

Lohkominen

Mitä lohkominen on?

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

Miksi lohkomista tarvitaan?

Lohkomisessa vahvistetaan muodostettavan kiinteistön rajat sekä kiinteistön hyväksi perustetut ja kiinteistöä rasi-tavat käyttöoikeudet. Tieto uudesta kiinteistöstä tallennetaan julkiseen kiinteistörekisteriin.

Miten lohkominen tulee vireille?

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

Kun lohkominen on tullut vireille joko lainhuudon seurauksena tai omistajan hakemuksesta, määrää Maanmittauslaitos toimitukselle toimitusinsinööriin ja lähettää määräalan omistajalle ilmoituksen vireilletulosta. Ilmoitus sisältää muun muassa toimitusinsinööriin yhteystiedot. Lisäksi asiakkaalle lähetetään lohkomisen hinnasto.

Mitä toimituksessa tapahtuu?

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

Maastotöissä määräala kartoitetaan ja sen rajat merkitään maastoon rajamerkeillä. Maanmittauslaitos hankkii

lohkomisen maastotöihin apuhenkilöt ja rajojen merkitsemiseen käytettävät putkipyykit.

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

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

Kokouksessa käsitellään myös toimituskustannusten jako asianosaisten kesken. Kiinteistötoimitusmaksu perustuu maa- ja metsätalousministeriön antamaan asetukseen. Lohkomisen kiinteistötoimitusmaksu määräytyy määräalan pinta-alan perusteella. Maksuun sisältyy myös lohkomisen suorittamiseksi välttämätön rajankäynti ja tie- tai kulkuoikeuden perustaminen taikka siirtäminen. Jos lohkomisen yhteydessä tehdään muu toimitus tai toimi, sen osalta määrätään hinnaston mukainen erillinen maksu.

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

Mistä lohkomisen hinta muodostuu?

Kiinteistötoimitusmaksu muodostuu keskimäärin seuraavasti:

- n. 20 % toimituksen valmistelusta ja arkistotutkimuksista,
- n. 30 % toimituskokouksesta ja maastotöistä,
- n. 50 % asiakirjojen ja karttojen valmistamisesta sekä toimituksen rekisteröinnistä kiinteistörekisteriin.

Toimituksen lopettamisen jälkeen

Lohkomisen laillistumisen jälkeen toimitusinsinööri rekisteröi toimituksen kiinteistörekisteriin. Hän lähettää toimituksessa kohteena olleiden kiinteistöjen omistajille kopiot toimitusasiakirjoista ja arkistoi asiakirjat pysyvästi sähköiseen arkistoon.

Lisätietoja maanmittaustoimituksista ja muista kiinteistöihin liittyvistä asioista www.maanmittauslaitos.fi

Maanmittauslaitos palvelee 35 paikkakunnalla. Huolehdimme maanmittaustoimituksista, kiinteistötiedoista, kartta-aineistoista sekä lainhuudoista ja kiinnityksistä. Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta voi hankkia kiinteistöön tai määräalaan liittyviä todistuksia, kuten kiinteistörekisteriotteita, lainhuutotodistuksia ja rasi-tustodistuksia sekä karttoja ja ilmakuvia.