesta taikka muusta järjestämisestä.

Panttioikeuden haltijan asianosaisuus (ks. TMK 1.4.1 Asianosaiset ja puhevallan käyttäjät, yleistä).

Kunnan erityinen puhevalta, KML 168.4 § (ks. TMK 1.4.3 Kunnan erityinen puhevalta).

### 7.5 TOIMITUSMENETTELY

#### 7.5.1 Yleistä

- Toimitus aloitetaan kokouksella.
- Toimitus käsittää yleensä kaksi kokousta (alku- ja loppukokous).
- Alkukokouksessa selvitetään muun muassa hakemuksen tarkoitus, toimitusmenettely, kaavoitus- ja tonttijakotilanne sekä päätetään lunastuksen muodollisista edellytyksistä (KML 62.1 §), eli voidaanko hakijan vaateesta käynnistää lunastus. Kuullaan asianosaisia muun muassa sen seikan johdosta, että haluaako joku muu tontin tai rakennuspaikan osan

omistaja tehdä lunastusvaateen (KML 62.2 §).

Jos vain yksi tontin tai rakennuspaikan osan omistaja esittää lunastusvaateen tai jos pystytään ratkaisemaan kenellä lunastusta vaativalla on etuoikeus, niin varataan korvauksiin oikeutetuille riittävä määräaika vaatimusten tekemiseen ja lunastajalle vastineen antamiseen tai asianosaisille korvauksista sopimiseen.

- Loppukokouksessa ratkaistaan muun muassa tilusvaihtoedellytykset ja lunastukseen oikeutettu, jos niitä ei ole ratkaistu jo alkukokouksessa, päätetään korvauksista, määrätään tilusten haltuunoton ajankohta, päätetään toimituskustannusten osittelusta, selvitetään valitusmenettely ja annetaan valitusosoitus.
- Päätökset tehdään toimituskokouksessa (ks. TMK 1.10.3 Toimitusmenettelyn johtaminen). Päätökset tulee valmistella mahdollisuuksien mukaan ennen kokousta.
- Päätökset on perusteltava (ks. TMK 1.10.5 Pöytäkirja).

### 7.5.2 Kokoukset ja pöytäkirja

Ks. TMK 1.10.4 Toimituskokous ja 1.10.5 Pöytäkirja

### 7.5.3 Toimituskartta

Ks. TMK 1.12 Toimituskartta ja TMK 1.21.2.4 Oikeuskäsittelyssä muuttuneen toimituskartan käsittely

### 7.5.4 Tiedottaminen

Ks. TMK 1.8.2 Tiedottaminen

### 7.5.5 Kokouskutsun sisältö

Ks. TMK 1.8.2.1 Kutsun sisältö

Alkukokouksen kokouskutsun yhteydessä on lisäksi syytä selvittää lunastamiseen liittyvät etuoikeussäännökset (KML 62.2 §) ja ilmoitettava, että jos joku muu tontin tai rakennuspaikan osan omistaja haluaa lunastaa, on vaatimus tehtävä viimeistään alkukokouksessa.

### 7.5.6 Toimituksessa käsiteltävät asiat

- toimituksen vireilletulon selvittäminen (KMA 8 §)
- toimituksen tiedottamisen selvittäminen (KML 168 ja 169 §:t, KMA 38 ja 46 §:t)
- asianosaisten tai asiamiesten kirjaaminen (KMA 46 §)
- kokouksen laillisuuden toteaminen (KMA 41.1 § kohta 2)
- toimituksen tarkoituksen selvittäminen (KMA 41.1 § kohta 1)
- niiden asioiden, joita kokouksessa käsitellään, selostaminen (KMA 41.2 § kohta 1)
- tontin tai rakennuspaikan osien omistuksen selvittäminen
- päätöksen antaminen lunastusedellytyksistä (KML 62 ja 64 §:t)
- päätöksen antaminen toimituskartan laatimistavasta (KMA 47.3 §) ja toimituskartan esittäminen
- selvityksen antaminen maastotöistä (milloin tehdään, kuka tekee, yms.)
- kaikkien niiden asioiden esille ottaminen (rajankäynnit, yms.), jotka saattavat tulla käsiteltäväksi toimituksessa
- asianosaisten kuuleminen, vastaaminen ja opastaminen niissä kysymyksissä, joita esitetään (KMA 41.2 § kohta 2 ja Hallintolaki 34.1 ja 37 §:t)
- päätösten antaminen sivutoimitusten osalta
- varattava asianosaisille mahdollisuus sopia korvauksista tai esittää korvausvaatimus
- päätöksen antaminen lunastuskorvauksista
- päätöksen antaminen lunastuskorvauksen maksamisesta

- päätöksen antaminen lunastettavan alueen haltuunottoajankohdasta
- asiakirjaotteiden lähettämisen selvittäminen (KMA 58 - 60 §:t)
- päätöksen antaminen toimituskustannusten maksamisesta
- toimituksen lopettaminen
- muutoksenhakuoikeudesta ilmoittaminen (KML 190 §)

### 7.5.7 Lunastusedellytykset

#### Voimassa oleva asemakaava, KML 62.1 §

Lunastamisen lähtökohtana on voimassa oleva asemakaava. Lunastajan tulee omistaa osa asemakaavan mukaisesta tontista tai missä sitovaa tai ohjeellista tonttijakoa ei ole, niin osa rakennuskorttelin alueesta (ks. poikkeus alla, KML 62 a §).

#### Kunnan lunastusoikeus, KML 62 a §

Kunnalla on oikeus lunastaa tontti vuoden kuluttua sitovan tonttijaon voimaantulosta, jos tontti muodostuu useista rekisteriyksiköistä tai niiden osista ja jos kukaan tontinosan omistaja ei ole laittanut viireille lunastusta ennen kunnan tekemää vaatimusta tai 60 päivän kuluessa siitä, kun on saanut tiedon kunnan vaatimuksesta.

#### Tilusvaihtoedellytys, KML 64 §

Jos tontti tai rakennuspaikka voidaan muodostaa vaihtamalla tiluksia, ei lunastamista saa suorittaa, vaan lunastamisen sijasta on suoritettava tilusvaihto. Tilusvaihto voidaan tehdä ilman lunastettavan alueen omistajan suostumusta, vaikkei KML 58.2 §:n mukaisen pakollisen tilusvaihdon edellytykset täytyisi.

Ilman lunastettavan alueen omistajan suostumusta ei tilusvaihtoa saada kuitenkaan suorittaa, jos vaihdettavat alueet on osoitettu asemakaavassa eri käyttötarkoitukseen (KML 58.3 §).

Tilusvaihtoa ei saa suorittaa myöskään niin, että siitä aiheutuu haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle tai sanottavaa haittaa tilusvaihtoon osallisen kiinteistön käytölle (KML 57.1 §).

Tilusvaihdon edellytyksenä on lisäksi se, että se edistää tonttien tai tarkoituksenmukaisten rakennuspaikkojen muodostamista tai muiden kaavan mukaisten aluevarausten toteuttamista (KML 57.2 §).

Tilusvaihdon suorittamisen mahdollisuus on aina edellytyspäätöksen perusteluissa todettava.

#### Asemakaavaan soveltuva rakennuspaikka, KML 62.1 §

Kun kyse on sitovan tonttijaon mukaisesta lunastuksesta, ei toimituksessa tarvitse ratkaista rakennuspaikan soveltuvuutta asemakaavaan, koska tonttijaon mukaisella alueella kiinteistönmuodostus voidaan suorittaa vain tonttijaon mukaisen tontin muodostamiseksi (KML 32 §). Asia on kuitenkin kirjattava pöytäkirjaan. Poikkeuksellisesti erityisistä syistä kunnan suostumuksella voidaan poiketa sitovasta tonttijaosta. Poikkeamisesta on tehtävä ratkaisu toimituksessa (KML 20.1 ja KMA 20 §:t).

Ohjeellisen tonttijaon mukaisella alueella tai rakennuskorttelissa, missä tonttijakoa ei ole, on ratkaistava se, onko muodostettava rakennuspaikka asemakaavaan soveltuva. Asiaa ratkaistaessa on otettava huomioon asemakaavan (rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa, MRL 116 §) ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaiset rakennuspaikkaa koskevat määräykset, jos rakennuspaikan sopivuutta ei ole ratkaistu asemakaavassa (MRL 114 §). Soveltuvuutta ratkaistaessa on syytä kuulla ennen päätöksen antamista kuntaa.

Ohjeellisesta tonttijaosta voidaan poiketa tarkoituksenmukaisuusperusteilla. Rakennuspaikan soveltuvuus on aina ratkaistava, kun kyse ei ole sitovan tonttijaon mukaisesta alueesta.

### **7.5.8 Etuoikeus lunastukseen**

KML 62.2 §, Useita lunastajia

Jos useat tahtovat lunastaa, on etuoikeus sillä, jonka osalla on suurin arvo. Arvoa arvioitaessa on otettava huomioon maapohja rakennuksineen ja laitteineen. Jos osat arvioidaan samanarvoisiksi, etuoikeus on sillä, joka on ensin tehnyt lunastusvaateen.

Arvoa määrittäminen (ks. TMK 7.5.17 Lunastuskorvauksen arviointi).

### **7.5.9 Kunnan lunastamisvelvollisuus**

KML 62 b §

Kun sitovan tonttijaon voimaantulosta on kulunut vuosi eikä kukaan tontinosan omistaja ole käyttänyt lunastusoikeuttaan, on kunta velvollinen lunastamaan tontinosan omistajan vaatimuksesta kyseisen tontinosan, jos tontinosan omistaja ei käytä tontinosaansa kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla.

Kunta voi kuitenkin vapautua lunastusvelvollisuudesta, jos kyseistä velvollisuutta ei ole lainvoimaisesti vielä ratkaistu ja tonttijako on muutettu vallitseviin omistusoloihin soveltuvaksi.

### **7.5.10 Lunastukseen oikeutetusta päättäminen**

Jos tilusvaihtoedellytyksiä ei katsota olevan ja muut kohdassa TMK 7.5.7 todetut edellytykset ovat olemassa, päätetään siitä, kuka on oikeutettu lunastamaan.

Jos on tehty vain yksi lunastusvaade, riittää asian toteaminen.

Jos on tehty kaksi tai useampia vaatimuksia ja katsotaan jonkun vaatijan omistaman tontin tai rakennuspaikan osa selvästi arvokkaammaksi kuin muiden osat, päätetään lunastusoikeudesta likimääräisen arvion perusteella. Jos arvot eroavat selvästi toisistaan, niin arvoja ei tarvitse laskelmin osoittaa. Jos vaatijoiden omistamat osat ovat likipitäen yhtä arvokkaita, niin arviointimenettelyssä noudatetaan Maanmittauslaitoksen laatiman toimitusmenettelyn laatumallin osaa Toimitusarvioinnin laatumalli. Tällöin asianosaisille tulee varata erikseen riittävä aika lausunnon antamiseen tontin tai rakennuspaikan osien arvoista ennen päätöksen antamista. Tällöin myös korvauskysymykset voidaan ratkaista ja muut toimitukseen liittyvät päätökset antaa samassa kokouksessa.

### **7.5.11 Maastotyöt**

Toimitus ei välttämättä edellytä maastotöitä, jos tonttijako on merkitty maastoon ja/tai kiinteistöjaotus on sellainen, ettei uusia rajamerkkejä tarvitse rakentaa ja entiset rajamerkit täyttävät niille asetetut tarkkuusvaatimukset.

Jos kaavan paalutuksen lisäksi täytyy tehdä muita maastotöitä, eikä niitä tehdä toimituskokouksen yhteydessä, on niistä erikseen ilmoitettava asianosaisille ja varattava heille mahdollisuus olla läsnä tilaisuudessa. Toimituspöytäkirjaan tulee kirjata, milloin maastotyöt on tehty, kuka on ne tehnyt ja ketä asianosaisia on ollut paikalla.

### **7.5.12 Maastokatselmus**

Korvausten arviointia varten on pidettävä katselmus, jossa tulee kirjata ne seikat, joilla on vaikutusta korvausten suuruuteen. Asianosaisille on varattava mahdollisuus olla läsnä katselmuksessa.

### **7.5.13 Alueen siirtäminen lunastajan omistamaan kiinteistöyksikköön**

KML 63 §

Lunastettavat alueet tulee toimituksessa aina siirtää lunastajan omistamaan kiinteistöyksikköön.

#### **7.5.14 Sivutoimitukset**

##### Rajankäynti, KML 53 §

Jos toimitusalue ulottuu rajaan, jonka paikka on epävarma tai joka on riitainen, raja on käytävä siten kuin siitä erikseen säädetään. Rajankäynnin tarpeellisuudesta on aina annettava päätös.

Ks. TMK 1.3 Sivutoimitukset ja muut toimenpiteet ja kiinteistönmääritystoimitukset TMK 12.1 Rajankäynti

##### Lohkominen

Jos lunastettavalla alueella sijaitsee määräala tai osa siitä, voidaan määräala tai sen osa lohkoa lunastuksen kanssa samanaikaisesti ja siirtää lunastajan omistamaan kiinteistöyksikköön siten kuin lohkomisesta erikseen säädetään.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti voidaan muodostaa samassa toimituksessa lunastuksen kanssa lohkomalla (KML 20.1 §), jolloin työaikojen ja kustannusten kirjaamisessa käytetään ”lohkomisen” sivutoimitusosavaihetta.

##### KML:n mukaisten rasitteiden ja yksityistielain mukaisten oikeuksien käsittely, KML 156 §

Ks. TMK 7.5.23 Rasitteiden käsittely

##### Muu toimenpide, KML 16.2 §

Asianosaisen pyynnöstä voidaan suorittaa muukin kiinteistötoimituksena tehtävä toimenpide, jos siitä ei aiheudu sanottavaa viivytystä lunastuksen loppuunsaattamiselle.

Ks. TMK 1.3 Sivutoimitukset ja muut toimenpiteet

#### **7.5.15 Asianosaisten kuuleminen**

Ks. TMK 1.10.4.1 Asianosaisten kuuleminen

#### **7.5.16 Korvauksia koskeva sopimuskompetenssi**

##### KML 201.2 §

Saapuvilla olevat asianosaiset, joita korvaus koskee, saavat sopia korvauksen määrästä ja muista korvaukseen liittyvistä kysymyksistä.

Toimitusmiesten tulee tutkia, ettei sopimuksella loukata kenenkään oikeutta.

#### **7.5.17 Lunastuskorvauksen arviointi**

Ks. TMK 1.18.4.1 Korvauksen määrittely, menettely

Korvaus arvioidaan lunastuksen tarkoittaman voimassa olevan kaavan käyttötarkoituksen perusteella jos lunastettavan tontinosaa käytetään kaavan mukaiseen tarkoitukseen.

Jos taas tontinosan käyttö ei vastaa kaavan mukaista tarkoitusta, esimerkiksi liiketontilla omakotitalo, arviointi suoritetaan edellä todetun periaatteen lisäksi todellisen käytön perusteella.

Korvaus määrätään sen mukaan, kumpi arvo on korkeampi.

Korvaus määrätään korvauspäätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan (KML 200.3 §). Arvioitaessa tonttijakoalueella maapohjaa voimassa olevan kaavan käyttötarkoituksen perusteella, lähtökohdaksi tulee olla tontin tai rakennuspaikan kokonaisarvo, joka jakaantuu yksikköhinnaltaan samansuuruisena sekä lunastettavan tontin tai rakennuspaikan osalle kuin myös muille osille vaikka ne osat muutoin ominaisuuksiltaan olisivat erilaisia.

Haitan- ja vahingonkorvaukset ovat melko harvinaisia. Lähinnä kysymykseen tulevat rakennusten menetyksen yhteydessä mahdolliset omaisuuden siirtokustannukset, muuttokustannukset ja uuden asunnon hankkimisesta aiheutuvat kustannukset (esimerkiksi varainsiirtovero).

#### **7.5.18 Korvauksista laadittavat asiakirjat**

Ks. TMK 1.18.6 Korvauksista laadittavat asiakirjat

#### **7.5.19 Korvausten maksaminen**

Ks. TMK 1.18.4.3 Korvauksen maksaja ja saaja ja TMK 1.18 4.4 Korvauksen maksaminen

Korvaus määrätään lunastajan maksettavaksi (KML 202 §).

#### **7.5.20 Korvauksen tallettaminen**

Ks. TMK 1.18.4.6 Korvauksen tallettaminen aluehallintovirastoon

KML 205 §

Korvaus on määrättävä talletettavaksi aluehallintovirastoon, mikäli korvaus on suuruudeltaan merkittävä ja luovuttavan kiinteistöyksikön arvo on lunastuksen vuoksi alentunut siinä määrin, että panttioikeuden haltijan oikeus saattaa vaarantua.

Täten toimituksessa on selvitettävä se, vastaako luovuttavan kiinteistön jäännösarvo panttien arvoa.

#### **7.5.21 Haltuunottoajankohdan määrittäminen**

KML 186 §

Asianosaisilla on oikeus sopia tilusten haltuunoton ajankohdasta.

Toimituksessa tulee määrätä haltuunoton ajankohta. Haltuunottoajankohtaa ei tule missään tapauksessa määrätä ennen valitusajan päättymistä ilman asianosaisten sopimusta. Yleensä haltuunotto on syytä kytkeä toimituksen laillistamiseen ja korvausten maksamiseen (KML 284).

Haltuunotto voidaan määrätä ehdollisena. Kun korvaukset on maksettu, niin haltuunotto voi tapahtua valitusajan päätyttyä, jos toimituksesta ei ole valitettu tai valitus koskee muuta kuin itse lunastusoi-keutta.

#### **7.5.22 Omaisuuden poistaminen lunastettavalta alueelta**

KML 186 §



Tarvittaessa voidaan antaa määräaika omaisuuden poistamiseen tai siirtämiseen lunastettavalta alueelta. Asianosaiset voivat myös sopia aikataulusta, mutta siirtoa ei saa toteuttaa ennen kuin omaisuus on arviointia varten selvitetty.

### 7.5.23 Rasitteiden käsittely

Ks. Rasitetoimitus TMK 11

Toimituksessa voidaan perustaa, siirtää ja poistaa KML:n mukaisia rasitteita sekä siirtää ja lakkauttaa yksityistilain mukaisia oikeuksia.

KML 154.1 §:n kohtien 1 - 4 ja 11 mukaiset rasiteoikeudet sekä 6 kohdassa tarkoitettu rasite ajoneuvojen pitämistä varten voidaan perustaa ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta, jos se on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä ja muut rasitteen perustamista koskevat KML:n mukaiset edellytykset täyttyvät. Asianosaisten suostumuksella voidaan perustaa myös muu ko. lainkohdassa tarkoitettu oikeus (KML 156.2 ja 165.1 §:t)

Lunastettavalla alueella oleva kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan siirtää toiseen paikkaan KML 160 §:n mukaisesti tai poistaa tarpeettomana (KML 150.2 §) tai muutoin KML 161 §:n mukaisesti. Lunastettavalla alueella oleva yksityistielain mukainen oikeus voidaan siirtää tai poistaa (KML 165.2 §). Tarpeettomana oikeus voidaan poistaa KML 150.2 §:n perusteella.

Toimituksessa on määrättävä ne kiinteistöt, joiden hyväksi aikaisemmin perustetut rasitteet tai yksityistieoikeudet jäävät voimaan (KML 159.1 §). Toimituksessa on myös määrättävä alue (kiinteistö), johon perustetut rasitteet kohdistuvat (KML 158 §).

Aiemmin kiinteistötoimituksessa perustetut rasitteet, jotka jäävät voimaan, on kohdennettava siihen kiinteistöön, jonka alueelle ne jäävät.

### 7.5.24 Otteet ja jäljennökset asianosaisille

Ks. TMK 1.8.3 Alku- ja välikokousten pöytäkirjat 1.8.4 Loppukokouksen jälkeen asianosaisille lähetettävät otteet ja jäljennökset

Jos korvausvaatimus on tehty ennen loppukokousta, lähetetään lunastajalle kopio korvausvaatimuksesta välittömästi sen saavuttua.

Jos kopiota pöytäkirjasta, toimituskartasta, toimitusasiakirjasta ja valitusosoitusta ei ole annettu asianosaisille toimituskokouksessa, ne lähetetään toimituksen lopettamisen jälkeen viipymättä hakijalle ja lunastettavan omaisuuden omistajalle, viimeistään kuitenkin kahden viikon kuluessa.

Jos toimitus on muuttunut oikeusasteessa, lähetetään muuttuneiden toimitusasiakirjojen ja -kartojen osalta uudet asiakirjat korjausmerkinnöin.

Toimituksen rekisteröinnistä ilmoitetaan lunastajalle toimituslaskussa. Mikäli lunastajalle ei mene toimituslaskua, rekisteröinnistä tulee ilmoittaa hänelle erikseen, koska varainsiirtoveron maksuaika lähtee juoksemaan rekisteröinnistä, ks. TMK 1.24.5 Kiinteistötoimituksessa tapahtuvan saannon lainhuudatus ja varainsiirtovero. Alueen omistusoikeutta osoittavaa selitelmää pöytäkirjanotetta tai vastaavaa otetta muusta toimitusasiakirjasta ei erikseen rekisteröinnin jälkeen lähetetä.

Asianosaisten lisäksi lähetetään kopio lopullisesta selitelmästä ja arviokirjoista tai muusta vastaavasta toimitusasiakirjasta, josta ilmenee toimituksessa määrätty korvaukset korvauslajeittain, lunastuksen kohteena olevien alueiden pinta-alat sekä korvauksia saavat rekisteriyksiköt omistajineen siihen vero-toimistoon, jonka alueella kyseinen lunastuksen kohde on.

### 7.5.25 Toimituskustannukset

Ks. TMK 21 Toimituskustannukset

### **7.5.26 Muutoksenhaku**

Ks. TMK 1.21.1.1 Valittaminen toimituksesta tehdystä ratkaisusta

### **7.5.27 Toimituksen rekisteröinti**

Ks. TMK 1.20 Rekisteröinti ja merkinnät kiinteistörekisterikarttaan

## **7.6 MUUTA**

### **7.6.1 Kiinnityksistä vapautuminen ja erityiset oikeudet**

Ks. TMK 1.22.8

KML 65.1 §

Siirretty alue vapautuu vastaamasta luovuttavaan kiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista ja muista niihin verrattavista rasituksista. Jos alueeseen kohdistuu rasiteoikeus taikka vuokra- tai muu erityinen oikeus, järjestellään toimituksessa tällaisen oikeudenhaltijan asema.

Tilanteesta riippuen kysymykseen voi tulla oikeuden jättäminen edelleen voimaan, sen lakkauttaminen tai lunastaminen taikka muunlainen järjestäminen. Samalla määrätään korvaus oikeudenhaltijalle järjestämisestä aiheutuvasta vahingosta. Vastaanottavan kiinteistön vastaamat oikeudet laajenevat koskemaan myös siirrettyä aluetta.

KML 65.2 §

Kirjatun erityisen oikeuden (esimerkiksi vuokra- tai eläkeoikeus) kohdistuminen siirrettyyn alueeseen vaatii oikeuden haltijan suostumuksen. Oikeuden etusija lasketaan toimitusinsinöörin kirjaamisviranomaiselle tulleen ilmoituksen ajankohdan mukaan.

### **7.6.2 Lainhuudatus ja varainsiirtovero**

Ks. TMK 1.24.5 Kiinteistötoimituksessa tapahtuvan saannon lainhuudatus, erityisesti 1.24.5.1 Toimitussaannot

### **7.6.3 Yhteisalueosuudet**

Toimituksessa ei lunasteta yhteisalueosuuksia, elleivät asianosaiset siitä erikseen sovi. Jos lunastuksen kohteena on koko kiinteistöyksikkö, yhteisalueosuuksista muodostetaan ns. ”haamutila”.