

Rakennuspaikan osan lunastus

Lunastus mahdollistaa rakennuskelpoisten ja asemakaavan mukaisten tonttien muodostamisen tilanteessa, jossa tonttiin sisältyy eri omistajille kuuluvia alueita.

Tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluva tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvää aluetta rakennuspaikan muodostamiseksi.

Asemakaava-alueella tontin omistajalla on oikeus lunastaa puuttuva osa tonttia. Etuoikeus lunastamiseen on tontin arvokkaimman osan omistajalla.

Sitovan tonttijaon mukaisella alueella samalla omistajalla on oltava koko tulevan tontin alue, jotta alue on rakennuskelpoinen.

Maanmittauslaitos suorittaa lunastustoimituksen

Toimituksesta vastaa Maanmittauslaitos, joka määrää tehtävään toimitusinsinööriin. Toimitusinsinööri tekee toimituksen yksin tai yhdessä kahden uskotun miehen kanssa. Uskottuja miehiä käytetään, jos toimitusinsinööri katsoo sen tarpeelliseksi tai joku asianosainen sitä vaatii. Toimituksesta tiedotetaan kutsukirjeellä. Lisäksi kutsu voidaan julkaista sanomalehdessä.

Lunastustoimituksessa

- päätetään lunastusedellytyksistä
- vahvistetaan lunastuksen kohde sekä merkitään se kartalle ja tarpeellisin osin maastoon
- laaditaan luettelo lunastettavasta omaisuudesta
- päätetään korvauksista.
- muodostetaan kiinteistöt.

Korvauksen määrääminen

Lunastettavan omaisuuden omistaja saa taloudellisista menetyksistään täyden korvauksen.

Korvausta voi saada

- lunastettavasta omaisuudesta, kuten maapohjasta ja kasvillisuudesta
- lunastuksen johdosta jäljelle jäävälle omaisuudelle aiheutuvista pysyvistä haitoista, esimerkiksi kiinteistön arvon alentumisesta
- lunastuksen johdosta aiheutuvista vahingoista, kuten muuttokustannuksista tai uuden asunnon hankkimisesta aiheutuvat kustannuksista.

Korvaus lunastettavasta omaisuudesta määrätään yleensä käyvän hinnan perusteella. Mikäli se ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Korvaukset määrätään viran puolesta. Korvaus arvioidaan loppukokouksen ajankohdan hintatason mukaan.

Toimituksen lopettaminen

Toimituksen loppukokouksessa annetaan lunastuspäätös, jossa määritellään lunastettava omaisuus ja korvaukset. Lunastus-toimituksen kustannukset maksaa yleensä hakija.

Toimitukseen ja siinä tehtyihin päätöksiin voi hakea muutosta maa- ja rakennuslain mukaisesti. Toimitusinsinööri selostaa muutoksenhakumenettelyn.

Korvausten maksaminen

Korvaukset maksetaan kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamisesta. Joissakin tapauksissa korvaus määrätään talletettavaksi kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon. Näin menetellään velkojien edun suojaamiseksi silloin, kun lunastetaan koko kiinteistö tai jäljelle jäävä omaisuus ei enää vastaa niiden velkojen määrää, joista lunastettava omaisuus oli vakuutena. Korvaus voidaan määrätä talletettavaksi muustakin syystä, esimerkiksi omistusoikeuden epäselvyyden vuoksi. Myös silloin, kun lunastuksen hakija on valittanut korvauksesta, riidanalainen osa korvauksesta saadaan tallettaa. Korvausten nostamiseen näissä tapauksissa sovelletaan maksutaloudellisia lakeja.

Toimituksen lopettamisen jälkeen

Hakija saa ottaa lunastettavan omaisuuden haltuunsa sen jälkeen, kun loppukokous on pidetty ja toimitus on saanut lainvoiman sekä korvaukset suoritettu. Jos asianosainen menettää asuntonsa tai hänen toimeentulonsa huononee elinkeinon tai ammatin harjoittamisen vaikeutumisen vuoksi, lunastustoimikunta voi siirtää haltuunoton ajankohtaa enintään kolme kuukautta. Kun lunastuspäätös on



saanut lainvoiman ja lunastuskorvaukset on maksettu, toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin. Lunastus katsotaan silloin päättyneeksi.

Toimituksen kohteena olleiden kiinteistöjen omistajille lähetetään otteet toimitusasiakirjoista. Asiakirjat lähetetään sähköisesti Suomi.fi-viestit-palvelun kautta, jos kiinteistön omistaja on ottanut palvelun käyttöönsä.

Lisätietoja www.maanmittauslaitos.fi

Teemme maanmittaustoimituksia, ylläpidämme kiinteistöjen tietoja, tuotamme kartta-aineistoja, huolehdimme lainhuudoista ja kiinnityksistä, kehitämme tietojärjestelmiä sekä edistämme paikkatietojen tutkimusta ja soveltamista.