

## 4 HALKOMINEN

|          |   |    |
|----------|---|----|
| 4.1      | YLEISTÄ .....   | 2  |
| 4.1.1    | Halkomismenettely                                     | 2  |
| 4.1.2    | Sovellettavat säännökset                              | 2  |
| 4.2      | VIREILLETULO .....                                    | 2  |
| 4.2.1    | Hakemus, vireilletulo ja toimitusmääräys              | 2  |
| 4.3      | TOIMITUSMIEHET .....                                  | 2  |
| 4.4      | ASIANOSAISET .....                                    | 3  |
| 4.5      | TOIMITUSMENETTELY .....                               | 3  |
| 4.5.1    | Yleistä   | 3  |
| 4.5.2    | Kokoukset ja pöytäkirja                               | 3  |
| 4.5.3    | Toimituskartta  | 3  |
| 4.5.4    | Tiedottaminen   | 4  |
| 4.5.5    | Kokouskutsun sisältö                                  | 4  |
| 4.5.6    | Toimituksessa käsiteltävät asiat                      | 4  |
| 4.5.7    | Toimituslajit   | 4  |
| 4.5.8    | Halkomisen edellytykset                               | 5  |
| 4.5.8.1  | Kohde .....   | 5  |
| 4.5.8.2  | Omistus .....   | 5  |
| 4.5.8.3  | Osittamisrajoitukset.....                             | 6  |
| 4.5.9    | Yhteishalkomisen edellytykset                         | 6  |
| 4.5.10   | Tilaosuuksien yhdistäminen                            | 7  |
| 4.5.11   | Halkomistoimituksen kulun selvittämien                | 7  |
| 4.5.12   | Tilusten käyttö jaon aikana                           | 7  |
| 4.5.13   | Maastotyöt  | 7  |
| 4.5.14   | Maastokatselmus                                       | 7  |
| 4.5.15   | Liikkuminen toimituspaikalla ja pääsy rakennuksiin.   | 8  |
| 4.5.16   | Jakoperuste   | 8  |
| 4.5.17   | Jakotapa  | 8  |
| 4.5.18   | Jyvitys ja arviointi                                  | 9  |
| 4.5.19   | Tilikorvaukset  | 9  |
| 4.5.20   | Jakosuunnitelma                                       | 9  |
| 4.5.20.1 | Yleistä .....   | 9  |
| 4.5.20.2 | Jakosuunnitelman laatimisessa huomioon otettavaa..... | 10 |
| 4.5.20.3 | Jakosuunnitelman käsittely .....                      | 11 |
| 4.5.20.4 | Jakosuunnitelman sisältö pöytäkirjassa .....          | 12 |
| 4.5.20.5 | Jakosuunnitelman laillistuminen.....                  | 12 |
| 4.5.21   | Nimen antaminen muodostettaville tiloille             | 12 |
| 4.5.22   | Tilusten haltuunottoajankohta                         | 12 |
| 4.5.23   | Korvausten maksaminen                                 | 13 |
| 4.5.24   | Asianosaisten kuuleminen                              | 13 |
| 4.5.25   | Sivutoimitukset                                       | 13 |
| 4.5.26   | Rasitteiden käsittely                                 | 13 |
| 4.5.27   | Lainhuudon kohdistaminen                              | 14 |
| 4.5.28   | Kiinnitysten ja erityisten oikeuksien käsittely       | 14 |
| 4.5.29   | Kirjatun hallinnanjakosopimuksen käsittely            | 14 |
| 4.5.30   | Otteet asianosaisille                                 | 15 |
| 4.5.31   | Verotus   | 15 |
| 4.5.32   | Toimituskustannukset                                  | 15 |
| 4.5.33   | Muutoksenhaku   | 16 |
| 4.5.34   | Toimituksen rekisteröinti                             | 16 |

## 4 HALKOMINEN

### 4.1 YLEISTÄ

#### 4.1.1 Halkomismenettely

Halkominen on kiinteistönmuodostamislain mukainen kiinteistötoimitus (jakotoimitus), jossa toimituksen kohde jaetaan uusiksi tiloiksi tai tonteiksi määritettyjen osuuslukujen mukaisessa suhteessa. Toimituksen kohteena voi olla yksi tai useampi tila taikka tontti. Halkomisen käynnistäminen edellyttää hakemusta.

Halkomistoimituksen tarkoituksena on joko purkaa yhteisomistus tai jakaa kohde useiksi tiloiksi tai tonteiksi omistajan tahdon perusteella. Halkominen voidaan toimittaa olosuhteista tai asianosaisten sopimuksesta johtuen kahdella eri tavalla, joko kokonaisarvo- tai tilushalkomisena, ks. TMK 4.5.17.

Päätösvaltaa toimituksessa käyttävät toimitusmiehet, jotka ovat toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Toimitusinsinööri voi myös yksin ratkaista halkomiseen liittyvät asiat, jos uskottujen miesten käyttämistä ei katsota tarpeelliseksi eikä kukaan asianosainen sitä vaadi. Asianosaisilla on myös oikeus sopia eräistä toimitukseen liittyvistä asioista. Joka tapauksessa toimitusmiehillä on vastuu jaon lopputuloksen oikeellisuudesta.

#### 4.1.2 Sovellettavat säännökset

Halkomisesta säädetään kiinteistönmuodostamislain (KML) 47 - 55 §:ssä ja kiinteistönmuodostamisasetuksen (KMA) 26 - 28 §:ssä. Lisäksi halkomiseen oleellisesti liittyvät KML 16, 37, 135, 136, 150, 152, 154, 156, 159, 177, 182 - 186, 190 - 205, 206a §:t sekä KMA 14, 36, 43, 52 - 56, 62 - 65 §:t. Toimitusmenettelyssä noudatetaan muutoinkin KML:n ja KMA:n säännöksiä.

## 4.2 VIREILLETULO

### 4.2.1 Hakemus, vireilletulo ja toimitusmääräys

*KML 47.1 §. KMA 14 §*

*TMK 1.1.1 Sisältö ja menettely, 1.1.2 Hakemuskompetenssi, 1.1.3 Hakemuksen hyväksyminen ja hylkääminen ja 1.2.1 Toimituslajin määrittäminen ja toimitusinsinöörin määrääminen ja 1.8.1 Vireilletulo*

Tilan tai sen määräosan omistajalla on oikeus saada omistamansa osuus tilasta/tiloista halkomalla erotetuksi, mikäli hakemus perustuu tilaan tai määräosaan myönnettyyn lainhuutoon. Samoin tontin määräosan omistajalla on oikeus saada tontti halkomalla jaetuksi.

Jos tilan osakkaille on myönnetty yhteinen lainhuuto, voidaan toimitusmääräys antaa, vaikka vain yksi osakkaista olisi hakijana. Tilaosakkaan osuuden erottamisen edellytyksistä päätetään toimituksessa.

Jos koko tilaan on myönnetty lainhuuto kuolinpesälle tai kuolleelle henkilölle, ei toimitusmääräystä anneta, jos yksittäinen kuolinpesän osakas hakee toimitusta oman osuutensa erottamiseksi, koska hän ei ennen perinnönjakoa voi olla kuolinpesään kuuluvan tilan tai murto-osan omistaja. Jos kuolinpesän tai kuolleen henkilön lainhuuto kohdistuu murto-osaan tilasta, saa yksikin kuolinpesän osakas vireille kuolinpesän osuuden halkomalla erottamisen. Samoin jos kyse on kuolinpesän ”omiin nimiin” halkomisesta (ks. kohta 4.5.8.2).

Jos vireillä olevassa toimituksessa halottavan tilan osaomistaja, joka ei ole toimituksen hakija, esittää toimitusinsinöörille selvityksen osuuslainhuudostaan, voidaan osuus erottaa samassa toimituksessa ilman erillistä määräystä.

## 4.3 TOIMITUSMIEHET

*KML 4 ja 5 §:t*  
*TMK 1.5 Uskotut miehet*

Toimitusinsinööri voi tehdä halkomistoimituksen yksin, mutta asianosaisten vaatimuksesta, tai jos toimitusinsinööri katsoo asian laadun sitä edellyttävän, tulee hänen kutsua uskotut miehet toimitukseen.

#### **4.4 ASIANOSAISET**

*KML 17 §*  
*TMK 1.4 Asianosaiset ja puhevallan käyttäjät, TMK 1.4.4 Vajaavaltainen asianosaisena*

Asianosaisia ovat toimituksen hakija ja muut jaettavan tilan tai tilojen omistajat. Rajanaapuri on asianosainen, jos toimituksessa käydään rajaa hänen omistamaansa rekisteriyksikköä vastaan. Jos jaettavan tilan tai tilojen ulkopuolisia oikeuksia käsitellään, myös tällaisten tilojen omistajat ovat asianosaisia. Asianosaisena voi myös tulla kysymykseen vuokra-, rasite-, nautinta- tai muun erityisen oikeuden haltija, jos toimitus koskee välittömästi heidän oikeuttaan.

Jos toimituksen aikana käy selville, että jonkun asianosaisen etua valvomaan tarvitaan holhustoimilain tarkoittama edunvalvoja, on toimitusinsinöörin ilmoitettava asiasta holhousviranomaiselle ja keskeytettävä tarpeen mukaan toimitus siksi, kunnes edunvalvoja on määrätty.

#### **4.5 TOIMITUSMENETTELY**

##### **4.5.1 Yleistä**

- Toimitus aloitetaan kokouksella
- Halkomistoimitus käsittää yleensä vähintään kolme kokousta (alku-, väli- ja loppukokous)
- Alkukokouksessa selvitetään muun muassa toimitusmenettelyä ja päätetään toimituksen edellytyksistä. Jos edellytykset todetaan olevan, niin päätetään halkomistavasta (kokonaisarvohalkominen/tilushalkominen), ja määräyksien antamisesta tilusten käytöstä jaon aikana sekä kuullaan asianosaisia jaon toteutuksen suhteen
- Välikokouksessa selvitetään muun muassa suoritettavat maastotyöt, vahvistetaan tehdyt rajankäynnit, esitellään toimituskartta, selvitetään tilusten jyvitys ja arviointi, kuullaan asianosaisia jakosuunnitelmasta, vahvistetaan jakosuunnitelma ja sovitaan jakorajojen aukaisusta
- Loppukokouksessa käsitellään muun muassa lopulliset korvausasiat, jos ne eivät ole sisältyneet jakosuunnitelmaan ja määrätään tilusten haltuunoton ajankohta, päätetään toimituskustannusten osittelusta, ilmoitetaan päättymisajankohta, selvitetään valitusmenettely
- Päätökset tehdään toimituskokouksessa (ks. TMK 1.10.3 Toimitusmenettelyn johtaminen)
- Päätökset on perusteltava (ks. TMK 1.10.6 Pöytäkirja).

##### **4.5.2 Kokoukset ja pöytäkirja**

*Ks. TMK 1.10.4 Toimituskokous ja 1.10.6 Pöytäkirja*

##### **4.5.3 Toimituskartta**

*TMK 1.12 Toimituskartta ja TMK 1.21.2.4 Oikeuskäsittelyssä muuttuneen toimituskartan käsittely*

Halkomisessa tehtävän arvioinnin perusteella toimituskartalle tulee yleensä useita kuvioita. Yhteen kuvioon tulee arvoltaan ja maankäyttölajiltaan yhtenäinen alue.

Tilushalkomisessa kuviointi jyvitystä varten perustuu metsämailla ja viljellyillä mailla maapohjan tuotto-  
kykyyn. Kokonaisarvohalkomisessa kuviointi tehdään arviointia varten metsämailla joko puuston arvi-  
ointiin tai metsäsuunnitelmiin perustuvien kuvioiden pohjalta. Viljeltyjen maiden osalta kokonaisarvo-  
halkomisessa erotellaan arvoltaan toisistaan poikkeavat kuviot.

#### 4.5.4 Tiedottaminen

*Ks. TMK 1.8.2 Tiedottaminen*

#### 4.5.5 Kokouskutsun sisältö

*Ks. TMK 1.8.2.1 Kutsun sisältö*

#### 4.5.6 Toimituksessa käsiteltävät asiat

- toimituksen vireilletulon selvittäminen (KMA 8 §)
- toimituskokousten tiedottamisen selvittäminen (KML 168 ja 169 §:t, KMA 38 ja 46 §:t)
- asianosaisten tai asiamiesten kirjaaminen (KMA 46 §)
- kokousten laillisuuden toteaminen (KMA 41.1 § kohta 2)
- toimituksen tarkoituksen ja kulun selvittäminen (KMA 41.1 § kohta 1)
- niiden asioiden, joita kokouksessa käsitellään, selostaminen (KMA 41.2 § kohta 1)
- päätöksen antaminen edellytyksistä (KML 47, 48 ja 53 §:t)
- tilusten käyttö jaon aikana (KML 177 §)
- päätöksen antaminen toimituskartan laatimistavasta (KMA 47.3 §) ja toimituskartan esittäminen.
- selvityksen antaminen maastotoista
- kaikkien niiden asioiden esille ottaminen (rajankäynnit, vesijätön lunastukset, ynnä muut sellaiset), jotka saattavat tulla käsiteltäväksi toimituksessa
- asianosaisten kuuleminen, vastaaminen ja opastaminen niissä asiaan liittyvissä kysymyksissä, jotka kokouksessa esitetään tai on sitä ennen esitetty (KMA 41.2 § kohta 2 ja Hallintolaki 34.1 ja 37 §:t)
- päätöksen antaminen halkomistavasta (KML 50 §)
- päätöksen antaminen jakosuunnitelmasta, johon kuuluvat jakoperuste, kuvioiden arvot ja kokonaisarvo tai jyvitys, tilojen ja yhteisten alueiden muodostaminen, yhteisalueosuudet, yksityiset erityiset etuudet, rasitteet, oikeudet ja korvaukset
- päätösten antaminen sivutoimitusten osalta
- päätöksen antaminen tilusten haltuunottoajankohdasta (KML 186 §)
- asiakirjaotteiden lähettämisen selvittäminen (KMA 58 - 60 §:t)
- päätöksen antaminen toimituskustannusten osittelusta ja maksamisesta (KML 207 - 212 §:t)
- toimituksen lopettaminen (KML 190 §)
- muutoksenhakuoikeudesta ilmoittaminen (KML 190 §)

Lisäksi toimituksessa voidaan päättää

- muodostettavien tilojen nimistä (KMA 56 §)
- lunastettavan alueen haltuunottoajankohdasta (KML 186 §)
- osalaskutuksesta (Kiinteistötoimitusmaksusta annettu laki 10.2 §)
- muidenkin sivutoimitusten kuin rajankäyntien suorittamisesta (KML 16 §)

#### 4.5.7 Toimituslajit

Halkominen, KML 47.1 §

Halkominen on toimitus, jossa yksi tila tai tontti jaetaan määräosien perusteella.

### Yhteishalkominen, KML 47.2 §

Yhteishalkominen on toimitus, jossa useampia tiloja jaetaan samalla kertaa ja tiloilla on samat omistajat. Menettelyltään yhteishalkominen vastaa halkomista, jossa tilojen muodostamaan kokonaisuuteen sovelletaan halkomisen säädöksiä.

### Useilla tiloilla samat omistajat, KML 47.3 §

Jos useilla tiloilla on pääasiassa samat omistajat, voidaan halkominen suorittaa näillä tiloilla samalla kertaa. Tässä tapauksessa osakas saa tiluksia vain niistä tiloista, joihin hänellä on osuus elleivät kaikki asianosaiset toisin sovi.

## **4.5.8 Halkomisen edellytykset**

Toimituksessa on annettava päätös edellytyksistä. Yleensä päätös edellytyksistä tehdään toimituksen alkukokouksessa. Ellei päätöstä voida vielä tuolloin tehdä, tehdään se viimeistään kuitenkin jakosuunnitelmavaiheessa.

Asianosaisille tulee selostaa alkukokouksessa, että aiheutuneet toimituskustannukset tulee maksettavaksi, vaikka toimitus jouduttaisiin jättämään sikseen (edellytysten puuttuessa). Sama tilanne on silloin, jos toimitushakemus peruutetaan. Maksun suuruus riippuu toimituksen etenemisvaiheesta ja halkomisen ominaisuuksista, ks. [hinnasto](#) ("halkominen ja yhteisen alueen jako" sekä "sikseen jätetty, rauennut tai peruutettu toimitus").

### **4.5.8.1 Kohde**

#### *KML 47 ja 48 §:t*

Kiinteistöistä vain tila tai tontti voi olla halkomisen kohteena. Mikäli muu kiinteistö (KRL 2 §) kuin tila tai tontti halutaan halottavaksi, voidaan omistajien hakemuksesta kiinteistön laatu muuttaa kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä tilaksi, jos siihen on KRL 3.3 §:n mukaiset edellytykset. Tällöin voidaan myös suorittaa halkominen.

Koskitilaa ei saa halkoa.

Myöskään muunlaista pääosin vesialuetta käsittävää tilaa ei saa jakaa halkomalla, ellei jakamiselle ole olemassa KML 137.2 §:n mukaisia edellytyksiä (ks. TMK 10.1.3.1 Yhteisen vesialueen jaon edellytykset).

### **4.5.8.2 Omistus**

#### *KML 47 §*

Halkominen edellyttää tilan tai tontin murto-osaan myönnettyä lainhuutoa tai jos tilan omistaja hakee halkomista ns. "omiin nimiin", niin hänen ilmoitustaan niistä murto-osista, joiden mukaan tila jaetaan. Omiin nimiin halkominen voidaan tehdä, vaikka koko tilan omistajana olisi kuolinpesä (uusien tilojen omistajana säilyy tällöin kuolinpesä).

Jos kiinteistön omistajille on myönnetty nk. yhteinen lainhuuto 1/1, voidaan halkominen tietyissä tapauksissa toimittaa ilman murto-osaan kohdistuvaa lainhuutoa. Näin voidaan tehdä, jos kyse ei ole kuolinpesän lainhuudosta ja kaikki yhteisomistajat ilmoittavat, että osuudet ovat samansuuruiset tai perustellusta syystä erisuuruiset (ks. Laki eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958) 2.1 §). Jos näin ei voida todeta, keskeytetään toimitus ja annetaan asianosaisille määräaika tilan murto-osien määrittämiseksi ja lainhuudon hakemiseksi. Yhteisiä lainhuutoja on voitu myöntää vain ennen nykyisen maa-kaaren voimaantuloa 1.1.1997.

Jos koko kiinteistön lainhuuto on myönnetty kuolinpesälle tai kuolleelle henkilölle, tulee suorittaa kiinteistöä koskeva perinnönjako ja sen jälkeen hankkia lainhuudot murto-osien omistuksille, jotta halkominen pesän osakkaiden kesken voidaan suorittaa. Kuolinpesän yhteisomistukseen ei nimittäin sovelleta yhteisomistuskilpailulakia, vaan pesän osakkaiden yhteisomistus on nk. jaotonta. Jos kuolinpesän tai kuolleen henkilön lainhuuto kohdistuu murto-osaan tilasta, voidaan halkominen kyseisen murto-osan erottamiseksi suorittaa perinnönjakoa tekemättä. Mikäli kuolinpesän osakkaiden vaatimukset toimituksessa ovat tällöin keskenään ristiriitaiset, sovelletaan tarvittaessa KML 19 § säännöksiä.

Yleisesti ottaen on aina suositeltavaa pyytää asianosaisia hankkimaan murto-osien lainhuudot ennen halkomisen vireillepanoa. Yhteisiin lainhuutoihin voi liittyä riskejä. Esimerkiksi kuolinpesien lainhuudot saattavat joskus näyttää ulospäin lainhuutotodistuksessa yhteisesti myönnettyiltä lainhuudoilta, kun kuolinpesää ei ollenkaan mainita ja vain lapset luetellaan (1/1) lainhuutopäätöksessä ja vielä leski on jätetty pois.

#### Omistusoikeusriita, KML 184 §

Vaikka toimitushakemus perustuu lainvoimaiseen lainhuutoon, toimitusta ei saa lopettaa, jos ennen toimituksen aloittamista on tuomioistuimessa vireillä riita, jonka ratkaisu voi vaikuttaa toimituksen lopputulokseen. Jos tällainen riita syntyy toimituksen kestäessä, riita ratkaistaan toimituksessa.

#### **4.5.8.3 Osittamisrajoitukset**

##### *KML 53 §*

##### *TMK 1.16 Osittamisrajoitukset ja lohkominen. TMK 2.5.1 Osittamisrajoitukset*

Halkomisessa on noudatettava soveltuvin osin, mitä KML:n 32 §:ssä säädetään lohkomisesta. KML 32 §:n mukaan *sitovan tonttijaon alueella* lohkomista ei saa suorittaa siten, että toimituksessa muodostuu rakennuskorttelin tai tonttijaon mukaisen tontin rajasta poikkeava uusi kiinteistöraja. Tällä alueella tontti voidaan jakaa vain, jos uudet kiinteistöt voidaan muodostaa tonttijaon mukaisesti.

Toimitusmiehillä on halkomisessa suurempi vastuu muodostettavien uusien kiinteistöjen rajojen määrittämisestä kuin lohkomisissa. Niinpä myös *asemakaava-alueen ulkopuolella* tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rakennuspaikalle asetetut vaatimukset, kun halkomalla muodostetaan kiinteistöä, johon tulee kuulumaan rakennuslupaa edellyttäviä rakennuksia. Myös esimerkiksi vahvistetussa yleiskaavassa ja kunnan rakennusjärjestyksessä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset tulee huomioida.

Mikäli jaettavalla alueella on rakennuskielto yleis- tai asemakaavan laatimista varten tai *kaavan laatiminen* muutoin on vireillä, laadittava kaava on mahdollisuuksien mukaan otettava huomioon jakosuunnitelmaa laadittaessa.

Edellä selostetut asiat on syytä selvittää samalla, kun päätetään halkomisen edellytyksistä. Usein toimitusinsinöörin kannattaa pyytää kunnalta lausunto osittamisrajoituksista. Usein osittamisrajoituksia koskeviin edellytyksiin voidaan ottaa kantaa vasta jakosuunnitelmavaiheessa.

Rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen on epävarmaa sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto yleis- tai asemakaavan laatimista varten että maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä mainitulla ranta-alueella. Myös muu tuleva maankäyttö on tällaisella alueella epäselvää. Tämän myötä alueen arviointi on erittäin vaikeaa. Tällaisella alueella toimitus on tarkoituksenmukaista suorittaa vasta, kun tuleva kaavoitus sekä alueen rakentamiseen ja asutuksen muuhun järjestämiseen liittyvät näkökohdat ovat pääosin selvillä. Mikäli näin ei voida menetellä, tulee toimitusinsinöörin selostaa asianosaisille arviointiin liittyvät riskit.

#### **4.5.9 Yhteishalkomisen edellytykset**

##### *KML 47.2-3 ja 48 §:t*

Yhteishalkomisen edellytyksenä on TMK 4.5.8 kohdassa todettujen edellytysten lisäksi, että asianosaiset ovat sopineet yhteishalkomisesta. Jos asiasta ei ole sovittu ja joku osakkaista on sitä vaatinut, on toimitusmiesten ratkaistava, onko yhteishalkomisen suorittaminen tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen aikaansaamiseksi.

Tilojen osakkaiden osuuksien ei tarvitse olla kustakin tilasta samansuuruisia eikä kaikkien halkomista haluavien tarvitse olla omistajina kaikissa tiloissa.

#### **4.5.10 Tilaosuuksien yhdistäminen**

*KML 47.2-3 ja 48 §:t ja KMA 27 §*

Jos yhteishalkomisen osakas pyytää tilaosuuksiensa yhdistämistä ja jos KML 17 luvun edellytykset yhdistämiselle ovat olemassa, voidaan osuudet yhdistää toimituksessa.

Tällöin osakkaalle voidaan muodostaa yksi tila useamman tilan osuuksista.

#### **4.5.11 Halkomistoimituksen kulun selvittämien**

*KMA 41.1 §, kohta 1 ja KMA 41.2 §, kohta 1*

Toimitusprosessi, toimituksessa käsiteltävät asiat ja suoritettavat toimenpiteet, aikataulut, yms. on syytä selvittää asianosaisille toimituksen alkukokouksessa.

#### **4.5.12 Tilusten käyttö jaon aikana**

*Ks. TMK 1.10.3.5 Tilusten käyttöä koskevat rajoitukset*

#### **4.5.13 Maastotyöt**

*KML 185 §. KMA 55 §  
TMK 1.11 Rajat ja rajamerkit*

Maastotyöt tehdään yleensä kahdessa vaiheessa.

Ensimmäisessä vaiheessa selvitetään jaettavan tilan/tilojen ulottuvuus etsimällä ulottuvuuden määrittävät rajamerkit. Jos rajamerkit ovat kadonneet, rakennetaan niiden sijaan uudet eli tehdään rajankäyntien tekninen osuus. Samalla suoritetaan rajamerkkien ja tilusten kartoitus.

Toisessa vaiheessa, kun jakosuunnitelma on laillistunut, rakennetaan jakorajoja osoittavat rajamerkit ja avataan jakorajat. Samalla merkitään toimituksessa perustetut rasitteet pysyvin rajamerkein ja nauhamaiset puupaaluin tai linjaseipäin, jos se on tarpeen tai asianosaiset sitä pyytävät.

Maastotöiden suorittamisen ajankohta ja vastuhenkilö ilmoitetaan asianosaisille toimituskokouksessa tai erillisellä kirjeellä, joka voi olla vastuhenkilön lähettämä ilmoituskirje. Asianosaisille varataan mahdollisuus olla läsnä maastotöissä. Asianosainen voi toimia myös apumiehenä.

#### **4.5.14 Maastokatselmus**

Toimitusmiesten on syytä suorittaa toimitusalueella maastokatselmus jyvityksen ja/tai arviointien tekemiseksi tai ulkopuolisten asiantuntijoiden laatimien arvioiden kelpuuttamiseksi.

#### 4.5.15 Liikkuminen toimituspaikalla ja pääsy rakennuksiin.

*Ks. TMK 1.10.3.6 Liikkuminen toimituspaikalla ja pääsy rakennuksiin.*

#### 4.5.16 Jakoperuste

Jakoperusteen yhteydessä on ratkaistava mitkä osuudet jaetaan toimituksessa erilleen ja mitkä jäävät edelleen yhteisiksi. Erilleen osuus jaetaan vain, jos osakas pyytää.

Omistusosuus, KML 49.1 §

Halkomisessa jakoperusteena on pääsääntöisesti jaettavan tilan osaomistajan omistusosuutta kuvaava murtoluku. Tämä omistusosuus selviää useimmiten lainhuudosta. Toisaalta tilan omistaja tai osaomistaja voi määrätä oman omistusosuutensa jaettavaksi hänen itsensä määräämien osuuksien mukaan.

Sovintojako, KML 49.2 §

Jos sovintojako on ollut kauan voimassa ja kaikki osakkaat siitä sopivat, voi jakoperusteena olla osakkaan nautinta (ks. TMK 1.17.2 Nautinta halkomisen jakoperusteena).

#### 4.5.17 Jakotapa

*KML 50 ja 52.1 §:t*

*TMK 1.18.3.2 Arviointitapa ja sen valinta (jako- ja järjestelytoimituksissa)*

Halkominen voidaan toimittaa olosuhteista tai asianosaisten sopimuksesta johtuen kahdella eri tavalla, joko kokonaisarvo- tai tilus halkomisena.

Kokonaisarvohalkominen, KML 50.1 §

Kokonaisarvohalkomisessa tila jaetaan siten, että se arvioidaan kokonaisuutena kaikki omaisuusosat huomioon ottaen. Kullekin jako-osakkaalle muodostetaan sellainen tila, joka kokonaisarvoltaan vastaa hänen omistamaansa osuutta.

Tilushalkominen, KML 50.2 §

Tilushalkomisessa jaettavan tilan maapohja kuvioidaan ja jyvitetään kauppaa-arvon, tuottoarvon tai kestävä tuotokyvyn perusteella suhteessa toisiinsa. Osakas saa halkomisessa sen tilusmäärän (maa-alueen), joka sille jyvityksen ja jakoperusteen mukaan kuuluu. Tilan muut omaisuusosat kuten puusto, rakennukset, kiinteät laitteet ja rakennelmat, yhteisalueosuudet ja erityiset etuudet arvioidaan erikseen. Osakas voi täten saada näitä omaisuusosia joko yli tai alle osuuttaan vastaavan määrän, jolloin puuttuva tai ylimenevä osa määrätään maksettavaksi jako-osakkaiden kesken rahana.

Jakotavan valinta

Lähtökohtana on, että halkominen suoritetaan kokonaisarvohalkomisena, elleivät kaikki osakkaat sovi jakotavasta. Jos asianosaiset eivät ole päässeet jakotavasta sopimukseen, voivat toimitusmiehet siitä huolimatta päättää toimituksen suorittamisesta jyvitysarvoihin perustuvana tilushalkomisena, jos he katsovat, että se on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

Harkittaessa sitä, milloin tilushalkomiseen voi päätyä em. tarkoituksenmukaisuusperusteella, kannattaa ottaa huomioon tässä ja seuraavassa kappaleessa mainitut asiat (). Maa- ja metsätalouden perusteella merkityksellisiä seikkoja jakotavan valinnassa ovat ainakin jaettavan kohteen pinta-ala ja palsta-luku, onko jaettava alue maa- ja metsätalousmaata vai erityisarvoista maata, onko tarkoituksenmukai-



sen jakotuloksen saamiseksi todennäköisesti huomattavasti poikettava osittelusta, johtaako tietty jakotapa tilusten pirstoutumiseen sekä tuleeko asianosaisten kesken suoritettavaksi kohtuuttoman suuria tilikorvauksia.

Useassa maa- ja metsätalouden tapauksessa juuri tilikorvaukset ja niiden kohtuuttomuus nousivat keskiöön jakotavan valinnassa. Tilikorvauksien kohtuuttomuus on hieman hankala seikka, kun sen paremmin laki kuin sen perustelutkaan eivät kerro, milloin tilikorvaukset ovat kohtuuttomia. Maa- ja metsätalouden käytännön perusteella voidaan sanoa, että kohtuuttomuuteen vaikuttaa ennen kaikkea tilikorvausten osuus halottavan kohteen arvosta, mutta myös euromääräisesti suuret tilikorvaukset yhdistettynä jako-osakkaan hallittomuuteen maksaa tai vastaanottaa tilikorvauksia voivat muodostaa kohtuuttomuuden.

Korkein oikeus on antanut kaksi jakotavan valintaa koskevaa ratkaisua: [KKO 2007:22](#) ja [KKO 2017:1](#).

Huom! Edellä kerrottu maa- ja metsätalouden käytäntö ja KKO:n ennakkopäätökset ovat ajalta ennen 1.1.2022, jolloin tilushalkominen oli ensisijainen jakotapa.

Halkomistavasta on annettava päätös. Päätökseen saa hakea välittömästi muutosta valittamalla, jollei päätös perustu asianosaisten sopimukseen (KML 232.1 § kohta 13).

#### 4.5.18 Jyvitys ja arviointi

*TMK 1.18.3.2.1 Kokonaisarviointi ja TMK 1.18.3.2.2 Jyvitysarviointi*

Jyvityksen ja/tai arvioinnin suorittavat toimitusmiehet käyttäen tarvittaessa asiantuntija-apua. Metsän arvioinnin suorittaa usein metsäalan erityisasiantuntija (esim. Otso Metsäpalvelut Oy, Metsänhoitoyhdistys). Myös rakennusten arvioinnin osalta toimitusmiehet voivat käyttää tarvittaessa asiantuntija-apua.

Myös yhteisalueosuuksien ja yhteisten erityisten etuuksien arvioiminen voi tulla tarpeelliseksi, jos osuudet niihin annetaan jakoperusteesta poikkeavalla tavalla (ks. TMK 4.5.20.2 Jakosuunnitelman laatimisessa huomioon otettavaa, KML 150.1 §).

Katso myös TMK 4.5.8.3 arvioinnin epävarmuudesta, kun jaettavaa aluetta ei ole kaavoitettu.

#### 4.5.19 Tilikorvaukset

*KML 51.4, 52.1, 54.1-2, 55 ja 199 §:t  
TMK 1.18.7.3 KML:n mukaiset jako- ja järjestelytoimitukset*

Ennen toimituksen lopettamista, yleensä jakosuunnitelmaa laadittaessa on tehtävä lopulliset tilit asianosaisten kesken suoritettavista korvauksista.

#### 4.5.20 Jakosuunnitelma

##### 4.5.20.1 Yleistä

Jakosuunnitelman laatiminen, KMA 52 §

Jakosuunnitelma laaditaan toimituskartalle, mikä osoittaa muun muassa arvokohdejaotuksen ja uuden kiinteistöjaotuksen. Jakosuunnitelmaan liittyy myös selitelmäosa eli toimituskirja.

Jakosuunnitelman sisältö, KML 54.1 §

Jakosuunnitelmassa esitetään jakoperuste, muodostettavat tilat, muodostettavat yhteiset alueet ja tilojen osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, yksityiset erityiset etuudet, rasiitteet, tieoikeudet,

sekä toimituksessa maksettavat korvaukset. Myös ratkaisu tilaosuuksien yhdistämisestä tehdään jakosuunnitelmassa (ks. TMK 4.5.9).

#### Korvaukset poikkeustapauksessa, KML 54.2 §

Tilushalkomisessa korvauksista voidaan jakosuunnitelman yhteydessä esittää vain alustavat arviot, jos se on halkomisen suorittamisen kannalta tarkoituksenmukaista. Tällöin lopulliset korvaukset määrätään jakosuunnitelman laillistumisen jälkeen toimituksen loppukokouksessa.

#### **4.5.20.2 Jakosuunnitelman laatimisessa huomioon otettavaa**

##### Halottavasta tilasta luovutettujen määräälojen käsittely, KML 37.1 §

Jos halkomisen kohteena olevasta tilasta on luovutettu määrääla, se on lohkottava. Lohkominen on rekisteröitävä ennen jakosuunnitelmasta tehtävää lopullista päätöstä, jos se ei merkittävästi viivästytä jaon toimittamista eikä ole muutakaan erityistä syytä lohkomisen suorittamatta jättämiseen.

##### Osakkaan osuudesta luovutettu määrääla, KML 37.2 §

Jos määrääla on luovutettu jonkun osakkaan osuudesta, se on luettava hänen tilaosuuteensa, mikäli mahdollista. Tällöin lohkominen suoritetaan vasta, kun jakosuunnitelma on laillistunut ja halkomalla muodostetut tilat rekisteröity.

##### Kokonaisarvosta tai tilusmäärästä poikkeaminen (osittelusta poikkeaminen), KML 51 §

Jakoperusteen mukaisesta kokonaisarvosta tai tilusmäärästä voidaan poiketa, jos asianosaiset siitä sopivat ja se on tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi tarpeen.

Myös toimitusmiesten päätöksellä voidaan poiketa osakkaalle kuuluvasta kokonaisarvosta tai tilusmäärästä, jos se on tarkoituksenmukaisten tilojen muodostamiseksi tärkeää, eikä sillä aiheuteta kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa. Osakkaalle tuleva kokonaisarvo tai tilusmäärä ei saa ylittää 30 %:ia tai alittaa 10 %:ia hänelle jakoperusteen mukaan kuuluvasta määrästä tai arvosta. Jos poikkeaminen on tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen kannalta *välttämätöntä*, alitus voi olla korkeintaan 30 %. Ylittävältä tai alitavalta osalta määrätään korvaus. Ks. TMK 4.5.31 Verotus.

Tilukset on jaettava niin, etteivät KML:n 51.4 §:ssä tarkoitettut korvaukset tule kohtuuttoman suuriksi (KML 52.2 §).

Ks. TMK 1.18.7.3.1 Jakoperusteesta poikkeamisen korvaus

##### Tilussijoitus ja eri käyttötarkoitukset, KML 52.1 §

Kunkin tilan tulee saada tarkoituksenmukaiseen käyttöönsä soveltuva tilussijoitus, mikäli mahdollista. Tilushalkomisessa on jokaiselle tilalle pyrittävä antamaan eri käyttötarkoituksiin soveltuvia alueita jakoperusteen mukaan, jolleivät osakkaat toisin sovi. Erityisestä syystä voidaan tästä poiketa myös ilman asianosaisten hyväksyntää.

##### Sovintojako ja peltojen viljelykunnan parantaminen, KML 55 §

Jos sovintojaossa on jakoperusteena osuudet ja joku osakas on parantanut jaon aikana hallitsemiensa tilusten viljelykuntoa tai kohottanut niiden arvoa enemmän kuin muut osakkaat, on hän oikeutettu saamaan siitä korvausta muilta osakkailta.

##### Yhteinen alue, yhteinen tai yksityinen erityinen etuus, KML 150.1 §

Osuus tilaan kuuluvaan *yhteiseen maa-alueeseen, yhteiseen erityiseen etuuteen tai yksityisesti kuuluva erityinen etuus* annetaan yhdelle halkomisessa muodostetuista tiloista, ellei niiden jakaminen ole

tilojen käytön kannalta tarkoituksenmukaista. Osuudet tai etuudet voidaan myös jakaa, jos asianosaiset siitä sopivat. Halottavan kiinteistön osuus *yhteiseen vesialueeseen* jaetaan muodostettavien kiinteistöjen kesken toimituksessa noudatetun jakoperusteen mukaan, jolleivät asianosaiset toisin sovi.

Yhteisalueosuuksien ja yhteisten erityisten etuuksien käsittely, KML 152 §. Yhteismetsälaki 17 §

Toimituksessa on aina todettava, mihin yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin tilalla on osuutta ja mikä on osuuden suuruus.

Halkomisessa yhteismetsäosuutta ei saa jakaa niin, että minkään yhteismetsäosuutta saavan kiinteistön osuus alittaa kyseisen yhteismetsän ohjesäännössä mahdollisesti määrätyn pienimmän sallitun osaluvun.

Vesialue, KML 135 §

Jos halottavalla tilalla on vesialuetta, se jätetään muodostettavien tilojen yhteiseksi, jos sen jakamiseen ei ole erityisiä syitä.

Yhteisten alueiden perustaminen, KML 136 §

Jos tarkoituksenmukaisen jakotuloksen aikaansaamiseksi on tarpeen perustaa yhteisiä alueita ilman asianosaisten sopimusta, voidaan näitä perustaa KML 136 §:ssä lueteltuja käyttötarkoituksia varten. Edellytyksenä kuitenkin on, ettei siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa. Yhteinen alue voidaan perustaa joko kaikille halkomisessa muodostetuille kiinteistöille tai osalle niistä.

Asianosaisten sopimuksesta voidaan toimituksessa perustaa yhteinen alue muutakin tarkoitusta varten. Sopimus tulee ottaa jakosuunnittelussa huomioon. KML 132 § ja KMA 36 §.

Yksityisoikeudelliset sopimukset, KML 183 ja 184 §:t

Jakosuunnitelma on pyrittävä tekemään siten, että toimituksen vireille tullessa toimitusalueeseen tai sen käyttöön kohdistuvaa yksityisoikeudellista sopimusta voidaan noudattaa. Sopimuksen noudattamisella ei saa kuitenkaan loukata toisen asianosaisten oikeutta eikä sen noudattaminen saa johtaa epä-tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen. Ks. myös TMK 4.5.27.

Sovintojako ja lunastettu tai erotettu määräala, KMA 26 §

Jos sovintojaolla jaetusta tilasta on lunastettu tai tilaksi erotettu määräala, joka on lunastettu tietyn osakkaan osuudesta, on alue tilaa halottaessa luettava luovuttajan tilaosuuteen.

Muuta:

Jaettavan alueen arviointi tehdään ennen jakosuunnitelman laatimista. Kokonaisarvohalkomisessa jakosuunnitelman yhteydessä tulee vielä tarkastella, onko arviointia syytä muuttaa, jotta se on oikein muodostettavien uusien tilojen kannalta. Tarvittaessa tällöin tehdään vielä muutoksia arviointiin ja asia selvitetään pöytäkirjassa.

#### **4.5.20.3 Jakosuunnitelman käsittely**

Jakosuunnitelman esittäminen ja muistutukset, KMA 52.2 §

Jakosuunnitelma on esitettävä asianosaisille vaadittaessa tai tarpeen mukaan myös maastossa. Asianosaisille on varattava mahdollisuus tehdä muistutuksia suunnitelmasta (ks. TMK 1.10.4.1 Asianosaisten kuuleminen).

Yleensä arviointi kannattaa esitellä ja vahvistaa ensin ja vasta sen jälkeen käsitellä jakosuunnitelmaa. Tämä takaa sen, että jako-osakkaat ottavat kantaa arviointiin mahdollisimman objektiivisesti. Arviointia koskevan aineiston voi lähettää jako-osakkaille jo kokouskutsun yhteydessä, kunhan se on laadittu

selkeään ja ymmärrettävään muotoon. Myös alustava jakosuunnitelma saattaa olla perusteltua lähettää jako-osakkaille etukäteen tutustuttavaksi.

#### Jakosuunnitelman selostaminen, KML 54.1 §

Edellä mainitun lisäksi asianosaisille on kokouksessa selostettava jakosuunnitelma ja sen perusteet sekä varattava vielä mahdollisuus tutustua ja antaa muistutuksia niistä.

Toimitusmiehet vahvistavat jakosuunnitelman asianosaisten kuulemisen jälkeen ja mahdolliset muistutukset huomioon ottaen.

#### Arvonta, KMA 28 §

Asianosainosaiset voivat sopia, kenelle muodostettu tila tulee, jos se voidaan antaa yhtä hyvin useammalle osakkaalle. Muutoin asia ratkaistaan arvalla.

#### **4.5.20.4 Jakosuunnitelman sisältö pöytäkirjassa**

Pöytäkirjasta tulee ilmetä jakosuunnitelman käsittely ja itse suunnitelma siltä osin kuin sitä ei ole esitetty toimituskartalla ja toimituskirjassa.

-

#### **4.5.20.5 Jakosuunnitelman laillistuminen**

##### Jakosuunnitelman laillistuminen kesken toimituksen ja välirekisteröinti, KML 54.3, 232.1.10 ja 232.2 §:t

Mikäli tilushalkomisen jakosuunnitelmassa ei ratkaista korvauksia (tilejä), tulee jakosuunnitelmasta tehdä valituskelpoinen päätös. Näin voidaan menetellä muutoinkin, jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen kesken toimituksen tarkoituksenmukaiseksi. Tällöin jakosuunnitelma laillistuu, kun valitusaika on kulunut umpeen tai valitusasia ratkaistu ja muodostetut kiinteistöt voidaan rekisteröidä ennen toimituksen lopettamista.

##### Jakosuunnitelman laillistuminen muutoin, KML 284 §

Muutoin jakosuunnitelma laillistuu, kun toimitusta koskeva valitusaika on kulunut umpeen tai valitusasia ratkaistu.

#### **4.5.21 Nimen antaminen muodostettaville tiloille**

##### *KMA 56 §*

Asianosaisia on pyydettävä antamaan muodostettaville tiloille nimi. Nimeämisestä voidaan päättää jakosuunnitelman yhteydessä tai toimituksen loppukokouksessa. Asianosaiset voivat sopia, mille tilalle annetaan emätilan nimi vai annetaanko millekään.

#### **4.5.22 Tilusten haltuunottoajankohta**

##### *KML 186 §*

Asianosaisilla on oikeus sopia tilusten haltuunoton ajankohdasta. Tarvittaessa toimitusmiehet voivat määrätä haltuunottoajankohdan. Jos asianosaiset eivät ole sopineet tai toimitusmiehet määränneet haltuunottoajankohtaa, tapahtuu haltuunotto silloin kun toimitus on saanut lainvoiman (KML 284 §).

#### 4.5.23 Korvausten maksaminen

*Ks. TMK 1.18.4.3 Korvauksen maksaja ja saaja, TMK 1.18.4.4 Korvauksen maksaminen ja TMK 4.5.31 Verotus*

#### 4.5.24 Asianosaisten kuuleminen

*TMK 1.10.4.1 Asianosaisten kuuleminen*

Halkomistoimituksessa asianosaisia on kuultava erityisesti halkomistavan, arviointien ja jakosuunnitelman suhteen. On myös selvítettävä, mistä kukin asianosainen toivoo saavansa omat tilukset.

#### 4.5.25 Sivutoimitukset

Rajankäynti, KMA 53 §

Jaettavan alueen ulottuvuuden määrittämiseksi selvitetään jaettavan alueen rajat (ks. TMK 4.5.13 Maastotyöt). Jos toimitusalueen raja on epävarma tai riittämätön, on rajan paikka selvítettävä ja ratkaistava. Etenkin riittämättömissä tapauksissa rajankäynnistä on tarkoituksenmukaista antaa muutoksenhakumahdollisuus kesken toimituksen (KML 232.2 §).

Rajankäynneistä on syytä päättää jakosuunnitelman vahvistamisen yhteydessä, jolloin jaettavan alueen ulottuvuus vahvistuu yhtä aikaa jakosuunnitelman kanssa (ks. myös TMK 1.3 Sivutoimitukset ja muut toimenpiteet ja kiinteistön määritystoimitukset TMK 12.1 Rajankäynti).

Muut sivutoimitukset, KML 16.3 §

Halkomisen yhteydessä voidaan asianosaisten pyynnöstä suorittaa mikä tahansa muukin kiinteistötoimitus, jos se ei aiheuta sanottavaa viivytystä toimituksen loppuun saattamiselle (ks. TMK 1.3 Sivutoimitukset ja muut toimenpiteet).

Lohkomisesta on kuitenkin säädetty erikseen (ks. TMK 4.5.20.2 Jakosuunnitelman laatimisessa huomioon otettavaa).

#### 4.5.26 Rasitteiden käsittely

*KML 54, 156 ja 159 §:t*

Vanhat rasitteet:

Toimituksessa, jossa muodostetaan uusia kiinteistöjä, tulee selvittää kiinteistön hyväksi aiemmin perustetut rasitteet ja oikeudet. Vanhat rasitteet ja oikeudet annetaan ensi sijassa vain yhdelle muodostetuista kiinteistöistä (KML 159.1 §).

Jos toimituksessa on tarvetta lisätä aikaisemmin perustetun rasitteen tai yksityistieoikeuden käyttäjäkiinteistöjen määrää, on lisäoikeuksien myöntäminen ratkaistava samoin perustein kuin vastaavan uuden rasitteen tai yksityistieoikeuden perustaminen (KML 159 §). Tästä aiheutuvasta lisärasituksesta on rasitetun rekisteriyksikön omistaja oikeutettu saamaan korvausta (KML 162 §).

Mikäli vanhoja rasitteita ja oikeuksia on selvitetty kiinteistöjärjestelmän parantamiseksi toimituksen tarvetta laajemmin, valtio voidaan määrätä maksamaan osa toimituskustannuksista (KMA 69.4 §).

Uudet rasitteet:

Kullekin tilalle ja palstalle on järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, maantielle tai sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta. Oikeudet perustetaan yksityistielain mukaisina pysyvinä tai määräaikaisina tieoikeuksina tai asemakaava-alueella rasitteena (KML 154.1 § kohta 11).

Toimituksessa voidaan myös perustaa tarpeelliseksi katsotut tai asianosaisten sopimat KML 154 §:ssä tarkoitetut rasitteet.

Eryteisesti kokonaisarvohalkomisessa rasitteiden perustamista on syytä selvittää ja ottaa jakosuunnittelussa huomioon.

Rasitteista enemmän, ks. TMK 1.14 Rasitteet

Menettelystä enemmän, ks. lohkomisen TMK 2.12 Vanhat oikeudet ja 2.13 Uudet oikeudet

#### 4.5.27 Lainhuudon kohdistaminen

Kun halkominen on rekisteröity, jaetun tilan lainhuutorekisterin mukaiset omistukset kohdistetaan uusille tiloille viran puolesta. Ks. TMK 1.22 Merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja erityisesti kohta 1.22.9.

#### 4.5.28 Kiinnitysten ja erityisten oikeuksien käsittely

*TMK 1.22.7 Kirjattua vuokraoikeutta tai muuta erityistä oikeutta koskevan merkinnän poistaminen*

*TMK 1.22.8 Kirjatun vuokra- tai erityisen oikeuden järjestely*

*TMK 1.22.9 Osuuslainhuutojen sekä kiinnitysten ja erityisten oikeuksien kohdistaminen halkomisen rekisteröimisen jälkeen*

*TMK 4.5.30 Ilmoitukset viranomaisille sekä merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin*

Mikäli kiinnitys on vahvistettu koko jaettavaan tilaan, se tulee koskemaan kaikkia ko. tilasta muodostettavia tiloja. Mikäli kiinnitys on vahvistettu yhden jako-osakkaan osuuteen, se tulee kohdistaa osuudesta muodostettuun tilaan, kun toimitus on rekisteröity. Halkomisessa ei ole mahdollista tehdä päätöksiä kiinnityksistä, esimerkiksi kiinnityksistä vapauttamista.

Myös MK 14:1.1 mukaiset *erityiset oikeudet* (esim. vuokraoikeus) tulee käsitellä halkomisessa. Mikäli halottavaa tilaa ei ole jaettu sovintojaolla, erityinen oikeus kohdistuu ennen jakoa yleensä kaikkien jako-osakkaiden osuuksiin (koko jaettavaan tilaan). Halkomisessa todetaan, mihin muodostettavaan tilaan erityinen oikeus kohdistuu halkomisen jälkeen, jos se on mahdollista.

Mikäli halottava tila on jaettu sovintojaolla, saattaa erityinen oikeus kohdistua ennen jakoa vain yhden jako-osakkaan osuuteen (esim. vuokranantajana on vain yksi jako-osakas). Tällöin saattaa tulla sovellettavaksi uusjakoa koskevat KML 86 ja 87 §:ien mukaiset säännökset. Näitä voidaan soveltaa KML 183 §:n nojalla myös halkomiseen ja erityisestä oikeudesta voidaan tällöin tehdä päätös halkomisessa. Ks. TMK 1.22.8.

#### 4.5.29 Kirjatun hallinnanjakosopimuksen käsittely

*TMK 1.22.10 Kirjatun hallinnanjakosopimuksen poisto halkomisen rekisteröinnin jälkeen*

Halkomisen tultua lainvoimaiseksi hallinnanjakosopimuksen kirjaus voidaan pääsääntöisesti poistaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä viran puolesta. Poistamisesta vastaa toimitusinsinööri.

Hallinnanjakosopimus voidaan MK 14:15.1:n perusteella poistaa oikeudenhaltijoiden hakemuksesta taikka, jos kirjatun sopimuksen mukainen voimassaoloaika on päättynyt, kirjaamisviranomaisen aloit-

teesta. Tämän lisäksi MK 7:6 antaa kirjaamisviranomaiselle oikeuden poistaa viran puolesta kirjauksen myös sellaista erityistä oikeutta koskien, jonka sopimuksen mukainen voimassaoloaika ei ole päättynyt mutta joka muutoin "ilmeisesti on lakannut". Juuri tähän MK 7:6:ään perustuen hallinnanjakosopimus voidaan poistaa viran puolesta, vaikka kaikki asianosaiset eivät siihen suostuisikaan. Rekisteriin merkityille oikeudenhaltijoille on kuitenkin asiaa ratkaistaessa tarvittaessa varattava tilaisuus tulla kuulluiksi.

Joissakin harvinaisissa tapauksissa hallinnanjakosopimusta ei voida kuitenkaan viran puolesta poistaa. Hallinnanjakosopimuksissa voidaan joskus sopia asioista, joita ei voida järjestää varsinaisina kiinteistörasitteina. Esimerkkejä tällaisista ovat johdot, kaapelit, lämpökattilat, vesimittarit ja muut välttämättömät laitteet, jotka voivat osin olla rakennusten rakenteissa kiinni tai niiden sisällä, eikä maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) säädettyjä rakennusrasitteita voida perustaa. MRL 161 §:ssä tarkoitettu sijoituslupakaan ei sovellu kaikkiin käytännön tilanteisiin. Esimerkiksi tilanteessa, jossa hallinnanjakosopimuksen osapuolille halotaan kiinteistöiksi sopimuksen mukaiset alueet, mutta oikeus rakennusten yhteisen pannuhuoneen käyttöön jää voimaan, ei kirjausta saa viran puolesta poistaa.

Halkomistoimituksessa ei periaatteessa voida kiinteistönmuodostamislain nojalla eikä muutenkaan päättää hallinnanjakosopimuksen lakkaamisesta halkomisen johdosta. Tämä ei kuitenkaan poista sitä mahdollisuutta, että toimitusinsinööri ottaa hallinnanjakosopimuksen lakkaamista ja sopimusta koskevan kirjauksen poistamisasian esiin halkomistoimituksen yhteydessä. Suositeltavaa onkin, että ennen hallinnanjakosopimuksen poistoa kuultaisiin aina asianosaisia toimituskokouksessa ja kirjattaisiin heidän näkemyksensä pöytäkirjaan.

On siis huomattava, ettei kirjausmerkinnän poistoa tehdä toimitusinsinöörinä, vaan kirjaamisviranomaisena. Merkinnän poistamiseen ei haeta muutosta toimituksen valitusosoituksen mukaisesti, vaan muutosta haetaan kirjaamisviranomaisen kirjaamisasiassa antamaan ratkaisuun. Jos hallinnanjakosopimuksen osapuolet ovat toimituksen yhteydessä sopineet hallinnanjakosopimuksen lakkaamisesta eikä kukaan osapuolista ole vastustanut kirjauksen poistoa, osapuolille ei toimiteta poistamispäätöstä eikä anneta valitusosoitusta. MK 6:9.2:n ja MK 9:2:n mukaan erillinen päätös ja valitusosoitus annetaan vain silloin, kun kirjaamisasia on ratkaistu toisin kuin asiaan osallinen on pyytänyt. Jos siis joku on vastustanut kirjauksen poistoa, kaikille oikeudenhaltijoille toimitetaan asiaa koskeva päätös ja valitusosoitus. Valitusaika alkaa merkinnän poistamisesta (joka siis tehdään vasta toimitusvalitusten käsittelyn ja toimituksen rekisteröinnin jälkeen).

#### **4.5.30 Otteet asianosaisille**

*TMK 4.5.18 Jyvitys ja arviointi*

*TMK 4.5.20.3 Jakosuunnitelman käsittely*

*TMK 1.8.3 Alku- ja välikokousten pöytäkirjat*

*TMK 1.8.4 Toimituksen päättymisen jälkeen asianosaisille lähetettävät otteet ja jäljennökset*

*TMK 1.8.5 Rekisteröinnin jälkeen lähetettävät asiakirjat ja ilmoitukset*

Jos jako-osakas on tehnyt toimituksen kestäessä sellaisia vaatimuksia, jotka edellyttävät muiden asianosaisten kuulemista ennen ratkaisun antamista, lähetetään kopio vaatimuksesta välittömästi sen saavuttua niille asianosaisille, joiden oikeuksiin vaatimus saattaa vaikuttaa.

Halkomisessa toimituksen jälkeen lähetettävänä karttana käytetään rekisterikarttaotetta. Tarvittaessa voidaan lähettää myös toimituskartta.

#### **4.5.31 Verotus**

Toimitusinsinöörin tulee selostaa asianosaisille toimituksesta mahdollisesti aiheutuvat veroseuraamukset pääpiirteissään. Ks. TMK 1.18.8 Korvausten verotus.

#### **4.5.32 Toimituskustannukset**

*KML 209 §  
TMK 21 Toimituskustannukset*

Toimituskustannukset jaetaan asianosaisten maksettavaksi heidän toimituksessa saamansa hyödyn perusteella. Hyöty voi poiketa jakoperusteen mukaisesta osuudesta.

#### Osalaskutus toimituksen kestäessä

Halkomistoimitus saattaa kestää useita vuosia. Tehdystä työstä on syytä periä kiinteistötoimitusmaksun osamaksua vuosittain. Päätös osamaksun perimisestä on hyvä tehdä heti toimituksen alkukoukussa. Asianosaisille on varattava mahdollisuus sopia, miten osamaksut laskutetaan. Muutoin asian ratkaisevat toimitusmiehet. Toimituskustannusten jakamisesta koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla kesken toimituksen (KML 232.1 §, kohta 14).

#### **4.5.33 Muutoksenhaku**

*KML 232 §  
TMK 1.21.1.1 Valittaminen toimituksessa tehdystä ratkaisusta*

Halkomistoimituksen kestäessä voidaan hakea muutosta, jos asia koskee (täydellinen luettelo 232.1 §:ssä):

- toimituksen sikseen jättämistä koskevan vaatimuksen hylkäämistä
- jakosuunnitelmaa, jossa ei ole vahvistettu korvauksia
- toimituksessa annettuja rajoituksia alueen käytöstä tai toimenpiteiden suorittamisesta
- yhteishalkomisesta tehtyä toimitusmiesten päätöstä, kun se ei perustu sopimukseen
- halkomistavasta tehtyä päätöstä, kun se ei perustu sopimukseen
- osalaskun jakamisesta tehtävää päätöstä

Jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen tarpeelliseksi, voidaan kesken toimituksen hakea muutosta:

- rajankäynnistä annettuun päätökseen
- toimituksessa tehtyyn tilusvaihtoon
- rajankäynnin tai tilusvaihdon tekemistä koskevan vaatimuksen hylkäämiseen,
- jakosuunnitelmaa koskevaan päätökseen, kun kyse on kokonaisarvohalkomisesta tai
- päätökseen, jolla omistusoikeusriita on ratkaistu.
- muu päätös, joka vaikuttaa toimituksen suorittamiseen (esim. halkominen jakosuunnitelma myös muissa kuin em. tapauksessa)

#### **4.5.34 Toimituksen rekisteröinti**

*Ks. TMK 1.20 Rekisteröinti ja merkinnät kiinteistörekisterikarttaan.*