

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräistä naapuruussuhteista annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistönmuodostamislakia ja eräistä naapuruussuhteista annettua lakia.

Kiinteistönmuodostamislakia ehdotetaan muutettavaksi uusjakoja koskevilta osin siten, että jakoperusteesta poikkeamista koskevia säännöksiä väljennettäisiin ja hankeusjakojen suorittamiselle säädettäisiin perinteisten uusjakojen suorittamisen edellytyksistä poikkeavat edellytykset. Rasitteiden ja kulkuyhteyttä koskevien oikeuksien järjestylymahdollisuuksia ehdotetaan laajennettaviksi. Kiinteistötoimituksessa tehtyjä päätöksiä

koskevia muutoksenhakusäännöksiä esitetään täydennettäväksi. Toimituksen osittainen rekisteröinti ja täytäntöönpano lainvoiman saaneelta osin tulisi mahdolliseksi muutoksenhausta huolimatta.

Eräistä naapuruussuhteista annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi kiinteistötoimitusten ulkopuolella tapahtuvaa kiinteistöjen rajojen aukaisemista koskevat säännökset.

Ehdotetut lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIAALLINEN SISÄLTÖ	1
SISÄLLYSLUETTELO	2
YLEISPERUSTELUT	3
1. Nykytila ja ehdotetut muutokset	3
1.1. Yleistä.....	3
1.2. Uusjakojen kehittäminen	3
1.3. Rasitteiden ja kulkuyhteyttä palvelevien oikeuksien järjestäminen	4
1.4. Muita muutoksia	4
2. Esityksen vaikutukset	5
3. Asian valmistelu	5
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	6
Lakiehdotusten perustelut	6
1.1. Kiinteistönmuodostamislaki	6
1.2. Laki eräistä naapuruussuhteista.....	13
2. Tarkemmat säännökset ja määräykset.....	14
3. Voimaantulo	14
LAKIEHDOTUKSET.....	15
Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta	15
Laki eräistä naapuruussuhteista annetun lain muuttamisesta	22
LIITE.....	23
RINNAKKAISTEKSTI	23
Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta	23

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

1.1. Yleistä

Kiinteistöjen muodostamista koskevan lainsäädännön kokonaisuudistus toteutettiin vuoden 1997 alusta lukien, jolloin tulivat voimaan kiinteistönmuodostamislaki (554/1995) ja useat muut kiinteistönmuodostamiseen liittyvät lait ja lakien muutokset. Kiinteistönmuodostamislakiin on sen voimaantulon jälkeen tehty joitakin muutoksia ja lisäyksiä, joista osa on johtunut muun lainsäädännön muuttumisesta, erityisesti uuden maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) voimaantulosta ja siihen tehdyistä muutoksista, osa puolestaan kiinteistönmuodostamiseen liittyvistä tekijöistä, kuten kiinteistöjärjestelmän perustaparannuksesta johtuvista seikoista ja uuden tekniikan käyttöönoton tehostamisesta.

Kokonaisuutena arvioiden uudistettu kiinteistönmuodostamislainsäädäntö on toiminut hyvin, eikä tarvetta merkittäviin periaatteellisiin lainmuutoksiin ole tullut esille. Kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön ei ensinkään sisällynyt. Yksi merkittävimmistä tällaisista on kiinteistöjen kokonaisarvoihin perustuvat jaot ja tilusjärjestelyt. Ne otettiin käyttöön ennestään käytössä olleiden menetelmien ohella ja varovaisuuden vuoksi tällaisten uusien menettelyjen käytön edellytykset säädettiin jokseenkin tiukoiksi. Varsin myönteisten kokemusten perusteella on tarkoituksenmukaista laajentaa uusien menetelmien käyttöä väljentämällä niiden käytön edellytyksiä.

Vaikka uusi lainsäädäntö on valmisteltu vasta runsaat kymmenen vuotta sitten, on kiinteistönmuodostamislainsäädännön soveltamisympäristö muuttunut sen jälkeen varsin merkittävästi. Erityisesti maataloustuotannossa ja maatilojen lukumäärässä tapahtuneet muutokset ja uuden infrastruktuurin raken-

taminen sekä väestön ammatillisen rakenteen muutokset ja väestön muutto väestökeskukseen vaativat tilusjärjestelyjen ja jakojen edelleen kehittämistä muun muassa sen vuoksi, että lisääntyvässä määrin näihin toimituksiin liittyen tapahtuu alueiden ja osuuksien luovutuksia ja alueiden käyttö muuttuu aikaisempaan käyttötarkoitukseen verrattuna.

1.2. Uusjakojen kehittäminen

Laaja-alaiset tilusjärjestelyt tehdään uusjakoina, joita on kahta eri tyyppiä. Perinteiset uusjaot kohdistuvat sellaisiin maa- metsätalousalueisiin, joiden kiinteistöjaotus on maa- ja metsätaloustuotannon kannalta huono. Näillä uusjaoilla pyritään ensisijaisesti parantamaan maa- ja metsätaloustuotannon harjoittamisen edellytyksiä siten, että kullekin kiinteistölle kuuluvia pieniä, hajallaan olevia tiluskappaleita kootaan yhteen tuotantolohkojen suurentamiseksi. Samalla kertaan uusjaon yhteydessä parannetaan tarpeellisilta osin myös kiinteistörunko uudistamalla alueen tie- ja kuivatusverkko.

Hankeuusjaot kohdistuvat puolestaan sellaisiin alueisiin, joilla uuden infrastruktuurin rakentaminen tai suojelualueiden toteuttaminen aiheuttaa kiinteistöjen käytölle erilaisia haittoja. Hankeuusjaon avulla poistetaan tai vähennetään tällaisia haittoja suorittamalla tilusten järjestelyjä. Perinteisten uusjakojen suorittamisen edellytyksiä on arvioitu vertailemalla tilusjärjestelystä saatavia hyötyjä ja siitä aiheutuvia kustannuksia ja haittoja keskenään sekä arvioimalla alueen kiinteistöjaotuksen ja kiinteistörunгон parantamismahdollisuuksia. Nämä kriteerit eivät kuitenkaan sovi arvioitaessa hankeuusjaon suorittamisesta saatavia hyötyjä ja suorittamisen tarkoituksenmukaisuutta. Tämän vuoksi ehdotetaan säännöksiä muutettavaksi siten, että hankeuusjaon suorittamiselle säädetään perinteisestä uusjaosta poikkeavat edellytykset.

Kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön otettiin käyt-

töön tiluksia jaettaessa ja järjestettäessä kokonaisarvomenettely jyvitysarvoon perustuvan menettelyn ohella. Kokonaisarvoperiaatteen soveltamisen edellytyksiä uusjaoissa ehdotetaan väljennettäväksi nykyisestään siitä saatujen hyvien kokemusten perusteella.

Tilusjärjestelyssä jokainen asianosainen saa lähtökohtaisesti jyvitysarvomenettelyä käytettäessä tiluksia ja kokonaisarvomenettelyä käytettäessä kiinteistöön kuuluvaa omaisuutta jakoperusteiden mukaisesti. Tästä pääperiaatteesta voidaan poiketa tietyin edellytyksin tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saamiseksi. Perinteisesti näiden poikkeamismahdollisuuksien rajat ovat olleet ahtaat, minkä vuoksi toimituksen lopputulos ei aina ole ollut tarkoituksenmukainen. Tämän vuoksi ehdotetaan väljennettäväksi jakoperusteesta poikkeamisen mahdollisuuksia erityisesti niissä tapauksissa, jolloin asianosainen antaa suostumuksen poikkeamiseen.

Lisäksi uusjakotoimitusten kestoajojen lyhentämiseksi ehdotetaan lakiin lisättäväksi säännökset, joilla laajennetaan ilmakuvakartan ja muun kartta-aineiston käyttömahdollisuutta uusjakosuunnitelman tekemisessä.

1.3. Rasitteiden ja kulkuyhteyttä palvelevien oikeuksien järjestäminen

Kiinteistöjen käyttöä varten perustetaan kiinteistötoimituksissa tarpeellisia rasitteita ja kulkuyhteyden järjestämistä varten yksityisistä teistä annetun lain (358/1962), jäljempänä yksityistielaki, mukaisia oikeuksia. Uusien tieyhteyksien rakentamisen vuoksi aikaisemmat kulkuyhteyttä palvelevat oikeudet voivat tulla tarpeettomiksi. Samoin olosuhteiden muuttumisen vuoksi aikaisemmin perustetut rasitteet voivat tulla tarpeettomiksi tai niistä aiheutuva haitta voi olennaisesti lisääntyä.

Jotta rasitteet ja kulkuyhteydet voitaisiin muuttaa kiinteistötoimitusten yhteydessä ajankohdan tarpeita vastaaviksi, säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi siten, että rasitteiden ja yksityistielain mukaisten oikeuksien järjestelymahdollisuuksia laajennetaan nykyisestään. Lisäksi ehdotetaan täydennettäväksi rasitteista ja oikeuksista johtuvien korvausten käsittelyä koskevia säännöksiä.

1.4. Muita muutoksia

Halkomisen osalta ehdotetaan väljennettäväksi jakoperusteesta poikkeamista koskevia säännöksiä. Edellytykset poikkeamiselle olisivat erilaiset sen mukaan, perustuisiko poikkeaminen asianosaisten sopimukseen vai toimitusmiesten päätökseen.

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi yleinen säännös siitä, että toimituksesta, josta on valitettu maa- ja vesioikeuteen, saadaan tietyin edellytyksin tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin ja toimituksessa tehdyt ratkaisut panna lainvoiman saaneilta osin täytäntöön. Säännös tulisi sovellettavaksi sellaisiin tilanteisiin, joissa toimituksen kohteena olleiden kiinteistöjen ulottuvuutta tai oikeuksia taikka omistusta tai hallintaa koskevat ratkaisut ovat saaneet lainvoiman ja valitus koskee lähinnä toimituksessa määrättyjä korvauksia tai kustannuksia.

Kysymykseen tulisivat jakotoimitusten lisäksi lunastusluonteiset alueiden siirtotoimitukset, kuten tontin osan, rakennuspaikan osan ja vesijätön lunastukset. Kiinteistörekisteriin merkitsemisellä ja täytäntöönpanolla riidattomilta osin voitaisiin nopeuttaa muun muassa toimituksen kohteena olleiden alueiden rakentamis- ja muita käyttöönottohankkeita.

Laista puuttuvat nykyään säännökset siitä, miten toimitusmiesten päätökseen toimituskustannusten jakamista asianosaisten kesken toimituksen kestäessä ja toimitusinsinöörin toimituksen lopettamisen jälkeen tekemään kirjoitusvirheen korjaamista koskevaan ratkaisuun asianosainen voi hakea valittamalla muutosta. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi näitä päätöksiä koskevat muutoksenhakusäännökset.

Vuoden 1734 maakaaren sisältyivät säännökset tilojen omistajien velvollisuudesta pitää auki tilojen väliset rajat. Tätä koskevat säännökset eivät sisälly nykyiseen maakaaren (540/1995), eivätkä myöskään kiinteistönmuodostamislakiin. Kiinteistömuodostamislaisissa ovat säännökset kiinteistöjen välisten rajojen aukaisemisesta kiinteistötoimitusten yhteydessä. Säännösten puuttuminen laeista aiheuttaa epätietoisuutta ja riitaisuuksia siitä, miten kiinteistötoimitusten ulkopuolella naapurikiinteistöjen omistajat voivat aukaista

kiinteistöjen välisiä rajoja. Tämän vuoksi säännösten lisääminen lainsäädäntöön olisi tarpeen. Kun säännökset toimitusten ulkopuolella tapahtuvasta rajojen aukaisemisesta luonteensa puolesta sopisivat parhaiten sisällytettäväksi eräistä naapuruussuhteista annettuun lakiin (26/1920), ehdotetaan kyseiseen lakiin lisättäväksi mainitut säännökset.

Lisäksi kiinteistönmuodostamislakiin ehdotetaan tehtäväksi viittaussäännöksiä koskevat korjaukset, jotka johtuvat muiden säännösten muuttamisesta, sekä eräitä muita teknisluonteisia tarkistuksia.

2. Esityksen vaikutukset

Esityksen tarkoituksena on edistää tilusjärjestelyjen suorittamista uusjaoilla siten, että toimitusten kesto aika lyhenisi ja lopputulos asianosaisten kannalta olisi mahdollisimman tarkoituksenmukainen. Ehdotettu laki mahdollistaa myös nykyistä paremmin rasitteiden ja kulkuoikeuksien järjestelyn muuttuneita olosuhteita vastaaviksi. Muutoksenhakua koskevien säännösten täydentäminen lisäisi asianosaisten oikeusturvaa.

Esityksellä ei ole organisaatio- tai henkilöstövaikutuksia eikä valtiontaloudellisia tai ympäristövaikutuksia.

3. Asian valmistelu

Esitysehdotus on valmisteltu virkatyönä maa- ja metsätalousministeriössä yhteistyönä Maanmittauslaitoksen virkamiesten kanssa.

Esitysehdotuksesta on varattu tilaisuus lausunnonantoon oikeusministeriölle, liikenne- ja viestintäministeriölle, ympäristöministeriölle, Maanmittauslaitokselle, Kalatalouden Keskusliitolle, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitolle, Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbundille, Maanomistajain liitolle, Suomen Kuntaliitolle, Suomen kuntatekniikan yhdistykselle (Kiinteistöinsinöörien kerho) ja Teknillisen korkeakoulun maanmittausosastolle. Saaduissa lausunnoissa on ehdotettuja muutoksia pidetty tarpeellisina ja kannatettavina. Esityksen yksityiskohtia koskeneet huomautukset on mahdollisuuksien mukaan pyritty ottamaan huomioon esityksen jatkovalmistelussa.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Kiinteistönmuodostamislaki

17 §. Lain 168 §:ää muutettaessa kyseisen pykälän aikaisempi 3 momentti on siirtynyt 4 momentiksi, minkä vuoksi 17 §:n 2 momentin viittaus on tarpeen muuttaa koskemaan 168 §:n 4 momenttia.

51 §. Halkomisessa jakoperusteena on kunkin osakkaan omistama osuus. Pääsäännön mukaan jokaisen osakkaan tulee saada tiluksia jakoperusteen mukainen määrä, tai jos halkominen suoritetaan kokonaisarvojen perusteella, kullekin osakkaalle muodostettavan tilan arvon tulee vastata jakoperusteen mukaista osuutta koko halottavan tilan kokonaisarvosta.

Tietyin edellytyksin jakoperusteen mukaisesta osittelusta voidaan poiketa. Tätä koskevat säännökset ovat pykälän 1 momentissa. Silloin kun osakkaat sopivat, osittelusta voidaan poiketa siinä määrin kuin se on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomisen suorittamiseksi. Voimassa olevien säännösten mukaan ilman osakkaiden suostumustakin jakoperusteen mukaisesta osittelusta voidaan poiketa, jos se on tärkeää tarkoituksenmukaisten tilojen muodostamiseksi, eikä siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa eikä minkään muodostettavan tilan osalta osittelusta poiketa yli 20 prosenttia ylöspäin eikä yli 10 prosenttia alaspäin.

Varsinkin alueeltaan pienehköjä rakennettuja tiloja halottaessa kokonaisarvomenetelmällä nykyiset osittelusta poikkeamisen rajat ovat eräissä tapauksissa liian ahtaat järkevän lopputuloksen saamiseksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että ilman osakkaiden suostumusta voitaisiin jonkin muodostettavan tilan osalta poiketa osittelusta nykyisen 20 prosentin sijasta enintään 30 prosenttia muutoin samoin edellytyksin kuin nykyisin. Sen sijaan jakoperusteesta poikkeaminen enemmän kuin 10 prosenttia alle osittelun edellyttäisi, että poikkeaminen olisi välttämätöntä tarkoituksenmukaisen halkomistoimituksen saamiseksi, eikä poikkeamisesta aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa. Tässä tapauksessa poikkeaminen saisi kuitenkin olla

enintään 30 prosenttia alle jakoperusteen.

67 §. Pykälässä ovat nykyään säännökset perinteisten uusjakojen suorittamisen edellytyksistä. Tällaisten uusjakojen edellytykset ja suorittamisen tarkoituksenmukaisuus selvitetään hyöty-, kustannus- ja haittavertailulla. Sen sijaan nykyisessä 68 §:n 2 momentissa on hankeuusjakoa koskeva säännös. Tällainen uusjako on tarpeen ja tarkoituksenmukaista tehdä sellaisissa tapauksissa, joissa säännöksessä tarkoitettujen suurehkon infrastruktuurihankkeen toteuttaminen aiheuttaa tilusten pirstoutumista tai muuta huomattavaa haittaa alueen kiinteistöjen käyttämiselle. Hankeuusjaon suorittamisella saadaan kiinteistöjaotuksen parantamisen lisäksi muun muassa parannettua vaikeutuneita kulkuyhteyksiä sekä liikenneturvallisuutta maantieliikenteen ja rautatieliikenteen osalta.

Lain 67 §:n 1 ja 3 momentissa säädetyt uusjaon suorittamisen edellytykset soveltuvat huonosti hankeuusjaon suorittamisedellytysten selvittämiseen sen vuoksi, että hankeuusjakojen osalta hyötyjen ja kustannusten keskinäinen vertailu on erittäin vaikeaa, koska hyödyt ja kustannukset eivät ole useinkaan keskenään yhteismitallisia. Käytännössä jouduttaisiin vertailemaan esimerkiksi tien tai radan ylityksen estymisestä johtuvien kierto- ja haittojen lisäystä ja tällaisten haittojen vähentymistä, liikenneturvallisuuden parantamista ja tiellä tai radalla matkustavien matkustusaikojen lyhenemistä tai lisääntymistä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että hankeuusjaon edellytykset arvioidaan tämän pykälän 1 ja 3 momentissa säädetyistä edellytyksistä poiketen uusjaosta saatavien hyötyjen perusteella ja arvioimalla uusjaon suorittamisen tarkoituksenmukaisuutta kussakin tapauksessa erikseen. Tätä koskeva säännös on otettu uudeksi 4 momentiksi.

68 §. Lain 67 §:ään lisättäväksi ehdotetun uuden 4 momentin johdosta pykälän 2 momenttiin nykyään sisältyvä hankeuusjaon määritelmän sisältävä säännös ehdotetaan poistettavaksi tarpeettomana. Pykälään sisältyisivät vain uusjakotoimitusten vireille tuloa koskevat säännökset.

77 §. Uusjaossa jakoperusteena on nautinta. Siten kunkin jaossa mukana olevan kiin-

teistön tulee saada nautintaansa vastaava määrä tiluksia, tai jos uusjako tehdään kokonaisarvojen perusteella, kullekin jaon osakkaalle muodostettavan kiinteistön tulee vastata kokonaisarvoltaan osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko uusjakoalueen kokonaisarvosta.

Nykyisen 4 momentin mukaan uusjaossa voidaan käyttää jakotapana kokonaisarvoa, jos kaikki ne osakkaat, jotka ovat saapuvilla jakotavasta päätettäessä, siitä sopivat ja jos uusjaon suorittaminen tällä tavoin on tarpeen tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saamiseksi. Varsinkin monia kiinteistöjä käsittävisissä uusjaossa kaikkien saapuvilla olevien osakkaiden yksimielisyyttä jakotavasta on toisinaan vaikea saavuttaa, vaikka kokonaisarvoihin perustuva jakotapa olisi tarpeen tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Tämän vuoksi ehdotetaan väljennettäväksi kokonaisarvoihin perustuvan uusjaon suorittamisen edellytyksiä siten, että tämän mukaisesti uusjako voitaisiin suorittaa kaikissa niissä tapauksissa, joissa se on tarpeen tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saamiseksi. Muissa tapauksissa kokonaisarvoihin perustuen uusjako tehtäisiin, jos saapuvilla olevat osakkaat olisivat siitä yksimielisiä.

Nykyisin jakoperusteesta voidaan poiketa enintään 20 prosenttia ylöspäin ja enintään 10 prosenttia alaspäin. Osakkaan suostumuksella poikkeaminen voi olla ylöspäin suurempikin. Edellytyksenä poikkeamisille on, että poikkeaminen on tärkeää tarkoituksenmukaisen tilussijoituksen aikaansaamiseksi eikä se aiheuta kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa.

Toimituskäytännössä on todettu, että nykyiset kovin ahtaat jakoperusteesta poikkeamisen rajat johtavat toisinaan merkittävästi heikompaan lopputulokseen kuin siinä tapauksessa, että jakoperusteesta voitaisiin poiketa jonkin verran enemmän. Tämän vuoksi ehdotetaan, että jakoperusteesta poikkeaminen sekä ylöspäin että alaspäin voisi olla enintään 20 prosenttia ilman osakkaan suostumusta, jos muutoin nykyisin edellytykset ovat olemassa. Kun uusjaossa on tarkoitus saada aikaan mahdollisimman hyvin asianosaisten tarpeita vastaava lopputulos, niin tämän vuoksi ehdotetaan, että osakkaan suostumuksella poikkeaminen voisi olla suurem-

pikin.

88 §. Nykyään edellytetään, että ennen uusjakosuunnitelman laatimista toimitusalueesta laaditaan tarkkuusvaatimukset täyttävä toimituskartta. Laajahkojen uusjakojen tapauksessa tämä vaatimus viivästyttää toimituksen kestoaikaa yleensä noin vuodella.

Ilmakuvatekniikka on nykyään niin kehittynyt, että ilmakuvakartta poikkeaa tarkkuudeltaan vain vähäisessä määrin varsinaisesta toimituskartasta, joka laaditaan ilmakuvakartan perusteella maastomittauksilla tarkennettuna. Nämä poikkeamat koskevat yleensä vain pieniä eroavuuksia eri maastokuvioiden pinta-aloissa. Ilmakuvakartan tarkkuus on kuitenkin niin hyvä, ettei näillä pienillä epätarkkuuksilla olisi merkitystä uusjakosuunnitelman laatimisen kannalta eikä jaon lopputuloksen kannalta.

Ilmakuvakartan käyttö uusjakosuunnitelman pohjana nopeuttaisi merkittävästi toimituksen läpimenoaikaa. Ilmakuvakartta on myös asianosaisille havainnollisempi, koska siinä näkyvät maastokuviot esimerkiksi teiden, ojien ja puuston suhteen sellaisina kuin ne ovat maastossa. Usein asianosaiset käytännössä jo nykyään tarkastelevat ehdotettua jakosuunnitelmaa myös ilmakuvakarttaa apuna käyttäen. Nykyisin on olemassa myös muuta kartta-aineistoa, joka on riittävän tarkkaa uusjakosuunnitelman laatimiseksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että uusjakosuunnitelma voitaisiin laatia ilmakuvakartan tai muun käytettävissä olevan kartta-aineiston perusteella ja lopullinen toimituskartta laaditaan vasta jakosuunnitelman vahvistamisen jälkeen. Tällöin toimituskartan maastomittaukset voitaisiin yhdistää uusjakosuunnitelman maastoon merkitsemiseen.

Tarkoituksena on, että jakosuunnitelman perusteena käytettävän ilmakuvakartan tarkkuusvaatimuksista säädettäisiin tarkemmin asetuksella. Ilmakuvakartan mahdollisista epätarkkuuksista johtuvista muutoksista ja tarkistuksista vahvistettuun uusjakosuunnitelmaan ehdotetaan säädettäväksi 90 §:ssä.

90 §. Jos uusjakosuunnitelma on laadittu 88 §:n mukaisesti ilmakuvakartan tai muun kartta-aineiston perusteella ja ilmakuvakartassa tai muussa kartassa havaitaan jakosuunnitelman vahvistamisen jälkeen epätarkkuuksia, tulee näiden epätarkkuuksien vaiku-

tusten poistamiseksi tehdä tarpeelliset muutokset toimitukseen. Tällöin voidaan menettellä joko siten, että vahvistamisesta huolimatta uusjakosuunnitelmaa korjataan tekemällä siihen tarpeellisia muutoksia taikka siten, että epätarkkuudesta johtuvat poikkeamat jakoperusteesta kompensoidaan 92 §:ssä tarkoitetulla korvauksella. Toimitusmiesten harkintaan jäisi, kumpi menettely olisi tarkoituksenmukaisin kussakin yksittäistapauksessa. Jos epätarkkuudesta johtuva poikkeama olisi vähäinen, poikkeaman korvaaminen rahana olisi yleensä tarkoituksenmukainen menettely. Jos sen sijaan poikkeama jakoperusteesta olisi niin suuri, ettei se olisi 77 §:n säännökset huomioon ottaen mahdollista, olisi jakosuunnitelmaa muutettava.

103 §. Jos rekisteriyksikön ulottuvuuden suhteen on joltakin osin epäselvyyttä, 101 §:n mukaisella kiinteistön määritystoimituksella voidaan selvittää ja ratkaista, mikä on rekisteriyksikön ulottuvuus. Kiinteistön määrityksellä voidaan siten ratkaista rajoja koskevien epäselvyyksien lisäksi muun muassa epäselvyys siitä, mitä rasiteoikeuksia kiinteistölle kuuluu tai mihin yhteisiin alueisiin kiinteistöllä on osuutta taikka millaisia rasitteita kiinteistöön kohdistuu. Tällainen selvitys voi olla tarpeen esimerkiksi lohkomisen tai osuuden siirtotoimituksen yhteydessä.

Lohkomisen ja muiden kiinteistötoimitusten yhteydessä on usein tarpeen kulkuyhteyden järjestäminen 156 §:n 3 momentin mukaisesti. Tämän vuoksi saattaa olla epäselviä tapauksissa tarpeen selvittää, millaisia tieoikeuksia esimerkiksi lohottavalle emäkiinteistölle kuuluu. Tällainen asia ratkaistaan nykyään yksityistielain 38 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetulla tavalla yksityistietoimituksella silloin kun se tulee erillisenä asiana esille.

Voimassa olevan 103 §:n 2 momentin mukaan rajankäynti tehdään hakemuksetta muun toimituksen yhteydessä, jos se on tarpeen toimituksen suorittamista varten. Kun edellä sanotun mukaisesti myös muun kiinteistöjaoitusta tai kiinteistön ulottuvuutta koskevan epäselvyyden selvittäminen ja ratkaiseminen voi olla tarpeen kiinteistötoimituksen suorittamista varten, ehdotetaan, että rajankäynnin lisäksi myös muu kiinteistömääritys voitai-

siin suorittaa tarpeen vaatiessa hakemuksetta kiinteistötoimituksen yhteydessä. Tämä koskisi myös yksityistielain mukaista oikeutta. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi tätä koskeva uusi 3 momentti.

154 §. Pykälän 1 momentissa on luettelo niistä oikeuksista, jotka voidaan perustaa kiinteistön hyväksi toisen rekisteriyksikön alueelle kiinteistönmuodostamislain mukaisena rasitteena.

Lähinnä teknisluonteisena muutoksena ehdotetaan 1 kohdan mukainen talousveden ottaminen erotettavaksi omaksi rasitetyypikseen muista 1 kohdan rasitteista. Tällöin oikeus ottaa talousvettä esimerkiksi toisen kaivosta, lähteestä, lammesta tai altaasta olisi oma rasitetyypinsä. Oma rasitetyypinään harkittaisiin erikseen se, miten veden kuljetaminen voidaan järjestää. Kysymykseen voisivat tulla ehdotetussa 2 kohdassa luetellut tavat. Lisäksi voisi tulla kysymykseen veden noutaminen perustamalla yksityisistä teistä annetun lain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu polkutie.

Nykyisen 5 kohdan mukaan voidaan rasitteena perustaa muun muassa oikeus kalastusta varten tarvittavan alueen käyttämiseen. Tällainen rasite on jo vanhastaan sisällynyt jakolainsäädäntöön ja sillä on tarkoitettu käyttöoikeutta sellaiseen maa-alueeseen, joka on tarpeen kalastuksen harjoittamista varten, kuten nuotan vetämiseksi maalta käsin, kalastusvälineiden kuivattamiseen tai säilyttämiseen.

Kiinteistönmuodostamislakia valmisteltaessa ei ollut tarkoitettu muuttaa tämän rasiteoikeuden sisältöä sellaiseksi, että sen nojalla voitaisiin perustaa rasitteena oikeus kalastaa toiselle kuuluvan kiinteistön vesialueella tai yhteisellä vesialueella, vaan kalastusoikeuden käyttämistä koskevat kysymykset, kuten kalastusoikeuden luovuttamista, vuokraamista ja kalastusoikeuden käyttämistä koskevan luvan antamista koskevat asiat on tarpeen järjestää kalastuslaissa (286/1982) säädetyssä järjestyksessä.

Käytännössä on kuitenkin tullut esille tapauksia, joissa on sopimuksin pyritty perustamaan kiinteistönmuodostamislain mukaisena rasitteena oikeus kalastukseen kiinteistöön kuuluvalla vesialueella tai yhteisellä vesialueella nykyisen 154 §:n 1 momentin 5 kohdan

nojalla. Kyseisen lainkohdan nojalla ei ole tarkoitettu perustettavaksi kalastusoikeutta koskevaa rasiitetta. Myös oikeusjärjestelmän kannalta tällaisen oikeuden perustaminen rasiitteena on epätarkoituksenmukaista muun muassa sen vuoksi, että se aiheuttaisi epäselvyyttä suhteessa kalastuslain nojalla tapahtuvaan kalastukseen. Tämän vuoksi säännöstä ehdotetaan selkeytettäväksi siten, että uudessa 7 kohdassa määritellään omaksi rasiitetyypikseen oikeus kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen. Alueen käyttö on tarkoitettu liittyväksi varsinaiseen kalastustapahtumaan, kuten nuotan vetämiseen rannalta käsin tai kalastusvälineiden säilyttämiseen, huoltamiseen ja kunnostamiseen. Sen sijaan kulkeminen kalavedelle järjestäisi 156 §:n 4 momentin, yksityisistä teistä annetun lain tai kalastuslain 22 §:n nojalla.

155—157 §. Lain 156 §:n 3 momentin mukaan kiinteistötoimituksessa on järjestettävä kullekin kiinteistölle ja palstalle tarpeellinen kulkuyhteys. Jos kiinteistölle kuuluu rasiitteena oikeus esimerkiksi ottaa soraa toisen kiinteistön alueelta sellaisesta kohdista, joka ei rajoitu oikeutettuun kiinteistöön tai yleisen tien, on kulkuyhteyden järjestäminen tarpeen rasiteoikeuden käyttämiseksi.

Myös silloin, kun kiinteistölle kuuluu erityisen etuuden perusteella oikeus hyödyntää muuhun rekisteriyksikköön kuuluvaa aluetta taikka kiinteistöllä on osuus yhteiseen alueeseen, saattaa olla tarpeen kulkuyhteyden järjestäminen, jotta kiinteistön omistaja tai haltija voisi käyttää erityistä etuutta ja yhteistä aluetta hyväkseen.

Laista puuttuvat nykyään edellä tarkoitettujen kulkuyhteyden järjestämistä koskevat säännökset kiinteistötoimituksen yhteydessä, minkä vuoksi asian selkeyttämiseksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi kyseiset säännökset. Kun rasiteoikeuden, erityisen etuuden ja yhteisen alueen käyttämisen olosuhteet vaihtelevat suuresti sen mukaan, millaisesta rasiitteesta, erityisestä etuudesta tai yhteisestä alueesta on kysymys, ja miten alue, jolle kulkuyhteyden järjestämisestä on kysymys, sijaitsee oikeutetun kiinteistön suhteen, kulkuyhteyden perustamista koskeva asia otettaisiin käsiteltäväksi ja ratkaistavaksi vain asianomaisen kiinteistön omistajan vaatimuksesta. Kulkuyhteyden järjestäminen ratkaistaisiin

kuitenkin soveltaen samoja säännöksiä kuin järjestettäessä kulkuyhteys kiinteistölle tai sen erilliselle palstalle. Kulkuyhteyden perustamisen edellytyksiä harkittaessa tulisi erityisesti harkita kulkuyhteyden tarpeellisuutta kunkin kiinteistön osalta erikseen.

Lain 155—157 §:iin on tehty lisäksi 154 §:n 1 momentin muuttamisesta johtuvat tekniset tarkistukset.

159 §. Pykälän 3 momentin mukaan toimituksen kohteena olevaa aluetta koskeva rasiite, joka on tarpeeton, on poistettava toimituksessa.

Myös yksityistielain mukainen tieoikeus ja muu oikeus on kiinteistömuodostamislain mukaiseen rasiitteeseen verrattava käyttöoikeus. Nykyisen 3 momentin mukaan tarpeettomaksi käynnystä yksityistielain mukaisen oikeuden poistamista ei kuitenkaan voida käsitellä kiinteistömuodostamislain mukaisessa toimituksessa kuin 165 §:n 2 momentin mukaisissa poikkeustapauksissa. Muulloin yksityistielain mukainen oikeus voidaan poistaa vain yksityistietoimituksessa. Tällaisen rajoituksen tarkoituksena on, etteivät pienehköt kiinteistötoimitukset, kuten lohkomien laajene monia asianosaisia koskevaksi toimitukseksi, jolloin haettu toimitus voi viivästyä kohtuuttomasti asianosaisten välillä ilmenevien erimielisyyksien vuoksi.

Kiinteistörekisterin perusparannustyön ja kiinteistötoimituksia koskevien arkistotutkimusten yhteydessä on käynyt ilmi, että kiinteistöihin kohdistuu sellaisia yksityistielain 1 §:ssä tarkoitettuja tieoikeuksia ja muita yksityistielain mukaisia kulkuyhteyksiä palvelevia käyttöoikeuksia, joiden käyttö on täysin tarpeettomana lakannut ja jotka eivät ole enää edes maastossa havaittavissa. Jotta rasiitteiden ohella myös tällaiset täysin tarpeettomaksi jääneet yksityistielain mukaiset oikeudet voitaisiin poistaa toimituksen kohteena olevalta alueelta ilman, että suoritetaan erikseen yksityistietoimitus, ehdotetaan pykälän 3 momenttiin tehtäväksi tätä koskeva lisäys. Toimituksessa harkittavaksi jäisi, onko tarkoituksenmukaista käsitellä oikeuden poistaminen kyseisen toimituksen yhteydessä, vai onko tarpeen asian käsittelemiseksi suorittaa yksityistietoimitus erikseen.

160 §. Olosuhteiden muuttumisen vuoksi rasiteoikeuden käyttö saattaa tulla jopa täysin

mahdottomaksi. Käytännössä on muun muassa syntynyt tilanteita, joissa perustettu venevalkama- ja laiturirasite ovat joutuneet kauaksi rantaviivasta vesijätön syntymisen vuoksi. Jos esimerkiksi vesijätö lunastustoimenpiteellä liitetään rasitettuun rekisteriyksikköön, on kohtuullista, että lakkauttamisen sijasta rasitealue siirretään rantaan, vaikka asianosaiset eivät pääse siirtämisestä sopimukseen. Edellytyksenä siirtämiselle olisi, ettei siitä aiheudu millekään rekisteriyksikölle huomattavaa haittaa. Haitta tulisi arvioida sekä rasitetun rekisteriyksikön että naapurirekisteriyksikön kannalta. Haittaa voisi aiheutua naapurille muun muassa niissä tapauksissa, joissa melua aiheuttava rasitealue siirrettäisiin rekisteriyksikön rajalle. Pykälään ehdotetaan tehtäväksi edellä sanotun perusteella lisäys, jonka mukaan ilman asianosaisten sopimusta voidaan rasitealue siirtää tai tehdä muu pykälässä tarkoitettu toimenpide, joka mahdollistaa rasitteen tarkoituksenmukaisemman käytön alkuperäiseen tarkoitukseen, jos käyttömahdollisuus on olosuhteiden muuttumisen johdosta heikentynyt.

162 §. Pykälässä on säännökset rasitetun rekisteriyksikön omistajan tai haltijan oikeudesta saada korvaus rasitteen tai 156 §:n 3 momentissa tarkoitettun oikeuden perustamisesta aiheutuvista menetyksistä.

Kun 160 §:ssä tarkoitettua toimenpiteestä aiheutuva haitta tai vahinko voi kohdistua toimenpiteestä riippuen eri asianosaistahoihin, ehdotetaan pykälän 1 momenttiin lisättäväksi säännös siitä, että 160 §:ssä tarkoitettua toimenpiteestä aiheutuneesta haitasta tai vahingosta on korvausvelvollinen se asianosaistaho, joka toimenpiteestä hyötyy. Momenttiin ehdotetaan lisättäväksi myös säännös siitä, että 156 §:n 3 momentissa tarkoitettun tieoikeuden antamisen johdosta, kun tieoikeus annetaan ennestään rakennettuun tiehen, tulee käsitellä myös yksityistielain 24 §:n tarkoitettu korvaus.

Voimassa olevasta laista puuttuu selvä säännös siitä, että rekisteriyksikön omistajan tai haltijan ohella myös vuokra- tai muun erityisen oikeuden haltijalla on oikeus saada korvaus niistä menetyksistä, jotka johtuvat lain 14 luvun mukaisesta rasitteen tai oikeuden perustamisesta, siirtämisestä, poistamisesta tai muusta muuttamisesta. Tällaisen oi-

keuden haltijalle määrätty korvaus otettaisiin huomioon rekisteriyksikön omistajalle tulevaa korvausta määrättäessä.

165 §. Uusjakoalueella muun muassa tiejärjestelyt muuttuvat usein varsin merkittävästi. Tällöin joudutaan järjestelemään toimitusalueen ulkopuolisten kiinteistöjen tieoikeuksia ja muita yksityisistä teistä annetun lain mukaisia oikeuksia siirtämällä taikka poistamalla tai muuttamalla muulla tavoin näitä oikeuksia, jotta ne vastaisivat toimituksen johdosta muuttuneita olosuhteita. Tämän vuoksi pykälän uudeksi 3 momentiksi ehdotetaan otettavaksi yksityisistä teistä annetun lain mukaisten oikeuksien järjestelemistä koskeva säännös.

190 ja 233 §. Toimituksesta ja toimituksessa tehdystä ratkaisusta, josta saa erikseen valittaa, annetaan 233 §:n 1 momentin mukaan kirjallinen valitusosoitus. Lain 190 §:n 2 momentin mukaan asianosaisilla, joka sitä pyytää, on annettava valitusosoitus heti toimituksen lopettamisen jälkeen tai heti sen jälkeen kun on tehty sellainen ratkaisu, josta saa erikseen valittaa.

Valitusosoituksen tarkoituksena on muun ohella jälkepäin selvästi osoittaa toimituksen lopettamisajankohta tai valituskelpoisen ratkaisun antamisen ajankohta ja annetun muutoksenhakuohjeet. Tämän vuoksi kirjallinen valitusosoitus on tarpeen liittää toimituspöytäkirjaan siinäkin tapauksessa, ettei kukaan asianosainen valitusosoitusta pyydä valitusaikana. Valitusosoitus on tarpeen olla mukana myös toimitusasiakirjoista annettavassa kopiassa. Kun toimituskäytännössä on ilmennyt puutteellisuutta valitusosoituksen liittämisessä asiakirjoihin, 190 §:n 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi tätä koskeva nimenomainen säännös. Sen seikan selkeyttämiseksi, etteivät 190 §:n 2 momentin ja 233 §:n 1 momentin säännökset ole vaihtoehtoisesti sovellettavia, ehdotetaan 190 §:ään koottavaksi säännökset, jotka koskevat muutoksenhakuoikeudesta ilmoittamista, valitusosoituksen antamista suullisesti ja kirjallisesti sekä kirjallisen valitusosoituksen liittämistä toimituspöytäkirjaan. Tästä johtuvat muutokset ehdotetaan tehtäväksi myös 233 §:ään.

194 a §. Kiinteistötoimituksesta tehty valitus voi koskea sellaisia toimituksissa tehtyjä

ratkaisuja, jotka vaikuttavat vallitsevaan kiinteistöjaotukseen kuten toimituksen kohteena olleiden kiinteistöjen ulottuvuuteen tai toimituksessa käsitelyihin oikeuksiin taikka kiinteistöjen tai alueiden omistukseen tai hallintaan. Tällöin toimitusta koskevia ratkaisuja ei voida merkitä kiinteistörekisteriin eikä ratkaisuja panna täytäntöön ennen tuomioistuinkäsittelyä, koska valituksen johdosta tehdyllä ratkaisulla on merkitystä kiinteistörekisteriin tehtävien merkintöjen taikka kiinteistöjen tai alueiden omistuksen tai hallinnan kannalta. Jos sen sijaan valitus koskee vain toimituksessa määrättyjä korvauksia tai kustannuksia tai muutoin sellaista seikkaa, jolla ei ole vaikutusta kiinteistöjaotukseen, kiinteistöihin tai alueisiin kohdistuviin oikeuksiin tai kiinteistörekisteriin tehtäviin merkintöihin, viivyyttä valitus tarpeettomasti sellaisten kiinteistöjaotusta muuttavien ratkaisujen kiinteistörekisteriin merkitsemistä, jotka eivät voi enää valituksen johdosta muuttua, koska nykyisten säännösten mukaan eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta kiinteistötoimitus rekisteröidään sen jälkeen kun toimitus on kaikilta osin lainvoimainen.

Nykyisten säännösten mukaan esimerkiksi maksettavaa korvausta koskeva valitus tontin osan tai rakennuspaikan osan lunastamista tarkoittavasta kiinteistötoimituksesta estää lunastajaa ottamasta haltuunsa lunastettua aluetta, vaikka lunastusoikeudesta ei ole epäselvyyttä eikä riitaa. Tämä viivästyttää tarpeettomasti muun muassa rakennushankkeita. Eräissä tapauksissa on ollut ilmeistä, että korvausta koskeva valitus on tehty viivytys-tarkoituksessa.

Edellä sanotun perusteella ehdotetaan lakiin lisättäväksi säännös, jonka mukaan, jos toimituksesta tehty valitus koskee vain korvauksia tai kustannuksia tai muuta vastaavaa seikkaa, toimituksen johdosta voidaan asianosaisten pyynnöstä tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin ja toimituksessa tehtyt ratkaisut panna lainvoiman saaneilta osin täytäntöön. Luvan tällaisiin edellä tarkoitettuihin kiinteistörekisterimerkintöjen tekemiseen ja ratkaisujen täytäntöönpanoon antaisi maa- ja metsätalouden ministeriön. Asianosaisten olisi toimitettava pykälän 1 momentissa tarkoitettu pyyntö kiinteistörekisterin pitäjälle ja kiinteistörekisterin pitäjän tulisi toimittaa pyyntö edelleen maa- ja metsätalouden ministeriön kautta.

le ja liittää mukaan lausuntonsa asiasta. Myös lunastuslain 53 §:n 2 momentin mukaan vastaavanlaisissa tapauksissa osittain lainvoiman saanut lunastustoimitus voidaan merkitä kiinteistörekisteriin.

203 §. Korkolain muutoksen johdosta pykälän 3 momentissa oleva viittaus korkolain 4 §:n 3 momenttiin on korjattu koskemaan koko korkolain 4 §:ää.

209 §. Lohkomisessa toimituskustannukset määritellään kiinteistökohtaisesti kunkin muodostetun lohkokiinteistön ja saajakiinteistön osalta. Toimitusmenojen määrään vaikuttaa muun muassa lohkokiinteistön uusien rajojen merkitsemiseen tarvittavien rajamerkkien määrä. Perittävä kiinteistötoimitusmaksu määräytyy puolestaan kiinteistötoimitusmaksusta annettujen säännösten mukaan muun muassa sen perusteella, kuinka suuri muodostettava lohkokiinteistö on pinta-alaltaan ja millaisia toimitukseen liittyviä toimenpiteitä on etukäteen tehty lohkokiinteistön omistajan toimesta.

Tavallisesti määräalan luovutusta koskevassa luovutussopimuksessa on sovittu, että lohkomiskustannuksista vastaa määräalan saaja, tai luovutuskirjassa ei ole mitään mainintaa asiasta. Toisinaan luovutuskirjassa myyjän ja ostajan välillä on kuitenkin sovittu, että myyjä vastaa määräalan lohkomiskustannuksista.

Erityisesti niissä tapauksissa, joissa myyjä on myynyt koko kiinteistönsä määräaloina taikka määräalan luovuttamisen jälkeen myynyt kiinteistönsä, aiheutuu epäselvyyttä toimituskustannusten suorittamisen suhteen.

Kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain 8 §:n mukaan kiinteistö, jonka osalta kiinteistötoimitusmaksu on määrätty suoritettavaksi, on panttina kiinteistötoimitusmaksusta maa- ja metsätalouden ministeriön mukaisesti. Tämän mukaisesti on katsottava, että muodostettu lohkokiinteistö on panttina maksun suorittamisesta siinäkin tapauksessa, että määräalan myyjä on ostajan kanssa sopinut suorittavansa lohkomiskustannukset. Edelleen on epäselvää, onko lohkokiinteistön omistajan henkilökohtainen vastuu suhteessa valtioon maksun suorittamisesta siirtynyt luovutuskirjan nojalla myyjälle, vai vaikuttaako luovutuskirjan ehto vain myyjän ja ostajan välisessä suhteessa.

Asian selkeyttämiseksi ehdotetaan pykälään lisättäväksi uusi 2 momentti, jonka mukaan kunkin muodostetun lohkokiinteistön ja saajakiinteistön osalta toimituskustannusten suorittamisesta vastaisi asianomaisen kiinteistön omistaja. Jos määräalan myyjä ja ostaja ovat luovutuskirjassa sopineet, että myyjä vastaa lohkomisen toimituskustannuksista, tällä sopimusehdolla olisi vaikutusta vain myyjän ja ostajan välisessä oikeussuhteessa vastaavalla tavalla kuten esimerkiksi kaupanhinnann suorittamista koskevalla luovutuskirjan ehdolla. Jos lohkomista olisi kuitenkin hakenut 22 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityisen oikeuden haltija, vastaisi hän tontin osalta toimituskustannusten maksamisesta.

232 §. Korvaukset, joita tarkoitetaan 180 §:n 2 momentissa, ovat 207 §:n 2 momentin mukaisia toimitusmenoja. Toimitusmiehet voivat päättää tietyin edellytyksin niiden osittelusta asianosaisten kesken ja määrätä tarpeen mukaan niistä johtuvista asianosaisten välisistä suorituksista toimituksen aikana.

Ennen lopullisen kiinteistötoimitusmaksun määräämistä voidaan kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain (558/1995) 10 §:n 2 momentin mukaan määrätä ja periä kiinteistötoimitusmaksun osamaksua asianosaisilta. Tällaiseen osamaksuun sovelletaan kiinteistötoimitusmaksua koskevia säännöksiä.

Kiinteistönuodostamislain 207 §:n 1 momentin mukaan toimitusmenot ja kiinteistötoimitusmaksu kuuluvat toimituskustannuksiin ja ne ositellaan 209 §:n perusteella asianosaisten kesken toimitusmiesten päätöksellä. Jos tällaisia toimituskustannuksia määrätään asianosaisten maksettavaksi ja peritään toimituksen kestäessä, on tätä varten määrättävä niiden osittelusta asianosaisten kesken. Vaikka toimituksen aikaisella osittelulla ei ratkaista sitä, miten toimituskustannukset lopullisesti jakaantuvat asianosaisten kesken, tällaisella ratkaisulla on kuitenkin asianosaisten kannalta huomattava merkitys sen vuoksi, että se edellyttää asianosaisilta rahasuorituksia, jotka ovat heti täytäntöön pantavissa. Tämän vuoksi pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 14 kohta, jonka mukaan toimitusmiesten ratkaisuun, joka koskee toimituskustannusten jakamista asianosaisten kesken toimituksen kestäessä, saadaan hakea myös muutosta toimituksen

aikana. Muutoksenhakumahdollisuus koskisi vain niitä päätöksiä, jotka eivät perustu asianosaisten sopimukseen.

241 §. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi maininta kunnan kiinteistörekisterin pitäjistä sen vuoksi, että 239 §:n mukaan valituslupahakemus ja valitus sellaisesta maa- ja kiinteistöoikeuden ratkaisusta, johon toimitusmääräyksen on antanut kunnan kiinteistörekisterin pitäjä, toimitetaan kunnan kiinteistörekisterin pitäjälle.

243 §. Pykälän 2 momentin 1 kohtaan on tehty lisäys lakiin lisättäväksi ehdotetun 194 a §:n 2 momentin johdosta.

271 §. Ennen kuin kiinteistötoimituksesta on tehty merkintä kiinteistörekisteriin, saadaan 271 ja 272 §:n mukaisesti toimituksessa havaittu asiavirhe ja kirjoitusvirhe ottaa virheenkorjaamismenettelyssä korjattavaksi. Asiavirhe on kysymyksessä silloin kun toimituksessa tehty päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen taikka ilmeisen vääriin lain soveltamiseen. Kirjoitusvirhe on kysymyksessä puolestaan silloin, kun toimituksessa on tapahtunut mitaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe.

Laajoissa kiinteistötoimituksissa, kuten yhteisten alueiden osakkuuksia koskevissa kiinteistömääritystoimituksissa ja laajoissa yksityistietoimituksissa, joudutaan toimituksesta tiedottamaan jopa useille sadoille asianosaisille. Tällöin eri syistä käytännössä sattuu, että toimituksesta tiedottaminen on ollut joltain osin puutteellinen eikä se ole tullut ilmi toimituksen kestäessä, vaan myöhemmin esimerkiksi kun toimitusta on ryhdytty merkitsemään kiinteistörekisteriin. Korkein oikeus on esimerkiksi tällaisen tiedottamisessa tapahtuneen puutteellisuuden osalta ratkaisussaan katsonut, ettei kyseessä ole nykyisissä säännöksissä tarkoitettu toimituksessa tehtyyn päätökseen tai toimituksen teknilliseen suorittamiseen liittyvä asia- tai kirjoitusvirhe, vaan toimituksen suorittamisessa sattunut menettelyvirhe, jota ei voida voimassa olevien säännösten mukaa ottaa korjattavaksi virheenkorjaamismenettelyssä. Näin ollen muun muassa tiedottamiseen liittyvä puutteellisuus toimituksen lopettamisen jälkeen, jos toimitusta koskeva valitusaika on jo kulunut umpeen, voidaan korjata vain oikeudenkäymiskaaren 31 luvun mukaista ylimääräistä muu-

toksenhakua koskevia säännöksiä soveltaen. Tämä koskee kaikkia muitakin toimituksen suorittamiseen liittyviä menettelyvirheitä.

Oikeudenkäymiskaaren ylimääräistä muutoksenhakua koskevien säännösten soveltaminen menettelyssä tapahtuneiden virheiden korjaamiseen on aivan tarpeettoman raskas ja hidas menettely niissä tapauksissa, joissa toimituksesta ei ole vielä tehty merkintöjä kiinteistörekisteriin eikä 192 §:n 3 momentissa tarkoitettujen toimituksen oikeusvaikutukset ole vielä syntyneet. Tämän vuoksi 271 §:n 2 momentiksi ehdotetaan lisättäväksi asiavirheen korjaamista koskevaa säännöstä vastaava säännös menettelyvirheen korjaamisesta. Virheen korjaaminen tapahtuisi käsittelemällä toimitus tarpeellisilta osin uudelleen. Uudelleen käsittelemiseen sovellettaisiin, mitä 275 §:n 2 momentissa säädetään.

280 a §. Pykälässä säädetään toimituksessa ennen sen lopettamista ilmeneen asiavirheen tai kirjoitusvirheen korjaamisesta. Samaa säännöstä on tarkoitus soveltaa myös menettelyvirheen osalta, jota koskeva lisäys ehdotetaan tehtäväksi voimassa olevaan säännökseen.

281 a §. Maakaaren 11 luvun 4 §:ssä on lueteltu sellaiset kiinteistöt, jotka jäävät lainhuudatuksen ulkopuolelle. Kun näiden kiinteistöjen omistusta ei lainhuudateta, omistusoikeutta ei kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lainhuutona, vaan omistajasta tehdään rekisteriin lainhuuto- ja kiinnityasetuksen (960/1996) 13 §:n 7 kohdan mukainen merkintä.

Asian selkeyttämiseksi kiinteistönmuodostamislakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, että tällaisten kiinteistöjen osalta toimituksen tai muun kiinteistönmuodostamislain mukaisen toimenpiteen hakijan ja muun asianosaisen omistusoikeus kiinteistöön todetaan lainhuudon sijasta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyllä omistajaa koskevalla merkinnällä.

285 §. Toimitusinsinöörin toimituksessa tekemään ratkaisuun haetaan muutosta valittamalla toimituksesta maa- ja metsätieteiden tutkimuskeskukseen 231 ja 232 §:n mukaisesti. Toimitusinsinööri voi poikkeuksellisesti tehdä toimitusta koskevan ratkaisun toimituksen ulkopuolella kirjoitusvirheen korjaamista koskevassa asiassa 274 §:n 1 momentin nojalla. Vaikka kyseessä on

teknisluonteisen virheen korjaaminen, sillä on kuitenkin merkitystä asianosaisten oikeuksien kannalta. Tämän vuoksi asianosaisten, joka katsoo korjaamisen tapahtuneen virheellisesti hänen oikeuksiensa kannalta, tulee voida hakea muutosta toimitusinsinöörin korjauspäätökseen. Laista kuitenkin puuttuu säännös siitä, miten toimitusinsinöörin 274 §:n 1 momentin nojalla tekemään korjauspäätökseen haetaan muutosta. Tämän vuoksi 285 §:n 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi viittaussäännös, jonka mukaan myös toimitusinsinöörin 274 §:n 1 momentissa tarkoitettuun korjauspäätökseen haetaan muutosta maa- ja metsätieteiden tutkimuskeskukseen ja muutoksenhakuun tulee sovellettavaksi, mitä muutoksen valittamalla hakemisesta lopetettuun toimitukseen säädetään.

288 a ja 289 §. Lain 288 a §:n 1 momentista on poistettu maininta tontista tarpeettomana sen vuoksi, että nykyään 20 §:n 2 momentin mukaan myös tontti muodostetaan lohkomalla niissä tapauksissa, joissa 28 §:n 1 momentissa tarkoitettava kiinnitysvastuusta vapauttamista sovelletaan. Tällöin muodostettava tontti on luonteeltaan lohkokiinteistö.

Viittaukset 134 §:n 2 momenttiin 288 a §:ssä ja 289 §:n 1 momentissa on muutettu viittaukseksi 134 §:n 3 momenttiin sen vuoksi, että kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta annetun lain (455/2004) mukaan kiinnitysvastuusta tai kirjatusta eläkeoikeudesta vapauttamista koskevat säännökset sisältyvät nykyään 134 §:n 3 momenttiin.

1.2. Laki eräistä naapurisuhteista

15 §. Vuoden 1734 maakaaren 12 luvun 7 §:ssä oli säännös, jonka mukaan rajanaapureiden piti avata vähintään joka kolmas vuosi rajansa kaikilta puolilta, että ne rajamerkeinensä aina oikeina pysyivät.

Kun uusi maakaari (540/1995) säädettiin, katsottiin, ettei rajojen avaamista koskeva säännös sisältönsä puolesta kuulu kyseiseen lakiin. Samanaikaisesti valmistellun kiinteistönmuodostamislain valmistelun yhteydessä puolestaan katsottiin, että kyseiseen lakiin voitiin ottaa säännökset vain kiinteistötoimituksen yhteydessä viranomaisen toimesta tapahtuvasta rajojen avaamisesta. Tällaiset

säännökset sisältyvätkin kiinteistönmuodostamislain 185 §:ään ja kiinteistönmuodostamisasetuksen 55 §:ään. Sen sijaan kiinteistötoimitusten ulkopuolella kiinteistönomistajien toimesta tapahtuvasta rajojen avaamisesta ei nykyään ole ensinkään säännöksiä.

Käytäntö on osoittanut, että säännökset kiinteistön omistajien toimesta tapahtuvasta rajojen avaamisesta ovat tarpeen. Etenkin nuorehkoa puustoa kasvavilla metsämailla kiinteistötoimituksessa aukaistu raja voi jo 10 vuodessa umpeutua niin, ettei rajalinja ole maastossa havaittavissa. Vaikka maastoon asetetut rajamerkit olisivatkin säilyneet paikallaan, talvella niiden löytäminen on mahdotonta. Tämä rajojen näkymättömyys vaikeuttaa erityisesti talviaikaan tapahtuvaa metsänhakkua. Käytännössä on havaittu, että rajamerkkejä myös katoaa sekä erilaisten maahan kohdistuvien toimenpiteiden että ilkvallan seurauksena. Edellä sanotuista syistä lainvoimaisen kiinteistöjaotuksen osoittamisen turvaamiseksi ehdotetaan, että eräistä naapurisuhteista annettuun lakiin lisätään säännökset kiinteistöjen välisten rajojen aukaisemisesta rekisteriyksiköiden omistajien toimesta.

Säännösten puuttuminen aiheuttaa kansalaisten keskuudessa myös epätietoisuutta siitä, saako ilman kiinteistötoimituksen hakeamista rajoja aukaista ja jos saa, niin millä tavoin. Silloin kun naapurikiinteistöjen omistajat ovat yksimielisiä rajojen avaamisesta, eivät erityiset säännökset olisi tarpeellisia. Käytännössä on ilmennyt, että asiasta on erimielisyyttä melko usein.

Kiinteistönmuodostamislain mukaisen kiinteistötoimituksen yhteydessä tapahtuvasta kiinteistörekisteriyksiköiden välisten rajojen avaamisesta ovat yksityiskohtaiset säännökset kiinteistönmuodostamisasetuksen 55 §:ssä. Pääsäännön mukaan raja on avattava asemakaava-alueen ulkopuolella niin leveäksi, että rajalinjan paikka on maastossa selvästi havaittavissa. Myös ranta-asemakaava-alueella raja on aukaistava, jollei rajan avaaminen ole ilmeisen tarpeetonta eikä asianosainen rajan avaamista vaadi. Näitä samoja periaatteita tulisi soveltaa myös kiinteistönomistajien toimesta tapahtuvaan rajojen avaamiseen.

Kiinteistötoimituksen yhteydessä raja-aukko avataan puoliksi kummankin rekisteriyksikön alueelle, jolloin rajalinja on keskeillä raja-aukkoa. Samalla tavoin tulisi menetellä myös avattaessa rajaa kiinteistönomistajien toimesta, koska muutoin rajalinjan tarkasta paikasta syntyy epäselvyyttä, jos rajamerkit myöhemmin katoavat.

Varovaisuuden vuoksi kuitenkin ehdotetaan, että ilman naapurirekisteriyksiköiden omistajien sopimusta kiinteistötoimituksen ulkopuolella raja voitaisiin avata vain asemakaava-alueen ulkopuolisella metsämaalla ja ranta-asemakaavassa metsätalouskäyttöön osoitetulla alueella ja avattavan rajan tulisi olla sellainen, joka on aikaisemmin jonkin maanmittaustoimituksen yhteydessä avattu. Muissa tapauksissa rajan aukaisemista haluttavan rekisteriyksikön omistajan tulisi hakea kiinteistötoimituksena suoritettavaa rajankäyntiä, jossa raja aukaistaisiin kiinteistönmuodostamislainsäädännön säännösten mukaisesti. Riitojen välttämiseksi ehdotetaan myös säädettäväksi, että ilman sopimusta raja-aukko saadaan avata enintään puolentoista metrin levyiseksi.

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi edellä sanottua tarkoittavat säännökset uudeksi 15 §:ksi.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Lakiehdotuksen 88 §:n kohdalla esitettyihin perusteluihin viitaten tarkoituksena on, että jakosuunnitelman perusteena käytettävän ilmakuvakartan tarkkuusvaatimuksista säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

3. Voimaantulo

Lakien ehdotetaan tulevan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne ovat hyväksytyt ja vahvistettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 17 §:n 2 momentti, 51, 68, 77, 88, 90 ja 103 §, 154, §:n 1 momentti, 155—157, 159, 160, 162 ja 190 §, 203 §:n 3 momentti, 209 ja 233 §, 241 §:n 1 momentti, 243 §:n 2 momentin 1 kohta, 280 a §, 285 §:n 2 momentti, 288 a § sekä 289 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 77 § osaksi laissa 273/1998, 103 § osaksi laissa 1188/1996, 154 §:n 1 momentti, 155 ja 160 §, 285 §:n 2 momentti sekä 288 a § laissa 322/1999, 156 § osaksi mainituissa laeissa 273/1998 ja 322/1999, 157 ja 209 § osaksi viimeksi mainitussa laissa, 162 § osaksi laissa 477/2004, 203 §:n 3 momentti mainitussa laissa 1188/1996, 243 §:n 2 momentin 1 kohta laissa 1180/2000 sekä 280 a § ja 289 §:n 1 momentti mainitussa laissa 273/1998, sekä

lisätään 67 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 333/1999, uusi 4 momentti, 165 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa laissa 322/1999, uusi 3 momentti, lakiin uusi 194 a §, 232 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on osaksi mainituissa laeissa 1188/1996 ja 273/1998, uusi 14 kohta, 271 §:ään uusi 2 momentti sekä lakiin uusi 281 a §, seuraavasti:

17 §

Kunnalla on alueellaan oikeus käyttää puhevaltaa 168 §:n 4 momentissa tarkoitetuissa toimituksissa.

51 §

Halkomisessa voidaan poiketa muodostettavalle tilalle jakoperusteen mukaan tulevasta tilusmäärästä tai omaisuuden kokonaisarvosta, jos kaikki osakkaat sopivat siitä ja se on tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi tarpeen.

Jakoperusteesta voidaan poiketa ilman osakkaiden suostumusta:

1) jos se on tärkeä tarkoituksenmukaisten tilojen muodostamiseksi;

2) jollei siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa; ja

3) jollei minkään muodostettavan tilan tilusmäärä tai tilaan tulevan omaisuuden kokonaisarvo ole enempää kuin 30 prosenttia yli tai enempää kuin 10 prosenttia alle sen, mikä sille jakoperusteen mukaan kuuluisi.

Jakoperusteesta saadaan poiketa osakkaiden suostumuksetta kuitenkin enintään 30 prosenttia alle jakoperusteen, jollei jakoperusteesta poikkeaminen aiheuta kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa ja poikkeaminen on tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi välttämätöntä.

Jos halottavaan tilaan kuuluva omaisuus ei jakaudu muodostettavien tilojen kesken jakoperusteen mukaan, maksetaan erotuksesta korvaus.

67 §

Sellainen uusjako, jolla voidaan poistaa tai vähentää yleisen tien, rautatien, voimajohtolinjan, lentokentän, luonnonsuojelualueen tai muun sellaisen hankkeen toteuttamisesta kiinteistöjen käyttäjille aiheutuvaa huomattavaa haittaa, voidaan tehdä, jos siitä saatavat hyödyt ovat merkittäviä ja sen suorittaminen on muutoin tarkoituksenmukaista (*hankeuusjako*).

68 §

Uusjakoa saa hakea tilan omistaja tai osanomistaja. Hankeuusjakoa saa hakea myös hankkeen toteuttaja.

Maanmittaustoimisto voi antaa ilman hakemusta toimitusmääräyksen hankeuusjakoon sekä sellaiseen uusjakoon, jolla voidaan edistää maan luovuttamista lisäalueiksi tai muutoin huomattavasti parantaa paikkakunnan oloja.

77 §

Jokaisen osakkaan tulee saada tiluksia nautintansa mukaan niin, että hänen jakoon luovuttamiensa tilusten jyvitysarvo ja jaossa saamiensa tilusten jyvitysarvo vastaavat toisiaan (*jakoperuste*).

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, voidaan uusjako toimittaa siten, että kullekin osakkaalle muodostettavaan kiinteistöön tulevien tiluksien, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien, yhteisalueosuuksien sekä erityisten etuuksien yhteinen arvo vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko uusjakoon vastaavasta arvosta. Uusjako suoritetaan tässä momentissa säädettyllä tavalla, jos kaikki saapuvilla olevat osakkaat siitä sopivat tai jos uusjaon suorittaminen tällä tavoin on tarpeen tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saamiseksi.

Jakoperusteen mukaan kiinteistölle tulevasta tilusmäärästä tai 2 momentissa tarkoitettua kokonaisarvosta voidaan poiketa enintään 20 prosenttia, jos se on tärkeää tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi eikä siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa. Osakkaan suostumuksella poikkeaminen voi olla edellä säädettyä suurempi.

Jos osakkaan saama tilusmäärä tai omaisuuden kokonaisarvo on pienempi kuin hänelle jakoperusteen mukaan kuuluisi, maksetaan erotuksesta korvaus. Korvauksen suorittavat ne osakkaat, jotka ovat saaneet tiluksia yli jakoperusteen mukaisen määrän tai joille muodostettujen kiinteistöjen kokonaisarvo on jakoperusteen mukaista arvoa suurempi.

88 §

Uusjaossa laaditaan uusjakosuunnitelma, jossa esitetään:

1) tehtävät tiet ja kuivatustyöt sekä rakennettavat vedenhankinta-, viemäröinti- ja kastelulaitteet niihin liittyvine suunnitelmineen;

2) jako-osakkaille muodostettavat kiinteistöt, yhteiset alueet ja yhteisalueosuudet, erityiset etuudet, rasitteet ja tieoikeudet;

3) siirrettävien talouskeskusten paikat sekä määräykset rakennusten lunastamisesta tai muusta järjestelystä;

4) muodostettava yhteismetsä;

5) tilusten haltuunoton aika ja muut haltuunottoa koskevat määräykset;

6) määräykset vuokraoikeuden ja muun erityisen oikeuden haltijan aseman järjestämisestä; sekä

7) muita uusjaossa tehtäviä toimenpiteitä koskevat suunnitelmat.

Jollei toimituskarttaa ole vielä tehty, uusjakosuunnitelma voidaan laatia myös riittävän luotettavan ilmakuva-kartan tai muun käytettävissä olevan kartta-aineiston perusteella. Tällöin 188 §:ssä tarkoitettu toimituskartta tehdään sen jälkeen, kun uusjakosuunnitelma on vahvistettu.

Uusjakosuunnitelman perusteella on tehtävä alustava ehdotus korvauksista, jos se ei viivästyttä kohtuuttomasti uusjakosuunnitelman esittämistä.

90 §

Uusjako on tehtävä uusjakosuunnitelman mukaisesti. Tie-, kuivatus-, vedenhankinta-, kastelu- ja viemäriverkkoa saadaan kuitenkin vähäisessä määrin täydentää sekä tehdä uusjakosuunnitelmaan muitakin vähäisiä tarkistuksia. Jos uusjakosuunnitelma on laadittu 88 §:n 2 momentin mukaisesti ilmakuva-kartan tai muun kartta-aineiston perusteella ja kartta-aineistossa todetaan sellaista epätarkkuutta, joka on vaikuttanut vahvistetun uusjakosuunnitelman sisältöön, tulee asian korjaamiseksi muuttaa uusjakosuunnitelmaa taikka korvata epätarkkuudesta johtuva poikkeama jakoperusteesta 92 §:n mukaisesti.

103 §

Kiinteistönmääritys tehdään rekisteriyksikön omistajan, osaomistajan tai muun sellaisen henkilön hakemuksesta, jonka oikeutta

kiinteistön määritys välittömästi koskee.

Kaavan laatimista tai toteuttamista varten tarpeellinen kiinteistön määritys tehdään kunnan hakemuksesta. Rajankäynti, jonka tarkoituksena on rajamerkin rakentaminen, siirtäminen tai korjaaminen, tehdään myös sellaisen viranomaisen, yhteisön tai muun henkilön hakemuksesta, jonka toimenpiteen vuoksi rajankäynti on tullut tarpeelliseksi.

Kiinteistötoimituksen yhteydessä tehdään hakemusta sellainen rajankäynti ja muu kiinteistön määritys, joka on tarpeen toimituksen suorittamista varten. Tällainen kiinteistön määritys voi koskea myös yksityisistä teistä annetun lain (358/1962) mukaista oikeutta.

154 §

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle *pysyvä rasitteena* oikeus:

- 1) talousveden ottamiseen;
- 2) talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 3) veden johtamiseen maan kuivattamista varten;
- 4) viemärijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 5) puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 6) autojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen;
- 7) kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen;
- 8) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen;
- 9) väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 10) jätteiden kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen; sekä
- 11) kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella.

155 §

Rasite, jota tarkoitetaan 154 §:n 1 momentin 1—5, 9 ja 11 kohdassa, sekä sanotun momentin 6 kohdassa tarkoitettu rasite autojen pitämistä varten tarvittavan alueen käyttämiseen voidaan asemakaava-alueella perustaa myös kuntaa varten.

156 §

Rasite saadaan perustaa, jos rasitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat taikka kunta ja kiinteistönomistaja, milloin rasite voidaan perustaa kuntaa varten, siitä sopivat ja rasite on kiinteistölle tai kunnalle tarpeellinen eikä siitä aiheudu rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa. Jos kuitenkin rasitteen perustaminen on tarpeen halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla, saadaan 154 §:n 1 momentin 1—8 ja 11 kohdassa tarkoitettu rasite perustaa ilman asianosaisten sopimusta toimituksen alaisella alueella.

Asemakaava-alueella saadaan perustaa 154 §:n 1 momentin 1—4 ja 11 kohdassa tarkoitettu rasite sekä 6 kohdassa tarkoitettu autojen pitämistä varten tarpeellinen rasite ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

Kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, rakennuskaavatielle, yleiselle tielle tai sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta, perustamalla 154 §:n 1 momentin 11 kohdassa tarkoitettu rasite taikka perustamalla yksityisistä teistä annetussa laissa tarkoitettu pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus. Tällaisen oikeuden perustamisen edellytyksiin sovelletaan, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa säädetään. Jos asianomaisen kiinteistön omistaja pyytää, on kiinteistötoimituksessa ratkaistava tieoikeuden antaminen myös edellä tarkoitettuun yksityiseen

tiehen.

Kiinteistön omistajan vaatimuksesta voidaan kiinteistön hyväksi perustaa tarpeellinen kulkuyhteys sellaiselle alueelle pääsemiseksi, johon kiinteistöllä on rasiteoikeus tai erityinen etuus, sekä sellaiselle yhteiselle alueelle pääsemiseksi, johon kiinteistöllä on osuus, noudattaen soveltuvin osin, mitä edellä 3 momentissa säädetään

157 §

Rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista. Rasite on muutoinkin perustettava siten, että sen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti ja että rasitteesta tai sen käyttämisestä ei aiheudu ympäristölle tarpeetonta haittaa eikä kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä.

Rasitetta ei saa perustaa, jos sen käyttäminen muun lainsäädännön mukaan olisi kiellettyä. Jos rasitteen käyttämiselle muun lainsäädännön mukaan vaaditaan viranomaisen lupa, ei rasitteen perustaminen korvaa tällaista lupaa. Edellä 154 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetun rasitteen käyttäminen ei kuitenkaan edellytä vesilain 9 luvun 4 §:n 3 momentissa tarkoitettua omistajan suostumusta.

159 §

Toimituksessa, jossa muodostetaan uusia kiinteistöjä, vaihdetaan alueita tai liitetään alueita kiinteistöön, on määrättävä se kiinteistö, jonka hyväksi aikaisemmin perustettu rasite tai 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu oikeus jää voimaan.

Jos rasite tai oikeus on tarpeellinen usealle toimituksessa muodostetulle kiinteistölle, se voidaan määrätä jäämään voimaan myös näiden hyväksi, mikäli 156 ja 157 §:ssä säädetyt edellytykset rasitteen tai oikeuden perustamiselle ovat olemassa.

Toimituksen kohteena olevaa aluetta koskeva rasite tai yksityisistä teistä annetun lain mukainen oikeus, joka on tarpeeton, voidaan poistaa toimituksessa.

160 §

Kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan siirtää toiseen paikkaan rasitetun rekisteriyksikön alueella tai antaa uusia rasit-

teen käyttämistä rajoittavia määräyksiä taikka muuttaa rasitteen käyttämisestä aikaisemmin annettuja määräyksiä, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta asemakaavan toteuttamista. Toimenpiteeseen ei kuitenkaan tarvita asianosaisten sopimusta:

1) jos sillä voidaan poistaa rasitteesta olosuhteiden muuttumisen johdosta aiheutuva haitta tai vähentää sitä; tai

2) jos se mahdollistaa rasitteen tarkoituksenmukaisemman käytön alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, jos käyttömahdollisuus olosuhteiden muuttumisen vuoksi on heikentynyt; ja

3) jollei siitä aiheudu millekään rekisteriyksikölle huomattavaa haittaa.

162 §

Rasitetun rekisteriyksikön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus rasitteen tai oikeuden perustamisesta. Edellä 160 §:ssä tarkoitettu toimenpiteestä aiheutuneen haitan tai vahingon on velvollinen korvaamaan se, joka hyötyy toimenpiteestä. Jos 156 §:n 3 momentin nojalla annetaan tieoikeus, on samalla käsiteltävä ja ratkaistava yksityisistä teistä annetun lain 24 §:ssä tarkoitettu korvausvelvollisuus. Lohkomisessa lohkiinteistön hyväksi perustetusta 156 §:n 3 momentissa tarkoitettua kulkuyhteyttä varten tarpeellisesta rasitteesta tai oikeudesta kantakiinteistön omistajalla on kuitenkin oikeus korvaukseen vain erityisestä syystä. Jos 159 §:n 2 momentissa tarkoitettu määräyksen vuoksi rasitteen rasittavuus sanottavasti lisääntyy, rasitetun rekisteriyksikön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus tästä johtuvasta lisähaitasta sanotussa momentissa tarkoituiltu rasiteoikeuden haltijoilta.

Oikeutta 1 momentissa tarkoitettuun korvaukseen ei kuitenkaan ole siltä osin kuin on sovittu tai edellytetty, ettei korvausta makseta. Ranta-asemakaavan taikka kumotun rakennuslain (370/1958) nojalla vahvistetun rantakaavan mukaiseen yhteiskäyttöalueeseen kohdistuvan rasiteoikeuden perustamisesta alueen omistajalla ei ole oikeutta korvaukseen kaavan voimaantulon jälkeen luovuttamansa rakennuspaikan osalta, ellei oikeutta siihen ole luovutuskirjassa nimenomaan pidätetty.

Jos jollakulla on vuokra- tai muu erityinen oikeus rekisteriyksikköön, jota koskee tämän luvun mukainen rasitteen tai oikeuden perustamista, siirtämistä, poistamista tai muuta muuttumista tarkoittava toimenpide, tällä on rekisteriyksikön omistajan ja haltijan ohella oikeus saada korvaus oikeuteensa kohdistuvista menetyksistä. Tämä korvaus on otettava huomioon rekisteriyksikön omistajalle ja haltijalle tulevaa korvausta määrätessä.

165 §

Uusjaossa saadaan käsitellä yksityisistä teistä annetun lain mukaisen oikeuden perustamista koskevan asian lisäksi uusjakoalueeseen kohdistuvan sanotun lain mukaisen oikeuden siirtämistä, muuttamista tai poistamista koskeva asia.

190 §

Kun kaikki toimitukseen kuuluvat asiat on käsitelty, toimitusinsinööri lopettaa toimituksen sekä ilmoittaa saapuvilla oleville asianosaisille muutoksenhakuoikeudesta ja antaa heti suullisesti valitusosoituksen. Samoin muutoksenhakuoikeudesta on ilmoitettava ja valitusosoitus on annettava heti suullisesti, jos toimituksessa tehdään ratkaisu, josta 232 §:n mukaan saa valittaa erikseen toimituksen kestäessä.

Kirjallinen valitusosoitus on liitettävä pöytäkirjaan sekä annettava asianosaiselle, joka sitä pyytää, heti toimituksen lopettamisen jälkeen tai heti kun on tehty ratkaisu, josta saa erikseen valittaa.

194 a §

Tarpeelliset kiinteistörekisterimerkinnot toimituksesta voidaan tehdä asianosaisen pyynnöstä ja toimituksessa tehdyt ratkaisut panna lainvoiman saaneilta osin täytäntöön, vaikka toimitus kaikilta osin ole saanut lainvoimaa:

1) jos se on toimituksen tarkoituksen toteuttamiseksi tärkeää ja lopetetusta kiinteistötoimituksesta tehty valitus koskee vain korvauksia tai kustannuksia taikka muutoin sellaista seikkaa, joka ei vaikuta:

a) toimituksen kohteena olleiden kiinteistöjen ulottuvuuteen;

b) toimituksessa käsiteltyihin oikeuksiin; tai

c) kiinteistöjen tai alueiden omistukseen tai hallintaan; eikä

d) toimituksesta kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin; ja

2) jos toimituksessa määrätty korvaukset on suoritettu.

Luvan 1 momentissa tarkoitettuun kiinteistörekisterimerkintöjen tekemiseen ja ratkaisujen täytäntöönpanoon antaa maa-oikeus. Pyyntö on toimitettava kiinteistörekisterin pitäjälle, jonka on toimitettava se edelleen maa-oikeudelle ja liitettävä mukaan oma lausuntonsa asiasta.

203 §

Jos korvauksen maksuaika on määrätty kolmea kuukautta pitemmäksi toimituksen lopettamispäivästä tai 2 momentin perusteella määrätystä maksuajan alkamispäivästä, on korvaukselle suoritettava kuuden prosentin vuotuinen korko, joka lasketaan siitä päivästä, kun kolme kuukautta on kulunut maksuajan alkamisesta. Jollei korvausta makseta määräajassa, on maksamatta olevalle korvaukselle suoritettava korkolain 4 §:ssä tarkoitettun korkokannan mukainen vuotuinen korko.

209 §

Toimituskustannukset jaetaan asianosaisten maksettaviksi heidän toimituksesta saamansa hyödyn mukaan, jollei muualla tässä laissa toisin säädetä tai jolleivät asianosaiset jakamisesta toisin sovi.

Lohkomisessa toimituskustannukset maksaa kunkin lohkiinteistön ja saajakiinteistön osalta kiinteistön omistaja. Jos lohkomista on hakenut 22 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityisen oikeuden haltija, vastaa tämä tontin osalta toimituskustannuksista.

Yleisen alueen muodostamista koskevan kiinteistötoimituksen toimituskustannukset maksaa kunta.

232 §

Toimituksen kestäessä haetaan muutosta ratkaisuun, joka koskee:

12) korvauksen maksamista 203 §:n 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa;

13) päätöstä, suoritetaanko halkominen 50 §:n 1 vai 2 momentin mukaisesti, jollei päätös perustu asianosaisten sopimukseen; tai

14) päätöstä toimituskustannusten jakamista asianosaisten kesken toimituksen kestäessä, jollei päätös perustu asianosaisten sopimukseen.

233 §

Valitusosoituksessa on mainittava se maa- oikeus, jolta muutosta haetaan, sekä valitus- aika ja valitusajan päättymispäivä. Lisäksi siinä on selostettava säännökset valituksen perille ajamisesta sekä valituskirjelmän sisäl- löstä ja liitteistä.

Jos valitusosoitus on virheellinen eikä vir- he ole ollut selvästi havaittavissa, valitus on tehty oikein, jos asianosainen on noudattanut joko valitusosoitusta tai mitä asiasta sääde- tään.

241 §

Maanmittaustoimiston ja kunnan kiinteistö- rekisterin pitäjän on lähetettävä niille toimi- tetut muutoksenhakuasiakirjat korkeimmalle oikeudelle muutoksenhauulle säädetyn määrä- ajan päätyttyä. Samalla on toimitettava kor- keimman oikeuden nähtäväksi toimitusasia- kirjat. Jos muutoksenhakemus selvästi on tehty myöhään, muutoksenhakuasiakirjat lä- hetetään toimitusasiakirjoja toimittamatta.

243 §

Maa- oikeus on päätösvaltainen myös, kun siinä on vain puheenjohtaja:

1) kun kysymys on 232 §:n 3 momentissa, 235 tai 254—258 §:ssä tarkoitettusta tai muusta niihin rinnastettavasta käsittelyn valmistelemista tarkoittavasta toimenpiteestä taikka 7 §:n 2 momentissa, 194 a §:n 2 mo- mentissa, 240 tai 264 §:ssä, 265 §:n 1 tai 3 momentissa taikka 275 §:n 2 momentissa tarkoitettusta asiasta:

271 §

Jos toimituksen tiedottamisessa tai muussa toimituksen suorittamiseen liittyvässä menet- telyssä toimituksen lopettamisen jälkeen, en- nen kuin toimituksesta on tehty merkintä kiinteistörekisteriin, ilmenee sellainen virhe, joka edellyttää toimituksen uudelleen käsitte- lyä, voidaan toimitus ottaa tarpeellisilta osin uudelleen käsiteltäväksi (*menettelyvirheen korjaaminen*).

280 a §

Jos toimituksessa ennen sen lopettamista ilmenee asiavirhe, kirjoitusvirhe tai menette- lyvirhe sen jälkeen, kun toimituksessa on an- nettu 232 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettu ratkaisu, saadaan tämän ratkaisun estämättä ottaa virheen korjaaminen käsiteltäväksi noudattaen, mitä tässä luvussa säädetään b- petetussa toimituksessa ilmenneen virheen korjaamisesta.

281 a §

Jos hakemus tai toimitus koskee sellaista kiinteistöä, jonka omistusoikeutta maakaaren 11 luvun 4 §:n mukaan ei kirjata lainhuutona, asianosaisen omistusoikeus kiinteistöön osoi- tetaan lainhuudon sijasta lainhuuto- ja kiinni- tysrekisteriin tehdyllä omistajaa koskevalla merkinnällä.

285 §

Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistöjen yhdistämistä ja 277 §:n 2 momentissa tarkoi- tettua virheen oikaisua sekä toimitusinsinöö- rin 274 §:n 1 momentissa tarkoitettua kirjoj- tusvirheen korjaamista koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla maa- oikeudelta. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päi- vää päätöksen tiedoksisaannista. Muutoin muutoksenhakuun sovelletaan, mitä muutok- senhakemisesta lopetettuun toimitukseen säädetään.

288 a §

Edellä 28 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiinnitysvastuusta vapauttaminen suoritetaan asianomaisen lohkokiinteistön omistajan pyynnöstä. Kiinnityksestä vapauttaminen 28 §:n 2 momentissa ja 134 §:n 3 momentissa

tarkoitetuissa tapauksissa suoritetaan ilman omistajan pyyntöä.

Kiinnityksestä vapauttamiseen 28 §:n 1 ja 2 momentissa tai 134 §:n 3 momentissa tarkoitettussa tapauksessa sovelletaan, mitä maa-kaaren 18 luvun 6 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään kiinnityksen kohteeksi jäävien kiinteistöjen omistajien ja näihin kiinteistöihin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijoiden suostumuksesta.

289 §

Jos kiinteistö on vapautettu vastaamasta panttisaamisesta tämän lain nojalla ilman kiinteistön omistajan tai panttioikeuden haltijan suostumusta ja jos vapauttamisesta aiheu-

tuu kiinteistön omistajalle tai panttioikeuden haltijalle vahinkoa, korvaa vahingon valtio tai, milloin päätöksen on tehnyt kunnan virkamies, asianomainen kunta. Mitä edellä säädetään panttioikeudesta ja panttioikeuden haltijasta, sovelletaan kirjattuun eläkeoikeuteen ja eläkeoikeuden haltijaan 28 §:n 2 momentissa ja 134 §:n 3 momentissa tarkoitettussa tapauksessa.

— — — — —
Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

Laki**eräistä naapuruussuhteista annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään eräistä naapuruussuhteista 13 päivänä helmikuuta 1920 annettuun lakiin (26/1920) siitä yksityistä teistä 15 päivänä kesäkuuta 1962 annetulla lailla (358/1962) kumotun 15 §:n tilalle uusi 15 § seuraavasti:

15 §

Metsämaalla asemakaava-alueen ulkopuolella sijaisevien kiinteistörekisteriyksiköiden omistajat saavat avata yksiköidensä välisen rajan, jos se on aikaisemmin maanmittaus-toimituksen yhteydessä avattu eikä sen paikasta ei ole riitaa tai epäselvyyttä. Raja on avattava siten, että rajalinja on avatun rajaukon keskellä ja selvästi havaittavissa. Rajaukon saa avata enintään puolitoista metriä leveäksi, jolleivät omistajat toisin sovi.

Jollei rajan avaamisesta päästä sopimukseen, rekisteriyksikön omistaja saa avata rajan rajanaapurin suostumuksetta ilmoitettuaan tälle siitä ensin. Raja-alueelta kaadetut puut kuuluvat sen rekisteriyksikön omistajal-

le, jonka puolelta rajaa ne on kaadettu. Puiden omistajan on huolehdittava niiden talteen ottamisesta.

Rajan avaamiskustannuksista vastaa se, joka rajan avaa, jolleivät rekisteriyksiköiden omistajat muuta sovi.

Raja saadaan avata edellä sanotulla tavalla myös maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 10 luvussa tarkoitettussa ranta-asemakaavassa metsätalouskäyttöön osoitettulla alueella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 20 päivänä toukokuuta 2005

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Maa- ja metsätalousministeri *Juha Korkeaoja*

1.

Laki**kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 17 §:n 2 momentti, 51, 68, 77, 88, 90 ja 103 §, 154, §:n 1 momentti, 155—157, 159, 160, 162 ja 190 §, 203 §:n 3 momentti, 209 ja 233 §, 241 §:n 1 momentti, 243 §:n 2 momentin 1 kohta, 280 a §, 285 §:n 2 momentti, 288 a § sekä 289 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 77 § osaksi laissa 273/1998, 103 § osaksi laissa 1188/1996, 154 §:n 1 momentti, 155 ja 160 §, 285 §:n 2 momentti sekä 288 a § laissa 322/1999, 156 § osaksi mainituissa laeissa 273/1998 ja 322/1999, 157 ja 209 § osaksi viimeksi mainitussa laissa, 162 § osaksi laissa 477/2004, 203 §:n 3 momentti mainitussa laissa 1188/1996, 243 §:n 2 momentin 1 kohta laissa 1180/2000 sekä 280 a § ja 289 §:n 1 momentti mainitussa laissa 273/1998, sekä

lisätään 67 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 333/1999, uusi 4 momentti, 165 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa laissa 322/1999, uusi 3 momentti, lakiin uusi 194 a §, 232 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on osaksi mainituissa laeissa 1188/1996 ja 273/1998, uusi 14 kohta, 271 §:ään uusi 2 momentti sekä lakiin uusi 281 a §, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

17 §

Kunnalla on alueellaan oikeus käyttää puhevaltaa 168 §:n 3 momentissa tarkoitettuisa toimituksissa.

51 §

Jos kaikki osakkaat sopivat ja jos tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi on tarpeen, voidaan halkomisessa poiketa muodostettavalle tilalle jakoperusteen mukaan tulevasta tilusmäärästä tai omaisuuden kokonaisarvosta. Jakoperusteesta voidaan poiketa ilman osakkaiden suostumustakin, jos se on tärkeätä tarkoituksenmukaisten tilojen muodostamiseksi ja jos

Ehdotus

17 §

Kunnalla on alueellaan oikeus käyttää puhevaltaa 168 §:n 4 momentissa tarkoitettuisa toimituksissa.

51 §

Halkomisessa voidaan poiketa muodostettavalle tilalle jakoperusteen mukaan tulevasta tilusmäärästä tai omaisuuden kokonaisarvosta, jos kaikki osakkaat sopivat siitä ja se on tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi tarpeen.

Jakoperusteesta voidaan poiketa ilman osakkaiden suostumusta:

1) jos se on tärkeä tarkoituksenmukaisten

siitä ei aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa eikä minkään muodostettavan tilan tilusmäärä tai tilaan tulevan omaisuuden kokonaisarvo ole enempää kuin 20 prosenttia yli tai enempää kuin 10 prosenttia alle sen, mikä sille jakoperusteen mukaan kuuluisi.

Jos halottavaan tilaan kuuluva omaisuus ei jakaudu muodostettavien tilojen kesken jakoperusteen mukaan, maksetaan erotuksesta korvaus.

67 §

tilojen muodostamiseksi;

2) jollei siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa; ja

3) jollei minkään muodostettavan tilan tilusmäärä tai tilaan tulevan omaisuuden kokonaisarvo ole enempää kuin 30 prosenttia yli tai enempää kuin 10 prosenttia alle sen, mikä sille jakoperusteen mukaan kuuluisi.

Jakoperusteesta saadaan poiketa osakkaiden suostumuksetta kuitenkin enintään 30 prosenttia alle jakoperusteen, jollei jakoperusteesta poikkeaminen aiheuta kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa ja poikkeaminen on tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi välttämätöntä.

Jos halottavaan tilaan kuuluva omaisuus ei jakaudu muodostettavien tilojen kesken jakoperusteen mukaan, maksetaan erotuksesta korvaus.

67 §

*Sellainen uusjako, jolla voidaan poistaa tai vähentää yleisen tien, rautatien, voimajohtolinjan, lentokentän, luonnonsuojelualueen tai muun sellaisen hankkeen toteuttamisesta kiinteistöjen käyttäjille aiheutuva huomattavaa haittaa, voidaan tehdä, jos siitä saatavat hyödyt ovat merkittäviä ja sen suorittaminen on muutoin tarkoituksenmukaista (**hankeuusjako**).*

68 §

Uusjakoa saa hakea tilan omistaja tai osanomistaja.

Jos uusjaolla voidaan poistaa tai vähentää yleisen tien, rautatien, voimajohtolinjan, lentokentän tai muun sellaisen hankkeen toteuttamisesta kiinteistöjen käyttäjille aiheutuva huomattavaa haittaa, uusjakoa saa hakea myös hankkeen toteuttaja. Edellä tarkoitettunlaiseen uusjakoon sekä sellaiseen uusjakoon, jolla voidaan edistää maan luovuttamista lisäalueiksi tai muutoin huomattavasti parantaa paikkakunnan oloja, maanmittaustoimisto voi antaa toimitus-

68 §

Uusjakoa saa hakea tilan omistaja tai osanomistaja. *Hankeuusjakoa saa hakea myös hankkeen toteuttaja.*

Maanmittaustoimisto voi antaa ilman hakemusta toimitusmääräyksen hankeuusjakoon sekä sellaiseen uusjakoon, jolla voidaan edistää maan luovuttamista lisäalueiksi tai muutoin huomattavasti parantaa paikkakunnan oloja.

määräyksen ilman hakemusta.

77 §

Jokaisen osakkaan tulee saada tiluksia nautintansa mukaan niin, että hänen jakoon luovuttamiensa tilusten jyvitysarvo ja jaossa saamiensa tilusten jyvitysarvo vastaavat toisiaan (*jakoperuste*).

Osakkaalle voidaan kuitenkin antaa tiluksia enintään 10 prosenttia vähemmän tai enintään 20 prosenttia enemmän kuin hänelle jakoperusteen mukaan kuuluu, jos se on tärkeää tarkoituksenmukaisen tilussijoituksen aikaansaamiseksi eikä aiheuta kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa. Osakkaan suostumuksella hänelle voidaan antaa tiluksia enemmänkin kuin 20 prosenttia yli hänen osuutensa.

Jos osakkaan saama tilusmäärä on pienempi kuin hänelle jakoperusteen mukaan kuuluva tilusmäärä, maksetaan erotuksesta korvaus. Korvauksen suorittavat ne osakkaat, jotka ovat saaneet tiluksia yli jakoperusteen mukaisen määrän.

Sen estämättä, mitä 1–3 momentissa säädetään, voidaan uusjako toimittaa siten, että kullekin osakkaalle muodostettavaan kiinteistöön tulevien tiluksien, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien, yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien yhteinen arvo vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko uusjakoalueen vastaavasta arvosta. Uusjako suoritetaan tässä momentissa säädetyllä tavalla, jos kaikki saapuvilla olevat osakkaat siitä sopivat ja jos uusjaon suorittaminen tällä tavoin on tarpeen tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saamiseksi.

88 §

Uusjaossa laaditaan uusjakosuunnitelma, jossa esitetään:

- 1) tehtävät tiet ja kuivatustyöt sekä rakennettavat vedenhankinta-, viemärointi- ja kastelulaitteet niihin liittyvine suunnitelmineen;
- 2) jako-osakkaille muodostettavat kiinteistöt, yhteiset alueet ja yhteisalueosuudet,

77 §

Jokaisen osakkaan tulee saada tiluksia nautintansa mukaan niin, että hänen jakoon luovuttamiensa tilusten jyvitysarvo ja jaossa saamiensa tilusten jyvitysarvo vastaavat toisiaan (*jakoperuste*).

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, voidaan uusjako toimittaa siten, että kullekin osakkaalle muodostettavaan kiinteistöön tulevien tiluksien, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien, yhteisalueosuuksien sekä erityisten etuuksien yhteinen arvo vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko uusjakoalueen vastaavasta arvosta. Uusjako suoritetaan tässä momentissa säädetyllä tavalla, jos kaikki saapuvilla olevat osakkaat siitä sopivat tai jos uusjaon suorittaminen tällä tavoin on tarpeen tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saamiseksi.

Jakoperusteen mukaan kiinteistölle tulevasta tilusmäärästä tai 2 momentissa tarkoitetusta kokonaisarvosta voidaan poiketa enintään 20 prosenttia, jos se on tärkeää tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi eikä siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa. Osakkaan suostumuksella poikkeaminen voi olla edellä säädettyä suurempi.

Jos osakkaan saama tilusmäärä tai omaisuuden kokonaisarvo on pienempi kuin hänelle jakoperusteen mukaan kuuluisi, maksetaan erotuksesta korvaus. Korvauksen suorittavat ne osakkaat, jotka ovat saaneet tiluksia yli jakoperusteen mukaisen määrän tai joille muodostettujen kiinteistöjen kokonaisarvo on jakoperusteen mukaista arvoa suurempi.

88 §

Uusjaossa laaditaan uusjakosuunnitelma, jossa esitetään:

- 1) tehtävät tiet ja kuivatustyöt sekä rakennettavat vedenhankinta-, viemärointi- ja kastelulaitteet niihin liittyvine suunnitelmineen;
- 2) jako-osakkaille muodostettavat kiinteistöt, yhteiset alueet ja yhteisalueosuudet,

erityiset etuudet, rasitteet ja tieoikeudet;

3) siirrettävien talouskeskusten paikat sekä määräykset rakennusten lunastamisesta tai muusta järjestelystä;

4) muodostettava yhteismetsä;

5) tilusten haltuunoton aika ja muut haltuunottoa koskevat määräykset;

6) määräykset vuokraoikeuden ja muun erityisen oikeuden haltijan aseman järjestämisestä; sekä

7) muita uusjaossa tehtäviä toimenpiteitä koskevat suunnitelmat.

Uusjakosuunnitelman perusteella on tehtävä alustava ehdotus korvauksista, jos se ei viivästyttä kohtuuttomasti uusjakosuunnitelman esittämistä.

90 §

Uusjako on tehtävä uusjakosuunnitelman mukaisesti. Tie-, kuivatus-, vedenhankinta-, kastelu- ja viemäriverkkoa saadaan kuitenkin vähäisessä määrin täydentää sekä tehdä uusjakosuunnitelmaan muitakin vähäisiä tarkistuksia.

103 §

Kiinteistönmääritys tehdään rekisteriyksikön omistajan, osaomistajan tai muun sellaisen henkilön hakemuksesta, jonka oikeutta kiinteistönmääritys välittömästi koskee.

Kaavan laatimista tai toteuttamista varten tarpeellinen kiinteistönmääritys tehdään kunnan hakemuksesta. Rajankäynti, jonka tarkoituksena on rajamerkin rakentaminen,

erityiset etuudet, rasitteet ja tieoikeudet;

3) siirrettävien talouskeskusten paikat sekä määräykset rakennusten lunastamisesta tai muusta järjestelystä;

4) muodostettava yhteismetsä;

5) tilusten haltuunoton aika ja muut haltuunottoa koskevat määräykset;

6) määräykset vuokraoikeuden ja muun erityisen oikeuden haltijan aseman järjestämisestä; sekä

7) muita uusjaossa tehtäviä toimenpiteitä koskevat suunnitelmat.

Jollei toimituskarttaa ole vielä tehty, uusjakosuunnitelma voidaan laatia myös riittävän luotettavan ilmakuva-kartan tai muun käytettävissä olevan kartta-aineiston perusteella. Tällöin 188 §:ssä tarkoitettu toimituskartta tehdään sen jälkeen, kun uusjakosuunnitelma on vahvistettu.

Uusjakosuunnitelman perusteella on tehtävä alustava ehdotus korvauksista, jos se ei viivästyttä kohtuuttomasti uusjakosuunnitelman esittämistä.

90 §

Uusjako on tehtävä uusjakosuunnitelman mukaisesti. Tie-, kuivatus-, vedenhankinta-, kastelu- ja viemäriverkkoa saadaan kuitenkin vähäisessä määrin täydentää sekä tehdä uusjakosuunnitelmaan muitakin vähäisiä tarkistuksia. *Jos uusjakosuunnitelma on laadittu 88 §:n 2 momentin mukaisesti ilmakuva-kartan tai muun kartta-aineiston perusteella, ja kartta-aineistossa todetaan sellaista epätarkkuutta, joka on vaikuttanut vahvistetun uusjakosuunnitelman sisältöön, tulee asian korjaamiseksi muuttaa uusjakosuunnitelmaa taikka korvata epätarkkuudesta johtuva poikkeama jakoperusteesta 92 §:n mukaisesti.*

103 §

Kiinteistönmääritys tehdään rekisteriyksikön omistajan, osaomistajan tai muun sellaisen henkilön hakemuksesta, jonka oikeutta kiinteistönmääritys välittömästi koskee.

Kaavan laatimista tai toteuttamista varten tarpeellinen kiinteistönmääritys tehdään kunnan hakemuksesta. Rajankäynti, jonka tarkoituksena on rajamerkin rakentaminen,

siirtäminen tai korjaaminen, tehdään myös sellaisen viranomaisen, yhteisön tai muun henkilön hakemuksesta, jonka toimenpiteen vuoksi rajankäynti on tullut tarpeelliseksi. *Rajankäynti tehdään hakemuksetta muun toimituksen yhteydessä, jos se on tarpeen toimituksen suorittamista varten.*

154 §

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle *pysyvänä rasitteena* oikeus:

- 1) talousveden ottamiseen ja johtamiseen sekä vesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 2) veden johtamiseen maan kuivattamista varten;
- 3) viemärijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 4) puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 5) autojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia, lastauspaikkaa ja kalastusta varten tarvittavan alueen käyttämiseen;
- 6) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen;
- 7) väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 8) kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen tai jätteiden kokoamispaikan sijoittamiseen ja käyttämiseen; sekä
- 9) kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella.

siirtäminen tai korjaaminen, tehdään myös sellaisen viranomaisen, yhteisön tai muun henkilön hakemuksesta, jonka toimenpiteen vuoksi rajankäynti on tullut tarpeelliseksi.

Kiinteistötoimituksen yhteydessä tehdään hakemuksetta sellainen rajankäynti ja muu kiinteistönmääritys, joka on tarpeen toimituksen suorittamista varten. Tällainen kiinteistönmääritys voi koskea myös yksityisistä teistä annetun lain (358/1962) mukaista oikeutta.

154 §

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle *pysyvänä rasitteena* oikeus:

- 1) *talousveden ottamiseen;*
- 2) talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 3) veden johtamiseen maan kuivattamista varten;
- 4) viemärijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 5) puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 6) autojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen;
- 7) *kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen;*
- 8) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen;
- 9) väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 10) *jätteiden kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen; sekä*
- 11) kulkuyhteyttä varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella.

155 §

Rasite, jota tarkoitetaan 154 §:n 1 momentin 1—4, 7 ja 9 kohdassa, sekä sanotun momentin 5 kohdassa tarkoitettu rasite autojen pitämistä varten tarvittavan alueen käyttämiseen voidaan asemakaava-alueella perustaa myös kuntaa varten.

156 §

Rasite saadaan perustaa, jos rasitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat taikka kunta ja kiinteistönomistaja, milloin rasite voidaan perustaa kuntaa varten, siitä sopivat ja rasite on kiinteistölle tai kunnalle tarpeellinen eikä siitä aiheudu rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa. Jos kuitenkin rasitteen perustaminen on tarpeen halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla, saadaan 154 §:n 1 momentin 1—6 ja 9 kohdassa tarkoitettu rasite perustaa ilman asianosaisten suostumusta toimituksen alaisella alueella.

Asemakaava-alueella saadaan perustaa 154 §:n 1 momentin 1—3 ja 9 kohdassa tarkoitettu rasite sekä 5 kohdassa tarkoitettu autojen pitämistä varten tarpeellinen rasite ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

Kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, rakennuskaavatielle, yleiselle tielle tai sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta, perustamalla 154 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettu rasite taikka perustamalla yksityisistä teistä annetussa laissa (358/1962) tarkoitettu pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus. Tällaisen oikeuden perustamisen edellytyksiin sovelletaan, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa säädetään. Jos asianomaisen kiinteistön omistaja pyytää, on kiinteistötoimi-

155 §

Rasite, jota tarkoitetaan 154 §:n 1 momentin 1—5, 9 ja 11 kohdassa, sekä sanotun momentin 6 kohdassa tarkoitettu rasite autojen pitämistä varten tarvittavan alueen käyttämiseen voidaan asemakaava-alueella perustaa myös kuntaa varten.

156 §

Rasite saadaan perustaa, jos rasitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat taikka kunta ja kiinteistönomistaja, milloin rasite voidaan perustaa kuntaa varten, siitä sopivat ja rasite on kiinteistölle tai kunnalle tarpeellinen eikä siitä aiheudu rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa. Jos kuitenkin rasitteen perustaminen on tarpeen halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn suorittamiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla, saadaan 154 §:n 1 momentin 1—8 ja 11 kohdassa tarkoitettu rasite perustaa ilman asianosaisten *sopimusta* toimituksen alaisella alueella.

Asemakaava-alueella saadaan perustaa 154 §:n 1 momentin 1—4 ja 11 kohdassa tarkoitettu rasite sekä 6 kohdassa tarkoitettu autojen pitämistä varten tarpeellinen rasite ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta, jos rasite on oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle tärkeä eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

Kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, rakennuskaavatielle, yleiselle tielle tai sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta, perustamalla 154 §:n 1 momentin 11 kohdassa tarkoitettu rasite taikka perustamalla yksityisistä teistä annetussa laissa tarkoitettu pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus. Tällaisen oikeuden perustamisen edellytyksiin sovelletaan, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa säädetään. Jos asianomaisen kiinteistön omistaja pyytää, on kiinteistötoimituksessa ratkaista-

tuksessa ratkaistava tieoikeuden antaminen myös edellä tarkoitettuun yksityiseen tiehen.

va tieoikeuden antaminen myös edellä tarkoitettuun yksityiseen tiehen.

Kiinteistön omistajan vaatimuksesta voidaan kiinteistön hyväksi perustaa tarpeellinen kulkuyhteys sellaiselle alueelle pääsemiseksi, johon kiinteistöllä on rasiteoikeus tai erityinen etuus, sekä sellaiselle yhteiselle alueelle pääsemiseksi, johon kiinteistöllä on osuus, noudattaen soveltuvin osin, mitä edellä 3 momentissa säädetään.

157 §

Rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista. Rasite on muutoinkin perustettava siten, että sen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti ja että rasitteesta tai sen käyttämisestä ei aiheudu ympäristölle tarpeetonta haittaa eikä kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä.

Rasitetta ei saa perustaa, jos sen käyttäminen muun lainsäädännön mukaan olisi kiellettyä. Jos rasitteen käyttämiselle muun lainsäädännön mukaan vaaditaan viranomaisen lupa, ei rasitteen perustaminen korvaa tällaista lupaa. Edellä 154 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun rasitteen käyttäminen ei kuitenkaan edellytä vesilain 9 luvun 4 §:n 3 momentissa tarkoitettua omistajan suostumusta.

157 §

Rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista. Rasite on muutoinkin perustettava siten, että sen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti ja että rasitteesta tai sen käyttämisestä ei aiheudu ympäristölle tarpeetonta haittaa eikä kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä.

Rasitetta ei saa perustaa, jos sen käyttäminen muun lainsäädännön mukaan olisi kiellettyä. Jos rasitteen käyttämiselle muun lainsäädännön mukaan vaaditaan viranomaisen lupa, ei rasitteen perustaminen korvaa tällaista lupaa. Edellä 154 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetun rasitteen käyttäminen ei kuitenkaan edellytä vesilain 9 luvun 4 §:n 3 momentissa tarkoitettua omistajan suostumusta.

159 §

Toimituksessa, jossa muodostetaan uusia kiinteistöjä, vaihdetaan alueita tai liitetään alueita kiinteistöön, on määrättävä se kiinteistö, jonka hyväksi aikaisemmin perustettu rasite tai 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu oikeus jää voimaan.

Jos rasite tai oikeus on tarpeellinen usealle toimituksessa muodostetulle kiinteistölle, se voidaan määrätä jäämään voimaan myös näiden hyväksi, mikäli 156 ja 157 §:ssä säädetty edellytykset rasitteen perustamiselle ovat olemassa.

Toimituksen kohteena olevaa aluetta koskeva rasite, joka on tarpeeton, on poistettava toimituksessa.

159 §

Toimituksessa, jossa muodostetaan uusia kiinteistöjä, vaihdetaan alueita tai liitetään alueita kiinteistöön, on määrättävä se kiinteistö, jonka hyväksi aikaisemmin perustettu rasite tai 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu oikeus jää voimaan.

Jos rasite tai oikeus on tarpeellinen usealle toimituksessa muodostetulle kiinteistölle, se voidaan määrätä jäämään voimaan myös näiden hyväksi, mikäli 156 ja 157 §:ssä säädetty edellytykset rasitteen tai oikeuden perustamiselle ovat olemassa.

Toimituksen kohteena olevaa aluetta koskeva rasite tai yksityisistä teistä annettu lain mukainen oikeus, joka on tarpeeton, voidaan poistaa toimituksessa.

160 §

Kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan siirtää toiseen paikkaan rasitetun rekisteriyksikön alueella tai antaa uusia rasitteen käyttämistä rajoittavia määräyksiä taikka muuttaa rasitteen käyttämisestä aikaisemmin annettuja määräyksiä, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta asemakaavan toteuttamista. Tällainen toimenpide voidaan suorittaa ilman asianosaisten sopimustakin, jos rasitteesta olosuhteiden muuttumisen johdosta aiheutuva haitta voidaan poistaa tai sitä vähentää eikä toimenpiteestä aiheudu oikeutetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa.

162 §

Rasitetun rekisteriyksikön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus rasitteen perustamisesta aiheutuvista menetyksistä siltä, jonka hyväksi rasite perustetaan. Lohkomisessa lohkokiinteistön hyväksi perustetusta 156 §:n 3 momentissa tarkoitettua kulkuyhteyttä varten tarpeellisesta rasitteesta tai oikeudesta kantakiinteistön omistajalla on kuitenkin oikeus korvaukseen vain erityisestä syystä. Jos 159 §:n 2 momentissa tarkoitettua määrärahaa vuoksi rasitteen raskavuus sanottavasti lisääntyy, rasitetun rekisteriyksikön omistajalla on oikeus saada korvaus tästä johtuvasta lisähaitasta sanotussa momentissa tarkoitetuilta rasiteoikeuden haltijoilta.

Oikeutta 1 momentissa tarkoitettuun korvaukseen ei kuitenkaan ole siltä osin kuin on sovittu tai edellytetty, ettei korvausta

160 §

Kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voidaan siirtää toiseen paikkaan rasitetun rekisteriyksikön alueella tai antaa uusia rasitteen käyttämistä rajoittavia määräyksiä taikka muuttaa rasitteen käyttämisestä aikaisemmin annettuja määräyksiä, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta asemakaavan toteuttamista. *Toimenpiteeseen ei kuitenkaan turvita asianosaisten sopimusta:*

1) jos sillä voidaan poistaa rasitteesta olosuhteiden muuttumisen johdosta aiheutuva haitta tai vähentää sitä; tai

2) jos se mahdollistaa rasitteen tarkoituksenmukaisemman käytön alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, jos käyttömahdollisuus olosuhteiden muuttumisen vuoksi on heikentynyt; ja

3) jollei siitä aiheudu millekään rekisteriyksikölle huomattavaa haittaa.

162 §

Rasitetun rekisteriyksikön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus rasitteen tai oikeuden perustamisesta. *Edellä 160 §:ssä tarkoitettua toimenpiteestä aiheutuneen haitan tai vahingon on velvollinen korvaamaan se, joka hyötyy toimenpiteestä. Jos 156 § 3 momentin nojalla annetaan tieoikeus, on samalla käsiteltävä ja ratkaistava yksityisistä teistä annetun lain 24 §:ssä tarkoitettu korvausvelvollisuus.* Lohkomisessa lohkokiinteistön hyväksi perustetusta 156 §:n 3 momentissa tarkoitettua kulkuyhteyttä varten tarpeellisesta rasitteesta tai oikeudesta kantakiinteistön omistajalla on kuitenkin oikeus korvaukseen vain erityisestä syystä. Jos 159 §:n 2 momentissa tarkoitettua määrärahaa vuoksi rasitteen raskavuus sanottavasti lisääntyy, rasitetun rekisteriyksikön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus tästä johtuvasta lisähaitasta sanotussa momentissa tarkoitetuilta rasiteoikeuden haltijoilta.

Oikeutta 1 momentissa tarkoitettuun korvaukseen ei kuitenkaan ole siltä osin kuin on sovittu tai edellytetty, ettei korvausta

makseta. Ranta-asemakaavan taikka kumotun rakennuslain (370/1958) nojalla vahvistetun rantakaavan mukaiseen yhteiskäyttöalueeseen kohdistuvan rasiteoikeuden perustamisesta alueen omistajalla ei ole oikeutta korvaukseen kaavan voimaantulon jälkeen luovuttamansa rakennuspaikan osalta, ellei oikeutta siihen ole luovutuskirjassa nimenomaan pidätetty.

makseta. Ranta-asemakaavan taikka kumotun rakennuslain (370/1958) nojalla vahvistetun rantakaavan mukaiseen yhteiskäyttöalueeseen kohdistuvan rasiteoikeuden perustamisesta alueen omistajalla ei ole oikeutta korvaukseen kaavan voimaantulon jälkeen luovuttamansa rakennuspaikan osalta, ellei oikeutta siihen ole luovutuskirjassa nimenomaan pidätetty.

Jos jollakulla on vuokra- tai muu erityinen oikeus rekisteriyksikköön, jota koskee tämän luvun mukainen rasitteen tai oikeuden perustamista, siirtämistä, poistamista tai muuta muuttumista tarkoittava toimenpide, tällä on rekisteriyksikön omistajan ja haltijan ohella oikeus saada korvaus oikeuteensa kohdistuvista menetyksistä. Tämä korvaus on otettava huomioon rekisteriyksikön omistajalle ja haltijalle tulevaa korvausta määrättäessä.

165 §

165 §

Uusjaossa saadaan käsitellä yksityisistä teistä annetun lain mukaisen oikeuden perustamista koskevan asian lisäksi uusjakoalueeseen kohdistuvan sanotun lain mukaisen oikeuden siirtämistä, muuttamista tai poistamista koskeva asia.

190 §

190 §

Kun kaikki toimitukseen kuuluvat asiat on käsitelty, toimitusinsinööri lopettaa toimituksen sekä ilmoittaa saapuvilla oleville asianosaisille muutoksenhakuoikeudesta ja siitä, miten muutoksenhaussa on meneteltävä. Samoin muutoksenhakuoikeudesta ja muutoksenhaussa noudatettavasta menettelystä on ilmoitettava silloin, kun toimituksessa annetaan ratkaisu, johon saadaan hakea muutosta toimituksen kestäessä.

Asianosaiselle, joka sitä pyytää, on annettava valitusosoitus heti toimituksen lopettamisen jälkeen tai kun 1 momentissa tarkoitettu ratkaisu on tehty.

Kun kaikki toimitukseen kuuluvat asiat on käsitelty, toimitusinsinööri lopettaa toimituksen sekä ilmoittaa saapuvilla oleville asianosaisille muutoksenhakuoikeudesta ja antaa heti suullisesti valitusosoituksen. Samoin muutoksenhakuoikeudesta on ilmoitettava ja valitusosoitus on annettava heti suullisesti, jos toimituksessa tehdään ratkaisu, josta saa 232 §:n mukaan valittaa erikseen toimituksen kestäessä.

Kirjallinen valitusosoitus on liitettävä pöytäkirjaan sekä annettava asianosaiselle, joka sitä pyytää, heti toimituksen lopettamisen jälkeen tai heti kun on tehty ratkaisu, josta saa erikseen valittaa.

194 a §

Tarpeelliset kiinteistörekisterimerkinnät toimituksesta voidaan tehdä asianosaisen pyynnöstä ja toimituksessa tehdyt ratkaisut panna lainvoiman saaneilta osin täytäntöön, vaikkei toimitus kaikilta osin ole saanut lainvoimaa:

1) jos se on toimituksen tarkoituksen toteuttamiseksi tärkeää ja lopetetusta kiinteistötoimituksesta tehty valitus koskee vain korvauksia tai kustannuksia taikka muutoin sellaista seikkaa, joka ei vaikuta:

a) toimituksen kohteena olleiden kiinteistöjen ulottuvuuteen;

b) toimituksessa käsiteltyihin oikeuksiin; tai

c) kiinteistöjen tai alueiden omistukseen tai hallintaan; eikä

d) toimituksesta kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin; ja

2) jos toimituksessa määrätyt korvaukset on suoritettu.

Luvan 1 momentissa tarkoitettuun kiinteistörekisterimerkintöjen tekemiseen ja ratkaisujen täytäntöönpanoon antaa maa-oikeus. Pyyntö on toimitettava kiinteistörekisterin pitäjälle, jonka on toimitettava se edelleen maa-oikeudelle ja liitettävä mukaan oma lausuntonsa asiasta.

203§

Jos korvauksen maksuaika on määrätty kolmea kuukautta pitemmäksi toimituksen lopettamispäivästä tai 2 momentin perusteella määrätystä maksuajan alkamispäivästä, on korvaukselle suoritettava kuuden prosentin vuotuinen korko, joka lasketaan siitä päivästä, kun kolme kuukautta on kulunut maksuajan alkamisesta. Jollei korvausta makseta määräajassa, on maksamatta olevalle korvaukselle suoritettava korkolain 4 §:n 3 momentissa tarkoitettun korkokannan mukainen vuotuinen korko.

203 §

Jos korvauksen maksuaika on määrätty kolmea kuukautta pitemmäksi toimituksen lopettamispäivästä tai 2 momentin perusteella määrätystä maksuajan alkamispäivästä, on korvaukselle suoritettava kuuden prosentin vuotuinen korko, joka lasketaan siitä päivästä, kun kolme kuukautta on kulunut maksuajan alkamisesta. Jollei korvausta makseta määräajassa, on maksamatta olevalle korvaukselle suoritettava korkolain 4 §:ssä tarkoitettun korkokannan mukainen vuotuinen korko.

209 §

Toimituskustannukset jaetaan asianosaisten maksettaviksi heidän toimituksesta saamansa hyödyn mukaan, jollei muualla tässä laissa toisin säädetä tai jolleivät asianosaiset jakamisesta toisin sovi.

Yleisen alueen muodostamista koskevan kiinteistötoimituksen toimituskustannukset maksaa kunta.

232 §

Toimituksen kestäessä haetaan muutosta ratkaisuun, joka koskee:

-
- 12) korvauksen maksamista 203 §:n 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa; tai
 13) päätöstä, suoritetaanko halkominen 50 §:n 1 vai 2 momentin mukaisesti, jollei päätös perustu asianosaisten sopimukseen.
-

233 §

Toimituksesta sekä ratkaisusta, josta 232 §:n mukaisesti saa erikseen valittaa, annetaan kirjallinen valitusosoitus.

Valitusosoituksessa on mainittava se maa- tai kiinteistöoikeus, jolta muutosta haetaan, sekä valitusaika ja valitusajan päättymispäivä. Lisäksi siinä on selostettava määräykset valituksen perilleajamisesta sekä valituskirjelmän sisällöstä ja liitteistä.

Jos valitusosoitus on virheellinen eikä virhe ole ollut selvästi havaittavissa, valitus on tehty oikein, mikäli asianosainen on noudattanut joko valitusosoitusta tai mitä

209 §

Toimituskustannukset jaetaan asianosaisten maksettaviksi heidän toimituksesta saamansa hyödyn mukaan, jollei muualla tässä laissa toisin säädetä tai jolleivät asianosaiset jakamisesta toisin sovi.

Lohkomisessa toimituskustannukset maksaa kunkin lohkokiinteistön ja saajakiinteistön osalta kiinteistön omistaja. Jos lohkomista on hakenut 22 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityisen oikeuden haltija, vastaa tämä tontin osalta toimituskustannuksista.

Yleisen alueen muodostamista koskevan kiinteistötoimituksen toimituskustannukset maksaa kunta.

232 §

Toimituksen kestäessä haetaan muutosta ratkaisuun, joka koskee:

-
- 12) korvauksen maksamista 203 §:n 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa;
 13) päätöstä, suoritetaanko halkominen 50 §:n 1 vai 2 momentin mukaisesti, jollei päätös perustu asianosaisten sopimukseen; tai
 14) päätöstä toimituskustannusten jakamista asianosaisten kesken toimituksen kestäessä, jollei päätös perustu asianosaisten sopimukseen.
-

233 §

Valitusosoituksessa on mainittava se maa- tai kiinteistöoikeus, jolta muutosta haetaan, sekä valitusaika ja valitusajan päättymispäivä. Lisäksi siinä on selostettava säännökset valituksen perilleajamisesta sekä valituskirjelmän sisällöstä ja liitteistä.

Jos valitusosoitus on virheellinen eikä virhe ole ollut selvästi havaittavissa, valitus on tehty oikein, jos asianosainen on noudattanut joko valitusosoitusta tai mitä asiasta säädetään.

asiasta on säädetty.

241 §

Maanmittaustoimiston on lähetettävä sille toimitetut muutoksenhakuasiakirjat korkeimmalle oikeudelle muutoksenhauille säädetyn määräajan päätyttyä. Samalla on toimitettava korkeimman oikeuden nähtäväksi toimitusasiakirjat. Jos muutoksenhakemus selvästi on tehty myöhään, muutoksenhakuasiakirjat lähetetään toimitusasiakirjoja toimittamatta.

243 §

Maaoyikeus on päätösvaltainen myös, kun siinä on vain puheenjohtaja:

1) kun kysymys on 232 §:n 3 momentissa, 235 tai 254—258 §:ssä tarkoitettusta tai muusta niihin rinnastettavasta käsittelyn valmistelemista tarkoittavasta toimenpiteestä taikka 7 §:n 2 momentissa, 240 tai 264 §:ssä, 265 §:n 1 tai 3 momentissa taikka 275 §:n 2 momentissa tarkoitettusta asiasta;

271 §

280 a §

Jos toimituksessa ennen sen lopettamista ilmenee asiavirhe tai kirjoitusvirhe sen jälkeen, kun toimituksessa on annettu 232 §:n

241 §

Maanmittaustoimiston ja kunnan kiinteistörekisterin pitäjän on lähetettävä niille toimitetut muutoksenhakuasiakirjat korkeimmalle oikeudelle muutoksenhauille säädetyn määräajan päätyttyä. Samalla on toimitettava korkeimman oikeuden nähtäväksi toimitusasiakirjat. Jos muutoksenhakemus selvästi on tehty myöhään, muutoksenhakuasiakirjat lähetetään toimitusasiakirjoja toimittamatta.

243 §

Maaoyikeus on päätösvaltainen myös, kun siinä on vain puheenjohtaja:

1) kun kysymys on 232 §:n 3 momentissa, 235 tai 254—258 §:ssä tarkoitettusta tai muusta niihin rinnastettavasta käsittelyn valmistelemista tarkoittavasta toimenpiteestä taikka 7 §:n 2 momentissa, 194 a § 2 momentissa, 240 tai 264 §:ssä, 265 §:n 1 tai 3 momentissa taikka 275 §:n 2 momentissa tarkoitettusta asiasta:

271 §

Jos toimituksen tiedottamisessa tai muussa toimituksen suorittamiseen liittyvässä menettelyssä toimituksen lopettamisen jälkeen, ennen kuin toimituksesta on tehty merkintä kiinteistörekisteriin, ilmenee sellainen virhe, joka edellyttää toimituksen uudelleen käsittelyä, voidaan toimitus ottaa tarpeellisilta osin uudelleen käsiteltäväksi (menettelyvirheen korjaaminen).

280 a §

Jos toimituksessa ennen sen lopettamista ilmenee asiavirhe, kirjoitusvirhe tai menettelyvirhe sen jälkeen, kun toimituksessa on

1 ja 2 momentissa tarkoitettu ratkaisu, saadaan tämän ratkaisun estämättä ottaa virheen korjaaminen käsiteltäväksi noudattaen, mitä tässä luvussa säädetään lopetetussa toimituksessa ilmenneen virheen korjaamisesta.

annettu 232 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettu ratkaisu, saadaan tämän ratkaisun estämättä ottaa virheen korjaaminen käsiteltäväksi noudattaen, mitä tässä luvussa säädetään lopetetussa toimituksessa ilmenneen virheen korjaamisesta.

281 a §

Jos hakemus tai toimitus koskee sellaista kiinteistöä, jonka omistusoikeutta maakaaren 11 luvun 4 §:n mukaan ei kirjata lainhuutona, asianosaisen omistusoikeus kiinteistöön osoitetaan lainhuudon sijasta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyllä omistajaa koskevalla merkinnällä.

285 §

Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistöjen yhdistämistä ja 277 §:n 2 momentissa tarkoitettua virheen oikaisua koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla maa- oikeudelta. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Muutoin muutoksenhakuun sovelletaan, mitä muutoksenhakemisesta lopetettuun toimitukseen säädetään.

285 §

Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistöjen yhdistämistä ja 277 §:n 2 momentissa tarkoitettua virheen oikaisua *sekä toimitusinsinöörin 274 §:n 1 momentissa tarkoitettua kirjoitusvirheen korjaamista* koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla maa- oikeudelta. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Muutoin muutoksenhakuun sovelletaan, mitä muutoksenhakemisesta lopetettuun toimitukseen säädetään.

288 a §

Edellä 28 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiinnitysvastuusta vapauttaminen suoritetaan asianomaisen lohkokiinteistön *tai ton- tin* omistajan pyynnöstä. Kiinnityksestä vapauttaminen 28 §:n 2 momentissa ja 134 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa suoritetaan ilman omistajan pyyntöä.

Kiinnityksestä vapauttamiseen 28 §:n 1 ja 2 momentissa tai 134 §:n 2 momentissa tarkoitettu tapauksessa sovelletaan, mitä maakaaren 18 luvun 6 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään kiinnityksen kohteeksi jäävien kiinteistöjen omistajien ja näihin kiinteistöihin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijoiden suostumuksesta.

288 a §

Edellä 28 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiinnitysvastuusta vapauttaminen suoritetaan asianomaisen lohkokiinteistön omistajan pyynnöstä. Kiinnityksestä vapauttaminen 28 §:n 2 momentissa ja 134 §:n 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa suoritetaan ilman omistajan pyyntöä.

Kiinnityksestä vapauttamiseen 28 §:n 1 ja 2 momentissa tai 134 §:n 3 momentissa tarkoitettu tapauksessa sovelletaan, mitä maakaaren 18 luvun 6 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään kiinnityksen kohteeksi jäävien kiinteistöjen omistajien ja näihin kiinteistöihin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijoiden suostumuksesta.

289 §

Jos kiinteistö on vapautettu vastaamasta panttisaamisesta tämän lain nojalla ilman kiinteistön omistajan tai panttioikeuden haltijan suostumusta ja jos vapauttamisesta aiheutuu kiinteistön omistajalle tai panttioikeuden haltijalle vahinkoa, korvaa vahingon valtio tai, milloin päätöksen on tehnyt kunnan virkamies, asianomainen kunta. Mitä edellä säädetään panttioikeudesta ja panttioikeuden haltijasta, sovelletaan kirjattuun eläkeoikeuteen ja eläkeoikeuden haltijaan 28 §:n 2 momentissa ja 134 §:n 2 momentissa tarkoitetussa tapauksessa.

289 §

Jos kiinteistö on vapautettu vastaamasta panttisaamisesta tämän lain nojalla ilman kiinteistön omistajan tai panttioikeuden haltijan suostumusta ja jos vapauttamisesta aiheutuu kiinteistön omistajalle tai panttioikeuden haltijalle vahinkoa, korvaa vahingon valtio tai, milloin päätöksen on tehnyt kunnan virkamies, asianomainen kunta. Mitä edellä säädetään panttioikeudesta ja panttioikeuden haltijasta, sovelletaan kirjattuun eläkeoikeuteen ja eläkeoikeuden haltijaan 28 §:n 2 momentissa ja 134 §:n 3 momentissa tarkoitetussa tapauksessa.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta
20 .*
