

Yhteisen maa-alueen lunastaminen

Yhteisiä maa-alueita voivat olla esimerkiksi venevalkama, pellavanliotuspaikka tai soranottoalue. Joissain tilanteissa viereisen kiinteistön omistaja voi lunastaa yhteisen alueen itselleen.

Mikä on yhteinen maa-alue?

Yhteisellä maa-alueella tarkoitetaan aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön. Yhteinen maa-alue ei ole itsenäinen kiinteistö, vaan se kuuluu niihin kiinteistöihin, joilla on osuus yhteiseen alueeseen.

Milloin yhteisen maa-alueen voi lunastaa?

Jos yhteinen alue haittaa kiinteistön käyttöä tai yhteinen alue on vähäinen, voi siihen rajoittuvan kiinteistön omistaja useimmiten lunastaa sen itselleen.

Jos yhteinen maa-alue sijaitsee siten, että aluetta tai sen osaa voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain siihen rajoittuvien tilusten yhteydessä, voi tällaisen alueen lunastaa. Lunastaa ei kuitenkaan voida yhteismetsää, yhteistä vesialuetta tai yhteistä koskea.

Lunastamisen edellytyksistä voidaan tehdä ratkaisu vasta lunastustoimituksessa. Jos tilussijoitus voidaan korjata tilusvaihdolla, tehdään lunastamisen sijasta tilusvaihto lunastavan kiinteistön ja yhteisen alueen välillä.

Toimitusta voi hakea yhteiseen alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistaja. Lunastajan ei tarvitse olla yhteisen alueen osakas. Lunastusta voivat vaatia myös yhteisen alueen osakkaat.

Miten lunastusta haetaan?

Lunastamista voit hakea Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa. Valitse ensin rekisteriyksikkö ja mitä toimitusta haet, täytä sitten hakemuksen tiedot ja liitä hakemukseen mahdolliset liitteet. Voit hakea toimitusta myös hakemuslomakkeella, jos sinulla ei ole mahdollisuutta käyttää asiointipalvelua. Lomakkeen löydät www.maanmittauslaitos.fi -sivuilta.

Hakijalle ilmoitetaan Maanmittauslaitoksesta toimitusinsinööri, johon voi tarvittaessa ottaa yhteyttä. Maanmittauslaitoksesta saa arvion toimituksen aloittamisajan kohdasta ja kustannuksista.

Mitä lunastustoimituksessa tehdään?

Yhteisen alueen lunastamisen tekee Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri tarvittaessa kahden uskotun miehen kanssa. Toimituksessa pidetään yksi tai useampi toimituskokous sekä suoritetaan maastokatselmus ja maastotyöt.

Toimitusmiehet päättävät toimituksessa, onko lunastamiselle kiinteistönmuodostamislain 61 §:ssä säädettyt perusteet. He määrittävät lunastettavan alueen ja ratkaisevat lunastushinnan sekä sen maksamiseen liittyvät kysymykset.

Yhteisestä alueesta maksettava korvaus määräytyy alueen käyvän hinnan mukaisena. Lunastuskorvauksen määrään vaikuttavat muun muassa alueen laajuus, laatu ja käyttömahdollisuudet.

Lunastuskorvauksen maksamiselle annetaan toimituksessa määräaika. Lunastuskorvauksen maksaja on sen kiinteistön omistaja, johon aluetta on siirretty ja saajina yhteisen alueen osakkaat.

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

Toimituksen tuloksena yhteinen alue tai sen osa on siirtynyt hakijan omistukseen ja se on liitetty lunastajan omistamaan kiinteistöön. Erillistä luovutuskirjaa ja lohkomista ei tarvita.

Mitä toimituksen lopettamisen jälkeen tehdään?

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

Maanmittauslaitos perii toimituksesta maksun, ks. erillinen hinnasto. Päätös maksajasta tehdään loppukokouksessa, yleensä lunastaja maksaa toimitusmaksun.

Lunastajan on maksettava varainsiirtovero ja tehtävä varainsiirtoveroilmoitus Verohallinnolle 6 kuukauden kuluessa toimituksen rekisteröinnistä.

Lisätietoja www.maanmittauslaitos.fi

Teemme maanmittaustoimituksia, ylläpidämme kiinteistöjen ja osakehuoneistojen tietoja, huolehdimme omistusoikeuksien rekisteröinnistä ja kiinnityksistä, tuotamme kartta-aineistoja sekä edistämme paikkatietojen tutkimusta.