

1	YLEISTÄ	5
1.1	HAKEMUS	5
1.1.1	Sisältö ja menettely.....	5
1.1.2	Hakemuskompetenssi.....	5
1.1.3	Hakemuksen hyväksyminen tai hylkääminen.....	5
1.1.4	Hakemuksen peruuttaminen	6
1.2	TOIMITUSMÄÄRÄYS JA TOIMITUKSEN VIREILLETULO.....	6
1.2.1	Toimituslajin määrittäminen ja toimitusinsinöörin määrääminen.....	7
1.2.2	Toimitusmääräyksen peruuttaminen	7
1.2.3	Toimitustekniset muutokset sekä lisähakemukset.....	7
1.3	SIVUTOIMITUKSET JA MUUT TOIMENPITEET	7
1.4	ASIANOSAISET JA PUHEVALLAN KÄYTTÄJÄT	8
1.4.1	Yleistä.....	8
1.4.1.1	Henkilötietojen käsittely toimitusmenettelyssä	8
1.4.2	Asiamies ja/tai avustaja	9
1.4.3	Kunnan erityinen puhevalta	10
1.4.4	Vajaavaltainen tai poissaoleva asianosaisena	10
1.4.5	Edunvalvojan puhe- ja toimivalta kiinteistötoimituksessa	11
1.4.6	Kuolinpesän ja konkurssipesän edustaminen kiinteistötoimituksessa	11
1.4.7	Asunto-osakeyhtiön edustaminen ja toimivalta kiinteistötoimituksessa	12
1.4.8	Asianosaisuus ulosmittaustilanteessa.....	12
1.5	USKOTUT MIEHET.....	13
1.6	APUHENKILÖT JA TYÖVÄLINEET	14
1.7	TOIMITUKSEN VALMISTELU.....	14
1.7.1	Arkistotutkimukset.....	14
1.7.2	Asianosaisten selvittäminen.....	15
1.7.3	Kaavoitus selvitys	15
1.7.4	Korvausten arviointia varten tehtävät ennakkoselvitykset	15
1.8	TIEDOTTAMINEN JA OTTEET	15
1.8.1	Vireilletulo	15
1.8.2	Tiedottaminen.....	16
1.8.2.1	Kutsun sisältö	16
1.8.2.2	Kutsukirjeen lähettäminen.....	16
1.8.2.3	Kutsun julkaiseminen sanomalehdessä	17
1.8.2.4	Kutsukirjeen lähettäminen yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden omistajille 17	
1.8.2.5	Kutsukirjeen lähettäminen rasiteoikeuden haltijoille	17
1.8.2.6	Tiedottaminen tieoikeuksia perustettaessa	18
1.8.2.7	Tiedottaminen erityisen oikeuden ja panttioikeuden haltijoille	18
1.8.2.8	Kutsukirjeen lähettäminen kunnalle	18
1.8.2.9	Tiedottamisaika	19
1.8.2.10	Suostumukseen perustuva tiedottaminen	19
1.8.2.11	Jatkokokouksesta tiedottaminen	19
1.8.2.12	Tiedottamisessa olevan puutteen korjaaminen	19
1.8.2.13	Toimitusinsinöörin myöhästymisen ja uusi kokous.....	19
1.8.2.14	Maastotöistä ja -katselmuksesta tiedottaminen.....	20
1.8.3	Alku- ja välikokousten pöytäkirjat	20
1.8.4	Loppukokouksen jälkeen asianosaisille lähetettävät otteet	20
1.8.5	Rekisteröinnin jälkeen lähetettävät asiakirjat ja ilmoitukset	21
1.8.6	Sähköinen asiointi.....	21
1.8.7	Toimitusten internet-sivut.....	22
1.8.8	Tietosuojat (henkilötietojen käsittely)	22
1.8.9	Verohallinto (mm. kuolinpesän yhteystiedot).....	22

1.8.10	Suuriasiakkaat (mm. kunnat)	22
1.8.11	Asiakirjaliikenne vajaanvaltaisille ja muille edunvalvottaville	22
1.8.12	Asiakirjaliikenne turvakiellossa oleville	22
1.8.13	Asiakirjaliikenne ulkomaille	22
1.8.14	Kuolinpesä	22
1.8.15	Ulosmittaus	23
1.8.16	Konkurssipesä	23
1.8.17	Kirjeenvaihto (JAKOdiaari)	23
1.9	TEKNISET TEHTÄVÄT ENNEN TOIMITUKSEN ALOITTAMISTA	23
1.10	KOKOUKSET JA MUU TOIMITUSMENETTELY, PÖYTÄKIRJA	23
1.10.1	Eräitä toimitusprosessiin liittyviä määritelmiä	23
1.10.2	Kirjeenvaihto	24
1.10.3	Toimitusmenettelyn johtaminen	24
1.10.3.1	Toimitusmiesten esteellisyys	25
1.10.3.2	Toimitsija	26
1.10.3.3	Asiantuntija	26
1.10.3.4	Oikeusapu	26
1.10.3.5	Tilusten käyttöä koskevat rajoitukset	26
1.10.3.6	Liikkuminen toimituspaikalla ja pääsy rakennuksiin	26
1.10.3.7	Työturvallisuus	27
1.10.4	Toimituskokous	27
1.10.4.1	Asianosaisten kuuleminen	27
1.10.5	Pöytäkirja	28
1.10.6	Toimitusten ja asiakirjojen julkisuus ja toimituksen häiritseminen	28
1.10.7	Toimituksen lopettaminen	29
1.11	RAJAT JA RAJAMERKIT	29
1.12	TOIMITUSKARTTA	29
1.13	YHTEISALUEOSUUDET JA ERITYISET ETUUDET	29
1.13.1	Käsittely toimituksissa	30
1.14	RASITTEET	30
1.14.1	Kiinteistönmuodostamislain mukaiset rasitteet:	32
1.15	KÄYTTÖOIKEUDET JA KÄYTTÖRAJOITUKSET	33
1.15.1	Yleistä	33
1.15.2	Käsittely toimituksessa	34
1.16	OSITTAMISRAJOITUKSET	34
1.17	NAUTINTA	35
1.17.1	Nautinnan käsite ja merkitys KML:ssa	35
1.17.2	Nautinta halkomisen jakoperusteena	35
1.17.3	Nautinta uusjaon jakoperusteena	36
1.17.4	Nautinta yhteisen alueen jaon jakoperusteena	36
1.17.5	Nautinta erillisen vesijätön tilaksi muodostamisessa	36
1.17.6	Nautinnan merkitys kiinteistönmäärityksessä	36
1.17.6.1	Nautinta rajankäynnissä	36
1.17.6.2	Nautinta yleiseen tarpeeseen erotetun alueen omistajan selvittämisessä	36
1.17.6.3	Nautinnan muu merkitys kiinteistötoimituksissa	37
1.18	ARVIOINTI JA KORVAUKSET	37
1.18.1	Korvauksen määräämisen lähtökohtia	37
1.18.1.1	Täyden korvauksen periaate	37
1.18.1.2	Omaisudensuoja ja sietovelvollisuus	37
1.18.1.3	Käypä arvo	38
1.18.1.4	Arvioitava omaisuus	38
1.18.2	Korvaukset	38

1.18.2.1	Kohteenkorvaus.....	38
1.18.2.2	Haitankorvaus.....	39
1.18.2.3	Vahingonkorvaus.....	39
1.18.3	Omaisuuuden arviointi.....	39
1.18.3.1	Arviointimenetelmä ja sen valinta.....	39
1.18.3.1.1	Kauppa-arvomenetelmä.....	39
1.18.3.1.2	Tuottoarvomenetelmä.....	39
1.18.3.1.3	Kustannusarvomenetelmä.....	40
1.18.3.2	Arviointitapa ja sen valinta (jako- ja järjestelytoimituksissa).....	40
1.18.3.2.1	Kokonaisarviointi.....	40
1.18.3.2.2	Jyvitysarviointi.....	40
1.18.3.3	Arvioinnissa huomioon otettavat säädöserusteiset tekijät.....	43
1.18.3.3.1	Lunastusyrityksen vaikutus.....	43
1.18.3.3.2	Arvonleikkaus sekä asunto- ja elinkeinotakuu.....	43
1.18.3.3.3	Hyödyn kompensointi.....	43
1.18.3.3.4	Ohimenevät hintamuutokset.....	44
1.18.3.3.5	Arvohetki ja yleisen hintatason kohoaminen.....	44
1.18.4	Korvauksen määrääminen.....	44
1.18.4.1	Menettely (viran puolesta määrättävät korvaukset vs. korvauksista sopiminen).....	44
1.18.4.2	Ennakkotietojen antaminen korvauksista.....	45
1.18.4.3	Korvauksen maksaja ja saaja.....	45
1.18.4.4	Korvauksen maksaminen.....	46
1.18.4.5	Korvauksen eräpäivä, korko ja viivästyskorko.....	46
1.18.4.5.1	KML:n mukaiset toimitukset.....	46
1.18.4.5.2	LunL:n, MaanTL:n ja RataL:n mukaiset toimitukset.....	46
1.18.4.6	Korvauksen tallettaminen aluehallintovirastoon.....	47
1.18.4.7	Talletetun korvauksen nostaminen.....	47
1.18.4.8	Osakaskunta korvauksen saajana.....	48
1.18.5	Korvauksen oikeusvaikutukset.....	48
1.18.6	Korvauksista laadittavat asiakirjat.....	49
1.18.7	Muita erinäisiä korvausasioita.....	49
1.18.7.1	Jälkikorvaukset.....	49
1.18.7.2	KML:n mukaiset lunastukset.....	49
1.18.7.3	KML:n mukaiset jako- ja järjestelytoimitukset.....	50
1.18.7.3.1	Jakoperusteesta poikkeamisen korvaus.....	51
1.18.7.3.2	Puustotili.....	51
1.18.7.3.3	Rakennustilikorvaus.....	52
1.18.7.3.4	Tuottokunnan tilikorvaus.....	52
1.18.7.3.5	Erytisarvon tilikorvaus.....	52
1.18.7.4	Korvaus oikaistusta rajasta.....	52
1.18.7.5	Toimituksen aikana syntyneen huomattavan haitan tai vahingon korvaaminen.....	52
1.19	EDUNVALVONTAKULUT.....	53
1.20	REKISTERÖINTI JA MERKINNÄT KIINTEISTÖREKISTERIKARTTAAN.....	53
1.21	OIKAISUMUODOT.....	53
1.21.1	MUUTOKSENHAKU KIINTEISTÖTOIMITUKSEEN.....	54
1.21.1.1	Valittaminen toimituksessa tehdystä ratkaisusta.....	54
1.21.1.2	Valittaminen maa- ja metsätalouden tuomiosta tai päätöksestä.....	54
1.21.2	Toimitusvirheen korjaaminen.....	55
1.21.2.1	Asiavirhe.....	55
1.21.2.2	Menettelyvirhe.....	55
1.21.2.3	Kirjoitusvirhe.....	55
1.21.2.4	Oikeuskäsittelyssä muuttuneen toimituskartan käsittely.....	55
1.21.3	Ylimääräinen muutoksenhaku.....	56
1.21.3.1	Kiinteistötoimitusta koskeva kantelu OK 31:1 §.....	56
1.21.3.2	Kiinteistötoimituksen purkaminen OK 31:7 §.....	56

1.21.3.3	Menetetyn määräajan palauttaminen.....	57
1.22	MERKINNÄT LAINHUUTO- JA KIINNITYSREKISTERIIN	57
1.22.1	Yleistä.....	57
1.22.2	Merkintä lunastus-, maantie- ja ratatoimituksesta	57
1.22.3	Kiinnityksestä ja eläkeoikeudesta vapauttaminen	58
1.22.4	Merkintä omistusriidan vireilletulosta ja ratkaisusta	58
1.22.5	Merkintä osuuksien tai kiinteistöjen yhdistämisestä jaossa	58
1.22.6	Merkintä toimituksessa määrätyn korvauksen lakisääteisestä panttioikeudesta	58
1.22.7	Kirjattua vuokraoikeutta tai muuta erityistä oikeutta koskevan merkinnän poistaminen .	59
1.22.8	Kirjatun vuokra- tai erityisen oikeuden järjestely.....	59
1.22.9	Osuuslainhuutojen sekä kiinnitysten ja erityisten oikeuksien kohdistaminen halkomisen rekisteröimisen jälkeen	60
1.22.10	Kirjatun hallinnanjakosopimuksen poisto halkomisen rekisteröinnin jälkeen.....	60
1.22.11	Merkintä hautausmaakiinteistöistä	60
1.22.12	Merkintä omistusoikeudesta ja hallinnoivasta viranomaisesta.....	60
1.22.13	Merkintä uusjaon tukemislain mukaisiin maksuihin liittyvästä lakisääteisestä panttioikeudesta.....	61
1.22.14	Merkintä tuomioistuimen päätöksestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin	61
1.22.15	Kiinteistöjen yhdistämisestä aiheutuvat kiinnitysten ja erityisten oikeuksien järjestelyt ..	61
1.22.16	Yhteisalue- tai yhteismetsäosuuden siirrosta omistajan nimiin aiheutuvat merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.	61
1.22.17	Kiinteistötoimituksen yhteydessä havaitun virheen korjaaminen	61
1.22.18	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olevan maanmittaustoimitusta (esimerkiksi maantietoimitus) koskevan merkinnän kohdistuminen virheellisesti	62
1.22.19	Merkintä kiinteistötoimitusmaksun panttina olevasta kiinteistöistä	62
1.23	TOIMITUSASIAKIRJOJEN ARKISTOINTI.....	62
1.23.1	Yleistä.....	62
1.23.2	Arkistoitavat asiakirjat	62
1.24	ERITYISKYSYMYKSIÄ	62
1.24.1	Sopimukset.....	62
1.24.2	Lakanneiden yhteisten alueiden käsittely	63
1.24.3	Kuntajaon ja kameraalisen jaotuksen huomioon ottaminen.....	63
1.24.3.1	Kiinteistötoimitukset ja toimenpiteet eri kuntiin kuuluvilla alueilla.....	64
1.24.3.2	Hallinnollisen kuntajaon muuttaminen toimituksessa	64
1.24.4	Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietojen ylläpito Maanmittauslaitoksessa	65
1.24.5	Kiinteistötoimituksessa tapahtuvan saannon lainhuudatus ja varainsiirtovero	65
1.24.5.1	Toimitussaannot	65
1.24.5.2	Muut kuin toimitussaannot	66

1 YLEISTÄ

1.1 HAKEMUS

1.1.1 Sisältö ja menettely

Kiinteistötoimitusta haetaan kirjallisesti Maanmittauslaitokselta. Mikäli kunta toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella kiinteistönmuodostamislain 5 §:n 3 momentissa tarkoitettua toimitusta haetaan asianomaisen kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä. (KML 14). Kiinteistötoimitusta voidaan hakea myös sähköisesti esimerkiksi internetin sähköisellä lomakkeella tai sähköpostiviestillä. Sähköisesti saapunutta hakemusta ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Kun hakemus on tullut sähköpostilla, niin siitä on viipymättä ilmoitettava hakijalle (L sähköisestä asioinnista viranomais toiminnassa (13/2003), ks. myös TMK 1.8.6). Muissa tapauksissa ilmoitus toimitusmääräyksestä on riittävä ilmoitus.

Hakemuksen sisältö ja hakemukseen liitettävät selvitykset on määritelty KMA 7 - 8 §:ssä. Maanmittauslaitoksen henkilöstön tulee auttaa asianosaisia hakemusten tekemisessä, jotta hakijoiden todellinen tarkoitus kävisi ilmi hakemuksista. Jos hakemus on saapunut Maanmittauslaitokselle ja on epäselvyyttä siitä, mistä toimituslajista on kyse, tulee hakijalta ennen määräyksen antamista tiedustella hakemuksen tarkoitusta.

Väärälle viranomaiselle erehdyksessä jätetty hakemus on siirrettävä toimivaltaiselle viranomaiselle hallintolain (434/2003) 21 §:n nojalla. Myös hallintolaki edellyttää, että asianosaista autetaan saamaan asianmukaista viranomaispalvelua palveluperiaatteen mukaisesti (HallintoL 8§).

Lohkominen tulee vireille pääsääntöisesti ilman erillistä hakemusta viran puolesta, kun määräalalle on myönnetty lainhuuto. Mikäli kiinteistön omistaja haluaa määräalan lohkoktavaksi omiin nimiinsä, lohkominen tulee vireille omistajan hakemuksesta.

Lohkomisen vireilletuloa hakemuksetta on selostettu tarkemmin TMK:n kohdassa 2.1.2.1.

1.1.2 Hakemuskompetenssi

Kiinteistönmuodostamislain mukaisia toimituksia voi hakea rekisteriyksikön tai määräalan omistaja tai osaomistaja (KMA 6 §). Osaomistajalla tarkoitetaan kiinteistön määräosan omistajan lisäksi myös perikunnan jäsentä.

Kiinteistötoimituksessa asianosainen voi käyttää asiamiestä tai avustajaa, ks. TMK 1.4.2.

Koska hakemuskompetenssi on erilainen riippuen toimituslajista ja sovellettavasta laista (KML, YksTL, LunL), niin toimituslajikohtaiset erityispiirteet on selostettu kunkin toimituslajin alla.

1.1.3 Hakemuksen hyväksyminen tai hylkääminen

Hakemuksen pitää täyttää sille asetetut muodolliset vaatimukset (KMA 7-8 §).

Jos hakemus on puutteellinen, hakijalle on varattava tilaisuus sen täydentämiseen määräajassa. Mikäli hakemus on uudistettunakin puutteellinen, hylkäämisestä tehdään päätös, josta annetaan valitusosoitus. Valituksen käsittelee Maanmittauslaitoksen keskushallinto (KML 285.3 §).

Palveluperiaatteen mukaisesti Maanmittauslaitoksella on ensisijainen vastuu hakemusasiakirjojen täydentämisestä. Täydentämisvastuu koskee niitä tietoja, jotka ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitys- tai muista julkisista rekistereistä tai jotka ovat muutoin saatavilla ilman erityistä hankaluutta (KML 15 § ja

KMA 8 §). Esimerkiksi erillisen vesijätön syntyyn ja hakijan oikeuteen vesijätöstä liittyvät asiakirjat on hakijan itse hankittava, elleivät ne ole ennestään Maanmittauslaitoksen tiedossa.

Kiinteistötoimitusmaksun saamisen varmistamiseksi voidaan ennen toimitusmääräyksen antamista määrätä ennakkomaksu tai vakuus. Tällainen syy voi olla esimerkiksi se, että hakijan kiinteistön arvo ei vastaa arvioitua toimituskustannusta. Tätä asiaa ratkaistaessa toimituksen asiallisilla edellytyksillä kuten rakennuspaikaksi erottamisen vaatimuksilla tai pyydettyjen tiejärjestelyjen toteuttamiskelpoisuudella ei ole vaikutusta päätöksentekoon. (Laki kiinteistötoimitusmaksusta 10 § (558/1995), valtioneuvoston asetus kiinteistötoimitusmaksusta 10 § (1560/2001)).

Toimitusmääräystä ei anneta, jos vaadittua ennakkomaksua ei suoriteta tai määrättyä vakuutta aseteta.

1.1.4 Hakemuksen peruuttaminen

Hakemus on mahdollista peruuttaa siihen saakka, kunnes toimitus on lainvoimainen. Hakemuksen peruutusilmoitus voidaan tehdä toimituskokouksessa suullisesti ja muutoin kirjallisesti taikka sähköisesti.

Tiedottomattoman toimituksen toimitusmääräys perutaan hakijan ilmoituksen perusteella. Jos alkukokouksesta on ehditty tiedottaa, mutta kokous on vielä pitämättä, perutaan toimitusmääräys samalla tavalla kuin edellä, jos asianosaisille voidaan tiedottaa peruuttamisesta ennen alkukokousta.

Jo aloitettukin toimitus voidaan toimitusinsinöörin päätöksellä todeta rauenneeksi kokousta pitämättä, jos kaikki asianosaiset sen kirjallisesti hyväksyvät eikä korvauksista tai toimituskustannusten maksajista ole epätietoisuutta. Muussa tapauksessa toimitus on todettava rauenneeksi toimituspöytäkirjaan tehtävällä merkinnällä. Tällöin toimitus raukeaa, jos kukaan toimituksen hakemiseen oikeutettu asianosainen ei vaadi toimituksen suorittamista. (KML 178.2 §).

Mikäli toimitushakemus peruutetaan toimituksen lopettamisen jälkeen, tulee järjestää ylimääräinen toimituskokous. Kokouksessa käsitellään toimitushakemuksen peruuttamisilmoitus, toimituskustannukset ja mahdolliset korvaukset. Toimitus voidaan todeta rauenneeksi ilman toimituskokousta, mikäli asianosaiset antavat suostumuksen siihen.

Mikäli toimitus on merkitty kiinteistörekisteriin ennen lainvoimaiseksi tuloaan, ei toimitus enää voi raueta. Jos rekisteröiminen on perustunut asianosaisten hyväksyntään (KML 192.1 §) tai pyyntöön (KML 194a §), merkitsee hyväksyntä tai pyyntö asiallisesti sitä, että hakija ei enää voi luopua hakemuksestaan.

1.2 TOIMITUSMÄÄRÄYS JA TOIMITUKSEN VIREILLETULO

Vireilletulon ilmoittaminen ks. TMK 1.8.1 Vireilletulo

Toimituksen vireille tuleminen edellyttää asianosaiset tekemää hakemusta, jollei laissa ole nimenomaisesti säädetty, että viranomaisen voi omasta aloitteestaan panna toimituksen vireille.

Kun toimitushakemus on tehty KML 15 §:n mukaisesti, tulee Maanmittauslaitoksen tai kiinteistörekisterin pitäjän antaa määräys toimituksen suorittamiseksi. Toimituksen katsotaan tällöin tulleen vireille. Lainhuudosta vireilletulleet toimitukset, ks. lohkomien 2.1.2.1 Hakemuksetta.

Maanmittauslaitos voi antaa ilman hakemusta toimitusmääräyksen hankeusjakoon sekä sellaiseen uusjakoon, jolla voidaan edistää maan luovuttamista lisäalueeksi tai muutoin huomattavasti parantaa paikallisia olosuhteita.

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

Hakemuksesta vireilletulevien lunastustoimitusten vallintarajoituksista tehdään merkintä viivytyksettä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Toimitusinsinööri vastaa merkintöjen oikeellisuudesta.

Hakemusta voidaan tehdä haetun toimituksen yhteydessä laissa säädetyin edellytyksin eräitä sivutoimituksia, jotka ovat tarpeen haetun toimituksen suorittamiseksi.

Toimitusmääräyksen antaa Maanmittauslaitos. Asemakaava-alueella, jolla kunta pitää kiinteistörekisteriä, kunta antaa toimitusmääräyksen seuraaviin toimituksiin: lohkomisen, tontin halkominen, vapaaehtoinen ja pakollinen tilusvaihto, rajankäynti ja muu kiinteistönmääritys, rasitetoimitus, erillisen alueen tilaksi muodostaminen, yhteisalueosuuden siirto ja tilaksi muodostaminen, yksityistietoimitus sekä lohkomisen yhteydessä tontin- ja rakennuspaikan osan lunastaminen. Muihin toimituksiin toimitusmääräyksen antaa Maanmittauslaitos. Kun on kysymys yksittäisestä KML 5.3 §:n mukaisesta toimituksesta kunnan rekisterinpitoalueella, antaa kunta KML 5 a §:n mukaisesti toimitusmääräyksen Maanmittauslaitoksen toimitusinsinöörille Maanmittauslaitoksen suostumuksella.

Myös silloin kun kunnan kiinteistöinsinööri tai kunnan palveluksessa oleva teknikko tai insinööri tekee kunnan suostumuksella KML 5a.1§:n nojalla kiinteistötoimituksia Maanmittauslaitoksen rekisterinpidon alueella, Maanmittauslaitos antaa toimitusmääräyksen.

Toimitusmääräyksen antamatta jättämistä koskevasta Maanmittauslaitoksen tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjän tekemästä päätöksestä saa vaatia oikaisua Maanmittauslaitoksen keskushallinnolta siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Yleisen alueen lohkomisen toimitusmääräyksen oikeusvaikutukseen liittyen yleisen alueen lohkomisessa kunta saa MRL 94 §:ssä tarkoitetun rakentamattoman katualueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille tai kun kunta on 104 §:n mukaan suorittanut alueesta korvauksen.

1.2.1 Toimituslajin määrittäminen ja toimitusinsinöörin määrääminen

KML 16 §:n lähtökohtana on, että kiinteistötoimituksessa suoritetaan hakemuksessa tarkoitettu toimitus, mutta hakemuksen tarkoituksen toteuttamiseksi voidaan laissa säädetyin edellytyksin suorittaa muukin toimitus. Kun toimituksen laatua harkitaan, on syytä ottaa huomioon paitsi hakijan esitys myös hänen asiallinen tarkoituksensa, sillä hakijalla voi olla vaikeuksia erottaa toisistaan esim. halkomista ja lohkomista tai rasite- ja yksityistietoimitusta. Toimitusmääräys on kuitenkin annettava tietynlaisen toimituksen suorittamista varten. (Ks. TMK 1.8.1 Vireilletulo).

1.2.2 Toimitusmääräyksen peruuttaminen

Jos hakija peruuttaa hakemuksensa ennen kuin toimituksesta on tiedotettu tai jos jo tiedotetun toimituksen osalta tieto peruutuksesta saadaan toimitetuksi kaikille asianosaisille ennen ilmoitettua aloittamisaikaa, toimitusmääräys voidaan peruuttaa (KML 178 §).

Toimituksen raukeamisesta, ks. TMK 1.10.1 Eräitä toimitusprosessiin liittyviä määritelmiä.

1.2.3 Toimitustekniset muutokset sekä lisähakemukset

Toimitusten yhdistäminen ja jakaminen sekä toimitusinsinöörin vaihtaminen ovat Maanmittauslaitoksen teknisiä asioita. Niitä harkittaessa ei asianosaisia tavallisesti tarvitse kuulla.

Muun muassa halkomisessa sekä vesijätön tai yhteisen alueen lunastustoimituksessa voidaan lisähakemukset esittää toimituksen kestäessä asianomaiselle toimitusinsinöörille, jonka tulee ottaa ne käsiteltäviksi, mikäli niistä ei aiheudu tuntuva viivytystä toimituksen loppuunsaattamiselle tai muuta merkittävää haittaa (KMA 14 - 15 §). Lohkomisessa voidaan asetuksessa säädetyin edellytyksin erottaa myös muita kuin määräyksessä tarkoitettuja alueita (KMA 13).

1.3 SIVUTOIMITUKSET JA MUUT TOIMENPITEET

Toimitusmääräyksessä tarkoitetun toimituksen lisäksi voi olla tarvetta suorittaa haetun toimituksen ohella myös muu toimitus tai toimenpide. Muita toimituksia ovat esimerkiksi halkomisessa suoritettu lohkominen (ks. kohta 4.5.20.2), osittamistoimituksissa emäkiinteistön ulkopuolelle ulottuvat rasite- ja yksityistiejärjestelyt, yksityistietoimitus (YksTL 71 §), rajankäynti, vesijätön lunastus, tilusvaihto sekä alueiden siirrot ja liittämiset (ks. YksTL 75 §), yhteisen alueen muodostaminen ja yhteisalueosuuden siirto. Toimenpiteitä ovat esimerkiksi lohkokiinteistön vapauttaminen kiinnityksistä ja kantakiinteistön kartan laatiminen.

Tilaustehtävänä ei laadita kiinteistön luovutusta koskevia asiakirjoja ellei kyse ole kiinteistötoimituksen aikana laadittavaksi tulevasta luovutuskirjasta, jonka sisällöstä vallitsee täydellinen yksimielisyys. Laatia voidaan esimerkiksi halkomiseen liittyvä jakosopimus, joka mahdollistaa toimituksen muuttamisen lohkomiseksi tai lohkomisen aikana sovittu lisäalueen luovutuskirja taikka toimituksen perusteena olevan luovutuskirjan korjaus tai muutos.

Muiden toimitusten ja toimenpiteiden suoritettavaksi ottamisen edellytyksenä on yleensä asianosaisen esittämä pyyntö tai eräissä tapauksissa kiinteistöjärjestelmän selvyyden parantaminen. Pyyntöstä sivutoimituksena tehtävä toimenpide, joka ei ole tarpeen päätoimituksen suorittamisen kannalta, tehdään jos se ei aiheuta sanottavaa viivytystä päätoimituksen loppuunsaattamiselle. Rajankäynti ja muu kiinteistönmääritys voidaan kuitenkin tarvittaessa tehdä muun toimituksen yhteydessä hakemuksetta (KML 103.3 §).

Ks. lohkominen TMK 2.1.3 Ennakkotieto lisätehtävistä tai sivutoimituksista.

1.4 ASIANOSAISET JA PUHEVALLAN KÄYTTÄJÄT

1.4.1 Yleistä

Asianosainen on toimituksessa hakijan lisäksi jokainen muukin, jonka oikeutta toimitus tai toimenpide välittömästi koskee (myös naapurikiinteistöjen kohdalla, ks. lisäksi toimituslajikohtainen ohjeistus (KML 17.1 §).

Asianosaisena pidetään mm. määräalan omistajaa sekä rasiteoikeuden, erityisen etuuden ja vuokrat tai muun erityisen oikeuden haltijaa samoin kuin pantinhaltijaa, jos toimitus tai toimenpide koskee hänen oikeuttaan.

Kiinteistön tai alueen omistajan puhevaltaa kiinteistötoimituksessa käyttää se, jolla on lainhuuto tai joka omistajana hallitsee kiinteistöä tai aluetta. (KML 18 §).

Pantinhaltija on toimituksessa asianosainen kuitenkin vain silloin, kun kiinnityksistä vapauttaminen (ks. TMK 2.15.1 Kiinnityksistä vapauttaminen) tehdään ilman panttioikeuden haltijan suostumusta (KML 285 a §). Jos vapauttamispäätös tehdään pantinhaltijan suostumuksella, hän ei ole asianosainen eikä hänelle tarvitse toimituksesta tiedottaa. Pantinhaltijaan rinnastetaan KML 28.2 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kirjatun eläkeoikeuden haltija.

KML 19 §

Yhteisesti omistetun kiinteistön tai määräalan yhteisomistajalla on oikeus käyttää asianosaisen puhevaltaa kiinteistön tai määräalan osalta. Sopimusvaltaa ei kuitenkaan ole muutoin kuin omalta osaltaan ellei siihen ole kaikkien yhteisomistajien valtuutusta.

Yhteisen alueen osakkaalla on myös oikeus käyttää puhevaltaa yhteisen alueen osalta. Sopimus oikeudesta yhteisen alueen osalta säädetään yhteisalueissa (758/89). (Ks. myös TMK 6.5.14 Korvauksia koskeva sopimuskompetenssi vesijätön lunastustoimituksissa).

1.4.1.1 Henkilötietojen käsittely toimitusmenettelyssä

EUn tietosuoja-asetus (GDPR) 678/2016, julkisuuslaki 621/1999

Tietosuoja-asetusta 2016/679 ryhdytään soveltamaan kahden vuoden siirtymäajan jälkeen 25.5.2018. Tietosuoja-asetuksessa säädetään muun muassa henkilötietojen käsittelyn perusteista, henkilötietojen käsittelyssä noudatettavista periaatteista, rekisteröidyn oikeuksista ja rekisterinpitäjän velvoitteista. Tietosuoja-asetuksen perusteella rekisterinpitäjä vastaa siitä ja sen on pystyttävä osoittamaan, että tietosuoja-asetusta ja muita mahdollisia tietosuoja-säännöksiä on noudatettu rekisterinpitäjän toiminnassa.

Perusteet henkilötietojen käytölle toimitustuotannossa on tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan c kohdassa: henkilötietojen käsittely toimitusmenettelyssä on tarpeen rekisterinpitäjänä olevan Maanmittauslaitoksen lakisääteisten velvoitteiden noudattamiseksi. Henkilötietojen käsittelyssä on noudatettava tietosuoja-asetuksen 5 artiklan sisältäviä henkilötietojen käsittelyä koskevia periaatteita, eli mm. henkilötietoja saa käsitellä vain ennalta määrätyn toimituksen tekemistä varten ja vain sellaisia henkilötietoja saa käsitellä, jotka on tarpeen kyseisen toimituksen tekemistä varten.

Toimitusmenettelyssä voidaan siis edelleen käsitellä kyseisessä toimituksessa tarpeellisia henkilötietoja. Kiinteistönmuodostamislakia ei ole muutettu tietosuoja-asetuksen johdosta.

Viranomaisen asiakirjojen julkisuuteen ja tiedon antamiseen viranomaisen asiakirjasta sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999, jäljempänä ”julkisuuslaki”). Julkisuuslakia ei ole muutettu tietosuoja-asetuksen johdosta. Julkisuuslakia sovelletaan lähtökohtaisesti kaikkiin viranomaisen hallussa oleviin asiakirjoihin kuten esimerkiksi viranomaiselle toimitettuihin hakemuksiin ja niiden liitteisiin sekä viranomaisen laatiin päätöksiin ja pöytäkirjoihin.

Henkilötietoja sisältäviä asiakirjoja voidaan antaa kopioina, tulosteina tai niiden tietoja voidaan antaa tietoturvallisella tavalla sähköisesti, kuten esimerkiksi turvasähköpostilla, sellaiselle henkilölle, joka on asianosaisasemassa. Jos edellä mainittuja tietoja annetaan muille kuin asianosaisille, pitää selvittää, että tietojen vastaanottajalla on henkilötietojen suoja koskevien säännösten mukaan oikeus tallettaa ja käyttää asiakirjoihin sisältyviä henkilötietoja. Tästä johtuen internetissä ei voida julkaista henkilötietoja sisältäviä asiakirjoja ilman niiden henkilöiden suostumuksia, joiden henkilötietoja asiakirjoihin sisältyy. Julkistettaessa henkilötietoja yleisen tietoverkon kautta ei nimittäin voida selvittää, että vastaanottajalla on oikeus tallettaa ja käyttää asiakirjoihin sisältyviä henkilötietoja.

- , , mitä materiaaleja nettisivuille voi viedä toimituksista [Ohjeistusta käynnissä olevien toimitusten internetsivujen käytöstä](#) **Asiamies ja/tai avustaja**

Kiinteistötoimituksessa asianosainen voi käyttää asiamiestä tai avustajaa. Kiinteistönmuodostamislainsäädännössä ei ole asiamiehen valtuutusta koskevia erityissäännöksiä, joten tällaisissa tapauksissa sovellettaviksi tulevat yleiset hallintolain säännökset. KML 286§ viittaa oikeudenkäymiskaaren 15. luvun säännöksiin asiamiehen käytöstä. Asiamiehen tulee olla kokouksessa suullisesti valtuutettu tai hänen on esitettävä päämiehen allekirjoittama valtakirja.

Valtakirjaa ei yleensä tule vaatia asianosaisen aviopuolisolta, vanhemmalta, lapselta tai sisarelta eikä esimerkiksi sellaiselta valtion, kunnan tai yhtiön asiamieheltä, joka vakiintuneesti on edustanut päämiestään. Myöskään asianajajalta tai yleiseltä oikeusavustajalta ei tarvita valtakirjaa. Viranomainen voi kuitenkin, jos on syytä epäillä asiamiehen toimivaltaa tai sen laajuutta, määrätä toimittamaan valtakirjan.

Valtakirja voi olla yksilöity tai avoin. Valtakirjan antajan oma allekirjoitus katsotaan yleensä riittäväksi.

Milloin päämiehenä on yhtiö, osuuskunta, säätiö, yhdistys tai muu sellainen yhteisö, niin asiamiehenä toimimiseen vaaditaan oikeaksi todistettu ote sellaisesta kokouspöytäkirjasta, josta valtuutus ilmenee.

Holhoustoimilaissa (442/1999) tarkoitetun edunvalvojan toimivaltuuksien selvittämistä varten on yleensä syytä vaatia nähtäväksi päätös, jolla alioikeus on oikeuttanut hänet hoitamaan tehtävänsä.

Avustajana voi toimia henkilö, jonka asianosainen on toimituskokouksessa nimennyt avustajakseen.

Jos asiamies tai avustaja on tehtävään sopimaton, toimitusmiehet voivat kieltää tätä esiintymästä asiassa. Kiellosta on ilmoitettava päämiehelle ja varattava tälle tilaisuus uuden asiamiehen tai avustajan hankkimiseen. (Hallintolaki 12 §).

1.4.3 Kunnan erityinen puhevalta

KML 168.4 §. YksTL 74.1 §

Kunnalla on mahdollisesta asianosaisasemasta riippumatta puhevalta, kun kiinteistötoimitus suoritetaan:

- MRL 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella;
- MRL 72 §:ssä tarkoitetulla ranta-alueella;
- oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella;
- asemakaava-alueella;
- alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.
- kun kysymys on uuden tien rakentamisesta tai ennestään olevan tie siirtämisestä

Kunnan puhevalta on toimituslajista riippumaton. Kunnalla on muutoksenhakuoikeus asianosaisasemasta riippumatta ratkaisuihin, jotka koskevat KML 32, 33 §:n 1 momentin 1-4 kohdassa ja 53 §:ssä tarkoitettua asiaa.

1.4.4 Vajaavaltainen tai poissaoleva asianosaisena

Vajaavaltaisella tarkoitetaan alle 18-vuotiasta henkilöä (alaikäinen) ja sellaista 18 vuotta täyttäneitä henkilöä (täysi-ikäinen), joka on julistettu vajaavaltaiseksi. (HolhTL 2 §)

Vajaavaltaisen taloudellisia ja muita HolhTL:n mukaisia asioita hoitaa edunvalvoja (HolhTL 3 §). Täysivaltaisellekin voidaan määrätä edunvalvoja, jos hän tarvitsee tukea asiointensa hoitamisessa.

Edunvalvojana toimivat:

- alaikäisen (alle 18 vuotta) edunvalvojina ovat hänen huoltajansa (ts. molemmat vanhemmat alaikäisen lapsensa osalta) ellei tuomioistuin ole vapauttanut huoltajaa tehtävästä
- henkilö, jonka tuomioistuin tai holhousviranomainen on määrännyt toimimaan edunvalvojana

Alaikäiselle voidaan joutua määräämään edunvalvojan sijainen esimerkiksi sen vuoksi, että vanhemmat ovat esteellisiä toimimaan lapsensa edunvalvojina yksittäisessä oikeustoimessa päämiehen ja edunvalvojan eturistiriidan vuoksi (HolhTL 32 §)

Edunvalvoja voidaan määrätä myös siten, että hänen määräyksensä koskee ainoastaan tiettyä oikeustointa, asiaa tai omaisuutta.

Jos alaikäinen on asianosainen kiinteistötoimituksessa, tulisi hänen huoltajuutensa selvittää. Jos hän on yhteishuollossa, on kokouskutsu lähetettävä molemmille vanhemmille tai ainakin molempien nimissä. Lähtökohtaisesti molemmat vanhemmat edustavat lasta myös toimituksessa, jos ovat tulleet paikalle. Kun 15 vuotta täyttäneellä alaikäisyytensä johdosta vajaavaltaisella henkilöllä on oikeus käyttää puhevaltaa asiassa, joka koskee hänen oikeuttaan (Hallintolaki 434/2003 14 §), tulisi kirje lähettää myös hänelle. Koska hänellä ei ole kuitenkaan oikeutta itse hallita omaisuuttaan eikä tehdä sopimuksia tai muita oikeustoimia, ellei laissa toisin säädetä (HolhTL 23 §), tulee kutsukirje lähettää aina alaikäisen lapsen huoltajalle tai huoltajille.

Alaikäisen edustus on varmistettava erityisesti silloin, kun hänen puolestaan tehdään toimituksessa kiinteistöä, määräalaa tai määräosaa koskeva sopimus tai muu oikeustoimi. Esimerkiksi toisen vanhemman edustuksen puuttumisen seurauksena oikeustoimi on pätemätön.

Edunvalvojan päämiehen nimissä tekemä sopimus, joka edellyttää holhousviranomaisen lupaa, on HolhTL 36.2 §:n mukaan päämiestä sitomaton, ellei lupaa ole haettu tai sitä saada jälkeensä.

Hallintolain (434/2003) 14.3 §: Viisitoista vuotta täyttäneellä alaikäisellä ja hänen huoltajallaan tai muulla laillisella edustajalla on kummallakin oikeus erikseen käyttää puhevaltaa asiassa, joka koskee alaikäisen henkilöä taikka henkilökohtaista etua tai oikeutta.

Kiinteistötoimituksessa joudutaan toimenpiteisiin edunvalvojan hankkimiseksi, jos toimitus koskee kiinteistöä, ja

- on tarpeen, että poissaolevan oikeutta valvotaan ja hänen omaisuuttaan hoidetaan, tai
- omistaja on sairauden tai muun HolhTL:n 8.1 §:n mukaisen syyn vuoksi kykenemätön valvomaan etuaan, tai
- tulevasta tapahtumasta riippuu, kenelle omaisuus menee ja edustaja on tarpeen valvomaan tulevan omistajan oikeutta

Jos poissaoleva henkilö on asianosaisena, toimitusinsinöörin on syytä harkita KMA 43 §:ssä säädettyä menettelyä. Poissaoleva henkilö voi olla myös kuolinpesä tai yhteisö. Tarve edunvalvojalle saattaa tulla etenkin halkomisessa ja tilusjärjestelyssä. Ilmoituksessa holhousviranomaiselle on hyvä mainita säädösperusteena KMA 43 §:n lisäksi HolhTL 10 §:n 2 kohta, 72.1 § ja 72.3 §:n viimeinen virke. Mikäli poissaolevalla ei ole edunvalvojaa, toimituksesta tulee tiedottaa KML 169.1 §:n mukaisesti.

Mikäli yksikin toimituksen kohteena olevan kiinteistön omistaja on tiedossa, KMA 43 §:ssä tarkoitettu menettely ei ole tarpeen. Osaomistajan asiana on tällöin valvoa kiinteistön, alueen tai määräosan etua taikka tarvittaessa hakea edunvalvoja poissaolevalle asianosaiselle.

Jos toimituksen aikana käy selville, että jonkun asianosaisen etua valvomaan tarvitaan edunvalvoja, on toimitusinsinöörin ilmoitettava asiasta holhousviranomaiselle ja keskeytettävä tarpeen mukaan toimitus siksi, kunnes edunvalvoja on määrätty. (KMA 43 §)

1.4.5 Edunvalvojan puhe- ja toimivalta kiinteistötoimituksessa

Edunvalvojan puhe- ja toimivalta kiinteistötoimituksissa määräytyy toisaalta HolhTL:n säännösten ja toisaalta hallintolain (434/2003, jäljempänä HallintoL) säännösten mukaisesti. HallintoL 14 ja 15 §:n mukaan:

- vajaavaltaisen puolesta käyttää puhevaltaa hänen edunvalvojansa
- täysivaltaiselle määrätty edunvalvoja käyttää päämiehensä ohella itsenäistä puhevaltaa asioissa, jotka kuuluvat hänen tehtäviinsä

HolhTL 14 §:n mukaan edunvalvojan määrääminen ei estä päämiestä itse vallitsemasta omaisuuttaan tai tekemästä oikeustoimia, jollei laissa toisin säädetä. Jos päämies ja edunvalvoja ovat tällaisessa tilanteessa asiasta eri mieltä, ratkaisee päämiehen kanta, mikäli hän kykenee ymmärtämään asian merkityksen.

HolhTL 29 §:n yleissäännöksen mukaan edunvalvojalla on kelpoisuus edustaa päämiestään tämän omaisuutta ja taloudellisia asioita koskevilla oikeustoimilla, jollei tuomioistuimien päätöksessään toisin määrännyt tai jollei toisin ole säädetty.

On huomattava, että edunvalvojan kelpoisuutta tehdä oikeustoimi sekä edustaa oikeustoimessa päämiestään on rajoitettu eräissä tapauksissa (ks. HolhTL 32 §). Esteellisyyssäännökset tulevat sovellettaviksi kaikissa edustustilanteissa, joten ne koskevat näin ollen myös sellaisia toimituskokouksia, joissa edunvalvoja käyttää alaikäisen päämiehensä puhevaltaa.

1.4.6 Kuolinpesän ja konkurssipesän edustaminen kiinteistötoimituksessa

Mikäli kuolinpesän hallintoa ei ole järjestetty, hallitsevat kuolinpesän osakkaat (perilliset, yleistestamentin saaja ja eloonjäänyt aviopuoliso, jolla on avio-oikeus) yhdessä pesän omaisuutta ja edustavat yhdessä kuolinpesää.

Toimituksesta tiedottamisesta kuolinpesän osakkaille säädetään KML 168.3 §:ssä. On suositeltavaa, että kuolinpesille tiedotettaessa pyritään selvittämään henkilö, joka pitää huolta pesän hallinnosta. Jos

henkilöä ei saada selville, kutsukirje on syytä lähettää jokaiselle pesän osakkaalle. Jos toimitus perustuu jakamattoman kuolinpesän osakkaiden tekemään sopimukseen, esimerkiksi jakosopimukseen, on kutsu aina lähetettävä jokaiselle pesän osakkaalle.

Mikäli kuolinpesälle on määrätty pesänselvittäjä testamentin toimeenpanijaksi, edustaa hän PK 19:13 §:n mukaan kuolinpesää kolmatta henkilöä vastaan sekä kantaa ja vastaa pesää koskevissa asioissa.

Testamentin toimeenpanijalla on pääsääntöisesti sama valtuus kuin pesänselvittäjällä (PK 19:21 §)

Pesänjakajan tehtävänä on perinnönjaon sekä tarvittaessa osituksen toimittaminen (PK 23:3 §). Pesänjakajalla ei ole toimivaltaa kiinteistötoimituksessa tehtäviin ratkaisuihin.

Konkurssipesän pesänhoitajan määrääminen tapahtuu Konkurssilain 8:1 §:n mukaisesti. Pesänhoitajan tehtävänä on hoitaa konkurssipesän asioita sekä edustaa konkurssipesää (KonkurssiL 1:1.2 sekä 14:6 §) Pesänhoitaja käyttää toimivaltaa toimituksessa kaikkien edustamaansa konkurssipesää koskevien asioiden suhteen. Jos pesänhoitajia on useampi, kukin heistä edustaa konkurssipesää.

Mikäli kiinteistön omistaja on asetettu konkurssiin, kutsukirje ja muut asiakirjat tulee lähettää paitsi kiinteistön omistajalle, niin myös konkurssipesän hoitajalle. Konkurssi voi peruuntua periaatteessa koska vain, joten myös omistajan tulee olla tietoinen toimituksesta.

1.4.7 Asunto-osakeyhtiön edustaminen ja toimivalta kiinteistötoimituksessa

Säännökset asunto-osakeyhtiön puhevallan käyttämisestä ovat Asunto-osakeyhtiölain luvuissa 3 ja 4.

Osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa asunto-osakeyhtiön asioissa, jolle päätösvaltaa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole uskottu hallitukselle.

Asunto-osakeyhtiöllä tulee olla hallitus, jonka tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä (AsOyL 4:50 §).

Hallitus edustaa yhtiötä ja kirjoittaa sen toiminimen. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä tästä poikkeavasti (AsOyL 4:59 §).

Epätavallisiin ja laajakantoisiin tai olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin vaikuttaviin toimiin hallitus saa ryhtyä vain yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti (AsOyL 4:54 §).

Jos asunto-osakeyhtiöllä on isännöitsijä, hän voi edustaa yhtiötä toimituksessa vain hallituksen valtuuttamana tai yhtiöjärjestyksessä olevan määräyksen nojalla (AsOyL 4:54 §, 4:59 §).

Yksittäinen asunto-osakeyhtiön osakas voi edustaa yhtiötä vain hallituksen valtuuttamana, toisin sanoen hänellä ei ole mitään itsenäistä toimivaltaa toimituksessa.

1.4.8 Asianosaisuus ulosmittaustilanteessa

Ulosmittaus voi koskea joko kokonaista kiinteistöä, kiinteistön määräosaa tai määrääalaa (Ulosottokaari 4:4 §).

Kun omaisuutta ulosmitataan, velallinen menettää normaaliin omistajan asemaan kuuluvan määräämisvallan ulosmitattuun omaisuuteen. Velallinen saa käyttää ulosmitattua kiinteistöä tavanomaiseen asumis- tai muuhun tarkoitukseen, kunnes hänen on luovuttava kiinteistön hallinnosta UK 5:4 §:n mukaisesti ulosmitatun kiinteistön tultua myydyksi. Ulosmittaus ei sinänsä estä velallista kiinteistön omistajaa käyttämästä puhevaltaa kiinteistön puolesta, mutta toimitusinsinöörin (toimitusmiesten) on otettava huomioon em. määräämisrajoitus.

Jos turvaamistoimenpiteen alaisen kiinteistön hyväksi on toimituksessa määrätty maksettavaksi merkittävä korvaus, on tällainen korvaus talletettava KML 205 §:n nojalla aluehallintoviranomaiseen, jos

kiinteistö on pantattu. Muussa tapauksessa korvaus on maksettava ulosottomiehelle tai tämän määrämälle toimitsijalle (UK 4 luvun 34-35 §).

Jos ulosmitatulla kiinteistöllä on vireillä toimitus, kiinteistötoimitusmaksun saamisen turvaamiseksi on syytä vaatia kiinteistötoimitusmaksun ennakkoa (ennakkomaksu) tai vaatia vakuus (KTML 10 § ja KTMA 10 §).

Mikäli kiinteistö on ulosmitattu, toimituksesta tulee tiedottaa sekä kiinteistön omistajalle että ulosottomiehelle.

1.5 USKOTUT MIEHET

Uskottuja miehiä on käytettävä aina, kun on kysymys:

- rakennusmaan järjestelystä,
- yhteisen alueen jaosta,
- uusjaosta,
- lunastuslain mukaisista toimituksista,
- maantie- ja ratatoimituksista, kun kyse on korvauksista,

Uskottuja miehiä on käytettävä muissakin toimituksissa, jos toimitusinsinööri katsoo sen aiheelliseksi tai joku asianosaisista sitä vaatii (KML 4 §). Uskotut miehet kutsuu toimitusinsinööri (KML 8 §).

Samassa kiinteistötoimituksessa on käytettävä, mikäli mahdollista, samoja uskottuja miehiä (KMA 1 §). Muutoin uskottujen miesten vaihtelu eri toimituksissa on suotavaa.

Uskotuille miehille maksettavan palkkion sekä korvausten ja päivärahan määräämisperusteet vahvistaa Maanmittauslaitoksen keskushallinto (KML 6 §). Ajantasainen määräys on haettavissa oikeusministeriön ylläpitämästä viranomaisten määräyskokoelmasta (www.finlex.fi).

Uskotun miehen tehtävän hoitamisessa sattuneesta tapaturmasta suoritetaan korvaus valtion varoista. Korvausperusteiden ja korvausmenettelyn osalta ks. tapaturmavakuutuslaki (608/1948), ammattitautilaki (1343/1988) sekä laki tapaturmavakuutuslain perusteella korvattavasta kuntoutuksesta (625/1991).

On huomattava, että edellä sanottu ei koske KML:n 13 §:ssä tarkoitettuja toimitusmiehiä avustavia asiantuntijoita.

Kunnanvaltuusto nimeää uskotut miehet. Uskotun miehen tulee olla kiinteistöasioihin perehtynyt ja paikalliset olot tunteva henkilö. Uskottujen miesten esteellisyydestä on voimassa, mitä oikeudenkäymiskaaren (4/1734) 13. luvussa säädetään tuomarin esteellisyydestä. (LunL 17 § ja KML 11 §). Uskottujen miesten esteellisyydestä päättävät toimitusmiehet (KML 12.1 §).

Uskotun miehen on ennen toimeensa ryhtymistä annettava vakuutus siitä, että hän parhaan ymmärryksensä ja omatuntonsa mukaan täyttää rehellisesti uskotun miehen toimensa eikä tee siinä kenellekään vääryyttä mistään syystä (KML 6 ja 7 §:t).

Uskotun miehen vakuutus annetaan pääsäännön mukaan käräjäoikeudessa tai maaoikeudessa (KML 7 §). Poikkeustapauksessa myös toimitusinsinööri voi ottaa vastaan vakuutuksen (KML 10 §). Jos kutsuttu uskottu mies ei ole saapunut kokoukseen, eikä toista uskottua miestä saada vaikeuksista hänen tilalleen, voi toimitusinsinööri ottaa vakuutuksen sellaiselta henkilöltä, joka ei ole uskottu mies, mutta joka täyttää uskotun miehen kelpoisuusvaatimukset. Tällainen vakuutus on voimassa vain sen ajan, kunnes toimitukseen saadaan kunnan valitsema uskottu mies. Vakuutus koskee siten vain kyseistä kokousta eikä esimerkiksi koko toimitusta.

Vakuutus voidaan antaa esimerkiksi seuraavan kaavan mukaisesti:

"Minä N.N. vakuutan, että parhaan ymmärrykseni ja omantuntoni mukaan täytän rehellisesti uskotun miehen toimen enkä tee siinä kenellekään vääryyttä mistään syystä."

Uskottu mies lukee vakuutuksen ääneen. Sormien asettaminen Raamatulle tai lakikirjalle ei ole tarpeen.

Mikäli uskotut miehet kutsutaan toimitukseen kesken toimituksen tai uskottu mies havaitaan esteelliseksi toimituksen kestäessä, ei aikaisemmin tehtyjä ratkaisuja käsitellä uudelleen (KML 8.2 ja 12.3 §), ks. KKO 1997:59 KML 12 §:n kohdalla.

1.6 APUHENKILÖT JA TYÖVÄLINEET

KML 180 §, 208 §

Kiinteistötoimituksissa noudatetaan täyden palvelun periaatetta. Asianosaisen ei tarvitse osallistua toimituksessa tehtäviin töihin, ellei hän itse sitä halua. Riittää, että hän hakee haluamaansa toimenpiddettä. Toimitusinsinöörin tehtävänä on hankkia tarvittava kokoustila, apuhenkilöt, tarvikkeet ja työvälineet.

1.3.2014 alkaen kiinteähintaisten toimitusten kuten lohkomisten, vesijätön lunastusten sekä rajankäyntien hintaan sisältyvät myös apuhenkilökustannukset, joilla tarkoitetaan paitsi mittamieskustannuksia myös uusien rajojen avaamisesta aiheutuneita kustannuksia.

Kaikkien toimitusten hintaan sisältyvät myös rajamerkkikustannukset.

Asianosaisella on oikeus saada korvaus syntyneistä menoista ja tehtävään käyttämästään työajasta, jollei toimitusmenojen suorittamisvelvollisuus kuulu yksin hänelle. Kustannukset ja korvaukset käsitellään asianosaisten välisinä tilisuorituksina

KML:n mukaan toimitusmenot on mahdollista edelleen maksaa myös etukäteen valtion / kunnan varoista.

Ennen toimituksen suorittamista, esimerkiksi kokouskutsun yhteydessä, asianosaisille on syytä selvittää edellä todetut erilaiset vaihtoehdot ja niiden vaikutus toimituskustannuksiin.

Työturvallisuuden osalta katso tarkemmin TMK 1.10.3.7 Työturvallisuus.

1.7 TOIMITUKSEN VALMISTELU

Ennen toimituksesta tiedottamista on suoritettava arkistotutkimukset ja muut toimituksen kannalta tarpeelliset selvitykset mm. omistusoikeus-, kaava-, rakennuslupatietojen osalta sekä kohteen arviointia varten.

1.7.1 Arkistotutkimukset

Arkistotutkimuksissa selvitetään aikaisempien toimitusasiakirjojen perusteella rajojen viimeisin lainvoimainen määräytyminen, toimituksen kohteena olevalla alueella olevat vanhat rasitteet ja niihin oikeutetut ja rasitetut kiinteistöt. Olemassa olevista rasitteista on selvitetävä, miten ne kohdistuvat toimituksessa muodostettaviin rekisteriyksiköihin sekä minkä kiinteistön hyväksi ne tulevat jäämään.

Toimituksen kannalta merkitykselliset puutteet kiinteistörekisterissä korjataan arkistotutkimuksen perusteella.

1.7.2 Asianosaisten selvittäminen

Toimituksen valmisteluvaiheessa on selvittävä, ketkä kaikki ovat toimituksen asianosaisia, ks. Asianosaisista TMK 1.4.

Lainhuutotodistuksesta ilmenevää omistajaa voidaan pitää kiinteistön oikeana omistajana. Huomioon on otettava myös huudattamattomat saannot ja vireillä olevat lainhuutohakemukset sekä lepäämään jätetyt lainhuutohakemukset. Rasitustodistuksesta selviävät mahdolliset muut asianosaiset kuten erityisen oikeuden haltija tai pantinhaltija.

1.7.3 Kaavoitus selvitys

Kaavoitus selvityksen tekeminen on osa toimituksen valmistelua. Kaavoitus ohjaa rakentamista ja maankäyttöä ja vaikuttaa siten myös toimituksen läpivientiin ja siinä tehtäviin ratkaisuihin.

Toimitusinsinöörin tulee selvittää toimituksen edellyttämässä laajuudessa alueen kaavallinen tilanne, esimerkiksi asemakaava, oikeusvaikutteinen ja oikeusvaikutteeton yleiskaava sekä suojelusuunnitelmat. Tällä on merkitystä mm. osittamisrajoituksiin ja korvausten arviointiin. Lisäksi kaava vaikuttaa tieoikeuksien ja rasitteiden perustamiseen.

Mikäli toimituksen kohde on tarkoitettu rakennuspaikaksi, on kaavan lisäksi tarvittaessa selvittävä mahdolliset rakennus- ja poikkeusluvut. KML:ssa on myös tontinosan lunastusta ja rakennusmaan järjestelyä koskevat säännökset, joiden avulla kaavan toteuttamista voidaan edistää.

Asemakaava-alueella kaava määrää alueen käyttötarkoituksen, jota kiinteistönmuodostuksen on pyrittävä noudattamaan. Sitovan tonttijaon alueella kiinteistönmuodostus on mahdollista vain voimassaolevan tonttijaon mukaisesti. Kaava-alueiden ulkopuolella kiinteistönmuodostuksen on rakennuspaikkojen osalta täytettävä maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä kuntien rakennusjärjestyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

1.7.4 Korvausten arviointia varten tehtävät ennakkoselvitykset

Mikäli haettuun toimitukseen tulee liittymään korvausten määräämistä, on arviointia varten tehtävä selvityksiä alueen kiinteistökaupoista kiinteistöjen kauppahintarekisteristä sekä selvittävä muita arvioinnin lähtötietoja.

1.8 TIEDOTTAMINEN JA OTTEET

Tähän lukuun on koottu asiakirjaliikenteeseen liittyvät ohjeet. Ks. lisäksi TMK 2-20, joista saattaa löytyä ko. toimituslajia koskevia lisäohjeita.

1.8.1 Vireilletulo

KMA 10.2 §, TMK 1.2 Toimitusmääräys ja toimituksen vireilletulo

Toimitusmääräyksen antamisesta ja toimitusinsinöörin nimeämisestä tulee ilmoittaa kirjallisesti hakijalle, jollei toimitusta tiedoteta heti. Vireilletuloilmoitusta ei kuitenkaan lähetetä, jos hakijaan ollaan muutoin yhteydessä (puhelimitse, sovitaan maastotyöt, tms.).

Vireilletuloilmoituksen liitteinä lähetetään hinnasto ja esite ko. toimituksesta. Kuitenkaan viranomaishakijalle ei lähetetä em. liitteitä. Esitteitä ei lähetetä, mikäli ne on toimitettu jo aikaisemmin (esim. tilusjärjestelytoimitukset). Vireilletuloilmoituksen yhteydessä menee asiakkaalle aina myös esite [Suomi.fi-viestistä](#) (ilman lähettäjän toimenpiteitä).

Vireilletuloilmoitus lähetetään vain hakijalle (lainhuudossa ensimmäisenä mainitulle omistajalle). Kuitenkin jos toimituksella on selkeä vaikutus myös muihin kuin hakijaan ja toimituksen kohteet ovat selkeät, lähetetään muillekin asianosaisille vireilletuloilmoitus liitteineen. Etenkin jos he saattavat joutua osallistumaan toimituskustannuksiin. Tällaisia toimituksia ovat esimerkiksi rajankäynti (usein), halkominen, velvoitelunastus (hakija haluaa velvoittaa toisen lunastamaan; esim. osakaskunta haluaa, että rannassa olevan kiinteistön omistaja lunastaa vesijätön) ja yhteismetsän perustaminen. Myös muutama tilaa koskevasta yksityistietoimituksesta on hyvä lähettää vireilletuloilmoitus muillekin asianosaisille kuin hakijalle. Tällä pyritään siihen, että kaikki asianosaiset ovat jo vireilletulovaiheessa tietoisia toimituksesta, jolla on mahdollisesti vaikutus heidän oikeuksiin ja kiinteistöön.

1.8.2 Tiedottaminen

Toimituksesta tiedotetaan hakijan lisäksi muillekin asianosaisille, jotta kaikki ne, joiden oikeutta toimitus koskee, saavat tiedon ja voivat valvoa oikeuttaan toimituksessa. Lainmukaisesti tiedotetussa toimituksessa asianosaisen poissaolo ei estä toimituksen suorittamista.

1.8.2.1 Kutsun sisältö

KMA 38 §

Kokouksen ajan ja paikan, toimituksen tarkoituksen ja kohteen yksilöinnin lisäksi kutsussa on mm. mainittava, ettei asianosaisen poissaolo estä toimituksen suorittamista. Lisäksi kirjeenä lähetettävässä kutsussa on hyvä olla maininta toimituksen hakijasta ja niistä, joille kutsu on lähetetty, sekä tarvittaessa yleispiirteinen selvitys kokouksessa käsiteltävistä asioista.

Palveluperiaatteen mukaisesti toimituksen kohteen ja tarkoituksen kuvailemiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Apuna voi käyttää esim. kutsukirjeeseen kopioitavaa karttaotetta ja/tai muuta kirjallista selvitystä kuten toimitusesitettä.

Asianosaisella tulisi kutsun saatuaan olla kokonais käsitys siitä, millä tavoin suoritettava toimitus liittyy hänen omistamaansa kiinteistöön ja mikä on hänen roolinsa toimituksessa (hakija, rajanaapuri, rasiteoikeuden luovuttaja jne.). Kuntien ja muidenkin ns. suurasiakkaiden osalta tämä on erityisen tärkeää, koska niiden omistuksessa on paljon kiinteistöjä ja yksityiskohtaiset tiedot toimituksesta auttavat niitä mm. harkittaessa mahdollisen edustajan osallistumista toimituskokoukseen.

Jos toimitusinsinöörillä on tiedossa, että toimituksessa tullaan pitämään useampia kokouksia, olisi tästä myös hyvä olla maininta kokouskutsussa.

Loppukokouksen kokouskutsussa on lisäksi syytä mainita, että kokous on tarkoitettu toimituksen loppukokoukseksi sekä mainita valitusajan alkamisesta ja asiakirjojen lähettämisestä.

1.8.2.2 Kutsukirjeen lähettäminen

Toimituksesta tiedotetaan ensisijaisesti kaikille asianosaisille lähetettävällä kutsukirjeellä (KML 168.1 §). Mikäli kiinteistöllä tai määräalalla on useita omistajia, kutsukirje on lähetettävä kullekin omistajalle erikseen (168.2 §).

Jos osoitetieto on saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä tai väestötietojärjestelmästä, kutsukirje on aina lähetettävä.

Valtion ja muun julkisyhteisön viranomaiset ovat pyynnöstä velvolliset salassapitosäännösten estämättä antamaan kiinteistötoimituksesta tiedottamista varten asianosaisen tunnistetiedot ja yhteystiedot Maanmittauslaitokselle ja kiinteistörekisterin pitämisestä vastaavalle kunnalle. (KML 287.3 §)

Viranomaiselle lähetettävässä pyynnössä on hyvä mainita, että pyyntö perustuu KML:n 287.3 §:ään.

Samassa osoitteessa oleville asianosaisille riittää yhteinen, kaikille osoitettu kutsukirje, jos toimitus koskee heidän yhdessä omistamaansa kiinteistöä tai määrääalaa eikä kyse ole halkomisesta (KMA 42 §).

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevät myös huudattamattomat saannot ja vireillä olevat lainhuutohakemukset sekä lepäämään jätetyt lainhuutohakemukset. Näissä tapauksissa toimituksesta tiedotetaan sekä luovuttajalle että luovutuksen saajalle.

Kutsukirje voidaan antaa asianosaiselle tiedoksi sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Jos toimituksen hakija ilmoittaa sähköpostiosoitteensa, sitä ei kuitenkaan automaattisesti voi tulkita niin, että hänelle voi kokouskutsut ja otteet toimittaa sähköpostilla. Katso myös [laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa \(13/2003, 19 §\)](#) ja TMK 1.8.6 Sähköinen asiointi.

1.8.2.3 Kutsun julkaiseminen sanomalehdessä

Mikäli asianosaisen osoitetta ei saada vaikeuksista selville tai on epätietoisuutta ketkä ovat toimituksen asianosaisia, toimituksen aloittamisesta tiedotetaan julkaisemalla kutsu paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä (KML 169 §).

Jos kokouskutsu on julkaistu sanomalehdessä, toimituksen pöytäkirjaan tulee kirjata sanomalehti, jossa kuulutus on julkaistu sekä kuulutuksen päivämäärä.

1.8.2.4 Kutsukirjeen lähettäminen yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden omistajille

KML 168.2 §, YhtAIL 26 §

Jos toimitus koskee *järjestäytyneen osakaskunnan* aluetta, riittää kutsukirjeen lähettäminen yhdelle hoitokunnan jäsenistä tai toimitsijalle, jollei jäljempänä olevasta muuta johdu.

Jos toimitus (esim. rajankäynti, tilusvaihto tai vesijätön lunastaminen) koskee *järjestäytymättömän osakaskunnan* aluetta, kutsukirje lähetetään yhteisalueain 26 §:n 4. momentissa tarkoitetulle edustajalle. Jollei edustajaa ole nimetty kutsukirje toimitetaan yhdelle osakkaista, minkä lisäksi kutsu on julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä.

Kutsukirje on lähetettävä kaikille kysymykseen tuleville asianosaisille, jos:

- toimitus koskee yhteisen alueen jakamista;
- toimituksessa ratkaistaan epäselvyys siitä, mihin rekisteriyksikköön jokin alue kuuluu (KML 101.1.2 §);
- toimituksessa ratkaistaan kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen ja osuuden suuruus sekä kiinteistölle kuuluva erityinen etuus (KML 101.1.4 §);
- toimituksessa ratkaistaan yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden osakaskiinteistöt ja niille kuuluvien osuuksien suuruudet (KML 101.1.5 §); tai jos
- toimituksessa on kysymys jostain muusta vastaavasta toimenpiteestä.

1.8.2.5 Kutsukirjeen lähettäminen rasiteoikeuden haltijoille

KML 159.2 ja 168.2 §:t

Kun toimitus koskee aluetta, johon usealla kiinteistöllä on rasiteoikeus tai yksityistielain mukainen oikeus ja kysymys on sanotun oikeuden poistamisesta, siirtämisestä tai muuttamisesta, on kutsukirje lähetettävä kaikille oikeuden haltijoille. Jos toimitus koskee tiekunnan tietä, toimitetaan kutsukirje tiekunnalle. Muussa tapauksessa riittää, että kutsukirje toimitetaan yhdelle oikeuden haltijoista. Silloin

kun on kyse ainoastaan KML 159.1 §:ssä tarkoitettusta vanhan rasitteen käyttämiseen oikeutetun kiinteistön määräämisestä, ei kutsua ole tarpeen toimittaa.

1.8.2.6 Tiedottaminen tieoikeuksia perustettaessa

YksTL 3, 15, 74 ja 82 §:t. KML 156.3-4, 159.2 §:t, TMK 18 Yksityistietoimitus

Kun kysymys on uuden tien rakentamisesta tai ennestään olevan tien siirtämisestä, kunta on asianosainen. Silloin kun tie johdetaan maantien, rautatien tai kanavan alueelle, kyseisen liikenneväylän pidosta vastaava viranomaisena on asianosainen. Silloin, kun tie johdetaan Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen tai muun erityisiä luontoarvoja sisältävän alueen läheisyyteen, luonnonsuojeluviranomaisena on asianosainen (YksTL 74 §).

Edellä mainittua YksTL:n säännöstä tulee noudattaa myös silloin, kun uusi tieoikeus perustetaan KML:n 14 luvun säännösten perusteella muussa kuin yksityistietoimituksessa. Tämä koskee useita eri toimituslajeja muissa säädöksissä olevien viittausten myötä (ks. esim. maantielaki 53 § ja lunastuslaki 16 §).

Tiekunnan edustaja tulee kutsua toimituskokoukseen, jos toimituksessa perustetaan tieoikeus olemassa olevaan tiekunnan hallinnoimaan tiehen tai käsitellään uuden liittymän tekemistä ko. tiehen.

Rajanaapurit kutsutaan toimitukseen tieoikeuden perustamisesta aiheutuvien haittojen arvioimista varten erityisesti silloin, kun tieoikeus perustetaan rajan läheisyyteen. Aukeilla alueilla immisio (melu, pöly, yms. häiriö) leviää helposti laajoille alueille, jolloin jopa vielä rajanaapurien takanakin olevien kiinteistöjen omistajille voidaan joutua tiedottamaan.

Tieoikeuden käsittelystä voi aiheutua haittaa myös rasitettuun kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden haltijalle sekä aikaisemmalle tieosakkaalle, jolloin myös heille on lähetettävä kutsukirje. Erityisen oikeuden haltijalla tarkoitetaan käyttö-, rasite-, irrottamis- ja näihin verrattavaa oikeuden haltijaa (ks. YksTL 3.1.14 §). Koska edellä mainituilla oikeuden haltijoilla on YksTL 15 §:n nojalla oikeus saada korvaus oikeutensa menettämisestä tai sen arvon vähentymisestä, on oikeuden haltija kutsuttava toimitukseen.

Jos olemassa oleva tieoikeus on tarpeellinen usealle toimituksessa muodostetulle kiinteistölle, tulee asia käsitellä, kuten uuden tieoikeuden perustaminen. Tällöin kokoukseen tulee aina kutsua rasitetun kiinteistön omistaja paikalle.

1.8.2.7 Tiedottaminen erityisen oikeuden ja panttioikeuden haltijoille

Erityisen oikeuden haltijan ja pantinhaltijan mahdollinenkin asianosaisuus edellyttää, että erityiset oikeudet ja kiinnitykset tulee selvittää etukäteen ennen toimitukseen ryhtymistä.

LunL 16.2 §:n mukaan omistajan on kutsun lähettämistä varten toimitusinsinöörin pyynnöstä ilmoitettava ne tiedossaan olevat erityisen oikeuden haltijat, joita toimitus koskee.

Kiinnityksistä vapauttaminen ks. TMK Lohkominen 2.15.1 Kiinnityksistä vapauttaminen.

1.8.2.8 Kutsukirjeen lähettäminen kunnalle

Jos toimitus suoritetaan alueella, jolla kunnalla on puhevalta (ks. TMK 1.4.3 Kunnan erityinen puhevalta), kutsukirje on toimituslajista riippumatta lähetettävä myös kunnalle, vaikka se ei olisi asianosainen. Kehittyvissä kunnissa voi kutsun lähettäminen kunnalle olla aina "varmuuden vuoksi" tarpeen.

Kunta voi etukäteen kirjallisesti ilmoittaa, ettei pidä läsnäoloaan tarpeellisena, jolloin kutsukirjeen lähettäminen ei em. tapauksessa ole tarpeen (KML 170.3 §). Jos kunta on asianosainen, kutsu on kuitenkin aina lähetettävä.

1.8.2.9 Tiedottamisaika

KML 169.2 §

Eryteisesti kannattaa ottaa huomioon, että laissa olevat aikamäärät ovat vähimmäisaikoja. Asianosaisen kannalta on usein tärkeää, että todellinen tiedottamisaika on pitempi.

1.8.2.10 Suostumukseen perustuva tiedottaminen

KML 170.2 §, KMA 39 §

Menettely edellyttää kaikkien asianosaisten suostumusta. Asianosaisten joukko on osattava tulkita riittävän laajasti.

Jos toimitus on aloitettu asianosaisten kanssa sopimalla, tulee kaikkien asianosaisten antama suullinen suostumus kirjata pöytäkirjaan tai liittää siihen heidän antamansa kirjallinen suostumus.

1.8.2.11 Jatkokokouksesta tiedottaminen

KML 171 §

Toimituksen jatkokokouksesta ilmoitetaan toimituskokouksessa tai tiedotetaan kuten toimituksen aloittamisesta. Kokouksessa läsnä olevilla asianosaisilla on mahdollisuus sopia jatkokokouksen tiedottamisesta, mikäli toimitusinsinööri pitää tiedottamistapaa riittävänä.

1.8.2.12 Tiedottamisessa olevan puutteen korjaaminen

KML 170.3 §

Jos toimituksen aikana ilmenee, että jollekin asianosaiselle ei ole tiedotettu toimituksen aloittamisesta, on toimituksessa pidettävä jatkokokous, josta on tiedotettava kuten toimituksen aloittamisesta.

Jatkokokous ei ole kuitenkaan tarpeen, jos:

- asianosainen on toimituksessa saapuvilla eikä vaadi käsittelyn lykkäämistä; tai jos
- hän ilmoittaa kirjallisesti ennen toimituksen lopettamista, ettei pidä jatkokokousta tarpeellisena.

Jos toimituksen tiedottamisessa tai muussa toimituksen suorittamiseen liittyvässä menettelyssä toimituksen lopettamisen jälkeen, ennen kuin toimituksesta on tehty merkintä kiinteistörekisteriin, ilmenee sellainen virhe, joka edellyttää toimituksen uudelleen käsittelyä, voidaan toimitus ottaa tarpeellisilta osin uudelleen käsiteltäväksi (menettelyvirheen korjaaminen), KML 271.2 §.

1.8.2.13 Toimitusinsinöörin myöhästyminen ja uusi kokous

KMA 40 §

Toimitusinsinöörin on saavuttava toimituspaikalle yhden tunnin kuluessa kutsussa ilmoitetusta ajasta. Tällöin toimitus voidaan vielä pitää.

Jos toimitusinsinööri myöhästyy, hänen on ilmoitettava asiasta toimituspaikalle viipymättä *luotettavalla tavalla*. Luotettavana ilmoittamistapana voidaan pitää esimerkiksi puhelinsoittoa jollekin paikalla olevalle asianosaiselle tai muulle täysi-ikäiselle henkilölle. Toimitusinsinööri voi tällöin ilmoittaa uuden kokousajan ja -paikan, jos ilmoitus on saapunut *todistettavasti* tunnin kuluessa kutsussa ilmoitetusta ajasta. Kirjallista todistusta tai vastaavaa asiakirjaa ei tarvitse laatia. Riittää, että asia voidaan tarvittaessa todistaa esimerkiksi asianosaisia kuulemalla.

1.8.2.14 Maastotöistä ja -katselmuksesta tiedottaminen

Ks. TMK 1.9 Tekniset tehtävät ennen toimituksen aloittamista. [Toimituksen maastotöiden laatumalli](#)

Suosittelavaa on lähettää erillisistä maastokatselmuksista tai -töistä kutsukirje, noudattaen toimitusten yleisiä tiedottamissäännöksiä.

Maastotöihin kutsutaan ne asianosaistahot, joita maastotyöt koskevat, kun rakennetaan uusia rajamerkkejä, avataan rajalinjoja tai tehdään muita vastaavia toimia. Maastotöitä suunniteltaessa arvioidaan rajankäyntien tarve. Rajanaapurit kutsutaan paikalle, mikäli rajankäynti on todennäköistä.

Maastotöistä voidaan tiedottaa asianosaisille toimituksen kokouskutsussa, kokouksessa, puhelimitse, postitse tai sähköpostilla.

1.8.3 Alku- ja välikokousten pöytäkirjat

KML 190 ja 191 §

Pöytäkirjakopiot kesken toimituksen

Pöytäkirjan lukeminen seuraavassa kokouksessa ei muuta sen oikeudellista asemaa, joten valmiista pöytäkirjasta toimitusinsinööri voi pyydettäessä antaa kopion heti kokouksen jälkeen. Mikäli toimituksessa on annettu päätös, josta voi valittaa kesken toimituksen, tulee kopio pöytäkirjasta valitusosoitukseen toimittaa samassa aikataulussa kuin lopettamisen jälkeen lähetettävät asiakirjat, ks. TMK 1.8.4.

Alku- ja välikokousten pöytäkirjojen kopiot loppukokouksen jälkeen

Alku- ja välikokouksissa selostetaan käsiteltävää asiaa ja kuullaan asianosaisia. Niissä tehtävät ratkaisut liittyvät muodollisiin sekä menettelyyn liittyviin asioihin. Toimituksen kohteena olevasta asiasta tehdään ratkaisut yleensä loppukokouksessa. Jotta asianosaiset saavat tiedon toimituksessa käsiteltävää asiaa koskevista ratkaisuista, riittää yleensä, että loppukokouksen jälkeen toimitetaan vain loppukokouksen pöytäkirja.

Loppukokouksen jälkeen on syytä toimittaa kuitenkin myös sellaisen alku- tai välikokouksen pöytäkirja, jossa on lopullisesti päätetty toimituksen kohteena olevasta asiasta. Tällaisia voivat olla esim. tieoikeuksista tai tilusjärjestelyistä annetut päätökset. Tarvittaessa nämä pöytäkirjat voi toimittaa vain niille tiloille, joita päätös koskee.

Alku- ja välikokouksessa käsitellyistä asioista tiedottaminen on kätevää tehdä toimituksen internetsivulla. Asioista voidaan tehdä sinne esim. tiedote. Ks. TMK 1.8.7.

1.8.4 Loppukokouksen jälkeen asianosaisille lähetettävät otteet

KML 190.2, 191§, KMA 58 - 60 §, TMK 1.10.7 Toimituksen lopettaminen

Maanmittauslaitoksen linjauksen mukaisesti tarvittavista asiakirjoista lähetetään otteet asianosaisille ilman eri pyyntöä kahden viikon kuluessa toimituksen lopettamisesta. Jos joistain asiakirjoista on lähetetty otteet jo aiemmin, eikä niitä ole muutettu, ei samoja otteita ole tarpeen lähettää uudelleen. Tarvittaessa tulee lähettää myös aikaisempien kokousten pöytäkirjoja, ks. TMK 1.8.3.

Toimitusinsinöörin on toimitettava toimituksessa tehdyn päätöksen mukaisesti ko. asianosaiselle ote tai jäljennös toimitusasiakirjasta ja kartasta sekä valitusosoitus. Käytännössä "ote tai jäljennös toimitusasiakirjasta" on pöytäkirja, ote pöytäkirjasta tai JAKOkii-järjestelmän tuloste. Asianosaiselle toimitettava kartta on useissa tapauksissa ote kiinteistörekisterikartasta, ks. toimituslajikohtaiset ohjeet ja TMK 1.12 Toimituskartta.

Asiakirjojen lähettämisessä noudatetaan periaatetta, että kiinteistön omistaja saa tiedon omistamalleen kiinteistölle toimituksessa tapahtuneista muutoksista ja kiinteistöään koskevista päätöksistä perusteluineen. Rekisteröinnin jälkeen niitä ei enää erikseen lähetetä, jos niihin ei ole tullut muutoksia.

Jos rekisteriyksiköllä on useita omistajia, saadaan otteet asiakirjoista toimittaa yhdelle heistä.

Yhteisen alueen osalta otteet toimitetaan hoitokunnalle tai sen toimitsijalle, jos osakaskunta on järjestäytynyt, ja muussa tapauksessa jollekin yhteisen alueen osakkaista. Ote tai jäljennös osakaslue-
lostasta toimitetaan kuitenkin jokaiselle sellaisen järjestäytymättömän osakaskunnan osakaskiinteistön omistajalle, jonka osalta peritään kiinteistötoimitusmaksu tai jonka omistaja on toimittamista ennen toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemistä pyytänyt.

Tiekunnan tietä koskevat ote tai jäljennös asiakirjoista lähetetään tiekunnalle.

1.8.5 Rekisteröinnin jälkeen lähetettävät asiakirjat ja ilmoitukset

KMA 58 - 60 §:t, TMK 1.8.4 Loppukokouksen jälkeen asianosaisille lähetettävät otteet, TMK 14.15.3.3 Otteet rekisteröinnin jälkeen, lunastustoimitukset

Koska tarvittavat asiakirjat on lähetetty asianosaisille kahden viikon kuluessa toimituksen lopettamisesta, yleensä rekisteröinnin jälkeen mitään asiakirjoja ei tarvitse enää lähettää. Oikeusasteissa muutuneet asiakirjat tulee kuitenkin toimittaa uudelleen.

Toimitusmaksun yhteydessä ilmoitetaan, milloin toimitus on merkitty kiinteistörekisteriin. Pyydettyessä ilmoitus rekisteröinnistä lähetetään myös muille asianosaisille. Katso myös toimituslajikohtaiset ohjeet TMK 2-20.

1.8.6 Sähköinen asiointi

KML 168.1 §. TMK 1.1.1. [Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa](#) 9, 12, 15, 18 ja 19 §:t.

Asiakirjat voidaan antaa asianosaiselle tiedoksi sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Jos toimituksen hakija ilmoittaa sähköpostiosoitteensa, sitä ei kuitenkaan automaattisesti voi tulkita niin, että hänelle voi kokouskutsut ja otteet toimittaa sähköpostilla.

Toimitusinsinöörin on hyvä tiedustella asianosaisilta suostumusta sähköiseen asiointiin heti toimituksen alkuvaiheessa. Sen myötä asiakas saa parempilaatuiset asiakirjat, toimitus voidaan tehdä kustannustehokkaammin ja esim. isojen karttojen toimitus on huomattavasti helpompaa. Suullisesti annettu lupa on syytä merkitä pöytäkirjaan. Sähköiseen asiointiin luvan antanutta henkilöä tulee kehottaa ottamaan Suomi.fi-viestit käyttöön, koska muutoin lupa on vain ko. toimitusta koskeva.

Useiden suurasiakkaiden kanssa on sovittu sähköisestä asioinnista, ks. TMK 1.8.10 Suurasiakkaat.

1.8.7 Toimitusten internet-sivut

Useita asianosaisia koskevissa toimituksissa internet-sivut on hyvä tapa viestittää asioista. Tämä ei kuitenkaan korvaa säännösten mukaista asiakirjaliikennettä. Käynnissä olevista laajoista maanmittaustoimituksista löytyy tietoa [maanmittauslaitoksen internet-sivuilta](#).

1.8.8 Tietosuoja (henkilötietojen käsittely)

Ks. TMK 1.4.1.1 Henkilötietojen käsittely toimitusmenettelyssä

1.8.9 Verohallinto (mm. kuolinpesän yhteystiedot)

[Laki verotusmenettelystä](#) 18 §. KML 287 §

Verohallinto on tilannut Maanmittauslaitokselta kiinteistötietojen toimittamista koskevia palveluita, mm. kiinteistötoimituksissa määräytyistä korvauksista lähetetään tieto Verohallinnolle. Tämä ei poista kiinteistön omistajan ko. asiaa koskevaa ilmoitusvelvollisuutta.

Maanmittauslaitoksella on KML 287 §:n nojalla oikeus saada Verohallinnolta kiinteistötoimituksen tiedottamista varten asianosaisen tunniste- ja yhteystiedot.

1.8.10 Suurasiakkaat (mm. kunnat)

Maanmittauslaitoksen sisäinen ohje

1.8.11 Asiakirjaliikenne vajaavaltaisille ja muille edunvalvottaville

Ks. TMK 1.4.4 Vajaavaltainen asianosaisena ja 1.4.5 Edunvalvojan puhe- ja toimivalta kiinteistötoimituksessa

1.8.12 Asiakirjaliikenne turvakiellossa oleville

Maanmittauslaitoksen sisäinen ohje

1.8.13 Asiakirjaliikenne ulkomaille

Mikäli asianosainen asuu ulkomailta, kutsukirje on syytä lähettää KML:ssa olevaa vähimmäisaikaa selvästi aikaisemmin. Ks. TMK 1.8.2.9.

1.8.14 Kuolinpesä

Ks. TMK 1.4.6 Kuolinpesän ja konkurssipesän edustaminen kiinteistötoimituksessa

1.8.15 Ulosmittaus

Ks. TMK 1.4.8 Asianosaisuus ulosmittaustilanteessa

1.8.16 Konkurssipesä

Ks. TMK 1.4.6 Kuolinpesän ja konkurssipesän edustaminen kiinteistötoimituksessa

1.8.17 Kirjeenvaihto (JAKOdiaari)

Toimitusta koskevat kirjeet, asianosaisten toimituskokouksen ulkopuolella lähettämät sopimukset ja muut asiakirjat kirjataan Maanmittauslaitoksen diaariin (JAKOdiaari). Asiakirjojen säilytysaika merkitään arkistosäännön mukaisesti.

Toimituksen pöytäkirjaan tulee kirjata kutsukirjeiden lähettämispäivämäärä sekä viittaus Maanmittauslaitoksen diaarijärjestelmään, josta selviävät kutsukirjeiden saajat.

1.9 TEKNISET TEHTÄVÄT ENNEN TOIMITUKSEN ALOITTAMISTA

KML 173 ja 175 §:t

Lain tarkoittamina teknisinä tehtävinä, joita saadaan toimitusinsinöörin harkinnan mukaan tehdä ennen toimituksen aloittamista, voivat tulla kyseeseen esimerkiksi kartoittaminen ja kartan laatiminen, rajalinjojen avaaminen ja uusien rajojen pyykittäminen, sekä lunastushankkeissa lunastettavan alueen maastoon merkitseminen ja alueella olevan omaisuuden alustava inventointi.

Sellaisten teknisten tehtävien suorittamisesta, joista syntyy maastoon pysyvä jälki (esim. puiden kaataminen tai rajamerkkien rakentaminen) on aina ilmoitettava asianosaiselle ennen töihin ryhtymistä. Maastotöistä ilmoitetaan vain niille asianosaisille, joita toimenpiteet koskevat, joten tiedottaminen voi olla varsinaisen toimituksen tiedottamista suppeampaa.

1.10 KOKOUKSET JA MUU TOIMITUSMENETTELY, PÖYTÄKIRJA

1.10.1 Eräitä toimitusprosessiin liittyviä määritelmiä

Toimitus tulee **vireille** toimitusmääräyksen antamisesta lukien (KML 16.1 §). Poikkeuksena tästä on lohkomisen, joka tulee vireille kun määräalan lainhuuto on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteistörekisteriä pitävissä kunnissa lohkomisen tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus lainhuudosta on saapunut kuntaan.

Toimitusmääräys **peruutetaan**, jos hakija peruuttaa hakemuksensa ennen kuin toimituksen aloittamisesta on tiedotettu tai jos jo tiedotetusta kokouksesta saadaan tieto kaikille asianosaisille ennen aloittamista (KML 178.1 §).

Toimitus katsotaan **aloitetuksi**, kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen (KML 173 §). Lohkomisen aloittamista tulee **lykätä** (KML 22.2 §), jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä,

ettei lohkokiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta. Lykkäämiseen tai keskeyttämiseen voi olla myös muu perusteltu syy. Lykkäämisen harkinnassa tulee ottaa huomioon kiinteistörekisterin ajantasaisuusvaatimukset. Esimerkiksi odotettavissa oleva perintö ei voi olla lykkäämisen syy.

Toimitus **raukeaa**, jos hakija luopuu hakemuksestaan eikä kukaan hakemiseen oikeutettu asianosainen kokouksessa vaadi toimituksen suorittamista (KML 178.2 §). Lohkominen voi raueta myös silloin, kun toimituksessa todetaan, että määräalan luovutuksen saaja on tullut emäkiinteistön omistajaksi ja hän on saanut emäkiinteistöön lainhuudon (KML 178.3 §). Toimitusinsinööri voi päättää toimituksen raukeamisesta ilman kokousta KML 178.2 §:ssä säädetyin edellytyksin.

Toimitus on **jätettävä sikseen**, jos sen aloittamisen jälkeen ilmenee, ettei sitä voida tehdä (KML 179.1 §).

Toimitus on **keskeytettävä**, jos toimituksen edellytyksissä ilmenee sellainen puutteellisuus, joka voi korjautua (esim. kaava on tekeillä tai rakennuslupaa ei ole vielä saatu) (KML 179.2 §). Lohkominen voidaan keskeyttää myös KML 22.2 §:n nojalla. Toimitus keskeytetään päätöksellä, josta asianosainen voi valittaa (KML 232.1.4 §).

Toimituksen käsittelyä voidaan **siirtää** jatkokokoukseen esimerkiksi maastotöiden, arkistotutkimusten tai muun vastaavan syyn vuoksi. Päätös käsittelyn siirtämisestä eroaa keskeyttämispäätöksestä siten, että siirtämisestä ei anneta valitusosoitusta.

Toimitus saa **lainvoiman**, kun toimitusta koskeva valitusaika on päättynyt tai kun mahdollinen valitus on lopullisesti ratkaistu (KML 284 §).

Kiinteistö ja muu rekisteriyksikkö sekä niitä varten perustetut oikeudet **syntyvät ja lakkaavat**, kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin (KML 192 §).

1.10.2 Kirjeenvaihto

Ks. TMK 1.8.17 Kirjeenvaihto (JAKOdiaari)

1.10.3 Toimitusmenettelyn johtaminen

Toimituksen asioiden käsittelyä ja etenemistä johtaa toimitusinsinööri.

Toimituksessa esille tulevat asiat käsitellään ja ratkaistaan toimituskokouksissa (KML 172 §). Toimitusmiesten on käsiteltävä asiat viran puolesta (KML 174 §). Mikäli toimitukseen sisältyy kirjelmiä tai puhelinkeskusteluja, on tärkeää että ne käsitellään yhteisesti myös toimituskokouksessa.

Toimituksen alussa asianosaisille on selostettava toimituksen tarkoitus ja tiedottaminen. Samoin heiltä on tiedusteltava uskottujen miesten kutsumista ja esteellisyyttä koskevat vaatimukset (KMA 41 §). Asiat ratkaistaan toimitusmiesten päätöksellä tai asianosaisten sopimuksen perusteella. Teknisiä tehtäviä koskevat asiat ratkaisee toimitusinsinööri yksin (KML 175 §). Nämä voivat liittyä esim. kartan laatimiseen, rajojen avaamiseen ja pyykittämiseen sekä asiakirjojen tekemiseen.

Toimituskokoukset ovat julkisia, mutta toimitusinsinööri voi tarvittaessa rajoittaa niiden yleisömäärää. Toimitusinsinöörin antamalla luvalla ja hänen ohjeidensa mukaan yleisö saa kuvata, nauhoittaa tai muulla tavoilla tallentaa toimituksen kulkua ja tapahtumia. (KML 286a)

Mikäli toimitusmiehet eivät ole päätöksessään yksimielisiä, asia ratkaistaan äänestyksessä. Äänestyksestä on voimassa, mitä OK 23 luvussa on säädetty äänestyksestä monijäsenisessä tuomioistuimessa

(KML 175.3). Kiinteistötoimituksissa sovelletaan luvun 2 §:n säännöksiä. Äänestys suoritetaan siten seuraavalla tavalla:

Toimitusinsinööri selostaa uskotuille miehille asiassa esiin tulleet kysymykset ja niihin soveltuvat säännökset;

Äänestyksessä uskotut miehet lausuvat mielipiteensä viimeiseksi;

Päätökseksi tulee se ratkaisu, jota toimitusmiesten enemmistö on kannattanut;

Jos kaikki toimitusmiehet ovat asiasta eri mieltä, noudatetaan OK 23:5 - 9 §:n säännöksiä.

Päätös kirjataan pöytäkirjaan esimerkiksi seuraavasti: "Toimitusmiehet päättivät äänestyksen jälkeen, että... ". Äänestyksestä voidaan kirjata ratkaisun lisäksi eri mieltä olleen osapuolen mielipide perusteluineen, esim. "Uskottu mies NN: En suorita lohkomista, koska..."

1.10.3.1 Toimitusmiesten esteellisyys

Esteellisyys eli jääviys johtuu yleensä siitä, että toimitusmies on jutun asianosaiseen tai itse asiaan sellaisessa suhteessa, että luottamus hänen puolueettomuuteensa voi sen vuoksi horjua. Toimitusmiehen esteellisyydestä on voimassa, mitä oikeudenkäymiskaassa säädetään tuomarin esteellisyydestä (KML 11 §).

Toimitusmiesten esteellisyydestä päättävät toimitusmiehet. Jos toimitusinsinööri todetaan esteelliseksi, on toimitus keskeytettävä ja toimitusmääräyksen antaneen tulee määrätä toinen toimitusinsinööri jatkamaan toimitusta.

Esteellisen uskotun miehen sijaan toimitusinsinöörin on kutsuttava viipymättä toinen uskottu mies. Jos toimituksen aloittamisen yhteydessä tai sen kestäessä asianosainen vaatii uskottujen miesten kutsusta toimitukseen, eikä heitä saada paikalle, toimitus tulee keskeyttää ja samalla toimitusinsinööri voi ilmoittaa seuraavan kokouksen ajankohdan.

Toimitusmies on esteellinen käsittelemään omia ja OK 13:3:ssä mainittujen läheistensä asioita. Toimitusmies on aina esteellinen käsittelemään perhepiiriinsä kuuluvien henkilöiden ja heidän edustamiensa yhteisöjen asioita (OK 13:4). Muiden sukulaisten tai toimitusmiehen puolison sukulaisten kohdalla toimitusmies on esteellinen, jos asian laatu on asianosaiselle niin merkityksellinen, että toimitusmiehen puolueettomuutta voidaan kaukaisemmankin sukulaisuuskennän vuoksi epäillä.

Toimitusmies on esteellinen käsittelemään sellaisen yhteisön asioita, joissa hän itse tai hänen perhepiiriinsä kuuluva läheinen toimii lakimääräisenä edustajana tai muuten vastuunalaisessa tehtävässä (yhteisöjäävi OK 13:5).

Toimitusmiehen ja asianosaisen erityinen suhde voi olla peruste toimitusmiehen esteellisyyteen, jos suhde kysymyksessä olevassa asiassa antaa perustellun aiheen epäillä toimitusmiehen puolueettomuutta (OK 13:6). Tavanomaisena pidettävään asiakkuuteen tai omistukseen perustuva suhde asianosaiseen ei kuitenkaan perusta esteellisyyttä.

Toimitusmies on esteellinen käsittelemään aikaisemmin ratkaisemansa asian uudelleen (OK 13:7). Asian aikaisemman ratkaisun johdosta toimitusmiehelle on voinut muodostua vahva ennakoasenne siitä, miten asia on lopullisesti ratkaistava. Ennakoasenne voi vaarantaa toimitusmiehen kyvyn ratkaista sama asia uudelleen puolueettomasti ja avoimesti arvioiden. Epäily toimitusmiehen puolueettomuudesta saattaa syntyä esimerkiksi silloin, kun maa-oikeus palauttaa asian toimituksessa uudelleen käsiteltäväksi.

Toimitusmies saattaa olla esteellinen käsittelemään asiaa silloinkin, kun hän ei ole esteellinen minäkään erityisen esteellisyysperusteen nojalla, mutta jokin muu seikka antaa aiheen epäillä hänen puolueettomuuttaan. Jotta epäily voisi olla perusteltu, esteellisyyden täytyy perustua seikkaan, joka on rin-

nastettavissa muihin oikeudenkäymiskaaren säännöksiin sisältyviin esteellisyysperusteisiin. Toimitusmiestä on pidettävä esteellisenä, jos hänen puolueettomuutensa voidaan katsoa objektiivisesti arvioiden vaarantuvan.

1.10.3.2 Toimitsija

KML 181 §

Toimitusinsinööriä avustamaan voidaan valita yksi tai useampi toimitsija. Toimitsijaksi voidaan valita esim. asianosainen tai raha-asioissa pankin toimihenkilö.

Toimitsijan tehtävänä on avustaa toimitusinsinööriä KML 180 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa tehtävissä ja huolehtia toimitusmiesten tiedonantojen saattamisesta asianosaisten tietoon, korvausten perimisestä ja edelleen suorittamisesta sekä muista vastaavanlaisista toimitusinsinöörin antamista tehtävistä. Korvausten periminen ja edelleen suorittaminen tarkoittaa tässä asianosaisten välisten tilikorvausten perimistä ja edelleen suorittamista. Jos korvaus on määrätty talletettavaksi aluehallintoviranomaiseen (AVI) tai maksettavaksi järjestäytymättömän osakaskunnan osakkaille, voi toimitusinsinööri päättää toimitsijan valitsemisesta jos katsoo, että toimituksen laatu ja laajuus sitä edellyttävät.

Toimitsija on oikeutettu saamaan tehtävistään palkkion, jonka perusteet vahvistetaan toimituksessa. Ketään ei tule kuitenkaan valita toimitsijaksi ilman suostumustaan.

1.10.3.3 Asiantuntija

KML 13 §, KMA 3 §

Toimitusmiehet voivat tarvittaessa kutsua avukseen asiantuntijan erityisasiantuntemusta vaativassa asiassa. Asiantuntijan kutsumista voidaan tarvita esimerkiksi soran ja turpeen määrän ja laadun arvioinnissa, perusparannushankkeiden suunnittelussa sekä tien rakentamiskustannusten määrittämisessä. Ennen kutsumista tulee kuulla asianosaisia ja määrätä asiantuntijan palkkion peruste. Asianosaisilla on oikeus sopia siitä, kuka kutsutaan asiantuntijaksi.

1.10.3.4 Oikeusapu

Oikeusapua annetaan valtion varoin henkilölle, joka tarvitsee asiantuntevaa apua oikeudellisessa asiassa ja joka taloudellisen asemansa vuoksi ei kykene itse suorittamaan sen hoitamisen vaatimia menoja (Oikeusapulaki (257/2002) 1 §).

Lunastettavan omaisuuden omistajalle voidaan hakemuksesta myöntää oikeusapua. Oikeusavun tarpeen ratkaisee lunastustoimikunta oikeusapulaisissa säädetyin perustein (LunL 82.3 §).

1.10.3.5 Tilusten käyttöä koskevat rajoitukset

KML 177 §

Toimitusinsinöörin on toimituksen alussa annettava ne rajoitukset, joilla puun ja tarveaineiden myyminen sekä rakennusten rakentaminen on mahdollista toimituksen aikana ilman erillistä lupaa. Rajoitusten tulee olla sellaisia, etteivät ne rajoita tilusten tavanomaista käyttöä enempää kuin toimituksen suorittamisen kannalta on tarpeen.

Toimitusinsinööri voi toimituskokousta pitämättä päättää erillisen tilusten käyttöä koskevan lupa-asian. Asianosaisille on varattava mahdollisuus lausua mielipiteensä hakemuksesta ja näille on toimitettava tiedoksi päätös ja valitusosoitus.

Halottavan tilan omistajat voivat yhdessä sopia puun ja muiden tarveaineiden myymisestä.

1.10.3.6 Liikkuminen toimituspaikalla ja pääsy rakennuksiin

KML 182 §

Toimitusmiehillä ja heidän avustajillaan on toimitusalueella ja, jos se on välttämätöntä, myös toimitusalueen ulkopuolella oikeus liikkua, päästä rakennuksiin, avata kartoituslinjoja ja panna alueelle merkkejä. Liikkumisvapaus koskee tietyin edellytyksin ja rajoituksin myös asianosaisia (KML 182.1 §). Pihassa, puutarhassa ja muissa vastaavissa paikoissa olevia puita tai istutuksia ei ilman omistajan tai haltijan suostumusta saa kaataa eikä vahingoittaa (KML 182.1 §). Asianosaisella on hänen etujensa valvomiseksi mahdollisuus päästä toisen asianosaisen omistamaan rakennukseen. Ajankohta on määrättävä toimituskokouksessa (KML 182.1 §).

Toimitusmiehet voivat tarvittaessa suorittaa maastokatselmuksia toimitusalueella jo ennen toimituskokoustakin tiedottamatta tästä asianosaisille, mutta tällöin asianosaisille tulee kokouksen yhteydessä järjestää mahdollisuus maastokatselmukseen toimitusmiesten kanssa.

Asianosaisen omaisuudelle aiheutetusta vahingosta ja haitasta on määrättävä korvaus, jos sitä vaaditaan ja jos vahinko tai haitta on huomattava. Ulkopuolisille aiheutettu vahinko ja haitta on korvattava viran puolesta (KML 182.2 §).

1.10.3.7 Työturvallisuus

Toimitusinsinöörin tulee työnjohtajana osaltaan huolehtia Maanmittauslaitoksen palveluksessa olevan maastohenkilökunnan työturvallisuudesta ja varmistettava, että työntekijät tuntevat oikeat työmenetelmät ja osaavat käyttää sekä työ- että suojavälineitä. Työnjohtajan on keskeytettävä myös asianosaisten, heidän palkkaamiensa apumiesten ja muiden työhön osallistuvien työskentelyn havaitessaan puutteellisuuksia työvälineissä tai työtavassa tai vakavia riskejä työssä.

1.10.4 Toimituskokous

Toimituksen asiat käsitellään ja ratkaistaan toimituskokouksessa. Toimituksen ensimmäisessä kokouksessa on mm. selostettava toimituksen tarkoitus ja toimituslaji sekä miten kokouksesta on tiedotettu. Mikäli kokouksessa ilmenee, että jollekin tai joillekin asianosaisista ei ole tiedotettu säädetyllä tavalla kokouksesta, toimituskäsittelyä siirretään mikäli ko. asianosainen tai asianosaiset eivät ole paikalla ja hyväksy toimituskokouksen pitämistä.

Toimitusinsinöörin tulee tiedustella asianosaisilta vaativatko he uskottujen miesten kutsumista toimitukseen, sekä onko heillä mahdollista esteellisyysmuistutusta tai estettä toimituksen aloittamista vastaan.

Toimitusinsinöörin on selostettava uskotuille miehille ja asianosaisille ne asiat joita kokouksessa käsitellään, tiedusteltava asianosaisten mielipiteitä ja tehtävä asiaa koskevia ratkaisuehdotuksia. Asianosaisille on tarvittaessa varattava aikaa neuvotteluun ja sopimuksen tekemiseen.

Toimitusinsinöörin tulee kirjata kokoukseen saapuneet henkilöt sekä selvittää heidän asianosaisasemansa. Jos kokoukseen saapuu henkilö, jolla ei ole valtuutusta, toimitusinsinöörin tulee selvittää onko ko. henkilöllä toimituksessa asianosaisasema ja oikeus edustaa tiettyä kiinteistöä toimituksessa.

Jos toimituskokoukseen osallistuvat asianosaiset ovat suomen, ruotsin tai saamenkielisiä voivat he sopia toimituksessa käytettävästä kielestä. Mikäli asianosaiset eivät tästä sovi, tulee toimitusinsinöörin tehdä asiasta kielilakiin perustuva päätös ja kirjata se pöytäkirjaan.

1.10.4.1 Asianosaisten kuuleminen

KMA 41.2 §, kohta 2, Hallintolaki 34.1 ja 37 §:t, KML 187 §

Asiakaslähtöisessä toimintatavassa asiakkaan kuuntelulla, kuulemisella ja toiveiden ja näkemysten huomioon ottamisella on keskeinen asema toimitusmenettelyssä. Asiakkaille annetaan mahdollisuus osallistua aktiivisesti oman asiansa käsittelyyn ja heiltä saadut mielipiteet, toiveet ja palautteet pyritään huomioimaan toimituksen kaikissa vaiheissa.

Asianosaisille on varattava ennen ratkaisujen antamista tilaisuus tulla kuulluksi muissa paitsi teknisiä tehtäviä koskeissa asioissa (KML 175.1 §). Toimitusinsinööriin tulee tiedustella asianosaisen mielipidettä, antaa hänelle mahdollisuus vaatimusten esittämiseen tai mielipiteensä lausumiseen vastapuolen vaatimukseen viimeistään siinä toimituskokouksessa, jossa asiasta annetaan ratkaisu.

Vaatus voidaan esittää suullisesti kokouksessa, jolloin vaatimus kirjataan pöytäkirjaan ja annetaan vastapuolelle mahdollisuus lausua käsityksensä asiasta. Mikäli vaatimus on tehty kirjallisesti ennen asian käsittelyä, toimitetaan se vastapuolelle ennen päätöksen antamiskokousta, jos se suinkin on mahdollista. Mielipiteen ilmoittamiseen ja vaatimuksen tai vastineen antamiseen on asianosaiselle varattava riittävä aika, jotta hän pystyy ottamaan asiaan kantaa perustellusti.

Pöytäkirjassa on erityisesti käytävä ilmi, miten asianosaisille on varattu mahdollisuus tehdä korvausvaatimuksia ja miten vastapuolelle on varattu mahdollisuus antaa vastine.

1.10.5 Pöytäkirja

Pöytäkirjaan tai muuhun toimitusasiakirjaan merkittävistä tiedoista säädetään mm. KML 187, KMA 16 ja 46 §:ssä. Pöytäkirjaan kirjataan saapuvilla olevat asianosaiset ja heidän edustamansa kiinteistötaikka heidän asemansa toimituksessa. Jos varsinaisen toimituskokouksen ja suoritettujen maastokatselmusten läsnäolijalistat poikkeavat toisistaan, kirjataan ne erikseen.

Pöytäkirjaan merkitään asianosaisten vaatimukset, lausumat ja sopimukset, sekä toimitusmiesten päätökset ja niiden perustelut. Pöytäkirjaan voidaan merkitä myös muita toimituksen kannalta merkityksellisiä asioita.

Korvauspäätökset ja niiden perusteet tulee ilmetä pöytäkirjasta. Toimitusasiakirjoista tulee ilmetä korvausten osalta korvaukset korvauslajeittain, lunastuksen kohteena olevien alueiden pinta-ala, rekisteriysiköt, joihin lunastetaan ja joista lunastetaan omistajatietoineen sekä selvitykset korvauksen maksamisesta että lainhuudatukselta. Korvauspäätöksestä tulee yksiselitteisesti ilmetä, mistä asiakirjoista päätös selviää.

Toimitusinsinööri allekirjoittaa pöytäkirjan ja muut asiakirjat yksin (KML 187). Sulka-pöytäkirja allekirjoitetaan sähköisesti ja se tallentuu sähköiseen arkistoon pdf-tiedostona.

1.10.6 Toimitusten ja asiakirjojen julkisuus ja toimituksen häiritseminen

Toimituksen arkistoinnin jälkeen asiakirjat ovat vapaasti saatavilla maanmittauslaitoksen sähköisestä arkistosta.

Vain poikkeustapauksessa voidaan toimitukseen tai päätökseen liittyvä asiakirja pitää salaisena. Tällainen voi olla korvausten käsittelyä koskeva asianosaisen toimittama laskelma tai vastaava asiakirja, joka sisältää liikesalaisuuteen kuuluvia tietoja (JulkL 24.1,20 §).

Salaisia ovat lisäksi ne asiakirjat, jotka sisältävät henkilön ilmoittaman salaisen puhelinnumeron tai nk. turvakiellon alaiset osoite- ja yhteystiedot (JulkL 24.1,31 §).

Toimituskokoukset ovat 286 a §:n mukaisesti julkisia. Jos ulkopuolinen henkilö tuottaa häiriötä eikä hän toimitusinsinööriin kehoituksesta poistu paikalta tai lopeta häiritsemistä, on paikalle syytä kutsua poliisi (ks. myös RikosL 16 luku). Jos häiriön tuottaja on asianosainen, toimitus voidaan keskeyttää. Luvan toimituksessa tapahtuvaan valo- tai videokuvaamiseen, äänittämiseen ja muuhun vastaavaan toimintaan voi antaa toimitusinsinööri. Lupa voidaan myöntää, ellei tällaisesta toiminnasta ole haittaa toimituksen häiriöttömälle kululle eikä se vaikuta häiritsevästi asianosaisiin.

1.10.7 Toimituksen lopettaminen

KML 190 §

Kun kaikki toimitukseen liittyvät asiat on käsitelty, toimitusinsinööri lopettaa toimituksen. Toimitusinsinöörin on ilmoitettava saapuvilla oleville asianosaisille muutoksenhakumahdollisuudesta ja siitä, miten muutoksenhaussa on meneteltävä.

Toimitusinsinöörin on kokouspaikalla heti toimituksen lopettamisen jälkeen annettava suullisesti valitusosoitus. Kirjallinen valitusosoitus on annettava, jos asianosainen sitä pyytää. Valitusosoitusta ei allekirjoiteta. Arkistoon tallennettava Sulka-välineellä tehty valitusosoitus on osa pöytäkirjaa. Word-sovellusta käytettäessä valitusosoitus laaditaan Maanmittauslaitoksen valmiista asiakirjamallista. Valitusajan kuluessa asianosaisille toimitettuun toimituspöytäkirjaan on liitettävä valitusosoitus riippumatta siitä, onko valitusosoitusta pyydetty. Menettelystä muutoksenhaussa on säädetty kiinteistönmuodostamislain 19 luvussa (ks. TMK 1.21 Oikaisumuodot).

1.11 RAJAT JA RAJAMERKIT

[Määräykset mittausten tarkkuudesta ja rajamerkeistä kiinteistötoimituksissa. Kohtien 4.3 ja 4.3.1 muutos.](#)

1.12 TOIMITUSKARTTA

KML 188 § ja KMA 47 - 51 §

Toimituksen kohteena olevasta alueesta on tehtävä kartta, jollei sen tekeminen toimituksen laadun vuoksi ole tarpeetonta.

Kartta on tarpeellinen kaikissa sellaisissa toimituksissa, joissa kiinteistöjen alue ja rajat muuttuvat tai joissa rajoja vahvistetaan uudelleen sellaisina kuin ne ovat tulleet aikaisemmin lainvoimaisesti määrätyiksi.

Toimituskartan tärkein tehtävä on osoittaa uusi, toimituksessa muutettu kiinteistöjaotus yhdessä maalle asetettujen rajamerkkien sekä numeroin ilmaistujen koordinaattien kanssa.

Toimituskartalla kuvataan kaikki ne muutokset, jotka ko. toimitus on aiheuttanut kiinteistörekisterikarttaan.

Kartalla on usein rajamerkkiluettelo toimituksen kannalta oleellisista rajamerkeistä ja rajapisteistä. Siitä ilmenevät tiedot rajamerkkien, paalujen ja rajapisteiden rakenteesta, koordinaateista sekä niiden RSK-luvut.

1.13 YHTEISALUEOSUUEDET JA ERITYISET ETUUEDET

KML 13 luku

Yhteisellä alueella tarkoitetaan aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perustein mukaisin osuuksin (KML 2.1.2 §).

Erityisellä etuudella tarkoitetaan esimerkiksi oikeutta koskivoimaan, kalastukseen tai kivilouhokseen. Etuus voi olla usean kiinteistön yhteinen (yhteinen erityinen etuus) tai se voi kuulua vain yhdelle kiinteistölle (yksityinen erityinen etuus) (Yhteisaluelaki 758/1989 2§). Vastaavanyppinen oikeus esimerkiksi kiviaineksen ottoon voi perustua myös kirjattuun erityiseen oikeuteen, mutta nämä kirjatut oikeudet eivät voi olla pysyviä eivätkä ne ole voimassa kiinteistön hyväksi (MK 14:1.2 §).

Uusia erityisiä etuuksia ei enää voida perustaa. Kiinteistörekisteristä puuttuvia, aikaisemmin syntyneitä erityisiä etuuksia voi edelleen tulla rekisteröitäviksi esimerkiksi vesipiirirajankäynneissä tai kiinteistön-määrityksissä. Erityisen etuuden lakkauttaminen rekisteröidään osakaskiinteistöille.

Osuus yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen samoin kuin tilalle kuuluva yksityinen erityinen etuus ovat osa kiinteistön ulottuvuutta. Osuus yhteiseen alueeseen voi joskus sellaisenaankin muodostaa kiinteistön (haamutilan). Hallituksen esityksen (HE 227/1994) mukaan osuus erityiseen etuuteen ja yksityinen erityinen etuus on tarkoitettu kiinteistöön liittyväksi oikeudeksi siten, ettei tällainen osuus tai etuus voisi yksinomaan muodostaa kiinteistöä. Luovutettu osuus erityiseen etuuteen ja yksityinen erityinen etuus siirretään luovutuksensaajan kiinteistöön.

1.13.1 Käsittely toimituksissa

Toimituksessa on aina määrättävä, mihin yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin muodostetulla kiinteistöllä on osuus sekä mikä on osuuden suuruus. Jos yhteisestä alueesta ei ole osakasluettelo, toimituksessa muodostettavien kiinteistöjen osalta on määrättävä emäkiinteistön yhteisalueosuuksien jakautumisperuste (yksiselitteisenä lukuna) (KML 152). Tällä tavoin helpotetaan osakasluettelon myöhempiä laatimista.

Jos yhteistä aluetta ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, on toimituksessa todettava, missä toimituksessa ja milloin alue on yhteiseksi erotettu. Rekisteröimätön yhteinen alue on syytä merkitä kiinteistörekisteriin jo ennen toimituksen aloittamista.

Yhteiseen tai yksityiseen erityiseen etuuteen kuuluvaa aluetta ei merkitä omana yksikkönään kiinteistörekisteriin, vaan etuuksista on tieto ao. rekisteriyksiköiden kohdalla (KRA 6.1.8 §). Jos kuitenkin etuuden osakkaista on osakasluettelo, menetellään KRO:n kohdassa 6.1.10 selostetulla tavalla.

Toimituksessa osuuksia ei saa jakaa siten, että osuus annetaan vain yhteisen alueen tiettyyn palstaan tai osaan (KML 152.2 §).

Selkeät ja yksikäsitteiset merkinnät ovat erityisen tärkeitä silloin, kun kiinteistörekisterin tiedot yhteisalueosuuksista ovat puutteellisia. Näin vältetään hankaluuksilta osakasluetteloita laadittaessa.

Erityiset etuudet käsitellään toimituksissa samoin periaattein kuin yhteiset alueet ja osuudet niihin. Järettävällä alueella sijaitseva erityinen etuus jätetään yleensä voimaan silloin, kun oikeutetut kiinteistöt ovat jaon ulkopuolisia. Mikäli etuus kuuluu jaossa mukana oleville kiinteistöille, etuus voidaan ottaa erityisistä syistä jakoon mukaan tai erottaa kiinteistöjen yhteiseksi (KML 148 §).

Erityinen etuus voidaan lakkauttaa, jos se on tullut vähämerkitykselliseksi tai sen käyttämisestä johtuva rasitus on kohtuuttoman suurta suhteessa hyötyyn (KML 149 §).

1.14 RASITTEET

Rasite on kiinteistön hyväksi perustettu pysyvä tai määräaikainen käyttöoikeus, jolla pyritään edistämään kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä. Rasite sijaitsee toisen rekisteriyksikön alueella. Asemakaava-alueilla eräitä rasitteita voidaan perustaa myös kuntaa varten. TMK:ssa käsitellään kiinteistönmuodostamislainsäädännön mukaisia rasitteita. Lisäksi muussa lainsäädännössä (esimerkiksi MRL:ssä, vesilaissa ja kaivoslaissa) on säännöksiä rasitteista ja rasitteen luonteisista oikeuksista. Ne, jotka on merkitty kiinteistörekisteriin tai jotka säädösten mukaan täytyy rekisteriin merkitä, käsitellään toimituksessa siten, että myös näitä koskevat merkinnät siirtyvät kiinteistörekisteriin muuttuneen kiinteistöjaotuksen mukaisina (Muiden viranomaisten päätösten, ilmoitusten ja eräiden sopimusten rekisteröiminen ks. KRO 6.4.). Rakennusrasitteista säädetään MRL:ssä (MRL 158 ja 159 §:t). Rakennusrasitteen perustaa kunnan rakennusvalvontaviranomainen (MRL 158 §). Rakennusrasitteiden käsittely toimituksissa rajoittuu kohdistamisiin. Rakennusrasitteiden käsittelystä kiinteistörekisterissä ks. KRO 6.4.3.

Uudelle kiinteistölle (toimituslajista riippumatta) on järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys viranpuolesta. Asemakaava-alueen ulkopuolella oikeudet annetaan yksityistielain mukaisina oikeuksina (KML 156 §).

Kiinteistötoimituksessa kiinteistön omistajan vaatimuksesta voidaan rasiteoikeuden lisäksi perustaa tarpeellinen kulkuyhteys rasitealueelle pääsyä varten (KML 156.4 §).

Kiinteistötoimituksessa on aina määrättävä, minkä toimituksessa muodostetun kiinteistön hyväksi entinen rasite tulee jäämään ja miten vanhat rasitteet kohdistuvat toimituksessa muodostettaviin rekisteriyksikköihin (KML 159 § ja KMA 46.2 §). Tämä edellyttää arkistotutkimusta ja muita selvityksiä jo ennen toimituksesta tiedottamista (ks. TMK 1.7 Toimituksen valmistelu).

Toimituksissa tulee ottaa huomioon ja käsitellä myös ne rasitteet ja oikeudet, jotka eivät ilmene suoraan kiinteistörekisterin merkinnöistä. Esimerkiksi yhteisinä alueina lakanneiden teiden ja valtaojien olemassaolo ilmenee usein vain niistä toimitusasiakirjoista, joissa yhteinen alue on syntynyt.

Yhteisen alueen hyväksi ei voida perustaa rasitteita eikä tieoikeuksia.

Yhteismetsän hyväksi voidaan perustaa YksTL:ssa tarkoitettuja oikeuksia, mutta ei KML:n mukaisia rasitteita.

Uusjaossa kaikki toimitusalueeseen kohdistuneet vanhat rasitteet ja tieoikeudet lakkautetaan toimituksessa tehtävällä päätöksellä ja niiden tilalle perustetaan uudet tarpeelliset rasitteet ja tieoikeudet. Alueellisissa (yksityis)tietoimituksissa menetellään tieoikeuksien käsittelyssä yleensä samalla tavalla.

Rasiteoikeus lakanneeseen yhteiseen alueeseen on syntynyt osakaskiinteistölle, jos aluetta on käytetty sen alkuperäiseen tarkoitukseen 1.3.1977 tai jos se on ainoa kulkuyhteys kiinteistölle

Yhteisenä lakanneet alueet

Lakanneeseen yhteiseen alueeseen syntyneitä rasite- tai tieoikeutta (Ojalaki 4§) voidaan käsitellä yksityistie- tai rasitetoimituksessa. Tällöin selvitetään oikeutetut ja rasitetut osapuolet ja oikeudet rekisteröidään käyttöoikeusyksikkönä. Aiemmin käytössä ollut merkintä ”Lakannut yhteinen tie/valtaoja” ei (pääsääntöisesti) enää lisätä uutena merkintänä kiinteistörekisteriin.

Kun muodostetaan uusia rekisteriyksiköitä, ei ole tarpeen selvittää yllä mainitun tie- tai rasiteoikeuden haltijoita. Yhteisenä lakannut alue merkitään toimituskartalle, ellei ole ilmeisen selvää, että ko. alueeseen ei kohdistu oikeuksia. Alueeseen mahdollisesti kohdistuva tie- tai rasiteoikeus todetaan pöytäkirjassa.

Esimerkkejä:

”Toimituskartan AT 1:1 perusteella todetaan emäkiinteistön alueella olevan yhteisenä lakannut tie, joka kohdistuu myös lohkokiinteistön A alueeseen. Tie on rakennettu maastoon ja toimii kiinteistöjen B ja C kulkuyhteytenä. Toimitusinsinööri selosti asianosaisille yhteisenä lakanneeseen tiehen liittyviä säännöksiä. Tie merkitään toimituskartalle. Tiestä ei tehdä lohkokiinteistölle merkintää kiinteistörekisteriin, koska tiehen oikeutetut kiinteistöt eivät ole tiedossa.”

TAI

”Toimituskartan AT 1:1 perusteella todetaan emäkiinteistön alueella olevan yhteisenä lakannut tie, joka kohdistuu myös lohkokiinteistön alueeseen. Tietä ei ole enää maastossa olemassa ja alueelle on rakennettu Savipellon yksityistie joka on käytännössä kulkuyhteytenä korvannut yhteisenä lakanneen tien. Tietä ei ole tarpeen merkitä toimituskartalle, eikä siitä tehdä merkintää kiinteistörekisteriin.”

Yhteisinä lakanneiden teiden ja valtaojien osalta katso lisäksi kohdasta TMK 1.24.2 Lakanneiden yhteisten alueiden käsittely.

KML 154.1 §:ssä luetellut rasitteet perustetaan ja aikaisemmin perustetut rasitteet poistetaan tai siirretään rasitetoimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä ns. sivutoimituksena. Rasitteen perustamisen edellytyksenä on useimmissa tapauksissa asianosaisten välinen sopimus. Rasitteen tulee

lisäksi olla oikeutetulle kiinteistölle tarpeellinen, eikä siitä saa aiheutua huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

Tieoikeudet perustetaan kiinteistötoimituksissa YksTL:n edellytyksiä noudattaen (KML 156.3 §). Poikkeuksellisesti asemakaava-alueella katualueiden ulkopuoliset kulkuyhteydet perustetaan rasitteina, jolloin edellytysten osalta noudatetaan kiinteistönmuodostamislakia (KML 154.1.11 §).

Jos yleinen tiealue on lakannut ennen 1.7.1991 eikä tiealuetta ole teknisesti liitetty viereisiin kiinteistöihin tai yksityistieoikeuksia käsitelty missään toimituksessa, voidaan vireillä olevassa kiinteistötoimituksessa todeta viereiseen kiinteistöön tai kunnan omistukseen siirtynyt tiealue ja käsitellä tieoikeudet noudattaen yksityistielain mukaisia säännöksiä (MTL 92.3 §).

Rasitetoimituksessa asemakaava-alueella voidaan YksTL:n mukainen tieoikeus siirtää, muuttaa ja poistaa. Muualla kuin asemakaava-alueella pidettävässä rasitetoimituksessa saadaan käsitellä yksityistieoikeuksia, jos samalla on kyse muusta KML 154 §:ssä tarkoitettua rasitetta koskevasta toimenpiteestä (KML 165.2 §).

1.14.1 Kiinteistönmuodostamislain mukaiset rasitteet:

Rasitteita koskee ns. tyyppipakkoperiaate, minkä vuoksi kiinteistötoimituksissa saadaan perustaa vain niitä rasitteita, jotka on lueteltu KML 154 ja 154 a §:ssä.

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

1) talusveden ottamiseen;

- Voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.
- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.
- Saadaan perustaa ilman asianosaisten suostumusta asemakaava-alueella.

2) talusveden johtamiseen sekä talusvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

- Voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.
- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.
- Saadaan perustaa ilman asianosaisten suostumusta asemakaava-alueella.

3) veden johtamiseen maan kuivattamista varten;

- Voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.
- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.
- Saadaan perustaa ilman asianosaisten suostumusta asemakaava-alueella.

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

- Voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.
- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.
- Saadaan perustaa ilman asianosaisten suostumusta asemakaava-alueella.

5) puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

- Voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.

- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.

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

- Ajoneuvojen pitämisen osalta voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.
- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.
- Ajoneuvojen pitämisen osalta voidaan perustaa ilman asianosaisten suostumusta asemakaava-alueella.

7) kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen;

- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.
- Esimerkki: Tällaisella rasitteella tarkoitetaan käyttöoikeutta sellaiseen maa-alueeseen, joka on tarpeen kalastuksen harjoittamista varten, kuten nuotan vetämiseksi maalta käsin, kalastusvälineiden kuivattamiseen tai säilyttämiseen.

8) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen;

- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.

9) väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;

- Voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten

10) jätteiden kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen

11) kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella.

- Voidaan perustaa asemakaava-alueella myös kuntaa varten.
- Halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi saadaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta.
- Saadaan perustaa ilman asianosaisten suostumusta asemakaava-alueella.

KML 154§:ssä lueteltujen rasitteiden lisäksi ranta-asemakaava-alueella perustetaan rasitteena muu kuin kulkuyhteyttä koskeva oikeus yhteiskäyttöalueen käyttämiseen. Sama koskee MRL 91.2§:n mukaisia alueita. Yhteiskäyttöalue sekä siihen oikeutetut kiinteistöt osoitetaan kaavassa.

Jos KML:n 154 §:ssä tarkoitettu oikeus on perustettu määräaikaisena rasitteena, tulee sen päättymispäivä tai lakkaamistapahtuma merkitä toimituksen pöytäkirjaan.

KML 101.1.3 §:n mukaisessa kiinteistönmäärityksessä voidaan ratkaista rasiteoikeutta tai sen sijaintia koskeva epäselvyys.

Emäkiinteistön hyväksi perustettu rasiteoikeus ei periydy osittamistoimituksessa muodostettaville kiinteistöille (KML 159.2 §). Jos rasiteoikeus jätetään voimaan useammille muodostettaville kiinteistöille, tulee KML 156 ja 157 §:n perustamisedellytykset täyttyä.

1.15 KÄYTTÖOIKEUDET JA KÄYTTÖRAJOITUKSET

1.15.1 Yleistä

Käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset perustetaan kiinteistötoimituksessa, viranomaisen päätöksellä taikka lailla tai asetuksella. Käyttöoikeuksia ovat esimerkiksi voimansiirtolinjat, maakaasujohdot ja padotusalueet. Käyttörajoituksia ovat luonnonsuojelun alueet yksityisen omistamalla alueella sekä lunastamalla hankitut oikeudet, joilla rajoitetaan jollekin kuuluvaa oikeutta käyttää toisen kiinteistöä.

1.15.2 Käsittely toimituksessa

Kiinteistötoimituksessa on käsiteltävä kiinteistörekisteriin merkityt tai sinne merkittäväksi säädetyt käyttöoikeudet ja -rajoitukset, jotka koskevat toimitusaluetta. Käyttöoikeuksista ja -rajoituksista muodostetaan sijainnillisia JAKO-järjestelmän käyttöoikeusyksiköitä ainakin toimituksen kohteena olevalla alueella.

Käyttöoikeuksia ja -rajoituksia käsiteltäessä tulee ensin selvittää, onko oikeus edelleen voimassa vai voidaanko merkintä poistaa kiinteistörekisteristä ja kiinteistörekisterikartalta.

Samana tiekunnan hallintoon kuuluvat tiedot ovat kokonaan samaa käyttöoikeusyksikköä, jossa voi olla useita osia. Näin siksi, että tietoja koskevat hallintotiedot (osakaskuntatiedot) voidaan tällöin tallentaa yhdelle käyttöoikeusyksikölle.

Jos yksityistietoimituksessa on perustettu yksittäiselle kiinteistölle tieoikeuksia (ns. sivutieoikeus) tiekunnan tielle pääsemiseksi taikka venevalkama- tai autopaikkaoikeuksia, näistä jokainen rekisteröidään omalla käyttöoikeusyksikkönään. Mikäli oikeudet kuuluvat tiekunnalle, täytyy tallentaa myös hallintotiedot.

Käyttöoikeudet ja -rajoitukset merkitään toimituskarttaan.

1.16 OSITTAMISRAJOITUKSET

Yleistä KML 32 - 33 §

Kiinteistönmuodostamislainsäädännön ensisijaisena tavoitteena on, että kiinteistöjaotus ja maanomistusjaotus ovat yhtenevät. Säännösten tehtävänä ei ole ohjata alueiden käyttöä eikä ratkaista niiden rakentamiskelpoisuutta. Suomen kiinteistöjärjestelmälle on tyypillistä, että muun kiinteistön kuin sitovan asemakaavan mukaisen tontin ei tarvitse olla käyttöyksikkö. Siten esim. mahdollisuus rakentaa haja-asutusalueella perusrakennusoikeuden puitteissa on kiinteistöjaotuksesta riippumatonta. Rakentamisen edellytykset ovat samat tarkastellaan niitä sitten yhden tai useamman määräalan tai muodostetun kiinteistön kannalta.

Osittamisrajoituksia onkin lähinnä kaava-alueilla sekä kaavaan rajoittuvilla alueilla, jotka ovat tulossa järjestäytyneen rakentamisen piiriin ja ovat jo rakennuskieltoaluetta. Näillä alueilla ei ole tarkoituksenmukaista sallia kiinteistönmuodostamista siten, että se vaikeuttaa kaavan toteuttamista. Muualla rajoitukset koskevat etupäässä rakennuspaikkojen muodostamista.

Jos osittamisrajoitus on tilapäinen esim. kaavan odotettavissa olevan hyväksymisen vuoksi, toimituksen aloittamista voidaan lykätä tai aloitettu toimitus keskeyttää (KML 22.2 ja 179.2 §). Ks. TMK Lohkominen 2.5.1 Osittamisrajoitukset.

Välillisesti voi osittamisrajoitusten vuoksi ostajalle syntyä oikeus MK 2:18.1.6 §:ssä tarkoitetun vallintavirheen vuoksi hinnanalennukseen tai kaupanpurkuun ja vahingonkorvaukseen, mikäli hankittua määräalaa ei voida muodostaa kiinteistöksi. Vallintavirhetilannetta arvioitaessa on kuitenkin muistettava, että se perustuu kaupantekohetken mukaiseen tilanteeseen. Siten esim. myöhemmin tulleella rakennuskiellolla ei ole tässä suhteessa merkitystä. Vaadittaessa kaupanpurku voidaan käsitellä toimituksessa. Sen sijaan hinnanalennus ja vahingonkorvaus ovat asioita, jotka ratkaistaan alioikeudessa (KML 184 §, MK 13:2 §). Ks. TMK 2.5.8 Omistusriitojen ratkaiseminen. Osittamisrajoituksista huolimatta saadaan määräala sitovan tonttijaon ulkopuolella muodostaa kiinteistöksi, kun ostaja on hallinnut määräalaa 10 vuotta ja maakaaren säännösten mukaisesti menettänyt oikeutensa purkaa kauppa.

Kiinteistörekisteriin ei tehdä enää tilan kohdalle merkintää siitä, että sitä ei ole tarkoitettu rakennuspaikaksi.

Kiinteistötoimituksessa ei ratkaista alueen rakentamiskelpoisuutta, ratkaisun tekee kunnan rakennusvalvonta-/poikkeuslupaviranomainen.

Lohkomisten ja halkomisten välillä on rakennuskielto- ja ranta-alueilla osittamisrajoituksissa eroja, koska halkomisen suorittaminen yhteisomistuksen purkamiseksi voi eräissä tapauksissa olla tärkeää. Näin voidaan välttyä sovintojaoilta tai eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (180/1958) mukaisilta pakkomyyntimenettelyiltä. Tällöin osittamisrajoitukset ainoastaan ohjaavat halkomisen jakosuunnitelman tekoa, mutta eivät ole ehdottomia.

1.17 NAUTINTA

1.17.1 Nautinnan käsite ja merkitys KML:ssa

Kiinteistöoikeudessa nautinnalla tarkoitetaan häiritsemättä ja keskeytymättä vilpittömässä mielessä tapahtuvaa tilusten omistajanhallintaa. Tavallisesti erotetaan määräaikainen nautinta ja ylimuistoinen nautinta. Ylimuistoisella nautinnalla tarkoitetaan tiluksen niin pitkään jatkunutta nautintaa tai nautintaketjua, ettei kukaan enää muista tai toispuheesta tiedä, miten nautinta on saatu.

Nautintaoikeudella tarkoitetaan siis varsinaisesti hallintana ilmenevää todellista tai todelliseksi luultua omistusoikeutta. Sen sijaan erikseen luovutetut käyttöoikeudet kuten vuokraoikeus tai rasiteoikeudet eivät ole nautintaoikeuksia, vaikka varsinkin vanhahtavissa kirjoituksissa niitä saatetaan kutsua nautintaoikeuksiksi.

Nautinta on KML:ssä säädetty uusjaon jakoperusteeksi, eräissä tapauksissa halkomisen jakoperusteeksi sekä yhteisen alueen jaon jakoperusteeksi niiden rekisteriyksiköiden osalta, joiden tiluksia on otettu jakoon varsinaisen jaettavan alueen lisäksi. Lisäksi nautinnalla saattaa olla merkitystä omistusoikeusriitoja ratkaistaessa tai kiinteistönmäärittäystä toimitettaessa.

1.17.2 Nautinta halkomisen jakoperusteena

KML 49.2 §

Yhteisomistuksessa olevan tilan yhteisomistajat ovat saattaneet sopia tilan hallinnan jakamisesta, jolloin kukin yhteisomistaja on saanut hallintaansa määrätyt tilukset. Eräissä tapauksissa yhteisomistajat ovat voineet sopia tilan jakamisesta määräaloina, mutta sopimusta ei ole tehty laillisessa muodossa, jolloin sopimus on tehoton, mutta tehottoman sopimuksen perusteella yhteisomistajat ovat kuitenkin saattaneet aloittaa kukin omien tilustensa hallinnan. Edellä kuvatun kaltaisia tilanteita kutsutaan sovintojaoksi. Jaettaessa halkomalla sovintojaolla jaettua tilaa, on sovintojaon osoittama nautinta eräissä tapauksissa otettava halkomisen jakoperusteeksi.

Nautinta voidaan ottaa jakoperusteeksi, jos sovintojako on ollut kauan voimassa. Koska KML:n tarkoituksena ei ole ollut muuttaa nautinnan käyttämistä jakoperusteena aiempaan lainsäädäntöön verrattuna, voidaan sovintojaon edelleenkin edellyttää kestäneen vähintään noin 20 vuotta. Sovintojaon pitkäikäisyys on ehdoton edellytys nautinnan käyttämiselle jakoperusteena eivätkä asianosaiset voi toisin sopia.

Mikäli sovintojakoa on noudatettu riittävän kauan, voidaan nautinta ottaa jakoperusteeksi, jos asianosaiset siitä sopivat tai se on muuten kohtuullista. Kohtuullisuutta arvioidessa on toimitusmiesten kiinnitettävä huomiota ensisijassa sovintojaon oikeudenmukaisuuteen sekä osaomistajien sovintojaon perusteella hallitsemilleen tiluksille tekemiin hoitotoimenpiteisiin ja parannuksiin.

Usein esiintyy tilanteita, joissa tila on vain osittain sovintojaolla jaettu. Varsin tavanomaista on, että sovintojako kohdistuu vain peltoihin. Tällöin on mahdollista, että nautintaa edellä esitetyillä perusteilla käytetään jakoperusteena vain osalla tilan tiluksia.

Kun jakoperusteena on nautinta, jakoperuste määrätään siten, että selvitetään kunkin osaomistajan nautimat tilukset, jotka ovat jaettavan tilan alueella, ja, jakotavasta riippuen, niiden jyvitys- tai kokonaisarvo.

1.17.3 Nautinta uusjaon jakoperusteena

KML 77 §

Asianosaisen tulee uusjaossa saada tiluksia nautintansa mukaan. Tällöin ei kuitenkaan nautinnalla tarkoiteta sitä, mitä tiluksia kukin tosiasiallisesti nauttii. Tosiasiallinen nautinta saattaa poiketa voimassa olevasta kiinteistöjaotuksesta muun muassa rajaepäselvyyksien vuoksi tai suullisesti sovittujen epävirallisten tilusvaihtojen takia. Jakoperusteena oleva nautinta määräytyy laillisen kiinteistöjaotuksen mukaan rekisteriyksiköittäin.

1.17.4 Nautinta yhteisen alueen jaon jakoperusteena

KML 139.2 §

Tarkoituksenmukaiseen jakotulokseen pääsemiseksi yhteisen alueen jaossa voidaan jakoon ottaa jaettavaksi haetun alueen ulkopuolelta siihen rajoittuvia tiluksia. Niiden rekisteriyksiköiden, joiden tiluksia näin jakoon otetaan, osalta jakoperusteena on nautinta samalla tavoin kuin nautinta on jakoperusteena uusjaossa.

1.17.5 Nautinta erillisen vesijätön tilaksi muodostamisessa

Erillistä vesijättöä tilaksi muodostettaessa on ratkaistava, kenelle kuuluu oikeus vesijättöön. Koska erillisistä vesijätöistä ei yleensä ole luotettavaa omistusoikeus selvitystä saatavissa, on toimituksessa ensisijaisesti pidettävä omistajana sitä, joka vesijättöä omistajana hallitsee eli nauttii.

1.17.6 Nautinnan merkitys kiinteistön määrityksessä

Kiinteistön määrityksessä ratkaistaan kiinteistöjen ulottuvuutta koskevat riidat tai muut epäselvyydet pääasiassa lainvoimaisten toimitusten perusteella. Nautinta ei siten voi olla ensisijainen peruste ratkaisulle kiinteistön määrityksessä. Kuitenkaan toimitusten kartat ja asiakirjat eivät aina ole riittävän selviä tai ne jopa puuttuvat kokonaan ja toimituksissa maastoon tehdyt merkit ovat saattaneet kadota, jolloin ratkaisua tehtäessä on otettava huomioon myös nautinta.

1.17.6.1 Nautinta rajankäynnissä

KML 104 §

Aikaisemmin lainvoimaisesti käyty raja on määrättävä siihen paikkaan, johon se viimeksi on lainvoimaisesti määrätty. Sitä, mitä näyttöä rajankäynnissä on otettava rajan paikasta huomioon, ei KML:ssä ole määrätty. Nautinta, joka saattaa ilmetä selvimmillään esimerkiksi ojana tai aitana taikka heikommin esimerkiksi metsän käsittelynä, on eräs näyttö rajan paikasta. Toimitusmiesten on vertaamalla tätä näyttöä muuhun näyttöön ja selvitykseen harkittava sille annettava painoarvo. Tällöin saattaa merkitystä olla muun muassa sillä, kuinka vanhoja nautintaa osoittavat merkit ovat ja soveltuvatko ne ikänsä puolesta edellisen lainvoimaisen rajankäynnin ajankohtaan. Mitä lähempänä nautintaa osoittavien merkkien syntymisen ajankohta on edellisen lainvoimaisen rajankäynnin ajankohtaa, sitä luotettavampana on pidettävä nautinnan antamaa näyttöä.

1.17.6.2 Nautinta yleiseen tarpeeseen erotetun alueen omistajan selvittämisessä

Ennen 1.1.1917 voimassa olleen lainsäädännön perusteella on maanmittaustoimituksissa saatettu erottaa kirkkoa, kappelia, hautausmaata, pitäjänkoulua, köyhäinhuonetta, kruununmakasiinia, pitäjänmakasiinia, sairaanhoitolaitosta, sotaväen harjoituskenttää tai muuta vastaavaa toimituksen osakkaita laajempaan käyttöön tarpeellinen alue. Toimitettaessa kiinteistön määritystä tällaisen alueen omistusoikeuden selvittämiseksi on aina selvitettävä alueen nautinta, koska se on keskeinen peruste ratkaistessa omistusoikeutta.

1.17.6.3 Nautinnan muu merkitys kiinteistötoimituksissa

Kiinteistötoimituksissa saattaa tulla ratkaistavaksi KML 184 §:n perusteella omistusoikeutta tai muuta kiinteistön kohdistuvaa oikeutta koskeva riita. Tällöin on aina selvitettävä riidanalaisen alueen nautinta.

1.18 ARVIOINTI JA KORVAUKSET

1.18.1 Korvauksen määrittämisen lähtökohtia

1.18.1.1 Täyden korvauksen periaate

Täyden korvauksen periaate ilmenee säädösten perusteella lunastuslain 29.1 §:stä, jonka mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus (lunastuskorvaus) lunastuksesta aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Täyden korvauksen periaate nivoutuu kiinteästi omaisuudensuojaan. Omaisuudensuojan turvaaminen edellyttää toisaalta sitä, ettei omaisuuteen puututa tarpeettomasti ja toisaalta sitä, että puuttuminen korvataan.

Lähtökohtaisesti kaikki korvaukset määräytyvät täyden korvauksen periaatteen mukaisesti. Määrättävän korvauksen avulla kiinteistön omistajan varallisuusasema tulee pyrkiä säilyttämään entisellään. Maanomistajan varallisuusasema ei saa huonontua, mutta ei myöskään parantua lunastuksen yhteydessä.

1.18.1.2 Omaisuudensuoja ja sietovelvollisuus

Perustuslain 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Jos omaisuuteen syystä tai toisesta puututaan, syntyy korvausvelvollisuus. Omaisuudensuoja ei ole kuitenkaan rajaton, vaan koskee ainoastaan ns. suojattua etupiiriä.

Suojatun etupiirin teoreettisena ylärajana on se, että kaikki vakiintunutta tilaa koskevat omaisuuden arvonmuutokset tulee korvata. Alarajana on vastaavasti se, että vain tosiasiallinen kiinteistörajojen sisäpuolella tapahtuva omaisuuteen puuttuminen tulee korvata. Korvausvelvollisuuden teoreettisesta alarajasta johtuen, omaisuuden suojan rajoitukset (sietokynnykset yms.) eivät kohdistu koskaan kohteen korvaukseen (ks. TMK 1.18.2.1 Kohteenkorvaus), jonka ”syntyminen” tapahtuu luonnollisesti aina po. kiinteistön rajojen sisällä.

Käytännössä omaisuudensuojan ulottuvuus ja siten korvausvelvollisuuden syntyminen määräytyy joko kokonaisharkinnan ja/tai sovellettavaksi tulevan korvausperusteen (mm. LunL 38 §, maa-ainelaki 9 §) mukaan. Omaisuudensuojan ulottuvuuteen liittyvässä kokonaisharkinnassa vaikuttavat pitkälti puuttumisen paikallinen tavanomaisuus, ennakoitavuus ja vähäisyys. Puhutaan ns. sietämisvelvollisuudesta, jonka mukaan yhteiskunnassa tapahtuvia muutoksia tulee sietää tiettyyn pisteeseen asti. Tästä johtuen tavanomaiset ja vähäiset haitat tulee sietää hankkeesta yhteiskunnalle ja samalla yksilöille tulevien hyötyjen vastapainona. Esimerkiksi taajamissa tapahtuvat vähäiset muutokset ovat monesti odotettavia ja edellyttävät siten sietämisvelvollisuutta.

Käytännössä sietokynnys koskee lähinnä immisiotyyppisiä haittoja ja kiinteistön käytön rajoituksia.

Alla on esitetty toimituksissa useimmin esiintyvät korvauskynnykset ja niiden keskinäiset suhteet alhaisimmasta korvauskynnyksestä lähtien:

- Merkityksetön haitta, vähäinen tai tavanomainen haitta ("hukkuvat" arviointitarkkuuteen)
- Vähäistä suurempi haitta (mm. Maa-aineslaki 9 §, verrattavissa LunL 35 §:n "normaaliin" sietokynnykseen)
- Merkityksellinen/sanottava/mainittava haitta
- Merkittävä haitta (mm. LunL 38 §)
- Huomattava haitta (mm. KML 86 §)

1.18.1.3 Käypä arvo

Korvausarvioinnin päämääränä pidetään lähtökohtaisesti omaisuuden käypää arvoa. Termi käypä arvo voidaan rinnastaa markkina-arvoon. Se viittaa todennäköisimpään rahamäärään, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS 1 - Market Value Basis of Valuation, Seventh Edition).

1.18.1.4 Arvioitava omaisuus

Omaisuus on arvioitava pääsäännön mukaisesti sellaisena kuin se on arvioinnin ajanhetkenä (ks. TMK 1.18.3.3.5 Arvohetki ja yleisen hintatason kohoaminen). Omaisuutta rasittavat tai palvelevat erityiset oikeudet on otettava huomioon omaisuuden arvoa määrättäessä (LunL 33.1 §).

Kiinteistö arvioidaan sen parhaimman ja tuottavimman käytön mukaan (huomioon ottamatta itse lunastusyritystä, joka on saattanut korottaa tai alentaa kiinteistön arvoa). Paras ja tuottavin käyttö määritellään kiinteistön kaikkein todennäköisimmäksi käytöksi, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja joka johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon. Näin ollen esimerkiksi nykykäytössään lähinnä joutomaana olevat vesijätöt arvioidaan niiden parhaan ja tuottavimman käytön mukaan, joksi voidaan katsoa monesti vesijätön käyttö rantatilan lisämaana. Jostain omaisuudesta saavutetaan optimihyöty, kun omaisuutta käytetään itsenäisenä yksikkönä. Toisesta omaisuudesta saadaan suurempi hyöty, kun sitä käytetään osana omaisuuskokonaisuutta.

Huom. LunL 34 § Korvausta määrättäessä ei tule ottaa huomioon lunastuksen tietoon tulon jälkeen lunastusalueella tehtyjä arvoa nostavia tekijöitä, joiden tarkoituksena on vaikuttaa lunastuskorvaukseen.

1.18.2 Korvaukset

Korvauskäsittelyn voidaan katsoa jakautuvan kolmeen päävaiheeseen:

- Korvausperusteen määrittämiseen
- Omaisuuden/menetyksen arviointiin
- Korvauksen määräämiseen.

Toimituksissa määrättävien korvauksien voidaan katsoa jakaantuvan kolmeen eri korvauslajiin riippumatta siitä, mihin lakiin korvaus perustuu. Korvauslajeja ovat kohteen-, haitan- ja vahingonkorvaus. On huomattava, ettei termien käyttö ole yhtenäistä eri lakien välillä, esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslaissa esiintyvillä haitan ja vahingon käsitteillä tarkoitetaan kaikkia kolmea korvauslajia eli taloudellista menetystä kokonaisuutena.

1.18.2.1 Kohteenkorvaus

Kohteenkorvauksella tarkoitetaan:

- lunastettavasta omaisuudesta (ml. käyttöoikeuden rajoitukset) määrättävää korvausta,
- korvausta jako- ja järjestelytoimituksissa tilanteissa, joissa kiinteä omaisuus ei ole jakaantunut kokonaisarvoltaan jakoperusteen mukaan, ja
- rasieta varten otettavasta alueesta määrättävää korvausta.

Kohteenkorvaus arvioidaan pääsääntöisesti omaisuuden käyvän arvon (ks. TMK 1.18.1.3 Käypä arvo) perusteella. Koska käypä arvo on edellä kuvatun mukaisesti markkinalähtöinen arvo, eikä arvo siten kytkeydy kohteen toimituksen aikaiseen omistajaan ja hänen henkilökohtaiseen käyttömahdollisuuteensa, on kohteenkorvaus määrättävä objektiivisten seikkojen perusteella, kiinnittämättä huomiota siihen erityismerkitykseen (tunnearvoihin tms.), joka omaisuudella voi olla asianosaiselle.

1.18.2.2 Haitankorvaus

Haitankorvauksella tarkoitetaan jäljelle jäävän omaisuuden käytölle aiheutuvan pysyvän haitan tai arvon alenemisen korvaamista, mistä johtuen haitankorvaus ei koskaan tule kyseeseen, mikäli kiinteistö ja kaikki oikeudet menetetään kokonaan. Haitankorvauksen määräämisen edellytyksenä ei kuitenkaan ole, että jäljelle jäävä omaisuus on samaa laatua kuin lunastettava. Jos maanomistajalta lunastetaan alueelta kaikki kiinteä omaisuus mutta hänelle jää vuokraoikeus alueella, on hän oikeutettu haitankorvaukseen, jos haitankorvauksen muut edellytykset täyttyvät. Haitankorvaus pitää sisällään korvauskynnyksen, joka on joko ilmaistu korvauksen perusteena olevassa säädöksessä tai tulee ilmi yleisestä sietovelvollisuudesta.

1.18.2.3 Vahingonkorvaus

Vahingonkorvauksella tarkoitetaan lunastamisesta aiheutuvien omaisuuden siirtojen kustannuksia, jäljelle jäävän omaisuuden tilapäisen käytön vaikeutumisen aiheuttamia tappioita, jäljelle jäävälle omaisuudelle lunastamisesta aiheutuneiden esinevahinkojen korvaamista sekä muita tällaisia kustannuksia ja/tai tappioita. Tämä korvaus voidaan nähdä luovuttajan henkilökohtaiseksi korvaukseksi lunastuksessa aiheutuneista vahingoista, joka ei suoranaisesti liity lunastettavaan omaisuuteen. Vahingonkorvausta ei siten määrätä pelkästään kiinteistökohtaisesti, vaan myös subjektiiviset seikat on otettava huomioon.

1.18.3 Omaisuuden arviointi

1.18.3.1 Arviointimenetelmä ja sen valinta

Omaisuus, joka toimituksessa lunastetaan tai josta muutoin suoritetaan korvaus, arvioidaan ensisijaisesti kauppaa-arvon perusteella (kauppa-arvomenetelmä). Mikäli kauppaa-arvo ei vastaa luovuttajan täyttää menetystä, arvioidaan korvattava omaisuus tuottoarvon mukaan (tuottoarvomenetelmä) tai omaisuuden pantujen kustannusten perusteella (kustannusarvomenetelmä).

Lisäksi omaisuuden arviointiin voidaan käyttää muuta tarkoituksenmukaista menetelmää, esimerkiksi summa-arvomenetelmää, tai muodostaa arvio eri menetelmien antamien lopputulosten perusteella.

1.18.3.1.1 Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmä tarkastelee samanlaisten kohteiden kauppahintoja ja niihin liittyviä markkinatietoja ja määrittää arvon kohteelle vertaamalla arvioitavaa kohdetta ja toteutuneita kauppooja. Yleensä arvioitavaa kohdetta verrataan samanlaisten kohteiden kauppoihin (ns. vertailukaupat) avoimilla markkinoilla. Välityskohteita ja tarjouksia voidaan myös tarkastella.

Vertailukaupoilla tarkoitetaan sellaisia viime aikoina kaupan kohteina olleita kiinteistöjä, jotka ovat mahdollisimman samanlaisia kuin arvioitava kohde. Koska omaisuuden arvioinnissa pyritään käyvän arvon (ks. TMK 1.18.1.3 Käypä arvo) määrittämiseen, tulee myös arvioinnin pohjaksi valittavien vertailukauppojen täyttää määritelmän ehdot. Täten vertailukaupaksi ei tule hyväksyä esimerkiksi toisella kiinteistömarkkina-alueella tehtyjä, selkeästi yli- tai alihintaisia, toisistaan riippuvien osapuolten välisiä tms. kauppooja.

1.18.3.1.2 Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmä tarkastelee arvioitavaan kohteeseen liittyviä tulo- ja menotietoja nykyarvoina (suora pääomittaminen tai kassavirtalaskelma). Menetelmässä yhdistetään tulevaisuudessa odotettavissa olevat nettotulot sekä kohteen jäännösarvo ja muunnetaan ne nykyarvoksi.

Menetelmä sopii sellaisille kiinteistöille, joiden tuleva nettotuotto voidaan arvioida kohtuullisen tarkasti. Tällaisia ovat esimerkiksi liikekiinteistöt.

1.18.3.1.3 Kustannusarvomenetelmä

Kustannusarvomenetelmä tarkastelee todellisia tai todennäköisiä ja tarkoituksenmukaisia kustannuksia, jotka arvioitavan kohteen tuottamisesta aiheutuvat. Se soveltuu valmistuskustannuksia edellyttävien kohteiden, kuten rakennusten arviointiin. Kustannus ei sinänsä kerro kohteen markkina-arvoa, joka voi markkinatilanteesta johtuen joko ylittää tai alittaa tuotantokustannukset.

Menetelmä sopii kauppaja- ja tuottoarvomenetelmän tueksi sekä käytettäväksi sellaisten kiinteistöjen arvioinnissa, joille ei ole löydettävissä vastaavanlaisten kohteiden myyntejä.

1.18.3.2 Arviointitapa ja sen valinta (jako- ja järjestelytoimituksissa)

Arviointitapa ja sen valinta liittyy ennen kaikkea jako- ja järjestelytoimituksiin, kuten halkomisiin, uusjakoihin, yhteismetsien muodostamisiin ynnä muihin sellaisiin toimituksiin, joissa arviointi voidaan tehdä joko kokonais- tai suhteellisia arvoja käyttäen. Suhteellista arviointia kutsutaan yleensä jyvitysarviointiksi.

Arviointitavan valinta eri toimituksissa on käsitelty kunkin toimituslajin yhteydessä.

1.18.3.2.1 Kokonaisarviointi

Kokonaisarvioinnissa tilalle arvioidaan rahamääräinen arvo kaikkine maankäyttömuotoineen (pellot, metsät, rakennuspaikat jne.) ja omaisuusosineen (maapohja, rakennukset, puusto jne.). Olennaista kokonaisarvioinnissa on selvittää tilan/tilojen kokonaisarvo ennen ja jälkeen toimituksen oli kyseessä sitten halkominen, yhteismetsän muodostaminen taikka muu vastaava jako-/järjestelytoimitus, sillä osakkaiden omistusten keskinäiset arvosuhteet on tunnettava ja pyrittävä säilyttämään toimituksessa tasinkojen minimoimiseksi.

Kokonaisarviointiin perustuvassa yhteisomistuksen purkamisessa muodostetaan kullekin osakkaalle tila, joka kokonaisarvoltaan vastaa hänen omistamaansa osuutta. Kokonaisarviointiin perustuvassa yhteisomistuksen perustamisessa toimitaan päinvastoin eli annetaan kullekin tilan omistajalle yhteisestä omaisuudesta osuus, joka vastaa hänen osuuttaan jaettavana olevasta omaisuudesta.

Esimerkiksi kokonaisarvohalkomisessa halottava tila jaetaan siten, että kullekin osakkaalle muodostettavaan tilaan tulevien tiluksien, puuston, rakennusten ym. yhteinen arvo vastaa hänelle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan arvosta. Eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tiluksia ei siten tarvitse jakaa jokaiselle muodostettavalle tilalle, vaan yksi osakas voi saada osuutensa metsänä, toinen peltona jne. Jos kukin osakas saa osuuttaan vastaavan osan tilasta, ei jakotuloksen tasoittamiseksi ole tarpeen määrätä (omaisuus-)tilikorvauksia. Kokonaisarvohalkominen on erityisesti tarpeen, jos maankäyttölajeittain jakaminen johtaisi tilusten pirstaloitumiseen tai muutoin epätarkoituksenmukaiseen lopputulokseen tai mikäli halottavalla tilalla on yksittäisiä arvokkaita kohteita.

Esimerkiksi yhteismetsien muodostamisessa on syytä suosia kokonaisarviointia tarkoituksenmukaisuuden vuoksi siitäkin huolimatta, että jyvitysarviointi on asetettu laissa ensisijaiseksi arviointitavaksi.

1.18.3.2.2 Jyvitysarviointi

KML 195 - 198 §, KMA 62 - 65 §

Jyvitys on tilusten suhteellista arviointia. Yleensä jyvityksessä otetaan huomioon maapohjan tai vesialueen arvo ilman siihen liittyviä ainesosia. Poikkeuksena metsätalouteen käytettävän metsän osalta jyvityksessä otetaan huomioon metsätyyppiä vastaava keskimääräinen puusto paikkakunnalla. Tiluksen jyväluku ilmoitetaan suhdelukuna tai euromääräisenä arvona pyöristettynä sopivaksi kokonaisluvuksi. Tiluksen jyvitysarvo on jyväluku kerrottuna pinta-alalla.

Jyvitys toimii sekä arvioinnin että suunnittelun apuvälineenä uusjaossa, yhteisen alueen jaossa, tilusvaihdossa ja halkomisessa. Halkominen, uusjako, tilusvaihto ja yhteismetsän muodostaminen voidaan tehdä myös ilman jyvitystä ns. kokonaisarvoon perustuvana (ks. TMK 1.18.3.2.1 Kokonaisarviointi). Yhteisen maa-alueen jako voidaan tehdä jyvittämättä ja jakoehdotusta laatimatta ns. lunastusjakona.

Jyvitystä täydennetään tilikorvauksilla. Tämän vuoksi jyvityksessä käytetty arvohetki ja olosuhteet on kirjattava toimitusasiakirjassa selostettaviin jyvityksen perusteisiin. Sen mukaan, mihin olotilaan jyvitys nojautuu (edeltänyt/jälkeinen), voidaan säädellä toimituksen aiheuttaman arvonnousun jakautumista tilojen kesken. Erityisesti viljellyn maan ja erityiskäytön perusteella arvioitavien tilusten osalta on harkittava tapauskohtaisesti, mikä osa arvioinnista hoidetaan jyvityksessä ja mikä jää tilikorvauksiin.

Toimituksen laadusta sekä tilusten käyttötarkoituksesta ja käyttömahdollisuudesta riippuu, mitä arviointiperustetta on pidettävä kussakin yksittäistapauksessa oikeana jyvitysperusteena. Erillisjyvitysmahdollisuudesta huolimatta joudutaan eri perustein jyvitettyjä tiluksia vertaamaan tilikorvausvaiheessa raha-arvoina aina silloin, kun eri tiluslajeja vaihdetaan keskenään.

Pelto, KML 197 §

Pellon tai muun maatalouskäytössä olevan tiluksen jyvitysperuste on kestävä tuottokyky. Tuottokykyyä katsotaan vaikuttavan tiluksen luontaiset ominaisuudet ja erikoistekijät. Kestävää tuottokykystä ei kuitenkaan tarvitse mitata puhtaana tuottona tai muullakaan maatalouden liiketuloskäsitteellä, vaan suhteellinen arviointi riittää. Suuri osa pellon tuotosta saadaan pinta-alaan sidotuista EU-tuista, mikä vähentää pellon tuottokyvyn merkitystä jyvityksessä. Käytännössä kiinnitetään huomiota pellon maalajiin ja kasvukuntoon, ojitukseen, lohkon kokoon ja muotoon ja sijaintiin. Näistäkin tekijöistä osa otetaan yleensä huomioon vasta tilikorvausvaiheessa. Jos jyvitys halutaan sitoa raha-arvoon, voidaan se tehdä suoraan hehtaarihintoina (peltokaupat) tai vuokrahintoihin perustuvana.

Metsä, KML 197 §

Metsätalouteen käytettävän metsän jyvitysperusteeksi on laissa säädetty kestävä tuottokyky. Jyväluku määritetään siten, että siihen sisältyy tiluksen metsätyyppiä vastaava keskimääräinen puusto paikkakunnalla. Metsän jyvitysarvo on tällöin suurempi kuin paljaan maapohjan mukainen arvo.

Käytännössä metsät jyvitetään metsätyyppin perusteella. Perusarvoja korjataan tarpeen vaatiessa kuvioittain puuston kasvuun vaikuttavien erityistekijöiden mukaan (esim. kunnaisuus, kivisyys tai soistuneisuus). Todelliseen puustoon ei jyvityksessä kiinnitetä huomiota, mutta jyvityskuvioiden muodostamisessa voidaan puuston arviointia ajatellen ottaa huomioon puuston kehitysluokka. Eri metsätyyppien kestävä tuottokyvyn vertailun lähtökohtana ovat käytännössä yleensä Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaisemien summa-arvotaulukkojen paljaan metsämaan arvot.

Edellä esitettyä metsän jyvitysmenettelyä täydennetään toimituksen myöhemmässä vaiheessa puuston arvioinnilla. Kun puusto arvioidaan kokonaisuudessaan, on jyvitykseen sisällytetty ns. tuottopuusto otettava erikseen huomioon osittelusta poikkeamisen tilin yhteydessä tai muulla tavalla.

Tuottoarvon käyttö on nykyaikainen tapa arvioida metsää. Tällöin maapohjaa ei arvioida erikseen, vaan tuottoarvo sisältää sekä maapohjan että puuston. Toimitusprosessissa metsä puustoineen inventoidaan jo toimituksen alkuvaiheessa. Tuottoarvo määritellään yleensä kuvioittain. Arvon määrittämisessä käytetään korkokantaa, jolla tuottoarvo vastaa metsän mahdollista kauppa-arvoa. Metsän osalta arviointi vastaa pääosin kokonaisarviointia.

Kitumaa (vuotuinen kasvu 0,10 - 0,99 m³/ha kuorineen) ja metsätalouden joutomaa (vuotuinen kasvu alle 0,10 m³/ha) arvioidaan metsätaloustuottonsa perusteella.

Joutomaat sekä rasiitteen, käyttörajoituksen tai käyttöoikeuden alaiset tilukset, KMA 54 §

Vähäiset yksityiset tiet ja ojat luetaan ympäröivään maankäyttölajiin. Vähäisenä yksityistienä pidetään alle 3 metriä leveää tietä ja vähäisenä valtaojana alle 3 metriä leveää ojaa.

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin voivat tulla jyvitetäviksi halkomisessa ja uusjaossa. Kun tilusvaihdossa vaihdetaan maa- tai vesialueen ohella tai sijasta yhteisalueosuutta, myös osuus on jyvitetävä, ellei vaihtoa toteuteta kokonaisarvojen perusteella.

1.18.3.3 Arvioinnissa huomioon otettavat säädösperusteiset tekijät

Kaupallisiin tarpeisiin tehtävästä kiinteistöarvioinnista poiketen on lakiin perustuvalla kiinteistöarvioinnilla omia säädöksiin perustuvia hintatekijöitä, jotka tulee ottaa huomioon arvioinnissa. Suurin osa poikkeuksellisista hintatekijöistä koskee lunastettavan omaisuuden arviointia ja osa vain lunastuslain mukaan tehtäviä arviointeja, esimerkkinä jälkimmäisistä mainittakoon asunto- ja elinkeinotakuu.

Yksi tärkeimmistä ja jokaista arviota koskevista säädösperusteisista hintatekijöistä on arvohetki (ks. TMK 1.18.3.3.5 Arvohetki ja yleisen hintatason kohoaminen), mikä vaihtelee sovellettavaksi tulevan lainsäädännön perusteella.

1.18.3.3.1 Lunastusyrityksen vaikutus

LunL 31.1 §

Jos se yritys, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, on merkittävästi korottanut tai alentanut lunastettavan omaisuuden arvoa, korvaus on määrättävä vastaamaan sitä arvoa, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta. Vähäisten vaikutusten suhteen ei siis tapahdu kompensatiota puoleen eikä toiseen. Lunastusyritys on se hanke, jonka vuoksi lunastus toimeenpannaan, kuten maantie, rautatie taikka voimalaitos. Täten esimerkiksi asemakaava ei ole itsessään lunastusyritys, mutta asemakaavan nojalla toteutettava hanke (esim. puisto) kylläkin.

1.18.3.3.2 Arvonleikkaus sekä asunto- ja elinkeinotakuu

LunL 31.2-3 § ja LunL 32 §

Alueen kaavoittamisesta aiheutunut kaavan laatimis- tai muuttamispäivän jälkeen tapahtunut arvonnousu leikataan enintään seitsemän vuoden aikana ennen lunastuksen vireillepanoa nousseelta osalta. Ajatuksena on saattaa korvaus tilanteeseen, jollainen se olisi ilman lunastushanketta. Se osa arvonnousta, joka vastaa yleisen hintatason kohoamista tai joka on aiheutunut muista syistä kuin siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, luetaan korvauksensaajan hyväksi.

Lunastettaessa omaisuutta, jota sen omistaja pääasiallisesti käyttää asumiseensa taikka ammattinsa tai elinkeinon harjoittamiseen, on kohteenkorvaus määrättävä ainakin niin suureksi kuin on tarpeen vastaavanlaisen oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle (LunL 32 §). Ns. jälleenhankintatakuun soveltaminen tarkoittaa poikkeamista ylöspäin käyvän hinnan mukaisesti määräytyvästä, arvonleikatusta (ks. TMK 1.18.3.2 Arviointitapa ja sen valinta) kohteenkorvauksesta (LunL 31 §).

Arvonleikkaussäännökset eivät koske KML:n mukaisia toimituksia (esimerkiksi tontinosan ja rakennuspaikan osan lunastamista).

1.18.3.3.3 Hyödyn kompensointi

LunL 36 §

Jos saman henkilön jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle aiheutuu pysyväisluontoista hyötyä lunastuksesta tai siitä yrityksestä, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, hyöty on kohtuuden mukaan sovitellen ja korvauksensaajan oikeutta täyteen korvaukseen supistamatta vähennettävä kohteen- ja haitankorvauksesta. Hyödyn kompensointi on jätettävä huomiotta siltä osin kuin siitä määrättävä korvaus vähentäisi omaisuuden arvoa velkojien vahingoksi.

Mikäli lunastusyrityksestä aiheutuva hyöty on oleellisesti suurempi kuin kohteen- ja haitankorvauksen perusteena olevat menetykset, ei korvauksia välttämättä tule määrättäväksi. Vahingon- ja kustannuskorvauksia hyödyn kompensointi ei koske.

1.18.3.3.4 Ohimenevät hintamuutokset

LunL 30.2 §

Kohteenkorvausta määrättäessä ei saa ottaa huomioon tarjonnan vaihtelusta tai muusta ohimenevästi hintasuhteisiin vaikuttavasta syystä aiheutuvaa omaisuuden arvon muuttumista. Esimerkiksi verotus, pienten kuntien ”tonttikampanjat”, joilla pyritään houkuttelemaan uusia asukkaita kuntaan, saattavat aiheuttaa laissa tarkoitettua ohimenevää omaisuuden arvon muuttumista.

1.18.3.3.5 Arvohetki ja yleisen hintatason kohoaminen

Jokaisella arviolla tulee olla arvohetki. Arvohetki vaihtelee sen mukaan, minkä korvaussäädöksen nojalla arvio tehdään.

Kiinteistönmuodostamislain mukaan tehtävät toimitukset:

KML 200.3 §

Korvaukset on kaikissa korvauslajeissa tilusten haltuunoton ajankohdasta riippumatta arvioitava korvauspäätöksen ajankohdan hintatason mukaan.

Kuitenkin omaisuus on arvioitava sen kunnan mukaan, mikä sillä on haltuunoton ajankohtana.

Lunastuslain mukaan tehtävät toimitukset:

LunL 44 § ja 30.3 §, MaanTL 76–77 §:t, RataL 66-67 §:t

Korvaukset on arvioitava (ennakko-)haltuunoton ajankohdan hintatason mukaan.

Lopullinen lunastuskorvaus on sovitettava yleisen hintatason nousua vastaavaksi. Sama koskee lopullisen korvauksen ja ennakkokorvauksen välistä erotusta. Hintatason nousu määritetään elinkustannusindeksin perusteella. Indeksikorjaus lasketaan jakamalla lopullisen korvauksen määräämishetken (lopukokous) viimeisin julkaistu indeksin pisteluku arvohetken vastaavalla pisteluvulla.

On huomattava, että myös LunL 31.2–31.3 §:n arvonleikkausperiaate voi vaikuttaa korvausten arvohetkeen. Arvonleikkausta sovellettaessa korvausten arvohetki on nimittäin pääsääntöisesti kaavan laatimispäätöksen hetki. Mikäli kaavan laatimispäätöksestä lunastuksen vireille tuloon ehtii kuitenkin kulua yli seitsemän vuotta, lasketaan arvohetki lunastuksen vireille tulohetkestä seitsemän vuotta taaksepäin.

Lisäksi MaanTL 74 ja 75 §:n ja RataL 65 §:n mukaisissa maantie-/ratatoimituksissa korvattava omaisuus, haitta tai vahinko arvioidaan ja korvaus määrätään toimituksen päättymisajankohdan mukaisena.

Huom. MRL:n ja LSL:n mukaiset erityiskysymykset (ks. TMK 14 Lunastus- ja korvaustoimitukset)

1.18.4 Korvauksen määrääminen

1.18.4.1 Menettely (viran puolesta määrättävät korvaukset vs. korvauksista sopiminen)

KML 176 ja 201 §:t, LunL 38, 40 ja 41 §:t

Lähtökohtaisesti toimitusmiehet ovat velvollisia tutkimaan kaikki mahdolliset korvauskysymykset viran puolesta. Tähän virallisperiaatteeseen kuuluu, etteivät toimitusmiehet omassa arviossaan ole sidottuja asianosaisten tekemiin vaatimuksiin, vaan arvio voi esim. ylittää korvauksen saajan vaatimuksen.

Kuitenkin asianosaisilla on muun muassa KML 201.2 §:n ja LunL 40 §:n perusteella oikeus sopia korvauksesta. KML:n mukaan tehtävissä toimituksissa asianosaisten korvausta koskeva sopimus on tehtävä KML 176.1 §:n mukaisesti. LunL:n mukaan tehtävissä toimituksissa ei sopimiselle ole muotomääräyksiä ja lunastustoimikunnan on vahvistettava asianosaisten välinen sopimus, jollei korvausta ole sovittu ilmeisesti pienemmäksi kuin miksi se muutoin olisi määrättävä. Maantie-/ratatoimituksessa korvaussopimusta ei alisteta lunastustoimikunnan vahvistettavaksi (MaanTL 70.1 §, RataL 60.1 § ja LunL 40.2 §).

Asianosaiset eivät kuitenkaan saa sopimuksellaan heikentää kenenkään oikeutta. Loukatuksi saattaa tulla muun muassa poissa olevan osaomistajan oikeus taikka erityisen oikeuden tai panttioikeuden haltijan oikeus. Mikäli sopimus loukkaa kolmannen oikeutta, sopimusta ei saa ottaa korvauksen perusteeksi.

Virallisperiaatteeseen kuuluu lisäksi, että jos asianosaiset ovat sopimassa korvauksesta, joka ilmeisesti poikkeaa viran puolesta määrättävästä korvauksesta, toimitusinsinöörin velvollisuus on tämä asia asianosaisille todeta. (ks. Myös TMK 14.24.3.1 Korvaussopimus)

Virallisperiaate ei velvoita lunastustoimikuntaa käsittelemään lunastettavan alueen ulkopuolisten tahojen korvausasioita vaatimuksetta (LunL 38 §, MaantieL 55 § ja RataL 45 §). Koska lunastettavan alueen ulkopuolisille tahoille voidaan korvausta määrätä vain vaadittaessa, tulee tahoja, joiden taloudelliseen asemaan lunastushankkeella on ilmeistä vaikutusta, tiedottaa heidän oikeusasemastaan. (ks. TMK 14.24.3.2 LunL 38 §)

1.18.4.2 Ennakkotietojen antaminen korvauksista

Korvauspäätökset julistetaan toimituskokouksessa. Korvauspäätösehdotuksista, jotka toimitusinsinööri on valmistellut tai korvauspäätöksistä, jotka lunastustoimikunta on käsitellyt ennen niiden julistamiskokousta, ei anneta asianosaisille tietoa ennen päätösten julistamista. Yleisistä korvauserusteista tai periaatteista voi ja tuleekin antaa tietoa asianosaisille ennen päätöksiin liittyvää kokousta.

1.18.4.3 Korvauksen maksaja ja saaja

KML 202 §, MaanTL 78 §, LunL, MRL, LSL, RataL

Kun korvaus perustuu KML:n mukaisessa toimituksessa kiinteistön osan lunastamiseen, on sen kiinteistön, johon osa on siirretty, omistaja määrättävä korvauksen maksajaksi.

Jako- ja järjestelytoimituksissa niiden kiinteistöjen omistajat, jotka ovat saaneet kiinteää omaisuutta yli sen määrän, mikä niille jakoperusteen mukaan kuuluisi, on määrättävä korvauksen maksajiksi. Mikäli maksajia on useita, kukin on määrättävä maksajaksi erikseen siltä osalta kuin hän on saanut omaisuutta yli jakoperusteensa. Jos jako- tai järjestelytoimituksissa ketään ei yksiselitteisesti voida osoittaa maksajaksi, korvaus on jaettava niiden asianosaisten kesken, joiden hyödyksi toimenpide, josta korvausta määrätään, aiheutuu.

Rasitteen perustamisen vuoksi korvauksen maksajaksi on määrättävä rasitteeseen oikeutettujen kiinteistöjen omistajat kukin erikseen. Korvausta ei siten voi määrätä eri kiinteistöjen omistajien yhteisvastuullisesti maksettavaksi.

Kiinteistölle tuleva korvaus kuuluu kiinteistölle (KML 205 §). Korvauksen saajaksi on määrättävä sen rekisteriyksikön omistaja, josta osa lunastetaan tai jonka vahingoksi muu korvauksen perusteena oleva seikka on aiheutunut. Mm. pantinhaltijan aseman turvaamiseksi korvausta ei kuitenkaan saa määrätä maksettavaksi suoraan korvauksen saajalle silloin, kun korvaus on suuruudeltaan merkittävä ja kun velan vakuutena olevan kiinteistön arvo on alentunut. Tällaisessa tapauksessa korvaus on korkoineen määrättävä tallettavaksi aluehallintovirastoon. Jäljempänä kohdassa TMK 1.18.4.6 tarkastellaan korvauksen tallettamista ja kohdassa TMK 1.18.4.8 tilannetta, jossa korvauksen saajana on yhteisen alueen osakaskunta.

Jos kiinteistötoimituksessa käsitellään erityisiä oikeuksia, oikeuden haltijalla on oikeus saada korvausta taloudellisista menetyksistään samalla tavoin kuin kiinteän omaisuuden omistajalla.

Mikäli toimituksessa määrätään korvauksia useilla eri perusteilla, korvaukset voidaan yhdistää. Korvausten yhdistämisessä on määrättävä, minkä kiinteistöjen välillä korvaukset suoritetaan.

Lunastuskorvaus on määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määräämisen ajankohtana, jollei toimituksessa esitetystä selvityksestä muuta johdu. Jos kiinteistön omistus on muuttunut ennakkokorvausten määräämisen jälkeen, niin lopullisten korvausten ja ennakkokorvausten erotus määrätään maksettavaksi lopullisten korvausten määräämisajankohdan mukaiselle omistajalle, jollei toimituksessa esitetystä selvityksestä muuta johdu. Jos joku vaatii toimituksessa korvauksen määräämistä muun ajankohdan kuin korvauksen määräämisajankohdan mukaiselle omistajalle, tulee hänen esittää siitä lunastustoimikunnalla luotettava selvitys.

1.18.4.4 Korvauksen maksaminen

Maanmittaustoimituksessa suoritettavasta korvauksesta laaditaan erityinen toimitusasiakirja, josta käy ilmi rekisteriyksikkö, jonka osalta korvaus on määrätty suoritettavaksi, korvauksen määrä, saaja ja maksaja sekä maksutapa, -aika ja mahdollinen viivästyskorko. Merkintä maksettavista korvauksista voidaan joissain tapauksissa tehdä myös pöytäkirjaan (KML 67 §). Maksuvelvolliselle sekä korvaukseen oikeutetulle toimitetaan otteet asiakirjasta (KMA 59 §). Maanmittauslaitos ei lähetä erillistä tilisiirtolomaketta korvauksista.

Mikäli korvauksen kokonaissumma ei ylitä 10 €, sitä ei tarvitse maksaa tai tallettaa (KML 206 a §).

1.18.4.5 Korvauksen eräpäivä, korko ja viivästyskorko

1.18.4.5.1 KML:n mukaiset toimitukset

KML 203 §

Korvaus on KML 203.1 §:n mukaan pääsääntöisesti määrättävä maksettavaksi kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamisesta. Kun korvaus määrätään pääsäännön mukaan, ei korvaukselle lasketa korkoa. Jos korvausta ei makseta ajallaan, on maksamatta jätetyille korvaukselle maksettava korkolain 4 §:n mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä lukien.

Viivästyskorko on seitsemän prosenttiyksikköä korkeampi kuin kulloinkin voimassa oleva korkolain (633/1982) 12 §:ssä tarkoitettu viitekorko. Viivästyskoron määrä selviää Suomen Pankin kotisivuilta: ["Korkolain perusteella vahvistettu viitekorko"](#).

Erityisestä syystä korvaus voidaan määrätä maksettavaksi enintään kolmen vuoden kuluessa. Erityisenä syynä voi olla korvauksen suuruus ja korvauksen maksajan mahdollisuus hankkia korvauksen maksamiseen tarvittava rahamäärä. Esimerkiksi jako- ja järjestelytoimitusten puustokorvauksissa on syytä ottaa huomioon, että korvauksen edellyttämä rahamäärä voidaan hankkia puustoa hakkaamalla. Kuitenkin jos korvauksen saaja on menettänyt esimerkiksi asuntonsa korvauksen perusteena olevan toimenpiteen vuoksi, ei kolmen kuukauden maksuajasta ole syytä poiketa. Myöskään silloin kun korvaus perustuu toimenpiteeseen, joka on tehty korvauksen saajan nimenomaisesta vaatimuksesta, esimerkiksi KML 60 - 62 §:n mukaisissa tilanteissa, ei pääsäännön mukaisesta maksuajasta ole syytä poiketa.

Jos korvaus on määrätty maksettavaksi pääsäännön mukaista maksuaikaa myöhemmin, korvaukselle on määrättävä laskettavaksi 6 %:n korko kolmen kuukauden maksamisajankohdasta lukien määrättyyn maksuajankohtaan saakka. Jos korvausta ei makseta ajallaan, on maksamatta jätetyille korvaukselle maksettava korkolain 4 §:n mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä lukien.

1.18.4.5.2 LunL:n, MaanTL:n ja RataL:n mukaiset toimitukset

LunL 95 §:n, ratalain 69 §:n ja MaanTL 79 §:n perusteella suoritettavaksi määrättyt ennakko- ja lopulliset korvaukset niille maksettavine 6 %:n vuotuisine korkoineen tulee suorittaa kolmen kuukauden kuluessa

niiden määräämisestä. Korvauksen maksamisen viivästyessä korvauksille maksetaan vuotuista viivästyskorkoa edellisessä luvussa (TMK 1.18.4.5) esitetyn mukaisesti.

Em. 6 %:n vuotuinen korko lasketaan alkavaksi haltuunotosta lukien, jollei asiaosaiset ole toisin sopineet.

Maantie- ja ratatoimituksissa, joissa kysymys on pelkästään korvauksen määräämisestä (MaanTL 74 §:n mukainen korvaustoimitus, 75 §:n tarkoittama yksityisen tien tai kadun maantiekseksi muuttamista koskeva toimitus, maantien tai liitännäisalueen lakkauttamista koskeva toimitus, rajaamistoimitus tai pelkästään suoja- tai näkemäalueen määrittämistä koskeva toimitus tai RataL 65 § tarkoittama muu korvauksia koskeva toimitus), korko lasketaan alkavaksi loppukokouksen ajankohdasta lukien.

Tilusjärjestelyn johdosta määrätylle korvaukselle korko lasketaan toimituksessa määrätystä alueiden haltuunottoajankohdasta lukien.

Huom. LSL:n mukaiset erityiskysymykset (ks. TMK 14. Lunastus- ja korvaustoimitukset)

1.18.4.6 Korvauksen tallettaminen aluehallintovirastoon

KML 205-206 §:t, MaanTL 82.2 §, LunL 47, 48, 52, 64 §:t, MaksutalletusL 1-2 ja 6 §:t

Maksutalletuslain (281/1931) mukainen talletus voidaan tehdä aluehallintovirastoon, jos se, jonka lukuun talletus tehdään, kieltäytyy ottamasta maksua vastaan tai ei voi ottaa sitä vastaan (poissaolon, sairauden tai muun syyn vuoksi), taikka jos tallettaja ei tiedä kenelle maksu olisi toimitettava tai kenelle kahdesta tai useammasta maksun vaatijasta siihen on oikeus (MaksutalletusL 1§).

Lunastusmenettelyn mukainen korvaus voidaan tallettaa aluehallintovirastoon myös velkojien edun suojaamiseksi. Korvaus on aina määrättävä tallettavaksi, jos lunastetaan koko kiinteistö. Lisäksi korvaus tulee tallettaa, jos jäljelle jäävä omaisuus ei riitä vastaamaan sitä rasittavista kiinnityksistä eikä kiinnityksenhaltijalta saada suostumusta. Korvaus voidaan määrätä tallettavaksi myös muusta syystä, esimerkiksi omistusoikeuden epäselvyyden vuoksi (mm. KML 206.2 §). Myös silloin, kun lunastuksen hakija on valittanut korvauksesta, riidanalainen osa korvauksesta voidaan lunastuslain mukaisissa toimituksissa tallettaa. Samoin ennakkokorvaus voidaan tallettaa (LunL 47, 48, 52 ja 64 §:t).

Maksutalletuslain mukainen korvauksen tallettaminen tehdään sille aluehallintovirastolle, jonka toimialueella maksu tai muu suoritus olisi toimitettava tai voitaisiin toimittaa. Pääsääntöisesti korvaus talletetaan velkojan kotipaikkakunnan aluehallintovirastoon. Talletus muodostuu kahdesta osasta, joita ovat talletus aluehallintoviraston tilille ja talletusilmoitus aluehallintovirastolle (MaksutalletusL 2 §). Kun sekä varat että ilmoitus ovat saapuneet, tutkii aluehallintovirasto asian ja tekee päätöksen talletuksen vastaanottamisesta. Talletettaessa aluehallintovirastoon on tallettajan maksettava suoritmaksu. Tallettajan tulee antaa tieto talletuksesta sille, joka saa nostaa talletuksen (MaksutalletusL 2 ja 6 §:t).

Lunastusmenettelyn mukainen talletus tehdään kiinteistön sijaintikunnan aluehallintovirastoon. Talletusmenettely on muuten sama kuin maksutalletuslain mukaisessa talletuksessa mutta talletusilmoituksen liitteeksi on otettava jäljennös lunastustoimituksen pöytäkirjasta. Kuulutuksen kuluista peritään korvaus tallettajalta (MaksutalletusL 6 §). Tämä on syytä mainita asianosaisille.

1.18.4.7 Talletetun korvauksen nostaminen

LunL 68 §, MaksutalletusL 3-5 ja 7 §:t, KML 203 ja 206 §, Yhteisaluelaki 31 a §

Maksutalletuslain mukaisissa talletuksissa tallettamista seuraavien kymmenen vuoden ajan talletuksen on oikeutettu nostamaan se, jonka lukuun talletus on tehty. Talletuksen tapahduttua useamman henkilön lukuun sen vuoksi, että he kaikki ovat vaatineet maksua tai muuta talletusta, ei aluehallintovirasto luovuta talletusta kenellekään vaatijoista ennen kuin oikeus on lainvoimaisesti ratkaissut, kenellä on oikeus talletettuun tai, kun asianosaiset ovat siitä sopineet (MaksutalletusL 5 ja 7 §:t).

Kun talletus perustuu lunastusmenettelyyn, talletetut varat voi nostaa se, jonka lukuun ne on talletettu kuulutusajan kuluttua hakemuksesta. Kuulutusaikana voi kiinnitysten haltija hakea talletuksen ulosmaksua itselleen (LunL 68 §). Talletuksen ulosmaksua haetaan aluehallintovirastoltakirjallisella hakemuksella. Varojen ulosmaksusta ei peritä suoritemaksua (MaksutalletusL 4 §).

Tallettaja voi saada talletetut varat takaisin itselleen, jos tallettamisesta on kulunut kymmenen vuotta. Tämä koskee maksutalletuslain mukaisia talletuksia, lunastuslain mukaan määrättyjä talletuksia ja KML:n nojalla 1.10.2011 tai sen jälkeen tehtyjä talletuksia (KML:n muutos 914/2011). Myös ennen KML:n muutoksen voimaantuloa talletettu korvaus voidaan palauttaa (KHO:2015:65). Palauttamisen edellytyksenä on kaikissa tapauksissa, ettei talletusta ole nostettu aluehallintovirastosta kymmenen vuoden kuluessa tallettamisesta. Takaisinnostovaatimus on tehtävä vuoden kuluessa kymmenen vuoden määräajan päättymisestä. Vuoden määräajan laskeminen aloitetaan kymmenen vuoden määräajan päättymisestä seuraavasta päivästä. Kun tallettamisesta on kulunut yksitoista vuotta, menevät talletetut, nostamatta olevat varat valtiolle. Tallettaja voi myös pidättää itselleen oikeuden ottaa talletuksensa takaisin. Talletusta ei kuitenkaan anneta tallettajalle takaisin, jos joku on vaatinut talletusta itselleen eikä suostu takaisinnotamiseen. Jos talletukseen kohdistettu vaatimus on kuitenkin oikeudessa lainvoimaisesti hylätty, talletuksen voi nostaa takaisinnoto-oikeuden nojalla (MaksutalletusL 3 ja 7 §:t).

1.18.4.8 Osakaskunta korvauksen saajana

KML 206 §, YhtAIL 31 a §

Mikäli korvauksen saajana oleva osakaskunta on järjestäytynyt yhteisluelaissa säädetyllä tavalla, korvaus on maksettava osakaskunnalle sen toimielimen ilmoittamalla tavalla.

Mikäli korvauksen saajana oleva osakaskunta ei ole järjestäytynyt yhteisluelaissa säädetyllä tavalla, korvaus maksetaan jokaiselle osakkaalle erikseen, mikäli osakkaat ovat tiedossa ja korvaus on merkittävä. Jos korvaus on vähäinen tai kustannukset osakassuhteiden selvittämisestä tai maksujen suorittamisesta ilmeisen suuret, maksetaan korvaus järjestäytymättömälle osakaskunnalle. Ellei toimitusinsinöörillä ole käytettävissään osakaskunnan kokouksen päätöstä siitä, miten korvaus sille maksetaan, talletetaan korvaus aluehallintovirastoon.

Jos yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden osakaskunnalle tai osakkaalle tuleva korvaus on talletettu aluehallintovirastoon, voi talletuksen nostoa hakea järjestäytynyt osakaskunta, järjestäytymätön osakaskunta tai järjestäytymättömän osakaskunnan osakas. Jos osakaskunta on järjestäytynyt, korvaus maksetaan osakaskunnalle. Ellei osakaskunta ole järjestäytynyt, maksetaan talletettu korvaus järjestäytymättömälle osakaskunnalle, joka on kokouksessaan päättänyt korvauksen nostamisesta sekä valinnut tehtävän hoitamista varten asiamiehen. Kun korvaus on maksettu osakaskunnalle, yksittäinen osakas ei voi enää hakea omaa osuuttaan itselleen maksettavaksi. Ennen kuin korvaus on maksettu osakaskunnalle, voi järjestäytymättömän osakaskunnan osakas hakea aluehallintovirastolta itselleen kuuluvaa osuutta. Tällöin osakkaan on esitettävä luotettava selvitys osuutensa suuruudesta. Käytännössä luotettavana selvityksenä pidetään vahvistettua osakasluetteloa. Kaikissa tapauksissa talletuksen hakijan on esitettävä selvitys nostettavasta talletuksesta.

1.18.5 Korvauksen oikeusvaikutukset

KML 204 ja KML 205.1 §

Korvaukset kuuluvat siihen kiinteistöön, josta osa lunastetaan tai jonka vahingoksi muu korvauksen perusteena oleva seikka on aiheutunut. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistön omistajan vaihtuessa ennen korvauksen maksamista uusi omistaja siirtyy korvauksen saajaksi, ellei muuta ole sovittu.

Sen sijaan korvauksen maksuvelvollisuus ei kuulu kiinteistöön, vaan toimituksessa maksajaksi määrätty vastaa korvauksesta velallisena riippumatta kiinteistön omistajan vaihdoksesta. Kuitenkin kiinteistö, jonka osalta korvaus on määrätty, on korvauksen maksuajan alkamisesta eli eräitä uusjaoissa KML 203.3 §:n mukaisesti määrättyjä korvauksia lukuun ottamatta toimituksen lopettamisesta alkaen panttina maksamattomasta korvauksesta. Lakisääteisen panttioikeuden voimassaolo kolmatta vastaan edellyttää, että toimitusinsinööri ilmoittaa panttioikeuden olemassaolosta kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisviranomaisen tekee toimitusinsinöörin ilmoituksen mukaan merkinnän panttioikeudesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jos korvaus on suurempi kuin 1000 euroa kiinteistöltä. Toimitusinsinöörin ilmoituksessa on mainittava toimitus, korvauksen peruste, korvauksen määrä ja mahdollinen korko. Ilmoituksesta katso TMK 1.22.6.

1.18.6 Korvauksista laadittavat asiakirjat

KMA 67 §

Asiakirjojen laadinnassa lähtökohtana on se, että päätökset on perusteltava sillä tarkkuudella, että asianomainen pystyy niiden perusteella päättelemään, kuinka ratkaisuun on päädytty ja millä perusteilla. Ei siis riitä, että ratkaisun perusteet on esitetty kokouksessa suullisesti, vaan ne tulee kirjata myös pöytäkirjaan taikka muuhun korvausasiakirjaan. Asiakirjojen ymmärrettävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Toimitusasiakirjoista on käytävä ilmi kiinteistötoimituksessa suoritettavien korvausten määräytymisperusteet (säännös, johon korvaus perustuu) ja arvion perusteena oleva vertailuaineisto, arviossa käytetyt tutkimustulokset ja/tai harkintaan perustuvat oletukset, sekä sovelletut säännökset (mm. arvohetken osalta) ynnä muut seikat, joiden perusteella lopulliseen arvioon on päädytty. Korvausratkaisun perusteista tulee ilmetä, kuinka lopullinen korvaus on johdettu vertailuaineistosta. Kiinteistötoimituksessa suoritettavista korvauksista on laadittava erityinen toimitusasiakirja, josta on käytävä ilmi rekisteriyksikkö, jonka osalta korvaus on määrätty suoritettavaksi, tilikorvausten määrä, saajat ja maksajat sekä maksutapa, -aika ja mahdollinen viivästyskorko.

Milloin se on tarkoituksenmukaista, voidaan merkintä suoritettavista korvauksista kuitenkin tehdä pöytäkirjaan tai laatia joistakin suoritettavista korvauksista yhteinen toimitusasiakirja.

1.18.7 Muita erinäisiä korvausasioita

1.18.7.1 Jälkikorvaukset

LunL 71 § 39 §

Jos jonkin vahingon tai haitan aiheutumista voidaan pitää ilmeisenä mutta sen suuruutta on vaikea arvioida, on toimituksessa määrättävä korvaus vähintäänkin sen suuruiseksi mihin korvattavan määrän voidaan vähintäänkin katsoa nousevaksi. Lisäksi lunastaja voidaan velvoittaa asettamaan vakuus lisäkorvauksen maksamiseksi, jos korvauksen saaja sitä vaatii ja siihen on perusteltua syytä.

Lunastuspäätöksessä voidaan määrätä ajasta, jonka kuluessa lisäkorvausta on vaadittava lunastuspäätöksen tultua lainvoimaiseksi. Aika on kuitenkin enintään kolme (3) vuotta. Lisäkorvausta ei määrätä LunL:n nojalla sellaisesta haitasta tai vahingosta, jota ei voida pitää todennäköisenä lunastuspäätöstä annettaessa. Kuitenkin, jos em. haitta tai vahinko on kohtuuton, tulee korvaus määrätä. Tällöin vaatimusaika on kymmenen (10) vuotta.

Mikäli asiasta ei päästä sopimukseen, voidaan asia käsitellä toimituksessa. Tällöin korvausten määräämiseksi voidaan pitää erillinen korvaustoimitus. Korvausvaatimuksen esittäjän on haettava toimitusta Maanmittauslaitokselta erillisellä hakemuksella.

1.18.7.2 KML:n mukaiset lunastukset

Lunastamiseen liittyvät korvauskysymykset voivat KML:n mukaan tulla ratkaistaviksi lunastettaessa:

- vesijättöä (KML 60 §);
- yhteistä aluetta (KML 61 § ja 141 §);
- ulkopalstaa (KML 61a §);
- tonttia tai asemakaavaan soveltuvaa rakennuspaikan osaa (KML 62, 62 a ja 62 b §);
- aluetta uusjaossa (KML 79 §);
- rakennusta uusjaossa (KML 81.1 §); tai
- yhteisalueosuutta (KML 137.2); taikka
- lakkautettaessa erityinen etuus (KML 149 §).

Näissä tapauksissa lunastettavan kiinteistön osan omistajalle korvataan alueen menettämisestä omistajalle aiheutuva taloudellinen menetys. Lunastamisiin liittyvissä korvauksissa tulevat usein kysymyksen kaikki korvauslajit eli kohteenkorvaus, haitankorvaus ja vahingonkorvaus.

1.18.7.3 KML:n mukaiset jako- ja järjestelytoimitukset

Jako- ja järjestelytoimituksissa kiinteistö voidaan jakaa tai kiinteistön tiluksia voidaan vaihtaa maapohjan arvoa kuvaavan jyvityksen mukaan. Näin suoritetuissa jaoissa ja järjestelyissä muu kiinteistöön kuuluva kuin maapohja saattaa jakaantua jakoperusteen vastaisesti. Lisäksi maapohjan osaltakin saatetaan järkevän tilussijoituksen vuoksi poiketa jakoperusteen mukaan tulevasta tilusmäärästä. Tällaisissa tapauksissa on käsiteltävä korvaukset yleisimmin:

- aina siitä tilusmäärästä, jonka osakas on saanut jakoperusteestaan poiketen (jakoperusteesta poikkeamisen korvausperuste halkomisessa KML 51.4 §, tilusvaihdossa KML 59.3 §, uusjaossa KML 77.3 §);
- puustosta, jos puusto on arvioitu erikseen (puustokorvaus, peruste halkomisessa KML 51.4 §, tilusvaihdossa KML 59.3 §, uusjaossa KML 92 §, yhteismetsän muodostamisessa KML 97.2 §);
- aina rakennuksista, rakennelmista ja laitteista paitsi uusjaossa, jossa rakennus määrätään erikseen lunastettavaksi, myytäväksi tai siirrettäväksi (rakennuskorvaus, peruste halkomisessa KML 51.4 §, tilusvaihdossa KML 59.3 §);
- milloin maa- tai metsätalouskäytössä olevan tiluksen tai vesitiluksen jyväluku on määrätty kestävän tuottokyvyn perusteella ja tilus ei hoidon laiminlyönnin tai muun tilapäisen seikan vuoksi ole jakohetkellä tavanomaisessa tuottokunnossa (tuottokuntoon saattamisen korvaus, peruste halkomisessa KML 51.4 §, tilusvaihdossa KML 59.3 §, uusjaossa KML 92 §, yhteismetsän muodostamisessa KML 97.3 §); ja
- milloin tilus, jolla on erityisarvoa, on jyvitetty maa- ja metsätalouteen tai kalastukseen perustuvan arvon mukaan (erityisarvon korvaus, peruste halkomisessa KML 51.4 §, tilusvaihdossa KML 59.3 §, uusjaossa KML 92 §, yhteismetsän muodostamisessa KML 97.2 §).

Halkominen KML 50 §:n 2 momentin, tilusvaihto 59 §:n 2 momentin ja uusjako 77 §:n 4 momentin tarkoittamissa tapauksissa perustuu tilusten kokonaisarvoon. Tällöin omaisuuskorvauksena tulee käsiteltäväksi vain jakoperusteesta poikkeamisen korvaus (peruste halkomisessa KML 51.4 §, tilusvaihdossa KML 59.3 §, uusjaossa 92 §).

Edellä luetellut korvausasiat ovat kohteenkorvauksena käsiteltäviä kysymyksiä. Haitan- ja vahingonkorvauksia tulee käsiteltäväksi vain poikkeuksellisesti.

Tilikorvausten laskentatapaa ei ole lainsäädännössä ohjeistettu ja laskenta voidaan toteuttaa erilaisin menettelytavoin. Omaisuuden jakoon liittyvien tilien lopputuloksen on toteutettava täyden korvauksen periaatetta (poikkeuksena lunastettavat rakennukset uusjaossa).

Jako- ja järjestelytoimituksissa määrätyistä korvauksista laaditaan yleensä tili, josta ilmenee, mitä korvauksia kunkin kiinteistön omistaja on toisaalta saamassa ja toisaalta velvollinen maksamaan. Korvaukset yhdistetään tiliyhdistelmäksi, josta ilmenee, kuka kenellekin maksaa ja kuinka paljon.

1.18.7.3.1 Jakoperusteesta poikkeamisen korvaus

Kun halkominen, tilusvaihto tai uusjako on perustunut tilusten kokonaisarvoihin, määräytyy kullekin osakkaalle/kiinteistölle tuleva korvaus siten, että hänen saamiensa tilusten ja niihin liittyvien omaisuusosien kokonaisarvoa verrataan siihen osuuteen, joka hänelle jakoperusteiden mukaan kuuluisi osakkaiden saamien kokonaisarvojen summasta.

Kun toimitus on perustunut jyvitykseen, on jakoperusteesta poikkeaminen arvioitava korvauspäätöksen ajankohdan mukaisena raha-arvona. Jakoperusteesta poikkeamisen tililaskelma voidaan tehdä joko maankäyttölajeittain tai jyvitysarvojen kokonaispoikkeamisen perusteella. Laskentatapojen erojen taustana on metsämaan jyvitykseen liittyvä tuottopuuston huomioonottaminen ja sen päällekkäisyys puuston inventoinnin kanssa. Laskentatavat antavat myös toistaan poikkeavan tuloksen jakoperusteesta poikkeamisen tilissä, mutta eri tilien toisistaan poikkeavan jatkokäsittelyn vuoksi ne johtavat samaan lopputulokseen tilien yhdistelmässä. Laskenta suositellaan tehtäväksi maankäyttölajeittain, koska lopputulokseen päästään näin vähemmin laskutoimituksin.

Kun jakoperusteesta poikkeamisen tilissä arviointitavaksi valitaan maankäyttölajeittainen arviointi (JAKOKii tuotannon ohjeistuksen mukaisesti), lasketaan jakosuunnitelma tavallaan uudestaan raha-arvoina ja metsän osalta ilman tuottopuustoa. Metsäjäyvän arvo johdetaan pelkän maapohjan arvosta. Metsämaapohjalle ei markkinoilla ole muodostunut käypää hintatasoa, vaan laskemissa joudutaan tukeutumaan ainakin osittain tuottoarvolaskelmiin (esim. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion summa-arvotaulukot.) Muille tiluksille määritetään perusjäyvän raha-arvo (tavallisesti peltojäyvän raha-arvo). Pellon jäyvän raha-arvo voidaan määrittää arvioimalla tyypillisen jaossa olleen pellon käypä hehtaarihinta, joka sitten jaetaan pellon jäväluvulla.

Jos jostain syystä on tarvetta arvioida jakoperusteesta poikkeaminen jyvitysarvojen kokonaispoikkeaman perusteella ja tuottopuustoperusteisesti jyvitettyä metsää on vaihtunut muihin maankäyttölajeihin, on tuottopuuston huomioonottaminen käsiteltävä erillisenä laskelmana.

Kun metsänarviointi on tehty tuottoarvoperusteisesti niin, ettei maapohjaa ja puustoa ole erotettu toisistaan, on metsäomaisuus jo suoraan raha-arvona ja liitettävissä suoraan kunkin tilan omaisuuden arvoon. Poikkeamat käsitellään jakoperusteesta poikkeamisen korvauksena.

1.18.7.3.2 Puustotili

Puustotilissä käsitellään metsän metsätaloudellinen arvo ilman maapohjan osuutta. Metsätaloudelliseen arvoon luetaan tällöin puuston arvon ohella taimikoiden arvo, tehdyt tai puuttuvat metsänhoitotyöt ja metsämaahan liittyviä perusparannustyöt, joita ei jyvityksessä ole otettu huomioon.

Kun metsätilukset on jyvitetty KML 197 §:n 2 momentin mukaan, jyvitys on perustunut kunkin tiluksen osalta metsätyyppiin. Jyvityksessä on tällöin otettu huomioon maapohja ja vastaavalla metsätyypillä paikkakunnalla oleva keskimääräinen puusto (tuottopuusto). Tiluksella oleva todellinen puusto ei yleensä vastaa tiluksen tuottopuustoa. Tällöin oikeudenmukaiseen jakotulokseen pääsemiseksi on kunkin tilan saama puusto arvioitava ja sen perusteella määrättävä puustokorvauksista.

Aiemmin metsän arviointi on perustunut pääsääntöisesti summa-arvomenetelmään, jossa tiluksen summa-arvo saadaan laskemalla yhteen maapohjan arvo ja puuston arvo. Summa-arvoa laskettaessa puusto erotellaan taimikkoon, kasvatettavaan ja hakkuukypsään puustoon. Metsätiluksen käypä arvo ei vastaa summa-arvoa, vaan se jää muun muassa uudistamiskustannusten, metsän hallinnointikustannusten ja verotuksen vuoksi sitä alhaisemmaksi. Siten summa-arvoon tulee tehdä kokonaisarvon korjaus. Jos jakoperusteesta poikkeamisen tili on tehty edellisessä kohdassa esitetyllä tavalla maankäyttölajeittain, puustotili tehdään vain puustoinventointiin perustuvan tilakohtaisen metsän summa-arvon (ei sisällä maapohjakorvausta) perusteella. Jos metsä on arvioitu tuottoarvomenetelmällä maapohjan ja puuston yhteisarviointina, ei puustotiliä ole tarpeen tehdä.

1.18.7.3.3 Rakennustilikorvaus

Rakennuksia ei oteta lainkaan huomioon jyvityksessä. Rakennukset tulevat näin ollen niiden kiinteistöjen lunastettaviksi, joiden tiluksilla rakennukset ovat. Rakennuksen saajan on siten korvattava muiden jako-osakkaiden osuus rakennuksen arvosta.

1.18.7.3.4 Tuottokunnan tilikorvaus

Tilus, joka ohimenevästä syystä poikkeaa tavanomaisesta tuottokunnostaan, on tietyillä toimenpiteillä saatettavissa tavanomaiseen tuottokuntoonsa. Tällöin korvausta arvioitaessa on otettava huomioon tavanomaiseen tuottokuntoon saattamisesta aiheutuva kustannus sekä saamatta jäävä tuotto siltä ajalta, jonka tilus poikkeaa tavanomaisesta tuottokunnostaan. Korvaus muodostuu siten tarvittavien kustannusten ja menetettyjen tuottojen perusteella.

Jos riittävää kauppahinta-aineistoa on saatavilla, voidaan korvaus vaihtoehtoisesti arvioida vertaamalla tiluksen jakohetken kauppaa-arvoa vastaavan tavanomaisessa tuottokunnossa olevan tiluksen arvoon.

Ks. TMK Tilusjärjestelyt: 8.1.12.6 Korvaukset uusjaoissa.

1.18.7.3.5 Erityisarvon tilikorvaus

Kun tilus, jolla on erityisarvoa, on jyvitetty maa- ja metsätalouteen tai kalastukseen perustuvan arvon mukaan, on tiluksen jyvitysarvo määräytynyt sellaisen käyvän arvon mukaan, joka tiluksella olisi ilman erityisarvoa. Mikäli kyseessä on metsätilus, on jyvitysperusteena ollut sellainen käypä arvo, joka vastaavankaltaisella tiluksella paikkakunnalla yleensä on. Erityisarvosta johtuen tiluksen käypä arvo on kuitenkin jyvitysperusteista arvoa korkeampi, eikä jyvityksen mukaan toimitettu jako siten johda oikeudenmukaiseen lopputulokseen ilman erityisarvon korvausta.

Erityisarvon korvaus määräytyy tiluksen jyvitysperusteisen arvon ja käyvän arvon erotuksena. Tilissä verrataan jakoon luovutettua arvoa saatuun arvoon.

Tyypillisiä erityisarvoja ovat ranta-alueisiin liittyvät tontti- ja virkistysarvot, muut tonttiarvot ja maa-ainesten ottoon perustuvat arvot sekä erilaiset odotusarvot (esim. raakamaa).

1.18.7.4 Korvaus oikaistusta rajasta

KML 107 §

Käytäessä sellaista rajaa, jota ei ole osoitettu rajamerkeillä tai koordinaateilla ja suoritetaan rajan oikaisu siten, etteivät vastikealueiden arvot vastaa toisiaan, määrätään vaihtuneiden tilusten arvoero asianosaisten kesken korvattavaksi.

1.18.7.5 Toimituksen aikana syntyneen huomattavan haitan tai vahingon korvaaminen

Asianosaiset saattavat toimituksessa esittää vaatimuksia toimituksen aikana syntyneen huomattavan haitan tai vahingon korvaamisesta. Vaatimukset voivat koskea puiden kaatamista maastotöiden yhteydessä tms. Toimituksessa on selvitettävä ja kirjattava toimituspöytäkirjaan, mitä vahinkoja on syntynyt, kenen toimesta ja missä olosuhteissa. Tarvittaessa on suoritettava maastokatselmus ja kirjattava siinä tehdyt havainnot pöytäkirjaan. Asian laadusta riippuen korvausvelvollisuus joko ratkaistaan tai ei ratkaista toimituksessa:

- KML 182 § ja (vahinko maastotöiden yhteydessä) ja 279 § (virheen korjaaminen) tapauksissa vahingonkorvausasia on käsiteltävä toimituksen yhteydessä. Korvauspäätöksen tekee toimitusinsinööri. KML 182 §:n tapauksessa korvaus maksetaan vahinkoa kärsineelle valtion varoista, ja peritään asianosaisilta takaisin kiinteistötoimitusmaksussa (laki kiinteistötoimitusmaksusta 3.5 §). Kustannukset korvausten suorittamisesta ositellaan asianosaisten kesken toimituskustannusten käsittelyn yhteydessä.

- Muissa tapauksissa valtion virkamiehen, esimerkiksi toimitusinsinöörin, huolimattomuudesta toisen omaisuudelle aiheuttama vahinko ei ole toimituksessa ratkaistava asia. Tällaista vahinkoa koskevat vahingonkorvauslain 3 luvun 2 § säännökset. Korvausta on erikseen kirjallisesti vaadittava Maanmittauslaitokselta. Toimituksessa on tehtävä päätös siitä, ettei vahingonkorvausasiaa ratkaista toimituksessa

1.19 EDUNVALVONTAKULUT

Pääsäännön mukaan asianosaiselle ei korvata kiinteistönmuodostamislain mukaisen kiinteistötoimituksen toimituskokoukseen osallistumisesta aiheutuneita kustannuksia. Tämä johtuu siitä, että kiinteistötoimituksissa noudatetaan virallisperiaatetta. Periaate tarkoittaa muun muassa sitä, että toimitusmiehet huolehtivat viran puolesta kaikkien asianosaisten eduista ja asioiden käsittelyn edellyttämien selvitysten hankkimisesta. Lähtökohtana on, ettei toimituksen hakijan tai muunkaan asianosaisen ole välttämätöntä turvautua ulkopuolisen asiantuntijan tai oikeusavustajan apuun oikeuksiensa turvaamiseksi toimituksessa. Poikkeuksen pääsäännöstä muodostavat tilanteet, joissa toimitus voidaan katsoa aiheuttomasti haetuksi taikka asianosaisen voidaan katsoa aiheuttaneen tahallisesti omalla menettelyllään selvästi aiheettomia toimituskustannuksia. Näissä tapauksissa toimituksen hakija tai muu asianosainen on määrättävä myös korvaamaan kiinteistötoimituksesta toiselle asianosaiselle aiheutuneet välttämättömät edunvalvontakustannukset joko kokonaan tai osaksi, jos sitä on pidettävä kohtuullisena taikka ylimääräiset edunvalvontakustannukset (KML 211 §).

Lunastuslain 603/1977 mukaan tehtävässä toimituksessa korvataan säännönmukaisesti asianosaiselle vaatimuksesta sellaiset välttämättömät kustannukset, jotka ovat aiheutuneet hänelle oikeutensa valvomisesta lunastustoimituksessa tai haltuunottokatselmuksessa. Kustannusten määrää arvioitaessa on otettava huomioon ansionmenetykset, matkakustannukset sekä tarvittavien selvitysten laatu ja laajuus samoin kuin asiamiehen käytön tarve (LunL 82.1 §). Koska lunastus tyypillisesti kohtaa luovuttajan omaisuutta luovuttajasta riippumattomasta syystä, on katsottu, että hakijan on korvattava luovuttajalle lunastuksen vuoksi aiheutuneet hyväksyttävät kustannukset. Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksen KKO:1996:98 mukaan edunvalvontakustannusten korvaamisessa merkitystä ei ole sillä, määrätäänkö lunastuskorvaus viran puolesta tai asianosaisen vaatimuksesta taikka määrätäänkö sitä asianosaiselle lainkaan.

Edunvalvontakustannuksia ei pääsäännön mukaan korvata myöskään yksityistielain mukaisissa tietoimituksissa. YksTL 16 §:n mukaan asianosaisella on kuitenkin oikeus saada korvaus edunvalvontakustannuksista sellaisessa yksityistietoimituksessa, jossa oikeuksien lakkauttaminen ja perustaminen aiheutuu yleisen tarpeen vuoksi.

Edunvalvontakustannusten korvaukset käsitellään vaatimuksesta, mistä on syytä informoida asianosaisia.

1.20 REKISTERÖINTI JA MERKINNÄT KIINTEISTÖREKISTERIKARTTAAN

1.21 OIKAISUMUODOT

Asianosainen voi hakea muutosta toimituksessa tehtyyn ratkaisuun turvautumalla joko varsinaiseen muutoksenhakuun tai ylimääräiseen muutoksenhakuun. Toimituksessa tehty asiavirhe, menettelyvirhe tai kirjoitusvirhe voidaan korjata ennen toimituksen rekisteröintiä ja kirjoitusvirhe toimituksen rekisteröinnin jälkeenkin kiinteistönmuodostamislain säädettyjen menettelysäännösten mukaisesti. Oikeus-turvakeinona varsinainen muutoksenhaku on sidottu 30 päivän määräaikaan, joka lasketaan toimituksen lopettamisesta. Valitus on tehtävä toimituksessa annetun valitusosoituksen mukaisesti maa-oikeutena toimivaan käräjäoikeuteen. Maa-oikeuden antamasta tuomiosta voidaan hakea valituslupaa korkeimmalta oikeudelta 60 päivän määräajassa tuomion antopäivästä lukien. Ylimääräinen muutoksen-

haku kohdistuu lainvoimaiseen toimitukseen ja on sidottu oikeudenkäymiskaassa mainittuihin määräaikoihin. Toimitus on lainvoimainen, kun sitä koskeva valitusajka on päättynyt eikä toimituksesta ole valitettu. Maaouikeuden antama tuomio on lainvoimainen, kun 60 päivän valitusajka korkeimpaan oikeuteen on päättynyt eikä valituslupahakemusta ole tehty. Kiinteistötoimitusta koskevia ylimääräisiä muutoksenhakekeinoja ovat maaouikeudelle tehtävät tuomiovirhekantelu ja hakemus menetetyin määräjän palauttamiseksi sekä korkeimmalle oikeudelle tehtävä hakemus lainvoiman saaneen toimituksen purkamiseksi.

1.21.1 MUUTOKSENHAKU KIINTEISTÖTOIMITUKSEEN

1.21.1.1 Valittaminen toimituksessa tehdystä ratkaisusta

Asianosaisen varsinainen muutoksenhakekeino toimituksessa tehtyyn ratkaisuun on valitus maaouikeutena toimivaan kärjäoikeuteen. Valitus voi olla joko päävalitus tai erillisvalitus. Ainoat ratkaisut, joihin KML:n mukaan ei saa hakea valittamalla muutosta, koskevat halkomisen suorittamistapaa, kun asianosaiset ovat siitä sopineet (KML 232.1 §:n kohdat 10a ja 13).

Päävalitus perustuu KML 231 §:ään. Asianosainen voi hakea muutosta lopetetussa toimituksessa tehtyyn ratkaisuun valittamalla maaouikeuteen, jollei muutoksenhakua ole lailla kielletty (KML 232.4 §). Kunnalla on muutoksenhakuoikeus KML 231.2 §:ssä mainituissa asioissa, vaikkei se olisikaan toimituksessa asianosainen.

Erillisvalitus voidaan tehdä toimituksen kestäessä suoraan lain nojalla säännönmukaisena KML 232.1 §:ssä mainituista toimitusratkaisuista tai toimitusinsinöörin tarkoituksenmukaisuusharkinnan perusteella luvanvaraisena KML 232.2 §:ssä mainittuja asioita koskevista toimitusratkaisuista. Maaouikeus voi lisäksi valittajan vaatimuksesta 232.3 §:n nojalla kieltää asianosaisia suorittamasta KML 177 §:ssä tarkoitettua toimenpidettä ennen asian lopullista ratkaisua.

Jos toimitusmiesten ratkaisuun voi hakea muutosta toimituksen kestäessä, toimitusinsinöörin on ilmoitettava siitä asianosaisille (KMA 76 §). Toimitusinsinöörin on myös selostettava muutoksenhakumenetely ja annettava valitusosoitus.

Valitukset kiinteistötoimituksista, kiinteistörekisterinpitäjän päätöksistä sekä tielautakunnan toimituksista tulee toimittaa suoraan siihen maaouikeuteen, joka asetuksen (1075/13) mukaan käsittelee valituksen.

Jos asianosainen ei hae muutosta toimitusmiesten ratkaisuun valitusajan kuluessa, tulee ratkaisu lainvoimaiseksi valitusajan päätyttyä.

Valitusmenettelystä, valitusosoituksen sisällöstä, muutoksenhakukirjelmän sisällöstä ja valittamisesta maaouikeuteen on säädetty KML:n 233 - 237 §:ssä ja KMA:n 76 - 78 §:ssä.

Muutoksenhausta toimituskustannuksiin, ks. TMK 21.7

1.21.1.2 Valittaminen maaouikeuden tuomiosta tai päätöksestä

Maaouikeuden ratkaisusta valittaminen Korkeimpaan oikeuteen edellyttää korkeimman oikeuden myöntämää **valituslupaa** (KML 238 - 240 §, KMA 79 - 80 §). Jos maaouikeuden ratkaisusta on tehty valituslupahakemus ja valitus korkeimpaan oikeuteen, tulee maaouikeuden ratkaisu lainvoimaiseksi korkeimman oikeuden päätöksellä, jolla valituslupaa ei myönnetä. Jos valituslupa myönnetään, maaouikeuden ratkaisu menettää itsenäisen merkityksensä ja korkeimman oikeuden ratkaisu tulee lainvoimaiseksi antopäivänään.

Valituslupahakemus jätetään siihen maaouikeuteen, jonka ratkaisusta halutaan valittaa.

Jos KKO myöntää valitusluvan osittaisena, tulee maaouikeuden ratkaisu lainvoimaiseksi siltä osin kuin valituslupa evätään, valitusluvan epäämispäivänä.

1.21.2 Toimitusvirheen korjaaminen

Virheestä hyötyä saanut asianosainen voidaan velvoittaa korvaamaan saamansa taloudellinen hyöty vahinkoa kärsineelle, jos toimituksessa tehdyn virheen korjaaminen tai oikaiseminen toimitusta muuttamalla aiheuttaisi sellaisia kustannuksia tai haittoja, jotka olisivat ilmeisen kohtuuttomia toimituksen muuttamisesta saatavaan hyötyyn verrattuna (KML 279.1 §). Korvausasia on ratkaistava samassa toimituksessa kuin itse virheen korjaaminen tai oikaiseminen (KML 279.2 §).

1.21.2.1 Asiavirhe

Toimituspäätös, joka perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai ilmeisen väärään lain soveltamiseen voidaan poistaa asiavirheellisenä ja ratkaista uudelleen (KML 271.1 §). Päätös voidaan käsitellä uudelleen, jos toimitusta ei ole vielä rekisteröity. Toimituksen lainvoimaisuus ei estä päätöksen korjaamista. Toimituksen uuden käsittelyn laajuus määräytyy virheen korjaamisen edellyttämän tarpeen mukaan (KML 275.1 §). Uusi käsittely voi tulla vireille toimitusinsinöörin aloitteesta, asianosaisen aloitteesta tai KML 192.3 §:n mukaisella palauttamispäätöksellä. Toimitusinsinöörin korjaamisasian käsiteltäväksi ottamista koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla (KML 273.2 §). Jos asianosaiset eivät suostu uuteen käsittelyyn, maa oikeus antaa siihen määräyksen toimitusinsinöörin esityksestä. Jos toimituksesta on valitettu, on korjaamisesta ilmoitettava maa oikeudelle (KML 276.1 §).

Jos toimitus on ehditty jo rekisteröidä, on virhe korjattava ylimääräisessä muutoksenhaussa.

1.21.2.2 Menettelyvirhe

Jos toimituksen tiedottamisessa tai muussa toimituksen suorittamiseen liittyvässä menettelyssä ilmenee toimituksen lopettamisen jälkeen ennen toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemistä sellainen virhe, jonka korjaaminen edellyttää toimituksen uudelleen käsittelyä, voidaan toimitus ottaa tarpeellisilta osin uudelleen käsiteltäväksi (KML 272.2 §). Toimituksen lainvoimaisuus tai osittainen lainvoimaisuus (KML 280a §) ei estä sen uutta käsittelyä.

1.21.2.3 Kirjoitusvirhe

Jos toimitusta ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin, voi toimitusinsinööri korjata päätöksellään ilman toimituskokousta sellaiset toimituksessa tapahtuneet mittaush-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirheet, joiden vuoksi toimitusta ei ole tarpeen korjata muilta osin (KML 272 §). Jos virheen korjaaminen vaikuttaa asianosaisen oikeuteen, on häntä kuultava ennen virheen korjausta (KML 274 §). Jos toimituksesta on valitettu, on korjaamisasiasta ilmoitettava maa oikeudelle. Korjauksesta on tehtävä merkinnät toimitusasiakirjoihin ja tarvittaessa tiedotettava asianosaisille (KML 276 §). Korjattua tekstiä tai tietoa ei saa poistaa asiakirjasta.

Jos toimitus on merkitty rekisteriin ja rekisteröinnistä on kulunut aikaa alle viisi vuotta, voidaan sellainen mittaush-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe taikka virhe rajanmerkitsemisessä maastoon, joka virhe ei ole vähäinen ja joka vaikuttaa asianosaisen oikeuteen, korjata joko hakemuksesta tai ilman hakemustakin tehtävässä kiinteistönjärjestysoimituksessa (KML 277.1 §) (ks. TMK 12 Kiinteistönjärjestysoimitukset). Jos pelkän kirjoitusvirheen korjaaminen johtaisi jonkun asianosaisen kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen, tulee toimitukseen tehdä samalla myös muita tarpeellisia muutoksia (KML 272.2 §).

Jos kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen asiakirjoissa on vain vähäinen virhe tai sellainen virhe, joka ei vaikuta kenenkään asianosaisen oikeuteen, voidaan se oikaista ilman toimitusta. Virheen voi oikaista kiinteistörekisterin pitäjän kuultuaan tarvittaessa asianomaisten kiinteistöjen omistajia (KML 277.2 §).

1.21.2.4 Oikeuskäsittelyssä muuttuneen toimituskartan käsittely

Toimitusinsinööri päättää tapauskohtaisesti, mitä alla mainituista menetelmistä käytetään:

Vaihtoehto1:

Kuvaus: (Maa) oikeuden tuomion aiheuttama muutos toimituskarttaan on vähäinen, eikä alkuperäistä toimituksen ratkaisua ole tarpeen säilyttää.

Menettely: (Maa) oikeuden edellyttämät muutokset tehdään JAKOkiissä ja sen jälkeen toimituskartta virkistetään ja allekirjoitetaan sähköisesti. Alkuperäinen toimituskartta suojataan.

Vaihtoehto 2:

Kuvaus: (Maa) oikeuden tuomion aiheuttama muutos toimituskarttaan on vähäinen, mutta toimitusasia-kirjojen kokonaisuuden (esim. pöytäkirjoissa viitataan karttaan) kannalta on tarkoituksenmukaista arkistoida myös toimituksen ratkaisu.

Menettely: (Maa) oikeuden edellyttämät muutokset tehdään JAKOkiissä, toimituksen ratkaisu kuvataan piirrosviivoin ja -tekstein. Toimituskartta virkistetään ja allekirjoitetaan sähköisesti. Alkuperäinen toimituskartta suojataan.

Vaihtoehto:3

Menettely: Ennen (maa) oikeuden tuomion aiheuttamien muutosten tekemistä JAKOkiissä, lisätään alkuperäisen toimituskartan jokaisen sivun yläreunaan tekstikehys: ”Toimituskartta on muuttunut maa(korkeimman) oikeuden tuomion perusteella”. Tämän jälkeen toimituskartta allekirjoitetaan sähköisesti. Seuraavaksi (maa) oikeuden edellyttämät muutokset tehdään JAKOkiissä, toimituskartta virkistetään ja allekirjoitetaan uudelleen. Lopuksi ensimmäinen toimituskartta suojataan. Näin menetellen arkistoon tallentuu kolme toimituskarttaa, joista ensimmäinen on suojattu, keskimmäinen on alkuperäinen kartta täydennettynä huomautuksella oikeuskäsittelystä ja viimeinen on muutettu, lopullinen toimituskartta.

1.21.3 Ylimääräinen muutoksenhaku

Oikeudenkäymiskaaren 31 luvun säännökset kantelusta ja lainvoiman saaneen tuomion purkamisesta sekä menetetyin määräajan palauttamisesta koskevat myös kiinteistötoimituksia.

1.21.3.1 Kiinteistötoimitusta koskeva kantelu OK 31:1 §

Kantelu on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa ratkaisun lainvoimaisuudesta lukuun ottamatta jäljempänä mainitun kohdan 2) -tapausta, jossa kuuden kuukauden määräaika lasketaan ratkaisun tiedoksi-saannista. Kantelu on tehtävä kirjallisena. Lainvoimainen kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistötoimitus voidaan poistaa kantelun johdosta, jos

1. toimitusmiehistö ei ole ollut ”tuomionvoipa” (esim. toimitusmiehen esteellisyys, väärä kokoonpano) tai asia olisi pitänyt jättää toimituksessa tutkimatta; tai
2. ratkaisu on tehty poissa olevaa asianosaista kuulematta tai poissaoleva on muutoin kärsinyt haittaa ratkaisusta (tiedottamispuutteet); tai
3. ratkaisu on ollut sekava tai epätäydellinen eikä ratkaisun lopputulos ilmene ratkaisusta; tai
4. toimituksessa on muu menettelyvirhe, jonka voidaan otaksua olennaisesti vaikuttaneen ratkaisun lopputulokseen.

Estemuistutus esteelliseksi katsotusta kiinteistötoimituksen toimitusmiehestä koskien on tehtävä toimituksessa viipymättä muistutuksen perusteen tultua asianosaisen tietoon (KML 11.2 §). Jos peruste estemuistutukselle on tullut asianosaisen tietoon vasta myöhemmin, voidaan lainvoimainen ja kiinteistörekisteriin merkitty toimitus poistaa kantelusta, jos kantelu esteellisestä toimitusmiehestä tehdään edellä mainitussa määräajassa.

Lainvoimainen mutta vielä rekisteröimätön toimitus voidaan korjata oikaisumenettelyssä (KML 22 luku).

1.21.3.2 Kiinteistötoimituksen purkaminen OK 31:7 §

Korkein oikeus voi purkaa toimituksen joko kokonaan tai osittain vain sellaisen asianosaisen hakemuksesta, jolla on purkulegitimaatio. Asianosaisen on haettava purkaa vuoden kuluessa ratkaisun lainvoimaiseksi tulosta tai siitä ajankohdasta, kun hakija sai tiedon hakemuksen perusteena olevasta seikasta. OK 31:10.2 §:n mukaan purkaa älköön haettako sen jälkeen, kun ratkaisun lainvoimaiseksi

tulosta on kulunut viisi vuotta. Asianosaisen hakemuksesta ratkaisu voidaan purkaa määräajoista riippumatta vain, jos hakemukseen tueksi on esitetty erittäin painavia syitä.

Myös Maanmittauslaitoksen keskushallinnolla on oikeus tehdä KKO:lle esitys kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen tai lainvoimaisen päätöksen purkamisesta, jos kysymys on sellaisesta virheestä, jonka korjaamista kiinteistöjärjestelmän selvyys tai luotettavuus taikka muu yleinen etu vaatii (KML 278.2 §). Maanmittauslaitoksen keskushallinnon oikeutta tehdä purkuesitys KKO:lle ei ole sidottu määräaikaan. Jos virhe on korjattavissa ”laillisesti” kevyemmällä oikaisukeinoilla kuin purulla, on purkuesitys yleensä hylätty.

Oikeudenkäymiskaaren 31:7 §:n mukaan kiinteistötoimituksessa tehty aineellisoikeudellinen ratkaisu voidaan purkaa

1. jos oikeuden jäsen tai virkamies taikka asianosaisen edustaja tai avustaja on asian käsittelyn yhteydessä syyllistynyt rikolliseen menettelyyn, jonka voidaan otaksua vaikuttaneen ratkaisun lopputulokseen;
2. jos asiakirja, jota on käytetty todisteena, on ollut väärä tai asiakirjan antajan tieteen sisällykseltään totuudesta poikkeava taikka jos totuusvakuutuksin kuultu asianosainen tahi todistaja tai asiantuntija on tahallansa antanut perättömän lausuman, ja asiakirjan tai lausuman voidaan otaksua vaikuttaneen lopputulokseen;
3. jos esitetään uusi seikka tai todiste, jonka esittäminen todennäköisesti olisi johtanut toiseen lopputulokseen; tai
4. jos ratkaisu on perustunut ilmeisesti väärään lainsoveltamiseen.

1.21.3.3 Menetetyn määräajan palauttaminen

Hakemus, joka koskee määräajan palauttamista muutoksen hakemiseksi toimituksessa tehtyyn ratkaisuun, tehdään maaoikeudelle (KML 278a §). Määräajan palauttamista on haettava kolmenkymmenen päivän kuluessa esteen lakkaamisesta ja viimeistään vuoden kuluessa määräajan päättymisestä (OK 31:18 §). Maaoikeus voi palauttaa prosessuaalisen määräajan sille, joka ei laillisen esteen tai muun erittäin painavan syyn vuoksi ole voinut hakea muutosta toimitukseen määräajassa.

Jos määräaika muutoksenhakua varten ei ole vielä kulunut umpeen, maaoikeus voi hakemuksesta asettaa uuden määräajan, jos asianosainen ei laillisen esteen tai muun hyväksyttävän syyn vuoksi voi hakea muutosta toimitukseen määräajassa (KML 235 §).

1.22 MERKINNÄT LAINHUUTO- JA KIINNITYSREKISTERIIN

1.22.1 Yleistä

Toimituksen tekijä tekee tarvittavia toimenpiteitä myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Toimenpidettä edellyttää toimituksessa tehty päätös tai ratkaisu, joka on kirjattu selkeästi ja täsmällisesti toimituksen pöytäkirjaan. Lunastus-, maantie- ja ratatoimituksen vireilletuloa koskeva merkintä tehdään kuitenkin heti, kun toimitusmääräys on annettu.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri nauttii julkista luotettavuutta. Sen vuoksi merkinnän tekijän vastuu kirjaamisrekisterin tietojen oikeellisuudesta korostuu. Samasta syystä muutosten tekemisessä lainhuuto- ja kirjaamisrekisteriin ei pidä tarpeettomasti viivytellä.

1.22.2 Merkintä lunastus-, maantie- ja ratatoimituksesta

LunL 77–80 §, MaanTL 53.1 §, RataL 43.1 §

Lunastus-, maantie- ja ratatoimituksen vireilletulosta on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin toimituksen kohteena olevien kiinteistöjen kohdalle. Vireilletulolla on merkitystä siitä tehdyn merkinnän jälkeen vahvistettujen kiinnitysten kohteeseen. Em. merkinnän tekemisen jälkeinen kiinnitys ei kohdistu lunastuksen kohteeseen, eikä merkinnän teon jälkeistä kiinnitystä tarvitse huomioida LunL

49.2 §:n mukaisessa harkinnassa. Merkintää ei kuitenkaan tehdä, kun kyseessä on lakkauttamisen vuoksi tehtävä toimitus, eikä myöskään tealueen rajan määrittämisestä koskevasta maantietoimituksesta eli ns. rajaamistoimituksesta.

Jos hakija ilmoittaa lunastuksesta luopumisesta tietyiltä osin tai suunnitelman tarkentumisesta, on tarvittavat muutokset tehtävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Muutoksen tarvetta harkittaessa on huomioitava toimituksen jäljellä oleva kesto-aika.

Toimituksen saatua lainvoiman merkintä on poistettava. Myös jos toimituksen toimeenpano raukeaa, on merkintä poistettava.

1.22.3 Kiinnityksestä ja eläkeoikeudesta vapauttaminen

KML 28 §, 134.3 §, KMA 103.1 §

Vapauttaminen voi perustua toimitusinsinöörin vahingottomuusharkintaan tai kiinnityksen haltijoiden suostumukseen.

Vapauttaminen perustuu toimituksessa tehtyyn päätökseen, jolla lohkokiinteistö, yhteisalueosuus tai yhteiseen alueeseen liitettävä taikka yhteiseksi erotettava alue vapautetaan kiinnityksistä. Sama koskee päätöksiä, joilla lohkokiinteistö tai alue KML 28.2 (lohkominen yhteisestä alueesta) tai 134.2 §:n (alueen liittäminen yhteiseen alueeseen ja yhteisten alueiden liittäminen yhteen) tarkoittamassa tapauksessa vapautetaan kirjatusta eläkeoikeudesta.

Yhteisen alueen lohkomisessa on käytännössä aina tehtävä päätös kiinnityksistä ja eläkeoikeuksista vapauttamisesta.

1.22.4 Merkintä omistuseriidan vireilletulosta ja ratkaisusta

KML 184§, MK 6:13 §, KMA 103.2§, MK 11:7.3, KML 173 §

Jos riita omistusoikeudesta syntyy toimituksen aloittamisen (kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen) jälkeen, on riita ratkaistava toimituksessa. Tällöin on tehtävä merkintä omistuseriidasta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Sama koskee kirjattua erityistä oikeutta koskevaa riitaa. Jos riita on syntynyt ennen toimituksen aloittamista, ratkaistaan se käräjäoikeudessa. Tällöin käräjäoikeuden on ilmoitettava riidan syntymisestä ja ratkaisusta kirjaamisprosessille, jossa tarvittavat merkinnät tehdään.

Jos riitaan liittyy jokin Maanmittauslaitoksessa tehty toimenpide, on riidasta ilmoitettava Maanmittauslaitoksen Keskushallintoon (MML YHA oikeuspalvelut).

1.22.5 Merkintä osuuksien tai kiinteistöjen yhdistämisestä jaossa

KML 290a.2 §

Jos yhteishalkomisen tai uusjaon osakas pyytää toimituksessa osuuksiensa tai kiinteistöjensä yhdistämistä, on siitä tehtävä merkintä kyseisten kiinteistöjen tai yhteisalueosuuksien kohdalle.

Merkintä estää yhdistettäväksi haettujen osuuksien tai kiinteistöjen erilliskiinnityksen. Samalla kirjaaminen varmistaa, että yhdistämisen edellytykset eivät heikkene eli toimituksen rekisteröintiedellytykset eivät heikkene.

1.22.6 Merkintä toimituksessa määrätyn korvauksen lakisääteisestä panttioikeudesta

KML 204.1 §, MK 20 luku, KirjA 21 §

Maanmittaustoimituksessa määrätystä korvauksesta on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jos kiinteistön maksettavaksi määrätty kiinteistökohtainen korvaus on suurempi kuin 1000 euroa. Sitä pienemmistä korvauksista merkintää ei saa tehdä. Kiinteistön maksettavaksi samassa toimituksessa ja samalle velkojalle eri korvauslajeista määrätty korvaukset lasketaan yhteen, kun harkitaan panttioikeuden kirjaamista.

Merkintävelvollisuus koskee toimituksia, joissa sovelletaan kiinteistönmuodostamislain korvaussäännöksiä. Vaikka yksityistie-, maantie-, rata- ja lunastuslaeista puuttuu maininta em. panttioikeudesta ja merkintävelvollisuudesta, tehdään näissäkin toimituksissa yksityisen maanomistajan maksettavaksi määrätystä korvauksista merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Merkinnän tarkoituksena on varmistaa, että korvauksen maksuvelvollisuuden vakuutena oleva lakisääteinen panttioikeus saa ns. sivullisittomuuden (MK 20:3-4 §)

Julkisyhteisöjen (valtio, kunnat jne.) maksettavaksi määrättyjä korvauksia ei ole tarpeen merkitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Lakisääteistä panttioikeutta koskeva merkintä poistetaan, kun korvaus on suoritettu (MK 20:6 §). Merkinnän poistamista koskevan pyynnön tekeminen kuuluu asianosaisille. Merkintä poistetaan ilman maksua. Tilusjärjestelyissä korvauksia käsitellään poikkeavasti muista toimituslajeista. Sen vuoksi merkinnän tekemisen tarve ja ajankohta tilusjärjestelyssä edellyttää erityistä harkintaa.

1.22.7 Kirjattua vuokraoikeutta tai muuta erityistä oikeutta koskevan merkinnän poistaminen

KML 290a.1 §

Kiinteistön kohdalla oleva merkintä kirjatusta vuokraoikeudesta tai muusta erityisestä oikeudesta jakaantuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä automaattisesti kaikille kiinteistöstä muodostetuille tiloille ja määrälalle.

Poikkeuksena edellä olevasta on halkominen. Toimituksen rekisteröinnin jälkeen halkomisen kohteena olleeseen kiinteistöön kohdistuneet kiinnitykset ja erityiset oikeudet eivät jakaannu muodostettuihin tiloihin automaattisesti, vaan ne pitää kohdistaa toimituksessa tehdyn päätöksen mukaisesti erikseen (katso kohta 1.22.9).

Mikäli toimitusinsinööri toimituksessa toteaa, ettei kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistu johonkin muodostettuun kiinteistöön, on merkintä poistettava kiinteistön kohdalta.

1.22.8 Kirjatun vuokra- tai erityisen oikeuden järjestely

KML 65 §, 86 §, 87 §, 126 §, 145 §, 290a §, KMA 103.2 §

Kiinteistön kohdalle kirjattu vuokra- tai erityinen oikeus saattaa tilusvaihdon tai KML 60 - 62a §:n mukaisessa vesijätön, yhteisen alueen, ulkopalstan sekä tontin tai rakennuspaikan osan lunastamisen yhteydessä tehdyn vaihdon tai siirron jälkeen taikka uusjaon, rakennusmaan järjestelyn tai yhteisen alueen jaon jälkeen kohdistua eri tilaan kuin se alkujaan on merkitty.

KML 65.2 §:n mukaan kirjattu erityinen oikeus voidaan määrätä kohdistumaan vaihdettuun tai siirrettyyn alueeseen vain oikeuden haltijan suostumuksella.

1.22.9 Osuuslainhuutojen sekä kiinnitysten ja erityisten oikeuksien kohdistaminen halkomisen rekisteröimisen jälkeen

TMK 4.5.27 Lainhuudon kohdentaminen
 TMK 4.5.28 Kiinnitysten ja erityisten oikeuksien käsittely
 TMK 4.5.29 Kirjatun hallinnanjakosopimuksen käsittely

Halkomisen jälkeen osuuksiin myönnettyt lainhuudot on kohdistettava halkomalla muodostettuihin tiloihin. Koska halkomisen kohteena olleeseen kiinteistöön kohdistuneet kiinnitykset ja erityiset oikeudet eivät jakaannu muodostettuihin tiloihin automaattisesti, pitää ne kohdistaa toimituksen rekisteröinnin jälkeen.

1.22.10 Kirjatun hallinnanjakosopimuksen poisto halkomisen rekisteröinnin jälkeen

MK 14:15.1 §, MK 7:6 §, TMK 4.5.29 Kirjatun hallinnanjakosopimuksen käsittely

Halkomisen tultua lainvoimaiseksi hallinnanjakosopimuksen kirjaus voidaan pääsääntöisesti poistaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä viran puolesta. Toimitusinsinööri poistaa kirjausmerkinnän kuultuaan ensin halkomistoimituksessa asianosaisia. Poistamisen edellytyksistä on selostettu lisää TMK:n kohdassa Halkominen 4.5.29.

1.22.11 Merkintä hautausmaakiinteistöstä

Hautaustoimilaki 10.3 §

Hautausmaakiinteistöstä on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Hautausmaakäytössä oleva kiinteistö ei saa olla kiinnityksen kohteena eikä siihen saa kohdistua muita kuin hautaustoimilaissa (457/2003) tarkoitettuja erityisiä oikeuksia. Kiinteistön saa luovuttaa vain sille, jolla on oikeus hautausmaan ylläpitoon. Muu luovutus on mitätön.

Hautausmaakiinteistöjä muodostetaan paitsi lohkomalla, myös yhdistämispäätöksellä tai kiinteistönmäärityksellä. Yleiseen tarpeeseen erotetut (ennen 1.1.1917) hautausmaat muodostetaan tiloiksi KML 101.2 §:ssä tarkoitetussa kiinteistönmäärityksessä.

1.22.12 Merkintä omistusoikeudesta ja hallinnoivasta viranomaisesta

MK 11:4, KirjA 13 §, VNA valtion kiinteistöomaisuuden hankinnasta, vuokraamisesta ja hoitamisesta (242/2015)

Valtion metsämaan, suojelualueen, lunastusyksikön, yleisiin tarpeisiin erotetun alueen, erillisen vesijätön, yleisen vesialueen ja yleisen alueen omistusoikeutta ei kirjata lainhuutona.

Koska suojelualueen tai lunastusyksikön omistajaa ja hallinnoivaa viranomaista ei voi päätellä kiinteistön laadun perusteella, merkitään maanmittaustoimituksessa muodostetun lunastusyksikön tai suojelualueen omistaja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin omistusoikeuden rekisteröintinä ja hallinnoiva viranomainen hallinnoivan viranomaisen merkintänä.

Valtioneuvoston asetuksen 242/2015 mukaan valtion kiinteistöjen hallinnoiva viranomainen voi olla:

- Senaatti- kiinteistöt
- Metsähallitus
- 3 §:ssä mainitut haltijavirastot (mm. Väylävirasto tai Ympäristöministeriö)
- Valtion talousarvion ulkopuoliset rahastot

Luettelo on tyhjentävä, esimerkiksi ELY -keskus tai Puolustusvoimat ei voi olla hallinnoiva viranomaisen.

Samaan kiinteistöön voi kohdistua useita haltijavirastomerkintöjä. Mikäli hallinnoivia viranomaisia on useita, kaikista hallinnoivista viranomaisista tehdään oma erillinen merkintä rekisteriin ja kun-kin rekisterimerkinnän kohdalle kirjoitetaan teksti "Hallitsee osaa kiinteistöstä".

1.22.13 Merkintä uusjaon tukemislain mukaisiin maksuihin liittyvästä lakisääteisestä panttioikeudesta

TukL 3. luku 12 §, 4. luku 16 §, MK 20.luku 2 §

Uusjaon alainen kiinteistö on panttina takaisin perittävien kustannusten ja koron suorittamisesta.

1.22.14 Merkintä tuomioistuimen päätöksestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin

KMA 103.2 §

Jos maa- tai vesioikeus tai korkein oikeus muuttaa toimitusmiesten tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöstä sel-laisessa asiassa, josta on tehtävä merkintä tai muutos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, toimitusinsinöö-riin tai kiinteistörekisterin pitäjän on huolehdittava merkinnän tai muutoksen tekemisestä.

1.22.15 Kiinteistöjen yhdistämisestä aiheutuvat kiinnitysten ja erityisten oikeuksien järjestelyt

KRO 8.1, KML 214.2 §, KMA 103.1 §, KML 217

Kiinnitysten ja erityisten oikeuksien järjestely liittyy niihin yhdistämissiin, jotka tehdään KML 214 §:n 2 momentin 1) tai 2) kohdan nojalla.

KML 214.2 §:n 2) kohdan mukaisessa tapauksessa panttioikeuksien ja kirjattujen erityisten oikeuksien haltijoiden kesken on tehty sopimus kiinnitysten ja erityisten oikeuksien etusijajärjestyksestä. Pelkkä suostumuksen ilmaiseminen yhdistämiseen ei riitä, vaan sopimus koskee nimenomaan etusijajärjes-tystä.

Tiettyt oikeudet menevät lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä aina parhaalle etusijalle huolimatta siitä, mitä on sovittu sopimuksessa etusijajärjestyksestä. Näitä ovat lakisääteiset panttioikeudet, hallinnanja-kosopimukset ja ainesosan- ja tarpeiston määritys ja esineen luovuttaminen käyttöoikeuteen kuulu-vaksi. Näissä tapauksissa on tarvittaessa syytä olla yhteydessä kirjaamisprosessiin oikean merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

KML 214.2 §:n 1) kohdan mukaisessa tapauksessa kiinnitykset ja muut kirjaukset kohdistetaan KML 218 §:n mukaisesti samalla etusijalle yhdistämällä muodostettuun kiinteistöön.

1.22.16 Yhteisalue- tai yhteismetsäosuuden siirrosta omistajan nimiin aiheutuvat merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

KML 131 §, KMA 103.1 §

Omistajan nimiin tehdyssä yhteisalue- tai yhteismetsäosuuksien siirrosta eivät kiinnitykset siirry vas-taanottavan kiinteistön tunnuksen muuttumattomuudesta johtuen automaattisesti vastaanottavalle ti-lalle.

1.22.17 Kiinteistötoimituksen yhteydessä havaitun virheen korjaaminen

Jos toimituksen yhteydessä huomataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä puuttuvia henkilö- tai Y- tunnuksia tai väärin kohdennettuja erityisiä oikeuksia, on tärkeää, että tieto korjataan. Henkilötunnuksen lisääminen helpottaa esimerkiksi toimitusten tiedottamista.

1.22.18 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olevan maanmittaustoimitusta (esimerkiksi maantietoimitus) koskevan merkinnän kohdistuminen virheellisesti

Esimerkiksi maantietoimituksen tullessa vireille toimituksesta tehdään merkintä niiden kiinteistöjen kohdalle, joita toimitus koskee. Merkintä tehdään JAKOkii -sovelluksella kyseisessä tapahtumassa.

Jos merkinnän tekemisen jälkeen kiinteistöllä tehdään lohkominen tai muu maanmittaustoimitus, merkintä kohdistuu toimituksen jälkeen siitä muodostettuihin kiinteistöihin. Jos merkintä on jonkin kiinteistön osalta väärä, pitää se poistaa.

Lunastuksen kohde määrätään lopullisesti lunastustoimituksessa ja tässä esimerkissä maantietoimituksessa. Sen vuoksi merkinnän poistamisessa tulee olla varovainen. Selvissä tapauksissa merkinnän voi poistaa, epäselvissä ei.

Merkinnän voi poistaa JAKOkii -välineellä siinä tapahtumassa, missä merkintä on tehtykin tai poistamalla merkintä suoraan KIRRE -sovelluksella.

1.22.19 Merkintä kiinteistötoimitusmaksun panttina olevasta kiinteistöstä

KTML 8 §, MK 20:2 §, KirjA 21.1 ja 21.2 §

MML Laskutus huolehtii lakisääteisen panttioikeuden merkitsemisestä lähettämällä sitä koskevan ilmoituksen kirjaamisprosessille.

1.23 TOIMITUSASIAKIRJOJEN ARKISTOINTI

1.23.1 Yleistä

Pysyvästi ja määrääjän säilytettävät toimitusasiakirjat arkistoidaan ainoastaan sähköisessä muodossa Maanmittauslaitoksen arkistoon (ARKKI-järjestelmä).

Kullakin toimituksella on JAKOdiaariin asian avauksen yhteydessä antama asiatunnus, joka tulostuu asiakirjoihin. Se toimii myös arkistoviitteenä.

Toimitusasiakirja (SULKA) -välineellä sekä toimitustuotannon JAKOkii-välineellä tuotetut asiakirjat arkistoidaan suoraan sähköisesti ARKKI-järjestelmään. Muilla välineillä tuotetut tai asianomaisten toimitamat asiakirjat skannataan ARKKI-järjestelmään.

1.23.2 Arkistoitavat asiakirjat

1.24 ERITYISKYSYMYKSIÄ

1.24.1 Sopimukset

Kiinteistötoimituksen asianosaisilla on mahdollisuus sopia monista seikoista. Sellaisia ovat esimerkiksi halkomistapa (KML 50 §), rajan paikka epäselvissä tapauksissa (KML 104.3 §) sekä tilikorvaukset (KML 201 §). Eräänlainen sopimus on myös asianosaisten suostumus siihen, että toimitus voidaan aloittaa tiedottamatta (KML 170 § ja KMA 39 §).

Koska kaikkien asianosaisten tulee yleensä hyväksyä tehty sopimus (KML 19.1 §), toimitusmiesten ei välttämättä tarvitse tutkia sen laatua muutoin kuin erikseen säädetyissä tapauksissa. Hyvä toimitustapa kuitenkin edellyttää, että asianosaisia ohjataan välttämään epätarkoituksenmukaisia sopimuksia.

Eräissä tapauksissa sopimuksen voivat kuitenkin tehdä kokoukseen saapuville tulleet asianosaiset. Tällaisia ovat vesialueen muodostaminen yhteiseksi KML 140 §:n mukaisessa tapauksessa, toimituksen jatkokokouksen tiedottamisesta sopiminen (KML 171 §) sekä tilikorvauksista sopiminen (KML 201.2 §). Korvauksia koskevan sopimuksen osalta laki velvoittaa toimitusmiesten pitämään huolta siitä, ettei sopimuksella loukata kenenkään oikeutta (KML 201.2 §). (Ei koske maantie- tai ratatoimituksissa eikä lunastuslain mukaisissa toimituksissa tehtyjä sopimuksia)

Sopimuksen tekemiselle ei ole asetettu tarkkoja muotomääräyksiä (KML 176 §). Toimitusinsinöörin on kuitenkin huolehdittava siitä, että kaikki asianosaiset ovat ymmärtäneet sopimuksen ja sen seuraukset ja että kaikki asianosaiset erikseen ilmoittavat hyväksyvänsä sopimuksen. Toimitusinsinööri merkitsee toimituskokouksessa tehdyn sopimuksen pöytäkirjaan tai muuhun toimitusasiakirjaan, eikä kenenkään muun tarvitse vahvistaa sitä allekirjoituksellaan. Toimituskokouksen ulkopuolella asianosaisten on tehtävä sopimuksensa kirjallisesti, mutta esimerkiksi todistajia ei tarvita varmentamaan heidän allekirjoituksiaan. Riittäisessä toimituksessa saavutettuun sopimukseen on kuitenkin hyvä saada sopijapuolten allekirjoitukset, vaikka asia käsiteltäisiin kokouksessa.

Sellainen sopimus, joka on edellytyksenä toimituksen tai toimenpiteen suorittamiselle, voidaan tehdä kirjallisena tai KML 176 §:n mukaisesti toimituskokouksessa. Sopimus sitoo sopijaosapuolia sekä sel-laista uutta omistajaa, joka on saanut kiinteistön muulla saannolla kuin luovutuksella (perintö, testamentti, ositus tai muu tällainen) sekä sitä, joka luovutuksen tapahtuessa oli tietoinen sopimuksesta. Sopimus sitoo uutta omistajaa myös silloin, kun sopimuksen tarkoittama toimitus tai toimenpide on tullut vireille ennen luovutusta. (KML 282 a §)

Asiasta sopiminen ei automaattisesti poista valitusmahdollisuutta, asianosainen voi edelleen valittaa sopimuksesta jos se on kohtuuton (kohtuuttomuus voi ilmetä toimituksen jälkeen) tai jos on menetelty virheellisesti.

Sopimukset kirjataan tarvittaessa Maanmittauslaitoksen diaariin.

1.24.2 Lakanneiden yhteisten alueiden käsittely

Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina (Ojalaki 983/1976).

Jos yllä mainitun lain 20 §:n mukaista toimitusta ei ole suoritettu eikä kiinteistön alueella olevia lakanneita yhteisiä alueita ole muussakaan toimituksessa selvitetty, ne on selvitettävä ja siirrettävä viereisiin rekisteriyksiköihin laissa osoitetulla tavalla toimituksessa, joka tehdään lakanneeseen yhteiseen alueeseen rajoittuvalla kiinteistöllä. Huomioi erityissäännös asema- ja ranta-asemakaava-alueella (Ojalaki 3 luku).

Lakanneen yhteisen alueen liittämässä kiinteistöön tulee JAKOKii-järjestelmässä käyttää kiinteistöjaotuksenmuutos -työkalua, jotta toimenpiteestä tulee kiinteistörekisterimerkintä. Mikäli ko. rekisteriyksikkö kartoitetaan kokonaan tai sille tehdään muutoin pinta-alan korjaus, ei kiinteistöjaotuksenmuutos-työkalun käyttö ole tarpeellista.

1.24.3 Kuntajaon ja kameraalisen jaotuksen huomioon ottaminen

Kameraalisella jaotuksella tarkoitetaan kiinteistörekisterin mukaista kuntajakoa. Ne KML:n ja KMA:n säännökset, joissa on määräyksiä eri kuntiin kuuluvista alueista ja yhteisalueosuuksista, tarkoittavat kameraalista jaotusta (KMA 99 §). Sama koskee KRL:ia ja KRA:ta.

Kuntajako eli hallinnollinen kuntajako tarkoittaa sitä jaotusta, jonka mukaan kunnat hoitavat itsehallintoonsa kuuluvia tehtäviä ja jonka mukaan muunkin hallinnon (esimerkiksi väestökirjanpidon ja verotuksen) tulee toimia. Kiinteistöjärjestelmän ja julkisen hallinnon selvyyden kannalta on tärkeää, että kuntajako ja kameraalinen jaotus ovat yhtenevät.

1.24.3.1 Kiinteistötoimitukset ja toimenpiteet eri kuntiin kuuluvilla alueilla

Kiinteistönmuodostamislaissa on seuraavat asiaa koskevat säännökset:

- yhteislohkomisessa emäkiinteistöjen tulee sijaita samassa kunnassa (KML 24.1.1 §);
- yhteisalue- ja yhteismetsäosuus voidaan siirtää eri kunnassa olevaan kiinteistöön (KML 131.2 §, YML 41 §); ja
- yhdistettävien kiinteistöjen tulee sijaita samassa kunnassa (KML 214.1.3 §).

Edelleen voidaan viittaussäännösten perusteella päätellä, että:

- määrääalaa ei saa siirtää lohkomalla toisessa kunnassa olevaan kiinteistöön (KML 26 ja 24.1.1 §);
- erillistä vesijättöä, lunastusyksikköä tai muuta erillistä aluetta ei saa liittää toisessa kunnassa olevaan kiinteistöön (KML 40.1, 41 ja 26 §); ja että
- yhteishalkomisessa halottavien tilojen tulee sijaita samassa kunnassa (KML 48 ja 214.1.3 §).

Koska muita kuntajakoa koskevia rajoituksia ei ole lainsäädännössä mainittu, voidaan muun muassa alla mainittuja toimituksia tehdä siten, että kameraalinen kuntaraja muuttuu:

- tilusvaihto
- tilusten vaihtaminen tai siirtäminen KML 106 ja 107 §:ssä tarkoitetun rajankäynnin yhteydessä;
- yhteisen alueen tai vesijätön lunastaminen;
- lakanneen yhteisen alueen ja entisen yleisen tien siirtäminen
- uusjako;
- yhteisen alueen liittäminen ainoaan osakaskiinteistöönsä;
- yhteisen alueen jako;
- yhteisen alueen muodostaminen;
- alueen liittäminen yhteiseen alueeseen; ja
- yhteismetsän muodostaminen ja alueen liittäminen yhteismetsään.

Rasiteoikeuksia ja YksTL:n mukaisia tieoikeuksia voidaan toimituksissa perustaa kiinteistön hyväksi naapurikunnan alueelle. Myös kuntaa varten voidaan perustaa rasite toisen kunnan alueelle.

1.24.3.2 Hallinnollisen kuntajaon muuttaminen toimituksessa

Kun kameraalinen jaotus ja kuntajako ovat kiinteistötoimituksen vuoksi muodostumassa toisistaan poikkeaviksi, toimitusmiehet päättävät jaotusten yhtenäistämistä. Yleensä kameraalinen jaotus muutetaan toimitusta edeltävän tilanteen mukaiseksi. Hallinnollista kuntarajaa voidaan muuttaa kiinteistötoimituksessa vain, jos kuntarakennelain 46 §:n edellytykset ovat voimassa. Kunta on asianosainen toimituksessa, jossa hallinnollista kuntarajaa muutetaan (kuntarakennelaki 46.3 §).

Jos kuntajako ja kameraalinen jaotus ovat kiinteistötoimituksen vuoksi tai muuten muusta kuin kuntajaon muuttamista tai rajan sijaintia koskevasta päätöksestä johtuen muodostuneet toisistaan poikkeaviksi, eikä päätöstä jaotusten yhtenäistämistä ensin mainitussa tapauksessa ole tehty toimituksessa, kiinteistörekisterin pitäjä voi tehdä päätöksen kameraalisen jaotuksen muuttamisesta kuntajaon mukaiseksi tai päättää kuntarajan muuttamisesta kameraalisen jaotuksen mukaiseksi. Mikäli kameraalisen jaotuksen muuttaminen ei ole tarkoituksenmukaista eivätkä kuntarakennelain 46 § 2 momentin 1

ja 2 kohdissa säädetyt edellytykset täyty, kiinteistörekisterin pitäjän on tehtävä valtiovarainministeriölle esitys kuntajaon muuttamisesta.

1.24.4 Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietojen ylläpito Maanmittauslaitoksessa

Kiinteistörekisterinpitäjän tulee ilmoittaa väestötietojärjestelmään uudet rakennustunnukset ja tunnus-ten muutokset. Noin 250 kunnan alueella Maanmittauslaitos vastaa kunnan rakennustunnusten ylläpidosta. Tehtävässä huolehditaan siitä, että rakennus sijoittuu oikealle kiinteistölle tunnussyhteyden avulla. Rakennustunnuksen alkuosa on sama kuin rakennuksen sijaintikiinteistön (tai -rekisteriyksikön) kiinteistötunnus.

Rakennustunnusta joudutaan muuttamaan, kun rakennuksen sijaintikiinteistön tunnusta muutetaan. Tunnusmuutoksia voi aiheutua kaiken tyyppisistä kiinteistöjaotusta tai kiinteistötunnusta muuttavista toimituksista ja päätöksistä.

ARKKI- ja TASKI- järjestelmien käyttöönoton myötä toimitusasiakirjojen kierrättämisen sijasta RHR:n päivitykset tehdään pelkkien rekisteritietojen avulla. Muuttuneet tiedot saadaan selville määräajoin JA-KOKii-sovelluksella tehtävistä kuntakohtaisista hauista. Uusien rekisteriyksikköjen kohdalta katsotaan, sijoittuuko niiden alueelle RHR:n sijaintipistettä. Maanmittauslaitoksessa rakennus- ja huoneistotietojen ylläpito rakennustunnusten osalta tehdään suoraan väestötietojärjestelmän tiedostoon.

Toimitustuotannon tehtävänä on ilmoittaa Maanmittauslaitoksen RHR:n ylläpitäjälle sellaiset toimitukset, joissa rakennuksen sijaintikiinteistöön tulee muutos siten, että kiinteistöjaotus muuttuu mutta kiinteistötunnukset eivät muutu (esim. tilusvaihto, alueen liittäminen kiinteistöön)

1.24.5 Kiinteistötoimituksessa tapahtuvan saannon lainhuudatus ja varainsiirtovero

1.24.5.1 Toimitussaannot

Toimitussaannolla tarkoitetaan saantoa, joka syntyy kiinteistötoimituksessa toimitusinsinöörin tai toimitusmiesten päätöksellä.

Kun alue liitetään kiinteistöön, johon omistajalla on jo ennestään lainhuuto, uusi lainhuuto ei ole tarpeen. Aikaisemmin myönnetty lainhuuto kiinteistöön kattaa myös siihen kiinteistötoimituksessa liitetyn alueen. Esimerkiksi seuraavia toimitussaantoja ei tarvitse lainhuudattaa: vesijätön ja yhteisen alueen lunastus, tilusvaihto, rakennuspaikan osan lunastus ja tilusjärjestely väylätoimituksen yhteydessä.

Kun kiinteistötoimituksessa syntyy toimitussaannon nojalla uusi kiinteistö, lainhuudatus tulee tehdä. Esimerkiksi seuraavat toimitussaannot tulee lainhuudattaa: erillisen vesijätön tai muun erillisen alueen tilaksi muodostaminen ja MRL:n mukaisessa lunastuksessa kunnalle muodostettu uusi kiinteistö (kuitenkaan esim. lunastusyksikölle tai yleiselle alueelle ei voida myöntää lainhuutoa, mutta omistaja voidaan merkitä muistutustietona lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin). Lainhuudatusaika on kuusi kuukautta ja se alkaa siitä, kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin.

Kun tehdään kiinteistötoimitus, jossa syntyy lainhuudatettava toimitussaanto, toimitusinsinööri käsittelee lainhuudatuksen ilman eri hakemusta.

Varainsiirtovero

[Varainsiirtoverolaki](#)

Kiinteistötoimituksessa syntyvän toimitussaannon yhteydessä tulee usein esille myös varainsiirtoverotus. Mikäli maanomistaja on maksanut korvausta saamastaan alueesta, hänen tulee tehdä varainsiirtoveroilmoitus ja maksaa varainsiirtovero, joka on neljä prosenttia korvauksesta. Toimitusinsinöörin tulee neuvoa myös näissä asioissa asianosaisia. Tulkinnanvaraisissa asioissa asianosainen tulee ohjata kääntymään Verohallinnon puoleen. Ks. [Verohallinnon ohjeet](#).

Osakastila / yhteinen alue

On kuitenkin huomattava, että (yhteisaluelain mukaan) järjestäytymätöntä yhteistä maa-aluetta tai vesijättöä lunastettaessa varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa siitä osasta korvausta, joka vastaa lunastajan omistaman kiinteistön/kiinteistöjen osuutta lunastettavasta yhteisestä alueesta. Tältä osin ei oikeastaan ole edes kyse luovutuksesta eikä korvauksesta, sillä eihän omaa osuutta tarvitse lunastaa.

1.24.5.2 Muut kuin toimitussaannot

Maakaaren 11 luvun 1 §:n mukaan jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön taikka sen määräosan tai -alan saannolle lainhuudon. Huudatetun määräalan saantoon perustuvan lohkomistoimituksen yhteydessä MK 2:1:n mukaisesti tehtyyn lisäkauppakirjaan perustuvaa saantoa ei tarvitse huudattaa ennen toimituksen lopettamista, jos lisäluovutus tehdään aikaisempien kaupan osapuolten kesken ja kaupan vaatimat erityiset suostumukset esitetään toimituksessa (KML 31.2 §). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu alkuperäiseen määräalaan myönnetty lainhuuto kohdennetaan lohkomistoimituksen rekisteröinnin jälkeen toimituksessa muodostetulle uudelle lohkokiinteistölle vasta sen jälkeen, kun omistaja on hakenut lainhuudon myös toimituksessa luovutettuun lisäalueeseen ja maksanut mahdollisen varainsiirtoveron lisäsaannosta.

Kun kysymyksessä on omiin nimiin lohkominen, kiinteistön omistaja ei voi huudattaa määräaloja omiin nimiinsä ennen niiden kiinteistöksi muodostamista ja rekisteröintiä. Kun omiin nimiin lohkominen ei perustu maakaarella tarkoitettuun saantoon, ei omistajalla ole laissa säädettyä velvollisuutta huudattaa toimituksessa muodostettuja kiinteistöjä toimituksen rekisteröinnin jälkeenkään. Kantakiinteistön omistajalle, joka on aikaisemmin huudattanut saantonsa, voidaan kuitenkin toimituksen rekisteröinnin jälkeen myöntää selvennyslainhuuto muodostettuihin uusiin kiinteistöihin oikeusasemansa selventämiseksi (MK 11:6).