

# Lohkominen

***Määräala on kiinteistöstä luovutettu maa-alue, josta lohkomalla tehdään uusi kiinteistö.***

## Mitä lohkominen on?

Lohkominen on kiinteistötoimitus, jossa kiinteistöstä erotettava alue eli määräala tai useampia määräaloja muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi. Usein lohkominen liittyy kiinteistökauppaan, mutta myös perintönä tai lahjana saatu määräala lasketaan kiinteistöksi ja on lohkottava. Lohkomalla voidaan myös siirtää määräala toiseen kiinteistöön.

## Miksi lohkomista tarvitaan?

Lohkomisessa vahvistetaan muodostettavan kiinteistön rajat sekä kiinteistön hyväksi perustetut ja kiinteistöä raskaita käyttöoikeudet. Tieto uudesta kiinteistöstä ja oikeuksista tallennetaan kiinteistötietojärjestelmään.

## Miten lohkominen tulee vireille?

Määräalan omistajan on haettava omistusmuutoksen kirjaamista kuuden kuukauden kuluessa kauppa- tai muun luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Kirjaamista kutsutaan lainhuudoksi ja sitä haetaan Maanmittauslaitoksesta. Lohkominen tulee vireille automaattisesti lainhuudon myöntämisen yhteydessä. Omistaja voi myös itse hakea Maanmittauslaitoksesta oman kiinteistönsä lohkomista haluamiinsa osiin.

Kun lohkominen on tullut vireille, määrää Maanmittauslaitos toimitukselle toimitusinsinöörin ja lähettää määräalan omistajalle ilmoituksen vireilletulosta. Ilmoitus sisältää muun muassa toimitusinsinöörin yhteystiedot. Lisäksi asiakkaalle lähetetään lohkomisen hinnasto.

## Mitä toimituksessa tapahtuu?

Lohkomisen asiat käsitellään toimituskokouksessa, jossa asianosaisten on hyvä olla läsnä. Asianosaisten poissaolo ei kuitenkaan estä lohkomista. Kokouksen ajankohta ilmoitetaan asianosaisille joko kutsukirjeellä tai siitä sovitaan asianosaisten kanssa. Tarvittavat maastotyöt tehdään yleensä kokouksen yhteydessä tai isommissa toimituksissa erikseen. Asianosaisten on hyvä olla läsnä myös maastotöissä.

Maastotöissä määräala kartoitetaan ja sen rajat merkitään maastoon rajamerkeillä. Työvälineet, rajamerkit ja mahdollisen apuvoiman järjestää Maanmittauslaitos.

Rajan avaamisen maastoon tekee toimitusinsinöörin tilaama metsuri.

Mikäli vanhoissa rajoissa on epäselvyyttä, niiden paikka selvitetään toimituksessa. Tällöin toimituskokoukseen kutsutaan myös rajanaapuri.

Toimituskokouksessa tehtyjen päätösten perusteella määräalasta muodostetaan uusi kiinteistö, perustetaan sen käyttöä varten tarpeelliset oikeudet (esimerkiksi tieoikeus) ja annetaan kiinteistölle omistajan ehdottama nimi.

Kokouksessa käsitellään myös toimituskustannukset. Kiinteistötoimitusmaksu perustuu maa- ja metsätalousministeriön antamaan asetukseen ja se määräytyy määräalan pinta-alan perusteella. Maksuun sisältyy edellä mainitut apuvoima- ja rajamerkkikustannukset, sekä tietyt lohkomisen kannalta välttämättömät toimenpiteet (epäselvän rajan selvittäminen ja kulkuoikeuden perustaminen). Jos lohkomisen yhteydessä tehdään muu toimitus tai toimenpide, sen osalta määrätään hinnaston mukainen erillinen maksu.

Myyjän kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset kohdistuvat myös määräalaan, ellei niitä ole vapautettu kiinteistökaupan jälkeen. Vapauttaminen kannattaa hoitaa kaupan osapuolten kesken ennen lohkomista. Uuden kiinteistön vapauttaminen kiinnityksistä voidaan käsitellä myös toimituksessa, jos määräalan omistaja sitä pyytää.

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

## Toimituksen lopettamisen jälkeen

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

Asiakirjat arkistoidaan pysyvästi sähköiseen arkistoon ja uusi kiinteistö rekisteröidään kiinteistörekisteriin.

**Lisätietoja [www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi)**

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