

21 TOIMITUSKUSTANNUKSET

21.1	YLEISTÄ	4
21.1.1	Kiinteistötoimituksena laskutettavat toimitukset ja toimenpiteet	4
21.1.2	Sovellettavat säännökset, hinnasto ja ohjeita	4
21.1.3	Omakustannusperiaate	4
21.1.4	Kiinteähintaiset ja aikaveloitteiset toimitukset. Kustannukset ja korvaukset	4
21.1.5	Asianosaisten informointi	5
21.1.6	Päätoimitus - sivutoimitus	5
21.1.7	Maksut ja työajan kirjaus	5
21.1.8	Maksun määräytymisen ajankohta	5
21.1.9	Toimitushakemuksen hylkääminen	5
21.1.10	Laskun laatiminen	5
21.2	KIINTEÄHINTAISET TOIMITUKSET	5
21.2.1	Yleistä	6
21.2.2	Maksuun sisältyvät toimenpiteet ja kustannukset – kiinteähintaiset toimitukset	6
21.2.2.1	Asiantuntijan käyttö	6
21.2.2.2	Rajankäynti	6
21.2.2.3	Kulkuyhteyden perustaminen tai siirtäminen	6
21.2.2.4	Rasitteen perustaminen toimitusalueella	7
21.2.2.5	Apuhenkilökustannukset	7
21.2.2.6	Rajamerkkikustannukset	8
21.2.2.7	Kokoustilakustannukset	8
21.2.3	Lohkominen	8
21.2.3.1	Maksun alentaminen asianosaisten tekemän työn johdosta lohkomisessa (ja tilusvaihdossa)	8
21.2.3.2	Kiinnityksestä tai kirjatusta eläkeoikeudesta vapauttaminen	9
21.2.3.3	Koskitilan lohkominen	9
21.2.3.4	Lohkominen, tontin lohkominen ja/tai yleisen alueen lohkominen samassa toimituksessa	9
21.2.4	Halkominen	9
21.2.5	Yhteisen alueen jako	9
21.2.6	Tilusvaihto	10
21.2.7	Vesijätön lunastaminen ja yhteisen alueen lunastaminen	10
21.2.8	Tontin tai rakennuspaikan osan lunastus	11
21.2.9	Yksityistietoimitus	11
21.2.9.1	Yleistä	11
21.2.9.2	Alueellinen yksityistietoimitus	12
21.2.9.3	Sopimus	12
21.2.9.4	Oikeuden lakkauttaminen	12
21.2.9.5	Alueellisen oikeuden pituus, esim. venevalkama	12
21.2.9.6	Tieyksikkölaskelman laatiminen	12
21.2.9.7	Muut päätökset	13
21.2.10	Rasitetoimitus	13
21.2.11	Tiekunnan perustaminen ym. kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä	13
21.2.12	Rajankäynti	14
21.2.12.1	Kiinteähintaiset rajankäynnit	14
21.2.12.2	Aikaveloitteiset rajankäynnit	15
21.2.13	Kiinteistöjen yhdistäminen	15
21.2.14	Yhteisten alueiden yhdistäminen	15
21.2.15	Alueen liittäminen yhteiseen alueeseen	15
21.2.16	Alueen liittäminen osuutta vastaan yhteiseen alueeseen	16
21.2.17	Yhteisen alueen muodostaminen	16
21.2.18	Yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön	16
21.2.19	Yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön ja yhteisalueosuuden muodostaminen tilaksi	17

21.2.20	Erityisen etuuden siirto	17
21.2.21	Kiinnityksestä tai kirjatusta eläkeoikeudesta vapauttaminen	18
21.2.22	Kiinteähintaisen toimituksen peruuntuminen, raukeaminen tai sikseen jättäminen	18
21.3	AIKAVELOITTEISET TOIMITUKSET	18
21.3.1	Yleistä	18
21.3.2	Maksuun sisältyvät toimenpiteet ja kustannukset – aikaveloitteiset toimitukset	19
21.3.3	Maanmittauslaitoksen henkilöstöön kuuluvien mittamiesten työaikojen kirjaamisesta ja laskuttamisesta	19
21.3.4	Aikaveloitteisen toimituksen peruuntuminen, raukeaminen tai sikseen jättäminen	19
21.4	SIIRTYMÄSÄÄNNÖKSET	19
21.5	YHTEISMETSÄÄ KOSKEVAT TOIMITUKSET	20
21.5.1	Yhteismetsän muodostaminen	20
21.5.1.1	Yhteismetsän muodostaminen useasta tilasta	20
21.5.1.2	Yhteismetsän muodostaminen yhdestä tilasta	20
21.5.1.3	Yhteismetsän muodostaminen halkomisessa (KML 98.2 §)	20
21.5.1.4	Yhteismetsän muodostaminen lohkomisessa (KML 98.3 §)	20
21.5.2	Alueen liittäminen yhteismetsään luovuttajalle annettavaa osuutta vastaan	20
21.5.3	Yhteismetsän hankkiman määräalan liittäminen yhteismetsään tai erottaminen omaksi tilakseen	20
21.5.4	Yhteismetsän hankkiman kiinteistön liittäminen yhteismetsään	20
21.5.5	Yhteismetsien yhdistäminen	20
21.5.6	Yhteismetsän jakaminen	20
21.5.7	Yhteismetsän hankkiman yhteismetsäosuuden liittäminen yhteismetsään	20
21.5.8	Muun kuin yhteismetsän hankkiman yhteismetsäosuuden siirtäminen kiinteistöön tai muodostaminen tilaksi	20
21.5.9	Yhteismetsän myymän määräalan erottaminen	20
21.5.10	Koko yhteismetsän myyminen	20
21.5.11	Erityistapauksia	20
21.6	KUSTANNUKSET JA KORVAUKSET	20
21.6.1	Yleistä	20
21.6.2	Kustannusten ja korvausten maksaminen toimituksen aikana	21
21.6.3	Maastotyökustannusten tili	21
21.6.4	Yleiskustannukset	22
21.7	UUDELLEEN KÄSITELTY TOIMITUS	22
21.7.1	Tuomioistuimen päätöksen perusteella	22
21.7.2	Lopetetun toimituksen korjaaminen	22
21.8	MAKSUN ALENTAMINEN TAI MÄÄRÄÄMÄTTÄ JÄTTÄMINEN	22
21.9	MAKSUN OSITTELU	23
21.10	LAKISÄÄTEINEN PANTTIOIKEUS	23
21.11	ENNAKKO JA VAKUUS	23
21.12	OSAMAKSU	24
21.13	TOIMITUSKUSTANNUSTEN PERIMINEN	24
21.13.1	Perustietoja toimituskustannusten perimisestä	24
21.13.2	Kiinteistötoimitusmaksulaskun maksaminen kolmessa erässä	24
21.13.3	Maksupäätöksen ajankohta	24
21.13.4	Kiinteistötoimitusmaksun maksamisen lykkääminen ja muu maksujärjestely	25
21.13.5	Perimisen turvaaminen lakisääteisellä panttioikeudella	25
21.13.6	Toimituskustannusten pakkoperintä	25
21.14	TOIMITUSKUSTANNUKSIA KOSKEVAT VALITUKSET	26
21.15	LASKUSSA OLEVAN VIRHEEN KORJAAMINEN	26

21.16 TILAUSTEHTÄVÄ.....	26
--------------------------	----

21 TOIMITUSKUSTANNUKSET

21.1 YLEISTÄ

21.1.1 Kiinteistötoimituksena laskutettavat toimitukset ja toimenpiteet

Kiinteistötoimitusmaksulaki 1 §

Kiinteistötoimitusmaksu peritään kiinteistötoimituksesta ja muusta kiinteistönmuodostamislain mukaisesta toimenpiteestä. Toimenpiteet voidaan tehdä toimituksessa tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä (esim. kiinteistöjen yhdistäminen ja yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön).

Kiinteistötoimitusmaksu peritään myös muun lainsäädännön mukaisesta, kiinteistönmuodostamislain mukaiseen toimitukseen tai tehtävään verrattavasta sellaisesta toimituksesta tai tehtävästä, joka kiinteistönmuodostamisviranomaisen on pyynnöstä suoritettava, ellei kyseisen toimituksen tai tehtävän osalta samalla maksusta erikseen säädetä tai määrätä. Tällaisia toimituksia ja tehtäviä ovat muun muassa maantietoimitus, yksityistietoimitus ja lunastuslain mukaiset toimitukset.

21.1.2 Sovellettavat säännökset, hinnasto ja ohjeita

Kiinteistötoimituksista perittävät maksut määräytyvät *maa- ja metsätalousministeriön asetuksen kiinteistötoimitusmaksuista (MMMA)* mukaisesti. Muutkin säännökset ja niiden lyhenteet ilmenevät alta.

- [Kiinteistönmuodostamislaki](#) (KML, 554/1995) 207 – 212 §:t
- [Kiinteistönmuodostamisasetus](#) (KMA, 1189/1996) 68 - 70 §:t
- [Laki kiinteistötoimitusmaksusta](#) (KTML, 558/1995)
- [Valtioneuvoston asetus kiinteistötoimitusmaksusta](#) (KTMA, 1560/2001)
- [Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta](#) vuonna 2021 (MMMA 996/2020; kiinteistötoimitusmaksuasetus)

Kiinteistötoimitusten hintatiedot löytyvät myös Maanmittauslaitoksen internet-sivuilla olevasta [hinnastosta \(pdf-versio\)](#).

21.1.3 Omakustannusperiaate

KTML 3 §

Kiinteistötoimitusmaksun suuruuden tulee vastata kiinteistötoimituksesta valtiolle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää (omakustannusarvo). Maksujen yksikköhinnat määritellään toteutuneiden kustannusten sekä ennakoitavissa olevan kustannustason muutoksen perusteella.

21.1.4 Kiinteähintaiset ja aikaveloitteiset toimitukset. Kustannukset ja korvaukset

KTML 3 §

Kiinteistötoimitusmaksu määrätään kiinteänä maksuna (kiinteähintaiset toimitukset; toimituskorvaus) tai käytetyn työajan mukaan laskettuna (aikaveloitteiset toimitukset; työkorvaus).

Kiinteähintaisesta toimituksesta määrätään maksu pinta-alan, tms. toimituksen ominaisuuden perusteella. Maksun suuruus vastaa keskimäärin niitä kokonaiskustannuksia, jotka kyseisestä toimituksesta Maanmittauslaitokselle aiheutuu (katso tarkemmin [TMK 21.2](#)).

Aikaveloitteisesta toimituksesta määrätään maksu toimitukseen käytetyn työajan, keskimääräisten palkkauskustannusten sekä toimituksen suorittamisesta Maanmittauslaitokselle aiheutuneiden muiden kustannusten perusteella (katso tarkemmin [TMK 21.3](#)).

Kiinteistötoimitusmaksussa laskutetaan maksuvelvolliselta myös toimituksen suorittamisesta aiheutuvat **kustannukset ja korvaukset**. Niistä yleisimmät sisältyvät keskimääräisinä kustannuksina kiinteään hintaan tai työaikakorvaukseen ja muut peritään erikseen, ks. TMK:n kohdat [21.2.2](#), [21.3.2](#) ja [21.6](#).

21.1.5 Asianosaisten informointi

Asiakkaalle näkyy tyypillisesti vain kokousten ja maastotöiden osuus siitä työpanoksesta, jota toimitusta varten tehdään. Toimitusta kuitenkin valmistellaan etukäteen, eikä se tule valmiiksi vielä maastossa. Toimitusinsinöörin tulee informoida asianosaisia toimituksen työvaiheista. Muutoin asianosaisille jää väärä mielikuva työmäärän ja kiinteistötoimitusmaksun suhteesta.

Toimitusinsinöörin tulee selostaa maksun muodostumisen perusteet pöytäkirjassa.

21.1.6 Päätoimitus - sivutoimitus

Kiinteistötoimitusmaksuasetuksen pääperiaate on, että toimituksesta tai toimenpiteestä perittävän maksun suuruuteen tai määräytymistapaan ei vaikuta se, tehdäänkö se omana toimituksenaan (päätoimituksena) vai jonkun toisen toimituksen yhteydessä (sivutoimituksena). Poikkeuksena pääperiaatteesta on aikaveloitteisen päätoimituksen yhteydessä tehtävä rajankäynti. Se velotetaan tällöin käytetyn työajan mukaan (MMMA 1.3 ja 14.3 §:t).

21.1.7 Maksut ja työajan kirjaus

Maanmittauslaitoksen sisäinen ohje

21.1.8 Maksun määräytymisen ajankohta

MMMA 2 §

Kiinteähintaisen toimituksen kiinteistötoimitusmaksu määrätään päätoimitusta koskevan ensimmäisen hakemuksen saapumisen ajankohtana voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti. Maksu määräytyy myös kiinteähintaisesta sivutoimituksesta edellä kerrotulla tavalla riippumatta siitä, milloin sivutoimitusta on haettu tai pyydetty (myös jos päätoimitus on aikaveloitteinen).

Aikaveloitteisen toimituksen maksu määrätään noudattaen työn tekemisen ajankohtana voimassa olleita säännöksiä ja tuntihintoja. Ks. myös siirtymäsäännökset kohdasta [TMK 21.4](#).

21.1.9 Toimitushakemuksen hylkääminen

MMMA 3 §, TMK 1.1.3

Hakemuksen hylkäämisestä määrätään kiinteä maksu MMMA 3 §:n mukaisesti.

21.1.10 Laskun laatiminen

KTML 10 §

Kiinteistötoimitusmaksu määrätään ja peritään yleensä sen jälkeen, kun toimitus on lainvoimainen. Ks. [TMK 21.13.3](#) ja [TMK 21.12](#).

21.2 KIINTEÄHINTAISET TOIMITUKSET

21.2.1 Yleistä

KTML 3 §. MMMA 2 luku

Osalla toimituksista on kiinteähintainen maksu, jolloin asiakkaalla on etukäteen tiedossa toimitusmaksun suuruus. Kiinteähintaisuuteen liittyy olennaisesti se, että maksu *keskimäärin* vastaa omakustannusarvoa. Yksittäisissä toimituksissa joskus toimitukseen menee työaika enemmän kuin siitä velotaan, joskus taas vähemmän.

Mikäli toimituslaji vaihtuu toimituksen aikana, maksu velotaan toteutettavan toimituslajin mukaisesti. Kuitenkin halkomisena aloitettu ja lohkomiseksi muuttunut toimitus velotaan tietyissä tapauksissa kuten halkominen, ks. [TMK 21.2.3](#) (5. kappale).

Siitä, minkä ajankohdan mukainen maksu määrätään, ks. [TMK 21.1.8](#) ja [TMK 21.4](#).

21.2.2 Maksuun sisältyvät toimenpiteet ja kustannukset – kiinteähintaiset toimitukset

MMMA 4 §, [TMK 21.6](#)

Kiinteähintaisen toimituksen maksu sisältää yleisimmät päätoimituksen yhteydessä suoritettavat sivutoimituksen kaltaiset toimenpiteet. Näitä ovat toimituslajista riippuen mm. toimituksen suorittamisen kannalta välttämättömän rajankäynnin kustannukset sekä KML 156 §:n 3 momentissa tarkoitetun kulkuyhteyden perustamisen tai siirtämisen kustannukset.

KTML 3.5 §:n mukaisista kuluista kiinteistötoimitusmaksu sisältää apuhenkilö-, kokoustila- ja rajamerkkikustannukset. Ks. myös [TMK 21.6](#).

Yksityiskohtaisesti maksuun sisältyvät toimenpiteet ja kustannukset ilmenevät MMMA 4 §:stä ja kyseisiä toimituslajeja koskevista pykälistä. Ks. alla olevat kohdat 21.2.2.1-7.

Kiinteähintaisen toimituksen maksu sisältää luonnollisesti myös kaikki ne toimenpiteet, jotka tulee tehdä toimituksen suorittamiseksi. Tällaisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi uusien rajojen käyminen lohkomisessa ja halkomisessa sekä arviointi halkomisessa, yksityistietoimituksessa ja vesijätön lunastuksessa.

21.2.2.1 Asiantuntijan käyttö

MMMA 4.1.1 §

Toimitusinsinööri vastaa toimituksen suorittamisen kannalta välttämättömien toimenpiteiden suorittamisesta (KML 174 §). Toimitusinsinööri voi kutsua asiantuntijan avustamaan sellaisen asian käsittelyä, joka edellyttää erityistä asiantuntemusta (KML 13 §). Kiinteähintaisen toimituksen maksuun ei vaikuta se, suorittaako tällaisen toimenpiteen toimitusinsinööri vai em. asiantuntija.

21.2.2.2 Rajankäynti

MMMA 4.1.2 §

Kiinteähintaisen toimituksen suorittamiseksi välttämätön rajankäynti sisältyy toimituksen maksuun. Rajankäynti on välttämätön, kun esimerkiksi toimituksessa muodostettava uusi kiinteistö rajoittuu vanhaan rajaan ja se on epäselvä.

21.2.2.3 Kulkuyhteyden perustaminen tai siirtäminen

MMMA 4.1.3 §

Uudelle kiinteistölle (toimituslajista riippumatta) on järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys viranpuolesta, ks. KML 156.3 § ja TMK 1.14. Kiinteähintaisen toimituksen maksuun sisältyy kulkuyhteyden perustaminen tai siirtäminen toiseen paikkaan tässä luvussa selostetulla tavalla.

Toimituksen kiinteään maksuun sisältyy seuraavat kulkuyhteyden perustamiseen tai siirtämiseen liittyvät käsittelyt:

- Tieoikeuden perustaminen kiinteistön hyväksi kadulle, maantielle tai sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta.
- Aikaisemmin perustetun tieoikeuden siirtäminen.
- Oikeuden maastoon merkitseminen, mikäli sen tekeminen katsotaan tarpeelliseksi.
- Em. toimenpiteisiin liittyvät mahdolliset korvauskäsittelyt.
- Yksityistielain 71.1 §:n mainitut toimenpiteet tieyksikkölaskelman laatimista lukuun ottamatta, mikäli ne ovat kulkuyhteyden perustamisen tai siirtämisen takia välttämättömiä.

Toimituksen kiinteään maksuun sisältyy kulkuyhteyden perustamiseen tai siirtämiseen liittyvät käsittelyt, *kun oikeuden saajana on*:

- Lohkokiinteistö.
- Kantakiinteistö, kun oikeus perustetaan samaan tiehen kuin lohkokiinteistölle tai lohkokiinteistön alueelle.
- Kantakiinteistö, kun lohkokiinteistö katkaisee kulkuyhteyden ja kantakiinteistölle perustetaan uusi tieoikeus.
- Halkomisessa tai yhteisen alueen jaossa muodostettu kiinteistö.
- Tilusvaihdon osapuolena oleva kiinteistö, mikäli kulkuyhteys katkeaa tilusvaihdon takia.
- Yhteinen alue, johon liitetään aluetta; kuitenkin vain siltä osin kuin oikeus perustetaan liitettävälle alueelle kulkemista varten; oikeus perustetaan yhteismetsän hyväksi tai muun yhteisen alueen osalta sen osakaskiinteistöille tai osalle niistä. Yhteismetsän osalta ks. [TMK 21.5](#).
- Toimituksessa muodostettu muu yhteinen alue kuin yhteismetsä; oikeus perustetaan yhteisen alueen osakaskiinteistöille tai osalle niistä. Yhteismetsän osalta ks. [TMK 21.5](#).

Toimituksen kiinteään maksuun eivät sisälly seuraavat toimenpiteet:

- Tieyksikkölaskelman laatiminen
- Kulkuyhteyden perustaminen kantakiinteistölle muussa kuin edellä mainitussa tapauksessa
- Ulkopuolisten kiinteistöjen tieoikeuksien käsittely
- Muut kuin edellä mainitut yksityistielain mukaiset toimenpiteet

21.2.2.4 Rasitteen perustaminen toimitusalueella

MMMA 4.1.4 §

Rasitteen perustaminen *toimituksen kohteena olevan kiinteistön alueelle* sisältyy kiinteään maksuun, kun oikeus perustetaan *toimituksessa muodostetun kiinteistön hyväksi*. Tämä koskee lohkomista, halkomista ja yhteisen alueen jakoa. Kuitenkin KML 154a §:n mukaisen rasitteen perustaminen velotetaan erikseen.

Kulkuyhteyksiä koskevista rasitteista ks. [TMK 21.2.2.3](#).

21.2.2.5 Apuhenkilökustannukset

MMMA 4.1.5 §, KML 180 §

Kun kiinteähintaisen toimituksen suorittaminen edellyttää maastotöitä, apuhenkilökustannukset sisältyvät kiinteistötoimitusmaksuun. Apuhenkilökustannuksina pidetään paitsi mittamieskustannuksia myös rajanavaamiskustannuksia.

Toimitusinsinöörin tehtävänä on hankkia toimituksen suorittamisessa tarvittavat apuhenkilöt. Myös asiansaajat voivat toimia apuhenkilöinä ja usein se on myös tarkoituksenmukaista.

21.2.2.6 Rajamerkkikustannukset

MMMA 4.1.6 §

Kiinteähintaisen toimituksen kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvät rajamerkkikustannukset.

21.2.2.7 Kokoustilakustannukset

MMMA 4.1.7 §

Kiinteähintaisen toimituksen kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvät kokoustilakustannukset.

21.2.3 Lohkominen

MMMA 2, 4, 5, 23, 24 ja 29 §:t

Lohkomisesta määrätään MMMA 5 §:n mukainen kiinteistötoimitusmaksu. Maksun suuruus riippuu lohkomisessa muodostetun lohkiinteistön pinta-alasta tai saajakiinteistöön siirretyn alueen pinta-alasta siten kuin MMMA:n maksutaulukosta 1 ilmenee.

Lohkomalla muodostettava *tontti tai yleinen alue* voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä (KML 20.2 §). Myös näiden pinta-ala otetaan huomioon, kun määrätään kiinteistötoimitusmaksua.

Lohkomisen maksu määrätään kultakin lohkomisessa muodostetulta lohkiinteistöltä tai määräalasta ja saajakiinteistöstä muodostetulta kiinteistöltä. Lohkomisessa kantakiinteistöksi määrätyn kiinteistön osalta ei määrätä kiinteistötoimitusmaksua. Edellä sanottua sääntöä noudatetaan myös niissä tapauksissa, kun kiinteistön koko alue on luovutettu määräaloina ja toimituksessa päätetään, mikä määräaloista jää kantakiinteistöksi.

Lohkomisen kiinteistötoimitusmaksu sisältää kaikki ne toimituksessa suoritettut toimenpiteet ja kustannukset, jotka on lueteltu MMMA 4 §:ssä, ks. [TMK 21.2.2](#). Kun lohkomisen yhteydessä tehdään muu kuin MMMA 4 §:n mukaan lohkomisen maksuun sisältyvä sivutoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [TMK 21.1.6](#).

Halkomisena aloitetusta, mutta lohkomiseksi muutetusta toimituksesta määrätään kiinteistötoimitusmaksu kuten halkomisesta, jos asianosaiset tekevät jakosopimuksen sen jälkeen, kun alkukokous tai siinä annettu määräaika jakosopimuksen tekemiselle on päättynyt. Jos jakosopimus tehdään ao. määräajan kuluessa, toimituksesta määrätään kiinteistötoimitusmaksu kuten lohkomisesta (MMMA 5.4 §).

21.2.3.1 Maksun alentaminen asianosaisen tekemän työn johdosta lohkomisessa (ja tilusvaihdossa)

KTML 5 § (74/2014) ja MMMA 5.3 §

Kunnalle myönnetään asemakaava-alueella oman toimitusmaksunsa osalta 30 prosentin alennus lohkomisen ja tilusvaihdon toimituskorvauksesta, jos toimitus suoritetaan kunnan omistamalla alueella ja kunta on hyväksyttävästi tehnyt kaikki toimituksen vaatimat maastotyöt omia rajamerkkejään käyttäen.

Käytännössä alennuksen saaminen tarkoittaa useimmiten niitä tapauksia, joissa kunnalle lohkotaan sen omistamasta kiinteistöstä omiin nimiinsä kaavan mukaisia rakennuspaikkoja tai kunnan ostamasta määräalasta lohkotaan kunnalle kaavan mukaisia rakennuspaikkoja. Alennusperusteet täyttyvät edellä mainituissa tapauksissa myös, jos lohkotaan muita kaavan mukaisia kiinteistöjä kuin rakennuspaikkoja. Lisäksi alennusperusteet täyttyvät, jos kunta on myynyt omistamastaan alueesta (tila tai määräala) asemakaava-alueella määräalan, tehnyt maastotyöt omia rajamerkkejään käyttäen ja maksaa lohkomismaksun.

21.2.3.2 Kiinnityksestä tai kirjatusta eläkeoikeudesta vapauttaminen

Mikäli lohkokiinteistö vapautetaan emäkiinteistöön kohdistuvasta kiinnityksestä tai kirjatusta eläkeoikeudesta, peritään siitä MMMA 23 §:n mukainen maksu. Ks. [TMK 21.2.21](#).

21.2.3.3 Koskitilan lohkominen

KML 20.3 §:ssä tarkoitetusta koskitilan lohkomisessa määrätään kiinteistötoimitusmaksu MMMA 5 §:n sekä maksutaulukon 1 mukaisesti.

Koska KML 20.3 §:ssä tarkoitetussa koskitilan lohkomisessa toimituskorvaukseen ei sisälly KML 101.5 §:n mukaisen osakasselvityksen kustannuksia, osakasselvityksen kustannukset velotetaan erillisenä tehtävänä, jonka osalta määrätään työkorvaus käytetyn työajan perusteella.

21.2.3.4 Lohkominen, tontin lohkominen ja/tai yleisen alueen lohkominen samassa toimituksessa

Maanmittauslaitoksen sisäinen ohje

21.2.4 Halkominen

MMMA 2, 4, 6, 24 ja 29 §:t

Halkomisesta määrätään MMMA 6 §:n mukainen kiinteistötoimitusmaksu. Maksun suuruus riippuu jaettavan alueen pinta-alasta ja toimituksessa muodostettujen rekisteriyksikköjen lukumäärästä siten kuin MMMA:n maksutaulukosta 2 ilmenee. Halkomisessa voidaan muodostaa kiinteistöjä ja yhteisiä alueita.

Jos jaettavaan alueeseen sisältyy vesialuetta, vesialueen pinta-alasta otetaan huomioon 10 % maksua määrättäessä. Muissa kiinteähintaisissa toimituksissa ei ole vastaavaa alennusta.

Jos halkomisen kohteena on ns. haamutila, halkomisesta määrätään maksutaulukosta 2 ilmenevä kiinteä maksu. Haamutila on kiinteistö, johon ei kuulu maa- tai vesialueita, vaan pelkästään osuus yhteen tai useampaan yhteiseen alueeseen (esim. yhteismetsään). Maksun suuruuteen ei vaikuta yhteisen alueen pinta-ala tai halkomisessa muodostettavien kiinteistöjen (haamutilojen) lukumäärä.

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista ks. [TMK 21.2.2](#). Kun toimituksen yhteydessä tehdään muu kuin MMMA 4 §:n mukaan tämän toimituksen maksuun sisältyvä sivutoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [TMK 21.1.6](#).

Koska halkomisen maksu on usein työmäärästä johtuen suuri, toimitusinsinöörin tulee alkukokouksessa selostaa maksun suuruus myös siinä tilanteessa, että omistajat tekevät sopimuksen jaosta. Sopimuksen myötä toimituslaji voi vaihtua lohkomiseksi tai koko halottava tila voi siirtyä yhdelle omistajalle. Tällöin sopimuksen tekemisen ja hakemuksen peruuttamisen ajankohdalla on iso merkitys kiinteistötoimitusmaksun suuruuteen. Alkukokouksessa tulee antaa määräaika sopimuksen tekemiselle ja hakemuksen peruuttamiselle. Ks. MMMA 5.4 §, MMMA 24 §, MMMA maksutaulukko 6 ja [TMK 21.2.22](#).

21.2.5 Yhteisen alueen jako

MMMA 2, 4, 7, 24 ja 29 §:t

KML 137-147 §:n mukaisen yhteisen alueen jaon kohteena voi olla yhteinen maa-alue, yhteinen vesialue, yhteinen vesijättö tai näiden yhdistelmä. Jaon kohteena ei kuitenkaan voi olla yhteinen koski, elleivät KML 140 §:ssä säädetyt edellytykset täyty. Yhteisen maa-alueen ja vesijätön jako voidaan suorittaa osuusjakona tai lunastusjakona.

Yhteisen alueen jaosta määrätään MMMA 7 §:n mukainen kiinteistötoimitusmaksu. Maksun suuruus riippuu jaettavan alueen pinta-alasta ja toimituksessa muodostettujen rekisteriyksikköjen lukumäärästä siten kuin MMMA:n maksutaulukosta 2 ilmenee.

Yhteisen alueen jako voidaan tehdä myös osakaskunnan päätöksen perusteella. Jaossa yhteisestä alueesta muodostetaan kaksi tai useampia yhteisiä alueita KML 137 §:n 2 momentin perusteella. Kaikilla muodostetuilla yhteisillä alueilla on sama ja alkuperäinen osakasluettelo. Tällaisessa yhteisen alueen jaossa ei tarvitse tehdä arviointia, koska jako perustuu osakaskunnan päätökseen. Toimenpide muistuttaa kiinteistön omistajan hakemaa lohkomista, jossa kiinteistöä muodostetaan hakijalle kaksi tai useampia kiinteistöjä. Tällaisen yhteisen alueen jaon maksu määrätään samoin perustein kuin lohkomisen maksu. Ks. myös [TMK 21.2.14](#) (MMMA 7.3 §)

Yhteismetsän jako tehdään yhteismetsälain säännöksiä soveltaen (ei KML 137-147 §:ien säännösten mukaisesti). Koska yhteismetsän jako tyypillisesti poikkeaa muun yhteisen alueen jaosta, siitä määrätään kiinteistötoimitusmaksu käytetyn työajan perusteella (MMMA 7.4 §).

Muutoin yhteisen alueen jaon kiinteistötoimitusmaksuun sovelletaan samoja ohjeita kuin halkomiseen, ks. [TMK 21.2.4](#).

21.2.6 Tilusvaihto

MMMA 2, 4, 8, 24 ja 29 §:t

Vapaaehtoisesta ja pakollisesta tilusvaihdosta määrätään kiinteistötoimitusmaksu saman maksutaulukon perusteella, jota käytetään lohkomisessa (MMMA 8 §).

Kahden kiinteistön kesken tehdyssä tilusvaihdossa kiinteistötoimitusmaksu määrätään vaihdettujen alueiden yhteenlasketun pinta-alan perusteella. Jos yhteisalueosuus vaihdetaan KML 56 §:n 2 momentin mukaisesti alueeseen, maksu määrätään pelkästään vaihdettavan alueen pinta-alan perusteella. Ns. ketjutilusvaihtotapauksessa vaihtoon osallistuu useampia kuin kaksi kiinteistöä, jolloin kaikkien vaihdettavien alueiden pinta-alat lasketaan yhteen.

Asemakaava-alueella suoritetussa tilusvaihdossa voidaan määrättyin edellytyksin myöntää kunnalle alennus, ks. kohta [TMK 21.2.3.1](#).

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista ks. [TMK 21.2.2](#). Kun toimituksen yhteydessä tehdään muu kuin MMMA 4 §:n mukaan tämän toimituksen maksuun sisältyvä sivutoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [TMK 21.1.6](#).

21.2.7 Vesijätön lunastaminen ja yhteisen alueen lunastaminen

MMMA 2, 4, 9, 24 ja 29 §:t

Vesijätön ja yhteisen alueen lunastamiset ovat kiinteähintaisia ja kiinteistötoimitusmaksu määräytyy MMMA 9 §:n ja sen liitteenä olevan maksutaulukon 3 mukaisesti. Myös siinä tapauksessa, että mainittu toimitus tehdään toisen toimituksen yhteydessä (sivutoimituksena), siitä määrätään kiinteähintainen maksu.

Kiinteistötoimitusmaksu määräytyy kiinteistökohtaisesti kunkin ”lunastajakiinteistön” osalta. Jos lunastajakiinteistöön lunastetaan alueita useammasta yksiköstä, maksu määräytyy yhteenlasketun pinta-alan perusteella. Vesijätön tai yhteisen alueen osakaskunnan järjestäytyminen tai järjestäytymättömyys ei vaikuta maksun suuruuteen.

Jos toimitusta on haettu vesijätön lunastuksena, mutta toimituksessa päätetään korjata tilussijoitus tilusvaihdolla KML 64 §:n mukaisesti, kiinteistötoimitusmaksu määräytyy tilusvaihdon maksun mukaisesti.

On huomattava, että vesijätön lunastaminen ja yhteisen alueen lunastaminen ovat eri toimituslajeja. Jos ne tehdään saman toimituksen yhteydessä, niiden kustannukset (mm. työajat) tulee pitää erillään ja kummastakin määrätä erilliset kiinteistötoimitusmaksut, vaikka lunastajana olisi sama kiinteistö.

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista ks. [TMK 21.2.2](#). Kun toimituksen yhteydessä tehdään muu kuin MMMA 4 §:n mukaan tämän toimituksen maksuun sisältyvä sivutoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [TMK 21.1.6](#).

21.2.8 Tontin tai rakennuspaikan osan lunastus

MMMA 2, 4, 10, 24 ja 29 §:t

Tontin tai rakennuspaikan osan lunastus on kiinteähintainen ja kiinteistötoimitusmaksu määräytyy MMMA 10 §:n ja sen liitteenä olevan maksutaulukon 3 mukaisesti.

Kiinteistötoimitusmaksu on maksutaulukon 3 mukaisesti kaksinkertainen, mikäli lunastettava alue on asemakaavassa osoitettu muuhun tarkoitukseen kuin omakotitalon, paritalon, lomarakennuksen tai vastaavan pientalon rakennuspaikaksi. Maksu vastaa tällöin paremmin omakustannusarvoa, koska arvioitavat kohteet ovat tyypillisesti arvokkaampia tai harvinaisempia. Tällaisten kohteiden arviointi vaatii enemmän työaikaa ja kustannuksia.

Maksu määrätään kiinteistökohtaisesti kunkin ”lunastajakiinteistön” osalta. Jos lunastajakiinteistöön lunastetaan alueita useammasta yksiköstä, maksu määrätään yhteenlasketun pinta-alan perusteella.

Jos toimitusta on haettu tontin tai rakennuspaikan osan lunastuksena, mutta toimituksessa päätetään korjata tilussijoitus tilusvaihdolla KML 64 §:n mukaisesti, kiinteistötoimitusmaksu määräytyy tilusvaihdon maksun mukaisesti.

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista ks. [TMK 21.2.2](#). Kun toimituksen yhteydessä tehdään muu kuin MMMA 4 §:n mukaan tämän toimituksen maksuun sisältyvä sivutoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [TMK 21.1.6](#).

21.2.9 Yksitystietoimitus

MMMA 2, 4, 11, 24 ja 29 §:t

21.2.9.1 Yleistä

Tyypillisesti yksityistietoimituksessa perustetaan, muutetaan tai lakkautetaan tie- tai muita oikeuksia. Tällöin kiinteistötoimitusmaksu määrätään rasiitettujen rekisteriyksiköiden lukumäärän ja tie- tai muun oikeuden pituuden perusteella. Tieyksikkölaskelman laatimisen maksu määrätään tieosakkaiden lukumäärän perusteella. Maksuperusteet ja maksujen niiden suuruudet ilmenevät MMMA:n liitteenä olevasta maksutaulukosta 4 (taulukot A-C; myöhemmin 4A, 4B ja 4C).

Kun lasketaan rasiitettujen rekisteriyksiköiden lukumäärää, kukin lasketaan vain kertaalleen, vaikka sama rekisteriyksikkö olisi useamman palsta osalta rasiitettu. Kun saman rekisteriyksikön alueelle perustetaan samassa toimituksessa useampi rasite (esim. vedenottamis- ja -johtamisoikeus sekä tieoikeus), kyseinen rekisteriyksikkö lasketaan vain kerran.

Kun perustetaan useampi oikeus samassa toimituksessa, oikeuksien yhteenlaskettu pituus määrää taulukon 4B mukaisen maksun. Ks. [TMK 21.2.10](#).

Kiinteistötoimitusmaksun suuruuteen ei vaikuta se, tehdäänkö toimenpide toimitusmenettelyssä vai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä.

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista ks. [TMK 21.2.2](#). Kun toimituksen yhteydessä tehdään muu kuin MMMA 4 §:n mukaan tämän toimituksen maksuun sisältyvä sivutoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [TMK 21.1.6](#).

21.2.9.2 Alueellinen yksityistietoimitus

Alueellinen yksityistietoimitus poikkeaa muista yksityistietoimituksista. Tällainen toimitus tulee kysymykseen esimerkiksi maanteiden liittymäjärjestelyissä tai rautateiden tasoristeysten järjestelyissä. Lisäksi kiinteistörekisterin perusparantamista tehdään myös alueellisena yksityistietoimituksena. Sellaisiin tiejärjestelyihin, joita näissä toimituksissa tehdään, ei ole mahdollista soveltaa kiinteähintaista maksuperustetta oikeudenmukaisesti. Tämän vuoksi alueellinen yksityistietoimitus veloitetaan käytetyn työajan mukaan. (MMMA 11.2 §)

21.2.9.3 Sopimus

Taulukoiden 4A-4C alapuolella olevassa ensimmäisessä kappaleessa säännellään sopimuksen vaikutuksesta maksuun. Jos kaikki asianosaiset ovat etukäteen sopineet kirjallisesti kaikista asioista, maksu on 50 % taulukoiden 4A ja 4B osoittamasta määrästä. Sopimus tulee liittää toimitushakemukseen. Sopimus tulee olla niin kattava, että toimitus voitaisiin tehdä ilman kokousta, mikäli se olisi toimitusmenettelyä koskevien säännösten mukaan mahdollista. Tyypillisiä sovittavia asioita ovat tieoikeuden sijainti ja leveys, tienpito, korvaukset, haltuunoton ajankohta ja toimituskustannusten osittelu. Toimituksesta riippuen sovittavia asioita voi olla lukuisia muitakin. Koska käsiteltävä asia on asianosaisille usein vieras ja uusi, toimitusinsinöörin tulee tarvittaessa pyytää asianosaisia täydentämään sopimusta. Täydennyspyyntö tulee tehdä heti hakemuksen saavuttua, mutta viimeistään ennen alkukokousta. Mikäli yhdestäkin toimituksessa käsiteltävästä asiasta ei ole sopimusta, 50 % alennusta ei voida myöntää.

21.2.9.4 Oikeuden lakkauttaminen

Taulukoiden 4A-4C alapuolella olevassa toisessa kappaleessa säännellään kiinteistötoimitusmaksusta, kun tie- tai muu oikeus lakkautetaan. Oikeuden lakkauttaminen vaikuttaa maksun suuruuteen vain silloin, kun samassa toimituksessa ei perusteta tai muuteta oikeutta. Mikäli toimituksessa perustetaan tai muutetaan oikeus, usein sen myötä tarpeettomaksi käynyt vanha oikeus lakkautetaan ja tällöin oikeuden lakkauttaminen ei vaikuta maksun suuruuteen.

21.2.9.5 Alueellisen oikeuden pituus, esim. venevalkama

Taulukoiden 4A-4C alapuolella olevassa kolmannessa kappaleessa määrätään, mikä on alueellisen oikeuden pituus. Oikeus voidaan perustaa esimerkiksi autopaiikkaa tai venevalkamaa varten. Tämän kaltaisen alueellisen oikeuden osalta taulukon 4B mukainen pituus määrätään oikeuden pisimmän sivun tai sitä vastaavan pituuden mukaan. Usein alueellinen oikeus on pienehkö alue, jolloin maksu määrätään taulukon 4B pienimmän maksun mukaan (alle 0,2 km).

21.2.9.6 Tieyksikkölaskelman laatiminen

Taulukoiden 4A-4C alapuolella olevassa neljännessä kappaleessa säännellään maksusta, kun toimitus koskee *ainoastaan* tieyksikkölaskelman laatimista ja vahvistamista. Mikäli samassa toimituksessa laaditaan useampi tieyksikkölaskelma, siitä määrätään vain kertaalleen 600 euron maksu ja taulukon 4C mukainen maksu määrätään kaikkien tieosakkaiden yhteenlasketun lukumäärän perusteella. Mikäli sama tieosakas on osakkaana useammassa tieyksikkölaskelmassa, se lasketaan taulukon 4C lukumäärään vain yhden kerran. Koska tieosakkaat voivat sopia tienpidosta ilman toimitusmenettelyä ja ensimmäisessä kappaleessa säännelty alennus koskee vain taulukoiden 4A ja 4B mukaan määräytyvää maksua, tähän maksuun alennusta ei sovelleta.

Em. periaatteet koskevat tieyksikkölaskelman kiinteistötoimitusmaksua soveltuvilta osin myös silloin, kun se laaditaan muuta asiaa koskevan yksityistietoimituksen yhteydessä. Tällöin ei kuitenkaan peritä 600 euron maksua, vaan maksu perustuu pelkästään tieosakkaiden lukumäärään. Mikäli tällaisen toimituksen yhteydessä tieosakkaat ovat sopineet tienpidon osittelusta ja sopimus kirjataan toimitusasiakirjaan, siitä ei peritä erikseen maksua.

21.2.9.7 Muut päätökset

Taulukoiden 4A-4C alapuolella olevassa viidennessä kappaleessa säännellään kiinteistötoimitusmaksusta, kun toimituksessa ei perusteta, muuteta tai lakkauteta oikeuksia taikka käsitellä niitä vastaavia asioita. Tällöin määrätään kiinteä 800 euron suuruinen maksu. Säännöksessä on lueteltu esimerkkejä tällaisista toimenpiteistä, jotta sen soveltaminen tapahtuisi mahdollisimman yhdenmukaisesti. Koska tieosakkaat voivat sopia tämän kaltaisista asioista ilman toimitusmenettelyä ja ensimmäisessä kappaleessa säännelty alennus koskee vain taulukoista 4A ja 4B määräytyvää maksua, tähän maksuun alennusta ei sovelleta.

Jos samassa toimituksessa käsitellään useaa em. kaltaisesta asiaa ja ne liittyvät samaan tiehen, määrätään toimituksesta vain yksi em. suuruinen maksu.

Jos toimituksessa perustetaan, muutetaan tai lakkautetaan oikeus ja lisäksi käsitellään em. kaltainen toimenpide, maksu määrätään rasiitettujen rekisteriyksiköiden lukumäärän sekä perustetun, muutetun tai lakkautetun oikeuden pituuden perusteella taulukoista 4A ja 4B. Tällöin ei siis määrätä lisäksi em. 800 euron maksua.

Mikäli säännöksessä sanottujen toimenpiteiden lisäksi toimituksessa laaditaan tieyksikkölaskelma, lisämaksu määrätään taulukosta 4C.

21.2.10 Rasitetoimitus

MMMA 2, 4, 12, 24 ja 29 §:t

Rasitetoimituksen kiinteistötoimitusmaksu määrätään samoin perustein kuin yksityistietoimituksen maksu. Katso MMMA 12 § ja [TMK 21.2.9](#).

Kun perustetaan useampi oikeus samassa toimituksessa, oikeuksien yhteenlaskettu pituus määrää taulukon 4B mukaisen maksun. Jos esimerkiksi perustetaan sekä vedenjohtamis- että tieoikeus samassa toimituksessa, maksu määrätään yhteenlasketun pituuden perusteella.

21.2.11 Tiekunnan perustaminen ym. kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä

MMMA 2, 4, 13, 24 ja 29 §:t

Tiekunta on mahdollista perustaa myös kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä (yksityistielain 49 §). Tiekunta voidaan myös jakaa, lakkauttaa tai yhdistää kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä (yksityistielain 63 §).

Yllä mainittu toimenpide on kiinteähintainen ja sen kiinteistötoimitusmaksu määräytyy MMMA 13 §:n mukaisesti.

Ottaen huomioon yksityistielain 49 §:n perustelut, kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä käsitellään vain selvät ja pienet tapaukset. Riitaiset tapaukset eivät sovellu tällaiseen menettelyyn. Jotta toimenpide soveltuu tehtäväksi kiinteistörekisterin pitäjän päätöksenä, tulee tieosakkaiden sopia kaikki asiat kirjallisesti etukäteen ja toimittaa siitä asiakirjat kiinteistörekisterin pitäjälle.

Kun tiekunta perustetaan, lakkautetaan, jaetaan tai yhdistetään toiseen tiekuntaan kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä, ei samassa yhteydessä tehdä muita yksityistielain mukaisia toimenpiteitä.

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista ks. [TMK 21.2.2](#). Kun toimituksen yhteydessä tehdään muu kuin MMMA 4 §:n mukaan tämän toimituksen maksuun sisältyvä sivotoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [TMK 21.1.6](#).

21.2.12 Rajankäynti

MMMA 2, 4, 14, 24 ja 29 §:t

Rajankäynti on kiinteähintainen toimitus lukuun ottamatta MMMA 14.3 §:ssä mainittuja rajankäyntejä, joiden maksu määrätään käytetyn työajan perusteella.

21.2.12.1 Kiinteähintaiset rajankäynnit

Pääsääntöisesti rajankäynti on kiinteähintainen. Kiinteähintaisia ovat sellaiset KML:n mukaisen rekisteriyksikön rajankäynnit, jotka ovat tulleet vireille 1.1.2009 lähtien erillisinä toimituksina tai jotka tehdään kiinteähintaisen toimituksen yhteydessä sivutoimituksina. Kiinteähintaisen rajankäynnin kiinteistötoimitusmaksu määräytyy MMMA 14 §:n mukaisesti.

Koska hakemusta ei aina ilmene, mitkä rajat pyydetään käytäväksi, toimitusinsinöörin tulee selvittää asia hakijalta ennen maastotöiden suorittamista. Mikäli rajankäynnin maastotöitä ei tehdä alkukokouksen yhteydessä, toimitusinsinöörin tulee tarvittaessa asettaa alkukokouksessa MMMA:n maksutaulukon 6 kohdan 2 mukainen määräaika, jonka kuluessa hakemus voidaan peruuttaa (hakemus voidaan peruuttaa sen jälkeenkin, mutta määräajalla on vaikutus maksun määräytymiseen). Ks. MMMA 24 §, MMMA maksutaulukko 6 ja [TMK 21.2.22](#).

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista ks. kohta [21.2.2](#). Kun toimituksen yhteydessä tehdään muu kuin MMMA 4 §:n mukaan tämän toimituksen maksuun sisältyvä sivutoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [21.1.6](#).

Normaalin rajankäynnin (ei KML 108 §:n mukainen rajankäynti) kiinteistötoimitusmaksuun vaikuttaa kolme osatekijää.

1) Käytyä rajaa määräävien rajapisteiden lukumäärä. Tämä tarkoittaa:

- Määräävällä rajapisteellä tarkoitetaan jokaista rajamerkkiä tai rajapistettä, joka määrää käytyä rajaa
- Myös pitkää metsärajaa tms. määräävä rajamerkki (aik. rajaviisari) otetaan lukumäärässä huomioon
- Kuitenkaan luonnollisen rajan rajapisteitä ei lasketa mukaan, ellei rajapisteeseen ole rakennettu rajamerkkiä
- Jos rajapisteen paikka on esitetty kahdella tai useammalla rajamerkillä, lasketaan määräävien rajapisteiden määräksi yksi

2) Rajankäyntiin osallisten rekisteriyksikköjen lukumäärä. Tämä tarkoittaa:

- Käytävään rajaan rajoittuvia rekisteriyksiköitä, yhdellä pisteellä rajoittuvia ei lasketa
- Maksu peritään kunkin rekisteriyksikön osalta vain kerran, vaikka se olisi mukana useammasakin rajankäynnissä
- Mikäli sama rekisteriyksikkö on mukana sekä "normaalirajankäynnissä" että KML:n 108 §:n mukaisessa rajankäynnissä, maksu määrätään "normaalirajankäynnin" mukaisena

3) Maa-alueella käydyt rajan pituus. Tämä tarkoittaa:

- Vesialueella (vettä molemmin puolin rajaa) käytyä rajaa tai rajaosuutta ei lasketa
- Maa-alueella käydyt rajapituudet lasketaan yhteen sellaisenaan. Maanmittauslaitoksessa lasutusjärjestelmä (JAKOtoma) huolehtii pyörityksestä ylöspäin seuraavaan tasametrilukemaan, koska rajan pituus laskutetaan alkavaa metriä kohti

KML 108 §:n mukaisissa rajankäynneissä (rajamerkin siirtäminen, korjaaminen, uusiminen) maksuun vaikuttavat

1) Rakennettujen, siirrettyjen ja korjattujen rajamerkkien lukumäärä:

- Ei merkitystä sillä, kuinka monta siirtopyykkiä rakennetaan siirrettävän tilalle (esim. pyykkipari = yksi rajamerkki)

2) Rajankäyntiin osallisten rekisteriyksikköjen lukumäärä. Tämä tarkoittaa:

- Kaikkia rekisteriyksiköitä, joiden rajamerkki on kyseessä
- Maksu peritään kunkin rekisteriyksikön osalta vain kerran, vaikka se olisi mukana useammasakin rajankäynnissä ko. toimituksessa

Edellä mainittuja osatekijöitä käyttäen määrätään rajankäynnin kiinteistötoimitusmaksun kokonaismäärä. Kokonaismäärä ositellaan KML 209 §:n mukaisesti, yleensä hyödyn perusteella.

21.2.12.2 Aikaveloitteiset rajankäynnit

MMMA 14.3 §

Aikaveloitteisia rajankäyntejä ovat:

- Aikaveloitteisten toimitusten yhteydessä tehtävät rajankäynnit
- KML 109 §:n mukaiset rajankäynnit (mm. rasitealueiden rajankäynnit)
- Muun lainsäädännön kuin KML:n mukaiset rajankäynnit. Tällaisia ovat mm. kalastuslain (379/2015) 69 §:ssä tarkoitettu kalaväylän rajojen selvittämistoimitus ja kuntarakennelain (1698/2009) 50 §:ssä tarkoitettu kuntarajan käyminen.
- Kaikki ennen 1.1.2009 vireille tulleet rajankäynnit (päätoimitus)

Aikaveloitteisen rajankäynnin kiinteistötoimitusmaksu määräytyy MMMA:n 3 luvun mukaisesti. Ks. kohta [TMK 21.3](#).

21.2.13 Kiinteistöjen yhdistäminen

MMMA 2, 4, 15, 24 ja 29 §:t

Kiinteistöjen yhdistäminen on kiinteähintainen ja sen kiinteistötoimitusmaksu määräytyy MMMA 15 §:n mukaisesti.

Myös kiinteistön yhdistäminen yhteismetsään veloitetaan MMMA 15 §:n mukaisesti.

21.2.14 Yhteisten alueiden yhdistäminen

MMMA 2, 4, 16, 24 ja 29 §:t

Muiden yhteisten alueiden kuin yhteismetsien yhdistämisestä määrätään MMMA 16 §:n mukainen kiinteistötoimitusmaksu. Maksun suuruuden määrää osakaskiinteistöjen lukumäärä yhdistämisen jälkeen siten kuin MMMA:n maksutaulukosta ilmenee.

Maksuun sisältyy sivutoimituksena tehtävä KML 137.2 §:ssä tarkoitettu yhteisen alueen jakaminen, joka perustuu osakaskunnan päätökseen. Tällainen toimenpide tulee tehtäväksi sivutoimituksena ennen yhdistämistä, jos esim. osakaskunnan vesialueista vain yksi lampi tai järvi halutaan yhdistää toisen osakaskunnan vesialueiden kanssa. Ks. [TMK 21.2.5](#).

Yhteismetsien yhdistämisestä määrätään kiinteistötoimitusmaksu toimitukseen käytetyn työajan perusteella. Yhteismetsiä koskevan yhdistämisen kiinteistötoimitusmaksu maksetaan KML 100 §:n perusteella valtion varoista.

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista ks. [TMK 21.2.2](#). Kun toimituksen yhteydessä tehdään muu kuin edellä mainittu yhteisen alueen jakaminen tai MMMA 4 §:n mukaan tämän toimituksen maksuun sisältyvä sivutoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [TMK 21.1.6](#).

21.2.15 Alueen liittäminen yhteiseen alueeseen

MMMA 2, 4, 17, 24 ja 29 §:t

Luovutukseen perustuva alueen liittäminen yhteiseen alueeseen on kiinteähintainen ja sen kiinteistötoimitusmaksu määräytyy MMMA 17 §:n perusteella lohkomisen maksusäännöksiä mukailten. Liitettävä alue voi olla määräala, kiinteistö tai niiden yhdistelmä.

Tällainen toimitus tehdään, kun esim. yhteismetsä on ostanut alueen ja pyytää, että se liitetään yhteismetsään.

Koko kiinteistön liittäminen yhteismetsään tehdään kiinteistöjen yhdistämisenä yhteismetsälain 39.2 §:n nojalla. Tällöin myös maksu määräytyy samoin kuin kiinteistöjen yhdistäminen (MMMA 17.5 §).

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista ks. [TMK 21.2.2](#). Kun toimituksen yhteydessä tehdään muu kuin MMMA 4 §:n mukaan tämän toimituksen maksuun sisältyvä sivutoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [TMK 21.1.6](#).

21.2.16 Alueen liittäminen osuutta vastaan yhteiseen alueeseen

MMMA 2, 4, 18, 24 ja 29 §:t

Kiinteistö voi tulla osakkaaksi yhteiseen alueeseen siten, että sen alue/aluetta liitetään yhteiseen alueeseen ja vastineeksi kiinteistö saa osuuden ko. yhteiseen alueeseen. Ks. KML 133.2 §.

Osuutta vastaan tapahtuva liittäminen muuhun yhteiseen alueeseen kuin yhteismetsään on kiinteähintainen ja sen kiinteistötoimitusmaksu määräytyy MMMA 18 §:n perusteella lohkomisen maksusäännöksiä mukailten. Liitettävä alue voi olla määräala, kiinteistö tai niiden yhdistelmä. Mikäli toimituksessa tulee suorittaa kiinteistön ja/tai yhteisen alueen arviointi, se sisältyy kiinteään maksuun (ks. [TMK 21.2.2](#)).

Jos aluetta liitetään osuutta vastaan yhteismetsään, kiinteistötoimitusmaksu määrätään käytetyn työajan perusteella (MMMA 18.5 §). Yhteismetsään osuutta vastaan liittäminen kiinteistötoimitusmaksu maksetaan KML 100 §:n perusteella valtion varoista (ks. [TMK 21.5](#)).

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista ks. [TMK 21.2.2](#). Kun toimituksen yhteydessä tehdään muu kuin MMMA 4 §:n mukaan tämän toimituksen maksuun sisältyvä sivutoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [TMK 21.1.6](#).

21.2.17 Yhteisen alueen muodostaminen

MMMA 2, 4, 19, 24 ja 29 §:t

Muun yhteisen alueen kuin yhteismetsän muodostaminen on kiinteähintainen ja sen kiinteistötoimitusmaksu määräytyy MMMA 19 §:n mukaisesti. Mikäli toimituksessa tulee suorittaa kiinteistön arviointia, se sisältyy kiinteään maksuun (ks. [TMK 21.2.2](#)).

Yhteismetsän muodostamisesta määrätään maksu käytetyn työajan perusteella (MMMA 19.3 §). Yhteismetsän muodostamisen kiinteistötoimitusmaksu maksetaan KML 100 §:n perusteella valtion varoista (ks. [TMK 21.5](#)).

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista ks. [TMK 21.2.2](#). Kun toimituksen yhteydessä tehdään muu kuin MMMA 4 §:n mukaan tämän toimituksen maksuun sisältyvä sivutoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [TMK 21.1.6](#).

21.2.18 Yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön

MMMA 2, 4, 20, 24 ja 29 §:t

Kun kaikki yhteisen alueen osuudet ovat tulleet kuulumaan samaan kiinteistöön, voidaan yhteinen alue liittää ko. kiinteistöön KML 131a §:n mukaisesti, ks. TMK 10.2.4. Tällaisen toimituksen maksu määrätään MMMA 20 §:n mukaisesti riippumatta siitä tehdäänkö se päätoimituksena vai sivutoimituksena.

Esim. Suoritetun yhteisalueosuuden siirron (ks. [TMK 21.2.19](#)) myötä kaikki yhteisen alueen osuudet tulevat kuulumaan samalle kiinteistölle. Kiinteistön omistaja pyytää, että yhteinen alue liitetään ko. kiinteistöön. Kiinteistötoimitusmaksu määrätään seuraavasti:

- 1) Yhteisalueosuuden siirrosta MMMA 21 §:n mukaisesti (ks. TMK 21.2.19).
- 2) Yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön MMMA 20 §:n mukaisesti.

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista ks. [TMK 21.2.2](#). Kun toimituksen yhteydessä tehdään muu kuin MMMA 4 §:n mukaan tämän toimituksen maksuun sisältyvä sivutoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [TMK 21.1.6](#).

21.2.19 Yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön ja yhteisalueosuuden muodostaminen tilaksi

MMMA 2, 4, 21, 24 ja 29 §:t

Yhteisalueosuuden kiinteistöön siirtäminen tai tilaksi muodostaminen on kiinteähintainen ja kiinteistötoimitusmaksu määräytyy MMMA 21 §:n mukaisesti. Myös siinä tapauksessa, että mainittu toimenpide tehdään sivutoimituksena, siitä määrätään kiinteähintainen maksu.

Kiinteistötoimitusmaksu peritään jokaisen yhteisalueosuuksia vastaanottavan tai yhteisalueosuuksista muodostettavaa kiinteistön osalta itsenäisesti.

Mikäli yhteismetsä tai yhteisen alueen osakaskunta on hankkinut osuuden yhteismetsään tai yhteiseen alueeseen, osuudet siirretään kaikkiin osakaskiinteistöihin. Tällöin yhteismetsä tai osakaskunta vastaa yhtä vastaanottavaa kiinteistöä maksua määrättäessä. MMMA 21.2 §.

Esim. Jos toimituksessa siirretään yhteisalueosuuksia kolmeen kiinteistöön, kunkin vastaanottavan kiinteistön osalta peritään 300 euron toimituskorvaus. Jos yhteen näistä siirretään yhteisalueosuuksia kahdesta kiinteistöstä, lisätään tämän vastaanottavan kiinteistön osalta toimitusmaksuun 100 euroa (maksujen suuruudet 2020 voimassa olevan MMMA:n mukaiset).

Kiinnitysten ja kirjattujen eläkeoikeuksien osalta yhteisalueosuuden siirtämistä koskevat samat säännökset ja menettelytavat kuin lohkomista. Mikäli luovuttavaan kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä tai kirjattuja eläkeoikeuksia, ne laajenevat koskemaan myös vastaanottavaa tai muodostettavaa kiinteistöä, ellei tehdä alla mainittua vapauttamista.

Jos vastaanottava tai muodostettava kiinteistö vapautetaan luovuttavaan kiinteistöön kohdistuvasta kiinnityksestä tai kirjatusta eläkeoikeudesta, peritään siitä MMMA 23 §:n mukainen maksu. Ks. [TMK 21.2.21](#).

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista ks. [TMK 21.2.2](#). Kun toimituksen yhteydessä tehdään muu kuin MMMA 4 §:n mukaan tämän toimituksen maksuun sisältyvä sivutoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [TMK 21.1.6](#).

21.2.20 Erityisen etuuden siirto

MMMA 2, 4, 22, 24 ja 29 §:t

Erityinen etuus voi olla joko yhteinen tai yksityinen. Kiinteistön osuus yhteiseen erityiseen etuuteen tai kiinteistön yksityinen etuinen etuus voidaan siirtää toiseen kiinteistöön. Tarkennuksena mainittakoon, että kysymys ei ole itse erityisen etuuden siirrosta – etuuden kohde säilyy entisessä paikassa.

Erityisen etuuden siirron kiinteistötoimitusmaksu määrätään samoin perustein kuin yhteisalueosuuden siirron maksu. Ks. [TMK 21.2.19](#).

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista ks. [TMK 21.2.2](#). Kun toimituksen yhteydessä tehdään muu kuin MMMA 4 §:n mukaan tämän toimituksen maksuun sisältyvä sivutoimitus tai toimenpide, siitä määrätään oma kiinteistötoimitusmaksu, ks. [TMK 21.1.6](#).

21.2.21 Kiinnityksestä tai kirjatusta eläkeoikeudesta vapauttaminen

MMMA 23 §. Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista (1461/2019) 4 §.

Maanmittaustoimituksissa voidaan tietyin edellytyksin kiinteistö vapauttaa kiinnityksestä tai kirjatusta eläkeoikeudesta, ks. TMK:n kohdat 1.22.3, [21.2.3.2](#) ja [21.2.19](#).

Jos toimituksessa tulee käsiteltäväksi kiinnityksistä vapauttaminen panttioikeuksien haltijoiden suostumusten perusteella ja vapauttaminen ei ole toimituksen edellytyksenä, voidaan asianosaisia ohjeistaa hakemaan vapauttamista tavanomaisena kirjaamisasiana toimituksen jälkeen. Asianosaiselta perittävä maksu on sama ja kirjaamisasiana toimenpide on kustannustehokkaampi.

MMMA 23 §:ssä tarkoitetut maksut määrätään ratkaisun kohteena ollutta kiinnitystä tai eläkeoikeutta kohti ja ne peritään vapauttamisen suhteen sekä myönteisestä että kielteisestä ratkaisusta. MMMA 23.3 §:ssä on kuitenkin kiinteistötoimituksissa sovellettava täydentävä säännös koskien yhteisen alueen lohkomista: Jos yhteisestä alueesta muodostettu lohkokiinteistö vapautetaan osakaskiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä kiinteistönmuodostamislain 28 §:n 2 momentin nojalla ilman panttioikeuden haltijan suostumusta, siitä määrätään kiinnitysten lukumäärästä riippumatta vain yksi maksu. Sama koskee kirjatusta eläkeoikeuksista vapauttamisesta tehtävän ratkaisun maksua MMMA 23.3 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa.

21.2.22 Kiinteähintaisen toimituksen peruuntuminen, raukeaminen tai sikseen jättäminen

KTMA 4 §, MMMA 24 ja 29 §:t

Kun kiinteähintainen toimitus tai toimenpide on jätetty sikseen, rauennut tai peruutettu, siitä määrättävän kiinteistötoimitusmaksun suuruus perustuu toimituksen etenemisvaiheeseen siten kuin MMMA:n 24 §:ssä on säädetty. Samoja säännöksiä sovelletaan myös kiinteistörekisterin pitäjältä haettujen MMMA:ssä tarkoitettujen toimenpiteiden jäädessä sikseen, peruuntuessa tai rautessa.

Kun toimitus tai toimenpide jää sikseen, peruutetaan tai raukeaa, sen KTML 3.5 §:n mukaisten kustannusten ja korvausten laskuttaminen määräytyy samojen sääntöjen mukaan kuin loppuun saakka suoritettussa tehtävässä. Näin ollen esimerkiksi MMMA 24 §:n mukaiset kiinteistötoimitusmaksut sisältävät myös toimituksen apuhenkilö-, kokoustila- ja rajamerkkikustannukset, jos ne sisältyvät myös loppuun saakka suoritettusta vastaavasta toimituksesta määrättävään toimituskorvaukseen. Ks. [TMK 21.2.2](#).

Koska kiinteähintaisen toimituksen maksu on saattaa työmäärästä johtuen olla suuri, toimitusinsinöörin tulee alkukokouksessa selostaa maksun suuruus myös siinä tilanteessa, että hakija peruu hakemuksensa. Tällöin hakemuksen peruuttamisen ajankohdalla on iso merkitys kiinteistötoimitusmaksun suuruuteen. Alkukokouksessa tulee tarvittaessa antaa määräaika hakemuksen peruuttamiselle. Ks. MMMA 24 § ja MMMA maksutaulukko 6.

21.3 AIKAVELOITTEISET TOIMITUKSET

21.3.1 Yleistä

MMMA 1.2, 2.3 ja 29 §:t sekä 3 luku

Aikaveloitteisella toimituksella tarkoitetaan toimitusta tai toimenpidettä, josta kiinteistötoimitusmaksu määrätään toimitukseen käytetyn työajan perusteella. Tuntihinta ilmenee MMMA 26 §:sta. Tällaisia toimituksia ovat muut kuin edellä kohdassa 21.2 luetellut kiinteähintaiset toimitukset ja toimenpiteet. Maksu apuhenkilön työstä, ks. [TMK 21.3.3.](#)

Myös muun toimituksen yhteydessä eli sivutoimituksena suoritetuista aikaveloitteisista toimituksista ja toimenpiteistä määrätään kiinteistötoimitusmaksu työajan perusteella. Rajankäynnin osalta on huomioitava, että se velotaan aikaveloitteisen toimituksen sivutoimituksena aikaveloitteisesti ja kiinteähintaisen toimituksen sivutoimituksena kiinteähintaisesti (MMMA 14.3 §), ks. [TMK 21.2.12.](#)

Siitä, minkä ajankohdan mukainen maksu määrätään, ks. kohta [TMK 21.4.](#)

Toimituksen työaikoihin ei lueta aikaa, joka on kulunut matkaan toimituspaikalle ja sieltä pois (KTMA 2.1 §).

21.3.2 Maksuun sisältyvät toimenpiteet ja kustannukset – aikaveloitteiset toimitukset

MMMA 25 §, ks. myös [TMK 21.6](#)

Aikaveloitteisen toimituksen tuntihintaan sisältyvät rajamerkki- ja kokoustilakustannukset.

21.3.3 Maanmittauslaitoksen henkilöstöön kuuluvien mittamiesten työaikojen kirjaamisesta ja laskuttamisesta

Kun mittamies toimii apuhenkilönä aikaveloitteisessa toimituksessa, siitä määrätään kiinteistötoimitusmaksu käyttämällä erikseen apuhenkilötyölle määrättyä tuntihintaa (MMMA 26.2 §). Maastotöitä edellyttävissä kiinteähintaisissa toimituksissa ja toimenpiteissä (MMMA luku 2) apuhenkilökustannukset sisältyvät niistä määrättäviin kiinteistötoimitusmaksuihin, ks. [TMK 21.2.2.5.](#)

21.3.4 Aikaveloitteisen toimituksen peruuntuminen, raukeaminen tai sikseen jättäminen

KTMA 4 §, MMMA 27 ja 29 §:t

Kun aikaveloitteinen toimitus tai toimenpide on jätetty sikseen, peruutettu tai rauennut, määrätään siitä kiinteistötoimitusmaksu käytetyn työajan perusteella MMMA 27 §:n mukaisesti.

21.4 SIIRTYMÄSÄÄNNÖKSET

MMMA 2 ja 29 §:t

Siitä, minkä ajankohdan mukaisia hintoja kiinteistötoimitusmaksun määrittämisessä noudatetaan, säädetään MMMA 2 §:ssä, ks. [TMK 21.1.8.](#) Sen mukaan kiinteähintaisen toimituksen tai toimenpiteen kiinteistötoimitusmaksu määrätään hakemuksen saapumisen ajankohtana voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti. Tuntihinnan määrittämiseen sovelletaan työn suorittamisen ajankohtana voimassa olleita säännöksiä. MMMA 2 § koskee toimituksia, joiden hakemus on saapunut 1.1.2020 tai myöhemmin.

Jos hakemus on saapunut ennen 1.1.2020, toimitusmaksun osalta tulee soveltaa siirtymäsäännöksiä, jotka löytyvät MMMA 29 §:stä.

Mikäli toimitusta on haettu ennen 1.1.2020 ja se oli hakemushetkellä aikaveloitteinen, toimitus säilyy aikaveloitteisenä, vaikka kyseinen toimituslaji muuttuisi kiinteähintaiseksi 1.1.2020. Aikaveloitteisen toimituksen maksu määrätään noudattaen työn tekemisen ajankohtana voimassa olleita säännöksiä ja tuntihintoja riippumatta siitä, milloin hakemus on saapunut Maanmittauslaitokseen. Tämä koskee sekä päätoimitusta että sivutoimitusta.

Ennen 1.1.2020 haetun kiinteähintaisen toimituksen maksu määrätään 1.1.2020 voimassa olleen MMMA perusteella, vaikka toimitus lopetettaisiin em. asetuksen voimassaolon jälkeen. Jos esimerkiksi lainhuutohakemus on saapunut Maanmittauslaitokseen ennen 1.1.2020 ja lohkominen lopetetaan vuonna 2029, maksu määräytyy 1.1.2020 voimassa olleen MMMA perusteella.

21.5 YHTEISMETSÄÄ KOSKEVAT TOIMITUKSET

KML 96-100 §. Yhteismetsälaki

Yhteismetsän muodostaminen tehdään valtion varoin. Samoin alueen liittäminen yhteismetsään luovuttajalle annettavaa osuutta vastaan. Mikäli em. toimituksissa tulee tehtäväksi rajankäynti, se laskutetaan asianosaisilta normaalisti, ks. [TMK 21.2.12](#). Samoin menetellään muidenkin sivutoimitusten osalta, kuten esimerkiksi tieoikeuden perustamisen ulkopuolisten tilojen alueelle.

Yhteismetsän ostaman tai muutoin hankkiman alueen liittäminen yhteismetsään on maksullinen toimitus, kuten myös yhteismetsän hankkiman yhteismetsäosuuden liittäminen yhteismetsän osakastiloihin. Ks. [TMK 21.2.15](#) ja [TMK 21.2.19](#).

TMK 21.5.1 - 21.5.11: Maanmittauslaitoksen sisäinen ohje

21.5.1 Yhteismetsän muodostaminen

21.5.1.1 Yhteismetsän muodostaminen useasta tilasta

21.5.1.2 Yhteismetsän muodostaminen yhdestä tilasta

21.5.1.3 Yhteismetsän muodostaminen halkomisessa (KML 98.2 §)

21.5.1.4 Yhteismetsän muodostaminen lohkomisessa (KML 98.3 §)

21.5.2 Alueen liittäminen yhteismetsään luovuttajalle annettavaa osuutta vastaan

21.5.3 Yhteismetsän hankkiman määräalan liittäminen yhteismetsään tai erottaminen omaksi tilakseen

21.5.4 Yhteismetsän hankkiman kiinteistön liittäminen yhteismetsään

21.5.5 Yhteismetsien yhdistäminen

21.5.6 Yhteismetsän jakaminen

21.5.7 Yhteismetsän hankkiman yhteismetsäosuuden liittäminen yhteismetsään

21.5.8 Muun kuin yhteismetsän hankkiman yhteismetsäosuuden siirtäminen kiinteistöön tai muodostaminen tilaksi

21.5.9 Yhteismetsän myymän määräalan erottaminen

21.5.10 Koko yhteismetsän myyminen

21.5.11 Erityistapauksia

21.6 KUSTANNUKSET JA KORVAUKSET

21.6.1 Yleistä

KTML 3.2 ja 3.5 §:t. KML 180, 182, 208 §:t. MMMA 2 luku. [TMK 21.2.2](#) ja [TMK 21.3.2](#)

Toimituksen suorittamisesta aiheutuvat kustannukset ja korvaukset ovat yksittäisen toimituksen tekemiseen liittyviä menoja. Osa kustannuksista ja korvauksista sisältyy kiinteistötoimitusmaksuun. Osa taas peritään asianosaiselta sellaisenaan kiinteistötoimitusmaksuna. Ks. yllä mainitut MMMA pykälät ja TMK:n kohdat.

Kustannuksia ja korvauksia ovat esimerkiksi seuraavat menot:

- Kokoustilavuokrat (sisältyvät kiinteähintaisten ja aikaveloitteisten toimitusten maksuun)
- Maastotöissä käytettävien apuhenkilöiden palkat (sisältyvät kiinteähintaisten toimitusten maksuun, mutta ei aikaveloitteisten maksuun)
- Rajamerkit ja muut maastotöitä varten tarpeelliset tarvikkeet ja työvälineet (sisältyvät kiinteähintaisten ja aikaveloitteisten toimitusten maksuun)
- Maastotöiden yhteydessä aiheutetuista vahingoista ja haitoista johtuvat korvaukset
- Toimitsijoille ja asiantuntijoille maksetut palkkiot ja korvaukset (sisältyvät toimituskorvaukseen tietyissä tapauksissa; esim. arviointi halkomisessa ja yhteisen alueen lunastuksessa)

KTML 3.5 §:n 4 kohdassa tarkoitettuja muita kustannuksia ja korvauksia voivat olla esimerkiksi sellaisten koneiden ja laitteiden vuokra- tai leasing-maksut, jotka vuokrataan Maanmittauslaitoksen ulkopuolelta yksittäistä toimitusta varten ja joiden vuokraamisella vähennetään asianosaisilta veloitettavia työaikakustannuksia.

Jos toimitukseen kutsutaan asiantuntija, jo kutsusta päätettäessä on määrättävä myös asiantuntijalle maksettavan palkkion perusteet (KML 13 § ja KMA 4 §). Myös toimitsijan palkkion perusteet vahvistetaan toimituksessa (KML 181.3 §).

KML 182 §:ssä säädetään toimitusalueella ja sen ulkopuolella suoritetuista toimenpiteistä aiheutuneiden vahinkojen ja haittojen korvaamisesta toimituksen asianosaisille ja muille henkilöille. Toimitusinsinöörin on erityisesti huomattava, että muun henkilön kuin toimituksen asianosaisen omaisuudelle aiheutuva haitta ja vahinko on aina käsiteltävä viran puolesta ja korvattava. Toimituksen asianosaisen omaisuuden kysymyksessä ollen korvaus voidaan määrätä maksettavaksi vain, mikäli haitta tai vahinko on huomattava ja asianosainen vaatii korvauksen suorittamista. Edellä mainittu 182 § on selostettava asianosaisille. Samassa yhteydessä tulee selvittää, että kysymyksessä olevat korvaukset ovat asianosaisten maksettavia, vaikka ne maksetaan ensin Maanmittauslaitoksen varoista.

Toimituksen suorittamisesta aiheutuvien kustannusten ja korvausten maksamisesta päättää toimitusinsinööri (KML 208.1 §).

Koska kustannukset ja korvaukset kuuluvat kiinteistötoimitusmaksuun, niitä koskevat samat säännökset maksun alentamisen tai perimättä jättämisen, osittelun ja perimisen osalta (ks. poikkeus [TMK 21.6.3](#)).

21.6.2 Kustannusten ja korvausten maksaminen toimituksen aikana

KML 180.1, 208.1 §:t

Maanmittauslaitos maksaa valtion varoista KML 208.1 §:n perusteella kustannukset ja korvaukset sitä mukaa kun niitä aiheutuu, mutta kuitenkin viimeistään ennen toimituksen loppulaskun laatimista. Maksetut kustannukset ja korvaukset peritään asianosaisilta kiinteistötoimitusmaksun perimisen yhteydessä takaisin valtiolle sellaisenaan, elleivät ne sisälly työ- tai toimituskorvaukseen.

21.6.3 Maastotyökustannusten tili

KML 208.1, 180,199 ja 209 §:t

Tili tehdään silloin, kun asianosainen on huolehtinut KML 180.1 §:ssä tarkoitetuista tai muista toimituksen suorittamiseen liittyvistä tehtävistä, asianomaisia kustannuksia ei ole maksettu etukäteen valtion varoista ja ne ositellaan usean maksettavaksi. Jos kustannukset on maksettu etukäteen valtion varoista, niiden osittelu asianosaisten kesken tehdään päätettäessä toimituskustannusten osittelusta.

Asianosaisten keskinäisiin tilisuorituksiin sovelletaan toimituksessa määrättäviä korvauksia koskevia säännöksiä. Osittelussa noudatetaan kuitenkin, mitä toimituskustannusten osalta on KML 209 §:ssä säädetty.

21.6.4 Yleiskustannukset

Kiinteistötoimitusmaksuun sisältyy kunkin toimituslajin osuus Maanmittauslaitoksen yleiskustannuksista. Tällaisia yleiskustannuksia ovat mm. koulutuksesta, toimitiloista, tietojärjestelmistä, asiakaspalvelusta yms. aiheutuvat kustannukset. Myös lehtikuulutukset, kutsukirjeiden lähettämiskulut ja matkustamisen kustannukset ovat em. kaltaisia yleiskustannuksia, joten niitäkään ei peritä asiakkailta erikseen. Lehtikuulutuksen kustannukset kuitenkin peritään asiakkaalta erikseen, kun tehdään päätös lunnastus- ja tutkimisluvasta.

21.7 UUELLEEN KÄSITELTY TOIMITUS

21.7.1 Tuomioistuimen päätöksen perusteella

KTMA 3.2, 12.3 §:t

Uudelleen käsiteltyjen toimitusten kiinteistötoimitusmaksujen määräämisestä on erikseen säädetty KTMA (1560/2001) 3.2 §:ssä. Säännös koskee tapauksia, joissa toimitus on otettu uudelleen käsiteltäväksi tuomioistuimen päätöksen perusteella ja uusi käsittely johtuu toimitusmenettelyssä tai toimituksen suorittamisessa tapahtuneesta virheestä. Tällöin maksua ei määrätä toimituksen aikaisemmassa käsittelyssä suorituista toimenpiteistä siltä osin kuin ne on tehty virheen perusteella, vaan maksu määrätään asian uudelleen käsittelystä.

Kiinteistötoimitus voidaan edellisen lisäksi palauttaa maa- tai oikeudesta tai Korkeimmasta oikeudesta myös muusta syystä kuin menettelyvirheen tai muun sattuneen virheen vuoksi. Virhe ei ole kysymyksessä, jos toimitusmiehet ovat toimituksessa lakiin perustuvan *harkintavaltansa puitteissa* päätyneet tiettyyn ratkaisuun, jota kuitenkin oikeusasteissa kohtuullisuus- tai muun harkinnan perusteella muutetaan ja toimitus tästä syystä joudutaan palauttamaan uudelleen käsiteltäväksi.

Jos aikaveloitteinen toimitus harkinnanvaraisesta syystä ts. ei virheen perusteella, joudutaan käsittelemään uudestaan, kiinteistötoimitusmaksu uudesta käsittelystä määrätään käytetyn työajan mukaan. Sitä vastoin kiinteähintaisen toimituksen sellaisesta uudesta käsittelystä, joka joudutaan toimittamaan harkinnanvaraisesta syystä, kiinteistötoimitusmaksu sisältyy MMMA:n tarkoitettuun kiinteään hintaan.

21.7.2 Lopetetun toimituksen korjaaminen

KTML 7.1 §

Toimitusinsinööri voi ottaa toimituksen uuteen käsittelyyn myös KML 271 ja 272.2 §:ssä sanottujen virheiden korjaamiseksi tarpeellisilta osin, kun toimituksesta ei ole vielä tehty merkintää kiinteistörekisteriin. Maksu jätetään KTML 7.1 §:n perusteella määräämättä virheen korjaamiseen menevän työajan osalta.

21.8 MAKSUN ALENTAMINEN TAI MÄÄRÄÄMÄTTÄ JÄTTÄMINEN

KML 212 §, KMA 68 - 69 §:t, KTML 3.6, 5 ja 7 §:t sekä KTMA 3 §.

Säädöksissä on erilaisia määräyksiä siitä, milloin kiinteistötoimitusmaksua alennetaan tai ei määrätä lainkaan. Näitä määräyksiä sovelletaan paitsi kiinteään ja aikaveloitteiseen maksuun niin myös kustannuksiin ja korvauksiin.

KTMA 3 §:ssä (1560/2001) säädetään niistä KTML 3.6 §:ssä (74/2014) tarkoitetuista erityisistä syistä, joiden perusteella kiinteistötoimitusmaksu voidaan jättää määräämättä tai määrätä lain 3 §:ssä säädettyjä maksuja alemmaksi.

Erityisiä syitä voivat KTMA 3.1 §:n mukaan olla asianosaisesta riippumaton este, työ- tai menettelyvirhe tai tuotantojärjestelmän toimintahäiriö, josta aiheutuu lisä- tai aiheettomia kustannuksia toimitukseen. Tällaisia kustannuksia voi aiheuttaa esimerkiksi tietojen häviäminen, joka voi johtua atk-laitteiden rikkoutumisesta, tietokoneviruksista tai varkauksista. Momentin säännöstä voidaan soveltaa myös tapauksissa, joissa saman määräalan lohkominen on tullut hakemuksetta vireille kahden eri kiinteistörekisterin pitäjän järjestelmissä.

Uusjaoista ei määrätä KTML 7.2 §:n 2 kohdan mukaan kiinteistötoimitusmaksua siltä osin, kuin siinä on tutkittu ja ratkaistu toimituksen edellytykset ja laajuus. Pykälää selvennettiin vuoden 2002 alussa siten, että säännös ei koske hankkeen toteuttajan hakemuksesta vireille tullutta uusjakoa, ts. hankeuusjakoa.

Asianosaisen tekemän maastotyön johdosta kiinteistötoimitusmaksusta myönnettävä alennus koskee vain kuntia, ks. [TMK 21.2.3.1](#).

Yhteismetsän muodostaminen tehdään valtion varoin, kuten myös uuden alueen liittäminen yhteismetsään osuutta vastaan ja yhteismetsien yhdistäminen (KML 10 luku), ks. kohta [TMK 21.5](#).

21.9 MAKSUN OSITTELU

KML 209 - 212 §:t ja KMA 68 - 70 §:t

Jos toimituksessa on päätoimituksen ohella tehty muita toimituksia tai lisätehtäviä, osittelu on käsiteltävä kunkin toimituksen ja tehtävän osalta erikseen tai todettava, että kaikkiin sovelletaan samaa ositteluperustetta, jos asianosaiset ovat samat.

Asianosaisille tulee selostaa toimituskustannusten osittelua koskevan päätöksen merkitys ja erityisesti, että ositteluun tyytymättömän tulee hakea siihen muutosta Maa- ja metsätalouden ministeriölle. Valitusajaksi on sama kuin muistakin päätöksistä. Siinä vaiheessa, kun asiakas saa toimituksen loppulaskun, ositteluun ei voi enää hakea muutosta. Katso muutoksenhausta tarkemmin [TMK 21.14](#).

21.10 LAKISÄÄTEINEN PANTTIOIKEUS

KTML 8 §, MK 20 luku, KML 209.2 §

Kiinteistö, jonka osalta kiinteistötoimitusmaksu on määrätty suoritettavaksi, on panttina kiinteistötoimitusmaksusta ja sille laskettavasta korosta niin kuin maakaaren 20 luvussa säädetään. Panttioikeus kohdistuu asianomaiseen kiinteistöön toimituksessa sille määrätyn kiinteistötoimitusmaksun suuruusena.

Määräalan kauppaan liittyen ostaja ja myyjä ovat voineet sopia, että kantakiinteistön omistaja maksaa määräalan lohkomistoimituksen kustannukset. Myös jakosopimuksissa usein sovitaan toimituskustannusten osittelusta. Maksuvelvollisuus määräytyy tämän tyyppisissä tapauksissa sovitun mukaisesti. Kaikissa tapauksissa on kuitenkin lohko- tai saajakiinteistö panttina kiinteistötoimitusmaksusta. Erityisesti tällaisessa tapauksessa asianosaisille pitää selostaa lakisääteisen panttioikeuden kohdistuminen.

Lakisääteinen panttioikeus on voimassa siitä lähtien, kun sen kirjaamista koskeva ilmoitus on saapunut kirjaamisviranomaiselle. Ilmoitus voidaan tehdä jo ennen toimituksen laillistumista ja se tulee tehdä viimeistään yhden vuoden päästä maksupäätöksen ajankohdasta, ks. [TMK 21.13.3](#).

21.11 ENNAKKO JA VAKUUS

KTML 10.3 §, KTMA 10 §, KMA 9 §

Toimituksen hakijalta ja muilta asianosaisilta voidaan periä kiinteistötoimitusmaksun ennakkoa (ennakkomaksu) tai vaatia vakuus kiinteistötoimitusmaksun suorittamisen vakuudeksi (KTML 10.3 §). Ennakkomaksu peritään yhtenä eränä (KTMA 10.4 §).

21.12 OSAMAKSU

KTML 10.2 §, KTMA 9 § ja KML 208.2 §.

Osalaskutuksen tarkoituksena on toisaalta nopeuttaa maksutulojen saamista Maanmittauslaitokselle sekä toisaalta varmistaa maksujen saaminen. Osamaksu voidaan periä Maanmittauslaitoksen tarpeen tai asiakkaan toivomuksen mukaisesti useamman kerran vuodessa tai siten, että osamaksuna peritään kustannukset usealta vuodelta.

Aikaveloitteisten toimitusten osalta osamaksu määrätään laskutusajankohtaan mennessä tehtyjen työaikojen ja erikseen perittävien kustannusten kuten asiantuntijapalkkioiden perusteella. Kiinteähintaisien toimitusten osalta osamaksu määrätään tehtävien valmiusastetta kuvaavan arvion perusteella.

Laskutusvälillä kertyneet toimituksen suorittamisesta aiheutuneet kustannukset ja korvaukset, jotka on etukäteen maksettu valtion varoista, peritään myös osalaskutuksessa.

Perityt osamaksut vähennetään loppulaskua tehtäessä asianomaisen maksajan maksuosuudesta ja liikaa tai väärin peritty määrä palautetaan, ellei se ole pienempi kuin 5 euroa, KTMA 11 §. Palautettavalle määrälle maksetaan korkoa KTML 12a §:ssä säädetyn mukaisesti. Jos toimituksessa on joltakin asianosaiselta peritty kiinteistötoimitusmaksun ennakkoa, häneltä ei peritä osamaksua ennen kuin ker-tyneiden toimituskustannusten määrä ylittää ennakon määrän.

21.13 TOIMITUSKUSTANNUSTEN PERIMINEN

21.13.1 Perustietoja toimituskustannusten perimisestä

KTML 8 ja 10 - 14 §:t, KTMA 5 - 6, 8, 10 -11 §:t ja KML 208.2 §.

Asianosaisille selostetaan säännökset laskujen maksamisaikataulusta, toimituslaskusta valittamisesta sekä maksujen lakisääteisestä panttioikeudesta.

Jos maksuvelvollinen on luonnollinen henkilö tai kuolinpesä, asianosaisille selostetaan, miten kiinteistötoimitusmaksulaskun maksamiseen haetaan lykkäystä. Tässä yhteydessä pitää korostaa, että maksuvaikeuksien ilmetessä asianosainen tulee ottaa yhteys Maanmittauslaitokseen mahdollisimman hyvissä ajoin ennen laskun eräpäivää.

21.13.2 Kiinteistötoimitusmaksulaskun maksaminen kolmessa erässä

KTMA 6 §

Jos toimitusmaksun suuruus on vähintään 3000 euroa, luonnollinen henkilö tai kuolinpesä voi maksaa sen kolmessa erässä. Huomioitava on kuitenkin, että lasku lähetetään asiakkaalle yhdessä erässä maksettavana, vaikka em. ehdot täyttyisivät. Tällaisissa tapauksissa toimitusinsinöörin tulee ohjeistaa maksuvelvollista, että hän voi halutessaan sopia Maanmittauslaitoksen kanssa laskun maksamisesta kolmessa maksuerässä, kun on saanut laskun.

21.13.3 Maksupäätöksen ajankohta

KTML 9 ja 10 §:t

Lopullinen kiinteistötoimitusmaksu (loppulasku) määrätään ja peritään vasta sen jälkeen, kun toimitus on lainvoimainen (KTML 10.1 §). Osamaksu voidaan määrätä ja periä ennen lopullisen kiinteistötoimitusmaksun määräämistä (KTML 10.2 §).

Tarvittaessa maksupäätöksestä ilmoitetaan kirjaamisviranomaiselle, jotta lakisääteinen panttioikeus tulisi merkityksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ilmoitus voidaan tehdä heti laskutukseen siirtämisen jälkeen tai vasta maksuviivästymisen tapahduttua. Maksupäätöksen päivämäärä osoittaa maksuvelvollisuuden syntyneen ajankohdan. Panttioikeuden kirjaamiselle asetettu vuoden määräaika alkaa kulua tästä päivästä lukien.

21.13.4 Kiinteistötoimitusmaksun maksamisen lykkääminen ja muu maksujärjestely

KTML 11 ja 12.2 §:t (40/2013), KTMA 8 ja 10.2 §:t. Ks. myös laki saatavien perinnästä (513/1999) mm.10a ja 10c §:t.

Maanmittauslaitos voi myöntää luonnolliselle henkilölle tai kuolinpesälle lykkäystä maksun suorittamisessa erityisen painavasta syystä. Maanmittauslaitoksen päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta (KTML 11 §). Erityisen painavana syynä mainitaan lain perusteluissa työttömyydestä tai sairaudesta johtuva tilapäinen maksukyvyttömyys.

KTMA 8 §:n mukaan lykkäystä pitää hakea Maanmittauslaitokselta kirjallisesti. Samalla on selvitettävä hakijan taloudellinen asema ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Lykkäyshakemus on toimitettava viimeistään maksun eräpäivänä Maanmittauslaitokselle. Lykkäystä voidaan myöntää enintään kahdeksi vuodeksi. Jos asianosaisten maksettava maksu on jaettu eriin, lykkäystä voidaan hakea myös yksittäisen maksuerän maksamiseen. Tällöin kahden vuoden aika lasketaan kysymyksessä olevan maksuerän eräpäivästä lähtien, johon eräpäivään mennessä tämän erän maksamisen lykkäystäkin on haettava. Lykkäystä voidaan myöntää myös osamaksun maksamiseen.

Lykkäystä myönnettäessä voidaan asianosaista vaatia antamaan vakuus kiinteistötoimitusmaksun maksamisesta, KTMA 10.2 §. Maksusta, jonka maksamiseen on myönnetty lykkäystä, ei peritä lykkäysajalta korkoa.

KTMA 8 §:ää kirjoitettaessa on tarkoitettu, että lykkäystä haetaan vasta, kun asianosainen on saanut laskun. Tällä järjestyksellä halutaan muun muassa pitää huolta siitä, että mahdollisten valitusten käsittely pysyy hallinnassa.

Maksusuunnitelma

Ellei asianosainen hae KTML 11 §:ssä tarkoitettua lykkäystä tai asianosaiselle ei voida myöntää sitä esimerkiksi liian myöhään tehdyn hakemuksen vuoksi, Maanmittauslaitos voi harkintansa mukaan sopia maksuvaikeuksissa olevan asianosaisten kanssa poikkeavan maksuaikataulun noudattamisesta. Tällöin Maanmittauslaitos suostuu siihen, ettei ryhdy pakkoperimään viivästynyttä maksua, jos asianosainen noudattaa sopimuksen mukaista maksusuunnitelmaa. Asianosaisten viivästyneinä maksamiin maksuihin sovelletaan KTML 12.2 §:n (40/2013) säännöksiä viivästyskorosta ja perintäkuluista, ja säännös tulee ottaa huomioon suunnitelmasta sovittaessa.

Maksusuunnitelman tekemisessä voidaan noudattaa muutoin soveltuvilta osin valtion maksuperusteasetuksen (211/1992) 5.1 §:n (698/2013) periaatteita. Sen mukaan maksuajasta ja sen ehdoista on sovittava kirjallisesti eikä maksuaikaa yleensä tule myöntää yli vuodeksi.

21.13.5 Perimisen turvaaminen lakisääteisellä panttioikeudella

Maanmittauslaitoksen sisäinen ohje

21.13.6 Toimituskustannusten pakkoperintä

Maanmittauslaitoksen sisäinen ohje

21.14 TOIMITUSKUSTANNUKSIA KOSKEVAT VALITUKSET

Asianosaisia ohjataan tekemään toimituskustannusten osittelua koskeva valitus toimituksen lopettamisen jälkeen maa- ja metsätalouden ministeriön ohjeiden mukaisesti.

Kiinteistötoimitusmaksun määräämistä koskevaan päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta (KTML 13.1 §). Asianosainen voi kuitenkin tehdä kiinteistötoimitusmaksusta verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetun lain (706/2007) 9 §:ssä tarkoitetun perustevalituksen, joka osoitetaan hallinto-oikeudelle (KTML 13.2 §).

Lain (706/2007) 9 §:n mukaan oikeus perustevalituksen tekemiseen on sillä, joka katsoo, että julkinen saatava on määrätty tai maksuunpantu virheellisesti.

Asianosaisille selostetaan, että toimituslasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskussa määrättyä aikana. Perustevalitus on tehtävä ennen kuin viisi vuotta on kulunut sitä seuranneen vuoden alusta, jona saaminen on määrätty tai maksuunpantu (laki (706/2007) 9.2, 20 ja 21.3 §:t).

21.15 LASKUSSA OLEVAN VIRHEEN KORJAAMINEN

Kiinteistötoimitusmaksulaskussa havaittu virhe voidaan korjata [Hallintolain](#) (434/2003) mukaisesti.

Virheet voivat olla asiavirheitä tai kirjoitusvirheitä (HallintoL 50 ja 51 §:t). Korjaamisessa noudatetaan HallintoL 52-53 §:n mukaista menettelyä.

HallintoL 50 ja 51 §:ssä tarkoitettu päätöksen tehnyt viranomaisasiantuntijajärjestelmä on toimitusinsinööri. Toimitusinsinöörin on siten tarvittaessa huolehdittava mm. kirjallisen suostumuksen hankkimisesta asiavirheen korjaamiseen.

Toimitusinsinööri käsittelee korjaamisasian omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Aloite on tehtävä tai vaatimus virheen korjaamiseksi on esitettävä viiden vuoden kuluessa maksupäätöksen tekemisestä (HallintoL 52.1 §), ks. [TMK 21.13.3](#). Päätökseen, jolla toimitusinsinööri on hylännyt virheen korjaamista koskevan vaatimuksen, ei saa hakea muutosta valittamalla (HallintoL 53.3 §).

21.16 TILAUSTEHTÄVÄ

Maanmittauslaitoksen sisäinen ohje