

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu		Sivu
ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1	18 luku. Tontin ja yleisen alueen merkitseminen kiinteistöksi kiinteistörekisteriin	75
YLEISPERUSTELUT	4	19 luku. Muutoksenhaku	78
1. Johdanto	4	20 luku. Maaoikeus	80
2. Nykytila	4	21 luku. Asian käsittely maaoikeudessa	81
2.1. Lainsäädäntö	4	22 luku. Lopetetussa toimituksessa havaitun virheen korjaaminen ja ylimääräinen muutoksenhaku	82
Varsinainen kiinteistönmuodostamislainsäädäntö	4	23 luku. Erinäiset säännökset	84
Muu kiinteistönmuodostamiseen liittyvä lainsäädäntö	5	24 luku. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset	85
Kiinteistönmuodostamisen kehitys	5	1.3. Laki yksityisistä teistä	85
2.2. Kansainvälinen kehitys	8	1.4. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta	90
2.3. Nykytilan arviointi	9	1.5. Laki kunnan kiinteistöinsinööristä	90
3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset	11	1.6. Laki kiinteistötoimitusmaksusta	91
4. Esityksen vaikutukset	12	1.7. Kiinteistörekisterilaki	94
5. Asian valmistelu	12	1.8. Maaseutuelinkeinolaki	94
5.1. Valmisteluvaiheet ja -aineisto	12	1.9. Kaivoslaki	94
5.2. Lausunnonantajat	13	1.10. Kalastuslaki	95
6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja	13	1.11. Muinaismuistolaki	95
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	14	1.12. Laki uusjakojen tukemisesta	95
1. Lakiehdotusten perustelut	14	1.13. Laki valtion osanotosta eräiden maa- ja vesirakennustöiden kustannuksiin	95
1.1. Laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta	14	1.14. Yhteisaluelaki	95
1.2. Kiinteistönmuodostamislaki	15	1.15. Laki vesistöhankkeiden johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä	95
1 luku. Soveltamisala ja määritelmät	15	1.16. Laki eräistä vesitilusjärjestelyistä	95
2 luku. Kiinteistötoimitus ja toimitusmiehet	16	2. Tarkemmat säännökset ja määräykset	96
3 luku. Kiinteistötoimituksen vireilletulo sekä asianosaiset ja muut puhevallan käyttäjät	18	3. Voimaantulo	96
4 luku. Lohkominen	20	4. Säättämisyjärjestys	96
5 luku. Erillisen vesijätön ja muun erillisen alueen tilaksi muodostaminen ja kiinteistöön liittäminen	25	LAKIEHDOTUKSET	98
6 luku. Tontinmittaus ja yleisen alueen mittaus	27	1. Laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta	98
7 luku. Halkominen	28	2. Kiinteistönmuodostamislaki	98
8 luku. Tilusvaihto ja alueen siirtäminen	31	3. Laki yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta	143
9 luku. Uusjako	32	4. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta	148
10 luku. Yhteismetsän muodostaminen	40	5. Laki kunnan kiinteistöinsinööristä	149
11 luku. Kiinteistönmäärittäminen	41	6. Laki kiinteistötoimitusmaksusta	150
12 luku. Rakennusmaan järjestely	44	7. Laki kiinteistörekisterilain muuttamisesta	152
13 luku. Yhteiset alueet ja erityiset etuudet	50		
14 luku. Rasitteet	56		
15 luku. Toimitusmenettely	61		
16 luku. Toimituskustannukset	71		
17 luku. Kiinteistöjen yhdistäminen	73		

	Sivu
8. Laki maaseutuelinkeinolain 38 ja 43 §:n muuttamisesta	153
9. Laki kaivoslain muuttamisesta	154
10. Laki kalastuslain muuttamisesta	155
11. Laki muinaismuistolain 5 §:n muuttamisesta ..	155
12. Laki uusjakojen tukemisesta annetun lain 4 ja 6 §:n muuttamisesta	156
13. Laki valtion osanotosta eräiden maa- ja vesirakennustöiden kustannuksiin annetun lain 4 §:n muuttamisesta	156
14. Laki yhteisäluelain 8 ja 10 §:n muuttamisesta .	157
15. Laki vesistöhankeiden johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä annetun lain muuttamisesta	157
16. Laki eräistä vesitilusjärjestelyistä annetun lain muuttamisesta	159
LIITTEET	161
Rinnakkaistekstit	161

	Sivu
3. Laki yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta	161
4. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta	173
7. Laki kiinteistörekisterilain muuttamisesta ...	176
8. Laki maaseutuelinkeinolain 38 ja 43 §:n muuttamisesta	177
9. Laki kaivoslain muuttamisesta	178
10. Laki kalastuslain muuttamisesta	181
11. Laki muinaismuistolain 5 §:n muuttamisesta .	182
12. Laki uusjakojen tukemisesta annetun lain 4 ja 6 §:n muuttamisesta	182
13. Laki valtion osanotosta eräiden maa- ja vesirakennustöiden kustannuksiin annetun lain 4 §:n muuttamisesta	183
14. Laki yhteisäluelain 8 ja 10 §:n muuttamisesta .	184
15. Laki vesistöhankeiden johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä annetun lain muuttamisesta	185
16. Laki eräistä vesitilusjärjestelyistä annetun lain muuttamisesta	189

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

Suomen koko alue on jaettu kiinteistöjärjestelmän yksiköihin. Tällaisia yksiköitä ovat kiinteistöt, yleiset tiet ja yhteiset alueet. Oikeudellisten ominaisuuksien perusteella kiinteistöt jaotellaan edelleen erinimisiin ryhmiin. Tällaisia ryhmiä ovat tilat, valtion metsämaa sekä tällaiselle maalle perustetut yleiset ja erityiset suojelualueet, pakkolunastusyksiköt, kirkkojen ja hautausmaiden alueet sekä muut yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt, yleiset vedet, tontit ja yleiset alueet.

Maanpinnan jakaantuminen kiinteistöihin ja muihin rekisteriyksiköihin eli kunkin ajankohdan mukainen kiinteistöjaotus ilmenee kiinteistörekisteristä, joka on luonteeltaan kiinteistöluettelo. Kiinteistörekisteri kattaakin periaatteessa kaikki kiinteistöjärjestelmän yksiköt.

Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkittävä itsenäinen maanomistuksen yksikkö. Määräalasta, joka myös on rajoiltaan määrätty maanomistuksen yksikkö, kiinteistö eroaa siinä suhteessa, että se on erityisessä toimitusmenettelyssä muodostettu rekisteriin merkitsemiskelpoiseksi yksiköksi. Tässä kiinteistötoimitusmenettelyssä määritetään kiinteistön ulottuvuus eli siihen kuuluva alue, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja erityiset etuudet. Myös muu rekisteriyksikkö eroaa määräalasta siinä suhteessa, että sen ulottuvuus on ennen kiinteistörekisteriin merkitsemistä määritetty kiinteistötoimituksessa.

Suunniteltaessa ja toteutettaessa erilaisia yhdyskuntarakentamiseen liittyviä hankkeita kuten teitä, luonnonsuojeluhankkeita sekä maa-aineisten hyväksikäyttöä tarvitaan tietoja voimassa olevasta kiinteistöjaotuksesta, kiinteistöihin kohdistuvista oikeuksista ja kiinteistöjen omistajista. Myös maa- ja metsätalouden, kalastuksen ja metsästyksen kannalta on tärkeää saada luotettavaa tietoa kiinteistöjaotuksesta. Edelleen kiinteistöjaotuksella on tärkeä merkitys yhteiskunnan kannalta kaavoituksen, verotuksen ja väestökirjanpidon pohjatietona.

Alueiden luovutukset, yhteisomistuksen purkaminen, alueiden lunastukset ja muut vastaavanlaiset oikeustoimet merkitsevät muutosta vallitsevaan omistusoikeusjaotukseen. Jotta omistusoikeuksissa tapahtuneet muutokset voitaisiin tehdä asianomaisiin kiinteistöjä koske-

viin rekistereihin, on tarpeen muuttaa kiinteistöjaotusta suorittamalla kiinteistön muodostaminen tai muu kiinteistöjaotuksen muuttamista tarkoittava kiinteistötoimitus. Omistusoikeudessa tapahtuneiden muutosten ohella myös muut olosuhteissa tapahtuneet muutokset voivat aiheuttaa sen, että kiinteistöjaotus tulee epätarkoituksenmukaiseksi. Tällöin on tarpeen järjestellä alueita uudelleen kiinteistöjen kesken tarkoituksenmukaisen kiinteistöjaotuksen aikaansaamiseksi.

Voimassa oleva kiinteistöjaotus on muodostunut useiden perättäisten kiinteistötoimitusten suorittamisen seurauksena. Eri aikoina ovat vaatimukset kiinteistöjen ulottuvuuden määrittelyssä vaihdelleet. Niinpä esimerkiksi aikaisemmin ei kiinnitetty sellaista huomiota yhteisten alueiden osakkaiden selvittämiseen kuin kiinteistöjärjestelmän selvyys nykyisin vaatii. Myös toimituksen suorittaminen on saattanut tapahtua puutteellisesti, mistä aiheutuu epäselvyyttä voimassa olevaan kiinteistöjaotukseen. Epäselvyyttä voi vielä nykyisinkin aiheuttaa muun muassa se, että teiden ja katujen rakentamisen, ojien ja viemärien kaivamisen ja muiden sellaisten toimenpiteiden vuoksi rajamerkkejä katoaa. Voimassa olevan kiinteistöjaotuksen toteamisen vuoksi joudutaan toimitusmenettelyssä usein määrittämään uudelleen ennestään olevan rekisteriyksikön raja tai määrittämään ja vahvistamaan muu rekisteriyksikön ulottuvuutta koskeva seikka. Selkeän ja luotettavan kiinteistöjärjestelmän ylläpitäminen edellyttää kiinteistörekisteriyksiköiden ulottuvuuden määrittämistä tarkoittavien kiinteistötoimitusten suorittamista siten, että niiden avulla selvitetään ja ratkaistaan kiinteistöjen ulottuvuutta koskevat epäselvyydet yhtenäisellä ja oikeudellisesti luotettavalla tavalla.

2. Nykytila

2.1. Lainsäädäntö

Varsinainen kiinteistönmuodostamislainsäädäntö

Kiinteistöjen ja muiden kiinteistöjärjestelmän yksiköiden muodostamista, kiinteistöjaotuksen muuta muuttamista, yksiköiden ulottuvuuden ja voimassa olevan kiinteistöjaotuksen määrit-

tämistä sääntelevät varsinaisesti jakolaki (604/51), kaavoitusalueiden jakolaki (101/60) ja tilojen yhdistämisestä annettu laki (403/51). Näiden lakien soveltamisalojen keskinäinen suhde on järjestetty siten, että tilojen yhdistämisestä annettu laki koskee toimitusmenettelyn ulkopuolella, maanmittaustoimiston hallinnollisella päätöksellä tapahtuvaa tilojen yhdistämistä. Jakolaki ja kaavoitusalueiden jakolaki koskevat puolestaan toimitusmenettelyn avulla tapahtuvaa kiinteistöjaotuksen muuttamista ja määrittämistä.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella suoritettavista kiinteistötoimituksista säädetään jakolaissa. Näitä toimituksia nimitetään maanmittaustoimituksiksi. Kaavoitusalueiden jakolain keskeiset säännökset koskevat puolestaan asemakaava-alueella suoritettavia erityisiä kiinteistötoimituksia, joita ovat tontinmittaus, yleisen alueen mittaus ja niin sanottuja tonttirasitteita koskeva rasitetoimitus.

Mainittuja toimituksia koskevien säännösten lisäksi kaavoitusalueiden jakolain 2 ja 3 luku sisältävät säännökset niistä erityisistä maanmittaustoimituksista, joiden avulla pyritään edistämään kaavojen toteuttamista kiinteistöjaotuksen osalta. Lain 2 luku sisältää myös erityissäännökset niistä seikoista, jotka jakolain mukaisten toimitusten suorittamisessa on otettava huomioon kaavojen toteuttamiseen liittyvien näkökohtien vuoksi.

Muu kiinteistönmuodostamiseen liittyvä lainsäädäntö

Edellä mainittujen lakien lisäksi kiinteistöjen muodostamista ja kiinteistöjaotuksen muuta muuttamista koskevia säännöksiä erityisiä tarpeita varten on useassa muussa laissa. Tällaisia lakeja ovat muun muassa:

- laki yleisistä teistä (243/54),
- laki oikeudesta entiseen tiealueeseen (245/54),
- laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/77), jäljempänä lunastuslaki,
- laki yksityisistä teistä (358/62), jäljempänä yksityistielaki,
- laki vesistöhankkeiden johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä (451/88),
- laki eräistä vesitilusjärjestelyistä (31/80),
- maaseutuelinkeinolaki (1295/90),
- kaivoslaki (503/65),

- yhteismetsälaki (37/91) ja
- laki yhteismetsäosuuksien lunastamisesta (455/71).

Kiinteistönmuodostamiseen liittyviä säännöksiä sisältyy lisäksi muun muassa seuraaviin lakeihin:

- kiinteistörekisterilakiin (392/85),
- lakiin uusjakojen tukemisesta (24/81),
- kalastuslakiin (286/82),
- ulkoilulakiin (606/73),
- muinaismuistolakiin (295/63),
- rakennuslakiin (370/58),
- lakiin tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina (983/76),
- yhteisaluelakiin (758/89)
- vesilakiin (264/61)
- lakiin, sisältävä määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta, jäljempänä välirajalaki,
- maakaareen,
- lakiin pakkolunastuksesta puolustustarkeituihin (787/44),
- lakiin valtion osanotosta eräiden maa- ja vesirakennustöiden kustannuksiin (433/63) ja
- metsälakiin.

Myös maanmittausmaksusta annettu laki (320/72), joka koskee maanmittaustoimituksista valtiolle tai kunnalle perittäviä korvauksia, liittyy läheisesti kiinteistönmuodostamiseen.

Kiinteistönmuodostamisen kehitys

Yleistä. Varsinainen kiinteistönmuodostamista koskeva lainsäädäntö on nykyisin kahdessa eri laissa, jakolaissa ja kaavoitusalueiden jakolaissa. Tämä johtuu kiinteistönmuodostamisen historiallisen kehityksen erilaisuudesta maaseudulla ja kaupungeissa.

Kiinteistönmuodostamisen kehitys maaseudulla. Maaseudulla kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistöjaotus on muotoutunut talo- ja kyläjärjestelmän pohjalta. Maan omistusoikeus kuului ennen isojaon toimittamista kylään kuuluville taloille yhteisesti. Kylälle kuuluva maa oli osittain talojen yksityisnautinnassa ja osittain niiden yhteisnautinnassa. Isojaolla purettiin kylän talojen yhteisomistus maahan ja kullekin talolle annettiin sen yksityiseen omistukseen tietty alue kylän maasta yhtenä tai useampana palstana. Näin isojaolla luotiin nykyisen kiinteistöjärjestelmän perusta maaseudulla.

Isojakotoiminta aloitettiin 1750-luvulla ja se

saatiin pääosin päätökseen kuluva vuosisadan alkupuolella. Ensimmäiset isojakoa koskevat säännökset annettiin vuonna 1749, mutta varsinaisesti isojaon toimeenpanoon johti vasta vuoden 1757 isojakoasetus. Tämän asetuksen ohella isojaon toimeenpanoa koski vuoden 1762 isojakoasetus, minkä lisäksi annettiin erikseen useita erillisiä isojakoasetuksia maan eri osia varten. Vuonna 1775 annettiin uusi isojakoasetus, jolla koottiin yhteen aikaisemmat hajanaiset säännökset ja joka toi useita uusia periaatteita jaon toimittamiseen, kuten esimerkiksi alueiden erottamisen yleiseen tarpeeseen ja yhteiseksi alueeksi. Pääosa isojaoista suoritettiin tämän isojakoasetuksen nojalla.

Ensimmäinen yleinen maanmittausoimintaa koskeva laki oli vuoden 1848 maanmittausohjesääntö, joka sisälsi isojakoa ja jakotoimitusmenettelyä koskevien säännösten ohella isojaon järjestelyä ja isojaon täydentämistä koskevat säännökset. Edellisestä kehittyi myöhemmin uusjako ja jälkimmäisestä jaon täydentämistoimitus.

Isojakojen jälkeen olennaisena vaiheena maaseudun kiinteistöolojen kehittymisen kannalta oli talojen ja tilojen osittamisten vapautuminen. Ensimmäiset osittamista koskevat säännökset olivat vuosien 1864 ja 1883 osittamisasetukset, jotka sallivat tietyin edellytyksin sekä talon lohkomisen että verollisesti epäitsestänsä tilan eli niin sanotun palstatilan erottamisen talosta. Vuoden 1895 osittamisasetuksella lievennettiin lohkomista rajoittavia säännöksiä, minkä ohella myös talojen ja tilojen halkominen tuli aikaisempaa vapaammin sallitaksi. Vuonna 1916 annettu ja vuoden 1917 alusta voimaan tullut asetus jakolaitoksesta poisti eräin vähäisin poikkeuksin kaikki tilojen osittamisrajoitukset.

Jakolaitoksesta annetulla asetuksella uudistettiin ja koottiin yhteen lakiin maanjakoa koskeva lainsäädäntö. Sen mukaisia eri toimituslajeja olivat muun muassa isojako, halkominen, lohkominen ja palstatilan erottaminen, uusjako, tilusvaihto, vesialueen ja vesijätön jako, rajankäynti ja jaon täydennys. Olennaisilta osiltaan asetus jakolaitoksesta pohjautui kuitenkin vuoden 1848 maanmittausohjesäännössä omaksutuille periaatteille.

Nykyinen jakolaki, jonka valmistelu aloitettiin jo vuonna 1928, tuli voimaan vuoden 1953 alusta. Merkittäviltä osiltaan jakolain sekä aineelliset että toimitusmenettelyä koskevat

säännökset pohjautuvat vuoden 1916 asetukseen jakolaitoksesta.

Jakolain eri toimituksia koskevat aineelliset säännökset ovat hyvin yksityiskohtaisia. Se johtuu edellä kuvatusta historiallisesta kehityksestä. Jakolakiin on sen voimaantulon jälkeen jouduttu lisäämään useita uusia toimituslajeja, jotta yhteiskunnan kehityksen vaatimat erilaiset kiinteistöjaotuksen muuttamistarpeet voidaan kiinteistöteknillisesti toteuttaa. Myös eri toimitusten soveltamisalaa ja suorittamisen edellytyksiä on jouduttu tarkistamaan useaan kertaan. Jo vuonna 1988 kevennettiin toimitustarkastusta ja vuoden 1993 alusta lukien luovuttiin kokonaan toimitusten erillisestä tarkastuksesta. Vuoden 1993 alusta voimaan tulleella jakolain muutoksella yksinkertaistettiin ja nopeutettiin maanmittausoimituksissa noudatettavaa menettelyä sekä tehtiin maanmittauslaitoksen vuonna 1991 toteutetusta organisatiomuutoksesta aiheutuneet tekniset muutokset.

Kiinteistönmuodostamisen kehitys kaupungeissa. Kiinteistöjaotuksen syntymisen ja sen kehittymisen lähtökohtana kaupungeissa eivät ole olleet samanlaiset maanomistusolot kuin maaseudulla, vaan määräävänä tekijänä on ollut kaupunkimainen rakentaminen. Kun maaseudulla kiinteistöjärjestelmän lähtökohtana on ollut talo- ja kyläjärjestelmä ja sen kehittymisen perusteena maan jakaminen isojaolla taloille ja tiloille, ei kaupunkien alueella ole vallinnut kylä- ja talojärjestelmää.

Vanhat kaupungit eli ne, jotka olivat olemassa Suomen tullessa itsenäiseksi, ovat pääsääntöisesti syntyneet hallitsijan perustamina. Samalla kun kaupunki perustettiin, luovutettiin sille lahjoitusmaana tietty maa-alue. Lahjoitusmaata voitiin luovuttaa myös kaupungin laajentamista varten. Lahjoituskirjassa oli usein lahjoitetun maan käyttämistä koskevia määräyksiä. Asemakaava-alueella kaupunki luovutti tontit joko omistusoikeudella tai pysyvällä hallintaoikeudella kaupunkilaisille rakentamista varten. Tonttijaon ulkopuolella olevan lahjoitusmaan luovuttaminen kaupungin omistuksesta oli kielletty. Kaikki Suomen vanhat kaupungit ovat aikanaan saaneet oman lahjoitusmaansa. Kaupungin omistuksessa voi kuitenkin olla myös niin sanottua odaalimaata eli maata, jonka kaupunki oli hankkinut omistukseensa yksityisoikeudellisella saannolla. Tällaista maata ei luovutuskielto koskenut. Vaikka kaupunkien laajentaminen maalahjoituksin

lakkasi 1800-luvun jälkipuoliskolla, niin aina 1920-luvulle saakka kaupunkien rakennettua aluetta pääsääntöisesti laajennettiin vain sellaisille alueille, jotka kaupunki oli hankkinut omistukseensa.

Kiinteistöjärjestelmän muotoutumisen ja kiinteistönmuodostamisen kehittymisen kannalta on ollut olennaista, että rakennettaviksi tarkoitetut alueet ovat olleet kaupungin omistuksessa.

Suomen kaikkein vanhimmissa kaupungeissa on kiinteistöjen muodostamisen lähtökohtana ollut Maunu Eerikipojan kaupunkilaki vuodelta 1347. Tämän lain rakennuskaareen sisältyi eräitä rakentamista ja kiinteistönmuodostamista koskevia säännöksiä, kuten tontin jakamista kahdeksi erilliseksi rakennustontiksi ja tontinosan lunastamista. Ennen asemakaavajärjestelmää rakennettaviksi tarkoitetut tontit mitattiin ja merkittiin maastoon.

Kun asemakaavajärjestelmä 1600-luvulla otettiin käyttöön, muodostettiin tontit lähtökohtaisesti asemakaavan mukaisiksi. Asemakaavassa esitettyä tonttijakoa ei kuitenkaan pidetty alkuaan sitovana, vaan 1800-luvulle saakka tontteja jaettiin perillisten kesken useammiksi tonteiksi sekä yhdistettiin naapuritontteihin. Vuoden 1734 rakennuskaaren ja vuoden 1856 rakennusasetuksen perusteella annetut kaupunkien rakennusjärjestykset sisälsivät määräyksiä siitä, että asemakaavojen tuli osoittaa korttelien jakaminen rakennustontteihin ja että rakentamisen oli tapahduttava tämän asemakaavan mukaan. Pääsääntöisesti rakennusjärjestyksissä kiellettiin asemakaavan mukaisten tonttien jakaminen useammaksi tontiksi ja tonttien yhteenrakentaminen. Tällä tavoin asemakaavassa osoitetusta tontista tuli rakentamisen yksikkö.

Sen jälkeen kun asemakaavoitus ja rakennusjärjestykset oli otettu käyttöön, omaksuttiin kiinteistönmuodostukseen nähden asemakaavan välitön kiinteistönmuodostamisvaikutus. Kun uusia asemakaavoja laadittiin vain kaupungin omistamalle maalle, ei omistus- ja rasisuhteiden järjesteleminen ollut tarpeen. Samoin vanhoja asemakaavoja muutettaessa asianomaisen alueen omistus- ja rasisuhteet oli yleensä jo etukäteen järjestetty uuden asemakaavan mukaisiksi ennen kaavan hyväksymistä ja vahvistamista. Poikkeustapauksissa omistusoikeusjärjestelyt suoritettiin kuitenkin pakkolunastusmenettelyn avulla jälkikäteen. Asemakaavan mukaiset tontit katsottiin asema-

kaavan hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen heti rakentamiskelpoisiksi kiinteistöiksi, jotka voitiin lainhuudattaa ja kiinnittää. Näin ollen erillisen kiinteistönmuodostamistoimenpiteen suorittaminen ei ollut tarpeen. Tontin mittaaminen suoritettiin vain sen rajojen osoittamista ja merkitsemistä varten. Myös tonttien merkitseminen niitä koskevaan rekisteriin, tonttikirjaan, palveli alunperin kaupungin rakentamisen ohjaamista. Tonttikirjan pitäminen asemakaava-alueilla perustuikin vuoteen 1932 saakka rakennusjärjestyksissä olleisiin määräyksiin.

Kunnallisen jaoituksen muuttamisesta annetun lain (180/25) nojalla voitiin vuoden 1926 alusta lukien liittää yksityismaata kaupunkiin. Tällaisen maan katsottiin poistuneen maarekisterijärjestelmän piiristä, koska kaupunkiin liitettyjen alueiden osalta ei pidetty maarekisteriä. Kun tämän vuoksi ei ollut mahdollista suorittaa jakolaitoksesta annetun asetuksen mukaisia toimituksia näillä liitosalueilla, kiinteistönmuodostaminen pysähtyi niillä siksi, kunnes vuonna 1931 annettiin laki jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteistöjen rekisteröimisestä kaupungissa (232/31) ja asetus kaupunkialueella sijaitsevien tilojen merkitsemisestä maarekisteriin (404/31). Mainitun asetuksen sijaan annettiin vuonna 1936 asetus jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteistöjen rekisteröimisestä kaupungissa (123/36). Sanotun lain ja asetuksen mukaan sellaiset tilat ja pakkolunastetut alueet, jotka eivät olleet kaupungin omistamia eivätkä olleet tonttijaolla tai vanhastaan tontteihin jaetut, merkittiin maarekisteriin. Vanhastaan olleet tontit ja yleiset alueet merkittiin puolestaan tonttikirjaan. Maarekisteriin merkityillä alueilla voitiin suorittaa eräin rajoituksin kaikkia vuoden 1916 jakolaitoksesta annetun asetuksen mukaisia toimituksia. Asemakaava-alueen tonttien muodostamista ja yleisten alueiden mittaamista koski puolestaan edellä mainittu jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteistöjen rekisteröimisestä kaupungissa annettu laki. Lisäksi vuonna 1931 annetulla asemakaavalailla (145/31) erotettiin asemakaavan ja tonttijaon laatiminen toisistaan. Asemakaavan vahvistamiseen ei enää liitetty välitöntä kiinteistönmuodostamisvaikutusta, vaan vahvistetun asemakaavan alueella jäi voimaan entinen kiinteistöjaotus. Tonttijakoa vastaavan kiinteistöjaotuksen muuttamisen edellytysten luominen eli omistus- ja rasisuhteiden järjestely tonttijaon mukaisiksi jäi erikseen toteutettavaksi.

Lainhuudatus- ja kiinnityskelpoiseksi kiinteistöyksiköksi kaavan mukainen tontti muodostui vasta sitten, kun se oli mitattu ja merkitty tonttikirjan tonttirekisteriin. Yleisen alueen erottamista ja muodostamista erilliseksi tonttikirjan yleisten alueiden rekisteriin merkittäväksi kiinteistöksi ei sen sijaan voitu suorittaa yleisen alueen mittauksella, vaan erottaminen vaati pakkolunastustoimituksen suorittamisen.

Kiinteistönmuodostaminen kaupunkialueella jakaantuikin kahtia siten, että valtion maanmittaushallinto huolehti kiinteistönmuodostamisesta sellaisilla alueilla, jotka olivat asemakaavoituksen ulkopuolella ja joista pidettiin maarekisteriä, kun taas asemakaava-alueen kiinteistönmuodostamisesta ja tonttikirjan pitämisestä huolehtivat kunnalliset kiinteistönmuodostamisviranomaiset. Näihin vuoden 1931 lainsäädännössä omaksuttuihin periaatteisiin kaupunkialueen kiinteistönmuodostuksessa rakennuslaki ja kaavoitusalueiden jakolaki eivät tuoneet olennaisia muutoksia muilta osin kuin sikäli, että kaupungin omistaman yleisen alueen muodostaminen kiinteistöksi tapahtui uuden lainsäädännön mukaan yleisen alueen mittauksella.

Nykyinen kaavoitusalueiden jakolaki tuli voimaan 1 päivänä huhtikuuta 1960. Koska aiemman lainsäädännön määräykset yleisten alueiden muodostamiseksi kaupungin asemakaava-alueella olivat olleet epätydyttävät ja näiden rekisteröimisessä oli siten epäselvyyksiä, annettiin vuonna 1977 laki eräiden yleisten alueiden rekisterissä olevien alueiden järjestelystä (82/77), jolla kyseisten alueiden rekisteröiminen järjestettiin asianmukaiseen kuntoon. Vuonna 1990 voimaan tulleella kaavoitusalueiden jakolain muutoksella nopeutettiin toimitusmenettelyä ja selvennettiin kaavallisia osittamisrajoituksia pitäen lähtökohtana, että kiinteistön muodostuksen yhteydessä ei ratkaista rakentamisen edellytyksiä, vaan tällaiset ratkaisut tapahtuvat joko kaavoituksen tai rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Merkittävä muutos kaavoitusalueiden jakolakiin tehtiin vuonna 1991, jolloin tontinmittaus, yleisen alueen mitaus ja asemakaava-alueiden rasi-toimitus ulotettiin koskemaan muidenkin kuntien kuin niin sanottujen vanhojen kaupunkien asemakaava-alueita. Tällöin eri kuntien asemakaava-alueita koskevat erot poistettiin, jolloin kiinteistöjen muodostaminen kaikissa kunnissa tuli yhdenmukaiseksi. Kuitenkin kunnat voivat edelleen valita yksityiskohtaiseksi kaavaksi asemakaa-

van tai rakennuskaavan. Asemakaavan valitsemisesta seuraa, että kunnan velvollisuudeksi tulee kiinteistön muodostamisesta ja kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtiminen sanotulla kaava-alueella. Edellä tarkoitettua valintamahdollisuutta ei ole kuitenkaan ennen vuotta 1986 perustetuilla kaupungeilla.

2.2. Kansainvälinen kehitys

Tarkasteltaessa eri maiden kiinteistöjärjestelmiä on huomiota kiinnitettävä kartan, katasterin ja kiinteistökirjan välisiin suhteisiin. Edellä mainittuihin kolmeen osatekijään on kiinteistöjärjestelmän katsottu perustuvan. Järjestelmän osaksi on katsottava myös kiinteistö, sillä maanomistuksen ja maankäytön järjestäminen ilman kiinteistöjäkin on periaatteessa mahdollista. Kiinteistöjärjestelmän perustarkoitus on osoittaa maa-alueiden omistusjakautuma ja kiinteistönmuodostuksen varsinainen tehtävä on yksilöidä omistussyksikö niin, että siitä tulee kiinteistöjärjestelmän yksikkö eli kiinteistö. Kiinteistöjärjestelmän kartan tehtävänä on osoittaa kiinteistön rajat, jotka merkitään myös maalle. Katasteri on kiinteistöt osoittava luettelo, jota Suomessa vastaa kiinteistörekisteri. Katasteriin merkitään kiinteistöt ja niissä tapahtuvat muutokset sen mukaan kuin kiinteistötoimituksia suoritetaan.

Eräissä maissa on käytössä kiinteistökirja, joka sisältää tiedot kiinteistöistä ja niihin kohdistuvista oikeuksista ja velvollisuuksista. Kiinteistökirjaan sisältyviä tietoja merkitään Suomessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Pohjoismaissa kehityksen pääpaino on ollut katasterilaitoksen puolella. Saksassa katasteri ja kiinteistökirja ovat kehittyneet rinnakkain ja saavuttaneet kumpikin erikseen huomattavan täydellisyyden. Englantilaiseen oikeuspiiriin kuuluvissa maissa kehityksen pääpaino on ollut kirjaamislaitoksen puolella.

Eri maiden kiinteistöjärjestelmiä vertailtaessa voidaan erottaa kaksi järjestelmää, joista toisessa tekninen ja oikeudellinen menettely on yhdistetty, kuten esimerkiksi Ruotsissa ja Suomessa, ja toisessa taas tekninen kiinteistönmuodostus ja oikeudelliset kysymykset on eriytetty eri menettelyiksi, esimerkiksi Saksassa. Järjestelmiin on osaltaan ollut vaikuttamassa asianomaisen maan maanomistusolojen historiallinen kehitys.

Oikeuspoliittisena kysymyksenä on tarkastel-

tu, mihin suuntaan kansainvälisellä tasolla ollaan yleensä kehittymässä katasterin ja kiinteistökirjan välistä suhdetta koskevista kysymyksissä. Rajoitettaessa tarkastelu katasteriin ja siihen liittyvään kiinteistönmuodostukseen, on materiaaliselta kannalta voitu huomauttaa, että kaikki yhteiskunnan toiminnot tarvitsevat toimintansa perustaksi maata. Systemaattisessa tarkastelussa on huomiota kiinnitetty myös siihen, millainen kiinteistötoimitus on tarkoitukseltaan ja laadultaan ja kenen asia on sen suorittaminen. Kartan, katasterin ja kiinteistökirjan keskinäisiä suhteita koskevat ratkaisut ovat eri maissa johtaneet myös kiinteistön muodostuksessa omaksuttuja ratkaisuja eri suuntiin.

Pohjoismaista erityisesti Ruotsissa ja Suomessa kiinteistökirjojen puutteellisuus oli johtanut siihen, että kiinteistötoimituksen suorittamisen kannalta tarpeellisten kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien selvittely on nähty tarpeelliseksi suorittaa toimituksessa. Tämä on johtanut myös siihen, että kiinteistön muodostaminen tuli Suomessa muualla kuin kaupunkien asemakaava-alueella valtion asiaksi.

Saksalaisessa kiinteistöjärjestelmässä kaksinkertainen organisaatio on voinut johtaa teknisen työn suorituksen ja oikeudellisten ja hallinnollisten kysymysten selvään erotteluun kumppaakin alaa edustavien asiantuntijoiden kesken.

Englannin kiinteistörekisteri sisältää sekä kiinteistöjen että kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien rekisterin. Karttalaitoksen ja kiinteistönmuodostuksen välinen suhde jäsentyy siten, että toimituksessa käytetään aina karttalaitoksen rekisterikarttaa. Luovutukseen perustuva osittaminen on myös tässä järjestelmässä voinut muodostua tekniseksi vaiheeksi monivaiheisessa omistajanvaihdosprosessissa. Keskeistä on rajankäynti eli rajan määrittäminen.

2.3. Nykytilan arviointi

Kuten edellä sanotusta ilmenee, jakolain säännökset perustuvat merkittävilta osin niille periaatteille, jotka olivat vallalla 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alkupuolella. Kyseisenä ajanjaksona maanmittaustoimitukset painottuivat pääasiassa jakotoimituksiin. Tämän vuoksi erityisesti toimitusmenettelyä koskevat säännökset on laadittu jakotoimituksia silmällä pitäen. Nykyisistä maanmittaustoimituksista lukumäärältään valtaosa on kuitenkin muita

maanmittaustoimituksia kuin jakotoimituksia. Kun esimerkiksi vuonna 1993 suoritettiin maanmittauslaitoksen toimesta noin 26 400 kiinteistötoimitusta erityislakien mukaiset toimitukset mukaan lukien, oli niistä jakotoimituksia yhteensä vain noin 450 kappaletta. Toimituksista lukumääräisesti eniten oli lohkomisia, yhteensä noin 19 200 kappaletta. Kaupunkien kiinteistöinsinöörit suorittivat vuonna 1993 noin 3000 tontinmittausta, joissa tontteja muodostettiin noin 5800, ja noin 1600 yleisen alueen mittausta, joissa yleisiä alueita muodostettiin noin 2400. Myös taloudellinen kehitys on vaikuttanut kiinteistöinsinöörien suorittamien toimitusten määrään. Esimerkiksi vuonna 1989 kiinteistöinsinöörien suorittamia tontinmittauksia oli noin kaksinkertainen määrä verrattuna edellä mainittuun vuoteen 1993. Työmäärältään eri toimitukset poikkeavat toisistaan oleellisesti. Lohkominen, joka on yksinkertaisin ja työmäärältään pienin toimitus, vaatii välitöntä työtä yleensä noin neljä päivää. Tähän lohkomiseen verrattuna esimerkiksi lunastustoimitus on työmäärältään viisinkertainen, halkominen seitsemänkertainen ja yleistietoimitus 21-kertainen. Toimitusten luonteessa on myös muutoin suuria eroja, esimerkiksi lohkomisessa ja halkomisessa teknisen työn suoritus poikkeaa toisistaan. Lohkominen on useimmiten tekninen luonteeltaan, kun sen sijaan muun muassa jakotoimitukset vaativat laajaa asiantuntemusta. Kun erityisesti jakolaille on ominaista paitsi yksityiskohtaisuus myös pitkälle viety toimituksen teknistä suorittamista koskeva säännösidonnaisuus, aiheutuu tästä hankaluutta uuden teknologian käyttämisessä toimitusten suorittamisessa. Jakolain säännöksiä tulisikin muuttaa siten, että laissa säänneläisiin vain oikeudellisesti merkittävistä seikoista. Sen sijaan säännöksissä tulisi jättää avoimeksi se, mitä teknillisiä menettelytapoja apuna käyttäen päästään kunkin eri laatuisen toimituksen osalta lain tarkoittamaan lopputulokseen.

Maanmittaushallinnon organisaatiota muutettiin vuonna 1972 siten, että toimitusten suorittamisesta huolehtivat maanmittaustoimitot ja niissä työskentelevät toimitusinsinöörit muun henkilökunnan avustamana. Aikaisemmin vastuu toimitusten suorittamisesta oli pääosin kullakin maanmittausinsinöörillä omalla toimialueellaan. Toimitusten suorittaminen edellytti tällöin, että asianosaiset veloitettiin avustamaan toimitusinsinööriä maastotöiden

tekemisessä ja eräiden muiden käytännön toimenpiteiden järjestämisessä. Nykyisin tällainen järjestely ei ole tarkoituksenmukainen. Hallinnon palveluperiaatteeseen kuuluu, ettei asianosaista velvoiteta osallistumaan viranomaisille kuuluvien tehtävien suorittamiseen, vaan viranomainen itse huolehtii kaikista niistä toimenpiteistä, jotka hallintotoimen suorittamiseksi ovat tarpeen. Tällainen periaate kiinteistötoimitusten osalta on jo toteutettu kaavoitusalueiden jakolaissa kunnan kiinteistöinsinöörin suorittamien tontinmittauksen, yleisen alueen mittauksen ja rasitetoimituksen osalta. Sama periaate tulisi toteuttaa myös jakolain mukaisten toimitusten suorittamisessa.

Palveluperiaatteeseen kuuluu myös se, että asioiden hoitaminen toimituksessa on järjestetty niin yksinkertaiseksi, että kansalainen yleensä pystyy itse hoitamaan asiansa ja valvomaan etuansa. Voimassa olevassa jakolainsäädännössä tämä on otettu huomioon siten, että toimituksissa noudatetaan virallisperiaatetta. Tämä edellyttää, että toimitusinsinöörin on otettava viran puolesta käsiteltäväksi kaikki toimitukseen kuuluvat asiat ja otettava huomioon sellainenkin seikka, johon asianosainen ei itse ole osannut vedota. Tämä virallisperiaatteen mukainen menettely olisi sisällytettävä myös uuteen lakiin.

Toimitusten teknistä suorittamista koskevien säännösten lisäksi myös jakolain aineelliset säännökset ovat eräiltä osin vanhentuneet. Jakotoimituksia ja maan vaihtamista koskevat säännökset on laadittu alueiden maa- ja metsätaloudeksen kannalta. Tämän vuoksi säännöksissä on toimituksen lopputuloksen suhteen annettu pääpaino maan oikeasuhteiseen jakaantumiseen jako-osakkaiden kesken ja vaihdettavien alueiden arvojen keskinäiseen vastavuuteen muiden alueeseen liittyvien omaisuusosien, kuten puuston, rakennusten ja kiinteiden laitteiden ollessa toissijaisia tekijöitä harkittaessa toimituksen lopputuloksen tarkoituksenmukaisuutta ja oikeudenmukaisuutta.

Toimituksen kohteena on nykyään yhä useammin muuhun kuin maa- ja metsätalouteen käytettävä alue. Useasti myös jaettavalla kiinteistöllä tai vaihdettavilla alueilla olevien rakennusten ja puuston arvo on maapohjan arvoa huomattavasti korkeampi. Tämän vuoksi jaon tai vaihdon suorittamista koskevia säännöksiä tulisi tarkistaa siten, että eri maankäyttömuodot ja eri omaisuusosat otettaisiin nyky-

kyistä tasapuolisemmin huomioon toimituksia koskevissa aineellisissa säännöksissä.

Siitä huolimatta, että jakolakiin on lainmuutoksien lisäyksiä uusia toimituslajeja ja ennestään olevien toimitusten soveltamisalaa sekä suoritamisen edellytyksiä on väljennetty, ei kaikkia tarpeelliseksi todettuja kiinteistöjaotuksen muuttamista koskevia toimenpiteitä voida voimassa olevan lain nojalla suorittaa. Tämä edellyttää jakolainsäädännön muuttamista siten, että kaikki sellaiset kiinteistön muodostamista, kiinteistöjaotuksen muuta muuttamista ja kiinteistön ulottuvuuden määrittämistä tarkoittavat toimenpiteet, joihin on oikeudellista tarvetta voidaan suorittaa.

Jakolain säännökset kiinnityksenhaltijan aseman turvaamiseksi perustuvat siihen, että tiettyihin toimenpiteisiin tarvitaan kiinnityksenhaltijan suostumus ja että tiettyissä tapauksissa vastuu kiinnityksestä jakaantuu toimituksessa niin sanotun murto-osaisperiaatteen mukaisesti. Tällainen järjestelmä on jäykkä ja johtaa eräissä tapauksissa sekä kiinnityksenhaltijan että kiinteistön omistajan kannalta epätydyttävään lopputulokseen. Kiinnityksenhaltijan aseman järjestämistä koskevat säännökset olisivat uudistettava siten, että toimituksessa voitaisiin suorittaa kiinnitysten järjestelyä ja kiinnitysvastuusta vapauttamista. Lisäksi kiinnitysvastuun jakautumisesta murto-osaisperiaatteen mukaisesti olisi luovuttava ja säännökset uudistettava kiinnitysvastuun laajenemisperiaatteen mukaisiksi. Edellä sanottuun liittyen on myös hallituksen esitykseen maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi sisältyvät ehdotukset on otettu huomioon tässä esityksessä.

Maanmittaustoimitusten muutoksenhakua koskevat säännökset on uudistettu joulukuun 1 päivästä 1993. Tämän vuoksi tässä esityksessä on muutoksenhakua koskeviin säännöksiin tehty vain tekniset tarkistukset.

Voimassa olevan lain heikkoutena on myös se, että samoja maanmittaustoimituksia koskevia säännöksiä sisältyy sekä jakolakiin että kaavoitusalueiden jakolakiin. Lain soveltamisen kannalta olisi tärkeää, että tällaiset säännökset olisivat koottuna yhteen lakiin.

Asemakaava-alueiden kiinteistönmuodostamisen kehittymistä koskevassa katsauksessa todettiin, että tontinmittausta ja yleisen alueen mittausta koskevat kaavoitusalueiden jakolain säännökset perustuvat 1930-luvulla omaksutuille periaatteille. Tästä sekä kysymyksen tulevien eri toimituslajien vähälukuisuudesta ja

niiden teknisestä luonteesta johtuu, ettei tontinmittauksen ja yleisen alueen mittauksen osalta esiinny sellaisia perustavaa laatua olevia puutteita kuin jakolain mukaisten maanmittaustoimitusten kohdalla. Tontteja koskevia säännöksiä on kuitenkin tarpeen muuttaa sikäli, että käytännössä on esiintynyt tarvetta antaa myös tälle kiinteistötyypille osuus yhteiseen alueeseen. Lisäksi tontteja ja yleisiä alueita koskevat rasitesäännökset ovat osoittautuneet tarpeettoman ahtaiksi. Lakiin tulisikin tehdä myös näitä koskevat tarkistukset.

Voimassa olevan lain mukaan tontin ja yleisen alueen muodostamiseksi rekisteriyrityksiksi on eräissä tapauksissa tarpeen kiinteistötuomarin suostumus omistuksen yhtenäisyyden ja rasisitusten yhtenäisyyden järjestämisen tai toteuttamisen vuoksi. Kun nämä kiinteistötuomareille nykyisin kuuluvat toimenpiteet voi yhtä hyvin suorittaa kiinteistöinsinööri, tulisi ne menettelyn yksinkertaistamiseksi siirtää kiinteistöinsinöörin suoritettavaksi.

Vuonna 1985 voimaan tulleella kiinteistörekisterilainlailla säädettiin yhtenäisen kiinteistörekisterin pitämisestä koko maassa. Tarkoituksenmukaista olisi, että myös varsinainen kiinteistönmuodostamislainsäädäntö koottaisiin yhteen lakiin ja yhdenmukaistettaisiin mahdollisimman pitkälle. Edellä esitetty jakolain ja kaavoitusalueiden jakolain maanmittaustoimituksia koskevat tarkistusehdotukset merkitsevät niin suuria muutoksia voimassa olevaan lainsäädäntöön, ettei niitä voida toteuttaa pelkästään osittaisuudistuksina. Tämän vuoksi ehdotetaan, että koko kiinteistönmuodostamislainsäädäntö uudistetaan samalla kertaa ja kootaan yhteen lakiin.

3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Maanomistajan kannalta katsottuna kiinteistö on omistuksen ja siten lainhuudatuksen yksikkö. Samoin kiinteistöjaotuksella on tärkeä merkitys maanomistajan luoton saamisen kannalta, sillä kiinteistö on kiinteistökiinnityksen yksikkö. Vastaavasti kiinteistö on myös ulosmittauksen yksikkö. Kiinteistörekisterijärjestelmän avulla maanomistaja sekä kiinteistön tai määräalan omistaja voi saada selvyyden kiinteistön alueesta ja kiinteistöön liittyvistä oikeuksista.

Esityksen keskeinen tavoite on kiinteistöjär-

jestelmän selvyiden ja luotettavuuden parantaminen. Pyrkimyksenä onkin uudistaa kiinteistöjen muodostamista, kiinteistöjaotuksen muuttamista sekä kiinteistöjen ja muiden rekisteriyrityksiköiden ulottuvuuden määrittämistä koskevaa lainsäädäntöä siten, että kansalaiset ja viranomaiset saavat eri toimintoja varten nykyistä kattavampaa ja luotettavampaa tietoa voimassa olevasta kiinteistöjaotuksesta. Kiinteistöjärjestelmän luotettavuus edellyttää, että maa- ja vesialueiden omistusoikeusjaotuksessa tapahtuneiden muutosten seurauksena muodostuneet uudet omistusoikeusyksiköt muodostetaan kiinteistöyksiköiksi.

Lainsäädännön uudistamisella pyritään myös parantamaan kiinteistörakennetta edistämällä tilusjärjestelyjen suorittamista. Esityksellä pyritään myös alentamaan kiinteistöjärjestelmän ylläpitämisestä aiheutuvia kustannuksia. Tässä tarkoituksessa tehostettaisiin kiinteistötoimitusten suorittamista siten, että eri toimituksia koskeva menettely yhdenmukaistetaan mahdollisuuksien mukaan sekä menettelysäännöksissä otetaan huomioon nykyaikaisen teknologian hyväksikäyttö toimitusten suorittamisessa.

Kiinteistöjärjestelmän selvyys edistää maanomistusolojen selvyttä ja siten maahan liittyvien hallinnollisten ja taloudellisten asioiden hoitoa. Yhtenäistämällä kiinteistönmuodostamislainsäädäntöä tehostetaan ensisijaisesti alueellisten omistusmuutosten kirjaamista. Kiinteistöjärjestelmän selvyyteen nojautuen voidaan ylläpitää luotettava kiinteistörekisteri, joka on pohjana kirjaamisjärjestelmälle ja verojärjestelmälle. Kiinteistörakenteen parantaminen ehdotukseen sisältyvällä rakennusmaan järjestelyllä ja tilusvaihto- tai uusjakomenettelyllä edistää alueellista maankäyttöä taloudellisiin tarkoituksiin sekä yksityisen kiinteistön sisäisen rakenteen tarkoituksenmukaisuutta.

Esityksen lähtökohtana on se, ettei kiinteistönmuodostuksen ensisijainen tarkoitus eroa kaavoitusalueilla eikä muilla alueilla. Kiinteistönmuodostamistoimitusten ensisijaisena tarkoituksena on alueen maankäyttölanteesta riippumatta yksilöidä maanomistajan omistukseen kuuluva alue siten, että se voidaan rekisteröidä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistöjärjestelmän ylläpitotehtävä on siten itsenäinen, ensisijainen kiinteistötoimitusten tarkoitus.

Rakentamisen ja muun maankäytön ensisijainen ohjaaminen kuuluu rakennuslainsäädäntöön ja sanotuista tehtävistä huolehtiminen

rakennuslupa- ja kaavoitusviranomaisille. Asema-, rakennus- ja rantakaava-alueella kaava määrää alueen käytön ja siellä kiinteistönmuodostuksen tavoitteena on edistää kaavan toteuttamista. Yksityiskohtaisten kaavojen alueella kiinteistötoimituksissa pyritään edistämään kaavan toteuttamista ja saamaan muodostettavat kiinteistöt voimassa olevaan kaavaan soveltuviksi. Myös muilla alueilla pyritään ottamaan rakentamiseen liittyvät näkökohdat huomioon.

Yksityiskohtaisella kaavalla järjestetyillä alueilla ja muilla taaja-asutusalueilla rakentamisen ohjaaminen edellyttää osittamisrajoitustyyppisiä rajoituksia kiinteistönmuodostamiseen, jota kaava voidaan toteuttaa kiinteistöjaotuksen osalta. Kaavoissa ja rakennusjärjestyksissä on voitu antaa muun muassa rakennuspaikan rajoja ja vähimmäiskokoa koskevia määräyksiä. Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista, että rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettua aluetta kiinteistöksi muodostettaessa otetaan huomioon kyseiset seikat.

Myös alueilla, joilla on voimassa rakennuskielto yksityiskohtaisen kaavan laatimista varten tai joille rantakaavan laatiminen rakennuslain säännösten mukaan on tarpeen, on tarkoituksenmukaista ottaa kiinteistönmuodostuksessa huomioon kaavoitukseen liittyviä näkökohtia ohjaamalla kiinteistönmuodostusta osittamisrajoitustyyppisillä säännöksillä. Rakennuskieltoalueella pyritään kiinteistönmuodostuksessa ottamaan huomioon myös rakentamiseen liittyviä näkökohtia.

4. Esityksen vaikutukset

Esityksen organisatoriset vaikutukset ovat vähäiset. Kiinteistötoimitusten suorittamiseen liittyvien tehtävien jakaantuminen valtion maanmittaushallinnon viranomaisten ja kunnan kiinteistönmuodostamisviranomaisten välillä säilyisi ennallaan. Myöskään mainittujen viranomaisten sisäiseen organisaatioon ei ehdoteta muutoksia. Tältä osin lainsäädännön uudistaminen ei näin ollen aiheuta organisatorista muutosta nykytilanteeseen.

Esityksen mukaan kirjaamisviranomaiset (kiinteistötuomarit) eivät enää käsittelee mitään osin tontin tai yleisen alueen rekisteröimiseen liittyviä asioita, vaan näistä asioista päättäisi aina kunnan kiinteistöinsinööri. Tämän

johdosta kirjaamisviranomaisten (kiinteistötuomareiden) kiinteistönmuodostamiseen liittyvät tehtävät poistuisivat.

Aiempaa joustavampi toimitusmenettely ja uuden teknologian hyväksikäyttömahdollisuuden lisääntyminen vähentäisivät yhtä toimitusta kohti tarvittavan työn määrää ja siten saataisiin aikaan voimavarojen säästöä. Tämä puolestaan mahdollistaisi maanmittaushallinnon nykyisin voimavaroin suorittaa ne kiinteistöjärjestelmän luotettavuuden parantamista tarkoittavat lisätehtävät, jotka voimavarojen puutteen vuoksi ovat jääneet tekemättä. Esitys ei aiheuta lisähenkilökunnan tarvetta eikä muitakaan henkilöstövaikutuksia.

Esitys ei lisäisi toimitusten kokonaiskustannuksia eikä valtion budjettivarojen tarvetta toimitusten suorittamisessa.

5. Asian valmistelu

5.1. Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Valtioneuvosto asetti vuonna 1972 komitean, jonka tehtävänä oli selvittää kahdenlaisesta menettelystä kiinteistönmuodostamisessa kaava-alueella aiheutuvia epäkohtia, tutkia kiinteistön muodostamisen yhdenmukaistamista koskevia mahdollisuuksia sekä laatia ehdotukset kiinteistönmuodostamista kaava-alueella koskevan lainsäädännön uudistamiseksi. Komitea luovutti mietintönsä helmikuun 13 päivänä 1974 (komiteanmietintö 1974:8). Tämän niin sanotun periaatekomitean mietintö sisälsi ainoastaan periaatteellisia kannanottoja jakolainsäädännön kehittämisen suuntaviivoista. Mietintöön ei siten sisältynyt säädösehdotuksia.

Tämän jälkeen valtioneuvosto asetti vuonna 1975 uuden komitean, jonka tehtäväksi annettiin laatia ehdotus jakolainsäädännön eli jakolain ja kaavoitusalueiden jakolain ja niihin läheisesti liittyvän lainsäädännön kokonaisuudistukseksi tavoitteena kiinteistötoimituksia koskevan lainsäädännön yhtenäistäminen sekä kiinteistön muodostamisen ja rekisteröimisen yhdenmukaistaminen hallinnollisesta jaotuksesta riippumattomaksi. Komitean oli työssään otettava huomioon myös periaatekomitean mietinnössä ja siitä annetuissa lausunnoissa esitetty. Komitean tulisi erityisesti kiinnittää huomiota kiinteistön muodostamisen yksinkertaistamiseen ja nopeuttamiseen sekä siihen, että

lainsäädäntö turvaa edellytykset alueiden taloudelliselle rakentamiselle ja tarkoituksenmukaiselle käytölle sekä tätä koskevien suunnitelmien laatimiselle ja toteuttamiselle. Komitean tuli sisällyttää mietintöönsä ehdotus hallituksen esitykseksi jakolainsäädännön uudistamisesta. Tämän kiinteistönmuodostamiskomitea II:ksi nimitetyn komitean mietintö valmistui 27 päivänä helmikuuta 1981 (komiteanmietintö 1981:45).

Komitean työ jäi kuitenkin sikäli kesken, että sen mietintö sisälsi säädöstekstien lisäksi vain lyhyehköt yleisperustelut. Myös säädöstekstien osalta valmistelutyö oli siinä määrin keskeneräinen, ettei hallituksen esityksen tekemistä mietinnössä ehdotetun esityksen pohjalta katsottu mahdolliseksi.

Edellä sanotusta syystä maa- ja metsätalousministeriö asettikin vuonna 1983 työryhmän, jonka tehtävänä oli laatia ehdotus jakolainsäädännön kokonaisuudistukseksi kiinteistönmuodostamiskomitea II:n mietinnössään tekemien ehdotusten ja mietinnöstä annettujen lausuntojen pohjalta. Tehtävässään työryhmän tuli ottaa huomioon seuraavat näkökohdat:

1) jakolain ja kaavoitusalueiden jakolain säännökset yhdistetään yhdeksi kiinteistönmuodostamislainsiksi;

2) eri kiinteistönmuodostamistoimituksia varten ei laadita yhtenäisiä toimituksen suorittamista koskevia edellytyksiä, vaan sanotut edellytykset laaditaan toimituslajikohtaisesti;

3) toimituslajien lukumäärää vähennetään nykyisestä;

4) tontinmittaus ja yleisen alueen mittaus jäävät omiksi toimituslajeikseen;

5) uusjakoja ja muita vastaavia toimituksia koskevia säännöksiä kehitetään joustavammiksi ja monipuolisemmiksi;

6) kiinteistötoimituksia koskevaan muutoksenhakujärjestelmään ei tehdä olennaisia muutoksia;

7) valtion ja kuntien väliseen toimivallan jakoon kiinteistötoimitusten suorittamisessa ei tehdä olennaisia muutoksia; sekä

8) kiinteistönmuodostamistoimitusten vireile tuleminen edellyttää asianomaisen hakemusta nykyisessä laajuudessa.

Sanotun kiinteistönmuodostamistyöryhmän mietintö valmistui 4 päivänä toukokuuta 1990.

5.2. Lausunnonantajat

Kiinteistönmuodostamistyöryhmän mietin-

nöstä (komiteanmietintö 1990:22) pyydettiin asian kannalta keskeisten ministeriöiden ja keskusvirastojen sekä maa- ja metsätalouden lausunnot. Lisäksi pyydettiin lausunnot kuntien keskusjärjestöiltä, eräiltä korkeakouluilta ja etujärjestöiltä. Suurin osa lausunnonantajista kannatti työryhmän ehdotuksen päälinjoja ja yleensä huomautukset koskivat ehdotuksen yksityiskohtia. Ainoina asiallisesti merkittävinä kritiikin kohteina olivat rakennusmaan järjestely ja osittamisrajoitukset. Muun muassa kuntien keskusjärjestöjen lausunnoissa esitettiin tiukempia osittamisrajoituksia kuin mitä työryhmä oli ehdottanut. Tältä osin kuitenkin myös työryhmän ehdotus sai kannatusta useissa lausunnoissa. Lisäksi huomiota kiinnitettiin toimituslajien lukumäärään.

Hallituksen esitys perustuu kiinteistönmuodostamistyöryhmän ehdotuksiin. Lausunnoissa esitetyt huomautukset on pyritty ottamaan mahdollisuuksien mukaan huomioon esitystä valmisteltaessa. Oikeusministeriön, ympäristöministeriön, liikenneministeriön, maanmittauslaitoksen sekä Suomen Kuntaliiton kanssa on vielä erikseen neuvoteltu esityksen viimeistelyvaiheessa.

6. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Esityksen valmistelussa on otettu huomioon hallituksen esitykseen maakaareksi ja eräksi siihen liittyksi laeiksi sisältyvät ehdotukset siltä osin kuin ne vaikuttavat tähän esitykseen sisältyvään lakiehdotukseen kiinteistönmuodostamislainsiksi. Maakaaren uudistamista koskevissa säännösehdoituksissa korostuu nykyisestä se näkökohta, ettei kiinteistönmuodostuksella ole merkitystä määräalan omistajavaihdosprosessissa. Maakaarta koskevien säännösehdoitusten mukaan määräalan saajaa koskisi sama lainhuudatusvelvollisuus kuin kiinteistön saajaa. Maakaaren uudistamisen yhteydessä tehty ehdotus, että määräalan lohkominen kiinteistöksi tai muodostaminen tontiksi olisi mahdollista vasta sitten, kun määräalan saaja on saanut lopullisesti lainhuudon saannolleen, on otettu huomioon tässä esityksessä. Hallituksen esitykseen maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi sisältyvä ehdotus siitä, että lainhuudatettu määräala olisi lisäksi kiinnityskelpoinen, on otettu huomioon myös tässä esityksessä. Tämä esitys on laadittu siten, että se voidaan

käsitellä ja siinä ehdotetut säännökset saattaa voimaan samanaikaisesti uuden maakaaren kanssa.

Tässä esityksessä ehdotetusta kiinteistönmuodostamislaista johtuvat muutokset yleisistä teistä annettuun lakiin, oikeudesta entiseen tiealueeseen annettuun lakiin, rakennuslakiin,

ulkoilulakiin, yhteismetsäosuuksien lunastamisesta annettuun lakiin, yhteismetsälakiin ja pakkolunastuksesta puolustustarkoituksiin annettuun lakiin käsitellään erikseen niistä valmisteltavissa ja annettavissa hallituksen esityksissä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta

Jäljempänä jaksossa 4 käsitellään lakiehdotusten säätämisyjärjestystä. Sen vuoksi, ettei ehdotettua kiinteistönmuodostamislakia olisi tarpeellista käsitellä kokonaisuudessaan perustuslainsäätämisyjärjestyksessä, ehdotetaan valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä säädettyä järjestyksessä säädettäväksi laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta.

Tämän ehdotetun lain nojalla olisi mahdollista säätää niin sanotun tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä ehdotetun kiinteistönmuodostamislain säännökset, jotka koskevat kiinteistön yksityisen vesijätön, erillisen vesijätön ja yhteisen vesijätön sekä muun yhteisen alueen tai sitä koskevan osuuden lunastamista ja toisaalta yksityiselle asetettavaa lunastusvelvollisuutta. Ehdotettu laki antaisi myös valtuuden ottaa kiinteistönmuodostamislakiin säännös, jonka mukaan osakkaalta voitaisiin uusjaossa lunastaa alue täyttä korvausta vastaan ja antaa se muille osakkaille, vaikkei yleinen tarve sitä vaadi.

1 §. Pykälän 1 kohdassa annettaisiin valtuutus lailla säätää siitä, että kiinteistötoimituksessa voidaan täyttää korvausta vastaan lunastaa kiinteistön yksityistä vesijättöä, erillistä vesijättöä, yhteistä vesijättöä sekä sellaista muuta yhteistä aluetta, joka ei ole yhteismetsää, yhteistä vesialuetta tai yhteinen koski, liitettäväksi kiinteistöön, yhteismetsään, yhteiseen alueeseen tai sellaiseen määräälaan, joka tilusvaihdon taikka alueen siirtämistä tarkoittavan toimituksen yhteydessä muodostetaan kiinteistöksi. Tämän mukaisesti ehdotetaan kiinteistönmuodostamislakiin otettavaksi säännökset sen 60, 61 ja 129 §:ksi. Niissä tarkoitettua lunastuk-

sen tarkoituksena on poistaa sanotunlaisista alueista kiinteistön käytölle aiheutuvaa haittaa. Lisäksi tarkoituksena on edistää kyseisten alueiden tarkoituksenmukaista käyttöä. Tämän vuoksi lailla voitaisiin säätää, että vesijätön omistajalla tai, jos vesijätö on yhteinen, osakaskunnalla, olisi oikeus vaatia, että viereisen kiinteistön omistaja lunastaa sellaisen alueen, jota voidaan käyttää vain hänen omistamansa kiinteistön yhteydessä. Tarkoitus on, että edellä sanotun alueen lunastaminen tulee kysymykseen vain, jos alue huomattavasti vaikeuttaa kiinteistön käyttöä tai jos aluetta voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä.

Pykälän 2 kohdassa annettaisiin valtuutus lailla säätää siitä, että kiinteistötoimituksessa voidaan täyttää korvausta vastaan lunastaa uusjakoalueella arvoltaan vähäinen alue liitettäväksi jako-osakkaille muodostettaviin kiinteistöihin. Tämän säännöksen nojalla on tarkoitus kiinteistönmuodostamislain 79 §:ssä säätää, että jos jollakin osakkaalla on uusjakoalueella vain sellainen arvoltaan vähäinen alue, josta ei uusjaossakaan voida muodostaa tarkoituksenmukaista käyttöyksikköä, voitaisiin tällainen alue täyttää korvausta vastaan lunastaa ja antaa muille osakkaille.

Pykälän 3 kohdassa annettaisiin valtuutus lailla säätää, että kiinteistötoimituksessa voidaan täyttää korvausta vastaan velvoittaa yhteisen maa-alueen osakkaat lunastamaan osakaskiinteistön osuus. Tämän säännöksen nojalla otettaisiin kiinteistönmuodostamislain 137 §:ään säännös, jonka mukaan yhteisen alueen jaossa muut yhteisen maa-alueen osakkaat ovat velvolliset lunastamaan sellaisen osakaskiinteistön osuuden yhteiseen maa-alueeseen, jota ei voida erottaa eikä osuus ole tarpeen osakkaan kiinteistön käytön kannalta.

2 §. Pykälän 1 momentissa on lain voimaan-

tulosäänös. Pykälän 2 momentissa ehdotetaan kumottavaksi maanmittaustoimituksessa ta-
pahtuvasta vesijätön luovuttamisesta annettu
laki (53/75).

1.2. Kiinteistönmuodostamislaki

1 luku. Soveltamisala ja määritelmät

Luvussa on määritelty lain soveltamisala. Samalla on määritelty lakiehdotuksessa käyte-
tyt käsitteet kiinteistö, kiinteistön ulottuvuus,
yhteinen alue, tontti, yleinen alue, rekisterikylä,
maaoikeudellinen kylä ja vesioikeudellinen kylä.

1 §. Pykälä sisältää säännöksen lain sovelta-
misalasta. Kiinteistönmuodostamislaki on tar-
koitettu kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksi-
köiden muodostamista, kiinteistöjaotuksen
muuttamista, rekisteriyksiköiden ulottuvuuden
määrittämistä ja vahvistamista sekä kiinteistö-
jaotukseen liittyvien epäselvyyksien selvittämis-
tä koskeviksi yleislaiksi.

Kiinteistöjen yhdistäminen on asiallisesti uu-
den kiinteistön muodostamista kahdesta tai
useammasta kiinteistöstä. Voimassa olevassa
lainsäädännössä yhdistämisestä on säädetty eri
laissa kuin varsinaisesta kiinteistönmuodostuk-
sesta. Kun yhdistäminen vastaisuudessaakin
suoritettaisiin vain kirjaamistoimenpiteenä, on
pykälässä selvyiden vuoksi mainittu myös kiin-
teistöjen yhdistämisestä.

Kiinteistöjen rekisteröimisestä säädetään
pääosin kiinteistörekisterilaissa. Toisaalta re-
kisteröimisellä on varsinkin tonttien osalta sel-
laisia erityisiä vaikutuksia, että rekisteröimistä
koskevia säännöksiä on otettava myös ehdotet-
tuun kiinteistönmuodostuslakiin. Rekisteröimisen
osalta kiinteistörekisterilaki ja kiinteistön-
muodostamislaki täydentävät toisiaan.

Useassa erityislaissa on kiinteistönmuodosta-
mista koskevia erityiskysymyksiä järjestäviä
säännöksiä. Nämä säännökset täydentävät tai
poikkeavat kiinteistönmuodostamislain sään-
nöksistä. Tästä syystä tarpeellinen maininta on
otettu pykälään.

2 §. Pykälän 1 kohdassa on määritelty rekis-
teriyksiköt. Määritelmä perustuu käytännössä
ja tietesopissa vakiintuneisiin käsityksiin. Yk-
siköt jaetaan kahteen pääryhmään, kiinteistöi-
hin ja muihin rekisteriyksiköihin. Perusteena
tälle jaottelulle on se, että kiinteistöt ovat
itsenäisiä, rajoiltaan määrättyjä yksiköjä, jot-

ka ovat välittömän maanomistuksen kohteena.
Muut rekisteriyksiköt eivät sen sijaan ole vä-
littömän maanomistuksen yksiköjä. Omistus
niihin saadaan kiinteistön kautta siten, että
kiinteistöllä on tietty osuus tällaiseen yksik-
köön. Esimerkkinä voidaan mainita yhteinen
alue, joka kuuluu osakkaille, mutta joka välit-
tömästi ei ole kenenkään omistuksessa.

Kaikille yksiköille on ominaista se, että ne
ovat kiinteistörekisteriin erillisinä merkittäviä
yksiköjä. Tässä laissa ei sen sijaan luelteltaisi
eikä määriteltäisi tyhjentävästi erilaisia kiinteis-
töjä, vaan tätä koskevat säännökset ovat kiin-
teistörekisterilaissa. Pykälän 3 ja 4 kohtiin on
otettu ainoastaan tonttia ja yleistä aluetta
koskevat määritelmät, koska niitä koskevat
säännökset eroavat eräiltä osin muista tämän
lain mukaan muodostettavista kiinteistöistä koske-
vista säännöksistä.

Pykälään ei ole otettu määritelmää määrä-
alasta, vaikka määräalan omistajalla katso-
taankin olevan kiinteistön omistajan asema ja
vaikka määrääla näin ollen voitaisiin ymmär-
tää välittömän maanomistuksen yksiköksi.
Määräala ei kuitenkaan ole rekisteriyksikkö,
vaikka se onkin omistusyksikkö. Määräalan
käsite selvitetään lohkomista koskevan sään-
nöksen yhteydessä.

Pykälän 1 kohdassa on määritelty myös
kiinteistön ulottuvuus. Kaikki tämän lain mu-
kaiset toimitukset koskevat yhtä tai useampaa
kiinteistön ulottuvuuden osaa. Näitä osia ovat
kiinteistön alue, kiinteistön osuudet yhteisiin
alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä
kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityi-
set erityiset etuudet. Yksittäiseen kiinteistöön
voivat kuulua kaikki edellä mainitut ulottuvuu-
den osat tai kiinteistö voi muodostua yhdestä
tai muutamasta ulottuvuuden osasta niissä
tapauksissa, joissa kiinteistöön voi kuulua esi-
merkiksi vain osuus yhteiseen alueeseen. Yksis-
tään rasiteoikeus ei sen sijaan voisi muodostaa
kiinteistöä.

Kiinteistön ulottuvuuden eri osista on sään-
nöksiä laissa jäljempänä. Pyrkimyksenä on
ollut, että kaikki ulottuvuutta koskevat sään-
nökset sisältyisivät kiinteistönmuodostamislakiin.
Tärkeän poikkeuksen tässä suhteessa
muodostavat kuitenkin rasiteoikeudet. Niinpä
määritelmän mukaisesti rasiteoikeuksiin kuuluu
muitakin oikeuksia kuin tämän lain tarkoitta-
mia rasitteita. Rasiteoikeus kiinteistön ulottu-
vuutta määrittelevänä käsitteenä tarkoittaakin
varsinaisten rasitteiden lisäksi rasitteisiin ver-

rattavia oikeuksia. Varsinaisia rasitteita ovat tämän lain nimenomaiseen säännökseen perustuvat rasitteet ja rasiteoikeuksia vastaavanlaiset oikeudet, joista tyypillinen esimerkki on yksityistielaisa tarkoitettu tieoikeus.

Pykälän 5—7 kohdissa on määritelty erilaiset kyläkäsitteet. Kiinteistöjärjestelmän lähtökohtana on asutushistorialliselta pohjalta syntynyt kylä- ja talojaotus. Nykyinen kiinteistöjaotus on pääsääntöisesti muodostunut siten, että kylään kuulunut maa-alue jaettiin isojaolla kylän talojen kesken ja myöhemmin talot ovat jakautuneet eri osittamistoimitusten kautta tiloiksi. Osittamistoimitusten ohella myös erilaiset järjestelytoimitukset, kuten uusjaot ja tilusvaihdot ja eräät muut maanmittaustoimitukset sekä erilaiset lunastustoimitukset ovat muotouttaneet kiinteistöjaotusta.

Kuten edellä todettiin, kiinteistöjärjestelmän lähtökohtana on ollut asutushistoriallinen kylä. Ryhdyttäessä rekisteröimään taloja ja tiloja alkuaan maakirjaan ja sittemmin maarekisteriin, tapahtui rekisteröiminen kylittäin. Maan eri osissa on eri tavalla ja eri syistä johtuen saatettu käsitellä vanha asutuskylä isojaossa kahtena tai useampana jakokuntana taikka useita asutuskylä on saatettu käsitellä samana jakokuntana. Kun rekisterikylät on muodostettu jakokunnittain, tästä johtuu, että rekisteriin merkitty kyläjaotus poikkeaa eräissä tapauksissa alkuperäisestä asutushistoriallisesta kyläjaotuksesta. Kun kylälle yhteisesti kuuluvat alueet, kuten eräät isojaossa jakamatta jääneet maa-alueet ja lähes säännönmukaisesti jakamatta olevat kylälle kuuluvat vesialueet, ovat alkuperäiseen asutuskylään kuuluvien kiinteistöjen yhteisiä, on tarpeen erottaa kiinteistöhallinnollinen rekisterikylä maa-oikeudellisesta ja vesioikeudellisesta kyläkäsitteestä.

Maa-oikeudellisen ja vesioikeudellisen kylän määrittelemisen erikseen on tarpeen sen vuoksi, että vesioikeudellisia kyliä eli alkuperäisiä jakamattoman vesialueen omistussyksiköjä ovat maa-oikeudellista kylää vastaavien kylien ohella myös eräät muut pykälän 7 kohdassa mainitut maanomistuksen yksiköt.

2 luku. Kiinteistötoimitus ja toimitusmiehet

Luvun säännökset koskevat lain täytäntöönpanon kannalta keskeistä asiakokonaisuutta eli kiinteistötoimitusta ja sen toimitusmiehistöä. Tämän lain mukaiset toimenpiteet lukuun ot-

tamatta kiinteistöjen rekisteröimistä ja yhdistämistä käsitellään kiinteistötoimituksessa. Kiinteistötoimituksen suorittavat toimitusmiehet, joita ovat toimitusinsinööri ja uskotut miehet. Toimitusinsinööri olisi aina virkamies ja uskotut miehet puolestaan luottamushenkilöitä. Ehdotetut säännökset vastaisivat niin toimitusmiehistön kokoonpanon kuin toimitusmiehiä koskevien määräystenkin osalta pääpiirteissään nykyisiä säännöksiä.

3 §. Pykälä sisältää säännöksen siitä, että 1 §:ssä tarkoitettujen toimenpiteiden edellä mainittuun poikkeuksiin suoritetaan kiinteistötoimituksessa. Kiinteistötoimitus on luonteeltaan määrällinen hallinnollinen menettely. Varsinaisesta hallintomenettelystä kiinteistötoimitusmenettely eroaa siten, että kiinteistötoimituksessa noudatettava menettely on suurelta osin sitovampi ja yksityiskohtaisemmin säännelty. Tällaisen erityisen menettelyn säilyttäminen lainsäädännössä on tarpeen, koska kiinteistötoimituksessa tehtävillä ratkaisuilla yleensä on merkitystä asianosaisten välisten oikeudellisten suhteiden kannalta. Hallintomenettelylain (598/82) mukainen menettely ei tämän vuoksi sovellu kiinteistötoimituksessa ratkaistavien asioiden käsittelyyn.

4 §. Pykälässä ovat toimitusmiesten kokoonpanoa koskevat säännökset. Ehdotuksen mukaan kiinteistötoimituksen toimitusmiehistö muodostuisi täysilukuisessa kokoonpanossaan toimitusinsinööristä ja kahdesta uskotusta miehestä. Selväpiirteisissä toimituksissa kolmihenkinen toimitusmiehistön käyttäminen on kuitenkin tarpeetonta. Tällöin toimituksen voisi suorittaa toimitusinsinööri yksinään. Toimitus tulisi asianosaisille halvemmaksi eikä heidän oikeusturvansaakaan vaarantuisi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että pykälässä mainituissa tapauksissa toimitusinsinööri voisi suorittaa kiinteistötoimituksen ilman uskottuja miehiä. Jos toimitusinsinööri kuitenkin pitää uskottujen miesten käyttämistä tarpeellisenä tai jos joku asianosaisista pyytää uskottujen miesten käyttämistä, olisi uskottujen miesten osallistuttava toimitukseen.

5 §. Kiinteistötoimituksia suorittavat osaksi maanmittauslaitoksen virkamiehet ja osaksi kuntien kiinteistöinsinöörit. Toiminta on jatkunut siten, että kiinteistöinsinöörit suorittavat tontinmittaukset ja yleisten alueiden mittaukset sekä asemakaavan mukaiset rasitetöimitukset ja maanmittauslaitoksen virkamiehet muut toimitukset. Eräissä tapauksissa kiinteis-

töinsinöörit ovat maanmittaustoimistojen määräkseen suorittaneet myös maanmittauslaitoksen alaan kuuluvia toimituksia.

Pykälän 1 momentissa on yleissäännös siitä, ketkä voivat olla toimitusinsinööreinä kiinteistötoimituksissa. Toimitusinsinöörinä voi olla maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva, maanmittauksen koulutusohjelman mukaisen, tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri. Teknillisten opilaitosten tai väliaikaisten ammattikorkeakoulujen maanmittaustekniikan opintosuunnalla tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko voisi myös olla toimitusinsinöörinä tietyissä kiinteistötoimituksissa.

Osassa kiinteistötoimituksia diplomi-insinöörin käyttö on tarpeetonta, koska maanmittaustekniikan opintosuunnalla suoritettu insinöörin tai teknikon tutkinto antaa niiden suorittamiseen riittävän valmiuden. Kun insinöörin ja teknikoiden käyttäminen toimitusinsinöörinä mainitunlaisissa toimituksissa lisäksi edistää henkilöstövoimavarojen tarkoituksenmukaista käyttämistä, on pykälän 2 momenttiin otettu säännökset insinöörin ja teknikoiden oikeudesta toimia kiinteistötoimitusten toimitusinsinööreinä.

Pykälään sisältyvät myös säännökset valtion maanmittausviranomaisten ja kuntien kiinteistönmuodostamisviranomaisten alueellisesta ja asiallisesta toimivallan jaosta. Tämä toimivallan jako säilyisi pääosin nykyisellään. Pykälän 3 momentin mukaan kunnan kiinteistöinsinööristä annettussa laissa tarkoitettu kiinteistöinsinööri toimisi siten toimitusinsinöörinä momentissa mainituissa toimituksissa. Pykälän 1 momentissa mainittu insinööri tai teknikko, joka on kunnan palveluksessa virkasuhteessa, voisi myös olla toimitusinsinöörinä tietyissä toimituksissa.

Pykälän 4 momentissa ovat säännökset kunnan palveluksessa olevien kiinteistöinsinöörin, insinöörin ja teknikon oikeudesta olla toimitusinsinöörinä muissa kuin pykälän 3 momentissa luetelluissa toimituksissa. Tarkoituksenmukaista on, että kiinteistöinsinööri, insinööri ja teknikko voisivat suorittaa tavallisimpia pienehköjä kiinteistötoimituksia koko kunnan alueella. Niinpä ehdotetaan, että kiinteistöinsinööri voisi olla toimitusinsinöörinä koko kunnan alueella lohkomisessa, vapaaehtoisessa tilusvaihdossa, kiinteistönmäärityksessä ja rasite-toimituksessa. Insinööri ja teknikko voisivat olla vastaavasti toimitusinsinöörinä lohkomis-

sessä, vapaaehtoisessa tilusvaihdossa, rajankäynnissä ja rasite-toimituksessa. Toimitusinsinöörinä toimiminen edellyttäisi kunnan suostumusta kuten nykyäänkin.

6 §. Pykälä sisältää säännökset uskottujen miesten valitsemisesta ja heidän erityisistä kelpoisuusehdoistaan. Kun uskotun miehen tehtävä on monessa suhteessa verrattavissa käräjäoikeuden lautamiehen tehtävään, ehdotetaan, että myös uskottujen miesten vaalin toimittaisi kunnanvaltuusto ja että uskottujen miesten vaalikelpoisuuteen sovellettaisiin käräjäoikeuden lautamiesten valitsemista koskevia säännöksiä. Uskotuilta miehiltä ehdotetaan kuitenkin erityisenä kelpoisuusehtona vaadittavaksi kiinteistöasioihin perehtymistä ja paikallisolojen tuntemusta. Muutoin uskottuun mieheen sovellettaisiin pääsääntöisesti kunnan luottamushenkilöä koskevia säännöksiä. Uskotulle miehelle maksettavan palkkion sekä matkakustannusten ja päivärahan määräämisperusteet vahvistaisi maanmittauslaitoksen keskushallinto.

7 §. Uskotuksi miehiksi voidaan valita henkilö, joka ei ole virkamies eikä siten ilman muuta virkavastuun alainen. Tämän vuoksi pykälään on otettu säännös siitä, että uskottu mies suorittaa tehtävänsä virkavastuulla. Lisäksi pykälässä ovat uskotun miehen vakautuksen antamista koskevat säännökset.

8 §. Kuhunkin toimitukseen on aina erikseen kutsuttava uskotut miehet kunnan valitsemista uskotuista miehistä. Käytännön syistä tämä tehtävä soveltuu parhaiten toimitusinsinööreille. Pykälän 1 momenttiin on otettu tätä koskeva säännös.

Pykälän 2 momenttiin on selvytyden vuoksi otettu säännös siitä, ettei toimituksessa aikaisemmin tehtyjä ratkaisuja oteta uudelleen käsiteltäväksi sen vuoksi, että kesken toimituksen toimitusmiehistöä täydennetään uskotuilla miehillä.

9 §. Laajojen toimitusten, kuten esimerkiksi uusjakojen yhteydessä voi sattua, että kaikki kuntaan valitut uskotut miehet ovat joko esteellisiä tai estyneitä toimimaan uskottuina miehinä. Tällaisten tilanteiden varalta ehdotetaan säädettäväksi, että uskotut miehet voidaan kutsua naapurikunnasta.

Uskotun miehen tehtävä on toimituskohtainen. Sen vuoksi pykälään on otettu säännös siitä, että toimituksessa voidaan käyttää samo-

ja uskottuja miehiä, vaikka toimitus koskisi useaan kuntaan kuuluvaa aluetta.

10 §. Toimitusten suorittamisen kannalta on tärkeää, ettei uskotun miehen poisjääminen toimituksesta aiheuta toimituksen siirtämistä. Tämän vuoksi pykälän 1 momenttiin on otettu säännös toisen henkilön kutsumisesta uskotuksi mieheksi siinä tapauksessa, että kutsuttu uskottu mies jää toimitukseen saapumatta.

Uskottujen miesten tehtävänä on osallistua toimituksessa tehtävien ratkaisujen tekemiseen. Tämän vuoksi uskottujen miesten läsnäolo ei ole tarpeen suoritettaessa teknisiä tehtäviä, kuten kartoitusta, puuston määrän arviointia tai rajojen aukikarsimista. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi tätä koskeva säännös.

11 §. Pykälä sisältää toimitusmiesten esteellisyyttä koskevat säännökset. Kun toimitusmiesten tehtävät vastaavat monessa suhteessa tuomarin tehtäviä, ehdotetaan, että toimitusmiesten esteellisyyttä koskevat samat säännökset kuin tuomarin esteellisyyttä. Pykälän 2 momenttiin on otettu säännös velvollisuudesta ilmoittaa tiedossa olevasta esteellisyydestä toimitusmiehille.

12 §. Pykälässä ovat säännökset toimitusmiesten esteellisyyden toteamisesta ja menettelystä sellaisissa tilanteissa, joissa toimitusmies todetaan esteelliseksi. Lisäksi 3 momenttiin on otettu selventävä säännös siitä, että esteellisyys vaikuttaa toimituksessa tehtäviin ratkaisuihin vasta esteellisyyden toteamisesta lukien.

13 §. Toimituksessa suoritettavassa erityistä asiantuntemusta vaativissa arvioinnissa tai suunnittelutehtävissä on toisinaan tarkoituksenmukaista käyttää toimitusmiesten apuna asiantuntijaa. Esimerkkeinä voidaan mainita soran tai turpeen laadun ja määrän arviointi sekä perusparannushankkeiden suunnittelu. Tämän vuoksi pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös toimitusmiesten oikeudesta kutsua asiantuntijoita toimitukseen avustamaan erityistä asiantuntemusta vaativien asioiden käsittelyssä.

3 luku. Kiinteistötoimituksen vireilletulo sekä asianosaiset ja muut puhevallan käyttäjät

Luvun säännökset koskevat kiinteistötoimituksen vireilletuloa ja asianosaisuutta toimituksessa.

Voimassa olevassa laissa on lueteltu ne hen-

kilötahot, jotka voivat esiintyä toimituksessa asianosaisen asemassa. Kun tästä on ollut seurauksena, että eräissä tilanteissa henkilölle ei ole voitu antaa asianosaisen asemaa sellaisessa tapauksessa, että toimituksessa tehtävä ratkaisu koskee välittömästi hänen oikeuttaan, on lakiehdotuksessa luovuttu asianosaistahojen luettelamisesta.

Eräissä yhteisöomistustilanteissa ja omistajanvaihdoistilanteissa sekä omistusoikeuden ollessa riidanalainen saattaisi olla vaikeaa ratkaista, keitä on kussakin yksittäistapauksessa pidettävä toimituksen asianosaisina ja keillä on siten oikeus osallistua kiinteistön tai sen osan puolesta tehtäviin määräämistoimiin. Näiden tilanteiden varalta lukuun on otettu nimenomaiset säännökset.

14–16 §. Pykälissä ovat kiinteistötoimituksen hakemista, toimitusmääräyksen antamista ja toimituksen vireilletuloa koskevat säännökset.

Toimituksen vireille tuleminen edellyttää asianosaisen hakemusta, jollei laissa nimenomaisesti säädetä, että viranomaisen voi omasta aloitteestaan panna toimituksen vireille.

Pääsääntöisesti hakemus jätetään joko asianomaiselle maanmittaustoimistolle tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjälle sen mukaan, onko toimituksen suorittaja maanmittaustoimiston virkamies vai kunnan viranhaltija. Hallituksen esityksessä maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi on ehdotettu, että määräalan lohkominen kiinteistöksi tai muodostaminen tontiksi olisi mahdollista vasta sitten, kun määräalan saaja on saanut lopullisesti lainhuudon saannolleen. Tämän vuoksi ehdotetaan kiinteistömuodostamislain 14 §:n 1 momenttiin otettavaksi viittaussäännös toimituksen vireilletulosta hakemuksetta. Lakiehdotuksen 22 §:n 2 momentin mukaan lohkominen tulisi vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan saannon lainhuudosta on saapunut maanmittaustoimistolle.

Se, millaisia selvityksiä kunkin toimitushakemuksen liitteeksi tarvitaan, riippuu toimituslajeista. Yksityiskohtaiset määräykset tarvittavista asiakirjoista annettaisiin asetuksella. Käytännössä esiintyy melko usein, että hakemusasiakirjat ovat joltain määräyksen antamiseen vaikuttavalta osin puutteelliset. Tämän vuoksi 15 §:n 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että ensisijaisesti viranomaisen on selvitettävä, onko sillä itsellään käytettävissä puutteen korjaamiseksi tarvittavat tiedot ja toissijaisesti

varattava hakijalle mahdollisuus hakemuksensa täydentämiseen. Näilläkin säännöksillä pyritään edistämään kansalaisille annettavaa palvelua.

Kun hakemus on asianmukaisesti tehty, hakemusviranomaisen on annettava määräys toimituksen suorittamiseen. Tarkoituksena on, että asianosaisella on oikeus hakemuksensa perusteella saada asiansa toimitusmenettelyssä tutkittavaksi ja ratkaistavaksi.

Toimituksen vireille tulemiseen liittyy eräitä oikeusvaikutuksia. Tämän vuoksi 16 §:n 1 momenttiin on otettu nimenomainen säännös siitä, että toimitus tulee vireille toimitusmääräyksen antamisella.

Käytännössä esiintyy tapauksia, että asianosainen on asiantuntemattomuuttaan hakenut väärän lajista toimitusta. Esimerkkinä voidaan mainita, että asianosainen on hakenut lohkomista, vaikka hän omistaa murto-osan kiinteistöstä ja hänen olisi tullut hakea halkomista osuutensa erottamiseksi. Myös päivastainen tapaus on melko tavanomainen. Jotta toimitusta ei tämän vuoksi jätettäisi sikseen ja asianosaista osoitettaisi hakemaan uudelleen toimitusta, 16 §:n 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että toimitusmääräyksestä huolimatta on tehtävä sellainen toimitus tai sellaiset toimitukset kuin hakemuksen tarkoituksen toteuttamiseksi on tarpeen, mikäli hakija antaa siihen suostumuksensa.

Asianosaisen kannalta on tarkoituksenmukaista, että mahdollisuuksien mukaan samalla kertaa tehdään muukin hänen tarvitsemansa kiinteistötoimituksena suoritettava toimenpide, kuten esimerkiksi vesijätöosuuden muostaminen tilaksi. Tällaisen toimenpiteen tarve saattaa tulla esille toimituksen aikana. Tämän vuoksi 16 §:n 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että asianosaisen pyynnöstä toimitukseen voidaan yhdistää sellainen muu toimenpide, jota alkuperäinen hakemus ei edellyttänyt. Edellytyksenä tälle kuitenkin olisi, ettei alkuperäinen toimitus sanottavasti viivästy, koska toimituksen laajentamisesta ei saisi aiheutua muille asianosaisille kohtuutonta haittaa. Jos toimenpidettä ei voida suorittaa osana haettua toimitusta, on sitä varten haettava erikseen kiinteistötoimitusta.

17 §. Toimituksen laadusta ja muista toimitukseen liittyvistä seikoista riippuu, kenen oikeuksien on katsottava olevan toimituksessa tehtäviin ratkaisuihin sellaisessa suhteessa, että hänelle on annettava asianosaisen asema ja

täten oikeus tehdä vaatimuksia toimituksen suhteen ja osallistua siinä tehtäviin määräämis-toimiin. Tämän vuoksi pykälässä ei ole lueteltu asianosaisia, vaan ehdotetaan säädettäväksi, että hakijan ohella asianosainen on jokainen henkilö, jonka oikeutta toimitus välittömästi koskee. Näin ollen asianosaisia olisivat edelleenkin esimerkiksi määräalan omistajat, rasi-te-, vuokra- ja muun erityisen oikeuden haltijat sekä ne, joille on luovutettu jonkin tilan osuus yhteiseen tilukseen tai määräosaan siitä, kaikissa niissä toimituksissa, joissa tehtävät ratkaisut vaikuttavat heidän oikeuksiinsa ja velvollisuuksiinsa. Selvytyden vuoksi säännöksessä mainitaan kuitenkin panttioikeuden haltijan asianosaisuudesta silloin, kun lohkokiinteistö tai alue vapautetaan ehdotetun kiinteistönmuodostamislain 28 §:n tai 134 §:n nojalla vastaamasta kiinnityksistä ilman panttioikeuden haltijan suostumusta.

Asianosaisten ohella asianomaisella kunnalla on mielenkiintoa pitää silmällä 168 §:n 3 momentissa tarkoitetuilla alueilla suoritettavia kiinteistötoimituksia siinä suhteessa, että toimituksessa otetaan huomioon sellaiset taaja-asutusta ja kaavoitusta koskevat seikat, jotka laissa on säädetty huomioon otettaviksi. Lain 231 §:n 2 momentin mukaan kunta voi hakea muutosta edellä tarkoitetuilla alueilla suoritettuun toimitukseen eräiden ratkaisujen osalta. Tämän vuoksi pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, että kunnalle annettaisiin puhevalta 168 §:n 3 momentissa tarkoitetuilla alueilla suoritettavissa toimituksissa.

18 §. Käytännössä esiintyy tapauksia, jolloin toimituksen aikana on vireillä toimituksen alaista kiinteistöä tai aluetta koskeva omistusoikeusriita taikka kiinteistöön tai alueeseen liittyvää muuta oikeutta koskeva riita. Riita saattaa olla pitkäaikainen eikä kiinteistötoimituksen muiden asianosaisten kannalta ole kohtuullista odottaa riidan lopputulosta. Tällaisten tilanteiden varalta ehdotetaan säädettäväksi, että asianosaisen puhevaltaa kiinteistötoimituksessa kunakin ajankohtana käyttää se, jolla on lainhuuto tai joka omistajana hallitsee kiinteistöä tai aluetta. Lain 184 §:ään on lisäksi otettu säännös siitä, ettei sellaista toimitusta, jonka lopputulokseen tuomioistuimessa vireillä oleva riita voi vaikuttaa, saa lopettaa ennen riidan ratkaisemista.

19 §. Yleensä yhteisomistuksessa olevan kiinteistön tai yhteisen alueen taikka usealle henkilölle tai kiinteistölle yhteisesti kuuluvan oi-

keuden tai etuuden osalta edellytetään, että sillä, joka käyttää mainitun omaisuuden osalta puhevaltaa, tulee olla muiden yhteisomistajien tai oikeudenhaltijoiden antama valtuutus siihen. Käytännössä tämä johtaisi kiinteistötoimituksissa usein siihen, ettei kukaan voisi mainitunlaisen omaisuuden osalta käyttää asianosaisen puhevaltaa, koska valtuutuksien hankkiminen tuottaisi kohtuutonta hankaluutta. Jotta yhteisomistuksessa olevan omaisuuden osalta tulisi toimituksessa edut valvotuiksi, ehdotetaan säädettäväksi, että jokainen yhteisomistaja tai oikeudenhaltija voisi käyttää kyseisen omaisuuden osalta asianosaisen puhevaltaa.

Toimituksen yhteydessä asianosaiset voivat sopia sellaisistakin seikoista, joilla on suuri taloudellinen merkitys tai huomattava vaikutus omistuksen kannalta. Tämän vuoksi ehdotetaan yhteisomistajan sopimusoikeutta toimituksessa rajoitettavaksi siten, että ilman kaikkien yhteisomistajien valtuutusta yhteisomistaja voisi tehdä kiinteistöä tai määräalaa koskevan sopimuksen vain niistä asioista, joista laissa on nimenomainen tätä koskeva säännös. Yhteisen alueen osalta sovellettaisiin, mitä yhteisalueissa säädetään.

4 luku. Lohkominen

Luvun säännökset koskevat lohkomista. Kun kiinteistöstä tai yhteisestä alueesta on kaupan tai muun luovutuksen perusteella luovutettu rajoiltaan määrätty alue eli määräala, siirtyy määräalan omistusoikeus luovutuksen saajalle siten kuin luovutuskirjassa on määrätty. Vaikka luovutuksen saajasta onkin tullut määräalan omistaja, ei näin muodostunutta uutta omistusoikeusyksikköä voida nykyisin voimassa olevan lainsäädännön mukaan merkitä kiinteistörekisteriin eikä lainhuudattaa tai pantata ennen kuin se on kiinteistötoimituksessa muodostettu kiinteistöksi. Tältä osin hallituksen esitykseen maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi sisältyy ehdotus, jonka mukaan myös määräala voitaisiin lainhuudattaa ja pantata. Tässä esityksessä on otettu huomioon mainittu ehdotus. Kun määräala on luovutettu yhteisestä alueesta tai muusta kiinteistöstä kuin tontista tai yleisestä alueesta, sen erottaminen tapahtuu lohkomalla.

Aina ei erotettavaa määräalaa kuitenkaan ole tarpeen muodostaa uudeksi itsenäiseksi kiinteistöksi. Siinä tapauksessa, että luovutuk-

sensaaja omistaa ennestään kiinteistön, voidaan erotettava määräala siirtää osaksi hänen omistamaansa kiinteistöä.

Edellä mainitut määräalan erottamista ja kiinteistöksi muodostamista tai ennestään olevaan kiinteistöön siirtämistä koskevat periaatteet eivät merkitse itse toimituksen kannalta asiallista muutosta voimassa olevaan lainsäädäntöön. Lohkomisen soveltamisalaa ehdotetaan kuitenkin laajennettavaksi siten, että lohkomalla voitaisiin erityisesti syystä erottaa määräala muustakin kiinteistöstä kuin tilasta, esimerkiksi pakkolunastusyksiköstä, jolloin lohkomalla voitaisiin muodostaa siis muukin kiinteistö kuin tila.

Silloin kun suoritetaan yhteislohkominen eli lohkomalla muodostettava kiinteistö käsittää määräaloja useasta kiinteistöstä tai yhteisestä alueesta taikka kun määräala siirretään lohkomalla ennestään olevaan kiinteistöön, joudutaan lohkomistoimituksessa huolehtimaan, ettei panttioikeuden haltijan oikeutta vaaranneta ja ettei panttisaamisten ja muiden kirjausten etusijajärjestys mene sekaisin. Voimassa olevassa lainsäädännössä nämä seikat on ratkaistu vaatimalla tiettyihin toimituksiin kiinnityksenhaltijain suostumus sekä soveltamalla mainitunlaisissa lohkomisissa kiinnitysvastuun osalta niin sanottua murto-osaisperiaatetta. Tällöin voimassa olevien säännösten mukaan tila, joka on muodostettu lohkomalla (lohkotila) useaan tilaan kuuluneista määräaloista, on vastuussa kunkin emätilan kiinnityksistä määräosuuksin sen mukaan kuin sillä on laskettu olevan osuutta näistä tiloista ja näiden mantaaleita on sen johdosta vähennetty. Vastaavalla tavalla kiinnitysvastuu voimassa olevien säännösten mukaan jakautuu silloin, kun lohkotila on erotettu yhteisestä alueesta tai kun määräala lohkomalla siirretään ennestään olevaan tilaan.

Ehdotuksen mukaan edellä selostettuja panttioikeuden haltijan aseman ja kiinnitysvastuun järjestämistä koskevia periaatteita tarkistettaisiin siten, että käyttöön otettaisiin kiinnitysvastuusta vapauttamisperiaate ja määräosaisperiaate korvattaisiin kiinnitysten laajenemisperiaatella. Tällöin muodostettava lohkokiinteistö tai siirretystä määräalasta ja vastaanottavasta kiinteistöstä (saajakiinteistö) muodostettava kiinteistö vapautettaisiin kiinnitysvastuun järjestämistä varten eräissä tapauksissa vastaamasta emäkiinteistön kiinnityksistä. Jos taas muodostettava kiinteistöä ei vapauteta vastaamasta emäkiinteistön kiinnityksestä, ne kiinni-

tykset, jotka jäävät rasittamaan lohkokiinteistöä tai määräalasta ja saajakiinteistöä muodostettua kiinteistöä, kohdistuvat lohkomisen jälkeen näihin kiinteistöihin siten, että koko kiinteistö eikä vain jokin sen murto-osa on vastuussa kiinnityksestä yhdessä kantakiinteistön kanssa.

Yleisperusteluissa on todettu, että lain tarkoituksena on saada maanomistusolot ja kiinteistöjärjestelmä mahdollisimman selkeiksi. Mikäli maanomistajan aluetta ei ole muodostettu kiinteistöksi, on sen omistajan selville saaminen voimassa olevien säännösten perusteella vaikeata. Luovutettujen määräalojen kiinteistöiksi muodostamisella tai ennestään olevaan kiinteistöön liittämällä sekä kiinteistörekisteriin merkitsemällä saadaan tarpeellinen selkeys maanomistusoloihin ja kiinteistöjärjestelmä kattavaksi.

Toisaalta rakentamisen ohjaaminen erityisesti yksityiskohtaisella kaavalla järjestetyillä alueilla ja muilla taaja-asutusalueilla edellyttää rajoituksia kiinteistönmuodostukseen. Kaavoissa ja rakennusjärjestyksissä on voitu antaa rakennuspaikan rajoja ja vähimmäiskokoa koskevia määräyksiä. Tällöin on tarkoituksenmukaista, että rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettua aluetta kiinteistöksi muodostettaessa otetaan huomioon kyseiset määräykset, jotta kiinteistölle voidaan antaa rakennuslupa. Samoin on tarkoituksenmukaista, että asemakaava-alueella lohottaessa pääsääntöisesti noudatetaan korttelijaon ja tonttijaon mukaisia rajoja. Niin ikään alueilla, joilla on voimassa rakennuskielto yksityiskohtaisen kaavan laatimista varten tai joille rantakaavan laatiminen rakennuslain säännösten mukaan on tarpeen, on tarpeellista rajoittaa kiinteistöjen muodostamista. Edellä sanotun perusteella onkin 33—37 §:ään otettu lohkomisen rajoittamista koskevat säännökset, joiden tarkoituksena on ohjata kiinteistöjen muodostamista mainituilla kaava- ja rakennuskieltoalueilla. Ehdotetut säännökset vastaavat pääosin voimassa olevan kaavoitusalueiden jakolain sisältämiä rajoitus-säännöksiä.

20 §. Pykälässä on määritelmänomaisesti sanottu lohkomisen tarkoitus ja sisältö sekä määritelty yhteislohkomisen käsite.

Voimassa olevaan lakiin verrattuna lohkomisen suorittamismahdollisuutta laajennettaisiin siten, että lohkomisen kohteena voisi olla muukin kiinteistö kuin tila. Poikkeuksena olisi kuitenkin asemakaava-alueena oleva tontti tai

yleinen alue. Kun asemakaava-alueella tontteja tai yleisiä alueita koskevat kiinteistöjaotuksen muutokset on tarkoitettu toteutettaviksi tontinmittauksella ja yleisen alueen mittauksella, on tarkoituksenmukaista, että tonttiin tai yleiseen alueeseen lohkominen voi kohdistua vain kumotun asemakaavan alueella.

Koskitila on erityinen tilojen ryhmään kuuluva kiinteistö, joka muodostetaan yhteisestä koskesta tai sen osasta. Kun sellaisia koskia, joiden osalta koskitilan muodostaminen saat-taa tulla kysymykseen, on edelleen olemassa ja kun koskitilan lohkomisen edellytykset on tarpeen säätää muista lohkomisista poikkeaviksi, on pykälän 3 momenttiin otettu koskitilan muodostamista koskeva säännös.

21 §. Pykälään on otettu emäkiinteistön, lohkokiinteistön, kantakiinteistön ja saajakiinteistön määritelmät. Kyseiset käsitteet ovat jo toimituskäytännössä laajassa käytössä ja ehdotetut määritelmät vastaavat käsitteiden vakiintunutta sisältöä.

Säännöksessä on lähdetty siitä, että toimitusmiehet kussakin yksittäistapauksessa harkitsevat, mikä muodostettavista kiinteistöistä jää kantakiinteistöksi.

22 §. Pykälään on otettu säännökset siitä, kenellä on oikeus hakea lohkomista. Ehdotuksessa on otettu huomioon uutta maakaarta koskevaan hallituksen esitykseen sisältyvät ehdotukset. Tämän vuoksi oikeus saada alue kiinteistöä erotetuksi olisi kiinteistön ja sen määräalan omistajalla, jolla on lainhuuto kiinteistöön tai määräalaan. Tätä koskeva säännös on pykälän 1 momentissa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin lohkomisen vireille tulosta hakemuksetta. Rajojen määrittämisen sekä kiinteistöön ja määräalaan kohdistuvien pantti- ja muiden oikeuksien selvittämiseksi on tärkeää, että luovutetuista määräaloista muodostetaan viipymättä itsenäisiä kiinteistöjä. Uuden maakaaren säännökset, joilla parannetaan määräalan luovutuksensaajan asemaa ja mahdollistetaan määräalan kiinnittäminen, voivat osaltaan hidastaa lohkomisen hakemista. Tämän vuoksi 2 momentissa ehdotetaan, että lohkomistoimitus tulee yleensä vireille ilman hakemusta silloin, kun määräalaan on myönnetty lainhuuto. Viranomaisen tehtävänä on uuden maakaaren 12 luvun 6 §:n mukaan toimittaa tieto määräalaan myönnetystä lainhuudosta kiinteistön sijaintipaikkakunnan maanmittaustoimistoon. Määräalan luovu-

tuksen saajan ei siten tarvitse esittää useita hakemuksia.

Lohkomista ei kuitenkaan voida toimittaa, jos alueesta on tarkoitus muodostaa tontti tai yleinen alue. Määräalan omistajalla voi olla muukin perusteltu syy siihen, ettei lohkomista toimiteta. Toimitus keskeytetään, jos määräalan omistaja ilmoittaa tarkoituksenaan olevan hankkia toinen määräala ja lohkoa se yhdeksi kiinteistöksi.

Lakiehdotuksen 178 §:n mukaan hakija voi peruuttaa toimitushakemuksensa, jolloin toimitusmääräys peruutetaan ja toimitus raukeaa. Hakemuksetta vireille tullut lohkomistoimitus ei sen sijaan voi raueta asianosaisen vaatimuksesta.

Pykälän 3 momentin säännös koskee oikeutta lohkoa määräala yhteisestä alueesta ja yhteisalueosuus.

23 §. Kiinteistön käsitteeseen sisältyy ajatus siitä, että kiinteistö on itsenäinen maanomistuksen yksikkö. Lohkomisen tarkoituksena on muodostaa määräalasta tällainen yksikkö. Tämä edellyttää, että lohottavan määräalan tulee kuulua samalle omistajalle tai samoille omistajille koko alueeseen nähden omistajakohtaisesti samassa suhteessa. Pykälään ehdotetaan otettavaksi asiasta nimenomainen säännös.

Koskitilan muodostamisen edellytykset ehdotetaan säädettäväksi voimassa olevan lain mukaisiksi. Siten lohkomisen edellytyksenä olisi, että koskitilan muodostamista haluavien on omistettava vähintään kolmannes yhteisestä koskesta.

24—27 §. Pykälät koskevat yhteislohkomisen ja määräalan kiinteistöön siirtämisen edellytyksiä.

Kiinteistöjärjestelmän selvyiden vuoksi edellytetään, ettei lohkokiinteistöön sisällytetä eri kuntiin kuuluvia alueita ja ettei eri kiinteistöihin kuuluvien määräalojen muodostaminen yhdeksi kiinteistöksi aiheuta muutoinkaan epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmään. Viitaten siihen, mitä 23 §:n kohdalla on sanottu, myös yhteislohkomisessa vaaditaan määräalojen osalta omistuksen yhtenäisyys. Kun yhteislohkominen käsittää paitsi lohkomisen, tosiasiallisesti myös erotettavien määräalojen yhdistämisen yhdeksi kiinteistöksi, edellytetään lisäksi, että omistaja tai, jos heitä on useita, osaomistajat suostuvat yhteislohkomiseen. Eräisiin lakeihin, kuten porotalouslakiin (161/90), luontaiselinkeinolakiin (610/84) ja kolttalakiin (611/84) sisältyy näiden lakien nojalla muodostettujen kiinteistöjen luo-

vutusta ja osittamista koskevia rajoituksia. Siten määräalaa, joka on mainitunlaisten rajoitusten alainen, ei voi muodostaa samaksi tilaksi sellaisen määräalan kanssa, jota eivät rajoitukset koske, koska muutoin syntyisi sekaannusta rajoitusten kohdistumisessa muodostettuun lohkotilaan. Edellä mainittuja edellytyksiä koskevat säännökset on otettu 24 §:n 1 momentin 1—4 kohtaan.

Lukukohtaisten perustelujen yhteydessä on esitetty, että kiinnitysten osalta otettaisiin käyttöön kiinnitysten laajenemisperiaate ja kiinnitysvastuusta vapauttamisperiaate. Näiden periaatteiden mukaisesti 24 §:n 1 momentin 5 kohtaan ja 2 momenttiin on otettu yksityiskohtaiset säännökset yhteislohkomisen edellytyksistä, jotka koskevat määräaloihin kohdistuvia kiinnityksiä. Jotta yhteislohkomisen ei aiheuttaisi sekaannusta ulosmittaus- ja pakkohuutokaupatilanteissa eikä kiinteistön ollessa turvaamistoimenpiteen alainen, 24 §:n 1 momentin 6 kohdaksi on otettu säännös siitä, ettei määräala saa olla ulosmitattu tai kuulua konkurssipesään eikä mihinkään määräalaan saa kohdistua turvaamistoimenpiteitä.

Jos lohottavaksi tarkoitettu määräala on yhteistä aluetta, kiinnitysten laajenemisperiaatteen käyttöönotto edellyttää, että lohkomista rajoitetaan vastaavalla tavalla kuin lohottaessa yhdeksi kiinteistöksi määräaloja useasta kiinteistöstä. Jotta lohkomista ei rajoitettaisi tarpeettomasti osakaskiinteistöihin kohdistuvien kiinnitysten vuoksi, on myös yhteistä aluetta koskevassa lohkomisessa tarpeen soveltaa kiinnitysvastuusta vapauttamista. Yksityiskohtaiset säännökset yhteistä aluetta koskevan lohkomisen edellytyksistä on otettu 25 §:ään.

Kun määräalan siirtäminen kiinteistöön vastaa kiinteistönmuodostuksellisesti yhteislohkomista, on 26 §:ään otettu säännös siitä, että siirtämiseen sovelletaan yhteislohkomisen edellytyksiä.

Kiinteistöön voi kohdistua myös erityisiä oikeuksia, jotka on kirjattu. Tämän vuoksi 27 §:ään ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että mitä 24 §:n 1 momentin 5 kohdassa ja 25 §:ssä säädetään kiinnityksistä, koskee myös kirjattua erityistä oikeutta, joka kohdistuu lohottavaan määräalaan.

28 ja 29 §. Pykäliin sisältyvät yksityiskohtaiset säännökset lohkokiinteistön kiinnitysvastuusta vapauttamisesta tai vapautumisesta säännöksiin nojalla, kiinnitysten kohdistumisesta lohkomisen jälkeen eri kiinteistöihin ja

kiinnitysten laajenemisesta sekä ilmoittamisesta kirjaamisviranomaiselle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtäviä merkintöjä varten.

Käsiteltäessä kiinnityksiä kiinteistönmuodostamistoimituksissa noudatetaan sitä periaatetta, ettei panttioikeuden haltijan asemaa huononnetta niin, että hänen oikeutensa vaarantuu. Toisaalta toimituksissa on tarkoituksenmukaista pyrkiä järjestelemään kiinnityksiä siten, että esimerkiksi yhteislohkominen voitaisiin tehdä mahdollisimman usein silloin, kun se muiden edellytysten puolesta olisi mahdollista. Edelleen tulisi pyrkiä siihen, että määräalan ostajalle muodostettu lohkokiinteistö vapautetaan sellaisista kiinnityksistä, jotka on vahvistettu emäkiinteistöön myyjän velan vakuudeksi, jos vapauttaminen ei vaaranna panttioikeuden haltijan oikeutta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että lohkokiinteistö vapautettaisiin vastaamasta emäkiinteistöön vahvistetusta kiinnityksestä, jos asianomainen panttioikeuden haltija antaa siihen suostumuksensa taikka jos kantakiinteistö selvästi riittää vastaamaan kaikista emäkiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista, ilman panttioikeuden haltijan suostumustakin.

Yhteinen alue ei kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen, jäljempänä kiinnitysasetus, mukaan voi olla kiinnityksen kohteena. Kun kiinnitys kohdistuu kiinteistön koko ulottuvuuteen, niin tästä seuraa, että kiinteistöön kuuluva yhteisalueosuus on osaltaan kiinnityksen vakuutena. Jos yhteinen alue on arvokas ja kiinteistön osuus tällaisesta yhteisestä alueesta on suuri, yhteisestä alueesta muodostettavaa lohkotilaa ei voida vapauttaa osakastilojen kiinnitysvastuusta ilman, että selvitetään vapauttamisen vaikutus panttioikeuden haltijan oikeuteen. Usein kiinteistöön kuuluvalla yhteisalueosuudella ei sen vähäisyyden vuoksi ole merkitystä osakastilaan kohdistuvan kiinnitetyn saatavan vakuutena ja käytännössä luotonantajat eivät juurikaan selvitä kiinteistön mahdollisesti kuuluvia yhteisalueosuuksia eivätkä ota niitä huomioon vakuusarvolaskelmissa. Sanotun perusteella 28 §:n 2 momentissa on ehdotettu säädettäväksi, että yhteisestä alueesta muodostettu lohkokiinteistö voidaan vapauttaa vastaamasta osakaskiinteistöihin kohdistuvista kiinnityksistä paitsi panttioikeuden haltijan suostumuksen perusteella, myös ilman suostumusta, jos osakaskiinteistö lohkomisen jälkeen riittää selvästi vastaamaan siihen kohdistuvista kiinnityksistä tai jos lohkomisen aiheuttama osakaskiinteistön arvon aleneminen

on vähäinen. Tällainen toimitusmiesten vahingottomuusharkintaan perustuva kiinnitysvastuusta vapauttaminen mahdollistaa sellaisten arvoltaan yhteisten alueiden lohkomisen, joihin kuuluu paljon osakastiloja ja joiden arvo ei ole kovin suuri. Sama koskisi kiinteistöä, johon yhteistä aluetta lohkomalla siirretään.

Kiinnitysjärjestelmän selvytyden ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuuden vuoksi on tärkeätä, että toimituksessa tehdystä päätöksestä, jolla lohkokiinteistö on vapautettu vastaamasta emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä, ilmoitetaan viipymättä kirjaamisviranomaiselle. Lohkokiinteistön osalta kiinnitys poistetaan kuitenkin vasta sen jälkeen, kun edellä tarkoitettu toimitusmiesten päätös vapauttamisesta on tullut lainvoimaiseksi. Tätä koskeva säännös ehdotetaan otettavaksi 28 §:n 3 momenttiin.

Lukukohtaisissa perusteluissa kiinnitysten osalta on ehdotettu otettavaksi käyttöön kiinnitysten laajenemisperiaate. Tämä tarkoittaa sitä, että sellainen emäkiinteistön kiinnitys, joka rasittaa jotakin lohkotilaan sisältyvää määräalaa tai jotakin sellaista määräalaa, joka lohkomalla siirretään kiinteistöön, kohdistuu lohkomisen jälkeen kantakiinteistön ohella koko lohkokiinteistöön tai määräalasta ja saajakiinteistöstä muodostettuun kiinteistöön, jollei kiinteistö ole kokonaan vapautunut vastaamasta kyseisestä kiinnityksestä. Tätä laajenemisperiaatetta koskeva säännös on otettu 29 §:ään.

30 §. Kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu koko kiinteistöön siinäkin tapauksessa, että oikeus kohdistuu vain johonkin osaan kiinteistöä. Alue, johon edellä tarkoitettu oikeus kohdistuu, on yleensä tarkoin maastossa rajattavissa. Lohkomistoimituksessa on pyrittävä toteamaan, miten emäkiinteistöihin kohdistuneet kirjatut vuokra- ja muut erityiset oikeudet kohdistuvat lohkomisessa muodostuneisiin kiinteistöihin. Mikäli siinä yhteydessä todetaan, että joku mainituista kirjaetuista oikeuksista kohdistuu vain kantakiinteistöön tai lohkokiinteistöön, toimitusinsinöörin on ilmoitettava siitä kirjaamisviranomaiselle asianomaisten muutosten tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tästä ehdotetaan säädettäväksi 30 §:ssä.

31 §. Hallituksen esitykseen maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi sisältyvän ehdotuksen mukaan kiinteää omaisuutta koskeva luovutus on tehtävä maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyssä muodossa. Tämä koskee myös mää-

räalan ja yhteisalueosuuden luovuttamista. Jos luovutettuun omaisuuteen halutaan tehdä muutoksia, edellyttää se luovutuskirjan muuttamista edellä mainittuja muotomääräyksiä noudattaen. Tämän vuoksi 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että lohkomisen perustuessa luovutukseen lohkokiiinteistö on muodostettava luovutuskirjan mukaisesti.

Käytännössä esiintyy eri syistä, kuten esimerkiksi uuden rajan sopeuttamiseksi olemassa olevaan tiehen, valtaojaan tai kaavan rajoihin tarvetta vähäisessä määrin poiketa luovutuskirjan mukaisista määräalan rajoista. Samoin yhteisalueosuutta koskeva luovutuskirjan ehto saattaa olla siinä määrin epämääräinen, että luovutuskirjan määräyksiä joudutaan lohkomisen yhteydessä täsmentämään, täydentämään tai muuttamaan. Jos luovutusehtoja tarkistetaan vähäisessä määrin eikä tarkistaminen aiheuta esimerkiksi kauppahinnan muutosta, ei tarkistamista voida pitää sellaisena muutoksena, joka vaatisi muutoksen tekemistä luovutuskirjaan. Tällöin asia voidaan selittää pöytäkirjassa. Sen sijaan lisäluovutukset ja muut asianosaisten sopimat olennaiset muutokset vaativat luovutuskirjan muuttamisen, jotta lohkominen voitaisiin suorittaa muutosten edellyttämällä tavalla. Luovutuskirjan muuttamiseen on sovellettava kiinteistön kaupan muutosäännöstä. Ehdotuksen mukaan luovutuskirjan voi tällöin vahvistaa toimitusinsinööri, vaikka hän ei olisi julkisen kaupanvahvistaja. Menettelyn nopeuttamiseksi ehdotetaan lisäksi, ettei lisäalueen tai lisäosuuden saantoa tarvitse erikseen lainhuudattaa. Toimitusinsinööri on tällöin selvittävä saannon pätevytyteen liittyvät seikat. Jos luovutus tehdään aikaisempien sopijapuolten kesken, erityistä asiakirjaselvitystä ei uuden saannon tutkimiseksi yleensä tarvita.

Pääsääntöisesti lohkominen on suoritettava asianosaisten sopimuksen mukaisesti. Käytännössä saattaa kuitenkin poikkeustapauksessa, esimerkiksi yksityiskohtaisen kaavan alueella syntyä tilanne, jossa on tärkeätä tarkoituksen mukaisen kiinteistöjaotuksen saamiseksi poiketa asianosaisten alunperin sopimista määräalan rajoista. Jos asianosaisten kesken ei kuitenkaan synny sopimusta määräalan muuttamisesta, 3 momenttiin on otettu säännös siitä, millä edellytyksillä toimitusmiehet voivat päättää muutoksista asianosaisten sopimiin määräalan rajoihin.

Jäljempänä 58 ja 59 §:ssä ovat säännökset siitä, millä edellytyksillä voidaan kiinteistöjen

kesken suorittaa pakollinen tilusvaihto. Jos heti lohkomisen jälkeen lohkotilojen tai lohkotilan ja kantatilan kesken olisivat edellytykset pakollisen tilusvaihdon suorittamiseen, on tarkoituksenmukaista, että asianosaisten vaatimuksesta jo lohkomisen yhteydessä voidaan tarkistaa erotettavan määräalan rajoja siten, ettei lohkomisen laillistumisen jälkeen ole tarpeen erikseen suorittaa tilusvaihtoa. Myös tätä koskeva säännös on otettu 3 momenttiin.

32—36 §. Lukukohtaisten perustelujen yhteydessä osittamisrajoitukset on ehdotettu asetettavaksi siten, ettei toisaalta luovutettujen määräalojen kiinteistöiksi muodostamista tarpeetomasti estetä ja että toisaalta rakennuspaikkoina käytettäväksi tarkoitetut kiinteistöt muodostetaan rakennuskelpoisiksi yksiköiksi.

Asemakaava-alueella rakentamisen yksiköitä ovat eräin poikkeuksin tontit. Tämän vuoksi kiinteistönmuodostamistoimenpiteenä on yleensä rakennustonttien osalta tontinmittaus ja kunnan tarpeisiin osoitettujen yleisten alueiden osalta yleisen alueen mittaus. Poikkeustapauksissa saattaa tulla kysymykseen lohkomisen esimerkiksi rakennuskorttelien ulkopuolisilla alueilla tai rakennuskorttelissa ennen tonttijaon hyväksymistä. Tällaisten lohkomisten osalta ehdotetaan 32 §:ssä säädettäväksi, että lohkominen on suoritettava siten, ettei siinä muodostu uutta asemakaavan tai tonttijaon mukaisesta rajasta poikkeavaa kiinteistörajaa, jollei kunta anna siihen suostumustaan.

Yleiskaavassa virkistys- ja suojelutarkoituksiin osoitettujen alueiden toteuttaminen tapahtuu pääsääntöisesti välittömästi kaavan perusteella. Tämän vuoksi ehdotetaan, että rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä ei näillä alueilla saisi muodostaa lohkomalla, jos se huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä yleiskaavassa osoitettuun tarkoitukseen.

Muiden yksityiskohtaisten kaavojen alueilla eli rakennuskaava- ja rantakaava-alueilla kiinteistöjen muodostaminen tapahtuu pääsääntöisesti lohkomalla. Kun näillä kaava-alueilla kiinteistöjen muodostamisessa on otettava huomioon, että kaava voidaan kaikilta osin toteuttaa, ehdotetaan tätä tarkoittava säännös otettavaksi 34 §:ään.

Maata hankitaan paitsi rakentamiseen myös muita käyttötarkoituksia varten. Etenkin laajahkoja alueita lohottaessa ei useinkaan vielä tarkoin tiedetä alueen vastaista käyttöä. Lisäksi alueesta tulevat usein eri osat erilaiseen käyttöön. Jos alueella ei ole yksityiskohtaista kaa-

vaa, ei alueen vastaista käyttöä ole sitovasti määrätty. Tämän vuoksi yksityiskohtaisten kaavojen ulkopuolisilla alueilla ei ole tarpeen eikä tarkoituksenmukaista määräyksillä rajoittaa muiden kuin rakennuspaikkoina käytettäväksi tarkoitettujen alueiden kiinteistöiksi muodostamista. Alueen kelpoisuuden rakennuspaikkana sääntelevät rakennuslaki (370/58) ja sen nojalla annetut säännökset ja määräykset. Näiden säännösten ja määräysten huomioon ottamiseksi lohottaessa rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitettuja kiinteistöjä on 34 §:ään ehdotettu yksityiskohtaiset säännökset. Jos kunta antaa lohkomiseen suostumuksensa taikka jos alue on jo rakennettu asianomaisen luvan nojalla, eikä olosuhteiden muutoksesta tai erityisestä syystä muuta johdu, alue voitaisiin kuitenkin lohkoa.

Lakiehdotuksen 35 §:ään on otettu säännökset rakennuspaikaksi tarkoitettun määräalan lohkomisesta alueella, jolla on rakennuskielto asema- tai rakennuskaavan laatimista varten. Jos rakennuslain mukaisessa menettelyssä alueelle on myönnetty rakennuslupa tai poikkeuslupa rakentamista varten taikka jos kunta antaa suostumuksensa lohkomiseen, kiinteistön muodostamisen rajoittamiseen ei ole tarvetta.

Kun määräala siirretään rakennuskieltoalueella ennestään olevaan kiinteistöön tai kun lohkomisen kohteena on muu kuin rakennuspaikaksi tarkoitettu alue, ei rakennuspaikkaa koskevien säännösten huomioon ottaminen ole tarpeen. Sen vuoksi näiden tapausten varalta 2 momenttiin on otettu säännös sen tarkistamisesta, ettei lohkomisen huomattavasti vaikeuta kaavan laatimista.

Rakennuslain 123 a §:ään sisältyvät säännökset siitä, milloin alueelle on tarpeen laatia rantakaava. Jos alue lohkomistoimitusta aloitettaessa tai toimituksen kestäessä todetaan tällaiseksi alueeksi, on rakennuspaikkoina käytettäväksi tarkoitettujen kiinteistöjen muodostamista rajoitettava ennen kaavan vahvistamista. Jos lohottava alue on kuitenkin jo rakennettu tai sellainen, jota varten on jo myönnetty rakennuslupa tai poikkeuslupa rakentamiseen taikka jota rakennuslain säännösten nojalla rantakaavan tarpeellisuudesta huolimatta saadaan käyttää rakentamiseen, ei lohkomisen epäämiseen ole tarvetta. Sama koskee sellaisia tapauksia, joissa on ilmeistä, ettei määräalan rakentaminen vaikeuta rantakaavan laatimista tai joissa kunta on antanut suostumuksensa lohkomiseen. Rakennuslain mukaan rantakaa-

van tarpeellisuuden ratkaisee ympäristöministeriö tai lääninhallitus. Jos rantakaavan tarpeellisuus tulee esille lohkomisen edellytyksiä harmittaessa, tulee myös tällöin rantakaavan tarpeellisuus ratkaista edellä mainittujen viranomaisten toimesta. Tämän vuoksi 36 §:ään ehdotetaan otettavaksi säännös asian siirtämiseksi rakennuslain mukaisessa järjestyksessä käsiteltäväksi.

37 §. Pykälä koskee lohkomista alueella, jolla on vireillä uusjako, halkominen tai muu jako. Kun nämä toimitukset ovat monesti kestoajaltaan pitkiä ja tarve lohkomisen suorittamiseen esimerkiksi rakennuspaikkojen osalta on usein kiireellinen, ehdotetaan, että lohkomisen voitaisiin suorittaa jakotoimituksen estämättä, jollei se merkittävästi viivästyttä jakotoimitusta eikä ole muutakaan erityistä syytä lohkomisen lykkäämiseen. Lisäksi pykälään on otettu teknisluonteiset määräykset lohkomisen suorittamisesta halkomisen yhteydessä silloin, kun joku halkomisen osakas on luovuttanut määräalan siinä tarkoituksessa, että se erotetaan hänelle halkomisessa annetuista tiluksista.

5 luku. Erillisen vesijätön ja muun erillisen alueen tilaksi muodostaminen ja kiinteistöön liittäminen

Edellä 2 §:n kohdalla todettiin, että kiinteistöjärjestelmään kuuluu kiinteistöjä ja muita kiinteistöjärjestelmän yksiköitä ja että kiinteistöt jakaantuvat erilaatuisiin kiinteistöihin siten kuin kiinteistörekisterilaissa säädetään. Tavallisin kiinteistö on tila. Muiden kiinteistöjen lukumäärä tilojen lukumäärään verrattuna on vähäinen. Lisäksi on olemassa alueita, jotka ovat yksityisomistuksen kohteena, mutta jotka eivät kuulu tilaan tai muuhun kiinteistöön.

Kiinteistöistä, jotka eivät ole tiloja, sekä sellaisista kiinteistöihin kuulumattomista alueista, jotka ovat yksityisomistuksen kohteena, käytetään vakiintuneesti yhteistä nimitystä erilliset alueet. Tällaiset tilajärjestelmän ulkopuolella olevat alueet eivät ole nykyisen lainsäädännön mukaan lainhuudatus- ja kiinnityskelpoisia kiinteistöyksiköitä.

Erillisen alueen omistajan kannalta on monesti tarpeen saada muodostetuksi omistukseensa oleva alue tilaksi, jolloin siitä tulee lainhuudatus- ja kiinnityskelpoinen yksikkö. Pu-

heena olevan lukuun onkin sisällytetty säännökset erillisen alueen tilaksi muodostamisesta. Lisäksi lukuun on otettu säännökset erillisen alueen kiinteistöön liittamisestä.

Erilliset alueet jaetaan vakiintuneesti kahteen ryhmään eli erillisiin vesijättöihin ja muihin erillisiin alueisiin. Ennen vesijohdoista ja vesilaitoksista vuonna 1868 annettua asetusta voimassa olleiden säännösten mukaan voitiin antaa lupa vesistön laskemiseen muillekin kuin vesialueen omistajille. Tällaisen laskemisen kautta syntyneeseen vesijättöalueeseen saivat omistusoikeuden laskemisyhteyteen osallistuneet. Mainitun asetuksen mukaan oikeus vesistön laskemiseen tuli kuulumaan vain vesialueen omistajille. Laskemiseen voitiin antaa lupa, jos enemmän kuin puolet vesialueen omistajista oli yrityksessä mukana. Mukana olleet omistajat saivat omistukseensa koko syntyneen vesijättöalueen. Heidän oli kuitenkin maksettava korvaus laskemiseen osallistumattomille vesialueen omistajille. Vuonna 1902 voimaan tulleen vesioikeuslain mukaan ei sen sijaan omistusoikeus laskemalla syntyneeseen vesijättöön siirtynyt laskemisyhteyteen osallistuneille. He saivat vesijättöalueeseen ainoastaan määräaikaisen nautintaoikeuden.

Erillisellä vesijättöllä tarkoitetaan erityisellä luvalla vesistön laskemisen kautta syntyneitä vesijättöjä joka ennen marraskuun 13 päivää 1911 on tullut jonkun omaksi siten, ettei se kuulu osana mihinkään tilaan taikka, joka on kuulunut tilaan, mutta on tilasta toiselle luovutettu sitä tilasta erottamatta. Mainittuna päivänä tuli voimaan erillisten vesijättöjen muodostamisesta itsenäisiksi tiloiksi annettu asetus. Sinä määrättiin mainitunlaiset laskemalla syntyneet vesijättöt muodostettaviksi itsenäisiksi tiloiksi ja merkittäviksi maarekisteriin. Asetuksen voimaantulopäivän jälkeen tilasta luovutetut vesijättöt on muodostettu tiloiksi yleisen jakolainsäädännön mukaan. Kun käytännössä vieläkin esiintyy edellä tarkoitettuja tilajärjestelmän ulkopuolella olevia erillisiä vesijättöjä, on tähän lakiin otettu säännökset erillisen vesijättön tilaksi muodostamisesta ja kiinteistöön liittamisestä.

Muulla erillisellä alueella tarkoitetaan kaikkia niitä tilajärjestelmän ulkopuolella olevia yksityisomistuksen kohteena olevia kiinteistöjä ja alueita, jotka eivät ole erillisiä vesijättöjä. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi valtion metsämaasta ja pakkolunastusyksiköstä luovutetut alueet, isojaossa yleisiin tarpeisiin erotetut alu-

eet sekä eräät saaret, niityt ja muut tilukset, jotka eivät sisälly tilalle isojaossa annettuun tilusalaaan mutta jotka vanhastaan on luettu tilaan erillisenä etuutena kuuluvaksi.

38 ja 39 §. Pykäliin sisältyvät säännökset erillisen vesijättön määritelmästä, sen tilaksi muodostamisen tai kiinteistöön liittämisen edellytyksistä, vesijättön omistuksen ratkaisemisesta sekä siitä, kenellä on oikeus saada toimitus vireille. Erillisiä alueita ja siten myös erillistä vesijättöä on pidetty oikeuskäytännössä irtaimen omaisuuden luonteisena, minkä vuoksi omistajalla ei useinkaan ole asiakirjaa omistusoikeutensa osoituksena. Myöskään silloin kun erillisen alueen luovutus on tehty kirjallisesti, luovutuskirjalta ei aina ole vaadittu maakaaren 1 luvun 2 §:n mukaista muotoa. Tämän vuoksi erillisen vesijättön omistaja ei yleensä voi osoittaa omistustaan myöskään lainhuudolla. Niinpä ehdotetaan, että omistajahallinta on riittävä näyttö toimituksen hakijan omistusoikeudesta. Säännökset vastaavat jakolain säännöksiä eivätkä siten merkitse muutosta nykyisiin säännöksiin.

40 §. Erillisen vesijättön tilaksi muodostaminen ja kiinteistöön liittäminen vastaa kiinteistönmuodostamisen kannalta lohkomista. Tämän vuoksi ehdotetaan, että puheena olevissa toimituksissa sovellettaisiin, mitä lohkomisesta säädetään.

Erillinen vesijättö voidaan muodostaa sellaisenaan yhdeksi tilaksi. Tällöin toimituksessa ei muodostu uusia kiinteistörajoja. Toimitus voidaan suorittaa myös siten, että vesijättöalueesta muodostetaan eri tiloja kullekin omistajalle. Tällöin toimitus on verrattavissa lohkomiseen. Tämän vuoksi ehdotetaan että tällöin erillisen vesijättön tilaksi muodostamisessa sovelletaan samoja kaavoituksellisista seikoista johtuvia kiinteistöjen muodostamista koskevia rajoituksia, joista säädetään 33—36 §:ssä lohkomisen osalta.

Kuten 39 §:n kohdalla todettiin, erillisen vesijättön omistajalla ei useinkaan ole asiakirjaa, jolla hän voisi osoittaa omistusoikeutensa vesijättöön. Tämän vuoksi 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi voimassa olevaa jakolain säännöstä vastaava säännös siitä, että toimituksessa laadittu selitelmä on riittävä osoitus saannosta. Näin ollen omistaja voi hakea lainhuutoa muodostetulle tilalle selitelmän nojalla.

41 §. Pykälässä ovat säännökset erillisen alueen tilaksi muodostamisesta ja kiinteistöön liittamisestä. Vastaavasti kuten erillisen vesijä-

tön osalta, myös erillisen alueen osalta ehdotetaan säädettäväksi, että tilaksi muodostamisessa ja kiinteistöön liittämisessä sovelletaan lohkomista koskevia säännöksiä.

6 luku. Tontinmittaus ja yleisen alueen mittaus

Lukuun sisältyy säännökset tontinmittauksesta ja yleisen alueen mittauksesta. Kiinteistöjen muodostaminen kaupunkien asemakaava-alueilla on alun alkaen kuulunut kunnallisille viranomaisille. Vuodesta 1991 lähtien kaikkien kuntien asemakaava-alueilla kaavan mukaiset tontit ja yleiset alueet on muodostettu tontinmittauksen ja yleisen alueen mittauksen perusteella. Tältä osin ehdotetut säännökset vastaavat nykyisiä säännöksiä.

Tontinmittaus ja yleisen alueen mittaus säilyisivät nykyisen tyyppisinä toimituksina. Rekisteriyksikön muodostaminen olisi nykyiseen tapaan kaksivaiheinen toimitus siten, että ensimmäinen vaihe käsittäisi mittaustoimenpiteen ja toisena vaiheena olisi kiinteistörekisteriin merkitseminen.

Voimassa olevan lain mukaan tonttiin ei voi kuulua osuutta yhteisiin alueisiin. Erityisistä etuuksista ei ole nykyisin säännöksiä, mutta käytännössä on katsottu myös tonttiin voivan kuulua erityinen etuus tai osuus sellaiseen. Kun edelleen esiintyy tarvetta siihen, että myös tonttiin voi kuulua osuus yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen, lakiin on otettu tätä tarkoittavat säännökset.

42 §. Pykälään on otettu säännökset siitä, että tonttijaon mukainen tontti, niin sanottu kaavatontti erotetaan tontinmittaustoimituksella ja että tontista tulee rekisteriyksikkö vasta kiinteistörekisteriin merkitsemisen jälkeen.

43 §. Tontinmittaustoimituksessa yksilöidään se alue, mikä muodostettavaan kiinteistöön kuuluu. Tämän vuoksi ehdotetaan, että tontin alueen omistajan ohella myös alueen osaomistaja ja alueen haltija voi hakea tontinmittausta. Käytännössä saattaa esiintyä tarvetta, että kaavatontti mitataan siihen kuuluvan alueen yksilöimiseksi, vaikka kukaan edellä mainituista asianosaisista ei sitä haakaan. Kun 15 §:n mukaan hakemuksesta tapahtuvaan tontinmittaukseen antaa määräyksen kiinteistörekisterin pitävä, ehdotetaan, että kiinteistörekisterin pitävä voisi tarvittaessa määrätä myös hakemuksetta tontinmittauksen suoritettavaksi.

44 §. Useasti siihen kiinteistöön, jonka alu-

eesta tontti muodostetaan, kuuluu osuus yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen. Se seikka, että tällaisen kiinteistön alueesta tai sen osasta muodostetaan tontti, ei useinkaan vähennä alueen omistajan tarvetta yhteis-alueosuuden omistamiseen. Niinpä kiinteistölle kuuluva osuus yhteiseen vesialueeseen on yleensä omistajalle yhtä tarpeen esimerkiksi virkistyskalastuksen vuoksi siitä riippumatta, sijaitseeko hänen asuinrakennuksensa tontilla vai muulla kiinteistöllä. Kun voimassa olevan lain mukaan tonttiin ei voi kuulua osuus yhteiseen alueeseen, tämä on johtanut siihen, että tontin omistajalle on saattanut muodostua toinen kiinteistö, joka käsittää ainoastaan osuuden yhteiseen alueeseen.

Silloin kun kiinteistöön, jonka alueesta tontti muodostetaan, kuuluu osuus yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen ja muodostettavalle tontille on tarkoitettu kuulumaan myös osuus yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen, on tarkoituksenmukaista, että tällainen osuus annetaan tontille, jottei tarpeettomasti muodostu kahta erillistä kiinteistöä. Pykälään onkin otettu tätä tarkoittava säännös. Osuuden antaminen muodostettavalle tontille vastaa sitä tilannetta, jolloin lohkokiinteistö saa osuuden yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että tontin osalta sovelletaan samoja säännöksiä kuin lohkokiinteistön osalta.

45 §. Pykälän 1 momentissa ovat säännökset siitä, että asemakaavan mukainen yleinen alue muodostetaan erilliseksi rekisteriyksiköksi tai liitetään ennestään olevaan yleiseen alueeseen yleisen alueen mittaustoimituksen perusteella ja että lopullisesti rekisteriyksikkö muodostuu tai siirtäminen katsotaan tapahtuneeksi kiinteistörekisteriin merkitsemisellä.

Pykälän 2 momenttiin on otettu nykyiseenkin lakiin sisältyvä säännös siitä, että rakennuslain mukaisen ensimmäisen asemakaavan alueella kunnan omistukseen suoraan lain nojalla tullut katualue erotetaan kunnalle yleisen alueen mittauksella.

Yleinen alue on tarkoitettu yleiseen käyttöön eikä alueen käyttö siten perustu alueen omistukseen. Jos tällaiseen yleiseen alueeseen liittyisi osuus yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen, syntyisi sekaannusta siitä, kenellä olisi oikeus käyttää osuuden omistajalle kuuluvia oikeuksia. Tämän vuoksi ehdotetaan, ettei yleisellä alueella ole osuutta yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin.

46 §. Yleiset alueet on tarkoitettu kunnan omistukseen, joten kunnalla on tarve saada yksilöidyksi ja rekisteriin merkityksi yleiseen alueeseen kuuluva alue. Jos alue ei ole vielä kunnan omistuksessa, myös alueen omistajalla on tarvetta saada yksilöidyksi se alue, joka hänen omistamastaan alueesta kuuluu yleiseen alueeseen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että yleisen alueen mittausta suoritetaan kunnan tai alueen omistajan hakemuksesta.

Vastaavasta syystä kuin tontinmittauksen osalta myös yleisen alueen mittauksen osalta ehdotetaan säädettäväksi, että kiinteistörekisterin pitävä voi määrätä hakemuksetta yleisen alueen mittauksen suoritettavaksi.

7 luku. Halkominen

Luvun säännökset koskevat halkomista. Halkomisessa tila jaetaan pääsääntöisesti tiettyjen osuuslukujen suhteessa useammaksi tilaksi. Tavallisesti halkominen tarkoittaa yhteisomistuksen purkamista sellaisissa tilanteissa, joissa yhteisomistajat eivät ole päässeet sopimukseen omistamansa tilan jakamisesta määrälainoina. Myös tilan omistajalla saattaa olla tarvetta siihen, että tila jaetaan hänen määräämänsä osuuslukujen mukaan useammaksi erilliseksi tilaksi. Halkomisen tarkoitus olisi siten sama kuin nykyisenkin lain mukaan.

Nykyisten säännösten mukaan halkomisen kohteena voi olla vain tila, mutta ei muu kiinteistö.

Muiden kiinteistöjen osalta voidaan todeta, että erillistä vesijättöä ja pakkolunastusyksikköä lukuun ottamatta ei ole edes ajateltavissa tarvetta niiden halkomiseen. Erillinen vesijättö ja pakkolunastusyksikkö sen sijaan voivat poikkeustapauksessa tulla yhteisomistuksen kohteiksi, jolloin myös yhteisomistuksen purkaminen halkomalla saattaisi olla tarpeen. Tällöin voidaan kuitenkin menetellä siten, että mainitunlainen kiinteistö muodostetaan ensin tilaksi 5 luvun mukaisessa erillisen alueen tilaksi muodostamistoimituksessa ja sen jälkeen näin muodostettu tila halotaan. Erillisen vesijätön osalta tällainen kaksivaiheinen menettely on tarpeen jo senkin vuoksi, että tilaksi muodostamisen yhteydessä on yleensä tarpeen ratkaista myös vesijätön omistusoikeuskysymykset. Sanotun perusteella ehdotetaan, että halkomisen kohteena voisi olla vain tila kuten nykyäänkin.

Käytännössä on melko tavallista, että tiet-

tyyn käyttöyksikköön, esimerkiksi maatalaan kuuluu useita eri tiloja. Tällöin on tavallista, että perinnönjaon yhteydessä osakkaille annetaan murto-osia eri tiloista. Kun tällaista usean tilan muodostamaa kokonaisuutta ryhdytään jakamaan halkomalla, joudutaan nykyisten säännösten mukaan menettelemään joko siten, että kukin tila halotaan erikseen tai siten, että tilat ensin yhdistetään eri toimenpiteenä siltä osin kuin se on mahdollista, ja sen jälkeen halotaan yhdistämällä muodostunut. Myös voidaan menetellä siten, että jakaminen suoritetaan niin sanottuna halkomisuusjakona. Jotta jaettavaa käyttöyksikköä voitaisiin käsitellä yhtenä kokonaisuutena tarvitsematta ryhtyä erikseen tilojen yhdistämiseen tai uusjakotoimitukseen, on lakiin otettu säännökset siitä, että useat samoille omistajille kuuluvat tilat voidaan halkoa yhteishalkomisena. Tällöin osanomistajan osuudet eri tiloista voidaan kiinteistöjen yhdistämisestä säädetyin edellytyksin muodostaa yhdeksi tilaksi, jolloin eri tilojen muodostama kokonaisuutta käsitellään toimituksessa ikään kuin jaettavana olisi yksi tila.

Tilan halkomisessa jaetaan siihen kuuluvat eri omaisuusosat. Nykyisen lainsäädännön mukaan jakaminen suoritetaan siten, että tilaan kuuluva maapohja jaetaan osakkaiden kesken osuuksien mukaisessa suhteessa ja muu tilaan kuuluva omaisuus, kuten puusto, rakennukset sekä erilaiset kiinteät laitteet ja rakennelmat jakaantuvat sen mukaan, miten ne kunkin osakkaan saamalla tiluksilla sijaitsevat. Kun mainitut omaisuusosat ovat saattaneet jakaantua aivan eri suhteissa kuin mitkä ovat osakkaiden osuudet, se on johtanut suuriin rahakorvauksiin jakotuloksen tasoitamiseksi.

Monessa tapauksessa asianosaisten kannalta päästäisiin parempaan lopputulokseen, jos halkominen tehtäisiin siten, että kullekin osakkaalle muodostettaisiin hänen osuuttaan vastaava tilakokonaisuus. Tällöin voitaisiin vaihtaa eri omaisuusosia keskenään nykyistä vapaammin ja välttyttäisiin suurilta rahakorvauksilta. Lakiin ehdotetaankin otettavaksi säännökset, joiden mukaan halkominen voitaisiin tehdä paitsi nykymuotoisena halkomisena myös siten, että kullekin osakkaalle muodostettaisiin kokonaisarvoltaan hänen osuuttaan vastaava tilakokonaisuus.

Halkomisessa voidaan erottaa kaksi päävaihetta, nimittäin muodostettavien tilojen suunnittelu eli jakoehdotuksen laatiminen sitä edeltävine toimenpiteineen, sekä suunniteltujen ti-

lojen rajojen käyminen maastoon, korvausten määrääminen ja muut toimituksen lopettamiseen liittyvät toimenpiteet. Nykyisten säännösten mukaan jakoehdotuksen jälkeisiä toimenpiteitä esimerkiksi korvausten määräämisiä ei voida suorittaa ennen kuin jakoehdotus on tullut lainvoimaiseksi. Käsityksen halkomisen lopputuloksen edullisuudesta omalta kannaltaan asianosainen saa monesti kuitenkin vastaa sitten, kun hänellä on tieto sekä muodostetuista tiloista että halkomisesta maksettavista korvauksista. Tämän vuoksi ehdotetaan, että nykyisestä menettelystä poiketen halkominen tehtäisiin pääsääntöisesti loppuun yhtäjaksoisesti. Tällainen yhtäjaksoinen menettely on välttämättömyyden silloin, kun tilojen suunnittelu perustuu halottavan tilan kokonaisarvon jakamiseen.

47 §. Kuten edellä todettiin, tilan halkomisella pyritään yleensä yhteisomistuksen purkamiseen. Tämän vuoksi 1 momenttiin on otettu säännös siitä, että tilan määräosan omistajalla on oikeus erotuttaa osuutensa tilasta. Sen varalta, että tilan omistaja haluaa käyttää hyväkseen maanmittausviranomaisen asiantuntemusta saadakseen jaetuksi tilansa haluamiinsa määräosiin, on momenttiin otettu säännös siitä, että myös tilan omistajalla on oikeus saada tilansa halotuksi.

Lukukohtaisten perustelujen mukaisesti on usean samoilta omistajille kuuluvan tilan halkomisesta samalla kertaa otettu 2 momenttiin yhteishalkomista koskeva säännös.

Kosken hyväksikäyttö taloudelliseen toimintaan kuten voimalaitoksen rakentamiseen tai kalastukseen edellyttää säännönmukaisesti koko kosken alueen käyttämistä samaan tarkoitukseen kaikkien omistajien yhteiseksi hyväksi. Tämän vuoksi pykälän 3 momenttiin on otettu koskitilan halkomisen kieltävä säännös.

Muun yksinomaan vesitiluksia käsittävän tilan kuin koskitilan halkominen on toimituksen tarkoituksen suhteen rinnastettavissa yhteisen vesialueen jakamiseen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että sellaisen tilan, johon vesitilusten lisäksi kuuluu vain vähäisessä määrin muita tiluksia, halkomisen edellytyksinä olisivat halkomisen yleisten edellytysten lisäksi samat edellytykset kuin vesialueen jakamisessa.

48 §. Yhteishalkominen on verrattavissa sellaiseen menettelyyn, että samoilta omistajille kuuluvat tilat halotaan samalla kertaa eri tiloiksi ja että kullekin omistajalle muodostetut tilat yhdistetään välittömästi halkomisen jälkeen yhdeksi tilaksi. Tämän vuoksi yhteishal-

kominen voidaan suorittaa vain jos, kunkin osakkaan osuudet eri tiloista voidaan yhdistää noudattaen, mitä kiinteistöjen yhdistämisestä säädetään. Pykälään on otettu tätä koskeva säännös.

49 §. Pykälässä on halkomisen jakoperustetta koskeva säännös. Jakoperuste määrää sen, millaisiin osiin tila jaetaan. Kun halkominen suoritetaan yhteisomistuksen purkamiseksi, jakoperusteena ovat osakkaiden omistamat osuudet. Pykälän 1 momentissa on tätä koskeva säännös. Varsinkin aikaisemmin mutta vielä nykyisinkin esiintyy tapauksia, joissa tilan osakkaat ovat tehneet keskenään yksityisen jaon, niin sanotun sovintojaon. Sen mukaan kukin osakas sai hallintaansa osuuttaan vastaavan alueen yhteisesti omistetusta tilasta tai siihen kuuluvasta viljellystä maasta. Sovintojaon aikana osakas on itse usein rakentanut ja kunnostanut hallinnassaan olevan alueen. Jos tällaista sovintojakoa on asianosaisten kesken kauan noudatettu, olisi usein epäoikeudenmukaista, jollei sovintojakoa pidettäisi halkomisen lähtökohtana. Tämän vuoksi 2 momenttiin on otettu säännös siitä, että 1 momentin mukaisesta halkomisen yleisestä jakoperusteesta poiketen mainitunlaisella sovintojaolla jaettua tilaa halottaessa jakoperusteena olisi nautinta. Tällöin osakas saisi halkomisessa hallitsemansa alueen taikka alueen, joka vastaa arvoltaan hänen hallitsemaansa aluetta. Kun kauan voimassa olleesta sovintojaosta ei voida aina selvittää, ovatko osakkaat jakaneet omistamansa tilan osuuksien mukaisessa suhteessa ja tarkoittaneet tekemänsä sovintojaon lopulliseksi, on lisäedellytykseksi nautinnan käyttämiselle jakoperusteena asetettu asianosaisten sopimus tai se, että toimitusmiehet harkitsevat nautinnan kohtuulliseksi jakoperusteeksi.

50 ja 51 §. Pykälissä ovat jakoperusteen mukaista osittelua ja siitä poikkeamista sekä poikkeamisen johdosta maksettavia korvauksia koskevat säännökset.

Lähtökohtana halkomisessa on, että jokaiselle osakkaalle pyritään antamaan mahdollisuuksien mukaan hänen osuuttaan vastaava osuus halottavaan tilaan kuuluvista eri omaisuusosista. Käytännössä tämä ei kuitenkaan ole aina mahdollista. Niinpä esimerkiksi silloin kun maapohja jaetaan osuuksien mukaan, muun muassa puusto ja rakennukset jakaantuvat yleensä osuuksista poikkeavassa suhteessa.

Jos halkominen suoritetaan perinteisellä tavalla, siinä on lähtökohtana, että jokaiseen

muodostettavaan tilaan tulee tiluksia jyvityksen ja jakoperusteen mukaan lasketun osittelun osoittama määrä. Tätä koskeva säännös on 50 §:n 1 momentissa.

Lukukohtaisissa perusteluissa sanotun mukaisesti 50 §:n 2 momenttiin on otettu säännökset siitä, että halkominen voidaan tehdä myös muodostamalla kullekin osakkaalle tila, joka kokonaisarvoltaan vastaa hänen omistamaansa osuutta. Kun näin suoritettua jakamisessa poiketaan yleensä paljon siitä lähtökohtaisesta periaatteesta, että kullakin osakkaalla on oikeus saada osuuttaan vastaava osa eri omaisuusosista, on pääsääntöisesti ehtona tällaiselle halkomiselle, että kaikki osakkaat siitä sopivat. Etenkin pienien tilojen osalta on kokonaisarvoihin perustuva halkominen ainoa järkevä halkomistapa. Niinpä ehdotetaan, että edellä tarkoitettua halkomistapaa voitaisiin käyttää myös silloin, kun tällainen jakaminen on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

Muodostettavia tiloja suunniteltaessa pyritään siihen, että kukin muodostettava tila saa osittelun mukaisen määrän halottavan tilan tilusten jyvitysarvosta tai kokonaisarvosta siitä riippuen, kumpaa jakotapaa noudatetaan.

Täysin osittelun mukainen jaon suorittaminen johtaisi käytännössä monessa tapauksessa siihen, että muodostettavien tilojen alueista tulisi monipalstaisia ja muutoinkin epätarkoituksenmukaisia. Tällaisen epätarkoituksenmukaisen jakotuloksen estämiseksi 51 §:ään on otettu säännökset osittelusta poikkeamisesta. Jolleivät asianosaiset sovi osittelusta poikkeamisesta, voisivat siitä päättää toimitusmiehet. Toimitusmiesten harkintavaltaa olisi kuitenkin rajoitettava asettamalla osittelusta poikkeamiselle enimmäisrajat. Ehdotetut rajat ovat jonkin verran nykyisiä rajoja väljemmät, jotta epätarkoituksenmukaisilta tilussijoituksilta välttyttäisiin.

Jos edellä mainituista syistä halottavaan tilaan kuuluva omaisuus ei jakaannu osakkaiden osuuksien mukaisessa suhteessa, joudutaan jakotulos tasoittamaan osakkaiden välisillä rahakorvauksilla. Tätä koskeva säännös on otettu 51 §:n 2 momenttiin.

52 ja 53 §. Pykälät sisältävät säännökset siitä, mitä seikkoja on otettava huomioon halkomisen jakosuunnitelmaa suunniteltaessa. Halkomisessa on keskeinen tehtävä muodostettavien tilojen suunnittelu siten, että kunkin tilan tilukset sijaitsevat kiinteistörunkoon nähden tarkoi-

tuksenmukaisesti ja että tiluslohkot sekä kooltaan että muodoltaan soveltuvat mahdollisimman hyvin ajateltuun käyttöön.

Jos halottavan tilan pinta-ala ei ole vähäinen, kuuluu tilaan säännönmukaisesti eri käyttötarkoituksiin soveltuvia alueita. Tällaisia käyttötarkoituksia ovat esimerkiksi pelto, metsämaa, maa-ainesten ottoalueet ja rakentamiseen soveltuvat ranta-alueet. Kun halkominen suoritetaan perinteisellä tavalla eli siten, että jakamisessa pidetään ensisijaisena päämääränä maapohjan jakautumista osuuksien suhteessa, oikeudenmukainen lopputulos edellyttää, että jokaiselle osakkaalle pyritään antamaan erilaituisia tiluksia jakoperusteen mukaisesti, jolleivät asianosaiset sovi eri tiluslajien vaihtamisesta keskenään tai jollei vaihtamiseen ole erityistä syytä. Esimerkiksi erillisen peltolohkon antaminen jollekin osakkaalle saattaa edellyttää tiluslajisuhteista poikkeamista.

Vaikka halkomisessa hyvän lopputuloksen kannalta on tärkeää, että muodostetut tilat ovat mahdollisimman käyttökelpoisia, on tiloja suunniteltaessa esimerkiksi metsätilusten osalta pidettävä silmällä puuston tasaista jakautumista, jotta halottavaan tilaan kuuluva koko omaisuus jakaantuisi mahdollisimman hyvin jakoperusteen mukaisessa suhteessa eikä suuria rahakorvauksia jakotuloksen tasoittamiseksi tarvittaisi.

Kiinteistöjen muodostaminen tapahtuu käytännössä yleensä lohkomalla. Koska kiinteistön osittaminen myös omistajan osoituksen tai kiinteistön määräosia koskevan kaupan perusteella olisi edelleen mahdollista, on tarkoituksenmukaista ulottaa 32—34 §:ssä säädetty osittamisrajoitukset koskemaan myös halkomistointituksia.

Alue, jolla on voimassa rakennuskielto asema- tai rakennuskaavan laatimista varten tai jolle rantakaavan laatiminen on tarpeellista, tullaan todennäköisesti käyttämään lähitulevaisuudessa rakentamiseen ja muihin asianomaisen kaavan mukaisiin tarkoituksiin. Tämän vuoksi lähtökohtana suunniteltaessa jakoehdotusta tällaiselle alueelle tulisikin olla jo tuleva kaavoitus sekä alueen rakentamiseen ja asutuksen muuhun järjestämiseen liittyvät näkökohdat.

54 §. Pykälässä ovat säännökset jakosuunnitelman sisällöstä ja jakosuunnitelman käsittelymenettelystä.

Jakosuunnitelma sisältää ehdotuksen siitä, miten toimitusmiehet ovat suunnitelleet jaon kokonaisuudessaan toimitettavaksi. Jakosuun-

nitelman perusteella asianosaiset voivat harkita, onko ehdotettu jako heidän kannaltaan oikeudenmukainen. Tämän vuoksi pykälään on otettu yksityiskohtainen luettelo siitä, mitä asioita jakosuunnitelmaan tulee sisällyttää ja miten jakosuunnitelma tulee asianosaisille esittää.

Jakosuunnitelmaa laadittaessa joudutaan soveltamaan yhteen useita erilaisia asioita. Asianosaisten vaikutusmahdollisuuksien järjestämiseksi ehdotetaan, että asianosaisille varataan mahdollisuus esitettyä jakosuunnitelmaa koskevien muistutusten tekemiseen ja että vasta tämän jälkeen toimitusmiehet päättäisivät jakosuunnitelmasta lopullisesti.

Kuten edellä lukukohtaisissa perusteluissa on esitetty, halkominen tehtäisiin ehdotuksen mukaan nykyisestä menettelystä poiketen yhtäjaksoisena toimituksena. Etenkin riitaisissa toimituksissa saattaa kuitenkin olla tarkoituksenmukaista jakaa toimitus kahteen vaiheeseen siten, että ensin päätetään vain tilusten jakamisesta ja muista muodostettavien tilojen ulottuvuuteen liittyvistä seikoista ja vasta sen jälkeen kun jakoehdotus on näiden seikkojen osalta tullut lainvoimaiseksi, suoritetaan toimituksen lopputoimenpiteet. Pykälän 2 momenttiin onkin otettu halkomisen kaksivaiheisen käsittelyn mahdollistavat säännökset.

55 §. Kuten 49 §:n kohdalla todettiin, ovat asianosaiset saattaneet tehdä halottavaa tilaa koskevan sovintojaon. Tämän jaon mukaisesti kukin osakas hallitsee ja hoitaa jaossa saamiensa tiluksiaan. Jos tällaisen tilan halkomisessa on jakoperusteena osaluku eikä nautinta, saivat muut osakkaat perusteetonta etua sellaisen osakkaan kustannuksella, joka sovintojaon kestäessä on parantanut hallitsemaansa aluetta keskimääräistä enemmän. Tämän vuoksi ehdotetaan, että keskimääräistä suurempien parantamistoimenpiteiden tuottamasta lisäarvosta tulisi muiden osakkaiden suorittaa korvaus.

8 luku. Tilusvaihto ja alueen siirtäminen

Lukuun sisältyvät säännökset tilusten vaihtamisesta rekisteriyksiköiden kesken sekä alueen siirtämisestä rekisteriyksiköstä toiseen yksikköön. Näiden toimenpiteiden tarkoituksena on parantaa olemassa olevaa kiinteistöjao-otusta ja siten edistää rekisteriyksiköiden tarkoituksenmukaista käyttöä. Ehdotetut säännökset vastaavat asiallisesti nykyisiä jakolain ja

kaavoitusalueiden jakolain vastaavia säännöksiä.

56—58 §. Tilusvaihdon suorittaminen on käyttökelpoinen tapa poistaa kiinteistöjao-otuksesta johtuvia kiinteistöjen käyttöä haittaavia tekijöitä silloin, kun haittatekijä on alueellisesti suppea. Tämän vuoksi tilusvaihdon toimittamiselle tulisi olla melko väljät edellytykset varsinkin niissä tapauksissa, joissa kiinteistöjen omistajat ovat yksimielisiä tilusvaihdon tarpeellisuudesta. Yleisenä edellytyksenä tilusvaihdon toimittamiselle olisikin vain, ettei siitä aiheudu haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle tai sannottavaa haittaa tilusvaihtoon osallisen kiinteistön käytölle.

Yksityiskohtaisen kaavan alueella tulisi kiinteistötoimitusten suorittamisessa pyrkiä siihen, että ne mahdollisuuksien mukaan edistäisivät alueiden ottamista kaavan mukaiseen käyttöön. Sellaisia tilusvaihtoja, jotka eivät edistä tätä tarkoitusta, ei ehdotuksen mukaan saisi kaava-alueella tehdä. Tätä koskevat erityissäännökset on otettu 57 §:n 2 momenttiin.

Käytännössä esiintyy sellaisia kiinteistöjao-otuksesta johtuvia alueiden käyttöä tai käyttöön ottamista haittaavia tekijöitä, että tilusvaihdon toimittamiseen on niin painavia syitä, että vaihto tulee voida suorittaa, vaikka asianomaisten kiinteistöjen omistajat eivät pääse asiasta sopimukseen. Lakiehdotuksen 58 §:n 2 ja 3 momenttiin on otettu näitä erityistilanteita koskevat säännökset. Tällöin kysymyksessä on pakollinen tilusvaihto.

59 §. Lähtökohtaisesti tilusvaihto toimitetaan siten että vaihdettavien tilusten arvot vastaavat toisiaan. Käytännössä joudutaan tarkoituksenmukaisen tilussijoituksen saamiseksi vaihtamaan alueita siten, että niiden arvot poikkeavat jossain määrin toisistaan. Nykyisin rajat vaihdettavien alueiden arvojen poikkeamiselle ovat kiinteät. Jos vaihdettavat alueet ovat vähäisiä, tilusvaihto tulisi voida suorittaa vaihdettavien alueiden arvojen erosta huolimatta. Kiinteitten enimmäisrajojen asettaminen vaihdettavien alueiden arvojen poikkeamiselle ei ole tarkoituksenmukaista, vaan asia on voitava ratkaista kussakin yksittäistapauksessa erikseen.

Voimassa olevan jakolain mukaan tilusvaihdossa otetaan huomioon vain vaihdettavien alueiden maapohjien arvot ja muut alueeseen kuuluvat omaisuusosat, jotka siirtyvät omistajalta toiselle, korvataan rahalla sikäli kuin vaihtuneiden omaisuuksien arvot eivät vastaa toisiaan. Näin meneteltäisiin myös ehdotettujen

säännösten mukaan. On kuitenkin tilusvaihtotilanteita, joissa olisi tarkoituksenmukaista suorittaa vaihto siten, että itse vaihdossa otettaisiin huomioon kaikki vaihdettaviin alueisiin kuuluvat omaisuusosat. Tällöin verrattaessa keskenään vaihdettavien alueiden arvojen vastaavuutta maapohjan ohella otettaisiin huomioon muun muassa puusto ja rakennukset. Ottamalla huomioon kaikki omaisuusosat vaihto voitaisiin suorittaa usein siten, ettei rahakorvauksia ole tarpeen suorittaa. Vaihdon salliminen sanotulla tavalla edistäisi tilusvaihtojen toimittamista ja siten kiinteistöjaotuksen parantamista. Pykälän 2 momenttiin onkin otettu tätä koskevat säännökset.

Tilusvaihdossa, jossa vaihdettujen omaisuuksien arvot eivät vastaa toisiaan, tulee panttioikeuden haltijan etu turvatuksi 205 §:n 2 momentin mukaisella menettelyllä.

60 ja 61 §. Pykälissä ovat säännökset vesijätön ja erillisen yhteisen alueen lunastamisesta.

Lunastamisen tarkoituksena on toisaalta poistaa sanotunlaisista alueista kiinteistön käytölle aiheutuvaa haittaa ja toisaalta edistää kyseisten alueiden tarkoituksenmukaista käyttöä. Tämän vuoksi viimeksi mainitussa tapauksessa myös vesijätön omistajille tai, jos vesijätö on yhteinen, osakaskunnalle ehdotetaan annettavaksi oikeus vaatia, että viereisen kiinteistön omistaja lunastaa sellaisen alueen, jota voidaan käyttää vain hänen omistamansa kiinteistön yhteydessä. Muutoin ehdotetut säännökset vastaavat nykyisiä säännöksiä.

62 §. Pykälä sisältää säännökset rakennuspaikan osan lunastamisesta rakennuskaava- ja rantakaava-alueella. Säännökset vastaavat nykyisiä kaavoitusalueiden jakolain säännöksiä.

63 §. Pykälään on otettu teknisluontoinen säännös siitä, että 60—62 §:n nojalla lunastettu alue siirretään lunastajan omistamaan kiinteistöön.

64 §. Pykälässä ovat eri lunastamistapauksille yhteiset säännökset.

Lunastamisessa siirretään aina rahakorvausta vastaan omaisuutta omistajalta toiselle. Tämän vuoksi yksityisestä tarpeesta tapahtuva lunastaminen tulisi suorittaa vain siinä tapauksessa, ettei kiinteistöjaotukseen saada parannusta muilla toimenpiteillä. Kun tilusvaihto on lunastamiseen verrattuna tasapuolisempi kiinteistöjaotuksen parantamiskeino, ehdotetaan, että 60—62 §:ssä tarkoitettu lunastaminen voitaisiin suorittaa vain, jos parannusta ei saada aikaan tilusvaihdolla.

Kuten tilusvaihdossa, myös lunastamisessa yleisenä edellytyksenä olisi, ettei siitä aiheudu haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle. Lunastamisesta ei myöskään saa aiheutua haittaa yksityiskohtaisen kaavan toteuttamiselle eikä vesijätön tai erillisen yhteisen alueen lunastamisen ollessa kyseessä myöskään kenellekään asianosaiselle.

65 §. Pykälä koskee kiinnitysvastuun ja oikeuksien järjestämistä tilusvaihto- ja alueiden siirtämistilanteissa.

Murto-osaisesta kiinnitysvastuuperiaatteesta luopuminen edellyttää, että tilusvaihdon tai lunastamisen johdosta kiinteistöstä toiseen liittyvä alue vapautuu vastaamasta siihen kiinteistöön kohdistuvista panttioikeuksista, josta siirtäminen tapahtuu, ja että kyseistä aluetta tulevat koskemaan vastaanottavaa kiinteistöä koskevat rasitukset.

Jos vaihdettuun tai lunastettuun alueeseen kohdistuu rasite-, vuokra- tai muu erityinen oikeus, toimituksessa on tarpeen järjestellä tällaisen oikeudenhaltijan asema. Tilanteesta riippuen kysymykseen voi tulla oikeuden jättäminen edelleen voimaan, sen lakkauttaminen tai lunastaminen taikka muunlainen järjestäminen. Samalla toimituksessa on määrättävä korvaus oikeudenhaltijalle järjestämisestä aiheutuvasta vahingosta.

66 §. Pykälä sisältää säännöksen siitä, että 8 luvun kiinteistöä koskevia säännöksiä sovelletaan myös yhteisiin alueisiin sekä sellaiseen määräalaan, joka tilusvaihdon tai lunastamisen yhteydessä muodostetaan kiinteistöksi.

9 luku. Uusjako

Lukuun sisältyvät uusjakoa koskevat erityissäännökset. Uusjaon tarkoituksena olisi tietyn alueen kiinteistöjaotuksen parantaminen ja sen avulla järjestelyn kohteena olevien kiinteistöjen käytön edistäminen. Uusjaon pääasiallisena tarkoituksena voisi olla myös alueen tie- ja kuivatusverkon parantaminen tai maaseutuelinkeinolain (1295/90) tarkoituksiin hankittu alueen käyttämisen edistäminen. Siten uusjakoa voitaisiin käyttää nykyistä laajemmin kiinteistöjen käyttömahdollisuuksia haittaavien tekijöiden poistamiseksi sekä kiinteistöjen sopeuttamiseksi odotettavissa oleviin käyttötarkoitusten muutoksiin. Uusjaon nykyisten pää tavoitteiden, maa- ja metsätalouden toimintaedellytysten parantamisen ja tuotantokustan-

nusten alentamisen ohella järjestelyn tavoitteina olisikin vastaisuudessa uusjaon käyttö myös kiinteistöjaotuksen parantamiseksi siten, että sillä edistetään kaikenlaatuisten kiinteistöjen nykyistä ja odotettavissa olevaa käyttöä.

Uusjako tulisi kysymykseen ensinnäkin sellaisilla alueilla, joilla kiinteistöjaotus on jo isojaon jäljiltä ollut epätarkoituksenmukainen nykyaikaisen maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta. Tällainen epätarkoituksenmukainen kiinteistöjaotus on seurausta siitä, että etenkin varhaisimmissa isojaoissa oli tilojen suunnittelu kehittymätöntä ja tilat muodostettiin osittain ennen isojakoa olleiden nautintojen mukaisesti.

Uusjaon tarvetta on myös alueilla, joilla kiinteistöjaotus on pirstoutunut jakotoimitusten ja erityisesti niin sanottujen sovintojakojen vuoksi. Tarkoituksena on, että sanotunlaisilla alueilla suunnitellaan alueen kiinteistörunko eli tiestö ja kuivatusverkko uudelleen ja kiinteistöt muodostetaan tähän soveltuvan jaotuksen pohjalta. Samalla suoritettaisiin maatalouskäytössä olevilla alueilla myös välttämättömät talouskeskusten siirrot talouskeskusalueiden väljentämiseksi sekä kiinteistöjen tilusten kokoamiseksi harvoihin palstoihin ja kohtuulliselle etäisyydelle talouskeskuksista.

Uusjako tulisi kysymykseen paitsi maa- ja metsätalouskäytössä olevilla alueilla, kaikilla muillakin sellaisilla alueilla, joilla kiinteistöjaotus kiinteistöjen muuttuneen tai muuttuvan käytön tai teknologian kehittymisen tai muun sellaisen syyn vuoksi ei vastaa enää nykyajan tarpeita. Muutostarpeen voi aiheuttaa myös jokin erityinen hanke. Niinpä ehdotetuilla säännöksillä pyritään esimerkiksi edistämään sellaisia uusjakoja, joiden avulla voitaisiin poistaa teiden ja johtolintojen rakentamisesta tai muusta vastaavanlaisesta hankkeesta johtuvasta kiinteistöjen pirstoutumisesta aiheutuvat haitat.

Uusjako on luonteeltaan järjestelytoimitus, jossa tiluksia järjestellään voimassa olevia omistussuhteita muuttamatta.

67 §. Pykälässä ovat säännökset uusjaon suorittamisen asiallisista edellytyksistä.

Uusjaon tarkoituksena on tilusjärjestelyjen avulla parantaa kiinteistöjaotusta. Kiinteistöjaotusta voidaan tilusjärjestelyssä parantaa eri tavoin, kuten sopeuttamalla kiinteistöjaotus vastaamaan nykyistä paremmin kiinteistöjen muuttuneita käyttömahdollisuuksia tai parantamalla kiinteistöjen palsta- ja tilussijoitusta

siten, että kiinteistön tuotantokustannuksia kyetään alentamaan. Tilusjärjestelytoiminnan peruslähtökohtana on kuitenkin pidettävä, että järjestelyllä on myös taloudelliset perusteet. Tilusjärjestelyalueella tulisi kiinteistöjaotuksen parantua siten, että valittu toteuttamistapa olisi taloudelliset vaikutukset huomioon ottaen perusteltu. Uusjaon suorittamisen yleisenä lähtökohtana tuleekin kaikissa tapauksissa olla, että uusjaosta saatava hyöty on siitä aiheutuvia kustannuksia ja haittoja suurempi. Tämän yleisen edellytyksen lisäksi on syytä asettaa uusjaolle myös sillä saatavaan tulokseen kytkettyjä erityisiä edellytyksiä.

Tavallisimmin uusjaon kohteeksi on otettu sellaiset maa- ja metsätalousalueet, joiden kiinteistöjaotus on huono palstojen huonomuotoisuuden, pienuuden ja monilukuisuuden vuoksi, eli alueet, joiden kiinteistöjaotus on pirstoutunut. Tällaisilla alueilla voidaan uusjaon avulla toteuttaa uusi tarkoituksenmukainen tuotantolohkojaotus ja kiinteistöjaotus. Uusjakoa voidaan käyttää myös välineenä sopeutettaessa olemassa oleva kiinteistöjaotus vastaamaan paremmin alueen kiinteistöjen muuttunutta käyttöä tai uusia käyttömahdollisuuksia taikka muutettaessa kiinteistöjaotusta siten, että alueen muuttuneesta käytöstä aiheutuvat haitat ja vahingot kyetään supistamaan mahdollisimman pieniksi. Niinpä ehdotetaan, että uusjako saadaan suorittaa, jos sillä voidaan parantaa kiinteistöjaotusta ja edistää kiinteistöjen käyttöä.

Alueella, jonka kiinteistöt ovat monipalstaisia, tiet on yleensä rakennettu eri aikoina ja usein vain kunkin kiinteistön omaa tarvetta silmällä pitäen ilman yhtenäistä suunnitelmaa. Tämän vuoksi tieverkko on usein hajanainen ja teitä on määrällisesti paljon. Samoin tällaisen alueen kuivatusverkko on monesti hajanainen ja avo-ojitukseen perustuva, koska salaojituksen toteuttaminen on ollut hankalaa tilusten hajanaisuuden vuoksi.

Jotta alueen tiestön ja kuivatusverkon perusparantaminen voitaisiin suunnitella ja toteuttaa yhtenäisesti ja tarkoituksenmukaisesti, olisi toisinaan tarpeen muuttaa alueen tuotantolohkojaotusta siinä määrin, että uusjaon suorittaminen alueella on tarpeellista. Yhteishankkeena uusjakoon kytkettynä nämä perusparannustyöt tulevat lisäksi erillishankkeisiin verrattuna huomattavasti halvemmiksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että uusjako voitaisiin suorittaa, jos

sillä voidaan olennaisesti parantaa alueen tie- ja kuivatusoloja.

Maaseutuelinkeinolain (1295/90) ja maaseutuelinkeinohallinnosta annetun lain (1199/92) mukaan maa- ja metsätalousministeriö tai maaseutuelinkeinopiiri ministeriön määräämissä rajoissa voi ostaa maaseutuelinkeinolain tarkoituksiin tiloja, tilanosia, oikeuksia ja osuuksia. Maaseutuelinkeinolain 43 §:n 2 momentin mukaisesti maa- ja metsätalousministeriö voi siirtää hallinnassaan olevaa omaisuutta käytettäväksi uusjaossa toimitusmiesten esittämällä tavalla maaseutuelinkeinolain mukaan maansaantiin oikeutettujen tilojen koon suurentamiseksi ja jakoalueen tilussijoituksen parantamiseksi.

Jos maaseutuelinkeinolain mukaisiin tarkoituksiin on hankittu laajahko yhtenäinen alue, jonka antaminen lisäalueina useille kiinteistöille on tarkoituksenmukaista, tulisivat annettavat lisäalueet useasti sijaitsemaan erillisinä palstoina melko kaukana kiinteistöjen muista tiluksista. Tämä epäkohta voitaisiin monesti poistaa suorittamalla samalla tarpeellisia tilusjärjestelyjä. Tilusjärjestelyn suorittaminen mahdollistaisi samalla muiden kiinteistöjen tilussijoituksen parantamisen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että uusjako voitaisiin suorittaa myös silloin, kun se edistää maaseutuelinkeinolain tarkoituksiin hankitun alueen käyttämistä.

Edellä sanotun mukaisesti uusjaon suorittamisen yleisenä lähtökohtana tulee olla se, että uusjaosta saatava hyöty on siitä aiheutuvia kustannuksia ja haittoja suurempi. Vaikka tämä edellytys toteutuisikin ja sen lisäksi yksi tai useampi edellä mainituista erityisedellytyksistä olisi olemassa, saattavat olosuhteet kuitenkin yksittäisessä tapauksessa olla sellaiset, että uusjaon toimeenpanemisesta aiheutuisi alueen kiinteistöjen omistajille kohtuutonta haittaa. Tällaisessa tilanteessa pitää toimitusmiehillä olla mahdollisuus harkinnan perusteella jättää toimitus suorittamatta. Pykälän 2 momenttiin onkin otettu tätä tarkoittava säännös.

Toisaalta vaikka mitään erityisedellytystä uusjaon toimeenpanoon ei olisi olemassa, alueen kiinteistöjen omistajille tulisi antaa mahdollisuus tilustensa uudelleen järjestelemiseen uusjaon avulla, jos he ovat asiasta yksimielisiä. Viranomaisen tulisi kuitenkin voida evätä toimituksen suorittamisen siinä tapauksessa, että jaosta saatava hyöty on siitä aiheutuvia kustannuksia pienempi. Tämä estäisi epätarkoituksellisen

senmukaisten uusjakojen toimittamisen. Pykälän 3 momentissa on tätä koskeva säännös.

68 §. Kun uusjaon tarkoituksena on nimenomaan tilajärjestelmän piiriin kuuluvien kiinteistöjen käytön edistäminen, 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että toimitusta voi hakea vain tilan omistaja tai osaomistaja.

Yleisen tien tai johtolinjan rakentamisen tai muun sellaisen hankkeen toteuttamisen johdosta saattaa kiinteistöjen käyttäjille aiheutua huomattavaa haittaa. Jos haitta voidaan poistaa tai sitä vähentää uusjaon avulla, tarve uusjaon suorittamiseen on niin ilmeinen, että viranomaisen on voitava panna toimitus vireille tilojen omistajien hakemusta odottamatta. Tällaisissa tapauksissa uusjakoa saisi ehdotuksen mukaan hakea myös hankkeen toteuttajana oleva viranomainen. Sama on tilanne silloin, kun uusjaolla voidaan edistää lisäalueiden antamista tai parantaa muutoin paikkakunnan oloja maanomistusolojen selkeyttämisen, tietojen kehittämisen, elinkeinojen elpymisen ja viihtyvyyden parantamisen kautta. Pykälän 2 momentissa ehdotetaankin säädettäväksi, että lisäksi tällaisissa tapauksissa myös maanmittaustoimistolla olisi oikeus päättää toimitusmääräyksen antamisesta ilman tilan omistajan tai osaomistajan hakemusta. Maanmittaustoimiston päätöksestä huolimatta toimituksen suorittamisen edellytykset tutkittaisiin ja päätettäisiin itse toimituksessa lain edellyttämässä järjestyksessä.

69 §. Uusjakoon otettavan alueen laajuus tulee ratkaista kussakin yksittäistapauksessa erikseen. Eräissä tapauksissa on tarkoituksenmukaista ottaa samaan uusjakoon kaikki samaan talouskylään kuuluvat tilat, vaikka talouskylä muodostuisi useasta rekisterikylästä tai olisi vain osa yhden tai useamman rekisterikylän alueesta. Toisinaan saattaa olla tarkoituksenmukaista rajoittaa uusjakoalue käsittämään vain muutaman kiinteistön alue. Lähinnä vain metsätalousaluetta käsittävällä alueella tarkoituksenmukaista uusjakoaluetta harkittaessa tulevat ensisijaisesti huomioon otettaviksi metsätaloudelliset näkökohdat, kuten puutavaran kuljetussuunta sekä riittävän suurien ja metsanhoidon ja puutavaran korjuun kannalta hyvämuotoisten metsälohkojen muodostamismahdollisuus. Tärkeää on, että uusjakoalue muodostaa sellaisen kokonaisuuden, jonka puitteissa kiinteistörungon parantaminen ja tilusjärjes-

tely on tarkoituksenmukaista suorittaa samanaikaisesti.

Kun uusjaolla on tarkoitus järjestellä ensisijaisesti perustuotantotoimintaan käytettäviä alueita, ehdotetaan, että uusjakoon otettavan alueen ulkopuolelle jätettäisiin pääsääntöisesti yksityiskohtaisten kaavojen alueet, lukuun ottamatta niihin sisältyviä maa- tai metsätalousalueita. Samasta syystä ehdotetaan pääsääntöisesti jätettäväksi jaettavan alueen ulkopuolelle myös kokonaan muussa kuin maa- tai metsätaloustaloudessa olevan kiinteistön alue, jolle kiinteistön omistaja suostu tulemaan uusjaokoon mukaan.

Kiinteistöille kuuluu usein palstoja, jotka sijaitsevat erillään kiinteistön muista tiluksista ja siten sen talouskylän ulkopuolella, johon kiinteistö muutoin kuuluu. Jos uusjaon tarve johtuu jostakin erityisestä hankkeesta esimerkiksi maantien rakentamisesta, voi vain osa kiinteistön alueesta kuulua hankkeen vaikutuspiiriin. Edelleen metsätalousedellytysten parantamiseksi suoritettavaan uusjakoon on usein tarkoituksenmukaista ottaa mukaan vain kiinteistöihin kuuluvat metsäalueet. Tämän vuoksi ehdotetaan, että uusjakoon voidaan ottaa vain osa kiinteistön alueesta.

70 ja 71 §. Uusjakotoimituksessa käsitellään suuri määrä erilaisia asioita. Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista jakaa sen eteneminen eri vaiheisiin, jotta työtä ei menisi hukkaan. Lakiehdotuksen 71 §:ssä ehdotetaan säädetäväksi, että toimituksen ensimmäinen vaihe käsittäisi uusjaon edellytyksiä ja laajuutta koskevan selvityksen sekä yleispiirteisen selvityksen toimituksessa noudatettavista periaatteista ja suoritettavista toimenpiteistä. Tämä ensimmäinen vaihe päättyisi toimitusmiesten päätökseen siitä, suoritetaanko vireille tullut uusjako vai ei. Jos toimitus päätetään suorittaa, toimitusmiesten olisi samalla päätettävä myös uusjakoalueen laajuus. Uusjaon edellytysten selvittämistä muun muassa uusjaon rahoituksen osalta on tarkoitus tarkemmin säätää asetuksella.

Pykälään on otettu myös säännökset asianomaisen kunnan ja asianosaisten kuulemisesta ennen edellä tarkoitettua päätöksen tekemistä.

Lakiehdotuksen 232 §:ään on otettu säännös siitä, että uusjaon edellytyksiä ja laajuutta koskevaan ratkaisuun saa hakea muutosta toimituksen kestäessä. Sen jälkeen kun toimituksen edellytykset ja uusjakoalue on lainvoimaisesti ratkaistu, asianosaisten on voitava luottaa tehtyyn ratkaisuun. Toisaalta toimitusmiesten

jaon edellytyksiä ja jakoaluetta koskevan ratkaisun tekemisestä siihen, kunnes jakosuunnitelma tehdään, voi kulua useita vuosia ja olosuhteet voivat tänä aikana olennaisesti muuttua. Tämän vuoksi 71 §:ssä ehdotetaan säädettäväksi, että olosuhteiden merkittävän muuttumisen tai muun olennaisen syyn vuoksi uusjaon suorittamista ja uusjakoaluetta koskevaa lainvoimaista päätöstä saataisiin muuttaa.

72 ja 73 §. Pykäliin sisältyvät säännökset teiden, vedenhankinta- ja viemäröintilaitteiden sekä kuivatustöiden ja kastelulaitteiden tekemisestä uusjaon yhteydessä.

Kuten edellä on todettu, keskeisenä tehtävänä uusjaossa on alueen tiestön ja kuivatusverkon perusparantaminen yhtenäisen suunnitelman pohjalta. Parannetun tiestön ja kuivatusverkon pohjalta voidaan laatia uusi tuotantolohkojaotus ja siihen perustuva jakosuunnitelma.

Myös vedenhankinta- ja viemäröintilaitteet sekä kastelulaitteet ovat sen luonteisia, että niiden suunnittelu samanaikaisesti usealle kiinteistölle on monesti tarkoituksenmukaista. Tällöin ne voidaan suunnitella yhteiskäyttöisiksi. Rakentamalla nämä laitteet yhteiskäyttöisiksi ja samanaikaisesti voidaan säästää merkittävästi kustannuksia. Tämän vuoksi ehdotetaan, että uusjaossa voidaan rakentaa osakaskiinteistöjen tarvitsemat vedenhankinta- ja viemäröintilaitteet sekä yhteisesti käytettävät kastelulaitteet.

Kuivatustöiden tekeminen tai kastelulaitteiden rakentaminen saattaa olla tarkoituksenmukaista tai jopa tärkeätä ulottaa koskemaan myös uusjakoalueen ulkopuolista aluetta. Lakiehdotuksen 73 §:n 2 ja 3 momenttiin onkin otettu yksityiskohtaiset säännökset kyseisten toimenpiteiden ulottamisesta jakoalueen ulkopuolelle.

74 §. Muokkaus-, kylvö- ja sadonkorjuukustannuksiin vaikuttavat merkittävästi tuotantolohkon muoto, koko ja sijainti talouskeskukseen nähden. Tämän vuoksi ehdotetaan, että uusjaossa voitaisiin sekä raivata että metsittää peltoa peltoalueen tuotantolohkojaotuksen ja peltojen sijoituksen parantamiseksi. Kun maatilatalouden kannalta peltoala on tärkeä tekijä, metsittämisen rajoituksena olisi kuitenkin se, ettei kenenkään osakkaan peltoalaa saa ilman hänen suostumustaan sanottavasti vähentää.

75 §. Pykälään sisältyvät yksityiskohtaiset menettelysäännökset uusjaon yhteydessä toteutettavasta ojituksesta.

Vesilain mukaan yhteinen ojitus voidaan

toteuttaa maanomistajien sopimuksen perusteella tai ojitustoimituksessa määrättävällä tavalla. Jos ojitus koskee vain uusjakoaluetta tai lakiehdotuksen 73 §:n 3 momentissa tarkoitettua ojan tekemistä, liittyy se niin kiinteästi uusjaon toteuttamiseen, että vesilain säännöksistä poiketen toimitusmiesten tulisi voida päättää asiasta siinä tapauksessa, jos ojitukseen ei tarvita vesilain 6 luvun 2 §:ssä tarkoitettua vesioikeuden lupaa. Jos yhteinen ojitus koskisi myös uusjaon ulkopuolisia kiinteistöjä, ehdotetaan, että toimitusmiehet voisivat samoin edellytysin päättää asiasta, jos kyseisten kiinteistöjen omistajat suostuvat yhteiseen ojitukseen. Tällöin tilanne on verrattavissa vesilaissa tarkoitettuun maanomistajien sopimukseen. Muussa tapauksessa asia olisi käsiteltävä vesilain mukaisessa ojitustoimituksessa. Kaikissa edellä tarkoitetuissa tapauksissa olisi mahdollista tarvittaessa perustaa erikseen ojitusyhtiö vesilain mukaisesti.

76 §. Lakiehdotuksen 232 §:n mukaan 72—74 §:ssä tarkoitettuja hankkeita koskeviin ratkaisuihin saa hakea muutosta toimituksen kestäessä. Pykälään on selvytyden vuoksi otettu säännös siitä, että kyseisiä hankkeita voidaan ryhtyä toteuttamaan vasta, kun toimitusmiesten tätä koskeva päätös on lainvoimainen.

Asioiden käytännön hoidon kannalta olisi tarkoituksenmukaista saattaa puheena olevat hankkeet loppuun toimituksen aikana. Pykälään onkin otettu tätä koskeva säännös.

77 §. Pykälään sisältyvät jakoperustetta sekä osittelua ja siitä poikkeamista koskevat säännökset.

Uusjaon tarkoituksena on järjestellä omistussuhteita muuttamatta kiinteistöjen kesken tilukset uudelleen siten, että jaossa mukana olevista kiinteistöistä tulisi aikaisempaa käyttökelpoisempia. Jaon oikeudenmukaisuuden kannalta jokaisen osakkaan tulee saada jaossa jyvitysarvoltaan sellainen tilusmäärä, joka vastaa hänen jakoon luovuttamiensa tilusten jyvitysarvoa eli hänen ennen jakoa vastaavaa nautintaansa. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan, että uusjaossa jakoperusteena on nautinta. Tämä vastaa nykyistä uusjaon jakoperustetta.

Samoin kuin halkomisessa myös uusjaossa jakoperusteen tarkka noudattaminen voi johtaa epätarkoituksenmukaisen jakotuloksen syntymiseen esimerkiksi siten, että jouduttaisiin antamaan samasta tuotantolohkosta osia eri kiinteistöille. Tämän vuoksi 2 momenttiin on otet-

tu säännökset osittelusta poikkeamisesta. Kun lähtökohtana on, että omistussuhteet eivät muutu, jakoperusteen mukaisesta osittelusta saadaan poiketa vain perustellusta syystä ja mahdollisimman vähän. Momenttiin onkin otettu säännökset edellytyksistä, joiden perusteella osittelusta voidaan poiketa, sekä enimmäisrajat osittelusta poikkeamiselle. Ehdotuksen mukaan osittelusta voitaisiin poiketa jonkin verran enemmän kuin voimassa olevan lain mukaan.

Jakotuloksen tasoinnaksi silloin, kun jaossa mukana olevat tilukset eivät jakaannu osakkaiden kesken jakoperusteen mukaisesti, on 3 momenttiin otettu perussäännös korvausten maksamisesta.

78 §. Toimitusmiehillä tulee olla jokseenkin suuri harkintavaltaa uusjakosuunnitelman laatimisessa, jotta kussakin tapauksessa voitaisiin saada aikaan mahdollisimman tarkoituksenmukainen kiinteistöjaotus. Tämän vuoksi lakiin ei ehdoteta otettavaksi yksityiskohtaisia säännöksiä siitä, mitä seikkoja on otettava huomioon jakosuunnitelmaa laadittaessa, vaan laissa säädetäisiin ainoastaan rajat, joiden puitteissa jakosuunnitelma voidaan laatia. Rajoitusten tarkoituksena on turvata, ettei kiinteistöjen käyttömahdollisuus entiseen tarkoitukseen tai sellaiseen tarkoitukseen, johon se soveltuu, toimituksen johdosta huonone. Edelleen rajoituksilla pyritään siihen, ettei osakas menetä toimituksen johdosta erityiskäytössä olevia tai muutoin arvokkaita tiluksia eikä hakkuuikäistä puustoa. Rajoitukset ehkäisivät osaltaan sitä, ettei osakas kärsi vahinkoa maan arvoon liittyvistä epävarmuustekijöistä. Pykälän 1 ja 2 momenttiin on otettu säännökset näistä rajoituksista.

Vahvistetussa yleis-, asema- tai rakennuskavassa yleistä tarvetta varten osoitettu alue tulee kaavan toteuttamisen yhteydessä hankittavaksi joko vapaaehtoisella luovutuksella tai lunastamisen avulla sen julkisyhteisön omistukseen, jonka tarpeisiin alue on kavassa osoitettu. Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista, että sanotunlaiset alueet pyritään uusjaon yhteydessä sijoittamaan asianomaisen yhteisön omistamaan kiinteistöön. Pykälän 3 momenttiin on otettu tätä koskeva säännös.

79 §. Uusjaossa tulisi pyrkiä siihen, että jaon toimeenpäättämisen jälkeen kaikkia jakoalueeseen kuuluvia alueita voitaisiin käyttää tarkoituksenmukaisella tavalla. Jos jollakin osakkaalla on uusjakoalueella vain sellainen arvoltaan

vähäinen alue, josta ei uusjaossakaan voida muodostaa tarkoituksenmukaista käyttöyksikköä, ehdotetaan, että tällainen alue voidaan täyttää korvausta vastaan lunastaa ja antaa muille osakkaille.

80 §. Eräillä alueilla, varsinkin sovintojakoalueilla talouskeskukset sijaitsevat niin ahtaasti toisiinsa nähden, ettei alue ole riittävä nykyaikaisten maatalouskoneiden liikkumiselle eikä talouskeskukseen voida sijoittaa uusia tuotantorakennuksia. Kun usean kiinteistön talouskeskukset sijaitsevat toistensa läheisyydessä, se estää monesti myös tilusten antamisen kiinteistöille talouskeskuksen läheisyydestä, vaikka kiinteistön sisäiset liikenne yhteydet sitä edellyttäisivät.

Tämän vuoksi pykälään ehdotetaan otettavaksi talouskeskusten siirtämisen mahdollistavat säännökset sekä säännökset niistä edellytyksistä, joilla siirtäminen voi tapahtua. Säännökset vastaavat asiallisesti nykyisiä säännöksiä.

81 §. Käytännössä joudutaan toisinaan toteuttamaan tilusten jakaminen myös siten, että rakennuksen sijaintipaikan omistaja vaihtuu. Tällöin voidaan menetellä joko siten, että rakennus määrätään alueen uuden omistajan lunastettavaksi tai rakennuksen omistajan siirrettäväksi taikka että rakennus myydään halukkaalle poissiirtämistä varten. Uusjaon osakkaiden edun mukaista on, että toimituksesta aiheutuvia kustannuksia pyritään mahdollisuuksien mukaan vähentämään. Tämän vuoksi ehdotetaan, että mainituista vaihtoehdoista olisi valittava se, joka aiheuttaa pienimmän rakennusmenetyksen tai on muusta syystä tarkoituksenmukaisin.

Omistajalla, joka menettää lunastamisen tai myynnin vuoksi rakennuksensa, on oikeus saada menetyksestään täysi korvaus. Toisaalta sitä, joka määrätään lunastamaan rakennus, ei voida velvoittaa maksamaan korkeampaa lunastushintaa kuin mikä rakennuksen arvo on hänen käyttökysikkönsä osana. Jos rakennuksen lunastushinta tai myyntihinta jää pienemmäksi kuin rakennuksen omistajalle maksettava korvaus, on erotus uusjaosta johtuva rakennusmenetys. Rakennuksen luovuttajan varallisuusaseman palauttamiseksi ennalleen on tämä menetys hänelle korvattava. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi tätä tarkoittavat säännökset.

Käytännössä saattaa esiintyä tilanteita, joissa rakennus kannattaa siirtää sen omistajan saa-

mille uusille tiluksille. Tällöin omistajalle on korvattava siirtämisestä aiheutuvat kustannukset. Pykälän 3 momenttiin on otettu siirtokorvauksen määräämistä koskevat säännökset.

82 §. Kun talouskeskus siirretään uuteen paikkaan, aiheutuu siitä rakennusten siirtämisestä tai rakentamisesta johtuvien kustannusten lisäksi muitakin kustannuksia. Nämä kustannukset tulee siirtyjälle korvata. Pykälään ehdotetaan otettavaksi luettelo niistä tavanomaisista toimenpiteistä, joista johtuvat kustannukset ja menetykset on siirtyjälle korvattava.

83 §. Samoin kuin rakennusten osalta myös eräiden muiden kiinteistöön kuuluvien omaisuusosien osalta voidaan menetellä siten, että toisen maalle jäänyt omaisuuden osa määrätään lunastettavaksi, myytäväksi tai siirrettäväksi. Tällaisia omaisuusosia ovat esimerkiksi rakennelmat, laitteet, johdot ja istutukset. Tämän vuoksi pykälässä ehdotetaan yhdenmukaisesti rakennusten kanssa säädettäväksi, että mainituista menettelytavoista on valittava se, joka johtaa pienimpään omaisuusmenetykseen. Muutoin korvausten määräämisen osalta noudatettaisiin 81 ja 82 §:ssä säädettyjä periaatteita.

84 §. Uusjakotoimitukset kestävät useita vuosia, jona aikana vanhat rakennukset voivat kulua loppuun tai rakennusta voi kohdata tulipalo. Tämän vuoksi ja muistakin syistä voi olla välttämätöntä rakentaa uusia rakennuksia tai laitteita jakoalueella jo ennen uusjakosuunnitelman laillistumista. Pykälään ehdotetaan tämän vuoksi otettavaksi jaon aikana tapahtuvan rakentamisen mahdollistavat säännökset.

85 §. Lakiehdotuksen 10 lukuun sisältyvät säännökset yhteismetsän muodostamisesta. Yhteismetsän muodostaminen uusjaon yhteydessä edistäisi edullisen tilussijoituksen aikaansaamista ja olisi helpompi toteuttaa kuin erillisessä toimituksessa. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että uusjaon yhteydessä saadaan muodostaa yhteismetsä sellaisille jako-osakkaille, jotka siitä sopivat.

86 §. Maanvuokralain 2 ja 3 luvussa ovat säännökset tontinvuokrasta ja muun asuntoalueen vuokrasta. Näiden vuokrasuhteiden osalta edellytetään, että vuokratulla alueella on tai sille rakennetaan vuokramiehen omistama asuinrakennus. Myös maanvuokralain 5 luvun mukaisessa muuta maanvuokraa koskevassa tapauksessa on vuokratulla alueella usein vuokramiehen omistamia rakennuksia taikka rakennelmia tai laitteita. Jotta vuokramiehen

asemaa ei tarpeettomasti vaikeutettaisi, ehdotetaan säädettäväksi, että mainitunlaisissa tapauksissa vuokrattu alue on pyrittävä antamaan vuokranantajalle. Tämä ei kuitenkaan saisi huomattavasti vaikeuttaa jaon suorittamista.

Jos kysymys on muusta kuin maanvuokralain 2, 3 tai 5 luvun mukaisesta vuokraoikeudesta, ei vuokra-alueella yleensä ole sellaista vuokramiehelle kuuluvaa omaisuutta, joka estäisi vuokrasuhteen kohdistamisen vuokranantajan uusiin tiluksiin. Tämän vuoksi ehdotetaan, että tällainen vuokrasuhteen muuttaminen voitaisiin määrätä suoritettavaksi, jollei siitä aiheudu vuokramiehelle huomattavaa haittaa.

Aina ei vuokramiehen asemaa voida järjestää edellä mainituilla tavoilla. Tällaisten tapausten varalta 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännökset uuden vuokrasopimuksen tekemisestä, entisen vuokrasopimuksen jättämisestä voimaan alueen uutta omistajaa sitovana sekä vuokrasopimuksen määräämisestä raukeamaan.

Edellä tarkoitetut vuokramiehen aseman järjestämistä koskevat periaatteet soveltuvat noudatettaviksi myös alueeseen kohdistuvan muun erityisen oikeuden haltijan asemaa järjestettäessä. Pykälän 3 momenttiin onkin otettu säännös siitä, että vuokramiehen aseman järjestämistä koskevia säännöksiä sovelletaan myös mainitunlaisten oikeuksien haltijoiden aseman järjestämiseen. Poikkeuksena olisi kuitenkin rasiteoikeuden haltija, koska rasite kiinteistön ulottuvuuteen kuuluvana osana pitää käsitellä osana uusjakoon kuuluvaa kiinteistöjen muodostamista.

Pykälän 4 momenttiin on otettu säännös rakennuksen uuden omistajan oikeudesta irtisanoa huoneenvuokralain (653/87) mukainen vuokrasopimus silloin, kun omistaja vaihtuu jaon johdosta. Vuokratun rakennuksen omistuksen siirtyminen on tällöin verrattavissa huoneenvuokralain 26 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin, muutoin kuin vapaaehtoisien luovutuksen perusteella tapahtuviin omistajanvaihdostilanteisiin. Tämän vuoksi ehdotetaan että uudella omistajalla olisi oikeus irtisanoa vuokrasopimus kolmen kuukauden kuluessa uusjakosuunnitelman lainvoimaiseksi tulosta lukien.

87 §. Vuokramiehelle sekä muun erityisen oikeuden haltijalle aiheutuu yleensä ylimääräisiä kustannuksia ja muuta haittaa hänen ase-

mansa järjestämisestä esimerkiksi silloin, kun hän joutuu siirtymään uudelle vuokra-alueelle tai kun vuokrasuhde määrätään ennenaikaisesti raukeamaan. Pykälän 1 momenttiin on otettu säännökset mainituille oikeudenhaltijoille heidän oikeuksiensa järjestämisestä tai lakkaamisesta aiheutuvan haitan ja vahingon korvaamisesta.

Edellä tarkoitetut korvaukset ovat luonteeltaan toimituksesta aiheutuvia kustannuksia, jotka tulee jakaa asianosaisten maksettaviksi heidän toimenpiteestä saamansa hyödyn mukaan. Hyöty voi olla luonteeltaan asianosaisille yhteisesti tulevaa hyötyä tai vain jollekin kiinteistönomistajalle yksityisesti tulevaa hyötyä. Esimerkiksi vuokramiehen omistaman rakennuksen tai laitteen tuleminen kiinteistön omistajan omistukseen vuokra-alueen siirtämisestä tai vuokrasuhteen lakkauttamista koskevissa tapauksissa hyödyttää sitä osakasta, jonka omistukseen rakennus tai laite tulee. Jotta oikeudenhaltijoille maksettavat korvaukset jakautuisivat oikeudenmukaisesti asianosaisten kesken, on 2 momenttiin otettu säännökset kyseisten korvausten osittelusta.

88 ja 89 §. Pykälissä ovat säännökset uusjakosuunnitelman sisällöstä ja sen käsittelymenetelmästä.

Uusjakosuunnitelma sisältää toimitusmiesten ratkaisun siitä, miten uusjako kokonaisuudessaan tulisi suoritettavaksi. Näin ollen uusjakosuunnitelmassa esitettäisiin muun muassa se, mitä perusparannus- ja kunnostustoimenpiteitä jaossa tehdään, millaisia kiinteistöjä osakkaille muodostettaisiin, miten talouskeskukset sijoitettaisiin, mitä yhteisiä alueita muodostettaisiin ja miten eri oikeudenhaltijoiden asema järjestettäisiin. Lisäksi uusjakosuunnitelmaan tulisi sisällyttää määräykset tilusten haltuunoton ajankohdasta ja muista haltuunottoa koskevista seikoista, koska tämä ajankohta on suunnitelman jälkeisten toimenpiteiden kannalta varsin merkittävä.

Asianosaisille olisi tärkeää tietää myös toimitusmiesten ehdotus uusjaon perusteella maksettavista korvauksista, jotta he voisivat jakosuunnitelman perusteella harkita, onko ehdotettu järjestely heidän kannaltaan oikeudenmukainen. Toisaalta uusjaossa maksettavien korvausten määrittäminen on varsin työläs tehtävä, ja jakosuunnitelman laatiminen ja esittäminen sekä uusien tilusten haltuunotto viivästyisi kohtuuttomasti, jos samassa yhteydessä laadittaisiin jo ehdotus maksettavista korvauk-

sista. Tämän ristiriitaisen tilanteen helpottamiseksi ehdotetaan, että uusjakosuunnitelman perusteella olisi tehtävä vain alustava ehdotus maksettavista korvauksista, jos se ei viivästyttä kohtuuttomasti uusjakosuunnitelman esittämistä. Tällaisen alustavan suunnitelman perusteella asianomaisilla olisi mahdollisuus saada riittävä selvyys toimituksessa suoritettavista korvauksista.

Vaikka asianosaisilla on mahdollisuus toimituksen eri vaiheissa esittää toimitusmiehille käsityksensä siitä, miten uusjako olisi toteutettava, niin vasta uusjakosuunnitelman perusteella heillä on mahdollisuus esittää yksityiskohtaisia huomautuksia suunnitellun jaon johdosta. Tämän vuoksi 89 §:ään on otettu määräykset jakosuunnitelman esittämisestä asianosaisille ja siitä, että asianosaisille on varattava mahdollisuus suunnitelmaan tutustumiseen sekä sitä koskevien muistutusten tekemiseen. Jotta asianosaisten tekemät huomautukset tulisivat otetuksi tarpeellisessa määrin huomioon jakosuunnitelmassa, on 89 §:n 2 momenttiin otettu säännös, jonka mukaan toimitusmiesten on käsiteltävä asianosaisten tekemät muistutukset ennen uusjakosuunnitelman vahvistamista.

90 §. Pykälä sisältää säännöksen siitä, että uusjako on toimeenpantava vahvistetun lainvoiman saaneen uusjakosuunnitelman mukaisesti. Käytännön tarpeiden vuoksi ehdotetaan kuitenkin säädettäväksi, että toimeenpanovaiheessa voitaisiin tehdä vähäisiä täydennyksiä ja tarkistuksia vahvistettuun suunnitelmaan.

91 §. Uusjakotoimituksen toinen vaihe päättyy uusjakosuunnitelman vahvistamiseen. Lakiehdotuksen 232 §:n mukaan toimituksen kestäessä saa hakea muutosta ratkaisuun, joka koskee uusjakosuunnitelman vahvistamista. Jollei uusjakosuunnitelmasta kukaan asianosainen valita, suunnitelma laillistuu valitusajan kuluttua umpeen. Muutoin suunnitelma laillistuu, kun valitukset on lopullisesti ratkaistu.

Sen jälkeen kun uusjakosuunnitelma on saanut lainvoiman, on muodostettavien kiinteistöjen ulottuvuus lopullisesti määritelty ja muodostetut kiinteistöt ovat rekisteröimiskelpoisia. Käytännön syystä ehdotetaan, että kiinteistöt olisi yleensä merkittävä kiinteistörekisteriin heti uusjakosuunnitelman saatua lainvoiman. Esimerkiksi pienen uusjaon ollessa kyseessä voi kuitenkin olla tarkoituksenmukaista lykätä kiinteistörekisteriin merkitseminen toimituksen lopettamisen jälkeiseen ajankohtaan.

92 §. Uusjaon suorittaminen siten, että kukin osakas saisi eri omaisuusosia juuri sen verran kuin hän on jakoon luovuttanut, ei ole käytännössä mahdollista. Esimerkiksi tilusten vaihtumisen vuoksi osakkaan jakoon luovuttama puuston määrä poikkeaa hänen saamansa puuston määrästä. Pykälään on tämän vuoksi otettu säännös, jonka mukaan osakkaalle maksetaan korvaus siitä, että hän on saanut jaossa vähemmän omaisuutta kuin mitä hänelle olisi jakoperusteen mukaan kuulunut.

Jotta toimituksen hyödyt ja haitat kohdistuisivat osakkaisiin tasapuolisesti, on pykälässä lisäksi säännös siitä, että toimituksessa on suoritettava korvaukset jaossa eri toimenpiteistä osakkaille aiheutuvista menetyksistä.

93 §. Pykälässä ovat säännökset eräiden toimituksessa suoritettavien korvausten ja kustannusten osittamisesta asianosaisten kesken. Lähtökohtana on, että asianosaiset vastaavat niistä saamansa hyödyn mukaisessa suhteessa. Toimituksen suorittamisen kannalta tarpeellisten toimenpiteiden aiheuttamat korvaukset ja kustannukset ehdotetaan ositeltaviksi asianosaisten kesken heidän toimenpiteestä saamansa hyödyn mukaan. Jollei hyötyä voida arvioida, olisi ositteluperuste tällaisessa tilanteessa määrättävä muun kohtuullisen perusteen mukaan.

94 §. Uusjaossa on paljon erilaisia asioiden valmistelutoimenpiteitä, joissa asianosaisten myötävaikutus on tarpeen. Jos asianosaisten lukumäärä on suuri, on heidän vaikutusmahdollisuksiensa järjestäminen asioiden valmistelussa hankalaa. Asian hoitamiseksi ehdotetaan, että asianosaiset voisivat pääluvun mukaisella enemmistöpäätöksellä valita yhden tai useamman edustajan osallistumaan toimituksessa käsiteltävien asioiden valmisteluun. Pykälän 2 momentissa on nimetty ne asiat, joiden valmistelussa edustajien kuuleminen on erityisen tärkeää.

95 §. Määräalojen huomioon ottamiseksi uusjakojen yhteydessä ehdotetaan pykälässä säädettäväksi, että määräalaan, joka on saatua ennen kuin päätös uusjaon suorittamisesta on tehty ja joka sijaitsee uusjakoalueella, sovelletaan, mitä kiinteistöistä säädetään. Edellä tarkoitettu määräala muodostettaisiin uusjaon yhteydessä kiinteistöksi, jos määräalan lohkomisen edellytykset ovat olemassa. Kiinteistönmuodostamiseen sovellettaisiin, mitä lohkomisesta säädetään.

10 luku. Yhteismetsän muodostaminen

Yhteismetsällä tarkoitetaan kiinteistöihin yhteisenä alueena kuuluvaa metsätalouteen käytettävää rekisteriyksikköä. Yhteisen alueen tarkoituksena on yleensä edistää niiden kiinteistöjen käyttöä, joilla on osuus yhteiseen alueeseen. Yhteismetsä poikkeaa muista yhteisistä alueista siinä, että se muodostaa aina itsenäisen käyttöyksikön.

Yhteismetsää muodostettaessa kootaan samaan käyttöyksikköön eri kiinteistöihin kuuluvia metsätiluksia siten, että niistä muodostuu riittävän laaja kokonaisuus nykyaikaisen metsänhoidon ja puunkorjuun kannalta. Tällä tavoin voidaan alentaa hoito- ja korjuukustannuksia sekä parantaa metsästä saatavaa taloudellista tulosta. Puuston pitkistä kiertoajasta johtuu, että pienehkön metsäpalstan omistaja voi yleensä saada hakkuutuloja metsälöstään vain yksi tai kaksi kertaa elämänsä aikana. Metsälöiden yhdistäminen yhteismetsäksi mahdollistaa sen, että kullakin osakkaalla on useammin mahdollisuus saada metsätuloja. Yhteismetsän muodostaminen tehostaa myös metsävarojen tarkoituksenmukaista käyttöä ja parantaa samalla metsäteollisuuden puutavaran saantia.

Yhteismetsä poikkeaa tarkoitukseltaan ja taloudelliselta merkitykseltään siinä määrin muista yhteisistä alueista, että sen muodostamisesta ehdotetaan otettavaksi lakiin erityiset säännökset. Niissä säädettäisiin vain yhteismetsän muodostamisen edellytyksistä ja muodostamismenettelystä. Sen sijaan yhteismetsän hallintoa ja käyttöä sekä yhteismetsän jakamista ja myymistä koskevat aineelliset säännökset sisältyisivät edelleen yhteismetsälakiin.

96 §. Pykälässä ovat säännökset yhteismetsän muodostamisen asiallisista edellytyksistä.

Yhteismetsän muodostaminen merkitsee tilusten omistajan kannalta sitä, että hän luopuu yhteismetsään sisällytettävien tilustensa osalta itsenäisestä määräysvallasta ja se siirtyy osakaskunnalle. Tämän vuoksi yhteismetsän muodostamisen edellytykseksi ehdotetaan, että asianomaisten kiinteistöjen omistajat siitä sopivat.

Kun yhteismetsän muodostamisen tarkoituksena on koota yhteen eri kiinteistöihin kuuluvia metsätiluksia siten, että niistä muodostuu tarkoituksenmukainen käyttöyksikkökokonaisuus, tulisi pääsääntöisesti yhteismetsään otettavien metsätilusten muodostaa tällainen koko-

naisuus. Jotta tämä ei johtaisi liian ahtaisiin ratkaisuihin yhteismetsään otettavien tilusten suhteen ja siten epätarkoituksenmukaisen kiinteistöjaotuksen syntymiseen, ehdotetaan, että yhteismetsään voitaisiin ottaa myös muita tiluksia. Edellytyksenä kuitenkin olisi, ettei tällaisten tilusten käyttö muuhun tarkoitukseen kuten maatalouteen ole tärkeää.

97 §. Yhteismetsän muodostamisessa siihen sisällytettävien alueiden omistus muuttuu yksityisomistuksesta yhteisomistukseksi. Muodostamisen tulee tapahtua siten, ettei kenenkään kiinteistönomistajan varallisuusasema muutu.

Pitkällä ajanjaksolla yhteismetsäosuuden arvo määräytyy sen mukaan, mikä on kunkin osakkaan jako-osuus yhteismetsän kestävästä tuotosta. Tämän vuoksi 1 momentissa ehdotetaan, että kunkin osakkaan osuus yhteismetsään määräytyisi hänen luovuttamiensa tilusten sellaisen jyvitysarvon perusteella, joka niillä on pysyvästi metsätalouteen käytettynä. Tämä jyvitysarvo saataisiin jyvittämällä tilukset 197 §:n 2 momentin mukaisesti.

Yhteismetsään otettavilla tiluksilla saattaa olla puustojen eri kehitysvaiheista johtuen arvoltaan hyvin erilainen puusto. Osakkaalle katsotaan kuuluvan osuutensa perusteella yhteismetsän puustosta keskimääräinen puusto. Jos osakkaan yhteismetsäosuuteen sisältyvän puuston arvo poikkeaa hänen luovuttamillaan tiluksilla olevan todellisen puuston arvosta, varallisuusaseman säilyttäminen ennallaan edellyttää, että erotus tasoitetaan rahakorvauksella. Samoin luovutetuilla tiluksilla mahdollisesti olevan erityisarvon kuten esimerkiksi ranta-arvon ja tiluksilla maa- ja metsätalouteen käytettynä olevan arvon erotus on varallisuusaseman säilyttämiseksi korvattava rahalla.

98 §. Yhteismetsän muodostaminen ei ole riippuvainen muista tämän lain mukaisista toimituksista. Yksittäiselle kiinteistönomistajalle olisi kohtuuttoman vaikeaa sellaisten neuvottelujen järjestäminen, joissa voitaisiin selvittää yhteismetsän hyödyt ja sen muodostumisen merkitys sekä tehdä 96 §:ssä tarkoitettu sopimus. Kun yleiseltäkin kannalta olisi hyödyllistä, että yhteismetsiä saataisiin muodostetuksi, ehdotetaan, että toimituksen vireille tulemiseen riittäisi jonkin sellaisen kiinteistönomistajan hakemus, joka on valmis luovuttamaan maataan yhteismetsän muodostamista varten. Toimituksessa selvitettäisiin, voidaanko sopimus yhteismetsän muodostamisesta saada aikaan.

Jos sopimus syntyy, toimitusta jatkettaisiin suorittamalla yhteismetsän muodostamistoimenpiteet.

Uusjaon alaisella alueella varsinkin silloin, kun alueeseen sisältyy paljon pieniä metsälöitä, olisi tarkoituksenmukaista pyrkiä muodostamaan yhteismetsä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että uusjaon yhteydessä yhtenä siihen kuuluvana toimenpiteenä voitaisiin käsitellä yhteismetsän muodostaminen, jolloin asianosaisten niin sopiaessa muodostaminen käsiteltäisiin osana uusjakosuunitelmaa.

99 §. Yhteismetsän muodostamisen jälkeen saattaa ilmaantua sellainen kiinteistönomistaja, jonka omistama alue sopisi liitettäväksi yhteismetsään ja joka olisi halukas pääsemään yhteismetsän osakkaaksi. Tämän mahdollistamiseksi pykälään on otettu säännökset tilusten liittämisestä yhteismetsään kiinteistölle annettavaa yhteismetsäosuutta vastaan. Samoin kuin muistakin yhteismetsään liittyvistä asioista, myös sopimuksesta, joka koskee uuden osakkaan ottamista yhteismetsään, päättäisi yhteismetsän osalta osakaskunta. Kun liittäminen on muutoin rinnastettavissa yhteismetsän muodostamistoimenpiteeseen, on pykälään otettu säännös siitä, että liittämiseen sovelletaan muodostamista koskevia säännöksiä.

100 §. Yhteismetsän perustaminen on hyödyllistä yleiseltä kannalta katsottuna. Tämän vuoksi ehdotetaan, että puheena olevan luvun mukaisesta erillisestä toimituksesta aiheutuvat toimituskustannukset maksettaisiin valtion varoista.

11 luku. Kiinteistönmääritys

Yleensä kiinteistötoimituksessa muodostetaan uusia kiinteistöjä tai muutetaan ennestään olevan kiinteistön ulottuvuutta. Tällöin toimituksen seurauksena tapahtuu kiinteistöjaotuksen muutos. Kiinteistönmäärittämistä tarkoittava toimitus poikkeaa muista toimituksista siinä, ettei toimituksesta johdu muutosta voimassa olevaan kiinteistöjaotukseen, vaan toimituksen tarkoituksena on selvittää ja ratkaista aikaisempien toimitusten asiakirjojen ja muun selvityksen perusteella, mikä on voimassa oleva kiinteistöjaotus, jos tästä asiasta on syntynyt riitaa tai epäselvyyttä.

Kiinteistönmäärityksellä ratkaistaisiin kaikki kiinteistön tai muun rekisteriyksikön ulottuvuutta tai kiinteistöjaotusta muutoin koskevat riit-

dat tai epäselvyydet. Sen sijaan kiinteistönmäärityksessä ei voitaisi tehdä sellaisia ratkaisuja, jotka tarkoittaisivat muutosta rekisteriyksiköiden omistajien välisiin oikeussuhteisiin. Pääsääntöisesti kiinteistönmäärityksessä ei voitaisi tehdä myöskään sellaisia ratkaisuja, jotka merkitsisivät muutosta aikaisemmin suoritettussa, toimituksessa tehtyihin lainvoiman saaneisiin ratkaisuihin. Poikkeuksena tästä olisi kuitenkin 277 §:ssä tarkoitettu virheen korjaamista varten suoritettava kiinteistönmääritystoimitus. Ehdotetut säännökset vastaavat assiallisesti pääpiirteissään nykyisen jakolain mukaista rajankäyntiä ja jaon täydentämistä koskevia säännöksiä sekä kaavoitusalueiden jakolain tarkoittamia tontin tai yleisen alueen rajojen tai alueen tarkistamista tarkoittavaa tontinmittausta ja yleisen alueen mittausta koskevia säännöksiä.

101 §. Pykälän 1 momentin 1—7 kohdassa on lueteltu tavallisimmat rekisteriyksikön ulottuvuutta tai kiinteistöjaotusta muutoin koskevat riidat tai epäselvyydet, jotka voidaan ratkaista kiinteistönmäärityksellä. Momentin 8 kohtaan on lisäksi otettu edellisiä kohtia täydentävä säännös siitä, että kiinteistöjaotukseen liittyvä epäselvyys, olipa se minkä laatuinen tahansa, ratkaistaan kiinteistönmäärityksellä.

Pykälän 2 momenttiin on otettu säännös siitä, että ennen 1 päivää tammikuuta 1917 voimassa olleen jakolainsäädännön nojalla niin sanottujen yleisen tarpeeseen erotettujen tai jätettyjen alueiden omistusoikeus selvitetään ja ratkaistaan ja alue muodostetaan kiinteistöksi kiinteistönmäärityksellä. Säännös vastaa voimassa olevan jakolain 232 a §:n jaon täydentämistä koskevaa säännöstä.

102 §. Kuten edellä lukukohtaisissa perusteluissa todettiin, kiinteistönmäärityksessä ei pääsääntöisesti voida tehdä sellaisia ratkaisuja, jotka merkitsevät muutosta aikaisemmassa toimituksessa tehtyihin lainvoimaisiin ratkaisuihin. Kiinteistönmäärityksen yhteydessä saattaa tulla esille sellaisia aikaisemmin suoritetuissa toimituksissa tapahtuneita 278 §:ssä tarkoitettuja virheitä, jotka edellyttäisivät toimituksen lopputuloksen muuttamista oikeudenkäymiskaarissa tarkoitettuja ylimääräisiä muutoksenhakekinoja hyväksi käyttäen. Muutosmenettelyn vireillepanemiseksi tällaisissa tilanteissa on pykälään otettu toimituksen tarkastavaa viranomasta ohjaava menettelytapasäännös.

103 §. Pykälä sisältää säännökset siitä, kenellä on oikeus kiinteistönmäärityksen vireille saamiseen. Rekisteriyksikön omistajalle on tär-

keää, että hän voi saada selvyuden rekisteriyskikkönsä ulottuvuuteen tai muuhun yksikköä koskevaan kiinteistöjaotukselliseen epäselvyyteen. Myös henkilön, jolla esimerkiksi vuokraoikeuden nojalla on oikeus käyttää rekisteriyskikköä, on tärkeätä tietää rekisteriyksikön ulottuvuus. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että rekisteriyksikön omistajan ja sen määräosan omistajan ohella myös muulla sellaisella henkilöllä, jonka oikeutta kiinteistönmääritys välittömästi koskee, on oikeus hakea toimitusta. Tällainen voi olla muun muassa yhteisen alueen osakas.

Rakennuslain mukaisia kaavoja laadittaessa on otettava huomioon muun ohella maanomistulosot. Samoin kaavoja toteutettaessa on tärkeää tietää kiinteistöjen välisen rajan tarkka paikka. Tämän vuoksi ehdotetaan, että myös kunta saisi hakea kiinteistönmääritystä, kun se on tarpeen kaavan laatimista tai toteuttamista varten.

Tie-, johto-, kuivatus- ynnä muut sellaiset maanrakennustyöt vaativat usein sellaisia maankaivuutoimenpiteitä, että pyykki on vaarassa liikkua, särkyä tai jopa hävitä. Tällaisen vahingon ehkäisemiseksi ehdotetaan, että rajamerkin rakentamista, siirtämistä tai korjaamista tarkoittavaa rajankäyntiä saisi hakea myös se viranomainen, yhteisö tai muu henkilö, jonka toimenpiteen vuoksi edellä tarkoitettu rajankäynti on tarpeen suorittaa.

Esimerkiksi lohkominen edellyttää rajan paikan määrittämistä, milloin erotettava määräala rajoittuu epävarmaan rajaan. Samoin esimerkiksi halottavan tilan tai jaettavan yhteisen alueen rajat on selvitettävä ennen varsinaisen jaon suorittamista. Tämän vuoksi ehdotetaan, että sanotunlaisissa tilanteissa rajankäynti suoritetaan hakemuksetta muun toimituksen yhteydessä.

Kiinteistörekisterin pitäjän on omalta osaltaan pyrittävä huolehtimaan siitä, että kiinteistöjärjestelmä on selvä ja luotettava. Tämän vuoksi ehdotetaan, että määräys kiinteistönmääritykseen voidaan antaa kiinteistörekisterin pitäjän esityksestä ilman hakemusta, jos kiinteistöjärjestelmän selvyys edellyttää kyseistä toimitusta.

104 §. Pykälässä ovat rajan paikan määrittämistä koskevat asialliset säännökset. Pykälän 1 momentti koskee rajoja, jotka on jo aikaisemmin rajankäynnillä määritetty. Tällainen raja on määrättävä entiseen paikkaansa. Käytännössä esiintyy tapauksia, joissa eri toimituksis-

sa tehdyt saman rajan paikkaa koskevat ratkaisut ovat ristiriitaisia keskenään. Tällöin on erilaisia lainvoimaisia ratkaisuja rajan paikasta. Viimeisimmän rajan paikkaa koskevan lainvoimaisen päätöksen on kuitenkin katsottava syrjäyttäneen aikaisemmat rajan paikkaa koskevat ratkaisut. Tämän vuoksi ehdotetaan 1 momenttiin otettavaksi nimenomainen säännös siitä, että rajan paikan määrittämisen perustaksi on tällaisissa tapauksissa otettava viimeinen lainvoimainen rajan paikkaa koskeva ratkaisu.

Kiinteistöjen yksityisten maatilusten ja yhteisten vesialueiden välissä on usein yhteistä vesijättöä. Tällaisten vesijättöalueiden rajat kiinteistöjen yksityisiä tiluksia vastaan ovat useimmiten lainvoimaisesti määräämättä. Sama koskee eräitä niin sanottuja luonnolliseen maastokuvioon perustuvia rajoja. Pykälän 2 momenttiin on otettu säännökset siitä, minkä perusteiden mukaan ennestään lainvoimaisesti käymättömän rajan paikka on määrättävä.

Vanhempien toimitusten asiakirjojen ja karttojen puutteellisuudesta monesti johtuu, ettei rajan paikkaa voida varmasti selvittää, jollei vanhoja pyykkejä maastosta löydy tai niitä ei ole rakennettu. Samoin edellä tarkoitettujen aikaisemmin käymättömien rajojen oikeaa paikkaa ei voida aina luotettavasti selvittää. Tällaisten tapausten varalta ehdotetaan säädettäväksi, että saapuvilla olevat asianomaisten kiinteistöjen omistajat saavat sopia rajan paikan. Sopimus ei kuitenkaan saa olla ristiriidassa rajan paikasta saadun selvityksen kanssa, koska tällöin raja ei tulisi määräytyksi lain tarkoittamaan paikkaan ja sopimus saattaisi loukata siten panttioikeuden haltijain etua.

Edellä selostetut rajan määrittämistä koskevat säännökset vastaavat asiallisesti voimassa olevan lain säännöksiä. Lakiin ei kuitenkaan ehdoteta otettavaksi nykyiseen jakolakiin sisältyviä säännöksiä siitä, millaista näyttöä rajan paikasta on pidettävä ensisijaisena, vaan erilaisten näyttöjen todistusvoima on jätetty toimitusmiesten harkintaan.

105 §. Kylien välistä vesipiirirajaa koskevat asialliset säännökset ovat nykyisin voimassa olevassa maakaareissa ja välirajalaissa. Ottaen huomioon, ettei uudistettavana olevaan maakaareen enää sisältyisi nykyistä maakaaren 12 luvun 4 §:ää vastaavaa säännöstä rajanmääräytymisperusteista, pykälään on otettu viittaus-säännös siitä, että määrättäessä vesioikeudellisten kylien vesialueiden välistä vesipiirirajaa sovelletaan välirajalain säännöksiä.

106 §. Kylän ulkopalsta toisen kylän vesialueen sisällä aiheuttaa hankaluutta kalastuksen järjestämisessä. Tilanne paranisi usein huomattavasti, jos erillinen ulkopalsta siirrettäisiin vaihtamalla kylän muiden vesialueiden yhteyteen. Samoin mutkainen vesipiiriraja voi aiheuttaa hankaluutta kalastukselle. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kylien välisessä vesipiirirajankäynnissä olisi vaihdettava ulkopalstat ja raja oiottava, silloin kun se on tarkoituksenmukaista.

107 §. Pykälässä ovat niin sanotun luonnollisen rajan oikomista koskevat säännökset. Tällaisia luonnollisia rajoja, joiden paikkaa ei ole osoitettu pyykein tai koordinaateilla, ovat maastokuvioiden mukaan määräytyvät rajat. Niinpä raja on voitu määrätä esimerkiksi tien keskiviivaa tai ojan reunaa noudattavaksi. Kun kylän yhteisestä vesialueesta on muodostunut vesijättöä kiinteistön yksityisten maatilusten edustalle, on myös kyseisen kiinteistön ja vesijätön välinen raja maintunlainen pyykein tai koordinaatein osoittamaton raja. Tyypillistä näille rajoille on, että ne ovat mutkikkaita. Rajan mutkaisuudesta aiheutuvien haittojen poistamiseksi ehdotetaan, että käytäessä sanotunlaisia rajoja suoritetaan rajan paikan määrittämisen yhteydessä rajan oikominen siten, että vähäisiä alueita vaihdetaan naapurikiinteistöjen kesken. Aina ei kuitenkaan tällainen vaihtaminen ole tarkoituksenmukaisella tavalla mahdollista. Jos valtaojaa on oiottu sen perkaamisen yhteydessä, on tarkoituksenmukaista, että raja sovitetaan uuden valtaojan mukaan. Tällaisten tapausten varalta ehdotetaan, että rajan oikomisen yhteydessä voidaan korvausta vastaan siirtää vähäinen alue kiinteistöstä toiseen.

108 §. Rajamerkkien säilyminen on ensiarvoisen tärkeää rajojen selvyydelle. Tämän vuoksi 1 momenttiin on otettu säännökset rajamerkin siirtämisestä tuhoutumisen varalta tai sen vuoksi, että rajamerkistä on haittaa. Käytäntö on osoittanut, että haittaa tuottavat rajamerkit aikaa myöten liikkuvat tai katoavat. Rajamerkin säilymiseksi on 2 momenttiin otettu myös säännökset huonokuntoisten tai puutteellisten rajamerkkien korjaamisesta.

Maasto-olosuhteiden muuttumisen vuoksi tai muusta syystä saattaa tulla tarpeelliseksi rakentaa uusi rajamerkki ennestään olevalle rajalle osoittamaan sen sijaintia maastossa. Pykälän 3 momenttiin on otettu tätä koskeva säännös.

Pykälän 4 momenttiin on otettu säännös

siitä, että myös rajamerkin korjaamiseksi tai siirtämiseksi taikka uuden rajamerkin rakentamiseksi suoritetaan 101 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu rajankäynti. Kiireellisissä tapauksissa rajamerkin siirtämiseen liittyvät tekniset toimenpiteet olisi mahdollista suorittaa voimassa olevan jakolain 229 §:n 2 momentin säännöstä vastaavasti ehdotettujen 103 §:n 2 momentin sekä 174 ja 175 §:n säännösten perusteella.

109 §. Kiinteistön ulottuvuuteen kuuluvat 2 §:n mukaisesti alueen lisäksi muun muassa rasiteoikeudet ja osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin ja yksityiset erityiset etuudet. Myös ne alueet, joihin rasiteoikeus tai erityinen etuus kohdistuu, on maastossa siten osoitettava, että niiden sijainti voidaan todeta. Jos alueen sijainnista on epäselvyyttä tai riitaa, on alueen raja selvitettävä ja määrättävä. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että rekisteriyksikön rajan paikkaa ja rajamerkkejä koskevia säännöksiä sovelletaan myös edellä tarkoitettujen alueiden rajoihin ja rajamerkkeihin.

110 §. Pykälässä ovat säännökset siitä, ketä on pidettävä 101 §:n 2 momentissa tarkoitettun yleiseen tarpeeseen erotetun tai jätetyn alueen tai sen osan omistajana. Säännökset vastaavat voimassa olevia jakolain säännöksiä.

111 §. Yleiseen tarpeeseen erotetut alueet ovat luonteeltaan erillisiä alueita. Kun tällaisen alueen omistus tulee ratkaistuksi kiinteistönmäärityksessä, on tarkoituksenmukaista että alue muodostetaan tilaksi tai liitetään omistajalle kuuluvaan ennestään olevaan tilaan. Tämä edellyttää, että kiinteistönmäärityksen yhteydessä suoritetaan 41 §:n mukainen erillisen alueen tilaksimuodostamistoimenpide.

Jos 101 §:n 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa alueen omistajaa selvitettäessä päädytään sellaiseen lopputulokseen, ettei kyseessä olekaan yleiseen tarpeeseen erotettu tai jätetty alue, vaan alue on jakokunnan yhteinen, ei mitään tilaksi muodostamista tai tilaan liittämistä tule tehtäväksi, vaan tällöin on ainoastaan tarpeen määrätä yhteisen alueen rajat siltä osin kuin ne ovat epäselvät sekä selvittää ja ratkaista yhteisen alueen osakaskiinteistöt.

112 §. Kun yleiseen tarpeeseen erotetun tai jätetyn alueen omistusoikeus on toimituksessa tai valituksen perusteella tuomioistuimessa lainvoimaisesti ratkaistu ja tila 111 §:n mukaisesti muodostettu tai alue tilaan liitetty, perustuu tilan tai liitetyn alueen omistusoikeus viime kädessä edellä tarkoitettuun lainvoimaiseen

ratkaisuun. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että toimituksessa laadittu selitelmä on lainhuutoa haettaessa riittävä selvitys omistusoikeudesta.

12 luku. Rakennusmaan järjestely

Rakennuslain mukaan asemakaava tulee laatia sillä tavoin, että kaavoitettava alue tulee tarkoituksenmukaisesti käytetyksi ja että yhteistä ja hyvää rakennustapaa edistetään. Tällöin on otettava huomioon muun muassa maasto-olosuhteet ja muut paikalliset olosuhteet. Kaavassa on varattava tarpeelliset alueet erilaisia tarkoituksia varten. Rakennuslaissa edellytetään lisäksi, että asemakaavaa laadittaessa on mikäli mahdollista otettava huomioon vallitsevat maanomistusolot. Edellä mainittuja kaavan laatimista koskevia periaatteita tulee noudattaa myös rakennuskaavaa laadittaessa.

Rakennuslaki lähtee näin ollen asema- ja rakennuskaavojen laatimisessa toisaalta siitä, että kaava laaditaan mahdollisimman tarkoituksenmukaiseksi maankäytön kannalta katsottuna ja toisaalta siitä, että maanomistajia on kohdeltava kaavoituksessa tasapuolisesti. Ristiriitaisissa tilanteissa kaavoitukselliset seikat on kuitenkin asetettava etusijalle. Tästä saattaa johtua, että kaavoitettaessa aluetta, jolla on useita maanomistajia, joudutaan kaavoituksessa tekemään sellaisia maankäyttöön liittyviä ratkaisuja, jotka eivät sopeudu vallitseviin maanomistusoiloihin kaikilta osin. Tällöin joudutaan kaavan toteuttamisen yhteydessä erilaisten kiinteistötoimitusten kuten tilusvaihtojen ja lunastusten avulla järjestelemään maanomistusoloja kaava-alueella siten, että lopputuloksena saadaan erilliset kaavan mukaiset käytöyksiköt muodostetuksi kiinteistöiksi.

Kaavoituksen luonteesta myös johtuu, että varsinkin alueelle, jolla ei ole ennestään asematai rakennuskaavaa, voidaan tehdä useita vaihtoehtoisia kaavaehdotuksia, jotka kaavoitukselliselta kannalta katsottuna saattavat olla tasaveroisia. Erilaiset kaavavaihtoehdot voivat kuitenkin johtaa yksittäisen maanomistajan kannalta täysin erilaiseen lopputulokseen. Monessa tapauksessa kaavoituksen lopputulos maanomistajien kannalta katsottuna on sattumanvarainen.

Jotta asema- ja rakennuskaava voitaisiin laatia ilman maanomistusoloista johtuvia rajoituksia mahdollisimman tarkoituksenmukaiseksi

tulevan maankäytön kannalta ja kaavoitettava alue saataisiin viivytystä kaavan mukaiseen käyttöön, tulisi maanomistusolojen järjestely kytkeä kaavoitukseen. Kaavoituksen ja maanomistusolojen kytkeminen toisiinsa mahdollistaisi myös nykyistä tasapuolisemman maanomistajien kohtelun kaavoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lukuun ehdotetaan otettavaksi säännökset rakennusmaan järjestelystä.

Lähtökohtana rakennusmaan järjestelyssä olisi, että alueelle, jolla ei ole ennestään asematai rakennuskaavaa, suoritettaisiin kaavoitukseen liittyen alueiden järjestelyjä siten, että lopputuloksena olisi laadittuun kaavaan mahdollisimman hyvin sopeutuva kiinteistöjaotus ja että järjestelyn yhteydessä suhteutettaisiin kaavan mukaisen rakennusoikeuden jakautuminen maanomistuksen mukaiseksi. Tällöin kaava olisi nykyistä helpommin toteutettavissa ja eri maanomistajat tulisivat kohdelluiksi kaavoituksessa tasapuolisesti sellaisissakin tapauksissa, joissa maankäytöllisistä syistä on tärkeää jättää vallitsevat maanomistusolot toissijaiseksi tekijäksi.

Voimassa olevan lain mukaan asema- ja rakennuskaavan toteuttamista voidaan edistää vapaaehtoiisiin sopimuksiin perustuvien alueiden siirtojen ja tilusvaihtojen lisäksi lähinnä pakollisilla tilusvaihdolla sekä tontinosaan ja rakennuspaikan osan lunastamisilla ja yleiseen tarpeeseen tapahtuvalla lunastamisella. Kaavoitusalueiden jakolain mukaan on mahdollista suorittaa asema- ja rakennuskaava-alueella myös uusjako, mutta käytäntö on osoittanut, että uusjaon suorittaminen on käyttökelvoton keino asemakaavan ja rakennuskaavan toteuttamisen edistämiseksi. Niitä on haettu vähän ja kaikki tässä tarkoituksessa vireille tulleet uusjakotoimitukset on joko peruutettu tai jätetty sikseen edellytysten puuttumisen vuoksi. Rakennusmaan järjestelytoimitus lisäksi merkittävästi nykyisestään keinoja asema- ja rakennuskaavojen toteuttamisen edistämiseksi edellyttäen, että maanomistajat ovat halukkaita näiden keinojen käyttämiseen.

Myös rantakaava-alueella voitaisiin ajatella olevan tarvetta rakennusmaan järjestelyyn, jotta kaavan laatimisessa voitaisiin nykyistä paremmin ottaa huomioon maastosuhteet ja tarkoituksenmukainen maankäyttö ja jotta kaava voitaisiin toteuttaa nykyistä helpommin.

Rantakaava eroaa kuitenkin asema- ja rakennuskaavasta olennaisesti siinä, että sen laatiminen on kaavoitettavan alueen omistajan tai

omistajien asia. Rantakaava käsittää melko harvoin useiden omistamia alueita. Silloin kun kaavoitettavalla alueella on useita omistajia, he ovat jo sopiessaan kaavan laatimisesta sopineet myös niistä kaavoitusperiaatteista, joiden soveltaminen toteuttaa eri maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Käytännössä ei ole esiintynyt sellaisia rantakaavaa koskevia valituksia, joiden perusteena olisi esimerkiksi rakennusoikeuden epätasainen jakautuminen eri maanomistajien kesken. Näin ollen voidaan todeta, että rantakaava-alueella ei ole tarvetta rakennusmaan järjestylyn rakennusoikeuden jakautumisen suhteuttamiseksi maanomistuksen mukaan.

Käytännössä ei ole esiintynyt juurikaan vaikeuksia rantakaavan toteuttamisessa. Yleensä asianosaiset ovat sopineet kaikista kaavan toteuttamiseen liittyvistä seikoista. Niinpä rakennuslain mukaisia rantakaavatoimituksia kaavan toteuttamisen järjestämiseksi on tehty vain harvoin.

Edellä sanotun perusteella voidaan todeta, ettei rakennusmaan järjestyä ole tarkoituksenmukaista ulottaa koskemaan rantakaava-alueita.

Esityksen mukaan rakennusmaan järjesty saataisiin suorittaa vain sellaisella alueella, jolle ensi kerran on vahvistettu asema- tai rakennuskaava. Kun ensimmäisen kaavoituksen yhteydessä kukin maanomistaja on saanut käyttöönsä sen rakennusoikeuden, joka hänelle maanomistuksen perusteella kaava-alueen rakennusoikeudesta kuuluu, ei kaavaa muutettaessa ole enää vastaavanlaista tarvetta rakennusoikeuden jakaantumisen suhteuttamiseen ja järjestylyn suorittamiseen tätä varten. Sen jälkeen kun kaava on ensi kerran toteutettu ja rakennuskorttelit kaavan mukaisesti rakennettu, rakennettujen kiinteistöjen arvo muodostuu pääosin rakennuksista. Jos muutetulla kaava-alueella suoritettaisiin rakennusmaan järjesty, liittyisivät siinä ratkaistavat asiat olennaisilta osin rakennusten käyttöön ja korvaamiseen eikä kaavan toteuttamiseen kiinteistöjen muodostamisen osalta. Tällaisten rakennuksiin liittyvien asioiden ratkaiseminen on luontevampaa lunastusmenettelyssä, jolleivät asianosaiset niistä sovi. Sanotun perusteella onkin katsottu, ettei rakennusmaan järjestyä ole tarkoituksenmukaista ulottaa koskemaan muutetun asema- tai rakennuskaavan aluetta.

113 §. Pykälässä ovat säännökset rakennusmaan järjestylyn suorittamisen asiallisista edel-

lytyksistä. Viitaten edellä lukukohtaisissa perusteluissa sanottuun, järjestylyn suorittamisen asiallisena edellytyksenä olisi asema- tai rakennuskaavassa eri käyttöön osoitettujen alueiden kiinteistöiksi muodostamisen edistäminen tai rakennusoikeuden jakaantumisen suhteuttaminen eri maanomistajien omistukseen.

Jollei laadittua asema- tai rakennuskaavaa ryhdyttäisi välittömästi toteuttamaan, saattaisi seurauksena olla, että heti kaavan vahvistamisen jälkeen suoritettussa rakennusmaan järjestyksessä muodostetut kiinteistöt eivät enää kaavan toteutumisajankohtana vastaisi arvoltaan sitä, mihin ne on järjestylyn yhteydessä arvioitu. Kaavan toteutumisen pitkittyminen olisi kohtuutonta myös niille maanomistajille, jotka ovat joutuneet maksamaan merkittäviä korvauksia ja kustannuksia järjestylyn johdosta. Niinpä ehdotetaan, että järjestyä voitaisiin suorittaa vain silloin, kun siihen on tarvetta alueelle välittömästi odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi ja jos samanaikaisesti asianomaiseen rakennus- tai asemakaavaan on otettu kaavamääräys siitä, että kaavan toteuttamiseksi voidaan suorittaa rakennusmaan järjestyä.

114 §. Asema- ja rakennuskaavan laatiminen kuuluu kunnalle. Myös kaavan toteuttaminen lukuun ottamatta yksityiseen rakennustoimintaan osoitettuja alueita on kunnan tehtävä. Kun kaavan laatimiseen ja toteuttamiseen on maanomistusoloilla merkittävä vaikutus, ehdotetaan, että kunta voisi saada rakennusmaan järjestylyn vireille. Rakennusoikeuden tasapuolinen jakautuminen maanomistajien kesken kuuluu puolestaan maanomistajien etujen valvonnan piiriin. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kunnan ohella myös maanomistaja saa hakea rakennusmaan järjestyä.

Maankäytön kannalta on tärkeää, että kaavan vahvistamisen jälkeen alueet voidaan ottaa mahdollisimman pian kaavan mukaiseen käyttöön. Maanomistajien on näin ollen kaavan vahvistamisajankohtana tiedettävä, suoritetaanko rakennusmaan järjesty, jotta he voisivat ryhtyä rakentamisen edellyttämiin toimenpiteisiin. Niinpä ehdotetaan, että toimitushakemus on tehtävä ennen kuin laadittu asema- tai rakennuskaava on tullut lainvoimaiseksi.

Toisaalta kaavoituksen on pitänyt jo edetä melko pitkälle, jotta alueen maanomistajat voivat ottaa kantaa järjestylyn tarpeellisuuteen ja hakea tarvittaessa toimituksen suorittamista. Myös toimitusmääräyksen antaminen ja järjes-

telytoimenpiteiden aloittaminen edellyttävät, että kaavoitus on edennyt loppuvaiheeseen. Toimitusmääräyksen antamisen aikaisin ajankohta tulisi olla se, jolloin kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville.

115 §. Kukin kaava muodostaa pääsääntöisesti yhden kokonaisuuden, jolla samalla kerta ratkaistaan tietyn alueen tuleva maankäyttö. Tämän vuoksi järjestelyalueena eli alueena, jota järjestely koskee, tulisi olla pääsääntöisesti koko se alue, jolle kaava laaditaan. Käytännössä saattaa tulla esille esimerkiksi sellainen tilanne, että vain osalle kaava-alueesta on odotettavissa välitöntä rakentamistoimintaa. Tällaisesta ja muista vastaavanlaisista erityisistä syistä ehdotetaan, että järjestelyalueena voi olla myös osa kaavan alueesta.

Rakennusmaan järjestelyn tarkoituksena on edistää kaavan toteuttamista ja tasata rakennusoikeuden ilmeisen epäsuhteista jakautumista yksityisten maanomistajien kesken. Kun kunnan omistamien alueiden osalta ei ole tarvetta rakennusmaan järjestelyyn kaavan toteuttamisen edistämiseksi eikä kuntaa voi rinnastaa yksityiseen maanomistajaan tarkasteltaessa rakennusoikeuden tasapuolista jakaantumista eri maanomistajien kesken, ehdotetaan, että kunnan omistamaa aluetta voitaisiin ottaa pääsääntöisesti järjestelyalueeseen vain kunnan suostumuksella. Poikkeuksena olisivat vain vähäiset alueet ja alueet, joiden ottaminen on välttämätöntä rakennuskorttelialueen järjestelmiseksi.

116 §. Järjestelyn tarpeellisuuden ja suorittamisen edellytysten toteaminen vaatii kussakin yksittäistapauksessa yksityiskohtaisia selvityksiä muun muassa alueen maanomistuksista ja kaavan mukaisen rakennusoikeuden jakautumisesta. Tämän vuoksi I momenttiin on otettu menettelyä koskeva säännös siitä, että toimituksessa on ensi vaiheessa ennen kuin päätetään järjestelyyn ryhtymisestä tehtävä erityinen selvitys järjestelyn edellytyksistä ja järjestelyalueesta.

117 §. Rakennusmaan järjestely tulisi toimeenpanna siten, ettei se tarpeettomasti viivytä sellaisten alueiden käyttöönottoa, joihin ei ole tarpeen kohdistaa järjestely- tai lunastustoimenpiteitä. Tällaisia alueita ovat selvästi ainoastaan yhden kaavaan soveltuvan tontin tai rakennuspaikan käsittävät kiinteistöt ja luovutetut määräalat. Jotta tällaisia alueita päästäisiin heti toteuttamaan 177 §:n säännösten estämättä, ehdotetaan, että jo toimituksen suorit-

tamista koskevassa päätöksessä rajataan mainitunlaiset alueet järjestely- ja lunastustoimenpiteiden ulkopuolelle. Tästä huolimatta kyseiset alueet kuuluvat järjestelyalueeseen ja niiden omistajat joutuvat ottamaan osaa rakennusoikeuden tasaamiseen kuten järjestelyalueen muutkin maanomistajat.

118 §. Asema- ja rakennuskaavan toteuttamiseen kuuluu, että kaavassa kuntaa varten yleiseen tarpeeseen osoitetut alueet hankitaan aikaa myöten kunnan omistukseen. Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista, että sellaisella kaava-alueella, jolla suoritetaan rakennusmaan järjestely, erotetaan mainitunlaiset alueet kunnalle päältä järjestelyn yhteydessä. Pääsäännön mukaan erottaminen tapahtuisi suorittamalla yleisen alueen mittausta järjestelyn yhteydessä. Tällöin kiinteistöjaotus saadaan heti yleisten alueiden osalta kaavan mukaiseksi. Kun puheena olevien alueiden erottaminen tulisi toteuttaa siinäkin tapauksessa, ettei yleisen alueen mittauksista tehdä järjestelyn yhteydessä, vaihtoehtoisesti voitaisiin alueet erottaa kunnalle lohkomalla.

119 §. Pykälään sisältyvät jakoperustetta sekä osittelua ja siitä poikkeamisesta aiheutuvaa korvausta koskevat säännökset.

Alueella, jolle on odotettavissa rakentamista lähitulevaisuudessa ja jolle on päätetty laatia asema- tai rakennuskaava, on niin sanottu raakamaan arvo eli arvo, joka vastaa alueen käypää hintaa esimerkiksi siinä tapauksessa, että kunta hankkii alueen omistukseensa kaupalla kaavoittamista varten. Tällöin kaavoitus ei ole vielä eriyttänyt alueen eri osien arvoa erillaiseksi sen mukaan, mihin ne kaavoituksen jälkeen tulevat käytetyiksi. Rakennetun kiinteistön arvoa osoittaa puolestaan se hinta, joka rakennuspaikoista kyseisellä alueella ennen kaavan laatimista on maksettu vapaaehtoisissa kaupoissa. Yleisesti voidaan todeta, että kunkin maanomistajan omistamien alueiden arvoa ennen kaavan laatimista osoittaa se hinta, jonka hän alueestaan saisi myydessään alueensa tai se korvaus, joka hänelle tulisi määrätä lunastettaessa alue. Tällainen arvo osoittaa myös kunkin maanomistajan osuuden järjesteltävän alueen kokonaisarvosta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että rakennusmaan järjestelyssä jakoperusteena käytettäisiin osakkaan järjestelyalueella omistamien alueiden sitä arvoa, joka niillä oli ennen kaavan laatimista.

Poikkeuksen edellä sanotusta pääsääntöisestä jakoperusteesta muodostaisivat kuitenkin

kunnan omistamat alueet. Kunnalle kuuluvasta kaavoitusoikeudesta johtuu, että vahvistetun kaavan mukainen rakennusoikeus kunnalla on itse asiassa jo ennen kaavan laatimista. Tämän vuoksi kunnan omistamien alueiden osalta ehdotetaan jakoperusteena käytettäväksi sitä arvoa, joka niillä on kaavan vahvistamisen jälkeen.

Kun kaava on vahvistunut, määrää kaavan mukainen käyttötarkoitus kunkin alueen arvon. Tämän vuoksi ehdotetaan, että muista kuin kunnalle 118 §:n mukaan erotettavista alueista annetaan kullekin osakkaalle sellainen osuus, että se vastaa hänen edellä sanotun jakoperusteen mukaista osuuttaan järjestelyalueen kaavan vahvistumisen jälkeisestä kokonaisarvosta, kun siitä on vähennetty kunnalle päältäpäin erotettavien alueiden arvo.

Jos jaettava alue ei jakaannu osakkaiden kesken jakoperusteen mukaan, on erotus korvattava. Säännös tästä on otettu 2 momenttiin.

120 §. Pykälään sisältyvät säännökset niistä periaatteista, jotka on otettava huomioon suunniteltaessa järjestelyalueen jakamista osakkaiden kesken.

Järjestelyn lopputuloksena tulisi olla, että kunkin osakkaan omistukseen tulisi sellainen määrä kaavan mukaisia tontteja tai rakennuspaikkoja, että niiden arvo vastaa hänelle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta. Järjestelyssä tulisi vaihtaa alueita maanomistajien kesken vain siinä määrin kun se on tarpeen sanotun lopputuloksen saavuttamiseksi. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaankin otettavaksi alueiden jakamista koskeva perussäännös siitä, että kullekin osakkaalle tulee antaa ensisijaisesti hänen ennestään omistamiaan alueita ja että jaon suunnittelun lähtökohtana tulee olla tonttijaon laatimisen helpottaminen tai tarkoitukseenmukaisten rakennuspaikkojen muodostaminen.

Asemakaava-alueella tontit on muodostettava tonttijaon mukaisesti. Jos järjestelyn yhteydessä muodostuu alueelle kiinteistöraja, joka poikkeaa hyväksytyn tonttijaon rajasta, joudutaan suorittamaan lisätoimenpiteitä rekisteritonttien muodostamiseksi. Tämän vuoksi pykälään on otettu säännös, jonka mukaan ilman erityistä syytä aluetta ei saa jakaa siten, että alueelle muodostuu kaavatontin rajasta poikkeava raja. Erityisenä syynä voi olla esimerkiksi se, että järjestelyn jälkeen on tarkoitus muuttaa tonttijakoa ja että tällainen muutos tullaan todennäköisesti toteuttamaan.

Vaikka pyrkimyksenä on antaa kullekin osakkaalle jakoperusteen mukainen osuus, on kaavan toteuttamismääräyksiä pidettävä ensisijaisena jakamista suunniteltaessa. Tällöin tulee voida poiketa tarpeellisessa määrin myös jakoperusteesta. Kun osakkaalle annetaan alueita yli sen, mitä hänelle jakoperusteen mukaan kuuluisi, merkitsee se, että osakas joutuu lunastamaan ylimenevän osuuden korvausta vastaan. Jotta ketään ei voitaisi velvoittaa lunastamaan aluetta kohtuuttoman paljon vastoin tahtoaan, ehdotetaan, että ilman osakkaan suostumusta hänelle voidaan antaa aluetta enintään 30 prosenttia yli sen, mikä hänelle jakoperusteen mukaan kuuluisi. Nämä osittelusta poikkeamista koskevat säännökset on otettu 2 momenttiin.

121 §. Yhtenä erityistapausryhmänä järjestelyä suunniteltaessa ovat sellaiset osakkaat, joiden osuus on niin vähäinen, ettei jakoperusteen mukainen osuus riitä yhteenkään kaavaan soveltuvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan. Jos tällaisia osakkaita, joiden osuus riittää vajaaseen tonttiin tai rakennuspaikkaan, on useita, joudutaan menettelemään joko siten, että joillekin annetaan tontti tai rakennuspaikka toisten jäädessä ilman tai siten, että usealle osakkaalle annetaan osia samasta tontista. Kun jälkimmäisen vaihtoehdon mukainen menettely ei edistä kaavan toteuttamisyrittä, ehdotetaan, että tällaiselle vähäisen osuuden omistajalle on annettava tonttia tai rakennuspaikkaa vastaava alue, jos hän sitä vaatii. Jos vaatimuksia tehdään useita eikä kaikille halukaille voida antaa sanotunlaista aluetta, ehdotetaan, että tällaisten osakkaiden keskinäinen etuoikeus määräytyisi osuuksien suuruusjärjestyksessä.

122 §. Järjestelyn lopputuloksena tulisi olla, että kullakin tontiksi tai rakennuspaikaksi soveltuvalla alueella on vain yksi omistaja. Kun käytännössä voi tulla tilanteita, joissa sanottuun lopputulokseen ei päästä 120 ja 121 §:ssä tarkoitetuilla toimenpiteillä, on 1 momenttiin otettu säännös siitä, että tällöin voidaan antaa eri osakkaille sellaisia osia tontiksi tai rakennuspaikaksi soveltuvasta alueesta, että nämä yhdessä muodostavat kaavatontin tai kaavan mukaisen rakennuspaikan. Kun tätä pitäisi välttää, ehdotetaan, että mainittuunlainen jako olisi mahdollista vain, jollei kukaan vähäisen osuuden omistajista eikä myöskään kunta halua lunastaa koko aluetta itselleen.

Asema- ja rakennuskaavaan sisältyy myös

sellaisia kunnan, kuntayhtymän tai valtion tarpeisiin kaavassa osoitettuja alueita, jotka mainitut yhteisöt saavat lunastaa rakennuslain 50 ja 111 §:n nojalla ilman erityistä lupaa ja jotka eivät ole tämän lain 118 §:ssä tarkoitettuja alueita. Tällaisia ovat muun muassa yleisten rakennusten tontit ja valtion tarpeisiin erotetut vaara- ja erityisalueet. Kun näidenkin alueiden osalta olisi tarkoituksenmukaista pyrkiä toteuttamaan kaava kiinteistöjaotuksellisesti järjestelyn yhteydessä, on 3 momenttiin otettu säännös siitä, että lunastus voidaan toteuttaa asianomaisen yhteisön vaatimuksesta järjestelyn yhteydessä.

123 §. Rakennuslakiin sisältyvät säännökset katualueen ja rakennuskaavien alueen ilmaisuovutusvelvollisuudesta kunnalle. Näitä rakennuslain ilmaisuovutusvelvollisuuden laskevista koskevia säännöksiä tulisi soveltaa siitä riippumatta, missä järjestyksessä mainittujen väylien alueet kunnalle erotetaan. Niinpä 1 momenttiin onkin otettu viittaus kyseisiin rakennuslain ilmaisuovutuksen enimmäismäärän määrittämisestä koskeviin säännöksiin.

Rakennuslain mukaan ilmaisuovutusvelvollisuus kaava-alueella määritetään maanomistajakohteisesti. Kun perusteena rakennuslain mukaiselle ilmaisuovutusvelvollisuudelle on maanomistajalle kaavoituksesta tuleva hyöty ja rakennusmaan järjestelyn yhteydessä kaikille järjestelyalueen maanomistajille tulee kaavoituksesta johtuva hyöty yhteisesti, ehdotetaan, että ilmaisuovutuslaskelmaa tehtäessä koko järjestelyalue kunnan omistamat alueet poisluetuina rinnastettaisiin yhdelle maanomistajalle kuuluvaan alueeseen. Tätä laskentatapaa noudattaen kunta saisi rakennusmaan järjestelyn yhteydessä aina enimmäismäärän katu- tai rakennuskaavien alueita omistukseensa tai hallintaansa ilmaiseksi.

Rakennuslain mukaan kunta joutuu maksamaan muista kuin ilmaisuovutuksen piiriin kuuluvista alueista korvauksen niiden siirtyessä kunnan omistukseen tai hallintaan. Jos kyseiset alueet hankitaan kunnalle lunastamalla, korvaus määrätään lunastuslain 31 §:n 2 momentin säännöksen mukaisesti. Pykälän 2 momenttiin onkin otettu mainittua lunastuslain kohtaa vastaava säännös korvauksen määräämisperusteesta. Korvaus määrättäisiin tämän perusteen mukaisesti kaikista 118 §:n perusteella kunnan omistukseen erotetuista alueista siltä osin kuin ne eivät kuulu ilmaisuovutuksen piiriin. Kor-

vaus kuuluisi järjestelyn osakkaille yhteisesti ja jaettaisiin heidän kesken jakoperusteen mukaan.

124 §. Rakennuslain mukaan tontinosan lunastamisessa lunastetulla alueella oleva rakennus siirtyy lunastajan omistukseen. Lunastettaessa 62 §:n mukaisesti toiselle kuuluvaa aluetta rakennuskaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi joutuu lunastaja lunastamaan myös alueella olevat rakennukset. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan vastaavasti, että alueen uusi omistaja määrätään lunastamaan rakennus, milloin rakennuksen sijaintipaikan omistaja vaihtuu järjestelyssä.

Alueen käyttötarkoituksesta voi johtua, ettei ennen kaavoitusta rakennettu rakennus sovellu kaavan mukaiseen käyttöön. Uuden omistajan henkilökohtaisista olosuhteista saattaa myös johtua, ettei hänen lunastettavakseen määrätty rakennus sovellu hyvin hänen käyttöönsä. Tällöin lunastuskorvaukseksi ei voida määrätä sitä arvoa, mikä rakennuksella oli ennen kaavoitusta tai aikaisemmin omistajan käytössä, vaan korvaus on määrättävä sen arvon mukaan, joka sillä on ottaen huomioon kaavan mukainen alueen käyttötarkoitus ja rakennuksen tosiasiallinen käyttömahdollisuus uuden omistajan omistuksessa. Tavallisesti jälkimmäinen arvo on jonkin verran ensiksi tarkoitettua arvoa pienempi. Erotus, joka näin syntyy, on järjestelystä johtuvaa rakennusmenetystä ja siten eräs järjestelystä johtuva kustannus, joka on jaettava osakkaiden kesken kuten muutkin järjestelystä johtuvat kustannukset. Pykälän 2 ja 3 momenttiin onkin otettu näitä koskevat säännökset.

125 §. Pykälässä on viittaussäännös siitä, että järjestelyalueella olevaa muuta kiinteää omaisuutta kuin rakennuksia koskevat soveltuvin kohdin 124 §:n säännökset. Tämän mukaisesti voidaan sellaisella alueella oleva kiinteä omaisuus, jonka omistaja vaihtuu järjestelyssä, määrätä uuden omistajan lunastettavaksi, jollei kyseistä omaisuutta voida sopivasti siirtää pois.

126 §. Pykälässä on viittaussäännös siitä, että rakennusmaan järjestelyssä sovelletaan vuokra- ja muun erityisen oikeuden haltijan aseman järjestämiseen samoja säännöksiä kuin uusjaossa.

127 ja 128 §. Pykälissä ovat yksityiskohtaiset säännökset järjestelysuunnitelman sisällöstä ja sen käsittelymenettelystä.

Järjestelysuunnitelma sisältää ehdotuksen siitä, miten järjestely kokonaisuudessaan tulisi

suoritettavaksi. Näin ollen järjestelysuunnitelmassa esitettäisiin muun muassa kunnalle erotettavat alueet sekä kunnalle, kuntayhtymille ja valtiolle lunastettavat alueet, osakkaille annettavat alueet ja osakkaille lunastettavat alueet sekä edellä tarkoitetuista alueista muodostettavien kiinteistöjen ulottuvuus. Lisäksi järjestelysuunnitelmaan tulisi sisällyttää määräykset rakennusten lunastamisesta, vuokra- ja muun erityisen oikeuden haltijan aseman järjestämisestä, alueiden haltuunoton ajankohdasta ja muista haltuunottoa koskevista seikoista. Edelleen järjestelysuunnitelmassa tulisi esittää kaikki ne korvaukset, jotka järjestelyn johdosta suoritetaan.

Vasta järjestelysuunnitelman perusteella asianosaisilla on lopullisesti mahdollisuus saada selvyys siitä, miten järjestely tulisi toteuttamaan ja miten heidän asemansa järjestelyssä tulisi järjestymään. Tämän vuoksi 128 §:ään on otettu määräykset järjestelysuunnitelman selostamisesta asianosaisille ja siitä, että heille on varattava mahdollisuus suunnitelmaan tutustumiseen ja sitä koskevien muistutusten ja vaatimusten tekemiseen. Vasta sen jälkeen kun asianosaisten tekemät muistutukset ja vaatimukset on käsitelty, saadaan järjestelysuunnitelma vahvistaa.

129 §. Pykälän 1 momenttiin sisältyvät yksityiskohtaiset teknisluonteiset säännökset siitä, miten järjestelysuunnitelman vahvistumisen jälkeen kiinteistöjen muodostaminen järjestelyalueella suoritetaan.

Sen jälkeen kun asemakaava on alueelle vahvistettu, voidaan alueella suorittaa tonttien ja yleisten alueiden mittauksia siitä riippumatta, suoritetaanko alueella rakennusmaan järjestely vai ei. Järjestelyssä pyritään siihen, että kukin osakas saa kaavan mukaisia tontteja. Jos järjestelyn kuluessa on suoritettu tontinmittaus, ovat järjestelysuunnitelman vahvistumisen jälkeen useimmiten edellytykset tonttien merkitsemiseksi kiinteistörekisteriin olemassa. Niinpä tonttien käyttöönoton edistämiseksi ja tarpeetoman työn välttämiseksi ehdotetaan, että mitattu kaavatontti voidaan suoraan merkitä tonttina kiinteistörekisteriin, mikäli omistuksen ja rasiusten puolesta edellytykset ovat olemassa. Vastaavasti merkittäisiin mitattu yleinen alue kiinteistörekisteriin yleisenä alueena.

Pykälän 2 momenttiin on otettu säännös siitä, että 60 ja 61 §:ssä tarkoitettu yhteisen vesijätön ja erillisen yhteisen alueen lunastaminen ja järjestelyssä muodostettavaan kiinteis-

töön siirtäminen voidaan suorittaa järjestelyn yhteydessä, jos sanotunlaista yhteistä aluetta sisältyy järjestelyalueeseen. Jollei lunastamista ja siirtämistä suoriteta, alue jää edelleen yhteiseksi.

Kaavoitus kuitenkin muuttaa usein alueiden käyttöä ja käyttötarkoitusta siinä määrin, ettei ennestään yhteisen alueen käyttäminen edelleen yhteisenä ole tarkoituksenmukaista siinäkään tapauksessa, että osakaskunnan saama alue jää edelleen osakkaiden yhteiseksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että osakkaiden saama alue voitaisiin lohkoa osakaskunnan pyynnöstä tilaksi. Tilan omistajia olisivat osakaskunnan osakkaat samassa suhteessa kuin heillä oli osuutta yhteiseen alueeseen.

130 §. Pykälässä ovat säännökset järjestelystä johtuvien kustannusten ja korvausten osittelusta.

Rakennusmaan järjestelystä hyötyvät osaltaan kunta ja osaltaan järjestelyn osakkaat. Hyödyn määrän voidaan arvioida olevan verrannollinen niiden alueiden määrään, jotka toisaalta kunta ja toisaalta osakkaat saavat. Niinpä ehdotetaankin, että järjestelyn kustannukset jaettaisiin osakkaiden ja kunnan kesken niiden järjestelyssä saamien alueiden arvojen mukaisessa suhteessa.

Se, kuinka paljon yksittäinen osakas hyötyy järjestelystä verrattuna toiseen osakkaaseen, joudutaan arvioimaan kussakin järjestelyssä erikseen. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälään otettavaksi vain yleisluonteinen säännös, jonka mukaan osakasten kesken kustannukset jaetaan heidän järjestelyssä saamansa hyödyn mukaisessa suhteessa.

Myös toimituksesta johtuvat rakennusmenetykset ja oikeuden haltijoille suoritettavat korvaukset on oikeudenmukaista jakaa osakkaiden kesken heidän toimituksesta saamansa hyödyn mukaisessa suhteessa siltä osin kuin toimenpiteestä, josta menetys tai korvaus johtuu, ei ole hyötyä yksittäiselle kiinteistön omistajalle. Kun kyseiset menetykset ja korvaukset johtuvat muiden järjestelyn osakkaiden kuin kunnan etujen vuoksi suoritetuista toimenpiteistä, ei kuntaa voida velvoittaa näiden menetyksen ja korvausten suorittamiseen. Pykälän 2 momenttiin on otettu edellä tarkoitettujen menetysten ja korvausten osittelua koskevat säännökset.

13 luku. Yhteiset alueet ja erityiset etuudet

Lakiehdotuksen 2 §:ssä olevan määritelmän mukaisesti yhteinen alue on alue, joka kuuluu kahteen tai useampaan kiinteistöön tiettyjen osuuksien mukaan. Erityisellä etuudella tarkoitetaan puolestaan aikaisemman jakolainsäädännön nojalla kiinteistölle joko yksin taikka yhden tai useamman muun kiinteistön kanssa yhteisesti annettua oikeutta käyttää toiselle kiinteistölle kuuluvaa tai kiinteistöjen yhteistä aluetta tiettyyn taloudelliseen erityistarkoitukseen. Sen mukaan, kuuluuko etuus kiinteistölle yksin vai yhteisesti muiden kiinteistöjen kanssa, etuus on yksityinen erityinen etuus tai yhteinen erityinen etuus. Erityinen etuus voi olla esimerkiksi oikeus koskivoimaan, kalastukseen tai kivenottamiseen louhoksesta. Osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä yksityiset erityiset etuudet ovat osia kiinteistön ulottuvuudesta.

Kun kiinteistö esimerkiksi jaetaan halkomalla tai kun kiinteistöstä luovutetaan osuus yhteiseen alueeseen joko erikseen tai yhdessä määräalan kanssa, joudutaan kiinteistötoimituksessa määrittämään, mitä kiinteistöjaotusta koskevia muutoksia se yhteisten alueiden ja erityisten etuuksien osalta merkitsee. Lukuun onkin ehdotettu otettavaksi säännökset yhteisten alueiden ja erityisten etuuksien käsittelemisestä erilaisissa toimituksissa.

Yhteisiä alueita on voitu jättää tai erottaa yhteiseksi erilaisia yhteisiä tarpeita varten kunakin ajankohtana voimassa olleen jakolainsäädännön mukaan. Eräiden aikaisempien lakien mukaan nämä tarkoitukset eivät olleet laissa tarkoin määntyneet. Toisten lakien mukaan taas tällaiset tarkoitukset olivat laissa tarkoin määrätty.

Voimassa olevan jakolain 113 §:n mukaan voidaan yhteinen alue erottaa ilman asianosaisten suostumusta vain laissa mainittua tarkoitusta varten. Asianosaisten sopimuksen perusteella sen sijaan yhteinen alue voidaan erottaa muutakin kuin laissa mainittua tarkoitusta varten, jos se on tarpeellinen asianomaisille kiinteistöille. Yhteisen alueen erottaminen tietä tai veden johtamista varten ei kuitenkaan ole mahdollista. Nykyisen lain mukaan rekisteritonttiin tai yleiseen alueeseen ei voi kuulua osuutta yhteiseen alueeseen.

Yhteisten alueiden erottamisella voidaan tarkoituksenmukaisesti tyydyttää sellaisia tarpeita, jotka ovat usealle kiinteistölle yhteisiä.

Monesti tällainen tarve on sellainen, että alueen varaaminen kutakin kiinteistöä varten erikseen ei ole taloudellisesti perusteltua tai käytännössä edes mahdollista. Niinpä esimerkiksi venevalkaman ja pysäköintipaikan järjestäminen vesistön rantaan on usein tarkoituksenmukaista erottamalla sitä varten yhteinen alue. Samoin on laita, kun aluetta tarvitaan usean kiinteistön vedenottamoa varten ja yhteisen vedenottolaitoksen perustamiseksi. Lakiehdotuksessa onkin lähdetty siitä, että erilaisia yhteisiä tarpeita varten voidaan erottaa yhteisiä alueita, jos asianosaiset tästä sopivat. Tällöin laissa ei määrättäisi niitä tarpeita, joita varten yhteisiä alueita voidaan erottaa, vaan edellytyksenä olisi ainoastaan, että alue on asianomaisille kiinteistöille tarpeellinen. Uusjaossa ja halkomisessa yhteisten alueiden erottaminen voi olla tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saavuttamiseksi tarpeen, vaikka asianosaiset eivät pääsisi erottamisesta sopimukseen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että näissä toimituksissa yhteisiä alueita voidaan tiettyin edellytyksin erottaa, vaikkeivät asianosaiset siitä sopia.

Tarpeet, joita varten erityisiä etuuksia on aikanaan perustettu, voidaan nykyään tarkoituksenmukaisemmin tyydyttää muulla tavoin. Uusien erityisten etuuksien perustamiseen ei siten ole enää tarvetta. Niinpä lakiehdotuksessa lähdetään siitä, ettei uusia erityisiä etuuksia voitaisi kiinteistötoimituksessa perustaa. Sen sijaan toimituksissa tulisi olla mahdollista järjestellä ennestään olevia erityisiä etuuksia siltä osin kuin järjesteleminen on kiinteistöjen käytön tai kiinteistöjaotuksen kannalta tarpeen.

Lakiehdotuksen mukaiset yhteisiä alueita ja erityisiä etuuksia koskevat toimitukset, toimenpiteet ja asialliset säännökset vastaisivat pääpiirteissään voimassa olevan lain mukaisia toimituksia, toimenpiteitä ja säännöksiä. Merkittävimpänä erona nykyisiin säännöksiin verrattuna olisi, että myös rekisteritonttiin voisi kuulua osuus yhteiseen alueeseen ja erityiseen etuuteen.

Yhteismetsän muodostamisesta ovat erityissäännökset 10 luvussa. Yhteismetsän jakamisen asiallisista edellytyksistä on puolestaan säädetty yhteismetsälaissa. Samoin yhteismetsäosuuden siirtämisestä kiinteistöstä toiseen ja jakaantumista lohkomisen ja halkomisen yhteydessä sekä osuuden lunastamisesta ovat erityissäännökset yhteismetsälaissa ja yhteismetsäosuuksien lunastamisesta annetuissa laissa. Näin ollen

tämän luvun säännöksiä ei pääsääntöisesti sovellettaisi yhteismetsään, vaan ainoastaan siltä osin kuin niin on erikseen säädetään.

Yhteisalueosuuden siirtäminen ja tilaksi muodostaminen

131 §. Pykälässä ovat yhteisalueosuuden kiinteistöön siirtämistä ja tilaksi muodostamista koskevat säännökset. Kyseiset toimenpiteet suoritettaisiin kiinteistötoimituksessa, joka asiallisesti vastaisi nykyisen jakolain mukaista yhteisalueosuuden siirtämistä tai osuuden lohkomista tilaksi.

Voimassa olevan lain mukaan yhteisalueosuus voidaan siirtää toiseen kiinteistöön siinä kunnassa, jossa luovuttava kiinteistö tai yhteinen alue on. Syynä tähän rajoitukseen on ollut kiinteistöjärjestelmän ylläpidon selvyysnäkökohdat. Kun nykyiseen atk:hon perustuva kiinteistörekisterin pitämisen selvyys ei enää vaadi mainittua rajoitusta, ehdotetaan, että yhteisalueosuus voidaan siirtää myös toisessa kunnassa olevaan kiinteistöön, jos osuuden siirtäminen on tarkoituksenmukaista.

Yhteisen alueen muodostaminen ja alueen liittäminen yhteiseen alueeseen

132 §. Lukukohtaisissa perusteluissa lausutun mukaisesti pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että asianosaisten sopimuksesta saadaan yhden tai usean kiinteistön yksityisiä tiluksia käsittävä alue muodostaa yhteiseksi alueeksi, jos se on näille kiinteistöille tarpeellinen. Tarvetta, jota varten yhteisen alueen muodostaminen tapahtuu, ei laissa olisi rajoitettu. Kun kiinteistöjen yhteistä tarvetta varten tarpeelliset tied järjestetään yksityistielain mukaan, ei tietä varten voitaisi erottaa yhteistä aluetta. Yhteisen alueen erottaminen valtaojaa tai muuta veden johtamista varten tuottaisi alueen luonteesta johtuen hankaluutta kiinteistöjaotuksen selvyyden ylläpitämisessä. Kun lisäksi sanotunlaiset yhteiset tarpeet voidaan hoitaa rasitteiden ja vesilain mukaisten rasite-oikeuksien avulla, ehdotetaan, ettei myöskään veden johtamista varten voitaisi muodostaa yhteistä aluetta asianosaisten sopimuksesta. Yhteismetsän muodostaminen tapahtuu puolestaan 10 luvun mukaisesti, minkä vuoksi myöskään yhteismetsää varten ei voitaisi erottaa yhteistä aluetta.

Asemakaava- ja rakennuskaava-alueella alueiden tuleva käyttö määräytyy kaavan mukaisesti. Ne kiinteistöjen yhteiset alueelliset tarpeet, jotka kyseisillä kaava-alueilla voivat tulla kysymykseen, on otettu huomioon jäljempänä 154 ja 155 §:ssä rasitteita koskevilla säännöksillä. Niinpä ehdotetaan, ettei asemakaava- ja rakennuskaava-alueelle voitaisi muodostaa yhteisiä alueita.

133 §. Yhteisalue lain mukaan yhteisen alueen osakaskunta voi saada nimiinsä oikeuksia sekä tehdä sitoumuksia sanotussa laissa tarkoitettujen tehtäviensä toteuttamiseksi. Niinpä osakaskunta voi hankkia omistukseensa alueen, joka on tarpeen esimerkiksi yhteisen venevalkaman laajentamiseen. Jotta osakaskunnan omistukseen tullut alue voitaisiin kiinteistöjaotuksellisesti saattaa asianmukaiseen järjestykseen, pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että osakaskunnan omistukseen tullut alue liitetään sille kuuluvan yhteiseen alueeseen.

134 §. Yhteisen alueen muodostamisesta voidaan tehdä erillinen sopimus tai se voi liittyä esimerkiksi määräalan luovutukseen. Yhteisen alueen muodostaminen voi tulla esille myös jakotoimituksessa sekä lohkomisessa, jossa omistajalle erotetaan määräala hänen omistamastaan kiinteistöstä. Pykälään onkin otettu säännös, jonka mukaan yhteinen alue voidaan muodostaa erottamalla se erillisessä toimituksessa tai muun toimituksen yhteydessä.

Erottaminen erillisessä toimituksessa on lohkomiseen verrattava toimenpide. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kyseiseen toimitukseen sovelletaan lohkomista koskevia säännöksiä.

135 §. Vesialueiden hyödyntäminen perustuu tavallisesti kalastukseen. Poikkeustapauksissa vesialue voi olla myös erityiskäytössä, kuten kalojen allaskasvattamoalueena tai puutavaran säilytysalueena. Kalastuksen järjestämisen ja kalanhoidon kannalta vesialueen jakaminen pieniin alueisiin on epätarkoituksenmukaista. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi että kiinteistön yksityinen vesialue erotetaan halkomisessa muodostettavien kiinteistöjen yhteiseksi tilukseksi, jollei sen jakamiseen ole erityistä syytä. Tämä koskee myös halottavan kiinteistön alueella olevia väkirajalain 9 §:n 2 momentin mukaisia umpinaisia vesialueita. Erityisenä syynä vesialueen antamiselle halkomisessa muodostetun kiinteistön yksityiseksi tilukseksi voisi olla muun muassa se, ettei vesialueella sen pienuuden vuoksi ole kalastus- tai virkistysarvoa.

136 §. Halkomisessa ja uusjaossa saattaa jaon tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saavuttamiseksi olla tarpeen erottaa yhteisiä alueita, vaikka asianomaiset eivät siitä sovikaan. Pykälän 1 momentissa onkin luettelo niistä tarkoituksista, joita varten yhteinen alue voidaan ilman sopimusta perustaa. Luettelo vastaa jakolain 113 §:n 1 momentin luetteloa. Halkomisen osalta tämä luettelo on tyhjentävä. Sen sijaan uusjaossa saattaa tulla esille sellaisia tilanteita, joissa jaon tarkoituksenmukaisen toteuttamisen kannalta olisi tarpeen erottaa alue yhteiseksi muutakin kuin luettelossa mainittua tarvetta varten. Tällainen yhteinen alue voi olla tarpeen esimerkiksi kiinteistöjen yhteistä leikki-, palloilu- ja muuta vastaavaa paikkaa varten. Tätä koskeva säännös on otettu 2 momenttiin.

Monessa tapauksessa yhteisen alueen erottaminen tai rasitteen perustaminen on vaihtoehtoinen menettelytapa tietyn, useaa kiinteistöä yhteisesti koskevan tarpeen tyydyttämiseksi. Kun rasitteen lakkauttaminen, siirtäminen tai muu muuttaminen on olosuhteiden muuttuessa mahdollista huomattavasti joustavammin toteuttaa kuin vastaavat toimenpiteet yhteisten alueiden osalta, ehdotetaan, että yhteinen tarve tulisi ensisijaisesti tyydyttää perustamalla rasite. Tätä koskeva säännös on 3 momentissa.

Yhteisen alueen jako

137 §. Pykälässä ovat säännökset yhteisten alueiden jakamisen asiallisista edellytyksistä. Lähtökohdiana on, että yhteisen alueen osakas on oikeutettu vaatimaan yhteisomistuksen purkamista saadakseen osuutensa yhteisestä alueesta jaolla erotetuksi. Tästä pääsäännöstä olisi kuitenkin eräitä poikkeuksia.

Ensinnäkin yhteistä koskea ei saisi ensinkään jakaa, koska kosken taloudellinen käyttö on mahdollista vain, kun koski säilyy jakamattomana.

Yhteismetsän jakamisen asiallisista edellytyksistä säädetään yhteismetsälaissa eikä asiaa näin ollen ratkaistaisi tämän lain nojalla.

Kuten edellä halkomisen kohdalla on todettu, vesialueen tavanomaisen hyväksikäytön kannalta vesialueiden jakaminen on epätarkoituksenmukaista. Pykälän 2 momentin mukaan erityisenä edellytyksenä yhteisen vesialueen jakamisella olisikin, että osuuden erottaminen on tarpeen erityistä käyttöä varten tai jakamiseen

on muutoin painavia syitä. Erityisenä käyttönä voisi tulla kysymykseen paitsi aikaisemmin mainittu käyttö kalankasvattamoallasalueena ja puutavaran varastointialueena myös vesialueen käyttäminen esimerkiksi voimalan lauhdeveden päästöalueena. Painava syy vesialueosuuden erottamiseen voi olla myös silloin, kun osuus on niin suuri, että erotettua aluetta voidaan tarkoituksenmukaisesti hyödyntää kalastuksen kannalta itsenäisenä yksikkönä.

Yhteiset alueet on muodostettu kiinteistöjen yhteisiä tarpeita varten. Tämän vuoksi osuuden erottamisen yleisenä edellytyksenä olisi, että se voi tapahtua kenellekään osakkaalle sanottavaa haittaa tuottamatta. Säännös on voimassa olevan lain mukainen.

Pykälän 3 momenttiin on otettu säännökset muiden osakkaiden velvollisuudesta lunastaa kiinteistölle kuuluva yhteisalueosuus siinä tapauksessa, että kiinteistön osuutta ei voida erottaa, eikä se ole tarpeen kiinteistön käytön kannalta. Säännökset ovat voimassa olevan lain mukaiset.

138 §. Pykälään on otettu voimassa olevan lain mukaiset säännökset mahdollisuudesta ottaa jaettavaan yhteiseen alueeseen rajoittuvia tiluksia jakoon. Säännösten tarkoituksena on mahdollistaa jaon yhteydessä sellaisten vähäisten tilusjärjestelyjen suorittaminen, jotka ovat välttämättömiä tarkoituksenmukaisen tilusjoituksen aikaansaamiseksi.

139 §. Kuhunkin osakaskiinteistöön kuuluu yhteisestä alueesta tietyn murtoluvun suuruinen osuus. Yhteisen alueen jaossa tämä osuus on jakoperusteena. Miten tämä osuus kunkin tilan osalta määräytyy, riippuu siitä, missä yhteydessä yhteinen alue on muodostettu, sekä yhteisalueosuudesta mahdollisesti tehdyistä sopimuksista.

Jos yhteinen alue on nimenomaisesti muodostettu jakotoimituksessa, osakaskiinteistöille kuuluu osuutta yhteiseen alueeseen kyseisen jaon jakoperusteen mukaan, jollei toimituksessa ole muuta perustetta osuuden määräytymiselle mainittu. Jos alue on jäänyt tai muodostunut kiinteistöjen yhteiseksi ilman toimituksessa tehtyä päätöstä, toimituksessa muodostetut kiinteistöt ovat saaneet osuutta alueeseen toimituksen ajankohtana voimassa olleen lain mukaisesti. Esimerkiksi lohkomisessa ja halkomisessa muodostettujen tilojen osuudet emätilan yhteisalueosuuksiin ovat määräytyneet eri aikoina eri tavoin.

Kiinteistön toimituksessa saama osuus on voinut myöhemmin muuttua esimerkiksi sen johdosta, että osuus on kokonaan tai osittain luovutettu. Osuudet yhteiseen alueeseen saattavat tapauksittain vaihdella näin ollen varsin paljon.

Pykälän 1 momenttiin on otettu nimenomainen säännös siitä, että jakoperusteena yhteisen alueen jaossa on osakaskiinteistön osuus yhteiseen alueeseen. Selvytyden vuoksi pykälässä on lisäksi mainittu siitä, että osuus määräytyy edellä kerrotulla tavalla.

Pykälän 2 momenttiin on otettu selvytyden vuoksi säännös siitä, että 138 §:n nojalla jakoon otettujen jaettavan yhteisen alueen ulkopuolisten tilusten osalta jakoperusteena on nautinta. Näin kiinteistö saa vastinetiluksia jakoon otettujen tilusten nautintaa vastaavan määrän.

Pykälän säännökset vastaavat asialliselta sisällöltään nykyisiä jakolain säännöksiä.

140 §. Pykälän 1 momentissa ovat säännökset kosken jakamisesta vesialueen jaossa. Kosken tarkoituksenmukainen hyödyntäminen vesivoiman käytön kannalta edellyttää, että koko kosken alue kuuluu samaan käyttöyksikköön. Tämän vuoksi pääsääntönä olisi, että yhteinen koskialue on vesialueen jaossa jätettävä yhteiseksi.

Jos sen sijaan koski on sellainen, että sillä ei ole merkitystä vesivoiman kannalta, vaan koskialueen arvo perustuu kalastukseen ja virkistysarvoon, riippuu jaettavasta vesialueesta ja osakkaista, onko tarkoituksenmukaista jakaa koski vai jättää se yhteiseksi. Sanotunlaisen kosken saisi ottaa jakoon, jos jakamisesta ei aiheudu kenellekään haittaa.

Pykälän 2 momenttiin on otettu nykyiseen lakiin sisältyvää säännöstä vastaava säännös siitä, että sellainen koskialue, jonka vesivoima on jaettu ennen vesioikeuslain voimaantuloa voimassa olleiden säännösten nojalla, otetaan jakoon ilman sen vesivoimaa.

Vesialueen eri osat voivat olla kalastuksen kannalta hyvin eriarvoisia. Jos vesialueen jakamisella on 137 §:ssä säädetty edellytykset, tarkoituksenmukaisen jaon toteuttaminen voi kuitenkin edellyttää, että yksi tai useampi erityinen kalastuspaikka muodostetaan yhteiseksi. Kun vesialueen käyttöä laajoina käyttöyksikköinä on yleensä tarkoituksenmukaista, ehdotetaan, että saapuvilla olevien asianosaisten sopimuksesta muukin vesialue kuin erityinen kalastuspaikka voidaan jättää osakaskiinteistöjen yhteiseksi.

141 §. Pykälän 1 momentissa ovat säännökset yhteisen maa-alueen jaon suorittamisesta niin sanottuna lunastusjakona. Tällöin jaettava alue jyvittämättä ja jakehdotusta laatimatta määrättäisiin sellaisten kiinteistöjen tai yhteismetsän lunastettavaksi, joiden tiluksiin yhteinen alue rajoittuu. Kun yhteiset alueet voivat olla kooltaan ja käyttömahdollisuuksiltaan kovin erilaisia, ehdotetaan, että yhteistä aluetta voidaan määrätä lunastettavaksi myös sellaiseen osakaskiinteistöön, joka ei rajoitu yhteiseen alueeseen. Tällaisena erityisenä syynä voisi olla esimerkiksi se, että jonkin osakaskiinteistön osuus yhteisestä alueesta on suuri muiden kiinteistöjen osuuksiin verrattuna. Lunastusjaon suorittamisen edellytyksenä olisi, ettei tavanomaisella jaolla ja siihen liittyvillä tilusvaihdoin ja jaettavan alueen ulkopuolisten tilusten jakoon ottamisella saada aikaan tyydyttävää tilussijoitusta. Säännökset vastaavat pääpiirteissään voimassa olevia säännöksiä.

Pykälän 2 momentissa on säännös kunnan velvollisuudesta lunastaa yhteisen alueen jaossa sellaisia yksityiskohtaisen kaavan alueella olevia tiluksia, jotka kunta voisi rakennuslain nojalla lunastaa ilman erityistä lunastuslupaa. Säännös on voimassa olevan lain mukainen.

Pykälän 3 momenttiin on selvytyden vuoksi otettu säännös siitä, että 1 tai 2 momentin nojalla lunastetusta alueesta suoritettavaan korvaukseen on yhteisen alueen osakkailla oikeus osuutensa mukaisessa suhteessa.

142 §. Yhteisen maa-alueen jakaminen voidaan suorittaa edellä sanotun mukaisesti joko siten, että osakas saa osuutensa vastaavan alueen, tai 141 §:n mukaisena lunastusjakona. Jos jaettava alue on pinta-alaltaan laaja, jako voidaan toteuttaa myös siten, että samassa jakotoimituksessa sovelletaan molempia menetelytapoja rinnakkain. Tällöin osa alueesta jaetaan osakkailla jakoperusteiden mukaisesti, osa taas lunastetaan liitettäväksi viereisten kiinteistöjen tiluksiin. Lisäksi jaossa voidaan 137 §:n 3 momentin mukaisesti määrätä osuuksia lunastettavaksi, mikäli yhteistä aluetta ei jaeta kokonaan. Varsinkin laajojen yhteisten vesijättöalueiden jaossa kaikki edellä tarkoitetut toimenpiteet voivat tulla samassa toimituksessa suoritettaviksi. Tämän vuoksi pykälään ehdotetaan otettavaksi nykyistä säännöstä vastaava säännös, jonka mukaan toimitusmiesten on samalla kun he päättävät jaon edellytyksistä ja laajuudesta, päätettävä myös jaon suoritus tavasta sekä osuuksien lunastamisesta.

143 ja 144 §. Pykälissä säädettäisiin jakosuunnitelman sisällöstä ja sen käsittelymenetelmästä.

Vastaavasti kuin uusjakosuunnitelma sisältää ehdotuksen uusjaon suorittamisesta, yhteisen alueen jakosuunnitelma sisältää ehdotuksen siitä, miten yhteisen alueen jakaminen kokonaisuudessaan tulisi suoritettavaksi. Näin ollen jakosuunnitelmassa esitettäisiin muun muassa osakkaille jaettavat tilukset ja liittäminen kiinteistöihin tai niiden muodostaminen kiinteistöiksi, alueiden jättäminen edelleen yhteiseksi, alueiden ja osuuksien lunastamiset, rasitteiden perustaminen sekä vuokra- ja muun erityisen oikeuden haltijoiden aseman järjestäminen ja jaon johdosta suoritettavat korvaukset.

Myös yhteisen alueen jaossa olisi asianosaisille ennen lopullisesta jakosuunnitelmasta päättämistä selostettava toimitusmiesten laatima jakosuunnitelma ja varattava heille mahdollisuus sitä koskevien muistutusten tekemiseen. Vasta sen jälkeen kun asianosaisten tekemät muistutukset ja vaatimukset olisi käsitelty, voitaisiin lopullisesta jakosuunnitelmasta päättää.

Yhteisen alueen jako suoritettaisiin lakiehdotuksen mukaan useampivaiheisena toimituksena siten, että jakosuunnitelma voitaisiin laatia vasta sen jälkeen, kun toimitusmiesten päätös toimituksen edellytyksistä ja laajuudesta sekä muista 142 §:n mukaan samassa yhteydessä ratkaistavista asioista on saanut lainvoiman. Muut toimituksen suorittamiseen liittyvät toimenpiteet jakosuunnitelman laatimisesta lukien toimituksen lopettamiseen saakka tehtäisiin puolestaan joko yhtäjaksoisesti toisessa vaiheessa tai kahdessa vaiheessa siten, että jakosuunnitelmasta saa valittaa toimituksen kestäessä. Jäljempänä 232 §:n 1 momentin 11 kohta on ehdotettu otettavaksi jakosuunnitelmasta valittamista koskeva säännös. Tällaisella toimituksen useampivaiheisella suorittamisella välttyttäisiin siltä, että usein suuritoista jakosuunnitelmaa ei tarpeettomasti laadittaisi, jos valituksen johdosta tapahtuvassa tuomioistuinkäsittelyssä jako jätettäisiin edellytysten puuttumisen vuoksi sikseen taikka toimitusmiesten 142 §:n nojalla tekemää päätöstä muutettaisiin olennaisesti. Samoin välttyttäisiin tekemästä sellaisia jakosuunnitelman jälkeisiä tehtäviä, joiden perusteet muuttuvat jakosuunnitelman muuttumisen vuoksi.

Jos jakosuunnitelmasta saa valittaa toimituksen kestäessä, suunnitelma saa lainvoiman,

jollei valitusta tehdä, taikka kun valitus on lopullisesti ratkaistu. Lainvoimaisen jakosuunnitelman perusteella määräytyy uusi kiinteistöjaotus. Asian jouduttamiseksi ehdotetaan 2 momenttiin otettavaksi säännös siitä, että uudesta kiinteistöjaotuksesta johtuvat merkinnät voitaisiin tehdä kiinteistörekisteriin lainvoiman saaneen jakosuunnitelman perusteella jo ennen toimituksen lopettamista.

145 §. Pykälässä on viittaussäännös siitä, että yhteisen alueen jaossa sovelletaan vuokra- ja muun erityisen oikeuden haltijan aseman järjestämiseen samoja säännöksiä kuin uusjaossa.

146 §. Pykälässä on teknisluonteinen kiinteistöjaotusta koskeva säännös siitä, että jako toteutetaan liittämällä erotettua osuutta vastaava alue asianomaiseen osakaskiinteistöön tai muodostamalla erityisestä syystä eri kiinteistöksi. Erityisenä syynä voi olla se, että osakkaalle jaossa tullut alue muodostaa laajuutensa vuoksi erillisen käyttöyksikön.

147 §. Kiinteistöön kuuluva yhteisalueosuus vastaa omalta osaltaan kiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä. Tässä lakiehdotuksessa ehdotetaan luovuttavaksi kiinteistöön kohdistuvan kiinnitysvastuun jakamisesta toimituksessa muodostettujen tai ulottuvuudeltaan muutettujen kiinteistöjen kesken murto-osaperiaatteen mukaisesti. Toisaalta lakiehdotuksessa on omaksuttu kiinnitysten laajenemisperiaate ja kiinnitysvastuusta vapautumisen periaate siten, että aluetta tai osuutta, joka siirretään toiseen kiinteistöön, tulevat koskemaan vastaanottavaan kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja että siirretty alue tai osuus vapautuu sitä rasittavista aikaisemmista kiinnityksistä. Pykälään onkin otettu kiinnitysten laajenemisperiaatteen ja kiinnitysvastuusta vapautumisperiaatteen mukaiset säännökset panttioikeuksien järjestymisestä siirrettäessä alue tai osuus kiinteistöstä toiseen.

Yleensä yhteisalueosuuden arvo on niin vähäinen, ettei sillä ole merkitystä kiinteistön panttivastuun kannalta. Tarvittaessa panttioikeuden haltijan asema voidaan turvata 205 §:n 2 momentin mukaisella talletusmenettelyllä.

Erityiset etuudet

148 ja 149 §. Kuten lukukohtaisissa perusteluissa todettiin, uusien erityisten etuuksien perustamiseen ei ole tarvetta. Ne tarpeet, joita varten aikanaan erityiset etuudet on perustettu,

voidaan tyydyttää muulla tavoin, kuten perustamalla rasite tai muodostamalla yhteinen alue. Pykälään onkin otettu säännökset olemassa olevien jaettavaan alueeseen kohdistuvien erityisten etuuksien järjestelystä jaon yhteydessä sekä erityisten etuuksien lakkauttamisesta. Säännökset vastaavat voimassa olevan ja-kolain säännöksiä.

Erinäisiä säännöksiä

150 §. Halkomisessa on tilojen ulottuvuus pyrittävä muodostamaan mahdollisimman tarkoituksenmukaiseksi joka suhteessa. Näin ollen tiloille tulisi antaa osuuksia vain sellaisiin yhteisiin maa-alueisiin ja erityisiin etuuksiin, jotka ovat tilojen käytön kannalta tarkoituksenmukaisia. Erityisesti tulisi välttää tarpeetonta yhteisalueosuuksien ja yhteisiä erityisiä etuuksia koskevien osuuksien jakamista, jotta osuudet eivät tulisi liian vähäisiksi taloudellisen käytön kannalta. Pykälän 1 momenttiin on otettu tätä tarkoittavat, voimassa olevan lain mukaiset säännökset.

Määräalan luovutuskirjassa on sovittava kaikesta siitä, mitä luovutus käsittää. Tämä koskee myös osuuksia yhteisiin alueisiin ja erityisiä etuuksia. Määräalasta muodostettava kiinteistö saa osuuksia yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin vain, jos luovutuksessa on tästä sovittu. Käytännössä esiintyvä luovutuskirjoissa usein puutteellisuksia siinä suhteessa, ettei luovutetun osuuden suuruutta ole luovutuskirjassa mainittu. Tällaisten tapausten varalta on 2 momenttiin otettu säännös siitä, että osuus jaetaan lohkokiinteistön ja kantakiinteistön kesken maapinta-alojen suhteessa, jollei erityisestä syystä ole tarpeen käyttää muuta kohtuullista perustetta. Maapinta-alojen suhteessa jakaminen vastaa yleensä sitä, miten asianosaiset ovat tarkoittaneet osuuksien jakautuvan. Erityisenä syynä poiketa maapinta-alojen mukaisesta jaosta voisi olla esimerkiksi se, että tiluslajien erilaisuuden vuoksi muodostettujen kiinteistöjen arvojen suhde poikkeaa huomattavasti maapinta-alojen mukaisesta suhteesta. Niin sanottu säästömanttaaliosuus jäisi kuitenkin aina kantatilalle, jolleivät asianosaiset myös tämän jakaantumista ole nimenomaisesti sopineet. Tällaista säästömanttaaliosuutta muodostuu kiinteistölle siten, että lohkomisessa kantakiinteistö saa emäkiinteistölle kuuluvat yhteisalueosuudet kokonaan. Samoin kiinteis-

töllä voi olla säästömanttaaliosuutta sen johdosta, että halkomisessa se on saanut yhteisalueosuuksia enemmän kuin sille jakoperusteen mukaan olisi kuulunut taikka sen johdosta, että kiinteistöön on liitetty luovutuksen kautta hankittua yhteisalueosuutta. Ehdotetut säännökset vastaavat asiallisesti voimassa olevia säännöksiä.

151 §. Osuus yhteiseen erityiseen etuuteen voidaan luovuttaa kuten osuus yhteiseen alueeseenkin. Asiallisesti ottaen luovutukset ovat täysin rinnasteisia.

Osuus erityiseen etuuteen ja yksityinen erityinen etuus on tarkoitettu kiinteistöön liittyväksi oikeudeksi siten, ettei tällainen osuus tai etuus voisi yksinomaisesti muodostaa kiinteistöä. Tämän vuoksi edellytetään, että luovutettu osuus erityiseen etuuteen ja yksityinen erityinen etuus siirretään luovutuksensaajan omistamaan kiinteistöön. Kiinteistöjaotuksen siirtäminen voidaan toteuttaa samoin kuin yhteisalueosuuden siirtäminen, minkä vuoksi siirtämisessä ehdotetaan sovellettavaksi yhteisalueosuuden siirtämistä koskevia säännöksiä.

Lakiehdotuksen 45 §:n 3 momentin mukaan yleisellä alueella ei voi olla osuutta yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin. Jos kiinteistön koko alue muodostetaan yleiseksi alueeksi, siitä seuraa, että aikaisemmasta kiinteistöstä jää jäljelle siihen kuuluvat osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä yksityiset erityiset etuudet. Samoin pakkolunastaminen taikka tie- tai liitännäisalueeksi muodostaminen voidaan toimeenpanna siten, että se käsittää kiinteistön koko alueen, mutta ei muita kiinteistön ulottuvuuden osia. Edelleen kiinteistön kaikki tilukset voivat tulla liitetyiksi muodostettavaan tai ennestään olevaan yhteismetsään. Tämän vuoksi 2 momenttiin on otettu selvä säännös siitä, että osuus tai etuus, joka on kiinteistöstä jäänyt jäljelle, kun sen koko alue on muodostettu yleiseksi alueeksi, pakkolunastusalueeksi taikka tie- tai liitännäisalueeksi taikka liitetty yhteismetsään, muodostaa jäljelle jäävän kiinteistön. Tämä erityistapaus muodostaa myös poikkeuksen siitä edellä sanotusta pääsäännöstä, ettei osuus erityiseen etuuteen tai yksityinen erityinen etuus voi yksinään muodostaa kiinteistöä.

152 §. Kiinteistöjärjestelmän ja kiinteistörekisterin pitämisen selvyyden kannalta on tarpeen kiinteistötoimituksessa todeta kunkin kiinteistön saamat osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin sekä yksityiset erityiset etuu-

det samoin kuin kunkin kiinteistön osuuksien suuruus. Pykälään onkin otettu näiden selvittämistä ja toteamista koskeva säännös.

153 §. Kuten lukukohtaisissa perusteluissa todettiin, tämän luvun säännökset tulisivat sovellettaviksi yhteismetsään vain, jos niin on erikseen säädetty. Pykälään on otettu tätä koskeva säännös. Lisäksi pykälään on otettu viittaussäännös 152 §:n soveltamisesta. Tämän mukaisesti kiinteistötoimituksessa on todettava yhteismetsäosuuksien jakaantuminen muodostettujen kiinteistöjen kesken vastaavalla tavalla kuin muidenkin yhteisalueosuuksien.

14 luku. Rasitteet

Lukuun sisältyvät rasitteita koskevat säännökset. Rasitteella tarkoitetaan sellaista kiinteistöön kohdistuvaa käyttöoikeutta, jolla pyritään ensi sijassa edistämään oikeutetun kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä ja joka on perustettu tai perustetaan kiinteistönmuodostusta koskevan lainsäädännön nojalla.

Nykyisin rasitteita koskevat säännökset sisältyvät jakolakiin ja kaavoitusalueiden jakolakiin. Kaavoitusalueiden jakolain 6 luvun säännöksiä sovelletaan kaupungin korttelialueilla ja yleisillä alueilla, ja muilla alueilla sovelletaan jakolain 17 ja 30 luvun sekä kaavoitusalueiden jakolain 2 luvun säännöksiä.

Jakolain 16 luvussa säädetään keskeisistä rasitetyypeistä sekä rasitteiden perustamisesta jakotoimitusten yhteydessä. Jakolain 30 luvussa säädetään puolestaan rasitteiden perustamisesta, poistamisesta ja siirtämisestä erillisessä rasitetoimituksessa. Edelleen kaavoitusalueiden jakolain 2 luvussa säädetään sellaisista rasitteista, jotka jakolaissa mainittujen rasitteiden lisäksi voidaan perustaa asemakaava-alueella maalaiskunnassa taikka rakennuskaava- tai rantakaava-alueella. Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että rasitteita koskevat säännökset ovat nykyisin hajanaiset. Ne ovat myös osittain päällekkäisiä. Toisaalta nykyisissä säännöksissä ei ole riittävästi otettu huomioon olosuhteiden muutoksista johtuvia vaatimuksia rasitteiden muuttamiseen.

Lakiehdotuksessa koottaisiin samaan lukuun rasitteita koskevat säännökset. Säännökset olisivat eräin poikkeuksin asialliselta sisällöltään yhteneväiset siitä riippumatta, suoritetaanko

rasitteeseen kohdistuva toimenpide erillisessä kiinteistötoimituksessa vai toisen toimituksen yhteydessä.

Kuten edellä todettiin, kaupunkien asema-kaava-alueita koskevat nykyisin eri säännökset kuin muiden kuntien asemakaava-alueita. Tämä koskee sekä rasitetyyppejä että kunnan hyväksi perustettavia rasitteita. Alueellista eroavuutta on myös siinä suhteessa, että mahdollisuus eri tyyppisten rasitteiden perustamiseen riippuu osittain siitä, onko kysymys yksityiskohtaisesti kaavoitetusta alueesta vai kaavoittamattomasta alueesta.

Kuntamuodoista ja alueellisista eroista johtuvat eroavuudet säännöksissä ovat käytännön tarpeiden vastaisia. Ehdotuksessa onkin lähdetty siitä, että kaikilla alueilla voitaisiin perustaa samanlaisia rasitteita. Rasite perustettaisiin edelleen pääsääntöisesti edistämään oikeutetun kiinteistön käyttämistä. Rasiteoikeus voitaisiin perustaa myös kuntaa varten. Viimeksi mainittua mahdollisuutta laajennettaisiin siten, että sellaiset rasitteet, jotka voimassa olevien säännösten mukaan voidaan perustaa asemakaava-alueella kaupunkia varten, voitaisiin asemakaava- tai rakennuskaava-alueella perustaa myös muuta kuntaa varten.

Maankäytön muuttuminen ja uusien teiden rakentaminen aiheuttavat usein olosuhteissa sellaisia muutoksia, että kiinteistön tarkoituksenmukaiseksi käyttämiseksi rasitteita olisi muutettava. Samoin rasitteen käytössä tapahtuvat muutokset saattavat lisätä merkittävästi rasitteen rasittavuutta ja aiheuttaa näin rasitetun kiinteistön kannalta rasiteoikeuden tarkistamisen tarvetta. Lakiehdotuksessa lähdetäänkin siitä, että olosuhteiden muuttuminen ja rasitteen rasittavuus voitaisiin nykyistä paremmin ottaa huomioon ja tällöin tarvittaessa muuttaa tai lakkauttaa rasite. Olosuhteiden ennalta nähtävissä olevien muutosten huomioon ottamiseksi määrääikaisten rasitteiden perustamismahdollisuuksia ehdotetaan lisättäväksi.

Useasti rasitteen käyttäminen edellyttää tien tekemistä, laiturin tai muun rakennelman rakentamista taikka rasitealueen muuta kuntoonpanoa. Samoin rasitealue vaatii monesti kunnossapitotoimenpiteitä. Jos samaan rasitteeseen on oikeus usealla kiinteistöllä, toimenpiteet edellyttävät kiinteistöjen omistajien yhteistoimintaa. Sen varalta, että kiinteistöjen omistajat eivät sovi toimenpiteiden suorittamisesta, ei

nykyisessä laissa ole säännöksiä. Lakiin ehdotetaan otettavaksi asiasta säännökset.

154 §. Pykälässä säädettäisiin niistä rasitetyypeistä, joita ehdotetun lain mukaan voitaisiin perustaa. Luettelo on tarkoitettu tyhjentäväksi. Näin ollen rasitteisiin sovellettaisiin tyyppipakoperaatetta samoin kuin nykyisin.

Ehdotetut rasitetyypit vastaavat eräin poikkeuksin niitä rasitetyyppejä, jotka nykyään voidaan perustaa jakolain tai kaavoitusalueiden jakolain säännösten nojalla. Oikeus veden patoamiseen on käytännössä osoittautunut tarpeettomaksi, minkä vuoksi tällaista rasitetyyppeä ei ole sisällytetty luetteloon. Veden patoamista koskevat oikeudet voidaan käsitellä vesilain mukaisessa järjestyksessä, mihin ne luonteensa puolesta paremmin soveltuvatkin. Uudeksi rasitetyypiksi ehdotetaan oikeutta uima- paikkaan. Jätehuollon kehittämiseksi ehdotetaan uudeksi rasitetyypiksi oikeutta jätteiden kokoamispaikan sijoittamiseen ja käyttämiseen.

Kulkuyhteyksien järjestäminen on nimenomaisesti säännelty yksityistielaisissa. Myös lakiehdotuksen mukaan kulkuyhteyden järjestäminen tapahtuisi yksityistielain mukaisesti. Poikkeuksena olisivat asemakaava- ja rakennuskaava-alueet, joille kulkuyhteyksien järjestäminen rasitteen avulla olisi mahdollista. Tätä koskeva säännös on otettu 1 momentin 9 kohdaksi. Muilta osin kulkuyhteyksien järjestämisestä säädetään 156 §:ssä.

Toisinaan jo rasitteen perustamisvaiheessa on tiedossa sellainen olosuhteiden muutos, kuten kunnallisen viemärin tai rakennuskaavatie rakentaminen, jonka seurauksena rasitteen perustaminen on tarpeen vain määräaikaisena. Pysyvän rasitteen perustaminen on tällöin tarpeetonta ja aiheuttaisi myöhemmin vain rasitteen lakkauttamista varten pidettävän toimituksen. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan rasite voitaisiin perustaa myös määräaikaisena siten, että toimituksessa määrittäisiin se ajankohta, johon saakka perustettu rasite on voimassa, tai jos on tarpeen, toimituksessa voitaisiin myös määrätä se tapahtuma, jonka johdosta määräaikainen rasite lakkaa ennen määräajan päättymistä. Käytännössä rasite tulee usein tarpeettomaksi jonkin tietyn tapahtuman vuoksi, josta tapahtumasta ei kuitenkaan saada aina tietoa tai ilmoitusta kiinteistörekisterin pitäjälle. Ehdotetun säännöksen mukaan määräajan päättymisen jälkeen rasite voitaisiin poistaa kiinteistörekisteristä.

Rakennusrasitteen varsinaisena kohteena on rakennus. Näitä rasitteita koskevat säännökset ja määräykset sisältyvät nykyään rakennuslakiin ja -asetukseen (266/59) sekä rakennusjärjestyksiin. Pykälän 3 momenttiin on otettu selventävä viittaussäännös siitä, ettei kiinteistönmuodostamislain säännöksiä sovelleta rakennusrasitteisiin.

155 §. Kaavoitusalueiden jakolain mukaan sellaiset rasitteet, jotka vastaavat 154 §:n 1 momentin 1—4, 7 ja 9 kohdassa tarkoitettuja rasitteita sekä 5 kohdassa tarkoitettua autojen pysäköimispaikkarasitetta, voidaan perustaa nykyään kaupungin asemakaava-alueella myös kaupunkia varten. Lukukohtaisissa perusteluissa sanotun mukaisesti ehdotetaan säädettäväksi että mainitut rasitteet voitaisiin kuntamuodosta riippumatta perustaa kuntaa varten asemakaava- ja rakennuskaava-alueella.

156 §. Pykälässä ovat rasitteiden perustamisen edellytyksiä ja kulkuyhteyksien järjestämistä koskevat säännökset.

Pääsääntöisesti rasitteen perustamisen edellytykset olisivat riippumattomia siitä, perustetaanko rasite erillisessä toimituksessa vai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä. Edellytyksenä rasitteen perustamiselle olisi, että rasitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat taikka kunta ja kiinteistön omistaja, milloin rasite voidaan perustaa kuntaa varten, siitä sopivat ja rasite on kiinteistölle tai kunnalle tarpeellinen eikä siitä aiheudu rasitetulle rekisteriyksikölle huomattavaa haittaa. Nämä edellytykset ovat samat kuin nykyiset edellytykset siinä tapauksessa, että rasite perustetaan erillisessä rasitetoimituksessa. Jos uusi rasite kohdistuisi alueeseen, johon jo ennestään kohdistuu rasite, ehdotetaan lisäedellytykseksi, ettei rasitteen perustamisesta saa aiheutua huomattavaa haittaa myöskään aikaisemmalle rasitteen haltijalle. Tämä turvaisi aikaisemman rasiteoikeuden haltijan aseman.

Kuten edellä on todettu, edellytyksenä rasitteen perustamiselle olisi, että asianosaiset siitä sopivat. Muutamat kiinteistötoimitukset kuitenkin merkitsevät niin perusteellista muutosta vallitsevaan kiinteistöjaotukseen tai kiinteistön ulottuvuuteen, että niissä voi olla tarpeen toimituksen suorittamiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla perustaa tietyn tyyppisiä rasitteita, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan. Näitä toimituksia ovat jakotoimitukset, pakollinen tilusvaihto, alueen siirtäminen sekä uusjako ja rakennusmaan järjestely. Tämän vuoksi

ehdotetaan, että mainituissa toimituksissa voitaisiin perustaa ilman asianosaisten suostumusta rasitteita (*pakkorasitteet*).

Kaikkien 154 §:ssä lueteltujen rasitteiden perustamista pakkorasitteena ei mainituissakaan toimituksissa voida pitää kohtuullisena rasitetun kiinteistön omistajan kannalta. Niinpä 154 §:n 1 momentin 7 ja 8 kohdassa tarkoitettujen rasitteiden, joiden rasittavuus on muiden rasitteiden rasittavuutta suurempi, perustaminen edellyttäisikin ehdotuksen mukaan aina asianosaisten sopimusta.

Tarpeet, joita varten 154 §:n 1 momentin 1—3 ja 9 kohdassa tarkoitettut rasitteet on tarkoitettu perustettavaksi, tyydytetään yleensä asemakaava- ja rakennuskaava-alueella kunnan toimesta rakennettavilla kunnallisteknisillä rakenteilla. Niinpä talousveden saamista ja jäteveden johtamista varten on kiinteistöille yleensä järjestetty liittymismahdollisuus kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Samoin kulkuyhteys tontilta tai rakennuspaikalta on yleensä suoraan kadulle tai rakennuskaavatielle.

Kaavan toteuttaminen kunnallisteknistien töiden osalta saattaa viivästyä. Tällöin tonttien tai rakennuspaikkojen käyttöön ottaminen ei ole mahdollista ilman, että talousveden saanti, viemärointi tai kulkuyhteyksien järjestäminen tapahtuu väliaikaisesti rasitteiden avulla. Maasto-olosuhteista saattaa johtua, että tontin tai rakennuspaikan kuivattaminen kohtuullisin kustannuksin on mahdollista vain johtamalla vesi toisen kiinteistön kautta. Tarkoituksenmukaisen tonttijaon tai rakennuspaikkajaon toteuttamiseksi saattaa olla tärkeätä saada oikeus viemärijohdon sijoittamiseen naapurikiinteistön alueelle sekä oikeus kulkemiseen naapurikiinteistön kautta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että puheena olevilla asemakaava- ja rakennuskaava-alueilla voitaisiin perustaa 154 §:n 1 momentin 1—3 ja 9 kohdassa tarkoitettut rasitteet ilman rasitetun rekisteriyksikön omistajan suostumusta. Asiallisesti vastaavat säännökset sisältyvät kaupunkien asemakaava-alueiden osalta kaavoitusalueiden jakolain 85—88 §:ään.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan otettavaksi nimenomainen säännös siitä, että kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palsalle järjestettävä kulkuyhteys.

157 §. Voimassa olevassa laissa ei rasitteen tarpeellisuuden, haitattomuuden ja kaavoituksellisten seikkojen lisäksi ole säännöksiä siitä, mitä rasitetta perustettaessa on otettava huomioon.

Asemakaava- ja rakennuskaava-alueella on kaavassa osoitettu eri alueiden käyttötarkoitukset. Rasitteen perustamisessa onkin otettava huomioon, ettei siihen perustuva alueen käyttö ole ristiriidassa kaavassa osoitetun alueen käyttötarkoituksen kanssa.

Rasitteen perustamisessa tulisi ottaa huomioon erilaiset seikat, kuten rasitteen tarpeellisuus, rasitteen aiheuttamia haittoja ja vahinkoja, rasitteesta johtuvia korvauksia ja rasitteen kuntoonpanokustannuksia. Perustamisessa tulisi pyrkiä siihen, että nämä eri tekijät huomioon ottaen rasitteen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti.

Rasitteen kuntoonpano ja siihen liittyvien rakennelmien rakentaminen sekä rasitteen käyttäminen voi aiheuttaa merkittäviä muutoksia ympäristön olosuhteissa. Esimerkiksi rasitteen sijoittamisella voidaan vaikuttaa rasitteesta ympäristölle aiheutuvan haitan määrään. Rasitteen perustamisessa tulisikin huolehtia siitä, ettei rasitteesta aiheudu ympäristölle välttävissä olevaa haittaa.

Kun rasitteeseen liittyvä käyttö kohdistuu toisen omistamaan rekisteriyksikköön, rasitteen perustamisessa tulisi ottaa erityisesti huomioon myös se, että perustettavasta rasitteesta ja sen käyttämisestä ei aiheudu kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä. Edellä mainittuja seikkoja koskevat säännökset ehdotetaan otettavaksi 1 momenttiin.

Voimassa olevasta laista puuttuvat nimenomaiset säännökset siitä, miten muu lainsäädäntö on otettava huomioon rasitteita perustettaessa ja käytettäessä. Asian selkeyttämiseksi 2 momenttiin ehdotetaan tästä otettavaksi säännökset. Rasitteesta saatava hyöty perustuu rasitetun alueen käyttämiseen tiettyyn tarkoitukseen. Jos tällainen käyttö muun lain nojalla on kielletty, syntyisi rasite, jota ei voisi hyödyntää. Tämän vuoksi ehdotetaan, ettei rasitetta saa sanotunlaisissa tapauksissa perustaa. Useasti alueen käyttäminen vaatii erityisen lakiin perustuvan luvan, jonka myöntää jokin muu kuin maanmittausviranomainen. Esimerkkinä voidaan mainita vesilain 9 ja 10 luvussa tarkoitettut luvat. Asianmukaista on, että lupasia ratkaistaan asianomaisten säädösten mukaisessa menettelyssä. Niinpä ehdotetaan säädettäväksi, ettei rasitteen perustaminen korvaa muun lainsäädännön mukaan mahdollisesti tarvittavaa lupaa. Näin ollen lainvoimaiseenkaan rasitepäätökseen perustuva toiminta ei olisi muun lainsäädännön vastaisena sallittua.

Selvyyden vuoksi ehdotetaan kuitenkin säädettäväksi, että rasitteena perustettu oikeus talousveden ottamiseen toisen kaivosta ei edellytä vesilain 9 luvun 4 §:n 3 momentissa tarkoitettua omistajan suostumusta.

158 §. Pykälän 1 momenttiin on otettu teknisuonteinen säännös siitä, että perustettava rasite on toimituksessa sekä alueellisesti että sitä koskevien käytön ehtojen ja rajoitusten suhteen riittävästi yksilöitävä.

Kuten lukukohtaisissa perusteluissa todettiin, nykyisessä laissa ei ole säännöksiä rasitealueen ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien rakentamisesta ja muusta kuntoonpanosta eikä kunnossapidosta. Rasitealueiden kuntoonpano ja kunnossapito vaatii monessa tapauksessa rasitteeseen oikeutettujen yhteistointa. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännökset rasitealueen kuntoonpanon ja kunnossapidon järjestämisestä sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten osittelusta.

Lakiehdotuksen 155 §:n mukaan rasite voidaan perustaa myös kuntaa varten. Tällöin kunta rasiteoikeuden haltijana ja rasitealueen käyttäjänä on täysin rinnastettavissa rasitteeseen oikeutetun kiinteistön omistajaan. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kuntaan sovellettaisiin rasitealueen kuntoonpano- ja kunnossapitovelvollisuuden osalta samoja säännöksiä kuin kiinteistön omistajaan. Pykälän 3 momenttiin on otettu tätä koskeva säännös.

159 §. Kiinteistöjärjestelmän selvyys edellyttää, että toimituksissa, joissa rekisteriyksikön alue muuttuu, selvitetään myös ennestään olevat rasitteet ja annetaan niistä tarpeelliset määräykset. Nykyinen käytäntö, jonka mukaan jokainen jaettavasta tai lohottavasta kiinteistöstä muodostettu kiinteistö yleensä saa oikeuden toimituksen kohteena olleelle kiinteistölle kuuluneeseen rasitteeseen, on johtanut tarpeettomien rasiteoikeuksien syntymiseen ja joissakin tapauksissa kohtuuttomaan rasitteen rasittavuuden lisääntymiseen. Epäkohdan poistamiseksi ehdotetaan pykälään otettavaksi säännös, jonka mukaan kiinteistötoimituksessa, jossa muodostetaan uusia kiinteistöjä tai vaihdetaan tiluksia, on määrättävä aina kiinteistö, jonka hyväksi entinen rasite tulee jäädään. Lähtökohtana olisi tällöin, että rasite jää vain yhden muodostettavan kiinteistön hyväksi.

Entinen rasite saattaa olla tarpeellinen useammalle toimituksessa muodostetulle kiinteis-

tölle. Toisaalta rasitteen käyttäjien määrän lisääntyessä saattaa rasitteen rasittavuus lisääntyä niin merkittävästi, että siitä aiheutuu jo huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle. Näin ollen entisen rasitteen jättämisessä usean toimituksessa muodostetun kiinteistön hyväksi tulee itse asiassa harkittavaksi, voidaanko muiden kuin yhden kiinteistön hyväksi rasite perustaa. Jos rasitteen perustamisen edellytykset ovat olemassa, ei ole estettä entisen rasitteen jättämiselle usean kiinteistön hyväksi, koska näiden kiinteistöjen hyväksi voitaisiin perustaa kokonaan uusi samantyyppinen rasite.

Kiinteistöjärjestelmän selkeyden vuoksi ehdotetaan lisäksi, että toimituksen kohteena olevaa aluetta koskeva rasite, joka on tarpeeton, on poistettava toimituksessa.

160 §. Pykälän säännökset koskevat rasitteen siirtämistä rasitetun kiinteistön alueella sekä rasiteoikeuden muuta muuttamista.

Olosuhteiden muutokset, kuten uusien rakennushankkeiden toteuttaminen rasitetun rekisteriyksikön alueella, voivat aiheuttaa tarvetta rasitteen siirtämiseen tai muuhun muuttamiseen. Jos asianosaiset sopivat siirtämisestä tai muuttamisesta eikä toimenpide vaikeuta asemakaavan tai rakennuskaavan toteuttamista, voidaan näin menetellä.

Rasitteen siirtäminen tai muuttaminen saattaa olla tarpeen, vaikkeivät asianosaiset siitä sovi. Tämän vuoksi tulisi niitä tietyin edellytyksin voida suorittaa myös ilman sopimusta. Edellytykseksi rasitteen muuttamiselle ehdotetaan, että toimenpiteellä voidaan poistaa rasitteesta aiheutuva haitta tai sitä vähentää eikä toimenpiteestä aiheudu oikeutetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa.

Rasitteeseen perustuva oikeus käyttää toisen aluetta voidaan siirtää eräissä tapauksissa myös muussa kuin tässä laissa säädettyssä järjestyksessä. Niinpä ojan siirtäminen toiseen paikkaan voi tapahtua vesilaissa säädettyssä järjestyksessä.

161 §. Voimassa olevan lain mukaan rasite voidaan poistaa, jos se on käynyt olosuhteiden muuttumisen vuoksi tarpeettomaksi tai jos rasitteesta saatava hyöty ei ole oikeassa suhteessa sen aiheuttamaan rasitukseen. Nämä edellytykset ovat sellaiset, ettei rasitetta voida aina poistaa silloinkaan, kun rasitteen rasittavuus on noussut niin suureksi, että vastaavaa uutta rasitetta ei voitaisi enää perustaa. Lopputulos on rasitetun kiinteistön omistajan kan-

nalta kohtuuton varsinkin, jos rasitteen mahdollistama toiminta voidaan hoitaa muullakin tavoin.

Oikeutetulle kiinteistölle välttämättömän rasitteen poistamisen ei kuitenkaan tulisi olla mahdollista, koska tällöin kiinteistön käytölle aiheutuva haitta olisi kohtuuton. Tällöin tulisi ensisijaisesti pyrkiä vähentämään rasitteesta aiheutuvaa haittaa 160 §:ssä tarkoitetuilla toimenpiteillä. Toissijaisesti voitaisiin haitta poistaa siten, että rasite lakkautetaan ja sen sijalle perustetaan muun rekisteriyksikön alueelle vastaavanlainen rasite. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi edellä tarkoitettuja seikkoja koskevat säännökset.

Käytännössä voi syntyä sellainen tilanne, ettei mitään 1 momentissa tarkoitettua toimenpidettä voida suorittaa ja siten vähentää rasitteesta aiheutuvaa kohtuutonta haittaa. Esimerkiksi 154 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettua kulkemista varten tarpeellisen rasitteen kohdalla tilanne voi olla sellainen. Kun alkuun rasitteen perustamisen yhteydessä vahingosta ja haitasta määrätyn korvauksen suuruudessa ei ole voitu ottaa huomioon rasitteen käytön muuttumisesta johtuvaa rasittavuuden lisääntymistä, ei haitasta kärsivä ole myöskään saanut korvausta syntyneestä lisähaitasta. Koska maksettu korvaus ei vastaa tällöin rasitteesta aiheutuvaa haittaa, tulisi asian kohtuullistuttamiseksi puheena olevissa tapauksissa voida määrätä lisäkorvausta. Tämän vuoksi 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan rasitetun kiinteistön omistajalle on korvattava rasitteen käytön muuttumisesta johtuva lisähaitta, jos se on kohtuuton eikä haittaa voida poistaa rasiteoikeutta järjestelemällä. Korvaus olisi sen maksettava, jonka käytöstä lisähaitta johtuu.

162 §. Pykälässä ovat säännökset rasitteen perustamisen johdosta suoritettavista korvauksista. Voimassa olevan lain mukaan toimituslajista riippuen toimitukseen osallisten tilojen kesken perustetusta rasitteesta aiheutuva vahinko tai haitta on korvattava maa- tai vesialueen taikka rahana. Vahingon tai haitan korvaaminen maa- tai vesialueena on käytännössä osoittautunut vaikeasti toteutettavaksi. Tällaista korvaustapaa ei ole tarkoituksenmukaista pyrkiä enää soveltamaan. Niinpä ehdotetaan, että rasitteen perustamisesta aiheutuvat menetykset korvattaisiin yksinomaan rahalla.

Rasitteen perustamisesta aiheutuvista menetyksistä ei kuitenkaan maksettaisi korvausta

silloin, kun lohkokiinteistön hyväksi perustetaan kulkuyhteyttä varten tarpeellinen rasite kantakiinteistön alueelle, jollei korvauksen maksamiseen ole erityistä syytä. Erityisenä syynä korvauksen määräämiselle olisi esimerkiksi se, että kulkuyhteys jouduttaisiin järjestämään olennaisesti toisella tavalla kuin määräalan luovutuksen yhteydessä on sovittu ja tästä aiheutuisi kantakiinteistölle merkittävä rasituksen lisääntyminen. Kun tällaista käytäntöä on pidettävä vakiintuneena, ehdotetaan pykälään otettavaksi voimassa olevaa säännöstä asiallisesti vastaava säännös. Tämä säännös on korvausta koskeva poikkeussäännös. Muutoin tie-rasitteen perustamisesta suoritettavaan korvaukseen sovelletaan yksityistielakia.

Edellä 159 §:n 2 momentissa olevan säännöksen mukaan ennestään olevan rasitteen käyttämiseen oikeutettujen määrää voidaan tietyn edellytyksin lisätä antamalla rasitteeseen oikeus usealle kiinteistölle. Tästä saattaa aiheutua rasitteen rasittavuuden lisääntymistä. Pykälään onkin otettu tämän vuoksi säännös rasitteen rasittavuuden lisääntymisestä aiheutuvan lisäkorvauksen suorittamisesta.

163 §. Lakiehdotuksen 156 §:n 3 momentissa ehdotetaan, että kulkuyhteyttä varten tarvittava oikeus järjestettäisiin yksityistielain säännösten mukaan. Kun tieyhteyden järjestäminen tapahtuu jakotoimituksessa, tiestä voivat hyötyä joko kaikki osakkaat tai osa heistä. Jos tie hyödyttää kaikkia osakkaita, voidaan tässä erityistapauksessa korvausten suhteen menetellä siten ettei rahakorvausta suoriteta tiealueen luovuttamisesta, vaan rahakorvauksen sijasta kunkin osakkaan osuudeksi luetaan jakoperusteen mukainen osa tieoikeutta varten tarvittavien tilusten jyvitysarvosta. Varsinkin isoissa jakotoimituksissa tämä menettely on käytännöllinen. Pykälään ehdotetaan otettavaksi tätä tarkoittava säännös.

164 §. Pykälässä ovat säännökset rasitteen poistamisen sekä siirtämisen ja muun muuttamisen johdosta suoritettavista korvauksista. Jos sanotuista toimenpiteistä aiheutuu rasiteoikeuden haltijalle menetyksiä, tulee toimenpiteestä hyötyvän nämä menetykset hänelle korvata. Korvausta määritettäessä olisi otettava huomioon sekä toimenpiteestä johtuvat menetykset että siitä aiheutuva hyöty. Tällöin tulisi korvatuksi todellinen vahinko täysimääräisenä.

165 §. Pykälän 1 momentissa on menettelyä koskeva säännös siitä, että tässä luvussa tar-

koitettua rasitetta koskeva toimenpide voidaan käsitellä erillisessä rasitetoimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä.

Ehdotuksen 156 §:n 3 momentin mukaan kulkuyhteyden järjestämistä tarkoittava asia käsitellään yksityistielain mukaisessa järjestyksessä. Tarkoituksenmukaista on, että pääsääntöisesti samassa järjestyksessä käsitellään myös yksityistielain mukaisen oikeuden poistaminen sekä siirtäminen ja muu muuttaminen. Tästä pääsäännöstä ehdotetaan tehtäväksi kaksi poikkeusta. Asemakaava-alueen tonttijakoalueella voitaisiin käsitellä yksityistielain mukaisen oikeuden poistaminen, siirtäminen ja muuttaminen rasitetoimituksessa. Toimenpiteen voisi tällöin suorittaa kiinteistöinsinööri. Toisena poikkeuksena olisi se, että jos yksityistielain mukaista oikeutta koskeva asia tulee esille sellaisessa rasitetoimituksessa, jossa käsitellään 154 §:n 1 momentissa tarkoitettua rasitetta koskevaa asiaa, voidaan siinä yhteydessä käsitellä myös kyseisen yksityistielain mukainen asia. Tältä osin säännös vastaa voimassa olevan lain säännöstä.

166 §. Pykälässä ovat säännökset siitä, ketkä ovat oikeutettuja saamaan rasitetoimituksen vireille. Pääsääntöisesti tämä oikeus olisi sen rekisteriyksikön omistajalla, jota toimitus koskee. Kun kunta voi olla rasiteoikeuden haltija, ehdotetaan, että rekisteriyksikön omistajan ohella myös kunta voisi hakea toimitusta silloin, kun kysymys on kuntaa varten perustettavasta tai perustetusta rasitteesta.

167 §. Pykälässä ovat säännökset rasitetoimituksen toimituskustannusten jakamisesta asianosaisten maksettaviksi. Jakoperusteena olisi kunkin asianosaisten toimituksesta saama hyöty tai muu kohtuullinen peruste siinä tapauksessa, että toimituksesta on hyötyä muullekin kuin hakijalle. Muussa tapauksessa toimituskustannukset on hakijan maksettava.

15 luku. Toimitusmenettely

Luvussa ovat kaikille toimituksille yhteiset toimitusmenettelyä koskevat säännökset. Toimitusmenettelyä koskevien säännösten tarkoituksena on ohjata toimituksen suorittamista siten, että toimituksessa noudatetaan ennalta määrättyä menettelyä. Asianosaisten kannalta tämä luo oikeusvarmuutta. Kiinteistöjärjestelmän ylläpidon kannalta säännellyn menettelyn noudattaminen ehkäisee virheiden syntymistä ja edistää kiinteistöjärjestelmän yhtenäisyyttä.

Lakiehdotuksessa on lähtökohtana ollut se, että kiinteistötoimituksissa noudatetaan toimituslajista riippumatta mahdollisimman yhteistä menettelyä. Niinpä lukuun sisältyvät säännökset ovat vähäisin poikkeuksin kaikille toimituksille yhteisiä ja ne koskevat muun muassa tiedottamista, toimituskokousta, toimituskokouksessa käsiteltävien asioiden ratkaisemista, toimituksen peruuttamista, raukeamista ja sikseen jättämistä, toimituksessa tehtäviä maastotöitä ja toimituksen lopputoimenpiteitä. Edelleen lukuun sisältyvät toimituksen rekisteröimistä koskevat säännökset. Myös jyvityksen ja muun arvioinnin suorittamista samoin kuin korvauksien määräämistä koskevat säännökset ovat toimituksille yhteisiä sikäli kuin toimituksessa sen laatu huomioon ottaen, on kyseisten toimenpiteiden suorittaminen tarpeen.

Tiedottamista koskevat säännökset vastaavat pääosin säännönmukaisen tiedottamisen osalta voimassa olevan lain säännöksiä.

Toimitusmenettelyn osalta lakiehdotuksessa on omaksuttu se periaate, että toimituksessa esille tulevat asiat käsitellään ja ratkaistaan toimituskokouksessa. Asianosaisten kannalta katsottuna kokousmenettely antaa heille mahdollisuuden suulliseen asioiden esittämiseen ja välittömään toimituksessa käsiteltävien asioiden seuraamiseen. Niin sanotulla kokouksettomalla toimitusmenettelyllä ei saataisi aikaan sanottavia kustannussäästöjä, minkä ohella tämä menettely olisi asianosaisten kannalta merkittävästi hankalampi ja siten palveluperiaatteen vastainen.

Asianosaisia palveltaisiin myös siinä suhteessa, että toimitus suoritettaisiin niin sanotun täyden palvelun periaatteella. Tällä tarkoitetaan sitä, ettei asianosaisten tarvitse suorittaa toimitushakemuksen jättämisen jälkeen mitään toimenpiteitä eikä myötävaikuttaa millään tavoin toimituksen etenemiseen, jollei hän sitä itse halua, vaan toimitusinsinööri huolehtii kaikista toimituksen suorittamiseen liittyvistä tehtävien ja hankintojen suorittamisesta.

Jyvityksen ja muun arvioinnin osalta ehdotetaan käyttöön otettavaksi kaikki nykyiset johtavat arviointiperiaatteet. Niinpä jyvitys voisi perustua paitsi tiluksen kestäväään tuottoon myös tiluksen kaupp-arvoon tai tuotto-arvoon. Korvauksen määräämisperusteena voisi olla arvioitavan omaisuuden kaupp-arvo, tuottoarvo taikka omaisuuteen pannut kustannukset. Tältä osin säännökset olisivat yhden-

mukaiset lunastuslain korvauksen määrittämistä koskevien säännösten kanssa.

Tiedottaminen

168—170 §. Pykäliin sisältyvät säännökset toimituksen aloittamista koskevasta tiedottamisesta.

Tiedottamisen tarkoituksena on, että kaikki asianosaiset ja muut puhevallan käyttäjät saavat tiedon toimitusta varten pidettävistä kokouksista.

Eri tiedottamistavoista henkilökohtainen tiedottaminen on tehokkainta. Niinpä lakiehdotukseen onkin otettu ensisijaiseksi tiedottamistavaksi kutsukirjeen lähettäminen kaikille asianosaisille. Kutsukirje lähetettäisiin myös asianomaiselle kunnalle toimituksista, jotka suoritetaan taaja-asutukseen käytetyllä alueella, yleiskaava-, asemakaava-, rakennuskaava- tai rantakaava-alueella taikka alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asema- tai rakennuskaavan laatimista varten taikka jolle rantakaavan laatiminen on rakennuslain 123 a §:n mukaan tarpeen. Ehdotuksen 17 §:n mukaan kunnalla olisi oikeus käyttää puhevaltaa mainituilla alueilla suoritettavissa kiinteistötoimituksissa.

Yhteisötoimittamisessa olevien kiinteistöjen ja alueiden sekä yhteisten alueiden osalta tiedottamistarve riippuu oleellisesti toimituksen luonteesta. Jos kysymys on asianomaisen kiinteistön tai alueen halkomisesta tai jakamisesta, on tärkeää, että jokainen osastajista tai osakas saa tiedon toimituksesta ja voi täten valvoa etuaan. Tämän vuoksi mainituista toimituksista tiedotettaisiin erikseen kaikille yhteisötoimittajille ja osakkaille. Muiden toimitusten osalta voidaan pitää riittävänä, että kutsukirje toimitetaan jollekin yhteisötoimittajista tai yhteisen alueen osalta yhteisötoimittajain mukaisesti osakskunnalle. Tiedotuksen saajan asiana on tällöin järjestää edunvalvonta asianomaisen kiinteistön tai alueen osalta.

Vaikka nykyään kiinteistöjen ja alueiden omistajat ja heidän osoitetietonsa voidaan melko tarkoin selvittää, varsinkin laajoissa toimituksissa tämä ei kuitenkaan aina ole mahdollista. Lisäksi eräissä toimituksissa, kuten 101 §:n 2 momentissa tarkoitettussa kiinteistön-määrityksessä, ei voida toimituksen tiedotusvaiheessa vielä tietää, keiden kaikkien oikeutta toimitus voi koskea. Kun tällaisissakin tapauk-

sisissa toimitus on voitava suorittaa ja suoritettavasta toimituksesta on pyrittävä tiedottamaan kaikille asianosaisille, ehdotetaan säädettäväksi, että kyseisissä tapauksissa toimitus katsotaan asianmukaisesti tiedotetuksi, kun tunnetuille asianosaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi toimituksen aloittamisesta tiedotetaan paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä.

Käytännössä syntyy tilanteita, jolloin toimituksen kestäessä havaitaan, ettei jollekin asianosaiselle ole tiedotettu toimituksesta edellä tarkoitettulla tavalla. Tämän vuoksi lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että toimituksessa on pidettävä jatkokokous, josta asianosaiselle tiedotetaan kuten toimituksen aloittamisesta. Tällä tavoin varataan kaikille asianosaisille mahdollisuus etujensa valvomiseen.

Kun tiedottamista koskevien säännösten tarkoituksena on järjestää tiedon saaminen toimituksesta asianosaisille ja varata heille mahdollisuus etujensa valvomiseen, ei säännösten mukainen tiedottaminen ole tarpeellista, jos kaikki asianosaiset suostuvat siihen, että toimitus voidaan suorittaa muutoinkin. Samoin tiedottamisesta oleen puutteen korjaamiseksi pidettävä jatkokokous on tarpeeton, jos asianomainen on toimituksessa saapuvilla eikä vaadi käsittelyn lykkäämistä tai jos hän kirjallisesti ilmoittaa, ettei pidä jatkokokousta tarpeellisenä. Poikkeamalla näissä tapauksissa säännönmukaisesta tiedottamisesta voidaan säästää kustannuksia ja nopeuttaa toimituksen suorittamista asianosaisten edun kärsimättä, minkä vuoksi 170 §:ään on otettu tällaisen menettelyn mahdollistavat säännökset. Silloin kun toimituksesta on 168 §:n 3 momentin mukaisesti tiedotettava kunnalle, sovellettaisiin kuntaan samoja tiedottamisen täydentämistä ja jatkokokouksen pitämistä koskevia säännöksiä kuin asianosaiseseen.

171 §. Monesti toimituksen suorittaminen vaatii usean toimituskokouksen pitämistä. Niissä toimituksissa, jotka on jaettu kahteen tai useampaan vaiheeseen, usean kokouksen pitäminen on välttämätöntä. Kun toimituksen aloittamisesta on jo asianosaisille tiedotettu, ehdotetaan, että jatkokokouksesta yleensä ilmoitettaisiin edellisessä kokouksessa. Jos tämä ei kuitenkaan olisi mahdollista, tulisi siitä tiedottaa kuten toimituksen aloittamisesta. Kun alkukokoukseen sovellettavan tiedottamistavan noudattaminen on kallista ja usein

työlästäkin, ehdotetaan, että kokouksessa läsnä olevat asianosaiset voisivat sopia muustakin jatkokokouksen tiedottamistavasta.

Kokoukset ja muu toimitusmenettely

172 §. Kuten lukukohtaisissa perusteluissa on mainittu, lakiehdotuksessa lähdetään siitä, että toimituksessa esille tulevat asiat käsitellään ja ratkaistaan toimituskokouksessa. Pykälään on otettu tämän mukaisesti toimituskokousten pitämistä koskeva säännös.

173 §. Pykälään on otettu selvyiden vuoksi säännös siitä, että toimitus katsotaan alkaneeksi, kun sitä koskeva ensimmäinen kokous on aloitettu.

Pääsääntöisesti toimitukseen kuuluvia tehtäviä saadaan suorittaa vasta toimituksen alkamisen jälkeen. Käytännön syistä on tarkoitukseenmukaista, että esimerkiksi tontinmittauksessa ja lohkomisessa voidaan suorittaa jo ennen toimituksen aloittamista teknisiä tehtäviä, kuten kartan tekemistä varten tarpeellisia mittauksia. Teknisten tehtävien etukäteen tekemisellä voidaan tehostaa toimituksessa avustavan maastotöitä tekevän henkilöstön käyttöä. Se mahdollistaa myös toimituksen loppuunsaattamisen useasti yhdellä kokouksella. Pykälään onkin otettu säännös teknisten tehtävien etukäteen tekemisestä.

174 §. Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös virallisperiaatteen noudattamisesta kiinteistötoimituksessa. Tämä merkitsee sitä, että toimitusmiesten on otettava toimituksessa esille viran puolesta kaikki sellaiset asiat, joiden käsittely kuuluu toimituksen suorittamiseen.

175 §. Pykälässä ovat säännökset asian ratkaisemisesta toimituksessa.

Toimituksessa tehtävä ratkaisu voi perustua toimitusmiesten päätökseen tai asianosaisten sopimukseen.

Toimitusmiesten ratkaistavat asiat koskevat toimituksen asiallista sisältöä tai toimituksessa suoritettavia teknisiä tehtäviä. Viimeksi mainittuja asioita koskevilla ratkaisuilla ei ole vaikutusta asianosaisten oikeusasemaan vaan ainoastaan siihen, että toimitus tulee teknisesti oikein suoritetuksi ja tarpeettomia kustannuksia välttään. Vastuu tässä suhteessa kuuluu toimitusinsinööreille, jonka tulee huolehtia toimitukseen kuuluvien tehtävien asianmukaisesta suorittamisesta. Hänellä on koulutuksensa perusteella riittävät tiedot teknisten kysymysten

ratkaisemiseen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että toimitusmiesten ratkaistavat teknisiä tehtäviä koskevat asiat ratkaisee toimitusinsinööri yksin.

Toimitusmiehet ovat päätöksenteossa rinnastettavissa monijäseniseen tuomioistuimeen. Siksi ehdotetaan, että asia, josta toimitusmiehet eivät ole yksimielisiä, ratkaistaan äänestyksessä. Tähän äänestykseen sovellettaisiin, mitä monijäsenisestä tuomioistuimesta säädetään.

Lakiehdotuksessa lähdetään siitä, että ratkaisuvallta kuuluu toimitusmiehille, jollei jonkin asian osalta ole nimenomaisesti säädetty, että asianosaiset saavat siitä sopia. Asiasta riippuen sopijapuolina voivat olla kaikki toimituksen asianosaiset tai ne asianosaiset, joita ratkaisu koskee, taikka vain toimituskokouksessa läsnä olevat asianosaiset. Ehdotuksen lähtökohtana on, että sopimuksen syntymiseen tarvitaan yleensä kaikkien niiden asianosaisten myötävaikutus, joita ratkaisu koskee. Jos jonkin asian osalta sopimus edellyttää kaikkien asianosaisten yksimielistä kantaa tai jos jostakin asiasta on toimituskokouksessa läsnä olevilla asianosaisilla oikeus sopia poissaolevia sitovasti, on tästä asianomaiseen lainkohtaan otettu nimenomainen säännös. Jollei asianosaisten kesken synny sopimusta, asia ratkaistaan toimitusmiesten päätöksellä.

176 §. Pykälässä säädettäisiin sopimuksen muodosta. Tavallisesti asianosaisten väliset sopimukset syntyvät toimituskokouksessa toimitusinsinöörin johdolla käytyjen neuvottelujen tuloksena. Tällaisten sopimusten osalta tarkoituksenmukaisin tapa todeta sopimuksen syntyminen ja sen sisältö on merkitä se pöytäkirjaan, jolloin asiasta ei tarvitse laatia erillistä asiakirjaa.

Esimerkiksi harkinta-ajan varaamista varten tai sen vuoksi, että neuvoteltavan sopimuksen osapuolina tulisi olemaan myös toimituskokouksesta poissa olevia asianosaisia, on 1 momenttiin otettu myös säännökset siitä, miten asianosaiset voivat tehdä sopimuksen toimituskokouksen ulkopuolella.

Asianosaisille on annettu mahdollisuus sopia muun muassa jatkokokouksen tiedottamistavasta (171 §). Kun tällaiset toimitusmenettelyä koskevat sopimukset liittyvät toimituksen virheettömään suorittamiseen ja toimitusmenettelyn johtamiseen, ehdotetaan 2 momentissa säädettäväksi, että toimitusmenettelyä koskeva sopimus on aina tehtävä toimituksessa ja merkitävä pöytäkirjaan.

177 §. Taloudellisten menetysten ehkäisemiseksi ja toimituksen suorittamisen helpottamiseksi pykälään ehdotetaan otettavaksi säännökset siitä, että asianosainen on toimituksen ajan velvollinen hoitamaan myös sellaista omistamaansa aluetta, jonka omistus voi muuttua toimituksen seurauksena.

Esimerkiksi vaihtuvasta omaisuudesta maksettavien korvausten määräämiseksi ja tasapuolisen jakotuloksen aikaan saamiseksi on myös välttämätöntä, että omistajan vallintaoikeutta omistamaansa alueeseen rajoitetaan toimituksen aikana. Näiden rajoitusten tulee kussakin yksittäistapauksessa olla sellaisia, että ne eivät rajoita alueen tavanomaista hyväksikäyttöä enempää kuin toimituksen suorittamisen kannalta on tarpeellista. Niinpä 1 ja 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että toimitusmiesten tulee asettaa kussakin toimituksessa erikseen ne rajoitukset, jotka koskevat toimituksen kohteena olevien alueiden käyttöä. Rajoitukset voisivat koskea eri omaisuusosien, kuten puuston tai maa-aineksen myyntiä ja poisviemistä, rakennusten rakentamista tai peruskorjaamista taikka muuta sellaista omaisuuden arvoa tai käyttötarkoitusta muuttavaa toimenpidettä.

Yhdenmukaisesti sen kanssa, mitä edellä on sanottu pyrkimyksestä rajoittaa alueen vallintaa vain siltä osin kuin toimituksen suorittamiseksi on tarpeen, 2 momenttiin on otettu nimenomainen säännös siitä, että halottavan kiinteistön kaikki yhteisomistajat saavat sopia puiden ja maa-ainesten myynnistä tai poisviemisestä toimituksen aikana.

Pykälässä tarkoitettuja toimitusmiesten asettamia rajoituksia ja mahdollisista lupahakemuksista antamia ratkaisuja tulee niiden luonteen vuoksi voida noudattaa mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Pykälän 3 momenttiin on otettu tätä koskeva säännös.

178 §. Olosuhteiden muuttumisesta tai muusta vastaavanlaisesta syystä voi johtua, että toimituksen hakija haluaa peruuttaa hakemuksensa. Jos toimituksen aloittamisesta ei vielä ole tiedotettu, toimitusmääräys voidaan ilman muuta peruuttaa, koska peruuttaminen ei voi loukata kenenkään etua. Sama koskee toimitusta, jonka aloittamisesta on jo tiedotettu, mutta tieto peruuttamisesta voidaan toimittaa kaikille asianosaisille ennen alkukokousta.

Kun toimitus on jo aloitettu, on siitä useimmiten aiheutunut kustannuksia ja työajan menetystä myös muille asianosaisille kuin toimituksen hakijalle. Tämän vuoksi on tarkoituk-

senmukaista, että toimitusta jatketaan, vaikka hakija haluaisi luopua hakemuksestaan, jos joku toinen toimituksen hakemiseen oikeutettu asianosainen vaatii toimituksen suorittamista. Jos sen sijaan kukaan asianosaisista ei vaadi toimituksen jatkamista, toimitus raukeaisi. Pykälän 2 momenttiin on otettu tätä koskeva säännös. Lisäksi momentissa ovat menettelyä koskevat säännökset toimituksen raukeamista koskevan asian käsittelystä.

179 §. Toimituksen suorittaminen edellyttää, että sille ovat laissa säädetyt edellytykset olemassa. Jollei näitä edellytyksiä ole, on aloitettu toimitus jätettävä suorittamatta, jollei se 178 §:n 2 momentin mukaisesti raukea. Tätä toimituksen sikseen jättämistä koskeva säännös on otettu 1 momenttiin.

Monesti esimerkiksi jakotoimitukseen liittyy erillisiä tehtäviä tai toimenpiteitä kuten kartoittaminen tai osakkaiden selvittäminen, joiden suorittaminen on jo aloitettu, kunnes ratkaisu toimituksen suorittamisen edellytyksistä tehdään. Jotta tällaisesta keskeneräisestä tehtävästä tai toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset eivät kävisi hyödyttömiksi, on tarkoituksenmukaista, että tällainen tehtävä tai toimenpide suoritetaan asianosaisen pyynnöstä loppuun, vaikka toimitus jäisikin muutoin suorittamatta.

Toimituksen suorittamisen edellytyksenä saattaa toisinaan olla viranomaisen antama poikkeuslupa, rakennuskiellon kumoutuminen, luovutuksessa olevan virheen korjaantuminen tai muu sellainen seikka, josta voi johtua toimituksen suorittamisen asiallisissa edellytyksissä olevan puutteellisuuden korjaantuminen. Tällaisessa tapauksessa on monesti tarkoituksenmukaista, että toimitusta ei suorittamisen edellytysten puutteen vuoksi jätetä sikseen, vaan toimitus keskeytetään, kunnes suorittamisen edellytyksissä oleva puute poistuu. Säännökset toimituksen keskeyttämisestä ovat 2 momentissa.

180 §. Lukukohtaisissa perusteluissa esitetyn mukaisesti 1 momenttiin on otettu säännös siitä, että toimitusinsinöörin tehtävänä on hankkia toimituksessa tarvittavat apumiehet, työvälineet ja tarvikkeet.

Käytännöllisistä syistä toimitusinsinööri voi sopia asianosaisen kanssa, että tämä avustaa toimitusinsinööriä huolehtimalla esimerkiksi apumiesten tai rajamerkkien hankkimisesta. Kun sanottujen tehtävien suorittaminen ei kuulu asianosaisen velvollisuuksiin, ehdotetaan, että asianosaiselle maksettaisiin korvaus hänen

suorittamistaan tehtävistä. Pykälän 2 momenttiin on otettu näitä koskevat säännökset.

181 §. Uusjaossa, rakennusmaan järjestelyissä, laajojen yhteisten alueiden jaoissa ja muissa vastaavanlaisissa toimituksissa on paljon muun muassa maastotöiden suorittamiseen liittyviä asioita ja tehtäviä hoidettavana. Olisi epätarkoituksenmukaista, että toimitusinsinööri itse tai häntä avustavat virkamiehet hoitaisivat sellaisia toimituksen suorittamiseen liittyviä käytännön toimenpiteitä, jotka eivät vaadi erityistä maanmittausalan tuntemusta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että sanotunlaisten tehtävien suorittamista varten voitaisiin toimitukseen valita yksi tai useampi toimitsija. Toimitsijamiehen tarpeellisuuden toteaminen kuuluisi toimitusmiehille.

Toimitsijan tehtävänä olisi huolehtia toimitusinsinöörin puolesta 180 §:n 1 momentissa tarkoitetuista tehtävistä, toimitusmiesten tiedonantojen saattamisesta asianosaisten tietoon, korvausten perimisestä ja edelleen suorittamisesta sekä muista vastaavanlaisista toimitusinsinöörin antamista tehtävistä. Toimitsijaksi valitulle maksettaisiin tehtävien suorittamisesta palkkio.

182 §. Toimituksen suorittamista varten toimitusmiehillä ja heidän avustajillaan on usein tarpeen liikkua toimitusalueella ja siellä olevissa rakennuksissa. Samoin toimituksen kohteena olevalla alueella joudutaan avaamaan kartoitustilastoja ja laittamaan erilaisia merkkejä. Toisinaan sanotunlaisten toimenpiteiden suorittaminen saattaa olla tarpeen myös toimituksen kohteena olevan alueen ulkopuolella.

Myös asianosaisella saattaa olla etujensa valvomiseksi tarve liikkua toisen asianosaisen omistamalla alueella tai päästä tutustumaan toisen omistamaan rakennukseen. Kun liikkuminen ja toimenpiteiden suorittaminen ilman nimenomaista säädökseen perustuvaa valtuutusta saattaisi olla ristiriidassa kotirauhaa ja omaisuuden suojaa koskevien rikoslain säännösten kanssa, ehdotetaan pykälään otettavaksi säännökset liikkumisesta ja toimenpiteiden suorittamisesta toimitusalueella ja sen ympäristössä sekä näitä koskevista rajoituksista.

Edellä tarkoitetuista toimenpiteistä voi aiheutua vahinkoa tai haittaa. Pykälän 2 momenttiin onkin otettu säännös näiden korvaamisesta. Ulkopuoliselle korvattaisiin kaikki vahingot ja haitat. Sen sijaan asianosainen on velvollinen sietämään jossain määrin haittaa tai vahinkoa, joka toimituksesta aiheutuu. Tämän

vuoksi ehdotetaan, että asianosaiselle maksettaisiin korvaus vain huomattavasta haitasta tai vahingosta.

183 §. Toimituksen kohteena olevaan alueeseen voi kohdistua vuokra- tai muun sopimuksen perusteella käyttöoikeus. Edelleen alueeseen voi kohdistua metsänhakkuuoikeus. Jotta tällaisen oikeuden haltijan asemaa ei tarpeettomasti loukattaisi, on pykälään otettu säännös yksityisoikeudellisten sopimusten huomioon ottamisesta toimitusta suoritettaessa.

Toimituksen suorittamisessa on tärkeätä, että toimituksen lopputulos on tarkoituksenmukainen ja ettei mainitunlaisen sopimuksen huomioon ottaminen loukkaa toisen asianosaisen oikeutta. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että sopimukseen perustuvan oikeuden haltijan aseman turvaaminen otettaisiin toimituksessa huomioon kuitenkin vasta toissijaisesti.

184 §. Pykälässä on säännös siitä, miten toisaalta tuomioistuimen ja toisaalta toimitusmiesten asiallinen toimivalta järjestyy sellaisissa tilanteissa, jolloin toimituksen kohteena olevaan alueeseen liittyy sellainen riita, joka voi tulla vireille tuomioistuimessa ja joka voi vaikuttaa toimituksen lopputulokseen. Tällainen riita voi koskea esimerkiksi määräalan luovutuksen pätevyyttä tai osuuden suuruutta halotavasta kiinteistöstä.

Nykyisin voimassa olevan lain mukaan tuomioistuin ratkaisee sanotunlaisen riidan, jos se on pantu vireille tuomioistuimessa ennen toimituksen aloittamista. Jos riita syntyy toimituksen alkamisen jälkeen, ratkaistaan se toimituksessa. Tällainen toimivallan jakaminen on osoittautunut tarkoituksenmukaiseksi, minkä vuoksi pykälään on otettu nykyistä säännöstä asiallisesti vastaava säännös.

Jotta tuomioistuimen ratkaistavana olevan riidan lopputulos tulisi toimituksen suorittamisessa otetuksi huomioon, on pykälään otettu selvyden vuoksi säännös siitä, ettei toimitusta saa lopettaa ennen riidan ratkaisemista.

185 §. Pykälässä säädettäisiin rekisteriyksikön ulottuvuuden määrittämisestä ja maastoon merkitsemisestä. Näiden toimenpiteiden tarkoituksena on, että myöhemmin voidaan todeta, mikä on kunkin toimituksen tuloksena muodostunut kiinteistöjaotus.

Nyky aikaista yhtenäiseen koordinaatistoon perustuvaa tarkkamittausta käytettäessä rajapisteiden paikat voidaan määrittää koordinaattien avulla hyvin tarkasti. Jos rajasta syntyy

myöhemmin epäselvyyttä, rajapisteiden paikat voidaan koordinaattien perusteella määrittää maastossa uudelleen. Yksityiskohtaisten kaavojen alueella suoritettavien kunnallisteknisten rakennustöiden yhteydessä maastoon rakennetut rajamerkit useasti liikkuvat tai jopa katoavat. Näin ollen rakennetut rajamerkit eivät täyttäisi sitä tehtävää, joka niillä on. Tämän vuoksi ehdotetaan, että asemakaavan ja rakennuskaavan alueilla ei olisi tarpeen rakentaa rajamerkkejä, jollei asianomaisen rekisteriyksikön omistaja tai haltija sitä vaadi. Erityisestä syystä voitaisiin raja jättää maastoon merkitsemättä myös muualla kuin mainittujen kaavojen alueella. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi sellaisella rantakaava-alueella, jossa on korttelimuotoista taaja-asutusta ja mittaus suoritetaan yhtenäiskoordinaatistossa.

Myös selvän luonnollisen rajan maastoon merkitseminen on yleensä tarpeellista. Edelleen vesialueen rajan paikan osoittaminen varsinkin isolla selällä tai yleistä vettä vastaan on monesti hyvin vaikeaa rajamerkkien avulla. Niinpä vedessä olevien rajojen osoittamiseksi riittää usein merkintä toimituskartalla etenkin silloin, kun rajapisteille voidaan lisäksi määrittää koordinaatit.

Edellä sanotut rajan merkitsemistä koskevat periaatteet tulevat sovellettaviksi sekä uusia rajoja että ennestään olevia rajoja uudelleen merkittäessä. Myös rasitealueen rajojen määrittämiseen ja merkitsemiseen soveltuvat pääsääntöisesti samat periaatteet. Rasitteen luonteesta saattaa kuitenkin johtua, ettei sen maastoon merkitseminen ole tarpeen. Esimerkiksi vedenottamoa, johon kohdistuu oikeus talousveden ottamiseen, ei ole tarpeen merkitä maastoon.

186 §. Jos alueen omistusoikeus tai käyttöoikeus toimituksen seurauksena muuttuu, joutuu alueen entinen omistaja tai käyttöoikeuden haltija siirtämään pois sellaisen omaisuutensa, jonka omistus ei ole toimituksen seurauksena vaihtunut, sekä luovuttamaan alueen uuden omistajan hallintaan tai sallimaan alueensa käyttämisen rasiteoikeuden perusteella taikka luopumaan alueen käytöstä rasitteen lakkaamisen johdosta. Alueen haltuunoton ja omaisuuden siirtämisen toteuttamiseksi alueen uusi omistaja tai käyttöoikeuden haltija voi pyytää tarpeellista virka-apua, jollei siirrettävän omaisuuden omistaja huolehdi omaisuutensa siirtämisestä ajallaan taikka jollei hän luovuta alueen hallintaa uudelle omistajalle. Pykälän 1

momenttiin, on tämän vuoksi otettu säännökset haltuunoton ajankohdan määrittämisestä sekä määräysten antamiseksi sadon korjaamisesta ja omaisuuden poissiirtämisestä.

Uusjaossa ja rakennusmaan järjestelyssä tilusten haltuunotosta määrätään uusjakosuunnitelmassa ja järjestelysuunnitelmassa. Sen sijaan muiden toimitusten osalta asianosaiset voisivat sopia tilusten haltuunotosta ja omaisuuden poissiirtämisestä. Rajoituksena kuitenkin olisi, ettei omaisuutta saa siirtää pois ennenkuin se on selvitetty toimituksessa suoritettavaa arviointia varten.

187 §. Pykälässä säädettäisiin teknisluonteisesti toimituksessa esille tulevien asioiden kirjaamisesta pöytäkirjaan tai muuhun asiakirjaan sekä näiden asiakirjojen allekirjoittamisesta.

188 §. Pykälässä on toimituskartan tekemistä koskeva säännös. Yleensä kiinteistötoimitukset ovat laadultaan sellaisia, että kartan tekeminen toimituksen kohteesta on tarpeen. Poikkeuksina, jolloin kartan tekeminen on tarpeeton, voidaan mainita esimerkiksi yhteis- alueosuuden siirto kiinteistöstä toiseen tai kiinteistölle kuuluvaa yhteisalueosuuden suuruuden määrittäminen.

189 §. Asianosaiselle on tärkeää, että hän saa heti tietää toimituksessa tehdyt ratkaisut ja sopimukset. Toimituksen johtamiseen kuuluu, että asianosaisille esitetään ratkaisut ja sopimukset sitä mukaa kuin toimitus edistyy. Toimitusmenettelyn yhtenäistämiseksi ja asianosaisten tiedonsaannin varmistamiseksi ehdotetaan tästä otettavaksi pykälään nimenomainen säännös.

190 §. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin toimituksen lopettamisesta, toimitusinsinöörin velvollisuudesta ilmoittaa asianosaisille muutoksenhakuoikeudesta ja muutoksenhakumennettelyä koskevien neuvojen antamisesta.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi nimenomainen säännös toimitusinsinöörin velvollisuudesta antaa valitusosoitus heti toimituksen lopettamisen jälkeen sellaiselle asianosaiselle, joka sitä pyytää.

191 §. Edellä 189 §:ssä olevien ratkaisujen ja sopimusten esittämistä koskevan säännöksen perusteella saa asianosainen heti tietää toimituksessa tehdyt ratkaisut ja sopimukset. Tällä perusteella hän voi harkita toimituksen lopputuloksen oikeellisuutta ja sitä, onko hänen etujensa valvomiseksi tarpeellista valittaa toimituksesta.

Sen seikan vaatiminen, että toimituksen lop-

pukokouksessa pöytäkirja ja kaikki muut toimitusasiakirjat olisivat valmiina asianosaisille esitettäväksi, johtaisi monessa tapauksessa yhden ylimääräisen kokouksen pitämiseen ja vaikeuttaisi huomattavasti uuden teknologian hyväksikäyttöä toimitusasiakirjojen valmistamisessa. Mahdollista muutoksenhakua varten asianosaisen on kuitenkin tarpeen saada käyttöönsä pöytäkirja ja muut toimitusasiakirjat hyvissä ajoin ennen valitusajan päättymistä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että pöytäkirjan sekä muiden toimitusasiakirjojen olisi oltava asianosaisten saatavilla 14 päivän kuluessa toimituksen lopettamispäivästä lukien, jos asianosainen sitä kokouksessa pyytää. Jos toimitusmiesten ratkaisusta saa erikseen valittaa toimituksen kestäessä, tulisi pöytäkirjan sekä muiden valituskelpoista ratkaisua koskevien asiakirjojen olla asianosaisten saatavilla vastavassa ajassa päätöksen antamisesta lukien.

Tällöin asianosaisille jäisi kohtuullinen aika pöytäkirjaan ja muihin toimitusta koskeviin tietoihin perehtymiseen esimerkiksi valituksen tekemistä varten. Esitetty menettely mahdollistaisi uuden teknologian tarkoituksenmukaisen hyväksikäytön toimitustuotannossa.

Toimituksen rekisteröiminen

192 §. Pykälässä säädettäisiin toimituksen rekisteröimisestä.

Kiinteistötoimituksen suorittamisen tarkoituksena on toisaalta ratkaista asianosaisten välisiä oikeussuhteita ja toisaalta ylläpitää luotettavaa kiinteistöjärjestelmää. Asianosaisten välisiin oikeussuhteisiin liittyvien ratkaisujen oikeellisuuden tarkistamista varten lakiin sisältyy muutoksenhakujärjestelmä. Tällä tavoin oikeudelliset seikat tulevat toimituksen osalta riittävästi tutkituiksi.

Selkeän ja luotettavan kiinteistöjärjestelmän ylläpitäminen vaatii, että toimituksen tulos vastaa kiinteistöjärjestelmän luotettavuuden vaatimuksia. Ennen kuin toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin, olisikin tutkittava, että toimituksessa tehtyjen ratkaisujen perusteella rekisteriin merkittävät tiedot täyttävät edellä sanotut vaatimukset. Tällöin tulisi lähinnä tarkistaa se, että toimitus on suoritettu oikealla kiinteistöllä ja rekisteriin tulevat muu-

tokset koskisivat siten oikeita rekisteriyksikköjä.

Oikeusvaikutusten kannalta on tärkeää määrätä yksikäsitteisesti se ajankohta, jolloin kiinteistötoimituksen johdosta tapahtuva kiinteistöjaotuksen muutos toteutuu. Kun toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin, siinä muodostetut uudet kiinteistöt täyttävät kaikilta osin 2 §:ssä tarkoitettut kiinteistön tunnusmerkit. Niinpä ehdotetaan, että kiinteistöjaotuksen muutosajankohtana pidettäisiin kiinteistörekisteriin merkitsemisajankohtaa, jollei nimenomaisesti ole erikseen toisin säädetty. Lakiehdotuksen 42 ja 45 §:ssä säädettäisiin siitä, että tontti ja yleinen alue muodostuvat kiinteistöksi ja kiinteistöjaotuksen muutos toteutuu vasta sitten, kun ne merkitään kiinteistörekisteriin 18 luvun säännösten mukaisesti.

193 §. Lakiehdotuksen 54 §:n 3 momentin, 91 §:n ja 144 §:n 2 momentin mukaan halkomisessa, uusjaossa ja yhteisen alueen jaossa muodostetut kiinteistöt ja muut kiinteistöjaotuksen muutokset voidaan rekisteröidä jakosuunnitelman saatua lainvoiman. Tähän liittyen pykälään on otettu viittaussäännös, jonka mukaan ennen merkintöjen tekemistä kiinteistörekisteriin on tutkittava kiinteistöjärjestelmän luotettavuuteen vaikuttavat asiat samalla tavoin kuin lopetetusta toimituksesta ja tarpeen vaatiessa palautettava toimitus korjattavaksi.

194 §. Jäljempänä 232 §:n 2 momentissa ehdotetun säännöksen mukaan eräiden toimitusten yhteydessä suoritetusta rajankäynnistä tai tilusvaihdosta voidaan toimitusinsinöörin harkinnan mukaan antaa valitusosoitus erikseen toimituksen kestäessä. Tällöin rajankäynti tai tilusvaihto voivat saada lainvoiman ennen muun toimituksen lopettamista. Jotta suoritetusta rajankäynnistä tai tilusvaihdosta tulisi tieto kiinteistörekisteriin viivytyksettä, ehdotetaan, että näistä toimituksista voidaan tehdä merkintä kiinteistörekisteriin heti niiden lainvoimaiseksi tulemisen jälkeen.

Jyvitys ja muu arviointi

195 §. Esimerkiksi halkomisessa, yhteisen alueen jaossa, tilusvaihdossa ja uusjaossa toimituksen suorittaminen edellyttää, että eri tilusten arvoja verrataan keskenään niiden suhteellisen hyvyyden määrittämiseksi. Tämä vertaaminen voidaan suorittaa valitsemalla ennal-

ta tietty yhtenäinen asteikko, jonka puitteissa määritetään kunkin tiluksen arvo verrattuna toiseen tilukseen. Arvoa, joka tällöin tilukselle annetaan, nimitetään jyväluvuksi, ja toimenpide, jossa kullekin tilukselle määritetään jyväluku, jyvitykseksi. Pykälään on otettu perussäännökset jyvityksen suorittamisesta.

196 §. Jyvitys on luonteeltaan tilusten arviointia siinäkin tapauksessa, että jyväluku ei osoita esimerkiksi tiluksen raha-arvoa.

Verrattaessa maatalouteen käytettäviä tiluksia keskenään esimerkiksi halkomista varten oikeana vertailuperusteena on pidettävä kunkin tiluksen kestävää tuottokykyä. Jos taas rakennuspaikkana käytettäviä tiluksia verrataan keskenään esimerkiksi tilusvaihtoa varten, oikea vertailuperuste on eri tilusten kauppa-arvo. Toimituksen laadusta sekä tilusten käyttötarcoituksesta ja käyttömahdollisuudesta riippuu, mitä arviointiperustetta on pidettävä kussakin yksittäistapauksessa oikeana jyvitysperusteena. Niinpä 1 momenttiin onkin otettu säännös siitä, että jyvitysperusteena voidaan käyttää tapauksesta riippuen nykyisin käytössä olevia yleisiä arviointiperusteita eli kauppa-arvoa, tuottoarvoa tai kestävää tuottokykyä.

Etenkin laajassa toimituksessa, jonka kohteena on eri käytössä olevia tiluksia, saattaa olla tarkoituksenmukaista käyttää eri jyvitysperusteita esimerkiksi siten, että viljelyskäytössä pysyvät alueet jyvitetään tuottokyvyn perusteella ja rakennuskäytössä olevat sekä niin sanotut raakamaa-alueet kauppa-arvon perusteella. Eri jyvitysperusteiden mukaan jyvitetty tilukset on tarpeen saattaa samaan jyvitysasteikoon muun muassa silloin, kun toimituksessa tehdään jakoehdotus. Eri jyvitysasteikkojen mukaan jyvitetty tilukset voidaan saada vertailukelpoisiksi keskenään käyttämällä apuna kuhunkin ryhmään kuuluvien tilusten todellisia kauppa-arvoja tai tuottoarvoja. Pykälän 2 momenttiin onkin otettu tätä tarkoittavat säännökset.

197 §. Pykälään on otettu jyvityskäytännön selkeyttämiseksi eräitä yksityiskohtaisia säännöksiä eri käyttöön tarkoitettujen tilusten jyvitysperusteesta.

Pykälän 1 ja 3 momentin säännökset maatalouteen ja kalastukseen käytettävien tilusten jyvittämisestä kestäväen tuottokyvyn perusteella perustuvat vallitsevaan jyvityskäytäntöön.

Yleensä maatilusten jyvityksessä lähdetään paljaasta maapohjasta. Puuston pitkistä kasvujasta johtuen metsätilusten jyvittäminen

paljaan metsämaan tuottokyvystä lähtemällä ei antaisi oikeaa metsämaan suhteellista arvoa muihin tiluslajeihin verrattuna. Metsätilusten tuottokyky perustuu siihen puustoon, joka kullakin metsätyypillä voidaan tietyllä paikkakunnalla kasvattaa. Tämän vuoksi jyvityskäytännössä on omaksuttu menettely, jossa metsätilusten jyväluku määritetään maapohjan ja puuston yhteisen kestäväen tuottokyvyn perusteella siten, että jyväluvun osoittamaan tiluksen suhteelliseen arvoon sisällytetään se keskimääräinen niin sanottu tuottopuusto, joka tiluksella tulee olla kullekin metsätyypille ominaisen puuntuoton saamiseksi. Tuottopuuston sisällyttämisestä jyvälukuun on otettu säännös 2 momentiksi.

198 §. Pykälässä säädettäisiin yksityiskohtaisesti sellaisten tilusten jyvittämisestä, joita käytetään muuhun tarkoitukseen kuin maa- tai metsätalouteen taikka kalastukseen.

Muihin kuin mainittuihin peruselinkeinojen harjoittamiseen käytettävien tilusten käypä arvo ei määräydy tiluksen pysyvän tuottokyvyn perusteella, vaan sen erityiskäytön perusteella, joka tiluksella on tai johon sitä voidaan käyttää. Tällaista erityisarvoa omaavien tilusten jyväluvut voidaan määrittää vertaamalla jyvitettyjen tilusten kauppa-arvoja tai tuottoarvoja keskenään. Pykälän 1 momenttiin onkin otettu säännös jyväluvun määrittämisestä sanottujen arvojen perusteella erityisarvoa omaaville tiluksille.

Jos tiluksen erityisarvo on suuri verrattuna maa- tai metsätalouteen taikka kalastukseen käytettävien tilusten käypään arvoon, tulevat tilusten jyvitysarvoerot hyvin suuriksi. Tällaisten erityisarvoihin perustuvien jyvitysarvojen käyttäminen jaossa tai tilusvaihdossa johtaisi siihen, että tilukset jakaantuisivat pinta-alan suhteen hyvin epätasaisesti eri osakkaille tai vaihdettavat alueet olisivat alaltaan hyvin erisuuruisia, jos toimituksen kohteena olevalla alueella ei ole erityisarvoa yleisesti. Asianosaisen kannalta katsottuna hyvä jaon tai vaihdon lopputulos yleensä edellyttää, että kunkin sama alue vastaa pinta-alaltaan likimain hänen osuuttaan jaettavan alueen kokonaisalasta tai että vaihdetut tilukset ovat alaltaan likimain saman suuruiset.

Tällaisen jakotuloksen tai vaihdon aikaansaamiseksi ehdotetaan, että sellaisessa jaossa tai vaihdossa, jossa on vähän erityisarvoa omaavia tiluksia ja erityisarvo on suuri, erityisarvoa omaavia tiluksia ei jyvitetäkään niiden

kauppa-arvon tai tuottoarvon mukaisen käyvän arvon perusteella, vaan 197 §:ssä tarkoitettujen käyttötarkoitusten perusteella. Tiluksen erityisarvon ja jyvityksessä käytetyn arvon ero, joka kyseisellä tavalla jyvitettyä jää jaossa tai vaihdossa huomioimatta, korvattaisiin erityisarvoa omaavan tiluksen luovuttajalle rahana. Mikäli asianosaiset haluavat kuitenkin välttää rahakorvausten maksamista, olisi heille annettava mahdollisuus sopia, että kaikki tilukset jyvitetään niiden käypien arvojen perusteella. Pykälän 2 momentissa ovat säännökset erityisarvon pois jättämisestä jyvityksessä ja korvaamisesta rahalla.

Korvaukset

199 §. Pykälässä on perussäännös siitä, että toimitusmenettelyyn kuuluu myös lopullisten tilien tekeminen asianosaisten kesken suoritettavista korvauksista.

200 §. Kuten edellä eri toimitusten yhteydessä on sanottu, maksetaan toimituksessa lunastetusta omaisuudesta korvaus. Samoin toimituksessa maksetaan korvaus sellaisesta omaisuudesta, jonka omistaja vaihtuu ja jonka arvoa ei ole otettu huomioon esimerkiksi jakosuunnitelmassa tai vaihdossa, sekä sellaisesta yhteisestä omaisuudesta, joka ei jakaannu jaossa osuuksien mukaisessa suhteessa. Pykälän 1 momentissa on säännös siitä, että mainittuun korvattava omaisuus on arvioitava kauppa-arvon, tuottoarvon tai kustannusarvon perusteella. Jollei 81 ja 124 §:n säännöksistä muuta johdu, ensisijaisesti korvauksen perusteena käytettäisiin menetetyn omaisuuden kauppa-arvoa. Mikäli se ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, korvauksen arviointiperusteena olisi käytettävä tuottoarvoa tai kustannusarvoa. Ehdotetut arviointiperusteet ovat samat kuin lunastuslain mukaisessa arvioinnissa käytettävät arviointiperusteet.

Pykälän 2 momenttiin on otettu säännös siitä, että toimituksen johdosta suoritettavien haitan ja vahingon korvauksia arvioitaessa otetaan huomioon kaikki taloudellista laatua olevat menetykset. Täten henkilöstä riippuvia tunnearvoja ei otettaisi huomioon vahingonkorvausta arvioitaessa.

Rahan arvon huononemisesta ja taloudellisista suhdannevaihteluista voi johtua, että hintataso vaihtelee toimituksen kestäessä. Tämän vuoksi 3 momenttiin on otettu säännös siitä,

että lunastushinta ja korvaus on määrättävä päätöksen antamisajankohdan hintatasossa. Arvioinnin lähtökohtana olisi se kunto, joka omaisuudella on haltuunoton ajankohtana.

201 §. Pykälän 1 momentissa on säännös siitä, että pääsääntöisesti kiinteistötoimituksessa noudatetaan korvausten määräämisen suhteen virallisperiaatetta. Tämän mukaisesti korvaukset tutkitaan ja ratkaistaan, vaikka korvausta ei olisi vaadittu. Näin esimerkiksi asianosainen, jolta lunastetaan aluetta, ei jää korvauksetta, vaikka hän ei olisi toimituksessa saapuvilla. Samoin toimitusinsinöörin olisi otettava käsiteltäväksi sellaista asianosaista koskeva korvausasia, joka on toimituksessa saapuvilla, mutta joka ei esitä korvausvaatimuksia menetyksistään.

Vaikka toimitusmiesten olisi otettava tutkitavaksi ja ratkaistavaksi korvauskysymykset viran puolesta, tulisi kiinteistötoimituksissa kuitenkin korvauksen määrän ja muiden korvaukseen liittyvien kysymysten suhteen noudattaa yleistä sopimusvapauden periaatetta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että saapuvilla olevien asianosaisten oikeutta sopia korvauksista olisi rajoitettava vain siltä osin kuin sopimus loukkaaisi kolmannen, esimerkiksi poissa olevan asianosaisen tai panttioikeuden haltijan oikeutta. Tätä tarkoittavat säännökset on otettu 2 momenttiin.

202 §. Jos toimituksessa suoritettua toimenpiteestä hyötyy vain yksi asianosainen, on selvää, että kyseinen asianosainen on velvollinen suorittamaan toimenpiteestä johtuvan korvauksen. Niinpä lunastetusta omaisuudesta maksettavan korvauksen on pääsääntöisesti velvollinen suorittamaan kokonaan se asianosainen, joka on saanut kyseisen omaisuuden.

Toimituksessa suoritetaan usein myös sellaisia toimenpiteitä, joista hyötyvät useat asianosaiset. Esimerkiksi rasiteoikeus johonkin alueeseen voidaan perustaa usean kiinteistön hyväksi, jolloin siitä hyötyvät useat asianosaiset. Tällöin korvaus ehdotetaan jaettavaksi hyödynsaajien kesken pääsääntöisesti heidän saamansa hyödyn mukaisessa suhteessa. Kun kunkin asianosaisen toimenpiteestä saamaa hyötyä ei voida aina yksiselitteisesti määrittää, ehdotetaan, että hyödyn ohella korvauksen jakamisperusteena voisi olla muukin kohtuullinen peruste.

203 §. Pykälässä säädettäisiin korvausten maksamisesta, korvaukselle laskettavasta ko-

rosta sekä liikaa maksetun korvauksen palauttamisesta.

Korvausten maksamisen osalta korvauksen maksajan ja korvauksen saajan edut ovat vastakkaisia. Maksajan kannalta olisi edullista, että korvaus erääntyisi maksettavaksi mahdollisimman myöhäisenä ajankohtana. Korvauksen saajalle olisi puolestaan aikainen maksuajankohta edullinen.

Korvauksen saaja joutuu monesti hankkimaan luovuttamansa omaisuuden sijalle vastaavanlaisen omaisuuden. Niinpä asunnon tai tuotantorakennuksen menettänyt joutuu hankkimaan uuden asunnon tai tuotantorakennuksen. Hänen tulisi tällöin voidaan käyttää toimituksessa määrättyä korvaussummaa korvaavan hankinnan maksamiseen. Jos korvauksen erääntyminen kytkettäisiin toimituksen laillistumiseen, toimituksesta tehty valitukset saattaisivat lykätä korvausten erääntymistä jopa usealla vuodella. Tämä olisi korvauksen saajan kannalta kohtuutonta. Niinpä ehdotetaan, että useimmiten korvaus olisi maksettava kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamispäivästä lukien. Jos korvaukset ovat määrältään suuria, pitäisi toimitusmiehillä olla mahdollisuus sovittaa maksuaika sellaiseksi, että se on sekä maksajan että korvauksen saajan kannalta kohtuullinen. Pykälän 1 momenttiin onkin otettu säännös, jonka mukaan toimitusmiehet voisivat erityisestä syystä pitentää maksuaikaa kolmeen vuoteen saakka.

Uusjaossa tilusten haltuunoton aika määrätään uusjakosuunnitelmassa. Pääsääntöisesti haltuunotto tapahtuu huomattavasti ennen toimituksen lopettamista. Uusjaon lopputoimenpiteet saattavat kestää useita vuosia. Tämän vuoksi ehdotetaan, että toimitusmiehet voisivat määrätä uusjaossa maksuajan alkamispäivän toimituksen lopettamispäivää aikaisemmaksi ajankohdaksi, jos se osakkaiden kannalta on kohtuullista.

Pääsääntöinen maksuaika on edellä sanotun mukaisesti kolme kuukautta. Jos maksu suoritetaan tämän ajan kuluessa, ehdotetaan, että korvaukselle ei tällöin makseta korkoa. Maksuajan ollessa kolme kuukautta pitempi olisi korvaukselle suoritettava kuuden prosentin vuotuinen korko, joka laskettaisiin siitä lukien, kun kolme kuukautta on kulunut maksuajan alkamisesta. Koron suuruus vastaa voimassa olevassa lunastuslaissa ja yleisistä teistä annettussa laissa säädettyä korkoa. Edellä tarkoitettu korko koskisi maksuajan puitteissa suoritet-

tua korvausta. Jos korvauksen suorittaminen viivästyy, sovellettaisiin korkoon tältä osin korkolain (633/82) viivästyskorkoa koskevia säännöksiä. Pykälän 3 momenttiin on otettu tätä koskeva viittaus.

Valituksen perusteella saattaa tuomioistuin alentaa toimituksessa määrättyä korvausta. Tätä varten on 4 momenttiin otettu säännös liikaa maksetun korvauksen palauttamisesta ja sille maksettavasta korosta.

204 §. Toimituksessa määrätty korvaukset voivat olla määrältään huomattavia. Jotta sellaisen kiinteistön omistaja, jonka osalta korvaus on määrätty suoritettavaksi, ei voisi vaarantaa korvaukseen oikeutetun asemaa luovuttamalla tai panttaamalla kiinteistönsä, ehdotetaan, että kyseinen kiinteistö olisi panttina maksamattomasta korvauksesta ja sille suoritettavasta korosta niin kuin uuden maakaaren 20 luvussa säädetään. Toimitusinsinööriin olisi ehdotuksen mukaan ilmoitettava edellä tarkoitettusta panttioikeudesta kirjaamisviranomaiselle.

Edelleen korvauksen saajan asemaa turvataisiin siten, että toimitusmiehet voisivat määrätä rajoituksia korvauksesta vastaavan kiinteistön puuston myymiselle ja käyttämiselle uusien tilusten haltuunoton jälkeenkin.

205 §. Kiinteistölle tuleva korvaus korvaa toimituksen johdosta tapahtuneen kiinteistön arvon alenemisen. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettaväksi, että korvaus kuuluu kiinteistöön.

Pykälän 1 momentin säännös turvaa merkittävästi panttioikeuden haltijan asemaa siinä tapauksessa, että saaminen, josta kiinteistö on panttina, erääntyy ennen korvauksen maksamista. Tämän lisäksi on tarpeen turvata myös sellaisen kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijan asema, jonka saaminen erääntyy vasta sen jälkeen, kun toimituksessa määrätty korvaus on erääntynyt maksettavaksi.

Jos puheena olevassa tilanteessa kiinteistön omistajan oikeutta korvauksen nostamiseen ei rajoitettaisi siinä tapauksessa, että kiinteistön arvo toimituksen johdosta merkittävästi alentuu eikä jäljelle jääneen kiinteistön arvo enää riitä vastaamaan siihen kohdistuvista kiinnityksistä, voisi panttioikeuden haltija toimituksen seurauksena menettää saamisensa. Tämän vuoksi ehdotetaan, että tällaisessa tapauksessa korvaus on talletettava lääninhallitukseen ja että talletettuun korvaukseen panttioikeuden haltijalla on sama oikeus kuin hänellä on

kiinteistöön. Lääninhallituksen olisi jaettava talletetut varat samalla tavoin kuin ulosottolain mukaan suoritettua kiinteistön pakkohuuto-kaupassa, jolleivät panttioikeuden haltijat anna suostumustaan kiinteistön omistajalle korvauksen nostamiseen.

206 §. Pykälässä säädettäisiin korvauksen maksamisesta yhteisen alueen osakaskunnalle.

Silloin kun osakaskunta on järjestäytynyt yhteisaluella säädetyllä tavalla, on sillä toimintaansa varten tarpeelliset toimet ja yhteistä aluetta koskeva korvaus voidaan maksaa osakaskunnalle. Osakaskunnan asiana on tällöin huolehtia korvauksen jakamisesta osakkaille tai käyttämisestä osakkaiden hyödyksi.

Järjestäytymättömällä osakaskunnalla ei sen sijaan ole toimielimiä, jotka huolehtisivat korvauksen nostamisesta ja muista siihen liittyvistä toimenpiteistä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että pääsääntöisesti tulisi järjestäytymättömälle osakaskunnalle kuuluva korvaus jakaa toimituksessa osakkaiden kesken.

Varsinkin rasitteiden perustamisen ja vähäisten yhteisten alueiden lunastusten yhteydessä yhteistä aluetta koskevat korvaukset voivat olla niin vähäisiä, että osakkaiden selvittämisestä aiheutuvat kustannukset olisivat suhteettoman suuret verrattuna jaettavana olevaan korvaukseen. Tällöin on tarkoituksenmukaista, ettei osakkaita selvitetä toimituksessa, vaan korvaussumma talletetaan lääninhallitukseen odottamaan myöhemmin tapahtuvaa osakkaiden selvittämistä tai osakaskunnan järjestäytymistä taikka osakaskunnan yhteisäluelain mukaisen kokouksen pitämistä, jossa päätetään osakaskunnalle kuuluvan korvauksen nostamisesta ja käyttämisestä.

Jotta yksittäinen osakas, jonka osuus korvaussummasta voi olla merkittävä, ei olisi edellä tarkoitettussa tilanteessa velvollinen odottamaan osakaskunnan mahdollista järjestäytymistä tai osakaskunnan kokouksen pitämistä, ehdotetaan, että kukin järjestäytymättömän osakaskunnan osakas voisi nostaa osuutensa lääninhallitukseen talletetusta korvaussummasta esittämällä luotettavan selvityksen omasta osuudestaan.

16 luku. Toimituskustannukset

Kiinteistötoimituksen toimituskustannukset muodostuvat toisaalta erilaisista toimituksen aikaisista menoista ja toisaalta maksusta, joka

valtiolle tai kunnalle peritään niiden viranomaisten suorittamasta toimituksesta. Lukuun sisältyvät yksityiskohtaiset säännökset toimitusmenoista ja niiden maksamisesta sekä toimituskustannusten jakamisesta asianosaisten kesken siltä osin kuin asiasta ei ole muualla tässä laissa säädetty. Edelleen luvussa säädettäisiin toimituskustannusten maksamisesta valtion tai kunnan varoista eräissä tapauksissa. Sen sijaan lukuun ei ole sisällytetty yksityiskohtaisia säännöksiä valtiolle tai kunnalle perittävästä kiinteistötoimitusmaksusta, vaan tästä on tarkoitus säätää erillisellä lailla, kuten nykyisinkin.

Kuten yleisperusteluissa ja 15 luvun perusteluissa on todettu, asianosaisia palveltaisiin siten, että toimitus suoritettaisiin niin sanotun täyden palvelun periaatteella. Tämä tarkoittaa sitä, että toimitusmiehet huolehtivat kaikista toimitukseen liittyvistä hankinnoista. Toimitus suoritettaisiin ilman, että asianosaisten tarvitsisi osallistua hakemuksen jättämisen jälkeen millään tavoin toimituksen suorittamiseen. Tästä johtuu, että kaikki toimituksen aikaiset menot ehdotetaan maksettavaksi pääsääntöisesti etukäteen valtion tai kunnan varoista sitä mukaa kuin menoja aiheutuu. Nämä menot perittäisiin toimituksen lopettamisen jälkeen asianosaisilta valtiolle tai kunnalle. Näin menetellään jo nykyään tontinmittauksessa. Ehdotuksen mukaan menettely laajennettaisiin koskemaan kaikkia kiinteistötoimituksia. Muutoin luvun säännökset vastaavat pääasiallisesti voimassa olevan lain säännöksiä.

207 §. Pykälän 1 momenttiin on otettu määritelmänomainen säännös siitä, että toimituskustannuksiin kuuluvat toimitusmenot ja kiinteistötoimitusmaksu.

Toimitusmenoilla tarkoitetaan toimituksen suorittamiseen liittyviä toimituksen aikaisia menoja. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi maastotöiden suorittamisessa käytettävien apumiesten palkat ja muut niihin verrattavat menot, rajamerkkien hankkimis- ja kuljetuskustannukset sekä maastotöiden suorittamisen yhteydessä aiheutetuista vahingoista johtuvat korvaukset, jotka 182 §:n 2 momentin mukaan maksetaan. Edelleen toimitusmenoihin kuuluvat uskotuille miehille, toimitsijoille ja asiantuntijoille maksetut palkkiot ja korvaukset. Pykälän 2 momenttiin on otettu edellä tarkoitettuja toimitusmenoja koskeva esimerkinomaisen luettelo tavallisimmista toimitusmenoista.

Kuten lukukohtaisissa perusteluissa todettiin, kiinteistötoimitusmaksusta on tarkoitus

säättää erillisellä lailla. Vastaavasta maksusta säädetään nykyisin maanmittausmaksulaissa. Pykälän 3 momenttiin on otettu tätä koskeva viittaussäännös.

208 §. Edellä sanotun mukaisesti toimitusmenot maksettaisiin 180 §:ssä säädettyä poikkeusta lukuun ottamatta etukäteen valtion tai kunnan varoista ja perittäisiin toimituksen lopettamisen jälkeen takaisin valtiolle tai kunnalle. Jotta kaikki toimituksesta asianosaiselle aiheutuvat maksut voitaisiin periä yhdellä kertaa, olisi toimitusmenojen periminen liitettävä kiinteistötoimitusmaksun perimiseen. Pykälään on otettu näitä koskevat säännökset.

209 §. Pykälässä ovat säännökset toimituskustannusten jakamisesta asianosaisten kesken.

Pääsääntöisesti oikeudenmukaisena toimituskustannusten jakoperusteena asianosaisten kesken on pidettävä kunkin asianosaisen toimituksesta saamaa hyötyä siitä riippumatta, kuka asianosaisista on toimituksen pannut vireille. Silloin kun tästä pääsäännöstä on syytä poiketa, on lakiin asianomaiselle kohdalle otettu siitä erityissäännös.

Eräiden toimitusten osalta asianosaiset ovat voineet jo toimituksen perusteena olevassa sopimuksessa, kuten rasitteen perustamista tai tilusvaihdon toimittamista koskevassa sopimuksessa sopia myös toimituskustannusten suorittamisesta. Kun asianosaisten sopimusvapautta toimituskustannusten jakamisen osalta ei ole perusteltua rajoittaa, ehdotetaan, että asianosaiset voisivat sopia toimituskustannusten jakamisesta.

Yleisen alueen mittauksen on katsottava tapahtuvan ensi sijaisesti kunnalle kuuluvien tehtävien hoitamiseksi. Tämän vuoksi 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että yleisen alueen mittauksen toimituskustannukset maksaa kunta.

210 §. Pykälässä ovat säännökset sellaisia erityistapauksia varten, joissa toimitusmääräys peruutetaan, toimitus raukeaa taikka toimitus jää sikseen.

Toimitusmääräyksen peruuttaminen tai toimituksen raukeaminen perustuu toimituksen hakijan tahdonilmaisuuksiin. Tämän vuoksi ehdotetaan, että tällaisissa tapauksissa toimituskustannukset olisi hakijan maksettava.

Kun toimitus jätetään edellytysten puuttumisen vuoksi sikseen, ei toimituksen aloittamisesta yleensä ole hyötyä kenellekään asianosai-

selle. Näin ollen vastuu sikseen jätetyn toimituksen toimituskustannusten suorittamisesta tulisi olla ensisijaisesti hakijalla.

Toisinaan toimituksessa saatetaan suorittaa ennen sen sikseen jättämistä sellaisia selvitystehtäviä, kuten esimerkiksi yhteisen alueen osakseluettelon laatiminen, jotka tulevat usean asianosaisen hyödyksi. Tällaisesta erityisestä syystä tulisi voida hakijan ohella määrätä muukin asianosainen osallistumaan toimituskustannuksiin. Tätä tarkoittava erityissäännös on otettu 2 momenttiin.

211 §. Käytännössä ilmenee tapauksia, joissa toimitusta on haettu täysin aiheettomasti, jopa kiusantekotarkoituksessa. Niinpä saman rajan käymistä, joka on merkitty selvin rajamerkein, on saatettu hakea useamman kerran lyhyellä aikavälillä. Jotta tällaisten toimitusten osalta eivät hakijan ohella muut asianosaiset joutuisi suorittamaan toimituskustannuksia ehdotetaan, että aiheettomasti haetun toimituksen toimituskustannukset olisi hakijan yksin maksettava. Edelleen ehdotetaan, että aiheettomasti haetussa toimituksessa hakijan olisi korvattava myös muulle asianosaiselle aiheutuneet välttämättömät kustannukset kokonaan tai osittain silloin, kun se katsotaan kohtuulliseksi. Tällainen tilanne olisi esimerkiksi täysin kiusantekotarkoituksessa haetun toimituksen tapauksessa.

Varsinkin riitaisissa toimituksissa asianosainen saattaa aiheuttaa selvästi aiheettomia kustannuksia esimerkiksi estämällä tarpeellisen katselmuksen suorittamisen omistamassaan rakennuksessa, jolloin joudutaan lykkäämään toimituksen suorittamista poliisin virka-apuun turvautumista varten. Jotta tällaisista tahallaan aiheutetuista lisäkustannuksista eivät muut asianosaiset joutuisi vastaamaan, ehdotetaan, että tahallisesti aiheutetuista selvästi aiheettomista toimituskustannuksista vastaa niiden aiheuttaja yksin ja että hänen on lisäksi korvattava toiselle asianosaiselle tahallisesti aiheuttamansa ylimääräiset edunvalvontakustannukset. Tällainen ylimääräinen kustannus voisi olla esimerkiksi avustajan palkkio edellä mainitunlaisen katselmustilanteen yhteydessä.

212 §. Edellä 68 §:n kohdalla on todettu, että sanotun pykälän 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa on yleisen edun mukaista panna vireille uusjako ilman, että kukaan asianosainen sitä hakee. Päätöksen tällaisen uusjaon vireillepanosta tekee maanmittaustoimisto. Kun toimituksen suorittaminen kyseisessä tapauksessa on tarkoituksenmukaista yleisen

edun kannalta ja voidaan suorittaa, vaikka asianosaiset eivät ole sitä hakeneet, ehdotetaan, että tällaisen uusjaon toimituskustannukset maksetaan lopullisesti valtion varoista.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännökset, joiden mukaan toimituskustannukset maksettaisiin, sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään, valtion tai kunnan varoista sellaisesta toimituksesta, jonka suorittamisella voidaan poistaa kiinteistörekisterissä tai kiinteistöjaotuksessa oleva puutteellisuus tai korjata kiinteistöjärjestelmässä oleva virheellisyys taikka muutoin edistää kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta ja selvyyttä. Näissä tapauksissa on kyse toimituksesta, joka edistää viranomaiselle kuuluvaa kiinteistöjärjestelmän ylläpitämistä. Tällainen toimitus voi tulla vireille joko asianosaisen hakemuksesta tai 283 §:ssä ehdotetun mukaisesti kiinteistörekisterinpitäjän esityksestä tai määräyksestä. Toimituskustannusten maksaja määräytyy sen mukaan, suoritaako toimituksen valtion vai kunnan viranomais.

Lakiehdotuksen 103 §:n 2 momentissa ovat säännökset kunnan oikeudesta hakea kiinteistönmäärittystä, joka on tarpeen kaavan laatimista tai toteuttamista varten, sekä sellaisen viranomaisen, yhteisön tai muun henkilön oikeudesta hakea rajankäyntiä, jonka toimenpiteen vuoksi rajankäynti on tullut tarpeelliseksi. Näiden toimitusten toimituskustannukset ehdotetaan määrättäväksi sen maksettavaksi, joka on aiheuttanut toimituksen suorittamisen.

213 §. Edellä sanotun mukaisesti 212 §:n mukaisissa toimituksissa toimituskustannukset sekä toimitusmenojen että kiinteistötoimitusmaksun osalta maksetaan valtion tai kunnan varoista joko kokonaan tai osittain.

Useissa laeissa on nykyisin säännöksiä, joiden mukaan maanmittausmaksu suoritetaan valtion tai kunnan varoista tietyn toimituksen osalta taikka maksu jätetään valtiolle tai kunnalle perimättä. Edellä 207 §:n 3 momentissa tarkoitettu kiinteistötoimitusmaksu tulisi korvaamaan nykyisen maanmittausmaksun. Samojen perusteiden mukaan kuin kiinteistötoimitusmaksu, valtion tai kunnan tulisi kyseisten toimitusten osalta suorittaa myös toimitusmenot. Pykälään on otettu tätä tarkoittavat säännökset.

17 luku. Kiinteistöjen yhdistäminen

Lukuun sisältyvät kiinteistöjen yhdistämistä

koskevat säännökset. Kiinteistöjen yhdistämisessä muodostuu kahdesta tai useammasta ennestään olevasta kiinteistöstä uusi kiinteistö.

Kiinteistöjen yhdistämisen tarkoituksena on mahdollistaa, että niiden omistaja voi koota samaan käyttöyksikköön kuuluvat kiinteistönsä yhdeksi rekisteriyksiköksi. Tällöin kiinteistöihin kohdistuvien asioiden, kuten kiinnitysten, maatalouden harjoittamiseen liittyvien lupa- ja muiden asioiden ja verotusasioiden hoito helpottuu. Tarve kiinteistöjen yhdistämiseen syntyy muun muassa silloin, kun hankitaan kokonaisia kiinteistöjä käytettäväksi lisäalueena ennestään olevan käyttöyksikön yhteydessä taikka kun lisäalueeksi hankittua määräalaa ei ole voitu lohkomisen yhteydessä siirtää määräalan ostajan ennestään omistamaan kiinteistöön kiinnitysten erilaisuuden vuoksi.

Nykyisin kiinteistöjen yhdistämisestä säädetään tilojen yhdistämisestä annetussa laissa. Sen nojalla voidaan yhdistää vain tiloja. Lisäksi jakolain nojalla voidaan yhdistää valtiolle kuuluva tila valtion metsämaahan, samalle omistajalle kuuluvat pakkolunastusyksiköt sekä tila pakkolunastusyksikköön. Edelleen kaavoitusalueiden jakolain mukaan voidaan yhdistää yleiset alueet, joilla on sama käyttötarkoitus. Muunlaatuisten kiinteistöjen yhdistäminen ei sitä vastoin ole mahdollista. Yhdistämisestä päättää maanmittaustoimisto omistajan hakemuksesta. Yleisten alueiden osalta päätöksen tekee kuitenkin rakennuslautakunta.

Tämän luvun säännökset korvaisivat edellä mainitut yhdistämistä koskevat säännökset. Yhdistämismahdollisuus koskisi kaiken laatuisia kiinteistöjä. Kiinteistöjen yhdistämistä voisi hakea kiinteistöjen omistaja ja yhdistäminen tapahtuisi hallinnollisella päätöksellä ilman kiinteistötoimitusta. Menettely olisi samanlainen kuin nykyään. Päätöksen tekisi kiinteistörekisterin pitaja. Siten tonttia tai yleistä aluetta koskevan yhdistämissäätöksen tekisi kunnan kiinteistörekisterin pitaja ja muiden kiinteistöjen osalta yhdistämisestä päättäisi maanmittaustoimisto.

Kiinteistöoikeudellisesti kiinteistöjen yhdistäminen on verrattavissa yhteislohkomiseen. Niinpä esimerkiksi kiinnitysten osalta sovellettaisiin yhdistämällä muodostuneeseen kiinteistöön samaa laajenemisperiaatetta kuin yhteislohkomisessa muodostuneeseen kiinteistöönkin. Lisäksi yhdistämisessä suoritettaisiin kiinnitysten etuoikeuksia koskevia järjestelyjä. Oi-

keudelliselta kannalta yhdistämisen edellytykset olisivatkin pääasiassa samat kuin yhteislohkomisen edellytykset.

214 §. Pykälässä säädettäisiin kiinteistöjen yhdistämisen edellytyksistä.

Kiinteistö on 2 §:n mukaan itsenäinen maanomistuksen yksikkö. Se on myös lainhuudatuksen, panttauksen ja pakkotäytäntöönpanon yksikkö. Tästä johtuu, että yhdistettävien kiinteistöjen tulee omistussuhteiltaan olla yhteneväiset.

Kiinteistöjärjestelmän selvyiden vuoksi edellytetään, että yhdistettävät kiinteistöt ovat samassa kunnassa ja samaa laatua ja ettei kiinteistöjen yhdistäminen aiheuta epätarkoituksenmukaista palstojen sijoitusta. Niinpä esimerkiksi toisistaan etäällä sijaitsevia kiinteistöjä ei voitaisi yhdistää. Poikkeuksista yhdistettävien kiinteistöjen samanlaatuisuuden vaatimukseen säädetään 215 §:ssä.

Kuten lukukohtaisissa perusteluissa todettiin, yhdistämisellä pyritään kokoamaan saman omistajan samaan käyttöyksikköön kuuluvat kiinteistöt yhdeksi kiinteistöksi. Siten esimerkiksi asemakaava-alueella olevan tontin tai puistoaluetta käsittävän yleisen alueen yhdistäminen kaavan ulkopuoliseen maatilana kiinteistöön ei ole tarkoituksenmukaista. Yhdistämisen edellytyksenä olisikin, että kiinteistöt kuuluvat tai ne on tarkoitettu kuulumaan samaan käyttöyksikköön.

Jos yhdistettäväksi aiottu kiinteistö olisi pakkotäytäntöönpanon alainen yhdistämisen ajan kohtana, kiinteistöjärjestelmän selvyys ja luotettavuus kärsisi tällaisen kiinteistön yhdistämisestä muuhun kiinteistöön. Tämän vuoksi edellytetään, että yhdistettävä kiinteistö ei ole ulosmitattu tai ei kuulu konkurssipesään eikä mihinkään kiinteistöön kohdistu turvaamistimenpiteitä.

Edellä tarkoitettuja yhdistämisen edellytyksiä koskevat säännökset on otettu 1 momentin 1—7 kohtaan.

Lukukohtaisissa perusteluissa esitetyn mukaisesti kiinnitysten osalta ehdotetaan sovellettavaksi yhdistämällä muodostuneeseen kiinteistöön kiinnitysten laajenemisperiaatetta sekä kiinnitysten etusijajärjestelyjä. Näiden mukaisesti 1 momentin 8 kohtaan ja 2 momenttiin on otettu säännökset yhdistämisen edellytyksistä siinä tapauksessa, että yhdistettäviin kiinteistöihin kohdistuu kiinnityksiä.

Yhdistämisen suorittamisesta 2 momentin 1 kohdan perusteella seuraa, että kiinnitysten etusijajärjestys muuttuu samaksi ilman kiinni-

tysten haltijoiden suostumusta. Tätä koskeva säännös on otettu 217 §:n 2 momenttiin. Tämän vuoksi 3 momenttiin on otettu säännös siitä, että ennen asian ratkaisemista panttioikeuden haltijoille on varattava tilaisuus mieliteensä esittämiseen asiassa.

215 §. Pykälään sisältyvät poikkeussäännökset 214 §:n 1 momentin 4 kohdassa mainittuun kiinteistöjen samaa laatua koskevaan yhdistämisen edellytykseen.

Tontti on asemakaavan alueella rakentamisen yksikkö. Käytännössä esiintyy tilanteita, joissa tonttijakoa muutetaan siten, että uusi tontti muodostuu ennestään olevasta tontista ja muusta kiinteistöstä esimerkiksi tilasta. Jotta tällöin ei tarvitsisi suorittaa tontinmittausta, jonka ainoana tarkoituksena olisi kyseisten kiinteistöjen yhdistäminen, ehdotetaan, että tämän laatuissa tapauksissa muu kiinteistö voitaisiin yhdistää tonttiin.

Kunta joutuu usein hankkimaan kaavassa yleiseksi alueeksi esimerkiksi puistoksi osoitettuun alueeseen tarkoitettuja alueita vähitellen. Hankinnan kohteena voi olla kokonaisia kiinteistöjä. Tällöin on tarkoituksenmukaista, että hankittu kiinteistö voidaan yhdistää siihen yleiseen alueeseen, joka muodostaa osan kaavan mukaista yleistä aluetta.

Pakkolunastusyksikön omistaja saattaa hankkia lisäaluetta omistamaansa kiinteistöön. Tarkoituksenmukaista on, ettei lisäaluetta pidetä erillisenä kiinteistönä, vaan että se yhdistetään ennestään olevaan pakkolunastusyksikköön. Samoin on tarkoituksenmukaista, että sellainen valtion hankkima alue, joka on tarkoitettu kuuluvaksi samaan käyttöyksikköön ennestään olevan valtion metsämaan kanssa, yhdistetään siihen. Pykälän 2 momenttiin onkin otettu säännös siitä, että yleiseen alueeseen, pakkolunastusyksikköön ja valtion metsämaan voidaan yhdistää muun laatuinen kiinteistö. Kun mainittuihin kiinteistöihin ei kiinnitystä koskevan lainsäädännön mukaan voi kohdistua kiinnityksiä, edellytyksenä yhdistämiselle olisi muiden edellytysten lisäksi, ettei yhdistettävään kiinteistöön kohdistu kiinnityksiä. Kiinteistöjen laadun vuoksi ehdotetaan, ettei yhdistettävällä kiinteistöllä saisi olla osuutta yhteismetsään eikä yleisen alueen yhdistettäessä myöskään muuhun yhteiseen alueeseen eikä oikeutta erityiseen etuuteen.

216 §. Pykälän 1 momenttiin on otettu säännös siitä, että yhdistämisestä päättää kiinteistörekisterin pitäjä.

Tavallisesti yhdistäminen tulee vireille siten, että kiinteistöjen omistaja hakee yhdistämistä. Kiinteistöjärjestelmän selvytyden kannalta saat-
taa esiintyä tapauksia, joissa kiinteistörekisterin pitäjä harkitsee yhdistämisen tarkoituksen mukaiseksi ja joissa aloite yhdistämiseen voitaisiin näin ollen tehdä kiinteistörekisterin pitäjän taholta. Tämän vuoksi 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan yhdistäminen voidaan tehdä hakemuksetta, jos kiinteistöjen omistaja antaa siihen suostumuksensa.

217 §. Oikeusvaikutusten kannalta on tärkeää määrätä yksikäsitteisesti ajankohta, milloin yhdistäminen katsotaan lopullisesti tapahtuneeksi.

Vastaavasti kuten kiinteistötoimitusten yhteydessä myös yhdistämisessä muodostuva uusi kiinteistö täyttää kaikilta osin 2 §:ssä tarkoitettua kiinteistön tunnusmerkit, kun yhdistämisestä tehdään merkintä kiinteistörekisteriin. Rekisterimerkinnän tekeminen puolestaan edellyttää, että yhdistämistä koskeva päätös on lainvoimainen. Niinpä ehdotetaan, että kiinteistöjaotuksen muutosajankohdaksi määrättäisiin yhdistämällä muodostuneen kiinteistön kiinteistörekisteriin merkitsemisajankohta. Pykälän 1 momenttiin on otettu tätä koskevat säännökset.

Kuten 214 §:n säännöksistä ilmenee, yhdistäminen vaikuttaa kiinnityksiin. Tämän vuoksi on tärkeää, että yhdistämissä päätöksistä ilmoitetaan kirjaamisviranomaiselle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtäviä merkintöjä varten. Pykälän 2 momenttiin on otettu tätä koskeva säännös.

218 §. Edellä 214 §:n kohdalla on käsitelty yhdistämisen edellytyksiä silloin, kun yhdistettäviin kiinteistöihin kohdistuu kiinnityksiä. Edellytykset on asetettu siten, että kiinnitysten osalta voidaan toteuttaa laajenemisperiaate. Sen mukaan yhdistettäviin kiinteistöihin kohdistuvat kiinnitykset kohdistuvat yhdistämisen jälkeen yhdistämällä muodostettuun kiinteistöön.

Jos yhdistettäviin kiinteistöihin kohdistuu eri kiinnityksiä, ei ole olemassa perustetta, minkä mukaan ne asetettaisiin keskinäiseen etusijajärjestykseen. Jotta yhdistämisen vuoksi ei aiheutuisi sekaannusta kiinnitysten etusijajärjestyksen suhteen, voidaan menetellä joko siten, että panttioikeuden haltijat sopivat etusijajärjestyksestä tai siten, että kaikki yhdistettäviä kiinteistöjä rasittavat kiinnitykset kohdistuvat yhdis-

tämisen jälkeen samalla etusijalla yhdistämällä muodostettuun kiinteistöön. Pykälän 1 momenttiin onkin otettu säännös kiinnitysten laajentumisesta koskemaan koko uutta kiinteistöä sekä kiinnitysten etusijojen järjestymisestä yhdistämistilanteissa.

Kiinteistöjen yhdistäminen on luonteeltaan kiinteistöjaotuksellinen muutos, jolla ei saa olla vaikutuksia asianomaisiin kiinteistöihin alueellisesti kohdistuviin vuokra- tai muihin erityisiin oikeuksiin. Pykälän 2 momenttiin on otettu tästä säännös.

Rasiteoikeudet poikkeavat muista kiinteistöihin kohdistuvista käyttöoikeuksista siinä, että oikeus voi kuulua vain kiinteistölle. Rasitteen tuoma käyttöoikeus perustuu siten kiinteistön omistukseen. Kun yhdistämisen seurauksena samalle omistajalle kuuluvat oikeutettu ja rasitettu kiinteistö yhtyvät, ei rasitteen pysyttäminen ole enää perustetta. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälän 3 momentissa säädettäväksi, että yhdistettävien kiinteistöjen keskinäiset rasitteet lakkaavat.

18 luku. Tontin ja yleisen alueen merkitseminen kiinteistöksi kiinteistörekisteriin

Edellä 6 luvun perusteluissa on todettu, että rekisteritontin ja yleisen alueen muodostaminen olisi nykyiseen tapaan kaksivaiheinen toimitus siten, että ensimmäinen vaihe käsittäisi mittaustoimituksen ja toisena vaiheena olisi kiinteistörekisteriin merkitseminen. Mainituissa 6 luvussa ovat tontinmittausta ja yleisen alueen mittausta koskevat säännökset. Tähän lukuun puolestaan sisältyisivät tontin ja yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevat säännökset.

Tavallisesti kiinteistörekisteriin merkitsemisen tapahtuisi mittaustoimituksen perusteella sen jälkeen, kun rekisteröimisen edellytykset ovat olemassa. Menettely vastaisi nykyistä menettelyä.

Nykyään kaavoitusalueiden jakolain 8 a luvun mukaan voidaan vain tila tai rekisteritontin jäljelle jäänyt alue, jos se vastaa voimassa olevan tonttijaon mukaisen tontin aluetta, merkitä tontiksi kiinteistörekisteriin tontinmittausta suorittamatta. Ehdotuksen mukaan tätä merkitsemismenettelyä laajennettaisiin siten, että tontinmittausta suorittamatta muukin kiinteistö kuin tila tai jäljelle jäänyt rekisteritontin alue voitaisiin merkitä tonttina kiinteistörekis-

teriin. Vastaava menettely tulisi koskemaan myös yleistä aluetta. Tältä osin ehdotetut säännökset merkitsevät kaavoitusalueiden 8 a lukuun sisältyvän merkitsemismenettelyn laajentamista.

Lakiehdotuksen mukaan tontin ja yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemisen edellytykset ratkaisisi kaikilta osin kunnan kiinteistörekisterin pitäjä. Näin ollen voimassa olevan lain mukainen järjestelmä, jonka mukaan eräissä tapauksissa tontin- ja yleisen alueen muodostukseen tarvitaan kiinteistötuomarin suostumus, poistuisi. Siten kiinteistötuomarit eivät käsittelee enää kiinteistönmuodostamiseen ja kiinteistöjen rekisteröimiseen liittyviä asioita.

Jos tontti muodostuu usean kiinteistön alueesta, sovellettaisiin tontin kiinteistörekisteriin merkitsemisen yhteydessä kiinnitysten osalta laajenemisperiaatetta ja kiinnitysvastuusta vapauttamisperiaatetta sekä suoritettaisiin kiinnitysten etusijajärjestelyjä. Tältä osin ehdotetut säännökset olisivat pääosin nykyisiä säännöksiä vastaavat.

Merkitseminen mittauksen perusteella

219 §. Pykälään on otettu säännös siitä, että tontin ja yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevan asian ratkaisee kiinteistörekisterin pitäjä. Hänen tulee näin ollen selvittää, että rekisteriin merkitsemisen edellytykset ovat olemassa.

Jotta kiinteistörekisteriin merkitsemispäätös olisi heti lainvoimainen, ehdotetaan, että kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen saisi hakea muutosta vain, jos merkitseminen on eväty tai se on tehty vastoin tontin omistajan tahtoa taikka jos kiinnityksestä vapauttaminen on tehty panttioikeuden haltijan suostumuksesta.

220 §. Pykälässä ovat perussäännökset tontin ja yleisen alueen rekisteriin merkitsemisestä.

Tontinmittauksella ja yleisen alueen mittauksella ratkaistaan rekisteriin merkittävien yksiköiden ulottuvuus. Tämän vuoksi rekisteriin merkitseminen edellyttää mittaustoimituksen lainvoimaisuutta. Jos tontinmittausta on hakenut tontin omistaja tai yleisen alueen mittausta kunta ja mittaustoimituksessa hakija osoittaa rekisteröintiedellytysten olevan olemassa, voidaan rekisteriin merkitseminen suorittaa ilman erityistä pyyntöä heti mittaustoimituksen saatua lainvoiman.

Tontinmittausta voi 43 §:n mukaan hakea

omistajan ohella kaavatontin tai siihen kuuluvan alueen haltija. Yleisen alueen mittausta voi hakea paitsi kunta myös yleiseksi alueeksi osoitettuun alueeseen kuuluvan alueen omistaja. Lisäksi kiinteistörekisterin pitäjä voi määrätä hakemusta tontin- tai yleisen alueen mittauksen suoritettavaksi. Kun kiinteistörekisteriin merkitsemisellä on huomattavia oikeusvaikutuksia ja merkitseminen edellyttää esimerkiksi omistusoikeuden osoittamista tonttiin tai yleiseen alueeseen, ehdotetaan, että muun kuin tontin omistajan tai kunnan hakemuksesta suoritettua mittauksen perusteella tontti tai yleinen alue merkitään rekisteriin vain omistajan pyynnöstä. Omistajan erikseen tekemä pyyntö on tarpeen myös silloin, kun tonttia tai yleistä aluetta ei heti voida merkitä rekisteriin mittaustoimituksen jälkeen rekisteröintiedellytysten puuttumisen vuoksi. Tällöin omistajan on tarpeen pyyntönsä yhteydessä osoittaa näiden edellytysten olemassaolo.

Erityisestä syystä kiinteistörekisterin pitäjä voisi kuitenkin päättää tontin tai yleisen alueen rekisteriin merkitsemisestä ilman omistajan pyyntöä. Tontin omistajaa olisi kuitenkin ennen päätöksen tekemistä kuultava eikä merkitsemistä saisi tehdä, jos omistaja sen kieltää. Kieltäminen voi olla tarpeen esimerkiksi kiinnitysten laajenemisen vuoksi.

221 §. Pykälässä säädettäisiin tontin kiinteistörekisteriin merkitsemisen asiallisista edellytyksistä.

Kiinteistörekisteriin merkittävään tonttiin kuuluvien alueiden osalta tulee täyttyä omistuksen yhtenäisyys ja rasiusten yhtenäisyys. Omistuksen yhtenäisyyttä koskevat säännökset ovat 1 momentin 1 ja 2 kohdassa.

Kiinteistörekisteriin merkitseminen tapahtuu omistajan pyynnöstä. Tästä seuraa, ettei omistajan määräämisvalta saa olla rajoitusten alainen. Tämän vuoksi 1 momentin 3 kohtaan on otettu säännös siitä, ettei tonttia, jonka alue tai sen osa on ulosmitattu tai kuuluu konkurssipesään taikka siihen kohdistuu turvaamistoenpide, saa merkitä kiinteistörekisteriin.

Pykälän 1 momentin 4 kohtaan sekä 2 ja 3 momenttiin on puolestaan otettu rasiusten yhtenäisyyttä toteuttavat säännökset kiinnitysten laajenemisperiaatteen pohjalta.

222 §. Kun rekisteriin merkittävä tontti muodostuu luovutetusta tai myyjälle pidetystä määräalasta, vastaavat tontinmittaus ja sitä seuraava tontin kiinteistörekisteriin merkitseminen oikeudellisesti määräalan lohkomista.

Tämän vuoksi kysymyksessä olevassa tapauksessa on edellytettävä, että sen kiinteistön tai määräalan omistajalla, josta tontti muodostuu, on siihen kiinteistöön tai määrä- alaan lainhuuto.

223 §. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan, että erityistä oikeutta koskeva kirjaus, joka kohdistuu yhteiseen alueeseen, rinnastetaan kiinnitykseen. Erityisellä oikeudella, joka kohdistuu kiinteistön muuhun alueeseen kuin siihen, joka kuuluu rekisteröitävään tonttiin, ei ole tontin aluetta rasittavaa vaikutusta. Tämän vuoksi ei myöskään mainitunlaisen oikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettua kiinnitystä tarvitse ottaa huomioon tutkittaessa rasiusten yhtenäisyyttä 221 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa.

Jäljempänä 224 §:n 2 momentissa olevan säännöksen mukaan tontti vapautuu yhteisen alueen osalta vastaamasta osakaskiinteistöihin kohdistuvista, saamisen vakuudeksi vahvistetuista kiinnityksistä, jos tonttiin on tullut kuulumaan yhteistä aluetta. Tämän vuoksi ei myöskään mainittuja kiinnityksiä tarvitse ottaa huomioon harkittaessa tontin rekisteriin merkitsemisen edellytyksiä. Tätä koskevat säännökset ovat pykälän 2 momentissa.

224 §. Pykälässä säädettäisiin siitä, milloin rekisteriin merkittävä tontti vapautuu tai vapautetaan vastaamasta niiden kiinteistöjen kiinnityksistä, joiden aluetta tonttiin sisältyy. Kiinnityksistä vapautumisella pyritään edistämään tontin kiinteistörekisteriin merkitsemisen mahdollisuutta.

Pykälän 1 momentissa on lähdetty siitä, että tontti voidaan vapauttaa vastaamasta edellä tarkoitetuista kiinnityksistä, paitsi panttioikeuden haltijan suostumuksen perusteella myös silloin, kun kantakiinteistön arvo selvästi ylittää panttisaamisen määrän. Tämä niin sanottu vahingottomuusharkintaan perustuva vapauttaminen sisältyy myös voimassa olevaan kaavoitusalueiden jakolain vastaaviin säännöksiin.

Pykälän 2 momenttiin on otettu säännös siitä, että tontti vapautuu siihen sisältyvän yhteisen alueen osalta vastaamasta osakaskiinteistöihin saatavan vakuudeksi vahvistetuista kiinnityksistä.

Pykälän 3 momentissa on säännös siitä ajankohdasta, jolloin tontin katsotaan 1 ja 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa vapautu-

neen kiinnityksistä. Lisäksi pykälän 4 momenttiin on otettu kiinnitysten laajenemista koskeva säännös tontin osalta.

225 §. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi kirjaamisviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta, joka koskee tontinmittauksen tai yleisen alueen mittauksen lopettamista lakiehdotuksen 220 §:n 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöstä saman pykälän 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa.

226 §. Pykälässä säädettäisiin siitä, miten tontin rekisteröimisen yhteydessä kantakiinteistö määräytyy.

227 §. Pykälässä säädettäisiin yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä.

Edellä 2 §:n 4 kohdan mukaan yleisen alueen ominaisuuksiin kuuluu muun muassa, että se on kunnan omistama. Tämän vuoksi yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemisen edellytyksenä olisi, että se on kunnan omistama tai että se tulee kunnan omistukseen rakennuslain 47 §:n 2 momentissa tarkoitettua erottamisen kautta.

Yleisen alueen luonteesta johtuu, ettei se voi olla kiinnityksen kohteena. Niinpä yleinen alue voitaisiin merkitä kiinteistörekisteriin, jos sen alueeseen ei kohdistu kiinnityksiä tai alue vapautuu kiinnityksistä rekisteriin merkitsemisen yhteydessä.

Kiinnityksistä vapautumiseen tai vapauttamiseen sovellettaisiin samoja säännöksiä kuin tontin osalta. Tätä tarkoittavat viittaukset asianomaisiin säännöksiin sisältyvät 2 momenttiin. Lisäksi kiinnityksistä vapautuminen voi katualueen osalta tapahtua rakennuslain 73 §:n perusteella.

228 §. Tontti ja yleinen alue täyttävät kaikilta osin 2 §:ssä tarkoitettua kiinteistön tunnusmerkit, kun ne on merkitty kiinteistörekisteriin. Pykälään onkin otettu säännös siitä, että tontista tai yleisestä alueesta katsotaan muodostuneen kiinteistö ja siitä johtuvat oikeusvaikutukset syntyneiksi, kun rekisteriin merkitseminen on tapahtunut.

Merkitseminen ilman mittausta

229 ja 230 §. Pykäliin sisältyvät säännökset kiinteistön alueen merkitsemisestä tonttina tai yleisenä alueena kiinteistörekisteriin ilman mittausta.

Tontin- tai yleisen alueen mittauksen tarkoi-

tuksena on määrittää sen alueen ulottuvuus ja ne kiinteistöt, joista tontti tai yleinen alue muodostuu. Jos tonttijako on hyväksytty siten, että kaavatontin alue vastaa ennestään olevan kiinteistön aluetta, ei tontinmittaus ulottuvuuden määrittämiseksi tarpeen, vaan kiinteistö voidaan merkitä tonttina ilman mittausta kiinteistörekisteriin. Tätä koskeva säännös on 229 §:n 1 momentissa. Säännös vastaa asiallisesti kaavoitusalueiden jakolain 124 a §:n säännöstä. Merkitsemisen kohteena voisi kuitenkin olla tilan ja tonttiin kuuluvan alueen lisäksi myös muu kiinteistö.

Myös sellainen kiinteistö, jonka alue kokonaan kuuluu tiettyyn asemakaavan mukaiseen yleiseen alueeseen, voidaan mittausta suorittamatta merkitä yleisenä alueena rekisteriin, koska tällöinkään ei ulottuvuuden määrittäminen ole mittauksen avulla tarpeen. Edellytyksenä on lisäksi, että kiinteistön omistaa kunta ja se on kiinnityksistä vapaa eikä sillä ole osuutta yhteisiin alueisiin eikä oikeutta erityisiin etuuksiin. Merkitsemisen edellytykset ovat samat kuin 227 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa.

Kiinteistöinsinööriä on virkansa puolesta mahdollisuus selvittää, voidaanko kiinteistö merkitä mittausta suorittamatta tonttina tai yleisenä alueena kiinteistörekisteriin. Niinpä ehdotetaan, että merkitsemisestä tekisi esityksen kiinteistöinsinööri omasta aloitteestaan taikka kiinteistön tai alueen omistajan hakemuksesta. Jos asianosainen ei ole hakenut merkitsemistä, olisi kiinteistöinsinöörin kuitenkin ennen päätöksen tekemistä häntä kuultava. Kiinteistörekisteriin merkitsemisestä päättäisi 219 §:n mukaisesti kunnan kiinteistörekisterin pitäjä.

Kiinteistön merkitseminen tonttina tai yleisenä alueena kiinteistörekisteriin merkitsee tosiasiallisesti vain kiinteistön muuttumista toisen laatuiseksi. Tämän vuoksi toimenpide ei aiheuta muutoksia voimassa oleviin rasitteisiin eikä alueeseen kohdistuviin muihin oikeuksiin. Tätä tarkoittava säännös on otettu 230 §:n 2 momenttiin.

19 luku. Muutoksenhaku

Lukuun sisältyvät säännökset muutoksenhausta toimituksessa tehtyihin ratkaisuihin sekä muutoksenhausta maa- ja vesioikeuden päätökseen.

Toimitusmiesten ratkaisujen oikeellisuuden yhtenä takeena on muutoksenhakujärjestelmä.

Yleinen periaate on, että asianosaisella tulee olla mahdollisuus hakea toimituksessa annettuun ratkaisuun ainakin kerran muutosta. Nykyisin myös kunnalle on annettu muutoksenhakuoikeus silloin, kun kunnan vaatimus perustuu kaavoitusalueiden jakolain säännöksiin. Perusteena tälle on kunnan tehtävä kaavoitusta hoitavana ja taaja-asutuksen muodostamista ohjaavana viranomaisena.

Voimassa olevan jakolain ja kaavoitusalueiden jakolain mukaan toimituksessa annettuun ratkaisuun voidaan hakea muutosta maa- ja vesioikeudelta. Maa- ja vesioikeus käsittelee siten ensimmäisenä tuomioistuimena kyseisistä toimituksista aiheutuneet riitaisuudet. Maa- ja vesioikeuden yläpuolella on vielä korkein oikeus toisena muutoksenhakuasteena.

Lakiehdotuksessa lähdetään siitä, että ensimmäisenä muutoksenhakuasteena kiinteistötoimituksessa tehtyihin ratkaisuihin olisi edelleen maa- ja vesioikeus ja että maa- ja vesioikeuden yläpuolella olisi toisena muutoksenhakuasteena korkein oikeus.

Jakolain 39 luvun mukaan toimitusmiesten tekemä ratkaisu voi tulla maa- ja vesioikeuden tutkittavaksi joko siten, että toimitusmiesten päätös alistetaan maa- ja vesioikeuden tutkittavaksi tai siten, että asianosainen valittaa toimitusmiesten päätöksestä tai toimenpiteestä.

Toimitusmiesten päätös on alistettava voimassa olevan lain mukaan maa- ja vesioikeuden tutkittavaksi, jos se koskee laissa erikseen lueteltuja seikkoja ja asianosainen ei ole hyväksynyt toimitusmiesten ratkaisua. Alistaminen tapahtuu toimitusinsinöörin toimesta.

Toimitusmiesten ratkaisun alistaminen maa- ja vesioikeuden tutkittavaksi ei edellytä, että asianosainen yksilöi tyytymättömyytensä toimitusmiesten ratkaisun suhteen, vaan riittää, että asianosainen ei hyväksy tehtyä ratkaisua. Asianosainen, joka on tyytymätön vireille tulleen toimituksen suorittamiseen, voi esimerkiksi toimituksen viivyttämistarkoituksessa jättää hyväksymättä toimitusmiesten päätöksen ilman, että hänellä on selviä muutosvaatimuksia tehdyn ratkaisun suhteen. Alistusmenettely onkin omiaan lisäämään tarpeettomasti maa- ja vesioikeuden käsiteltäviksi menevien asioiden määrää ja viivyttämään toimituksen suorittamista.

Jakolain mukainen alistusmenettely on nykyään varsin poikkeuksellinen menettely asian saattamiseksi tuomioistuimen käsiteltäväksi. Lakiehdotuksessa onkin lähdetty siitä, että nykyisestä alistusmenettelystä luovutaan. Toi-

mitusmiesten tekemä ratkaisu voisi ehdotuksen mukaan tulla maa- ja metsäoikeuden käsiteltäväksi vain asianosaisen tekemän valituksen johdosta.

Toimitusmiesten ratkaisu voi voimassa olevan lain mukaan tulla maa- ja metsäoikeuden käsitteeseen valituksen johdosta joko toimituksen kestäessä tai toimituksen lopettamisen jälkeen. Valittamalla voidaan hakea muutosta sellaiseen asiaan, jota ei ole alistettava maa- ja metsäoikeuteen tai jonka osalta muutoksenhakua ei ole kielletty. Toimituksen kestäessä muutosta voidaan hakea vain tiettyihin laissa erikseen lueteltuihin ratkaisuihin.

Nykyinen menettely, jonka mukaan tiettyihin, jatkokäsittelyn kannalta perustavaa laatua olevien asioiden ratkaisuihin voidaan hakea muutosta jo toimituksen kestäessä, on tarkoituksenmukainen. Tällaisia asioita ovat muun muassa estemuistutus- ja asianosaiskysymykset. Laajojen toimitusten osalta muutoksenhaun sallimisella toimituksen kestäessä voidaan vähentää huomattavasti toimituksessa tehtävän tarpeettoman työn määrää. Niinpä laajan alueen käsittävän jakotoimituksen tai järjestelytoimituksen osalta on välttämätöntä, että toimituksen edellytykset voidaan ratkaista lainvoimaisella päätöksellä ennen kuin toimituksessa tehdään suuritöisiä kartoitustehtäviä ja muita sellaisia toimenpiteitä ja että jakosuunnitelma tai järjestelysuunnitelma voidaan vahvistaa ennen kuin aloitetaan korvausten lopullinen käsittely.

Eräiden toimituslajien osalta on toimituksen suorittamisen kannalta tietyissä tapauksissa tarkoituksenmukaista, että asianosaisilla on kesken toimituksen muutoksenhakumahdollisuus toimitusmiesten tekemästä ratkaisusta kun taas toisissa tapauksissa olisi tarkoituksenmukaista suorittaa toimitus loppuun sallimatta muutoksenhakua toimituksen kestäessä. Tämän vuoksi lakiehdotuksessa on lähdetty siitä, että eräiden toimituksissa tehtyjen ratkaisujen osalta toimitusinsinööri voisi sallia muutoksenhaun toimituksen kestäessä. Menettelyn tarkoituksena on välttää sellaisen työn suorittamista, joka tulisi hyödyttömäksi, jos tuomioistuimien muuttua sitä edeltävää toimitusmiesten ratkaisua. Tältä osin ehdotetut säännökset ovat nykyisiä säännöksiä joustavammat.

Muutoksenhakumenettely säilyisi nykyisen kaltaisena. Lukuun ehdotetaan otettavaksi oikeudenkäymiskaaren 25 luvun säännöksiä vastaavat säännökset valituksen perilleajamisesta ja valitusasiakirjoista. Tässä suhteessa muutok-

senhaku toimitusmiesten ratkaisusta vastaisi muutoksenhakua yleisestä alioikeudesta hovioikeuteen.

231 §. Kuten lukukohtaisissa perusteluissa on esitetty, ensimmäisenä muutoksenhakuasteena toimituksessa tehtyihin ratkaisuihin olisi maa- ja metsäoikeus. Muutosta asianosainen saisi hakea valittamalla kaikkiin niihin ratkaisuihin, joiden osalta muutoksen hakemista ei nimenomaisesti ole kielletty. Kunnalla olisi muutoksenhakuoikeus asianosaisuuden perusteella muun muassa silloin, kun kysymys on kunnan hyväksi perustettavasta rasiitteesta. Lisäksi kunnalla olisi oikeus hakea muutosta 168 §:n 3 momentissa tarkoitettulla alueella suoritettussa toimituksessa tehtyyn ratkaisuun, joka koskee 32—36 ja 53 §:ssä tarkoitettua kaavoitukseen, taaja-asutukseen tai rakennuspaikalle asetettaviin vaatimuksiin liittyvää seikkaa lohkomisessa tai halkomisessa. Pykälään on otettu näitä koskevat säännökset.

232 §. Pykälässä säädettäisiin muutoksen hakemisesta toimituksessa tehtyyn ratkaisuun toimituksen kestäessä.

Lukukohtaisissa perusteluissa esitetyn mukaisesti muutoksenhakutapaukset on jaettu kahteen ryhmään siten, että 1 momentissa on lueteltu sellaiset ratkaisut, joihin saadaan aina hakea muutosta suoraan lain nojalla ja 2 momentissa puolestaan ne ratkaisut, joihin voidaan hakea muutosta vain, jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen kesken toimituksen tarkoituksenmukaiseksi.

Muutoksenhaun salliminen kesken toimituksen on tarpeen niissä tapauksissa, joissa toimituksen laajuuden vuoksi on tarkoituksenmukaista jakaa toimitus useampaan vaiheeseen siten, että seuraavan vaiheen mukaisiin toimenpiteisiin ryhdytään vasta, kun edellisessä vaiheessa tehty ratkaisu on saanut lainvoiman. Tällaisia asioita ovat muun muassa uusjaon, rakennusmaan järjestelyn ja yhteisen alueen jaon edellytyksiä ja laajuutta, uusjaon yhteydessä tehtävien hankkeiden toteuttamista sekä uusjakosuunnitelmaa ja jakosuunnitelmaa koskevat ratkaisut.

Valituksen salliminen kesken toimituksen on tarpeen myös silloin, kun ratkaisulla on merkittävä vaikutus jo toimituksen kestäessä asianosaisen asemaan tai toimituksen suorittamiseen muutoin. Tällaisia ratkaisuja ovat muun muassa ne, jotka koskevat oikeutta olla asianosaisena toimituksessa, toimitusmiehiä koskevan estemuistutuksen hylkäämistä, alueiden käytön

rajoittamista toimituksen aikana, toimituksen keskeyttämistä ja asianosaisen velvollisuutta maksaa korvauksia toiselle asianosaiselle toimituksen kestäessä.

Alueiden jakamista ja järjestelemistä tarkoittavissa toimituksissa on tärkeätä, että alue, jota toimitus koskee, on rajoiltaan selvä ja riidaton. Jos tällaisessa toimituksessa suoritetaan rajankäynti tai tilusvaihto, jolla on olennaista merkitystä jaettavan tai järjesteltävän alueen ulottuvuuteen taikka jos tällaisen toimenpiteen suorittamista koskeva vaatimus hylätään, saat- ta olla tarkoituksenmukaista, että niistä annetaan valitusmahdollisuus ennen jaon tai järjestelyn suorittamista. Jotta toimitusta ei kuitenkaan tarpeettomasti viivytettäisi, ehdotetaan, että muutoksenhaun salliminen toimituksen kestäessä olisi näiden toimenpiteiden osalta toimitusinsinöörin harkinnassa. Harkinta olisi tehtävä tapauskohtaisesti.

Pykälän 3 momenttiin on otettu säännökset sen turvaamiseksi, ettei ennen valituksen käsitelyä toimituksessa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka voisivat estää tai vaikeuttaa valituksen johdosta mahdollisesti tehtävien muutosten toteuttamista silloin, kun toimituksesta on sen kestäessä valitettu.

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan muissa kuin tässä pykälässä mainituissa tapuksissa muutosta haetaan lopetettuun toimitukseen.

233 §. Pykälässä ovat valitusosoitusta koskevat säännökset.

Kiinteistötoimituksia koskevat asiat ovat kansalaisille yleensä varsin vieraita. Tämän vuoksi on tarpeen, että asianosaisille annetaan kirjallinen valitusosoitus, joka sisältää ohjeet muutoksen hakemisesta ja valitusasiakirjoista. Tarkoituksena on, että asianosainen itse voi tavallisissa tapauksissa huolehtia valituksen tekemisestä, jos katsoo sen oikeuksiensa valvomiseksi tarpeelliseksi.

234 ja 235 §. Pykälissä ovat säännökset valituksen perilleajamisesta.

Lakiin on otettu myös säännökset uuden määräajan asettamisesta valituksen tekemistä varten silloin, kun asianosainen ei laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä voi hakea määräajassa muutosta. Muilta osin säännökset vastaavat nykyisiä säännöksiä.

236 ja 237 §. Pykälissä säädettäisiin muutoksenhakukirjelmän sisällöstä ja liitteistä. Sään-

nökset vastaavat voimassa olevia säännöksiä, jotka on uudistettu vuoden 1993 joulukuun alusta lukien.

238—241 §. Pykälissä ovat säännökset muutoksen hakemisesta maa- oikeuden tuomioon tai päätökseen tässä laissa tarkoitettussa asiassa. Muutosta haetaan 238 §:n 1 momentin mukaan korkeimmalta oikeudelta valittamalla, jos korkein oikeus oikeudenkäymiskaaren 30 luvun 3 §:n nojalla myöntää valitusluvan. Säännökset vastaavat pääosin vuoden 1993 joulukuun alusta voimaan tulleita säännöksiä.

20 luku. Maa- oikeus

Luvussa ovat maa- oikeuden toimivaltaa, jäseniä ja muita virkamiehiä sekä maa- oikeuden hallintoa koskevat säännökset, jotka vastaavat vuoden 1993 joulukuun alusta voimaan tulleita säännöksiä. Vastaavat säännökset sisältyvät nykyisin jakolain 37 lukuun.

Maa- oikeus on erityistuomioistuin, joka voimassa olevan lainsäädännön mukaan käsittelee ensimmäisenä muutoksenhakuasteena riidat ja valitukset, jotka koskevat muun muassa jakolain ja kaavoitusalueiden jakolain, yleisistä teistä annetun lain, yksityistielain, lunastuslain ja yhteismetsäosuuksien lunastamisesta annetun lain mukaisia toimituksia.

Maa- oikeudessa on puheenjohtajana maa- oikeustuomari sekä jäseninä maa- oikeusinsinööri ja kaksi kunnan valitsemaa maa- oikeuden lautamiestä. Maa- oikeudessa voi olla useampia jaostoja. Nykyisin maa- oikeuksia on neljä. Näissä yhtä lukuun ottamatta on kaksi tai useampia jaostoja.

Edellä 231 §:ssä esitetyn mukaisesti muutosta kiinteistötoimituksessa tehtyyn ratkaisuun haettaisiin maa- oikeudelta valittamalla. Kiinteistötoimitusten osalta maa- oikeuden toimivalta säilyisi siten samana kuin nykyisin. Esityksessä lähdetään siitä, että myös muun lainsäädännön mukaan maa- oikeuden ratkaistaviksi kuuluvat asiat säilyisivät ennallaan. Siten maa- oikeuden toimivalta olisi sama kuin nykyisin.

242 §. Maa- oikeuden ratkaistavista valitusasioista säädetään nykyään useassa laissa. Tarkoituksenmukaista on, että tässä laissa ei luetella niitä valitusasioita, jotka kuuluvat maa- oikeuden ratkaistaviksi muiden lakien mukaan. Tätä tarkoittava säännös on pykälän 1 momentissa.

Pykälän 2 momenttiin on otettu tarpeelliset säännökset maa- oikeuksien alueellista toimival-

taa koskevien kysymysten ratkaisemiseksi. Säännös vastaa joulukuussa 1993 voimaan tullutta uudistusta.

Maaoykeuden käsiteltäviksi tulevien asioiden määrästä ja valtakunnan alueen jakamisesta alueellisesti tarkoituksenmukaisiin toimialueisiin riippuu, kuinka monta maaoykeutta tarvitaan ja onko maaoykeudella tarpeen olla jaostoja. Tämän vuoksi ehdotetaan, että maaoykeuksien lukumäärästä, toimialueista ja sijaintipaikkakunnista sekä viraston päällikkönä toimivasta maaoykeustuomarista ja maaoykeuden jaostoista säädetään asetuksella.

243—245 §. Voimassa olevan lain mukaan maaoykeudessa on pääsääntöisesti neljä jäsentä. Puheenjohtajana on oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittanut maaoykeustuomari ja muuna jäsenenä diplomi-insinööri tutkinnon suorittanut maaoykeusinsinööri sekä maallikkajäsenenä kaksi lautamiestä. Nykyisin maaoykeudessa voi olla lisäksi toinen maaoykeusinsinööri, jos sitä asian laajuuteen tai muun erityisen syyn vuoksi on pidettävä perusteltuna.

Maaoykeuden lautamiehet edustaisivat paikallista asiantuntemusta samoin kuin nykyäänkin. He eivät olisi maaoykeuden virkamiehiä vaan luottamushenkilöitä.

Pääsääntöisesti maaoykeus ratkaisisi sen käsiteltäväksi tulleet asiat täysilukuisessa kokouksessaan. 243 §:n 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännökset niistä asioista, jotka maaoykeus on päätösvaltainen ratkaisemaan myös, kun siinä on vain maaoykeustuomari. Ehdotettu säännös vastaa pääpiirteissään joulukuussa 1993 voimaan tulleita säännöksiä.

Maaoykeudessa voisi olla virkamiehenä edellä tarkoitettujen maaoykeuden jäsenten lisäksi maaoykeussihteereitä sekä muita virkamiehiä. Maaoykeussihteeriltä vaadittaisiin oikeustieteen kandidaatin tutkinto ja hänen tehtävänään olisi valmistella istunnossa käsiteltäviä asioita ja suorittaa muita maaoykeuden toimintaan liittyviä tehtäviä.

246 §. Pykälässä säädettäisiin maaoykeuden virkamiesten virkaan nimityksistä. Maaoykeustuomari ja maaoykeusinsinööri sekä maaoykeussihteeri nimitettäisiin samassa järjestyksessä kuin käräjätuomari.

247 ja 248 §. Ehdotukset vastaavat voimassa olevia jakolain säännöksiä.

249 §. Voimassa olevien säännöksiin mukaan työjärjestyksen vahvistaminen kuuluu oikeusministeriölle. Työjärjestyksen vahvistamismenettelyssä muiden tuomioistuinten osalta ta-

pahtuneen kehityksen mukaisesti ehdotetaan, että maaoykeus itse vahvistaisi työjärjestyksensä.

250 §. Pykälässä ovat säännökset siitä, missä tuomioistuimessa käsitellään maaoykeuden jäseniä ja virkamiehiä vastaan virkavirheestä nostetut syytteet. Maaoykeustuomarin, maaoykeusinsinöörin ja maaoykeuden lautamiehen tehtävistä johtuu, että tuomioistuimena tulisi olla hovioikeus. Muiden virkamiesten virkavirheyyteet käsiteltäisiin asianomaisessa alioikeudessa.

251 §. Maaoykeuden lautamiehet ovat maaoykeuden maallikkajäseniä. Luonteeltaan he ovat luottamushenkilöitä, jotka edustavat paikallista asiantuntemusta. Lautamiehet valitsisi asianomainen kunnanvaltuusto kunnanvaltuuston toimikautta vastaavaksi ajaksi ja heihin sovellettaisiin muutoinkin uskottuja miehiä koskevia säännöksiä. Maaoykeuden puheenjohtaja kutsuisi maaoykeuden jäseniksi kaksi kunnanvaltuuston valitsemista lautamiehistä kuten nykyäänkin.

252 §. Pykälän 1 momentissa on säännös siitä, että maaoykeuden jäsenen on ennen tehtävänsä ryhtymistä tehtävä tuomarinvala tai annettava sitä vastaava vakuutus, jos hän ei ole sitä aikaisemmin tehnyt. Pykälän 2 momentin mukaan maaoykeuden jäsenen sovelletaan tuomarin esteellisyyttä koskevia säännöksiä.

253 §. Pykälän 1 momentissa ehdotettu säännös maaoykeuden istunnosta aiheutuvien kustannusten suorittamisesta valtion varoista vastaa voimassa olevan jakolain säännöstä, joka on uudistettu vuonna 1993. Sama koskee 2 momentin säännöstä.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan, että maaoykeuden lautamiehille maksetaan valtion varoista palkkiota, päivärahaa ja korvausta oikeusministeriön päättämien perusteiden mukaisesti.

21 luku. Asian käsittely maaoykeudessa

Luvussa ovat maaoykeuden istuntoa, valitusasian selvittämistä ja ratkaisemista sekä muut maaoykeudessa tapahtuvaa menettelyä koskevat säännökset.

Sikäli kuin maaoykeuden erityisluonteesta ei muuta johdu, sovellettaisiin maaoykeuteen ja oikeudenkäyntiin siinä soveltuvin osin yleisistä tuomioistuinten voimassa olevia säännöksiä.

Ehdotuksen mukainen menettely vastaisi voimassa olevan lain mukaista menettelyä.

254—270 §. Näihin pykäliin sisältyvät ehdotukset asian käsittelystä maa- ja metsätoimikunnan vastaa voimassa olevan jakolain säännöksiä, jotka on uudistettu joulukuun alusta 1993.

22 luku. Lopetetussa toimituksessa havaitun virheen korjaaminen ja ylimääräinen muutoksenhaku

Inhimillisistä tekijöistä johtuen toimituksen suorittamisessa sattuu virheitä. Virheen korjaamisen kannalta on merkitystä, havaitaanko virhe toimituksen kestäessä vai toimituksen lopettamisen jälkeen. Jos virhe havaitaan toimituksen kestäessä, voidaan se korjata käsittelemällä asia uudelleen toimituksessa. Tätä uudelleen käsittelemisen mahdollisuutta ei ole enää sen jälkeen, kun toimitus on lopetettu, jollei tästä anneta nimenomaisia säännöksiä.

Lopetetussa toimituksessa oleva selvä virhe tulisi voida korjata mahdollisimman joustavasti, kenenkään asianosaisen oikeusturvaa kuitenkin vaarantamatta. Korjausmahdollisuuden kannalta toimituksen lopettamisen jälkeinen aika voidaan jakaa kahteen eri jaksoon sen mukaan, onko toimitus vielä kiinteistörekisteriin merkitsemättä vai onko merkitseminen jo suoritettu. Edellisessä tapauksessa toimituksessa havaitun virheen korjaaminen voi vaikuttaa vain toimituksen asianosaisen oikeuteen. Jos sen sijaan toimitus on merkitty kiinteistörekisteriin, ovat kaikki toimituksen oikeusvaikutukset lopullisesti syntyneet ja virheen korjaamisella voi olla vaikutusta myös toimituksen ulkopuolisen henkilön oikeuteen. Viimeksi mainitussa tapauksessa virheen korjaaminen useimmiten merkitsee myös muutosta laillistuneeseen kiinteistöjaotukseen. Edellä sanotun perusteella ehdotetaan, että lopetetussa toimituksessa havaitun virheen korjaamisessa noudatettaisiin eri menettelyä sen mukaan, onko toimituksesta tehty jo merkintä kiinteistörekisteriin vai ei.

Jos toimituksesta ei vielä ole tehty merkintää kiinteistörekisteriin, ehdotetaan virheen korjaamisessa noudatettavaksi vastaavantapaista menettelyä kuin korjattaessa virheellinen päätös hallintomenettelylain mukaisessa menettelyssä. Tätä koskevat säännökset on otettu 271—273 §:ään. Virheen korjaaminen ehdotettua menettelyä noudattaen olisi joustavaa ja asian-

osaisten kannalta helppoa. Voimassa olevaan lakiin ei sisälly tällaista korjaamisen menettelyä, joten ehdotus merkitsee tältä osin muutosta nykyiseen tilanteeseen.

Jos toimituksesta sen sijaan on tehty merkintä kiinteistörekisteriin, olisi virheen luonne ja vaikuttavuus otettava huomioon noudatettavaa korjausmenettelyä harkittaessa siten kuin nykyäänkin. Niinpä ehdotetaan, että rekisteriin merkityssä toimituksessa oleva mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe oikaistaisiin toimitusmenettelyssä taikka maanmittaustoimiston tai rakennuslautakunnan päätöksellä kuten nykyään jakolain 286 §:n nojalla ja että muussa tapauksessa sovellettaisiin oikeudenkäymiskäärin 31 luvussa säädettyä menettelyä ylimääräisestä muutoksenhausta riita-asiaissa.

Kiinteistörekisteritiedoissa olevien virheiden korjaamisesta säädetään kiinteistörekisterilaisissa.

271 §. Pykälässä on säännös siitä, että kiinteistörekisteriin merkitsemättömässä toimituksessa oleva selvästi virheellinen päätös voidaan poistaa ja ratkaista asia uudelleen asiavirheen korjaamisen menettelyä noudattaen. Säännös vastaa hallintomenettelylain 26 §:ssä olevaa asiavirheen korjaamista koskevaa säännöstä.

272 §. Pykälän 1 momentissa on hallintomenettelylain 27 §:n säännöstä vastaava säännös siitä, että rekisteriin merkitsemättömässä toimituksessa havaittu mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe korjataan kirjoitusvirheen korjaamisesta säädetyllä tavalla.

Hallintomenettelylain mukaan kirjoitusvirhettä ei saa korjata, jos korjaaminen johtaa asianosaiselle kohtuuttomaan lopputulokseen. Kiinteistöjärjestelmän selvyys vaatii, että toimituksessa olevat virheet korjataan. Toimituksessa oleva kirjoitusvirhe voi olla luonteeltaan sellainen, että yksinomaan sen korjaaminen johtaisi jonkin asianosaisen kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen. Niinpä esimerkiksi huomattava laskuvirhe jonkin muodostetun tilan jyvitysarvossa johtaa siihen, että tila on ulottuvuudeltaan merkittävästi liian suuri tai liian pieni. Tällaisen virheen korjaaminen oikeudenmukaisesti on mahdollista vain siten, että samalla kun korjataan toimituksessa oleva kirjoitusvirhe, tehdään toimitukseen myös virheen korjaamisen johdosta tarpeelliset muutokset. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan sellaisen kirjoitusvirheen korjaaminen, joka johtaisi jonkun asianosaisen kannalta kohtuuttomaan lopputu-

lokseen, on sallittua vain, jos samalla tehdään toimitukseen myös muut virheen korjaamisen johdosta tarpeelliset muutokset.

273 §. Hallintomenettelylain mukaan virheen korjaamisesta päättää sama viranomais, joka on tehnyt virheellisen päätöksen. Vastaavasti ehdotetaan, että kiinteistötoimitusta koskevan korjaamisasian käsiteltäväksi ottamisesta päättäisi asianomainen toimitusinsinööri.

Toimitusinsinöörin olisi harkittava esille tulleen virheen osalta, onko kysymys sellaisesta selvästi asia- tai kirjoitusvirheestä, joka voidaan oikaista korjaamismenettelyssä. Jos toimitusinsinööri ei pidä korjaamismenettelyn soveltamista mahdollisena, voidaan tapaukseen soveltaa ylimääräistä muutoksenhakumenettelyä. Toimitusinsinöörin ratkaisun luonteen vuoksi ehdotetaan, ettei päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla.

274 §. Jos kirjoitusvirhe on sen laatuinen, ettei sen korjaaminen vaadi muutoksia itse toimitukseen, tulisi toimitusinsinöörin tehdä tällainen korjaus ilman erityistä menettelyä. Asianosaiselle, jonka oikeutta korjaus koskisi, olisi kuitenkin varattava tilaisuus tulla kuulluksi. Tämä on tarpeen sen vuoksi, että hänellä olisi mahdollisuus esittää käsityksensä siitä, onko virhe 272 §:n 1 momentissa tarkoitetun kaltainen. Pykälään on otettu tätä tarkoittavat säännökset.

275 §. Jos virheen korjaaminen vaatii muutoksia toimitukseen, edellyttää niiden tekeminen toimituskäsittelyä siinä järjestyksessä kuin kyseisestä toimituksesta erikseen säädetään. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan, että asiavirheen ja 272 §:n 2 momentissa tarkoitetun kirjoitusvirheen korjaamiseksi toimitus käsitellään uudelleen toimituskokouksessa.

Kun kysymyksessä olevan virheen korjaaminen aiheuttaa aina muutoksia lopetettuun toimitukseen, ehdotetaan, että uudelleen käsitteleminen edellyttää niiden asianosaisten suostumusta, joiden oikeutta asia koskee, tai että maa-oikeus toimitusinsinöörin esityksestä niin määrää. Asianosaisten suostumuksen osalta ehdotettu säännös vastaa hallintomenettelylain 26 §:n 2 momentin säännöstä. Toimitus saatisiin kuitenkin käsitellä uudelleen asianosaisten suostumuksetta myös sellaisessa tapauksessa, että virhe estää toimituksen rekisteröimisen. Tällöin yleinen etu vaatii rekisterijärjestelmän selvytyden vuoksi virheen korjaamista.

276 §. Edellä tarkoitettujen virheiden korjaa-

mista koskeva kysymys voi tulla esille myös sellaisen toimituksen kohdalla, josta on jo valitettu maa-oikeuteen. Tarkoituksenmukaista on, ettei maa-oikeus käsittele valitusta sinä aikana kun korjaamismenettely on vireillä. Jotta maa-oikeus omassa käsittelyssään voisi ottaa huomioon käynnistetyn virheen korjaamismenettelyn, on pykälään otettu säännös asian ilmoittamisesta maa-oikeudelle.

277 §. Pykälässä säädettäisiin rekisteriin merkityssä toimituksessa havaitun mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirheen oikaisemisesta. Jos tällainen virhe ei ole vähäinen ja se vaikuttaa asianosaisen oikeuteen, ehdotetaan, että virheen oikaiseminen käsiteltäisiin kiinteistönmääritystoimituksessa. Vähäisen tai asianosaisten oikeuteen vaikuttamattoman virheen oikaisisi kuitenkin maanmittaustoimisto tai kunnan kiinteistörekisterin pitävä. Ehdotettu menettely vastaisi asiallisesti nykyistä jakolain 286 §:n mukaista oikaisumenettelyä. Rajoituksena nykyiseen verrattuna kuitenkin olisi, ettei oikaisemisesta aiheutu kohtuutonta haittaa kellekään asianosaiselle.

278 §. Pykälän 1 momentissa on viittaussäännös siitä, että lainvoiman saaneessa toimituksessa havaitun virheellisen päätöksen muuttamiseen sovelletaan oikeudenkäymiskaaren 31 luvun ylimääräistä muutoksenhakua koskevia säännöksiä, jos virhe on sen laatuinen, ettei sitä voida oikaista 277 §:n nojalla. Säännös vastaa oikeudenkäymiskaaren 31 luvun 16 §:n säännöstä.

Pykälän 2 momenttiin on otettu jakolain 349 §:ää vastaava säännös siitä, että maanmittauslaitoksen keskushallinnolla on tietyissä tapauksissa oikeus tehdä korkeimmalle oikeudelle tai korkeimmalle hallinto-oikeudelle esitys toimituksen tai lainvoimaisen päätöksen purkamisesta.

279 §. Jos toimituksessa on sattunut sellainen virhe, että sen oikaiseminen edellyttää toimituksen muuttamista, tulisi virhe pyrkiä ensisijaisesti korjaamaan tekemällä toimitukseen tarpeelliset muutokset. Kiinteistön rakentamisesta, puuston hakkaamisesta tai muusta sellaisesta syystä voi kuitenkin johtua, että virheen oikaiseminen toimitusta muuttamalla aiheuttaisi kohtuuttomia haittoja. Samoin kustannukset toimituksen muuttamisesta siitä saatavaan hyötyyn verrattuna saattaisivat olla kohtuuttoman suuret. Tällaisten tapausten varalta pykälään on otettu säännös siitä, että toimituksen muuttamisen sijasta virheestä hyötynyt asianosainen

voidaan velvoittaa rahassa korvaamaan saamansa taloudellinen hyöty vahinkoa kärsineelle. Voimassa olevaan lakiin sisältyy vastaavanlainen säännös.

280 §. Pykälän on otettu selvyyden vuoksi säännös siitä, että käsiteltäessä virheen oikaisemista asianosaisina pidetään vain niitä toimituksen asianosaisista, joiden oikeutta virheen oikaiseminen koskee.

23 luku. Erinäiset säännökset

Lukuun on otettu eräitä täydentäviä säännöksiä.

281 §. Pykälään ehdotetaan selvyyden vuoksi otettavaksi säännös, jonka mukaan asiaa, joka 101 §:n mukaan ratkaistaan kiinteistötoimituksessa, ei saa ottaa yleisessä alioikeudessa käsiteltäväksi.

282 §. Pykälään on otettu viittaussäännös vesilakiin siltä varalta, että kiinteistötoimituksessa toimeenpannaan yhteinen ojitus.

283 §. Kiinteistöjärjestelmän luotettavuus vaatii, että sellainen 212 §:n 2 momentissa tarkoitettu toimitus, jonka suorittamisella voidaan poistaa kiinteistörekisterissä tai kiinteistöjaotuksessa oleva puutteellisuus tai korjata kiinteistöjärjestelmässä oleva virheellisyys tai muutoin edistää kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta ja selvyyttä, voidaan panna vireille myös viranomaisen aloitteesta. Pykälään ehdotetaan otettavaksi tätä koskevat säännökset.

284 §. Pykälään on otettu selventävä säännös siitä, milloin toimitus tulee lainvoimaiseksi.

285 §. Pykälän 1 momentissa on muutoksenhakua täydentävä säännös siitä, että maanmittaustoimiston päätökseen sovelletaan muutoksenhaun osalta muutoksenhausta hallintoasioissa annetun lain (154/50) säännöksiä siltä osin kuin toisin ei ole säädetty.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin muutoksen hakemisesta kiinteistöjen yhdistämisestä sekä tontin tai yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevaan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen. Muutosta haettaisiin valittamalla maaoikeuteen.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että valitusviranomaisena asiassa, joka koskee toimitusmääräyksen antamisen epäämistä, olisi aina maanmittauslaitoksen keskushallinto. Nykyään maanmittaustoimiston

päätökseen, jolla toimitusmääräys on evätty, haetaan muutosta maanmittauslaitoksen keskushallinnolta.

286 §. Voimassa olevaan lakiin ei sisälly säännöksiä asiamiehen käyttämisestä jakolain ja kaavoitusalueiden jakolain mukaisissa toimituksissa. Tämän vuoksi lakiin olisi sisällytettävä tarpeelliset asiamiestä koskevat säännökset. Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että mikäli asianosainen käyttää tämän lain mukaisessa asiassa asiamiestä, tähän sovelletaan oikeudenkäymiskaaren 15 luvun oikeudenkäyntiasiamiestä koskevia säännöksiä.

287 §. Asianosainen saattaa vaikeuttaa toimituksen suorittamista muun muassa estämällä toimitusmiehiltä pääsyn omistamalleen kiinteistölle tai siellä olevaan rakennukseen. Muun muassa tällaisessa tilanteessa toimituksen suorittaminen edellyttää virka-apun saamista toiselta viranomaiselta. Samoin toimitusta koskevat erilaiset selvitykset saattavat edellyttää virka-apun saamista toiselta viranomaiselta. Pykälän 1 momenttiin onkin otettu säännös siitä, että toimitusinsinööri on oikeus saada virka-apua asianomaiselta viranomaiselta.

Toimituksessa saatetaan joutua ratkaisuun muun muassa saannon pätevyyttä koskevia riitoja, jolloin asian selvittämiseksi voi olla tarpeen todistajien kuuleminen. Myös erilaisia vahinkoja ja korvauksia koskevissa kysymyksissä voi todistajien tai asiantuntijoiden kuuleminen olla tarpeen. Todistajaa tai asiantuntijaa valallisesti kuultaessa on kuitenkin edellytettävä, että kuuleminen tapahtuu tuomioistuimessa. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että todistajia tai asiantuntijoita voidaan kuulla valallisesti toimituksessa käsiteltävän asian selvittämiseksi yleisessä alioikeudessa. Tätä koskevat säännökset ovat 2 momentissa.

288 §. Pykälässä on säännökset erääntyneiden korvausten perimisestä ulosottoon sekä säännökset asianosaisen oikeudesta saada virka-apua, kun häntä estetään ottamasta haltuunsa hänelle toimituksessa lainvoimaisesti tullutta aluetta tai muuta etuutta taikka korjaamasta satoa tai ottamasta jotain muuta, joka hänelle toimituksessa tehdyn päätöksen perusteella kuuluu. Säännökset vastaavat pääosin voimassa olevia säännöksiä.

289 §. Eräissä tapauksissa kiinteistö voidaan toimituksen yhteydessä vapauttaa vastaamasta panttisaamisista ilman panttioikeuden haltijan suostumusta tai suorittaa toimitus ilman panttioikeuden haltijan suostumusta sillä perusteel-

la, että kiinteistön katsotaan riittävästi vastaavan siihen kohdistuvista kiinnityksistä.

Tällaisissa tapauksissa voi sattua toimitusmiehille sellainen arviointi- tai muu virhe, josta aiheutuu panttioikeuden haltijalle vahinkoa. Kun vahinko kyseisissä tapauksissa aiheutuu viranomaisen tekemästä ratkaisusta, ehdotetaan, että panttioikeuden haltijalle aiheutunut vahinko korvattaisiin viranomaisen tuottamuksesta riippumatta valtion tai, jos päätöksen on tehnyt kunnan virkamies, asianomaisen kunnan varoista.

290 §. Toimituksen suorittamisen kannalta kiinnitykseen verrattavia ovat lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityt panttioikeudet, kiinnityshakemukset, maksamattoman kauppahinnan panttioikeus ja saantorekisteriin tehty merkintä määräalan luovutuksesta tai pidättämisestä. Tämän vuoksi pykälään on otettu säännös siitä, että kaikkiin edellä mainittuihin oikeuksiin ja merkintöihin sovelletaan, mitä kiinnityksestä säädetään.

291 §. Erityisesti menettelyn osalta lakiin on vältetty ottamasta yksityiskohtaisia säännöksiä. Tämän vuoksi asetuksella on tarpeen antaa tarkempia säännöksiä lain täytäntöönpanosta. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi tätä tarkoittava asetuksenantovaltuutus.

Yhtenäisen asiakirjakäytännön toteuttamiseksi on tarpeen antaa toimitusten ja tehtävien suorittamista varten asiakirjojen kaavat. Lisäksi on tarpeen antaa määräykset käytettävistä rajamerkeistä, jotta rajojen merkintä olisi yhtenäistä ja käytetyt rajamerkit riittävän kestäviä ja näkyviä. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että maanmittauslaitoksen keskushallinnon tehtävänä olisi antaa tarpeelliset asiakirjojen kaavat sekä rajamerkkejä ja karttaan tehtäviä merkintöjä koskevat määräykset.

24 luku. Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Lukuun sisältyvät lain voimaantulo- ja siirtymäsäännökset.

Laki on tarkoitettu korvaamaan nykyisen jakolain, kaavoitusalueiden jakolain sekä tilojen yhdistämisestä annetun lain, minkä vuoksi mainitut lait ehdotetaan kumottaviksi. Lisäksi eräistä tilusjärjestelyistä annettu laki (54/75) tulisi kumota tarpeettomana, koska sanottuun

lakiin sisältyviä säännöksiä vastaavat tilusjärjestelyjen suorittamista koskevat säännökset ovat ehdotetussa laissa.

Eräillä vähäisillä alueilla on vielä isojako toimittamatta. Kun tähän lakiin ei ole tarkoituksenmukaista ottaa isojakoa koskevia säännöksiä, ehdotetaan, että isojakoon sovellettaisiin aikaisemmin voimassa olleita säännöksiä.

1.3. Laki yksityisistä teistä

Yksityistielain mukaan perustetaan tieoikeuksia ja eräitä muita kulkuyhteyksien järjestämistä varten tarpeellisia oikeuksia. Lisäksi yksityistielain mukaan voidaan perustaa eräitä sellaisia oikeuksia, jotka edistävät tien käyttöä tai tien tekemistä. Nämä oikeudet ovat luonteeltaan rasiteoikeuksia, jollaisia ovat myös tähän esitykseen sisältyvän kiinteistönmuodostamislaki-ehdotuksen mukaiset rasitteet.

Rasiteoikeuksia koskevien säädösten selkeyttämiseksi ja päällekkäisyyden poistamiseksi esityksessä on lähdetty siitä, että kulkuyhteyksien järjestäminen tapahtuisi yksityistielain mukaisesti siitä riippumatta, käsitelläänkö asia erillisessä toimituksessa vai ehdotetun kiinteistönmuodostamislain mukaisen toimituksen yhteydessä.

Rasiteoikeuden perustamisen, muuttamisen ja lakkauttamisen edellytyksiä sekä mainittujen toimenpiteiden johdosta maksettavia korvauksia koskevat asialliset säännökset poikkeavat nykyään eri laeissa. Näin on asianlaita jopa silloin, kun toimenpiteillä on tarkoitus tyydyttää samaa tarvetta. Yksityistielakia onkin tarkoitus muuttaa siten, että eräin rasiteoikeuksien luonteesta johtuvien poikkeuksien rasiteoikeuksien perustamista, muuttamista ja lakkauttamista koskevat säännökset sekä korvauksia koskevat säännökset olisivat asialliselta sisällöltään yhteneväiset kiinteistönmuodostamislaki-ehdotuksen vastaavien säännösten kanssa.

Samoin kuin ehdotetussa kiinteistönmuodostamislaisissa, myös tässä lakiehdotuksessa lähdetään siitä, että rasiteoikeuden muuttamisen ja lakkauttamisen edellytyksissä otettaisiin nykyistä enemmän huomioon olosuhteiden muuttaminen ja rasiteoikeuden rasittavuus.

Lisäksi ehdotetaan tarkistettavaksi eräitä toimitusmenettelyyn liittyviä säännöksiä siten, et-

tä ne olisivat yhteneväiset vastaavien kiinteistönmuodostamislain säännösten kanssa.

3 §. Pykälään ehdotettu muutos on tekninen ja johtuu siitä, että ehdotettu kiinteistönmuodostamislaki korvaa nykyisen kaavoitusalueiden jakolain.

9 §. Voimassa olevaan lakiin ei sisälly säännöksiä sellaisten tilanteiden varalta, joissa olosuhteet uusien teiden rakentamisen vuoksi ovat muuttuneet niin, että tieosakkaan tieyhteyttä voitaisiin parantaa tai tien liikennöinnistä naapurikiinteistöille aiheutuvaa haittaa olennaisesti vähentää järjestämällä tieoikeus uudelleen. Tällaisen järjestämisen mahdollistamiseksi ehdotetaan pykälään lisättäväksi uusi 2 momentti, jonka mukaan tietoimituksessa voitaisiin kiinteistölle antaa tieoikeus toiseen ennestään olevaan tiehen ja aikaisempi tieoikeus samalla lakkauttaa. Asiasta päätettäisiin tietoimituksessa.

9 a §. Tieoikeuden käyttämisestä rasitetulle kiinteistölle tai toisille tieosakkaille aiheutuva haitta voi tulla tienkäytön muuttumisen vuoksi kohtuuttomaksi. Niinpä esimerkiksi alkuaan vain tavanomaisia maatalan tarpeita palvelemaan tarkoitettujen tien rasittavuus on voinut nousta kohtuuttomaksi, jos tieosakas on ryhtynyt myymään ammattimaisesti soraa tai turvetta eikä tästä aiheutuvaa liikennettä varten ole järjestetty toista tieyhteyttä. Tällaisissa tilanteissa pitäisi olla mahdollista järjestää tieosakkaan tieyhteys uudelleen niin, että kohtuuton haitta voidaan poistaa. Kun voimassa olevan lain mukaan tähän ei ole mahdollisuuksia, ehdotetaan 1 momenttiin otettavaksi säännös siitä, että edellä tarkoitetuissa tapauksissa tieosakkaan tieoikeus voitaisiin lakkauttaa. Lakkauttamisen edellytyksenä olisi kuitenkin, että tieosakkaalle annetaan tieoikeus toiseen ennestään olevaan tiehen tai uuden tien tekemistä varten. Tieoikeuden antamiseen sovellettaisiin 8 ja 9 §:n mukaisia edellytyksiä.

Käytännössä voi syntyä sellainen tilanne, ettei korvaavan tieyhteyden järjestäminen kohtuuttoman haitan poistamiseksi ole mahdollista esimerkiksi maasto-olosuhteiden vuoksi. Myöskään sellaista tieoikeutta, joka on välttämätön kiinteistölle pääsyä varten, ei voida lakkauttaa. Kun alkuaan tieoikeuden myöntämisen yhteydessä vahingosta ja haitasta määrätyn korvauksen suuruudessa ei ole voitu ottaa huomioon rasittavuuden lisääntymistä, ei haittaa kärsineelle ole maksettu tähän perustuvaa korvausta. Lisäkorvausta ei voida nykyisten sään-

nösten mukaan myöhemmin erikseen määrätä. Kun maksettu korvaus ei vastaa tiestä myöhemmin aiheutunutta haittaa, tulisi asia voida käsitellä uudelleen. Tämän vuoksi ehdotetaan lakiin otettavaksi säännös, jonka mukaan tieosakkaan on korvattava tien käyttönsä muuttumisesta johtuva lisähaitta. Ehdotetut muutokset ovat tässä suhteessa yhdenmukaisia kiinteistönmuodostamislakiehdotuksen kanssa.

9 b §. Monessa tapauksessa tilalle on järjestettävä tieyhteys, vaikka olisi tiedossa, että se lähitulevaisuudessa järjestyy muulla tavoin, kuten esimerkiksi yleisen tien tai rakennuskaavatieen avulla. Jotta tällaisessa tilanteessa ei tarpeettomasti perustettaisi pysyvää tieoikeutta, esitetään lakiin lisättäväksi säännös siitä, että tieoikeus voidaan perustaa myös määräaikaisena. Määräaikaisen tieoikeuden voimassaolon päättymisen ehdotetaan kytkettäväksi joko tiettyyn ajankohtaan tai tietyn tapahtuman toteutumiseen. Vastaavanlainen säännös sisältyy kiinteistönmuodostamislakiehdotukseen määräaikaisten rasitteiden osalta.

10 §. Lain 9 §:n 2 momenttiin ja 9 a §:ään on edellä ehdotettu otettavaksi säännökset tieosakkaan tieyhteyden järjestämisestä toisen ennestään olevan tien kautta, tien uudelleen järjestämisestä kohtuuttoman haitan poistamiseksi sekä lisähaitan korvaamisesta. Vastaavanlaisia tilanteita voi syntyä myös silloin, kun kysymys on liikenteen tai muun elinkeinon harjoittajalle myönnetystä oikeudesta käyttää ennestään olevaa tietä. Tämän vuoksi pykälään ehdotetaan lisättäväksi vastaavat säännökset elinkeinon harjoittajalle myönnetyn tienkäyttöoikeuden järjestelemisestä sekä lisähaitan korvaamisesta.

28 §. Pykälän 2 momentin mukaan tieosakas voi vaatia, että hänet vapautetaan tieosakkuudesta ja tienpitovelvollisuudesta, jos kiinteistölle on saatu muu kulkuyhteys tai jos oloissa muutoin tapahtuneen olennaisen muutoksen vuoksi tietä ei enää tarvita kiinteistöä varten.

Tieoikeus, joka on tarpeeton, tulisi voida lakkauttaa. Vastaavasti tarpeettomaksi käynyt elinkeinon harjoittajan tienkäyttöoikeus olisi voitava lakkauttaa. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi tästä nimenomaiset säännökset.

33 §. Pykälän 1 momentin mukaan maan luovuttamisesta sekä vahingosta ja haitasta, joka muutoin aiheutuu kiinteistön omistajalle yksityistielakiin perustuvasta toimenpiteestä, suoritetaan korvaus.

Kun säännös koskee vain kiinteistön omistajalle suoritettavaa korvausta, elinkeinon harjoittajalle ei korvata mahdollisesti aiheutuvaa vahinkoa tai haittaa siitä, että hänen oikeutensa muutetaan 10 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla. Jotta myös muulle oikeuden haltijalle kuin kiinteistön omistajalle tai tähän verrattavalle tulisi korvattavaksi hänelle aiheutuneet vahingot, haitat ja kustannukset, ehdotetaan 1 momenttiin otettavaksi tätä koskeva lisäys.

33 a §. Ehdotetun kiinteistönmuodostamislain 201 §:n 2 momentin mukaan asianosaiset, joita tilikorvaus koskee, voivat sopia korvauksesta. Säännös koskee myös rasisitoimituksessa suoritettavia korvauksia. Yksityistielain mukaisista toimenpiteistä ja rasisitoimituksessa suoritettavista toimenpiteistä aiheutuvat korvaukset ovat luonteeltaan samanlaisia. Näin ollen asianosaisille tulisi antaa mahdollisuus sopia myös yksityistielakiin perustuvista korvauksista. Sopimuksen syntymisen edellytyksenä olisi, että sopimukseen yhtyvät kaikki, joita korvaus koskee. Tietoimituksessa tai tielautakunnan toimituksessa olisi kuitenkin tutkittava, ettei tehty sopimus ole kenellekään asianosaiselle kohtuuton. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi tätä koskevat säännökset.

Edellä 9 §:n 2 momentissa ja 10 §:n 2 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden suorittaminen tulee yleensä vireille niiden toimesta, joiden edun mukaista on toimenpiteen suorittaminen. Tämän vuoksi pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että korvaukset mainittujen toimenpiteiden suorittamisesta on niiden maksettava, jotka ovat vaatineet toimenpiteen suorittamista. On kuitenkin tapauksia, joissa asianosaisen vireille paneman toimenpiteen suorittaminen tuottaa myös muulle asianosaiselle ilmeistä hyötyä. Kun korvauksen maksamisen tällöin ei tulisi määräytyä vain toimituksen hakemisen perusteella, ehdotetaan säädettäväksi, että toimituksen hakijan ohella myös muu toimenpiteestä ilmeistä hyötyä saava asianosainen voidaan velvoittaa osallistumaan korvausten maksamiseen saamansa hyödyn mukaan.

Kun 9 a §:n 1 momentissa ja 10 §:n 3 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden suorittaminen johtuu teosakkaasta, jonka tienkäyttö aiheuttaa kohtuutonta haittaa, ehdotetaan säädettäväksi, että näistä toimenpiteistä aiheutuvat korvaukset tulee sen suorittaa, jonka tienkäytön vuoksi toimenpiteen suorittaminen on ollut tarpeen. Vain erityisistä syistä

voitaisiin muu asianosainen velvoittaa osallistumaan mainittuihin korvauksiin. Tällaisena syynä olisi esimerkiksi tieyhteyden olennainen parantuminen ja tästä johtuva tienpitokustannusten tuntuva aleneminen.

37 §. Pykälässä ovat säännökset korvausten maksamisesta ja korosta. Näitä säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi siten, että ne ovat yhdenmukaiset ehdotetun kiinteistönmuodostamislain 203 §:n säännösten kanssa.

38 §. Pykälän 1 momentin 3 kohdan muutos on luonteeltaan tekninen. Siihen ehdotetaan tehtäväksi 9 §:n 2 momentista, 9 a §:n 1 momentista ja 10 §:n 2 ja 3 momentista johtuvat tarkistukset.

Pykälän 2 momentissa olevan säännöksen mukaan tietoimituksessa, joka on tullut vireille 1 momentin jonkin kohdan perusteella, voidaan ratkaista myös muut mainitussa momentissa tarkoitettuihin kyseistä tietä koskevat asiat. Säännöksen antama mahdollisuus tietoimituksen laajentamiseen on liian suppea. Tarkoituksenmukaista on, että samassa toimituksessa voidaan käsitellä kaikki sellaiset samaa tietä koskevat asiat, jotka kuuluvat tietoimituksessa ratkaistaviksi. Momenttiin ehdotetaankin tehtäväksi tätä tarkoittavat muutokset.

38 a §. Pykälään ehdotetut muutokset johtuvat ehdotetusta kiinteistönmuodostamislakiin.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan säännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, että tietoimituksessa voitaisiin ilman eri määräystä suorittaa kaikki sellaiset kiinteistönmääritystoimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia tietoimituksen kannalta.

Pykälän 1 momentin 2 ja 3 kohdan mukaan voidaan tietoimituksessa suorittaa myös tilusvaihto sekä alueen siirtäminen ja liittäminen. Näitä koskevat asialliset säännökset ovat pykälän 2 ja 3 momentissa. Mainittuja toimenpiteitä koskevien säännösten yhdenmukaistamiseksi kiinteistönmuodostamislakiehdotukseen sisältyvien säännösten kanssa ehdotetaan 2 momenttia muutettavaksi siten, että siihen otetaan viittaukset asianomaisiin ehdotetun kiinteistönmuodostamislain säännöksiin, jolloin 3 momentti voidaan kumota tarpeettomana.

38 d §. Pykälässä ovat sellaisia entisiä kyläiteitä koskevat säännökset, jotka ovat yksityistielain nojalla muuttuneet yksityisiksi teiksi ja jotka on merkitty pakkolunastusyksiköinä kiinteistörekisteriin. Tällaisten teiden alueet ovat erillisiä omistuksen yksiköitä.

Käytännössä on ilmennyt epätietoisuutta,

miten kyseisten teiden lakkauttamisessa ja siirtämisessä tulisi menetellä. Tämän vuoksi pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että mainittu tie voidaan lakkauttaa tai siirtää, kuten muukin yksityistielain mukainen tie ja että tien lakkauttamisen tai siirtämisen vuoksi käytöstä pois jäävä tiealue liitetään siihen rajoittuvaan kiinteistöön. Liittämisessä sovellettaisiin asianomaisia kiinteistönmuodostamislain säännöksiä. Pykälään on tehty edellä sanotusta johtuvat muutokset.

40 §. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös tietoimituksen suorittavasta toimitusinsinööristä. Ehdotuksen mukaan tietoimituksen toimitusinsinöörinä voisi olla kiinteistönmuodostamislain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu diplomi-insinööri taikka saman lain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu insinööri tai tekniikko. Ehdotuksen mukaan toimitusinsinööri suorittaisi toimituksen kahden uskotun miehen taikka kahden tielautakunnan jäsenen avulla. Mahdollista olisi kuitenkin toimituksen suorittaminen myös ilman uskottuja miehiä tai tielautakunnan jäseniä, jos asianomaiset ovat sopineet tienpitoa tai tien lakkauttamista koskevista kysymyksistä.

42 §. Pykälään ehdotetaan tehtäväksi tekninen muutos sen johdosta, että jakolain korvaisi ehdotettu kiinteistönmuodostamislaki.

43 §. Pykälässä ovat säännökset tietoimituksen tiedottamisesta asianomaisille. Tietoimitus vastaa ehdotetun kiinteistönmuodostamislain mukaista kiinteistötoimitusta. Tiedottamismenettelyn yhdenmukaistamiseksi ehdotetaan, että tietoimituksen tiedottamiseen sovellettaisiin ehdotetun kiinteistönmuodostamislain toimituksen tiedottamista koskevia säännöksiä.

44 §. Pykälässä ovat säännökset tietoimituksen ilmoittamisesta eräille viranomaisille. Pykälän 3 momentin mukaan ilmoitus on tehtävä, mikäli mahdollista, vähintään 14 päivää ennen toimituskokousta.

Kun ehdotetusta 43 §:n muutoksesta johtuu, että tiedottamisaika lyhenee asianomaisten osalta 14 päivästä kymmeneen päivään, ehdotetaan vastaava lyhennys tehtäväksi myös viranomaisille lähetettävien ilmoitusten osalta, jotta tiedottaminen voitaisiin hoitaa kaikilta osin samalla kertaa. Pykälän 3 momenttiin on tehty tätä koskeva muutos.

48 §. Pykälään sisältyy luettelo niistä asioista, jotka laissa olevien säännösten mukaan on tietoimituksessa ratkaistava.

Edellä 9 ja 10 §:ään ehdotetuilla lisäyksillä ja

ehdotetulla uudella 9 a §:llä tehtäisiin mahdolliseksi järjestellä tietoimituksessa oikeuksia siten, että samalla kertaa lakkautettaisiin ennestään oleva oikeus ja perustettaisiin sijaan uusi oikeus. Milloin tietoimituksen yhteydessä tulisi esille tieoikeuden lakkauttaminen ja siitä johtuva tienpitovelvollisuudesta vapauttaminen sellaisen ennestään olevan tien osalta, jota koskevia asioita käsitellään muutoin toimituksessa, olisi tarkoituksenmukaista ratkaista lakkauttamisia tietoimituksessa. Pykälän 1 momentin 1 kohtaan ehdotetaan lisättäväksi tätä tarkoittava säännös.

51 §. Pykälään on tehty luonteeltaan tekniset muutokset, jotka johtuvat jakolainsäädäntöön tehtyjen viittausten korvaamisesta ehdotettuun kiinteistönmuodostamislakiin tehtävillä viitauksilla.

51 a §. Pykälässä ovat yksityisistä teistä pidettävää rekisteriä (yksityistierekisteri) koskevat säännökset.

Yksityistierekisterin pitämisestä ja käyttämisestä saadut kokemukset osoittavat, että rekisteritietoja koskevat kyselyt kohdistuvat suurimmaksi osaksi tien sijaintiin ja tien tunnuksen. Eräitä nykyisin rekisteriin merkittäviä tietoja ei voida ylläpitää luotettavasti, koska tielautakunnat ja tiekunnat osittain laiminlyövät ilmoitusvelvollisuutensa ja osittain antavat tiedot puutteellisinä tai virheellisinä. Sellaisten rekisteritietojen ylläpitäminen, joiden käyttö on vähäistä ja jotka lisäksi saattavat olla virheellisiä, ei ole tarkoituksenmukaista.

Edellä sanotun perusteella ehdotetaan pykälää muutettavaksi siten, että yksityistierekisteriin merkittäviä tietoja vähennetään. Rekisteristä jätettäisiin pois sellaisia tietoja, jotka ovat epäluotettavia. Muutoksen jälkeen olisivat tiekuntien ilmoitusten varassa vain tiekunnan edustajaa koskevat tiedot. Yksityistierekisteristä jätettäisiin pois myös sellaisia tietoja, joista tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin. Ehdotetut muutokset lisäävät yksityistierekisterin luotettavuutta ja poistavat tarpeettomien tietojen rekisteröinnin.

Voimassa olevan pykälän 2 momentin mukaan maanmittauslaitoksen keskushallinnolle kuuluu yksityistierekisterin valvonta ja sen pitämistä koskevien ohjeiden antaminen. Momentin säännös valvontaa koskevalta osin ehdotetaan poistettavaksi tarpeettomana.

Lisäksi pykälästä ehdotetaan poistettavaksi nykyiseen 3 momenttiin sisältyvät säännökset, koska valtion viranomaisten välisestä ilmoitus-

velvollisuudesta voidaan määrätä asetuksella. Tarkoituksena on, että voimassa olevaan 3 momenttiin sisältyvät säännökset otetaan tarpeellisilta osin tarkistettuna yksityisistä teistä annettuun asetukseen.

Pykälään ehdotetaan tehtäväksi tekninen muutos maanmittauslaitoksen aikaisemmin toteutetun organisaatiouudistuksen vuoksi, jonka seurauksena maanmittauskonttorien sijaan ovat tulleet maanmittaustoimistot.

52 ja 64 §. Pykälissä ovat säännökset siitä, mitkä asiat kuuluvat tielautakunnan tai tiekunnan päätettäväksi.

Tieoikeuden tai tienkäyttöoikeuden lakkauttaminen ja siitä johtuva tienpitovelvollisuudesta vapauttaminen voi tulla esille erillisenä asiana. Tällöin yhdenmukaisesti sen kanssa, mitä on säädetty tieoikeuden ja tienkäyttöoikeuden perustamisesta ennestään olevaan tiehen, tulisi myös näiden oikeuksien lakkauttaminen ja siitä johtuva tienpitovelvollisuudesta vapauttaminen kuulua tiekunnan päätettäviin asioihin, tai jolleivät tieosakkaat muodosta tiekuntaa, tielautakunnan päätettäväksi. Lain 52 §:n 1 momenttiin ja 64 §:n 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi tätä tarkoittavat säännökset.

Lain 52 §:n 4 momentissa ovat säännökset niistä asioista, joista tielautakunnan on ilmoitettava maanmittaustoimistolle 51 a §:ssä tarkoitettun yksityistierekisterin pitämistä varten. Ehdotettujen 51 a §:ää koskevien muutosten vuoksi ehdotetaan 52 §:n 4 momenttiin tehtäväksi kyseisistä muutoksista johtuvat luonteeltaan tekniset tarkistukset. Lisäksi ehdotetaan mainittua momenttia muutettavaksi siten, että tielautakunnalle lisätään velvollisuus lähettää maanmittaustoimistolle kartta asianomaisesta tiestä silloin, kun sen ilmoitus koskee 52 §:n 1 momentin uudessa 7 kohdassa tarkoitettua asiasta annettua päätöstä. Kartan saaminen maanmittaustoimistolle on tärkeää, koska se ylläpitää kartastoa yksityistierekisteriin merkityistä teistä.

Lisäksi 52 §:n 1 momentin 1 ja 4 kohtaan ja 64 §:n 2 momentin 1 ja 2 kohtaan ehdotetaan tehtäväksi 9, 10 ja 28 §:n muuttamisesta johtuvat tekniset tarkistukset sekä 64 §:n 2 momentin 6 kohtaan ehdotetusta kiinteistönmuodostamisesta johtuva tekninen tarkistus.

56 §. Pykälän 2 momentti ehdotetaan kumotavaksi, koska laista on ehdotettu poistettavaksi nykyiseen 51 a §:n 3 momenttiin sisältyvät

säännökset, joihin puheena olevassa momentissa viitataan.

67 §. Pykälään on tehty 51 a §:n 1 momentin muuttamisesta johtuvat muutokset.

84 §. Pykälän 1 momentin mukaan tie voidaan lakkauttaa, jos se muuttuneiden olosuhteiden johdosta on käynyt tarpeettomaksi tai jos sen aiheuttama rasitus on muodostunut suhteettoman suureksi verrattuna tiestä saatavaan hyötyyn.

Näissä säännöksissä ei ole otettu huomioon sellaista olosuhteiden muutosta, jonka johdosta tien aiheuttama haitta on tullut kiinteistölle huomattavaksi taikka tien merkitys on esimerkiksi uuden yleisen tien tekemisen vuoksi siinä määrin vähentynyt, ettei tie ole kiinteistön kulkuyhteyksien kannalta tärkeä. Tieoikeuden perustamisen ja tien lakkauttamisen edellytykset tulisi sovittaa siten, että sellainen ennestään oleva tie, jota varten olosuhteiden muuttumisen jälkeen ei enää voitaisi perustaa 8 §:n 1 momentin nojalla tieoikeutta, tulisi voida lakkauttaa. Tien lakkauttamisen edellytyksiä koskevaan säännökseen ehdotetaan tehtäväksi tätä tarkoittava laajennus. Lakkauttamisen edellytyksenä olisi lisäksi, ettei tie ole kenellekään tieosakkaalle välttämätön. Selvyyden vuoksi on pykälään jätetty säännös siitä, että tarpeeton tie voidaan lakkauttaa. Ehdotetut säännökset vastaavat asialliselta sisällöltään ehdotetun kiinteistönmuodostamislain rasisitteen lakkauttamista koskevia säännöksiä.

Voimassa olevan säännöksen mukaan ei ole mahdollista lakkauttaa tien osaa. Käytännössä syntyy tilanteita, joissa jokin osa tiestä jää tarpeettomaksi tai aiheuttaa sellaista haittaa, ettei kyseistä tien osaa voitaisi saada enää tiealueeksi 8 §:n 1 momentin nojalla. Esimerkiksi uuden yleisen tien käyttöönotto voi tehdä yksityisen tien joltain osin tarpeettomaksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että tietöimituksessa voitaisiin ottaa ratkaistavaksi myös tien osan lakkauttaminen.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jonka mukaan sellainen tie, jonka korvaa toinen tie, olisi mahdollista lakkauttaa myös toimitusmiesten aloitteesta ilman, että kukaan asianosainen on sitä kannattanut. Tällöinkin tien lakkauttamisen edellytyksistä muutoin olisi voimassa se, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa säädetään tien lakkauttamisesta.

85 §. Lain 12 §:ssä tarkoitettun tienpitoaineen ottamisoikeuden lakkauttamiseen, 13 §:ssä tar-

koitetun puutavaran varastoimisalueen ja autopaikka-, venevalkama- tai laituri-alueen käyttöoikeuden lakkauttamiseen sekä 14 §:n 1 momentissa tarkoitettua autopaikka-, venevalkama- tai laituri-alueen käyttöä koskevan etuoikeuden peruuttamiseen sovelletaan 85 §:n mukaan tien lakkauttamista koskevia säännöksiä. Lain 86 §:n mukaan tien ja edellä mainittuja käyttöoikeuksien lakkauttamista koskevia 84 §:n säännöksiä noudatetaan soveltuvin osin myös silloin, kun kysymys on muunlaisesta kuin pysyvästä käyttöoikeudesta tien tai alueeseen.

Samasta syystä kuin tie tai sen osa voidaan lakkauttaa, tulisi voida lakkauttaa myös 12 ja 13 §:ssä tarkoitettut oikeudet, 14 §:n 1 momentissa tarkoitettu etuoikeus sekä tässä laissa tarkoitettu muu kuin pysyvä käyttöoikeus tien tai muuhun alueeseen. Näiden oikeuksien lakkauttamisen edellytyksiä ehdotetaankin muutettavaksi siten, että oikeus voidaan lakkauttaa ja etuoikeus peruuttaa, jos olosuhteet ovat niin muuttuneet, ettei edellytyksiä oikeuksien perustamiseen tai etuoikeuden antamiseen enää olisi olemassa. Tieosakkaalle välttämätöntä oikeutta tai etuoikeutta ei kuitenkaan saisi lakkauttaa. Tällöin lakkauttamisen edellytykset olisivat vastaavanlaiset kuin tien lakkauttamisen ja kiinteistönmuodostamislakiehdotuksen mukaisten rasitteiden lakkauttamisen edellytykset.

86 §. Koska pykälän tarkoittamasta asiasta on otettu säännös 85 §:ään, pykälä ehdotetaan kumottavaksi.

99 a §. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että siihen otetaan viittaussäännös ehdotetun kiinteistönmuodostamislain 206 §:ään, joka koskee korvauksen maksamista yhteisen alueen osakaskunnalle. Tarkoituksenmukaista on, että maksettaessa korvauksia osakaskunnalle tämän lain mukaan noudatetaan samaa menettelyä kuin kiinteistötoimitusten yhteydessä.

104 ja 104 a §. Pykälään on tehty luonteeltaan tekniset muutokset, jotka johtuvat siitä, että nykyisen jakolain sijasta niissä viitataan ehdotettuun kiinteistönmuodostamislakiin.

107 a §. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi yhteisiä alueita koskeva säännös. Ehdotuksen mukaan yksityistielaisissa tarkoitettut oikeudet voitaisiin perustaa kohdistumaan myös yhteiseen alueeseen. Yhteiseen alueeseen sovellettaisiin lisäksi mitä lain 38 a ja 38 d §:ssä säädetään kiinteistöistä.

1.4. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta

Lakiin ehdotetaan tehtäväksi esitykseen sisältyvästä kiinteistönmuodostamislakiehdotuksesta johtuvat, lähinnä teknisluonteiset muutokset.

14, 16, 17, 51, 81, 83, 89 ja 91 §. Pykälään ehdotetaan tehtäväksi luonteeltaan tekniset muutokset, jotka johtuvat siitä, että esityksen mukainen kiinteistönmuodostamislaki korvaisi nykyisen jakolain.

23 ja 49 a §. Pykälästä ehdotetaan poistettavaksi osalukua ja manttaalia koskevat säännökset, koska kiinteistönmuodostamislakiehdotuksen mukaan tiloilla ei enää olisi osalukua eikä manttaalia. Lisäksi 49 a § sisältäisi teknisluonteiset säännökset siitä, miten lunastusyksiköt muodostetaan, koska ehdotettu kiinteistönmuodostamislaki korvaisi kaavoitusalueiden jakolain ja jakolain.

1.5. Laki kunnan kiinteistöinsinööristä

Asemakaavan mukaisten kiinteistöjen muodostamisesta ja kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtiminen on vanhastaan kuulunut kunnan viranomaiselle. Kaavoitusalueiden jakolain mukaan kiinteistöinsinööri toimittaa tontinmittauksen, yleisen alueen mittauksen sekä sanotun lain 6 luvun mukaisen rasitetoimituksen. Kaavoitusalueiden jakoasetuksen 15 §:n mukaan kiinteistöinsinööri voidaan oikeuttaa suorittamaan myös muita maanmittaustoimituksia. Edelleen kiinteistörekisterilain mukaan kiinteistöinsinööri pitää kiinteistörekisteriä tonttien ja yleisten alueiden osalta.

Nykyisin kiinteistöinsinöörin kelpoisuusehtoja ja valitsemista sekä kiinteistöinsinöörin sijaisen määräämistä koskevat säännökset sisältyvät kaavoitusalueiden jakolakiin. Kiinteistöinsinöörin tehtävistä ja oikeuksista säädetään edellä todetun mukaisesti eri laeissa sekä osaksi asetuksen tasoilla säännöksillä. Säännökset ovat hajanaiset ja erillistä osin puutteelliset. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi erillinen kunnan kiinteistöinsinööriä koskeva laki, joka sisältäisi säännökset kiinteistöinsinöörin valitsemisesta, kelpoisuusehdoista, tehtävistä sekä kiinteistöinsinöörin sijaisen määräämisestä.

1 §. Ehdotetun kiinteistönmuodostamislain 5 §:n 3 ja 4 momentissa säädettäisiin kiinteis-

töinsinöörin tehtävistä. Kiinteistöinsinöörin tehtävänä olisi asemakaavan mukaisten kiinteistöjen muodostaminen ja eräiden muiden kiinteistötoimitusten suorittaminen asemakaava-alueella. Lisäksi kiinteistöinsinöörin tehtävänä olisi kiinteistörekillerin pitäminen edellä tarkoitettujen kiinteistöjen osalta. Tämän vuoksi 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että kunnassa, jonka alueeseen kuuluu asemakaava-alueita, tulee olla kiinteistöinsinööri. Lisäksi momenttiin on otettu nykyistä lakia vastaava säännös siitä, että myös muulla kunnalla voi olla kiinteistöinsinööri.

Pykälän 2 momentissa ovat nykyisiä säännöksiä vastaavat säännökset siitä, että kiinteistöinsinööri voi olla sivutoiminen ja että usealla kunnalla voi olla yhteinen kiinteistöinsinööri.

Pykälän 3 momentin säännös vastaa sisällöltään voimassa olevaa kaavoitusalueiden jakolain 2 a §:n 2 momentin säännöstä, joka tuli voimaan vuoden 1994 alusta.

2 §. Kiinteistöinsinöörin valitsisi asianomainen kunta kuten nykyäänkin. Kiinteistöinsinööriksi valittavalta on edellytettävä perehtyneisyyttä kiinteistötoimitusten suorittamiseen. Riittävän perehtyneisyyden saavuttaminen edellyttää, että asianomainen henkilö on suorittanut sellaisen tutkinnon, johon sisältyy riittävä määrä arvosanoja kiinteistöinsinöörin tehtäviin perehdyttävissä aineissa. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kiinteistöinsinöörin kelpoisuusehtona olisi maanmittauksen koulutusohjelman mukainen tehtävään soveltuva diplomiinsinöörin tutkinto.

3 §. Kiinteistötoimitusten suorittamisen ja kiinteistörekillerin pitämisen lisäksi kiinteistöinsinöörille kuuluu myös eräiden rakennuslainsäädännön mukaisten tehtävien hoitaminen. Tarkoituksenmukaista on, ettei tässä laissa luetella yksityiskohtaisesti kiinteistöinsinöörin tehtäviä, vaan ainoastaan viitataan niihin säädöksiin ja määräyksiin, joihin sisältyvät määräykset kiinteistöinsinöörin tehtävistä. Pykälään on otettu tällaiset viittaussäännökset.

4 §. Pykälässä ovat säännökset kiinteistöinsinöörin tehtävien hoitamisesta silloin, kun hän on esteellinen tai estynyt suorittamasta tehtäviään. Käytännön syistä ehdotetaan, että tällöin tehtävä voitaisiin antaa toisen kunnan kiinteistöinsinöörin suoritettavaksi.

5 §. Kiinteistöinsinöörin suorittamista tehtävistä tai toimenpiteistä kunnalle suoritettavista korvauksista sisältyy säännöksiä kiinteistötoimitusmaksusta ehdotettuun lakiin sekä eräisiin

muihin lakeihin ja niiden nojalla vahvistettuihin taksoihin. Pykälään on otettu viittaussäännös siitä, että kiinteistöinsinöörin suorittamista toimenpiteistä perittävistä korvauksista säädetään erikseen.

6 §. Voimassa olevien säädösten mukaan maanmittauslaitoksen keskushallinnolle kuuluu kiinteistöinsinöörin suorittamien toimitusten ja kiinteistörekillerin pidon ylin valvonta. Maanmittauslaitoksen keskushallinto antaa myös tarkemmat määräykset menettelystä sanotuissa toimituksissa sekä vahvistaa kiinteistörekillerin ja muiden kunnassa kaavoitusalueiden jakolainsäädännön nojalla pidettävien luetteloiden kaavat.

Menettelyn yhdenmukaisuuden säilyttämiseksi on edelleen tarpeen ohjata kuntien kiinteistöinsinöörin toimintaa tässä laissa tarkoitettujen tehtävien hoitamiseksi ja tätä varten antaa tarpeellisia kiinteistönmuodostamiseen liittyviä teknisiä ohjeita. Tämän vuoksi ehdotetaan, että tällaisena ohjaavana ja ohjeita antavana viranomaisena toimisi maanmittauslaitoksen keskushallinto kuten nykyäänkin.

7 §. Pykälässä ovat voimaantulo- ja siirtymäsäännökset.

Siirtymäsäännöksen mukaan nykyiset kiinteistöinsinöörit jatkaisivat kiinteistöinsinöörin tehtävien hoitamista tämän lain mukaisina kiinteistöinsinööreinä ilman eri toimenpiteitä.

Pykälään on otettu siirtymäsäännös myös siitä, ettei sellainen kunta, jonka asemakaava-alueella kiinteistöjen muodostaminen tapahtuu kiinteistönmuodostamislain 293 §:n nojalla muutoin kuin tontinmittauksella ja yleisen alueen mittauksella, ole velvollinen valitsemaan kiinteistöinsinööriä.

1.6. Laki kiinteistötoimitusmaksusta

Maanmittaustoimituksista ja -tehtävistä perittävistä maksuista säädetään nykyään maanmittausmaksusta annetussa laissa. Sanotun lain mukaan maksu peritään valtiolle, jos maanmittaustoimituksen tai -tehtävän on suorittanut valtion viranomainen, ja kunnalle, jos suorittajana on ollut kiinteistöinsinööri. Tämän lain mukaan peritään maanmittausmaksu myös yleisistä teistä annetun lain, yksityistieliain, lunastuslain ja muiden lakien mukaisista maanmittaustoimituksiin verrattavista toimituksista sekä maanmittaustoimitukseen verrattavasta

tehtävästä, joka maanmittausviranomaisen on pyynnöstä suoritettava.

Tontinmittauksesta, rasi-toimituksesta ja eräistä muista kiinteistöinsinöörin suorittamista kaavoitusalueiden jakolain mukaisista toimenpiteistä perittävistä maksuista ovat säännökset sanotun lain 137 a §:ssä. Niiden mukaan maksu peritään kunnanvaltuuston hyväksymän taksan mukaan kunnalle.

Ehdotettuun lakiin sisältyisivät säännökset kiinteistötoimituksesta ja muusta kiinteistönmuodostamislain mukaisesta toimenpiteestä perittävästä maksusta. Laki korvaisi siten edellä mainitut säädökset.

Ehdotetun lain mukainen kiinteistötoimitusmaksu perittäisiin kuten nykyäänkin valtiolle tai kunnalle sen mukaan, kumpi viranomainen on toimituksen tai toimenpiteen suorittanut.

Lakiin sisältyisivät yhtenäiset säännökset niistä perusteista, jotka otetaan huomioon kiinteistötoimitusmaksua määrittäessä. Nämä perusteet vastaisivat pääpiirteissään nykyisiä maanmittausmaksun määrittämisperusteita.

Lakiin sisältyisivät säännökset vain maksujen määrittämisen perusteista. Sen sijaan yksittäisen maksun suuruus tai sen laskentaperusteet määrittäisiin maa- ja metsätalousministeriön päätöksellä tai kunnanvaltuuston hyväksymällä taksalla. Maksun määrä voitaisiin määrätä edellä tarkoitettussa päätöksessä tai taksassa toimituslajikohtaisesti keskimääräisten kustannusten perusteella tai siten, että yksittäisestä toimituksesta perittävälle maksulle määrittäisiin laskentaperusteet. Molempia määrittämisperusteita käytetään myös nykyisin.

Kunnanvaltuusto päättäisi taksan niiden toimitusten osalta, joihin kiinteistörekisterin pitäjä antaa määräyksen, sekä kiinteistönmuodostamislain 229 §:ssä tarkoitettujen toimenpiteiden osalta. Toimivaltasuhteet valtion ja kunnan viranomaisen välillä säilyisivät siten maksujen määrittämisen osalta pääpiirteissään nykyisellään.

Ehdotetut perusteet kiinteistötoimitusmaksun alentamiselle samoin kuin sen perimättä jättämiselle vastaisivat pääosin maanmittausmaksulain mukaisia perusteita. Siten alentamisen perusteena olisivat sellaiset maksuvelvollisen tekemät toimenpiteet, joiden suorittaminen kuuluu valtiolle. Maksun määrittämättä jättämisen perusteena olisi viranomaisen virheellinen menettely, valtion tarve toimituksen suorittamiseen tai se, että yleinen etu vaatii toimituksen suorittamista. Lisäksi maksu voitaisiin jät-

tää osaksi tai kokonaan perimättä yksittäistapauksissa, milloin maksun periminen kokonaan olisi asianosaisen kannalta kohtuutonta.

1 §. Pykälään sisältyvät lain soveltamisalaa koskevat säännökset. Kaikista kiinteistötoimituksista ja muista kiinteistönmuodostamislain mukaisista toimenpiteistä perittäisiin tämän lain mukainen kiinteistötoimitusmaksu.

2 §. Pykälässä säädettäisiin siitä, että maksu peritään valtiolle tai kunnalle sen mukaan, kumpi viranomainen on kiinteistötoimituksen tai muun toimenpiteen suorittanut.

3 §. Pykälässä ovat säännökset niistä seikoista, jotka otetaan huomioon kiinteistötoimitusmaksun määrittämisen perusteina. Tällaisia perusteita olisivat toimituksen suorittamiseen osallistuneiden henkilöiden palkkauksesta johduneet kustannukset (työaikakorvaus) sekä muut maanmittaustoimistolle tai kunnalle aiheutuneet kustannukset (yleiskustannuskorvaus). Pykälän 1 momentin 1 kohdassa ovat säännökset siitä, miten työaikakorvaus määritetään. Tarkoituksena on, että palkkauksesta aiheutuvat kustannukset ovat kiinteistötoimitusmaksussa täysimääräisinä. Sen sijaan 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu yleiskustannuskorvaus määrittäisiin osuutena maanmittaustoimistolle tai kunnalle toimituksen suorittamisesta aiheutuneista välillisistä kustannuksista sen mukaan kuin asetuksessa tai kunnanvaltuuston hyväksymässä kiinteistötoimitustaksassa määrätään. Maksuun sisältyvää osuutta harkittaessa perusteena olisi, että yleiskustannuskorvaukset kattavat keskimäärin kaikki muut toimituksista ja tehtävistä maanmittauslaitokselle aiheutuvat kustannukset kuin palkkaukset. Erityisestä syystä esimerkiksi muista kiinteistönmuodostamislain mukaisista tehtävistä kuin kiinteistötoimituksista perittävä maksu saataisiin määrätä edellä tarkoitettua alhaisemmaksi. Tämä tulisi kysymykseen muun muassa määrittäessä maksu niistä toimenpiteistä, joita pyritään edistämään maksupolitiikalla yleisen edun vuoksi.

Voimassa olevan maanmittausmaksulain mukaan lohkomisesta ja halkomisesta voidaan periä maanmittausmaksu keskimääräisiin kustannuksiin perustuvana pinta-alakorvauksena. Myös kaavoitusalueiden jakolain 137 a §:n mukaisen tontinmittauksien mukainen maksu perustuu useissa kaupungeissa toimituksista aiheutuviin keskimääräisiin kustannuksiin.

Menettelyltään ja velkomisen perusteena olevaa yksikköä kohti työmäärältään melko sa-

manlaisten toimituslajien osalta maksun määräämistä keskimääräisten kustannusten perusteella voidaan pitää asianosaisten kannalta kohtuullisena ja oikeudenmukaisena, koska tällöin satunnaisista tekijöistä johtuvat työmenekin erot yksittäisten toimitusten välillä eivät vaikuta perittävän maksun suuruuteen. Tätä tarkoittava säännös on pykälän 2 momentissa.

4 §. Kuten lakikohtaisissa perusteluissa sanottiin, toimivalta kunnan ja valtion viranomaisten välillä säilyisi nykyisenä päätettäessä toimituksesta tai toimenpiteestä perittävän maksun suuruudesta tai sen laskentaperusteista. Pykälään on otettu tätä toimivallan jakoa koskevat säännökset.

5 §. Kiinteistötoimitusten suorittaminen kiinteistönmuodostamislain mukaan perustuu täyden palvelun periaatteelle. Näin ollen toimituksen hakijalta ei edellytetä mitään työsuorituksia toimituksen suorittamisessa. Käytännön syistä varsinkin kunnat tekevät usein etukäteen toimitukseen liittyen sellaisia tehtäviä, joiden suorittaminen kuuluu valtion viranomaiselle. Myös yksityiset kansalaiset voivat huolehtia esimerkiksi toimituksen maastotöiden tekemisestä etukäteen. Tällöin olisi kohtuutonta periä kiinteistötoimitusmaksu täysimääräisenä. Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että toimituskorvausta alennetaan maksuvelvollisen suorittamia tehtäviä vastaavasti, jos asianosaisten toimesta on tehty maanmittaustoimistolle kuuluvia tehtäviä.

6 §. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin kiinteistötoimitusmaksun määräämisestä sellaisen toimituksen osalta, joka joudutaan käsittelemään uudelleen tuomioistuimen päätöksen perusteella toimitusmiesten virheellisen menettelyn vuoksi tai joka jätetään sikseen sitä uudelleen käsiteltäessä taikka tuomioistuimen päätöksellä. Tällaisissa tapauksissa olisi kohtuutonta, että maksu määrättäisiin aina täysimääräisenä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kyseisissä tilanteissa kiinteistötoimitusmaksu voitaisiin yksittäistapauksissa määrätä maksuperusteiden mukaan laskettua pienemmäksi tai jättää kokonaan määräämättä.

Pykälän 2 momentissa on säännös siitä, että Inarin, Enontekiön tai Utsjoen kunnassa sijaitsevilla kiinteistöillä voidaan kiinteistötoimitusmaksua kartoituskustannusten osalta alentaa. Tämä johtuu siitä, että kyseisissä kunnissa isojaot suoritettiin työn säästämiseksi tiluskartoitusta suorittamatta eikä kyseisiltä alueilta ole vieläkaan käytettävissä toimituskartan poh-

jaksi kelvollista yleistä karttaa. Alennuksesta säädettäisiin tarkemmin asetuksella.

7 §. Pykälässä ovat yksityiskohtaiset säännökset siitä, milloin kiinteistötoimitusmaksu jätetään määräämättä muissa kuin 6 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa.

Paitsi tuomioistuimen päätöksellä, voidaan toimitusta joutua korjaamaan myös kiinteistönmuodostamislain 271 ja 272 §:ssä tarkoitettujen virheiden vuoksi. Kun kyseisissä tapauksissa virheen korjaaminen johtuu toimituksessa sattuneesta virheestä, ehdotetaan, ettei korjaamisesta johtuvista toimenpiteistä määrätä kiinteistötoimitusmaksua. Tätä koskeva säännös on 1 momentissa.

Pykälän 2 momentissa on lueteltu ne erityistapaukset, jolloin toimituksesta tai sen jostakin osasta ei määrätä kiinteistötoimitusmaksua. Kyseisissä tapauksissa valtion tai kunnan tarve taikka yleinen etu vaativat toimituksen tai tiettyjen toimenpiteiden suorittamista, minkä vuoksi toimituksesta aiheutuvat kustannukset jäisivät valtion tai kunnan vastattaviksi. Vastavaanlaiset erityissäännökset sisältyvät nykyiseen maanmittausmaksulakiin.

Pykälän 3 momenttiin on otettu toimituksen mukaisuussyystä säännös siitä, ettei kiinteistötoimitusmaksua määrätä, milloin määräämisestä aiheutuvat kustannukset olisivat saatavaa maksua suuremmat.

8 §. Valtion ja kunnan saatavan turvaamiseksi pykälään on otettu säännökset siitä, että kiinteistö, jonka osalta kiinteistötoimitusmaksu on määrätty, on panttina maksusta ja korosta niin kuin maakaaren 20 luvussa säädetään.

9 §. Pykälässä ovat voimassa olevia säännöksiä vastaavat säännökset siitä, että kiinteistötoimitusmaksun määrää toimitusinsinööri.

10 §. Pykälässä ovat maksun perimisajankohdasta, keskeneräisestä toimituksesta perittävää osamaksua sekä ennakkoa ja vakuutta koskevat säännökset, jotka vastaavat voimassa olevan maanmittausmaksulain säännöksiä.

11 §. Kuten julkisoikeudellisten maksujen suorittamisen osalta monessa tapauksessa on säädetty, myös kiinteistötoimitusmaksun osalta ehdotetaan säädettäväksi, että erityisen painavasta syystä voitaisiin luonnolliselle henkilölle tai kuolinpesälle myöntää lykkäystä maksun suorittamisessa. Tällaisena syynä voisi olla esimerkiksi työttömyydestä tai sairaudesta johtuva tilapäinen maksukyvyttömyys. Asetuksella säädettäisiin tarkemmin lykkäyksen myöntämisestä. Lykkäyksen myöntämisestä päättäisi val-

tiolle tulevan maksun osalta maanmittaustointo ja kunnalle tulevan maksun osalta kunnan kiinteistörekisterin pitäjä. Kun päätös perustuu kohtuusharkintaan, ehdotetaan, ettei siihen saa hakea muutosta valittamalla.

12 §. Laajojen toimitusten osalta kiinteistötoimitusmaksu voi olla määrältään suuri. Niinpä ehdotetaan, että asetuksella voitaisiin säätää maksun perimisestä useampana eränä, jotta maksun suorittaminen ei olisi kohtuuttoman rasittava. Kun kunnanvaltuuston kiinteistötoimitustaksa voi koskea vain pienehköistä toimituksista perittäviä maksuja, ei perimisen jaksottamiseen näiden maksujen osalta ole tarvetta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että useampana eränä perimismahdollisuus ei koskisi kiinteistötoimitustaksan perusteella määrättäviä maksuja.

Viivästyskoroksi kiinteistötoimitusmaksun osalta ehdotetaan 16 prosenttia, mikä vastaa yleisesti käytettyä viivästyskoron suuruutta. Voimassa olevan säännöksen mukaisesti ehdotetaan laissa annettavaksi valtuus asetuksella säätää perittäväksi perimiskuluja taikka viivästyskoron ja perimiskulujen sijasta perittäväksi kiinteä viivästysmaksu.

13 §. Kiinteistötoimitusmaksu on luonteeltaan julkisoikeudellinen maksu, minkä vuoksi ehdotetaan, että siihen sovellettaisiin, mitä verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin annetussa laissa (367/61) säädetään. Lisäksi pykälään ehdotetaan otettavaksi selventävä säännös siitä, mille viranomaiselle kiinteistötoimitusmaksua koskeva perustevalitus voidaan tehdä.

14 §. Ehdotettu laki sisältää perussäännökset kiinteistötoimitusmaksun määräämisestä ja perimisestä. Tämän vuoksi lain täytäntöönpanosta on tarpeen antaa tarkempia määräyksiä asetuksella. Ehdotetun lain pykäliin sisältyy lisäksi määräyksiä asetuksella tarkemmin säädettävistä seikoista. Pykälään onkin otettu asetuksenantovaltuutta koskeva säännös.

15—17 §. Pykäliin sisältyvät tavanomaiset voimaantulo- ja siirtymäsäännökset.

1.7. Kiinteistörekisterilaki

Lakiin ehdotetaan tehtäväksi luonteeltaan lähinnä tekniset muutokset, jotka johtuvat siitä, että esityksen mukainen kiinteistönmuodostamislaki korvaisi nykyisen jakolain ja kaavoitusalueiden jakolain.

2 §. Voimassa olevassa pykälässä määritetään kiinteistörekisteriin merkittävät kiinteistöt ja muut yksiköt viittaamalla jakolain 284 §:ään ja kaavoitusalueiden jakolain 115 §:ään, joissa on lueteltu eri tyyppiset kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt.

Kun edellä mainitut lait on ehdotettu kumottaviksi ja kun kiinteistörekisteriin merkittävät kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt on tarkoituksenmukaista luetella tässä laissa eikä ehdotetussa kiinteistönmuodostamislaissa, ehdotetaan pykälään otettavaksi luettelo rekisteriin merkittävistä kiinteistöistä ja muista rekisteriyksiköistä.

Luettelossa mainitut yksiköt vastaisivat nykyisiä rekisteriyksiköjä.

5 §. Pykälään on tehty luonteeltaan tekninen muutos, jolla poistetaan viittaus kumottavaksi ehdotettuun kaavoitusalueiden jakolakiin. Muutoin säännösehdotus vastaa kiinteistörekisterilakiin 1 päivänä kesäkuuta 1994 voimaan tullutta muutosta (244/94).

6 §. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että rekisteriyksiköiden rekisteröimisen osalta viitattaisiin siihen, mitä asiasta erikseen säädetään muualla laissa tai asetuksessa.

1.8. Maaseutuelinkeinolaki

Lain asianomaisiin pykäliin ehdotetaan tehtäviksi sellaiset luonteeltaan tekniset muutokset, joilla viittaukset kumottaviksi ehdotetun jakolain säännöksiin korvataan viittauksilla vastaaviin ehdotetun kiinteistönmuodostamislain säännöksiin.

Lisäksi lain 43 §:ään ehdotetun muutoksen tarkoituksena on se, että maaseutuelinkeinolain täytäntöönpanoon liittyvät kiinteistötoimitukset suoritettaisiin aina ehdotetussa kiinteistönmuodostamislaissa säädettävien viranomaisten toimesta. Näin ollen maaseutuelinkeinopiirin virkamies ei voisi enää ehdotetun lain muutoksen voimaantulon jälkeen suorittaa edellä sanottuja kiinteistötoimituksia.

1.9. Kaivoslaki

Lakiin ehdotetaan tehtäväksi lähinnä teknisluonteiset muutokset, jotka ovat tarpeen kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön yhtenäistämiseksi ja nykyiseen jakolakiin tehtyjen viittausten korvaamiseksi ehdotettuun

kiinteistönmuodostamislakiin tehtävillä viitta-uksilla.

27 §. Nykyään määräyksen kaivospiiritoimitukseen antaa kauppa- ja teollisuusministeriö. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että määräyksen kyseiseen toimituksen suorittamiseen antaisi maanmittaustoimisto kauppa- ja teollisuusministeriön kaivospiirin määräämistä koskevan päätöksen perusteella.

28 §. Pykälässä oleva uskottuja miehiä koskeva viittaus jakotoimituksen uskottuihin miehiin ehdotetaan korvattavaksi viittauksella ehdotetun kiinteistönmuodostamislain uskottuja miehiä koskeviin säännöksiin.

29 ja 35 §. Lain 27 §:ään ehdotettujen muutosten johdosta ehdotetaan lain 29 ja 35 § kumottaviksi.

30 §. Pykälässä olevat kaivospiiritoimituksen tiedottamista koskevat säännökset ehdotetaan korvattaviksi viittauksella ehdotetun kiinteistönmuodostamislain toimituksen tiedottamista koskeviin säännöksiin.

38 §. Pykälän 3 momentissa oleva maininta merkintöjen tekemisestä maarekisteriin tai tonttikirjaan on korjattu koskemaan kiinteistörekisteriä.

66 §. Pykälän 2 momentissa oleva viittaus jakolakiin korvataan viittauksella ehdotettuun kiinteistönmuodostamislakiin.

1.10. Kalastuslaki

Lain asianomaisiin pykäliin ehdotetaan tehtäviksi sellaiset luonteeltaan tekniset muutokset, joilla viittaukset kumottavaksi ehdotetun jakolain säännöksiin korvataan viittauksilla vastaaviin ehdotetun kiinteistönmuodostamislain säännöksiin.

1.11. Muinaismuistolaki

5 §. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan tehtäviksi luonteeltaan tekniset muutokset, joilla viittaukset jakolain mukaisiin maanmittaustoimituksiin korvataan viittauksilla ehdotetun kiinteistönmuodostamislain mukaisiin kiinteistötoimituksiin.

1.12. Laki uusjakojen tukemisesta

Lain 4 ja 6 §:ään ehdotetaan tehtäväksi

luonteeltaan tekniset muutokset, joilla viittaukset kumottavaksi ehdotetun maanmittausmaksulain mukaiseen maanmittausmaksuun korvataan viittauksella ehdotetun kiinteistötoimitusmaksua koskevan lain mukaiseen kiinteistötoimitusmaksuun.

1.13. Laki valtion osanotosta eräiden maa- ja vesirakennustöiden kustannuksiin

Lain 4 §:n 4 momentissa oleva viittaus kumottavaksi ehdotetun jakolain 97 §:ään ehdotetaan korvattavaksi viittauksella ehdotetun kiinteistönmuodostamislain 73 §:ään, johon sisältyvät säännökset kuivatustöiden tekemisestä ja kastelulaitteiden rakentamisesta uusjaossa.

1.14. Yhteisaluelaki

Lain 8 ja 10 §:ään ehdotetaan tehtäväksi luonteeltaan tekniset muutokset, joilla viittaukset jakolain mukaiseen maanmittaustoimitukseen korvataan viittauksilla ehdotetun kiinteistönmuodostamislain mukaiseen kiinteistötoimitukseen.

1.15. Laki vesistöhankeiden johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä

Lain asianomaisiin pykäliin ehdotetaan tehtäviksi sellaiset luonteeltaan tekniset muutokset, joilla viittaukset kumottavaksi ehdotetun jakolain säännöksiin korvataan viittauksilla vastaaviin ehdotetun kiinteistönmuodostamislain säännöksiin.

Lisäksi ehdotetaan kumottavaksi 6, 8 ja 19 §, jotka ovat tulleet tarpeettomiksi ehdotettuun kiinteistönmuodostamislakiin sisältyvien, vastaavia asioita koskevien säännösten vuoksi. Edelleen lakiin ehdotetaan tehtäväksi sellaiset muutokset, jotka yhdenmukaistavat 2 §:n 1 momentissa tarkoitettuja toimenpiteitä koskevat asialliset säännökset ehdotettuun kiinteistönmuodostamislakiin sisältyvien vastaavaa toimenpidettä koskevien säännösten kanssa.

1.16. Laki eräistä vesitilusjärjestelyistä

Lain asianomaisiin pykäliin ehdotetaan tehtäviksi luonteeltaan tekniset muutokset, joilla

viittaukset kumottavaksi ehdotetun jakolain säännöksiin korvataan viittauksilla vastaviin ehdotetun kiinteistönmuodostamislain säännöksiin.

Lisäksi ehdotetaan kumottavaksi 14 §, joka on tullut tarpeettomaksi sen vuoksi, ettei ehdotetun kiinteistönmuodostamislain mukaan tiloille enää määrätä manttaaleja. Edelleen 25 §:n 1 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi sellaiset muutokset toimituksen kestäessä tehtäviä valituksia koskeviin säännöksiin, että muutoksenhakumahdollisuus on yhdenmukainen ehdotetun kiinteistönmuodostamislain mukaisen muutoksenhakumahdollisuuden kanssa.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Ehdotetun kiinteistönmuodostamislain 291 §:n 1 momentin nojalla tarkempia säännöksiä lain täytäntöönpanosta annettaisiin asetuksella. Lakiehdotusta tehtäessä onkin lähdetty siitä, että teknisluonteisista kiinteistötoimituksen suorittamiseen liittyvistä asioista annettaisiin asetuksentasoisia säännöksiä. Mainitun pykälän 2 momentin mukaan maanmittauslaitoksen keskushallinto antaisi määräykset käytettävistä rajamerkeistä ja karttaan tehtävistä merkinnöistä. Tällaiset määräykset sisältäisivät säännökset muun muassa rajamerkkien mitoista ja teknisistä ominaisuuksista.

Ehdotetussa kiinteistötoimitusmaksua koskevassa laissa on asianomaisissa pykälissä asetuksenantovaltuuksia ja asetuksella säädettäviä asioita on käsitelty kyseisten pykälien perustelujen yhteydessä. Sanotun lakiehdotuksen 4 §:n mukaan kunnalle perittävää kiinteistötoimitusmaksua koskevasta kiinteistötoimitusmaksutaksasta päättäisi kunnanvaltuusto ja valtiolle perittävän kiinteistötoimitusmaksun suuruuden tai sen laskentaperusteet määräisi maa- ja metsätalousministeriö laissa määriteltujen perusteiden nojalla.

3. Voimaantulo

Lakiehdotukset merkitsevät monessa suhteessa huomattavia muutoksia kiinteistönmuodostamistoimintaan. Tämä edellyttää henkilöstön kouluttamista ja muita valmistelevia toimenpiteitä uusien lakien mukaiseen toimintaan siirtymiseksi. Näitä valmistelevia toimenpiteitä

varten pitäisi jäädä riittävästi aikaa lakien hyväksymisen ja voimaantulon välille. Tämän vuoksi ehdotetaan, että säännökset tulisivat voimaan aikaisintaan vuoden kuluttua niiden tultua hyväksytyiksi.

4. Säättämisjärjestys

Jakolaki on säädetty sekä alkuperäisessä muodossaan että muutosten osalta pääasiallisesti tavallisessa lainsäätämisjärjestyksessä. Tämä koskee muun muassa uusjakoa, pakollista tilusvaihtoa, rasitteiden perustamista, alueen siirtämistä lunastamalla tilasta toiseen sekä rahavastikkeen käyttöä poikettaessa osittelusta, liitettäessä erillinen alue tilaan tilusvaihdon yhteydessä tai tilitettäessä jaossa jakoehdotuksen ulkopuolelle jäävää omaisuutta.

Vesijätöjen osalta on kuitenkin perustuslain säätämisestä voimassa olevassa järjestyksessä säädetty laki maanmittaustoimituksessa tapahtuvasta vesijätön luovuttamisesta (53/75). Tämän valtuuslain mukaan lailla voidaan säätää tilojen yhteisen tai tilalle yksityisesti jaetun sekä erillisen vesijätön siirtämisestä maanmittaustoimituksessa rahana suoritettavaa täyttä korvausta vastaan tilaan, yhteismetsään tai erilliseen vesijättöön.

Edelleen perustuslain säätämisestä voimassa olevassa järjestyksessä on säädetty vuonna 1986 annettu laki jakolain muuttamisesta (652/86) sen tähden, että yksityisen tarpeen vuoksi on kiinteistön omistajalle säädetty yhteisalueosuuden lunastusvelvollisuus ja erillisen yhteisen alueen osalta kiinteistön omistajalle ja yhteismetsän osakaskunnalle on annettu vastaavanlainen lunastusoikeus kuin vesijätön osalta.

Kaavoitusalueiden jakolaki on käsitelty tavallisessa lainsäätämisjärjestyksessä sekä alkuperäisessä muodossaan että siihen myöhemmin tehtyjen muutosten osalta. Tämä koskee sekä aikaisemmin lakiin sisältyneitä säännöksiä tontinosan lunastamisesta maalaiskunnan asema-kaava-alueella että rakennuspaikan osan lunastamista rakennuskaava- ja rantakaava-alueella.

Verrattaessa ehdotettuun kiinteistönmuodostamislakiin sisältyviä säännöksiä vastaaviin jakolain ja kaavoitusalueiden jakolain säännöksiin, jotka koskevat alueiden ja yhteisalueosuuksien lunastamista, tilusjärjestelyjen suorittamista ja rahavastikkeen käyttöä osittelusta poikettaessa, voidaan todeta, että ehdo-

tettujen säännösten perusteella tapahtuva, hallitusmuodon 6 §:ssä säädettyyn omaisuuden perustuslainsuojaan puuttuminen olisi hyvin samankaltaista kuin nykyisin voimassa olevien säädösten perusteella. Siten ehdotetun kiinteistönmuodostamislain 60, 61, 129, 137 §, jotka koskevat kiinteistön yksityisen vesijätön, erillisen vesijätön ja yhteisen vesijätön sekä muun yhteisen alueen tai sitä koskevan osuuden lunastamista ja toisaalta yksityiselle asetettua lunastusvelvollisuutta, ovat vastaavalla tavalla ristiriidassa hallitusmuodon 6 §:n kanssa kuin nykyisen jakolain säännökset. Sanotun lakiehdotuksen 79 §:n mukaan osakkaalta voitaisiin uusjaossa lunastaa alue täyttä korvausta vastaan ja antaa muille osakkaille, vaikkei yleinen

tarve sitä vaadi. Myös tämä pykälä on ristiriidassa hallitusmuodon 6 §:n kanssa. Näistä syistä ehdotetaan säädettäväksi perustuslain säätämisestä voimassa olevassa järjestyksessä laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta. Viimeksi mainitulla lailla ehdotetaan kumottavaksi laki maanmittaustoimituksessa tapahtuvasta vesijätön luovuttamisesta.

Muihin esityksessä ehdotettuihin lakeihin tai lainmuutoksiin ei sisälly sellaisia säännösehdoituksia, jotka olisivat ristiriidassa hallitusmuodon 6 §:n kanssa.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti, joka on tehty valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä määrättyllä tavalla, säädetään:

1 §

Lailla voidaan säätää, että kiinteistötoimituksessa voidaan täyttää korvausta vastaan:

1) lunastaa kiinteistön yksityistä vesijättöä, erillistä vesijättöä sekä yhteistä vesijättöä ja sellaista muuta yhteistä aluetta, joka ei ole yhteismetsää, yhteistä vesialuetta tai yhteinen koski, liitettäväksi kiinteistöön, yhteismetsään, yhteiseen alueeseen taikka sellaiseen määräläan, joka tilusvaihdon tai alueen siirtämistä tarkoittavan toimituksen yhteydessä muodostetaan kiinteistöksi;

2) lunastaa uusjakoalueella arvoltaan vähäinen alue liitettäväksi jako-osakkaille muodostettaviin kiinteistöihin; sekä

3) velvoittaa yhteisen maa-alueen osakkaat lunastamaan osakaskiinteistön osuus.

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 19 .

Tällä lailla kumotaan maanmittaustoimituksessa tapahtuvasta vesijätön luovuttamisesta 31 päivänä tammikuuta 1975 annettu laki (53/75).

2.

Kiinteistönmuodostamislaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Soveltamisala ja määritelmät

1 §

Tätä lakia sovelletaan:

1) kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden muodostamiseen;

2) kiinteistöjaotuksen muuttamiseen muulla tavoin;

3) rekisteriyksikön ulottuvuuden tai muun kiinteistöjaotusta koskevan asian vahvistamiseen; sekä

4) kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden rekisteröimiseen ja yhdistämiseen.

Tätä lakia ei sovelleta 1 momentissa tarkoitettuun kiinteistön muodostamista koskevaan asiaan, josta muualla laissa toisin säädetään.

2 §

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteistöllä* sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/85) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja *muulla rekisteriyksiköllä*

muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (*kiinteistön ulottuvuus*);

2) *yhteisellä alueella* aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin;

3) *tontilla* tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin;

4) *yleisellä alueella* kunnan omistamaa kiinteistöä, joka on muodostettu asemakaavassa katualueeksi, toriksi tai katuaukioksi, virkistysalueeksi, liikennealueeksi, vaara-alueeksi, erityisalueeksi tai vesialueeksi osoitetusta alueesta tai sen osasta ja joka on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin;

5) *rekisterikylällä* niiden rekisteriyksiköiden muodostamaa kokonaisuutta, jotka on merkitty kiinteistörekisterissä samaan kylään;

6) *maaoikeudellisella kylällä* ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryh-

mää, yksinäisenä ollutta taloa sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää isojaolla jakamattoman maa-alueen omistussyksikköä; sekä

7) *vesioikeudellisella kylällä* ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa, ennen isojakoa perustettua lahjoitusmaata, isojaossa valtiolle erotettua liikamaata, liikamaalle isojaon jälkeen perustettua uudistaloa, isojaon ulkopuolelle jätettyä valtion metsämaata sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää vesialueen omistussyksikköä, jonka omistusoikeutta ei ole jaettu.

2 luku

Kiinteistötoimitus ja toimitusmiehet

3 §

Edellä 1 §:ssä tarkoitetut toimenpiteet suoritetaan kiinteistötoimituksessa, lukuun ottamatta kiinteistöjen rekisteröimistä ja yhdistämistä.

4 §

Kiinteistötoimituksen suorittavat toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä (*toimitusmiehet*). Muun kiinteistötoimituksen kuin yhteisen alueen jakamisen, uusjaon, rakennusmaan järjestelyn ja yhteismetsän muodostamisen toimitusinsinööri voi suorittaa ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen uskottujen miesten käyttämistä vaadi.

5 §

Toimitusinsinöörinä voi olla maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva maanmittauksen koulutusohjelman mukaisen, tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri ja teknillisten oppilaitosten tai väliaikaisten ammattikorkeakoulujen maanmittaustekniikan opintosuunnalla tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko.

Edellä 1 momentissa mainittu insinööri tai teknikko voi olla toimitusinsinöörinä lohkomisessa, vapaaehtoisessa tilusvaihdossa, erillisen alueen tilaksi muodostamisessa, yhteis-alueosuuden siirrossa ja tilaksi muodostamisessa, yhteisen alueen muodostamisessa, yksityistieläin mukaisessa tietöimituksessa, rasitetoimituksessa sekä rajankäynnissä. Jos lohkomisen, erillisen alueen tilaksi muodostamisen tai vapaaehtoisen tilusvaihdon yhteydessä on tarpeen

suorittaa muuta kuin kiinteistönmäärittystä tai rasitetta koskeva toimenpide, on toimitusinsinöörinä oltava diplomi-insinööri.

Kunnan kiinteistöinsinööristä annetussa laissa (/) tarkoitettu kiinteistöinsinööri toimii toimitusinsinöörinä tontinmittauksessa, yleisen alueen mittauksessa, tonttia tai yleistä aluetta koskevassa kiinteistönmäärittämisessä, tilusvaihdossa ja rasitetoimituksessa sekä asemakaava-alueella kuntaa varten perustettavaa tai perustettua rasitetta koskevassa rasitetoimituksessa. Edellä 1 momentissa tarkoitettu kunnan palveluksessa virkasuhteessa oleva insinööri tai teknikko, jonka kunta on määrännyt suorittamaan kiinteistötoimituksia, voi myös olla toimitusinsinöörinä tontinmittauksessa, yleisen alueen mittauksessa, tonttia ja yleistä aluetta koskevassa rajankäynnissä sekä vapaaehtoisessa tilusvaihdossa ja sopimukseen perustuvassa rasitetoimituksessa.

Edellä 3 momentissa mainittujen toimitusten lisäksi kiinteistöinsinööri voi kunnan suostumuksella olla toimitusinsinöörinä lohkomisessa, vapaaehtoisessa tilusvaihdossa, kiinteistönmäärittämisessä ja rasitetoimituksessa sen kunnan alueella, jonka palveluksessa hän on. Vastaavasti edellä 3 momentissa tarkoitettu insinööri tai teknikko voi olla toimitusinsinöörinä lohkomisessa, vapaaehtoisessa tilusvaihdossa, rasitetoimituksessa ja rajankäynnissä.

6 §

Kunnanvaltuuston tulee valita kuntaan uskotuiksi miehiksi vähintään kuusi henkilöä valtuuston toimikautta vastaavaksi ajaksi.

Uskotun miehen tulee olla kiinteistöasioihin perehtynyt ja paikalliset olot tunteva henkilö. Vaalikelpoisuudesta uskotun miehen toimeen on lisäksi voimassa, mitä kärkeäoikeuden lautamiehistä säädetään.

Uskotulle miehelle maksettavan palkkion sekä matkakustannusten korvauksen ja päivärahahan määräämisperusteet vahvistaa maanmittauslaitoksen keskushallinto.

Muutoin uskotusta miehestä on voimassa, mitä kunnallislaissa säädetään kunnan luottamushenkilöstä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

7 §

Uskottu mies suorittaa tehtävänsä virkavastuulla.

Uskotun miehen on ennen toimeensa ryhtymistä annettava kärkeäoikeudessa tai maa-oikeudessa vakuutus siitä, että hän parhaan

ymmärryksensä ja omantuntonsa mukaan täyttää rehellisesti uskotun miehen toimensa eikä tee siinä kenellekään vääryyttä mistään syystä.

8 §

Toimitusinsinööri kutsuu uskotut miehet toimitukseen.

Jos uskotut miehet kutsutaan toimitusmiehiksi toimituksen aikana, ei sen johdosta oteta toimituksessa tehtyjä ratkaisuja uudelleen käsiteltäviksi.

9 §

Jos kuntaan valitut uskotut miehet ovat esteellisiä tai estyneitä saapumasta toimitukseen, voidaan siihen kutsua uskotut miehet naapurikunnasta.

Jos toimitus koskee eri kunnissa sijaitsevia alueita, voi uskottu mies toimia muunkin kuin kotikuntansa alueella.

10 §

Jos uskottu mies ei saavu toimitukseen tai hänet todetaan esteelliseksi eikä toista uskottua miestä saada vaikeuksista hänen tilalleen, voi toimitusinsinööri kutsua siksi ajaksi, kunnes toimitukseen saadaan uskottu mies, toimitusmieheksi muunkin uskotuksi mieheksi kelpoisen henkilön. Tämä antaa 7 §:ssä tarkoitettua vakuutuksen toimitusinsinöörille.

Toimituksen teknillisiä tehtäviä suoritettaessa ei uskottujen miesten läsnäolo ole tarpeen.

11 §

Toimitusmiehen esteellisyydestä on voimassa, mitä oikeudenkäymiskaaressa säädetään tuomarin esteellisyydestä.

Jos toimitusmies tietää olevansa esteellinen, on hänen ilmoitettava siitä muille toimitusmiehille. Asianosaisen, joka katsoo toimitusmiehen esteelliseksi, on tehtävä asiasta muistutus toimitusmiehille viipymättä sen jälkeen, kun esteellisyys tuli hänen tietoonsa.

12 §

Toimitusmiehen esteellisyydestä päättävät toimitusmiehet. Päätökseen, jossa toimitusmies on todettu esteelliseksi, ei saa hakea muutosta valittamalla.

Jos toimitusinsinööri todetaan esteelliseksi, on toimitus keskeytettävä ja asiasta ilmoitettava viipymättä sille, joka on toimitusinsinöörin määrännyt. Tämän on määrättävä toinen toimitusinsinööri jatkamaan toimitusta. Esteelli-

sen uskotun miehen sijaan toimitusinsinöörin on kutsuttava viipymättä toinen uskottu mies.

Asioita, jotka toimituksessa on ratkaistu ennen kuin toimitusmies on todettu esteelliseksi, ei oteta toimitusmiehen esteellisyyden vuoksi uudelleen käsiteltäviksi.

13 §

Toimitusmiehet voivat kutsua asiantuntijan avustamaan sellaisen asian käsittelyä, joka edellyttää erityistä asiantuntemusta. Kutsusta päätettäessä on määrättävä myös asiantuntijalle maksettavan palkkion perusteet.

3 luku

Kiinteistötoimituksen vireilletulo sekä asianosaiset ja muut puhevallan käyttäjät

14 §

Kiinteistötoimitusta haetaan kirjallisesti sen maanmittauspiirin maanmittaustoimistolta, jonka alueella toimituksen kohde tai pääosa siitä sijaitsee. Edellä 5 §:n 3 momentissa mainittua toimitusta haetaan kuitenkin asianomaisen kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä. Toimituksen vireilletulosta hakemuksetta säädetään erikseen jäljempänä.

Hakemuksesta ja siihen liitettävästä selvityksestä säädetään tarkemmin asetuksella.

15 §

Jos hakemus on tehty tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti, maanmittaustoimiston tai kiinteistörekisterin pitäjän on annettava toimitusmääräyksen toimituksen suorittamiseksi.

Jos hakemuksessa on sellainen puute, ettei toimitusmääräystä voida antaa eikä viranomaisella ole käytettävissään puutteen korjaamiseksi tarvittavia tietoja, hakijalle on varattava tilaisuus täydentää hakemusta.

Jos hakemus ei täydentämismenettelynkään jälkeen täytä 1 momentissa asetettuja vaatimuksia, hakemus on hylättävä.

16 §

Kiinteistötoimitus tulee vireille toimitusmääräyksen antamisesta lukien.

Kiinteistötoimituksessa on suoritettava hakemuksessa tarkoitettu toimitus. Jos hakemuksen tarkoituksen toteuttamiseksi on tarpeen, saadaan hakemuksessa tarkoitettua toimituksen sijasta suorittaa hakijan suostumuksella muu

toimitus tai toimenpide ja toimituksen yhteydessä lisäksi muu kiinteistötoimituksena suoritettava toimenpide.

Kiinteistötoimituksen yhteydessä voidaan asianosaisen pyynnöstä suorittaa muukin kuin 2 momentissa tarkoitettu kiinteistötoimituksena suoritettava toimenpide, jos suorittamisesta ei aiheudu sanottavaa viivytystä hakemuksessa tarkoitettun toimituksen loppuun saattamiselle.

17 §

Asianosainen toimituksessa on hakija ja panttioikeuden haltija silloin, kun lohkokiinteistö tai alue vapautetaan 28 §:n tai 134 §:n nojalla kiinnityksistä ilman panttioikeuden haltijan suostumusta, sekä muu henkilö, jonka oikeutta toimitus välittömästi koskee.

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

18 §

Kiinteistön tai alueen omistajan puhevaltaa kiinteistötoimituksessa käyttää se, jolla on lainhuuto tai joka omistajana hallitsee kiinteistöä tai aluetta.

Jos kiinteistö tai alue on toimituksen aikana siirtynyt uudelle omistajalle, sitoo uutta omistajaa se, mitä edellinen omistaja on toimituksessa sopinut tai hyväksynyt.

Mitä edellä tässä pykälässä säädetään kiinteistöstä tai alueesta, koskee soveltuvin osin myös kiinteistön tai alueen määräosaa sekä rasiteoikeutta ja vuokra- tai muuta erityistä oikeutta.

19 §

Jos toimitus koskee yhteistä aluetta tai usean henkilön yhteisesti omistamaa kiinteistöä tai määräalaa, saapuvilla olevalla yhteisen alueen osakkaalla tai yhteisomistajalla on oikeus käyttää asianosaisen puhevaltaa kiinteistön, määräalan tai alueen osalta. Jos useita yhteisen alueen osakkaita tai yhteisomistajia on saapuvilla ja jos heidän vaatimuksensa ovat keskenään ristiriitaiset, toimitusmiehet ratkaisevat, miten kunkin vaatimus otetaan toimituksessa huomioon. Jollei jäljempänä toisin säädetä, sopimuksen tekemiseen yhteisomistuksessa olevan kiinteistön tai määräalan osalta vaaditaan kuitenkin kaikkien yhteisomistajien valtuutus ja yhteisen alueen osalta sovelletaan, mitä yhteisalueissa (758/89) säädetään.

Jos toimitus koskee usealle henkilölle tai

kiinteistölle yhteisesti kuuluvaa oikeutta tai etuutta, noudatetaan soveltuvin osin, mitä 1 momentissa säädetään.

4 luku

Lohkominen

20 §

Kiinteistöstä, joka ei ole tontti tai yleinen alue, ja yhteisestä alueesta voidaan rajoiltaan määrätty alue (*määräala*) muodostaa eri tilaksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Kumotun asemakaavan alueella voidaan tontista tai yleisestä alueesta erottaa määräala tilaksi lohkomalla.

Lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää määräaloja myös useasta kiinteistöstä taikka yhteisestä alueesta (*yhteislohkominen*). Erityisestä syystä voidaan lohkomalla muodostaa muukin kiinteistö kuin tila.

Yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa *koskitila*.

21 §

Lohottavaa kiinteistöä tai yhteistä aluetta kutsutaan tässä laissa *emäkiinteistöksi*, määräalasta muodostettua kiinteistöä *lohkokiinteistöksi* ja kiinteistöä tai yhteistä aluetta, joka muodostetaan emäkiinteistön jäljelle jäävistä tiluksista, *kantakiinteistöksi*. Kiinteistöä, johon määräala siirretään, kutsutaan *saajakiinteistöksi*.

Lohkomisessa on todettava, mikä muodostetuista kiinteistöistä on kantakiinteistö. Kantakiinteistöksi määrätään se kiinteistö, joka on muodostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle emäkiinteistön omistajalle. Jos lohottavana on useita määräaloja, lohkomisessa on todettava, minkä määräalan alueesta lohkokiinteistö on muodotettu. Tässä tarkoitettut tiedot on merkittävä kiinteistörekisteriin.

Mitä jäljempänä tässä luvussa säädetään kiinteistöstä ja sen omistajasta, koskee soveltuvin kohdin myös yhteistä aluetta ja sen osakkaita.

22 §

Lohkomista saa hakea määräalan tai emäkiinteistön omistaja tai osaomistaja, jolla on lainhuuto määräalaan tai kiinteistöön.

Jos omistaja on luovuttanut toiselle määräalan kiinteistöstään eikä määräala ole asemakaavan mukaan tontiksi tai yleiseksi alueeksi

muodostettavalla alueella, lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan saannon lainhuudosta on saapunut siihen maanmittaustoimistoon, jonka alueella määräala sijaitsee. Lohkomistoimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkokiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta tai keskeyttämiseen on muu perusteltu syy.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään oikeudesta lohkoa määräala kiinteistöstä, koskee soveltuvin osin määräalaa yhteisestä alueesta taikka yhteisalueosuutta. Jollei yhteiseen alueeseen tai sen määräalaan voida myöntää lainhuutoa, hakijan on esitettävä muu tarpeellinen selvitys osakkaiden omistusoikeudesta yhteiseen alueeseen sekä määräalan omistajan oikeudesta määräalaan tai yhteisalueosuuteen.

23 §

Lohottavan määräalan tulee kuulua kokonaan samalle omistajalle tai samoille omistajille. Jos määräala muodostuu kahdesta tai useammasta alueesta, tulee osaomistajan osuuden olla sama kustakin alueesta. Koskitila voidaan muodostaa, jos osakkaille, jotka muodostamista haluavat, kuuluu yhteisestä koskesta vähintään kolmannes.

24 §

Yhteislohkominen saadaan suorittaa, jos:

1) emäkiinteistöt sijaitsevat samassa kunnassa;

2) määräalat kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille niin, että kunkin osaomistajan osuus jokaisesta määräalasta on yhtä suuri;

3) määräalat omistetaan samanlaisin oikeuksin ja omistajat suostuvat yhteislohkomiseen;

4) määräalojen muodostaminen yhdeksi kiinteistöksi ei aiheuta epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmään;

5) määräaloihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset taikka niiden lisäksi vain yhteen määräalaan kohdistuu yhteiskiinnityksiä huonommalla etusijalla olevia kiinnityksiä; sekä

6) mikään määräala ei ole ulosmitattu tai ei kuulu konkurssipesään eikä mihinkään määräalaan kohdistu turvaamistoimenpiteitä.

Yhteislohkominen voidaan suorittaa myös silloin, kun lohkokiinteistö vapautetaan vastaamasta kiinnityksistä kokonaan tai siten, että

sitä jäävät rasittamaan vain 1 momentin 5 kohdassa tarkoitetut kiinnitykset.

25 §

Yhteisestä alueesta lohkominen saadaan suorittaa, jos osakaskiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset taikka mainittujen kiinnitysten lisäksi vain yhteen osakaskiinteistöön kohdistuu yhteiskiinnityksiä huonommalla etusijalla olevia kiinnityksiä.

Yhteisestä alueesta lohkominen voidaan suorittaa myös silloin, kun lohkokiinteistö vapautetaan vastaamasta osakaskiinteistöjen kiinnityksistä kokonaan tai siten, että sitä jäävät rasittamaan vain 1 momentissa tarkoitetut kiinnitykset.

26 §

Määräala tai useita määräaloja saadaan lohkomalla siirtää kiinteistöön. Siirtämisen edellytyksistä on voimassa, mitä 24 §:ssä säädetään yhteislohkomisen edellytyksistä. Mitä sanotussa pykälässä säädetään emäkiinteistöstä ja määräalasta, koskee myös saajakiinteistöä.

27 §

Mitä 24 §:n 1 momentin 5 kohdassa ja 25 §:ssä säädetään, koskee myös kirjattua erityistä oikeutta, joka kohdistuu lohottavaan määräalaan.

28 §

Jos emäkiinteistö ja lohottava määräala kuuluvat eri omistajille, lohkokiinteistö vapautetaan vastaamasta emäkiinteistöön vahvistetusta kiinnityksestä, jos panttioikeuden haltija antaa siihen suostumuksensa. Mikäli kantakiinteistö selvästi riittää vastaamaan kaikista emäkiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista, lohkokiinteistö voidaan vapauttaa emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä ilman panttioikeuden haltijoiden suostumustakin. Tällöin lohkokiinteistö on vapautettava kaikista emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä.

Yhteisestä alueesta muodostettu lohkokiinteistö voidaan vapauttaa vastaamasta osakaskiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä panttioikeuden haltijan suostumuksella taikka, jos osakaskiinteistö lohkomisen jälkeen selvästi riittää vastaamaan siihen kohdistuvista panttisaamisista tai jos lohkomisen aiheuttama osakaskiinteistön arvon alentuminen on vähäinen, ilman panttioikeuden haltijan suostumusta.

Toimitusinsinöörin on viipymättä ilmoitetta-

va kiinnityksestä vapauttamista koskevasta päätöksestä kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisviranomainen poistaa kiinnityksen lohko-kiinteistön osalta, kun 1 tai 2 momentissa tarkoitettu päätös vapauttamisesta on tullut lainvoimaiseksi.

Mitä edellä tässä pykälässä säädetään lohko-kiinteistöstä, sovelletaan vastaavasti sellaiseen kiinteistöön, joka muodostetaan määräalasta ja saajakiinteistöstä.

29 §

Yhteislohkomisessa ne määräalaan tai saajakiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset, joista lohko-kiinteistöä ei ole vapautettu, laajenevat koskemaan muodostettavaa kiinteistöä.

Jos yhteisestä alueesta erotetaan lohkokiinteistö tai jos kiinteistö muodostetaan erotetusta yhteisestä alueesta ja saajakiinteistöstä, kohdistuvat osakaskiinteistöjen kiinnitykset lohkomisen jälkeen myös muodostettuun kiinteistöön.

30 §

Jos lohkomistoimituksessa on todettu, että kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu vain kantakiinteistöön tai lohkokiinteistöön, siitä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

31 §

Lohottavan määräalan rajat käydään luovutuskirjan tai muun saantokirjan ja muun saatavissa olevan selvityksen taikka, jos määräala erotetaan emäkiinteistön omistajalle, tämän osoituksen mukaisesti.

Jos asianomaiset lohkomistoimituksen aikana sopivat lisäyksestä tai muutoksesta toimituksen perusteena olevaan asiakirjaan ja lisäys tai muutos tarkoittaa lisäalueen tai lisäosuuden luovuttamista, sopimus on tehtävä maakaaren (/) 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla. Kaupanvahvistajan sijasta todistajana voi kuitenkin toimia toimitusinsinööri. Lohkomista ei estä se, ettei tällaisen lisäalueen tai osuuden saantoa ole lainhuudatettu, jos saannosta esitetään selvitys, joka olisi ollut tarpeen sen huudattamiseksi.

Toimitusmiehet voivat asianosaisten suostumusta päättää sellaisesta vähäisestä määräalan muuttamisesta, joka ei vaikuta määräalan arvoon, jos muuttaminen on tärkeää tarkoitukseenmukaisen kiinteistöjaotuksen aikaansaamiseksi eikä siitä aiheudu kenellekään asianosaiselle sanottavaa haittaa. Asianosaisten vaati-

muksesta voidaan lohottavan määräalan rajoja tarkistaa, mikäli tarkistus on sellainen, että se lohkomisen tultua suoritetuksi voitaisiin toteuttaa pakollisena tilusvaihtona.

32 §

Asemakaava-alueella ei saa ilman kunnan suostumusta suorittaa lohkomista niin, että alueelle muodostuu uusi asemakaavan tai tonttijaon mukaan muodostettavaksi tarkoitettu rajasta poikkeava raja.

33 §

Rakennuskaava- tai rantakaava-alueella ei lohkomista saa suorittaa niin, että se vaikeuttaa sanotun kaavan toteuttamista.

34 §

Vahvistetussa yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistöä ei saa muodostaa lohkomalla, jos se huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen.

Alueella, jolla ei ole asema-, rakennus- tai rantakaavaa, taikka jota ei ole vahvistetussa yleiskaavassa osoitettu virkistys- tai suojelutarkoituksiin, rakennuspaikaksi tarkoitettua kiinteistön saa muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää rakennuslaissa (370/58) sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset.

Taaja-asutusalueella saa rakennuspaikaksi tarkoitettua määräalan muodostaa lohkomalla eri kiinteistöksi vain, jos määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan rakennuslain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu lupa taikka jos kunta antaa suostumuksensa lohkomiseen.

Sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä säädetään, saadaan, jollei olosuhteiden muuttumisesta tai muusta erityisestä syystä muuta johdu, rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala lohkoa kiinteistöksi, jos lohottavaa aluetta varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kuluessa saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa taikka jos rakennus on jo rakennettu tällaisen luvan perusteella.

35 §

Alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asema- tai rakennuskaavan laatimista varten,

saadaan rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala lohkoa eri kiinteistöksi vain, jos määräalaa varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa tai rakennuslain 132 §:ssä tarkoitettu lupa rakentaa rakennuskiellon estämättä taikka jos kunta antaa suostumuksensa kiinteistön muodostamiseen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettulla rakennuskieltoalueella saadaan määräala lohkomalla siirtää ennestään olevaan kiinteistöön sekä muuksi kuin rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala lohkoa eri kiinteistöksi, jos lohkominen ei huomattavasti vaikeuta kaavan laatimista.

36 §

Alueella, jolle rantakaavan laatiminen on rakennuslain 123 a §:n mukaan tarpeen, ei rakennuspaikaksi tarkoitettua määräalaa saa lohkoa ennen rantakaavan vahvistamista. Jos lohkomisessa syntyy epätietoisuutta siitä, onko alueelle laadittava rantakaava, tai jos toimitusinsinööri pitää rantakaavan laatimista tarpeellisenä, on toimitusinsinöörin siirrettävä asia ympäristöministeriön tai lääninhallituksen ratkaistavaksi siinä järjestyksessä kuin rakennuslain 123 b §:n 3 momentissa säädetään. Rakennuspaikaksi tarkoitettu määräala saadaan kuitenkin lohkoa, jos:

1) on ilmeistä, ettei määräalan rakentaminen vaikeuta rantakaavan laatimista;

2) kunta on perustellusta syystä antanut suostumuksensa lohkomiseen;

3) eri kiinteistöksi muodostettavaa määräalaa varten tai, milloin kysymys on määräalan siirtämisestä ennestään olevaan kiinteistöön, määräalasta ja saajakiinteistöstä muodostettavaa kiinteistöä varten on toimitusta aloitettaessa voimassa tai toimituksen kestäessä saadaan rakennuslain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu poikkeuslupa tai muuta kuin tilapäistä rakennusta koskeva rakennuslupa taikka rakennus on jo rakennettu tällaisen luvan perusteella;

4) rakennuslain 132 §:n nojalla on myönnetty poikkeus saman lain 123 a §:n 1 momentin säännöksestä; tai

5) muodostettavaa kiinteistöä käytetään rakennuslain 123 b §:n 2 momentissa tarkoitettua rakennuksen rakennuspaikkana.

37 §

Alueella, jolla on vireillä uusjako, halkomi-

nen tai muu jako, saadaan suorittaa lohkominen, jos se ei merkittävästi viivästyttä jaon toimittamista eikä ole muutakaan erityistä syytä lohkomisen suorittamatta jättämiseen.

Jos kiinteistön yhteisomistaja on luovuttanut määräalan siinä tarkoituksessa, että se erotetaan hänelle halkomalla muodostettavasta kiinteistöstä, voidaan lohkominen jakosuunnitelman saatua lainvoiman toimittaa halkomisen yhteydessä, mikäli määräala on tullut luovuttajan saamiin tiluksiin.

5 luku

Erillisen vesijätön ja muun erillisen alueen tilaksi muodostaminen ja kiinteistöön liittäminen

38 §

Sellainen vesistöä asianomaisella luvalla laskemalla syntynyt vesijätö, joka on joko viranomaisen suorittaman tai yksityisen jaon perusteella taikka laskemislupaan sisältyvän määräyksen nojalla joutunut jonkun omaksi eikä kuulu mihinkään tilaan, ja sellainen tilaan kuulunut vesijätö, joka on luovutettu toiselle sitä tilasta erottamatta, saadaan muodostaa tilaksi tai liittää kiinteistöön. Edellä tarkoitettujen erillisten vesijätöiden voidaan muodostaa tilaksi tai liittää kiinteistöön vain, jos edellä mainitut edellytykset ovat olleet olemassa ennen 13 päivää marraskuuta 1911 ja ovat edelleen olemassa. Omistusoikeus vesijätöön ratkaistaan toimituksessa. Omistusoikeudesta syntyneeseen riitaan sovelletaan, mitä 184 §:ssä säädetään.

39 §

Erillisen vesijätön tilaksi muodostamista tai kiinteistöön liittämistä saa hakea se, joka itse tai jonka saantomies on saanut vesijätön 38 §:ssä säädetyllä tavalla taikka joka hallitsee vesijätöä omistajana.

40 §

Sen lisäksi, mitä 38 ja 39 §:ssä säädetään, erillisen vesijätön kiinteistöön liittämisessä noudatetaan soveltuvin osin, mitä määräalan siirtämisestä lohkomalla toiseen kiinteistöön säädetään ja erillisen vesijätön tilaksi muodostamisesta, mitä määräalan lohkomisesta eri tilaksi säädetään. Edellä 32—36 §:ssä olevia säännöksiä noudatetaan kuitenkin vain, jos vesijätöstä muodostetaan useita eri tiloja samalle omistajalle.

Myönnettäessä lainhuutoa sille, joka tässä luvussa tarkoitettussa toimituksessa tehdyn ratkaisun mukaan on erillisestä vesijätöstä muodostetun tilan tai tilaan liitetyn alueen omistaja, on toimituksessa laaditun selitelmän ote riittävä selvitys hänen saannostaan.

41 §

Pakkolunastettu alue sekä muu erillinen alue, joka ei kuulu tilaan eikä ole erillinen vesijättö, muodostetaan tilaksi tai liitetään kiinteistöön noudattaen soveltuvien osien, mitä määräalan lohkomisesta eri tilaksi ja määräalan siirtämisestä toiseen kiinteistöön lohkomalla säädetään.

6 luku

Tontinmittaus ja yleisen alueen mittaus

42 §

Asemakaava-alueella erotetaan tonttijaon mukainen tontti (*kaavatontti*) tontinmittaustoitoksella. Erotettu tontti muodostetaan kiinteistöksi merkitsemällä se kiinteistörekisteriin.

43 §

Tontinmittausta saa hakea kaavatontin tai siihen kuuluvan alueen omistaja tai osaomistaja taikka sen haltija.

Jos kiinteistöistä tai yhteisestä alueesta luovutettu määräala vastaa tonttijaon mukaista tontin aluetta, tontinmittaus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan saannon lainhuudatuksesta on saapunut asianomaiselle kiinteistöinsinöörille.

Kiinteistörekisterin pitäjä voi tarvittaessa hakemuksettakin määrätä tontinmittauksen suoritettavaksi.

44 §

Tontti saa osuuden yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin vastaavasti kuin 150 §:n 2 momentissa säädetään lohkokiinteistön osalta.

45 §

Asemakaavassa yleiseksi alueeksi osoitettu alue tai sen osa erotetaan tai siirretään ennestään olevaan yleiseen alueeseen yleisen alueen mittauksella. Sanottu alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään ennestään olevaan kiinteistöön merkitsemällä se kiinteistörekisteriin.

Rakennuslain 47 §:n 1 momentissa tarkoitettu katualueen erottaminen tapahtuu yleisen alueen mittauksella.

Yleisellä alueella ei ole osuutta yhteisiin alueisiin eikä erityisiin etuuksiin.

46 §

Yleisen alueen mittaus suoritetaan kunnan taikka 45 §:n 1 momentissa tarkoitettun alueen omistajan tai osaomistajan hakemuksesta.

Kiinteistörekisterin pitäjä voi tarvittaessa hakemuksettakin määrätä yleisen alueen mittauksen suoritettavaksi.

7 luku

Halkominen

47 §

Oikeus saada tila halkomalla jaetuksi on tilan tai sen määräosan omistajalla, jolla on lainhuuto tilaan tai sen määräosaan.

Jos usealla tilalla on samat omistajat, voidaan tilat halkoa siten, että osaomistajan osuudesta tiloihin muodostetaan yksi tila (*yhteishalkominen*). Halottavien tilojen muodostamaan kokonaisuuteen sovelletaan tällöin, mitä halotavasta tilasta jäljempänä säädetään.

Koskitilaa ei saa halkoa. Sellaisen tilan halkomisen edellytyksistä, johon vesitilusten lisäksi kuuluu vain vähäisessä määrin muita tiluksia, on halkomisen yleisten edellytysten lisäksi soveltuvin osin voimassa, mitä vesialueen jakamisen edellytyksistä säädetään.

48 §

Yhteishalkomisen edellytyksenä on, että osakkaan osuudet kahdesta tai useammasta tilasta voidaan yhdistää. Osuuksien yhdistämisen edellytyksistä on voimassa, mitä kiinteistöjen yhdistämisen edellytyksistä säädetään.

49 §

Jakoperusteena halkomisessa on osakkaan omistama osuus. Jos halkominen suoritetaan tilan omistajan lukuun, jakoperusteena ovat hänen määräämänsä osuudet.

Jos tilaa koskeva sovintojako on ollut kauan voimassa, on sovintojaolla hallittujen tilusten osalta jakoperusteena kuitenkin osakkaan nautinta, jos kaikki osakkaat siitä sopivat tai jos se on kohtuullista.

50 §

Osakkaalle muodostettavan tilan tulee saada

se tilusmäärä, joka jyvityksen ja jakoperusteen mukaan sille kuuluu.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, voidaan halkominen toimittaa siten, että kullekin osakkaalle muodostettavaan tilaan tulevien tiluksien, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien, yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien yhteinen arvo vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan vastaavasta arvosta. Halkominen suoritetaan tässä momentissa säädettyllä tavalla, jos kaikki osakkaat siitä sopivat tai, jolleivät osakkaat ole sopineet halkomistavasta, halkomisen suorittaminen tässä momentissa tarkoitetulla tavalla on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

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 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.

52 §

Tilukset on halkomisessa sijoitettava mahdollisuuksien mukaan siten, että jokainen muodostettava tila saa tarkoituksenmukaiseen käyttöönsä soveltuvan tilusjoiituksen. Jos halkominen toimitetaan 50 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla, jokaiselle tilalle on pyrittävä antamaan eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tiluksia jakoperusteen mukaan, jolleivät osakkaat toisin sovi tai erityinen syy muuta vaadi.

Tilukset on jaettava niin, etteivät 51 §:n 2 momentissa tarkoitetut korvaukset tule kohtuuttoman suuriksi.

53 §

Mitä 32—34 §:ssä säädetään, on soveltuvien osin voimassa halkomisessa.

Halkomisessa alueella, jota tarkoitetaan 35—36 §:ssä on kiinteistöt pyrittävä muodostamaan siten, että muodostamisessa otetaan huomioon laadittava kaava ja asutuksen muu järjestäminen.

54 §

Halkomisessa laaditaan jakosuunnitelma, jossa esitetään jakoperuste, muodostettavat tilat, muodostettavat yhteiset alueet ja tilojen osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, yksityiset erityiset etuudet, rasitteet, tieoikeudet sekä halkomisen johdosta maksettavat korvaukset. Asianosaisille on kokouksessa selostettava jakosuunnitelma ja sen perusteet sekä varattava mahdollisuus tutustua jakosuunnitelmaan ja tehdä sitä koskevia muistutuksia. Muistutusten käsittelyn jälkeen tehdään päätös siitä, miten halkominen toimitetaan, ja saatetaan halkominen loppuun.

Jos halkomisen suorittamisen kannalta on tarkoituksenmukaista, jakosuunnitelman käsittelyn yhteydessä päätetään vain tilusten jaosta, yhteisistä alueista ja tilojen osuuksista niihin, erityisistä etuuksista sekä rasitteista ja tieoikeuksista. Korvauksista esitetään tällöin vain alustavat arviot. Lopulliset korvaukset määrätään ja muut halkomisen loppuunsaattamiseksi tarpeelliset toimenpiteet tehdään vasta jakosuunnitelman saatua lainvoiman.

Jos jakosuunnitelma on toimituksen kestäessä laillistunut, voidaan muodostetut kiinteistöt rekisteröidä ennen toimituksen lopettamista.

55 §

Jos sovintojaolla jaetun tilan halkomisessa on jakoperusteena osuudet ja osakas on sovintojaon kestäessä parantanut hallitsemiensa tilusten viljelyskuntoa tai muuten kohottanut niiden arvoa enemmän kuin muut osakkaat, ovat muut osakkaat jakoperusteensa mukaan velvolliset suorittamaan hänelle korvausta parantamistoimenpiteiden tuottamasta lisäarvosta.

8 luku

Tilusvaihto ja alueen siirtäminen

56 §

Kiinteistöjen kesken saadaan vaihtaa alueita toimittamalla tilusvaihto.

Tilusvaihto voidaan suorittaa myös siten,

että kiinteistö saa luovuttamansa alueen vastikkeena toiselle kiinteistölle kuuluvaa osuutta yhteiseen alueeseen.

57 §

Tilusvaihtoa ei saa suorittaa niin, että siitä aiheutuu haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle tai sanottavaa haittaa tilusvaihtoon osallisen kiinteistön käytölle.

Asemakaava-alueella suoritettavan tilusvaihdon edellytyksenä on, että se edistää tonttijaon laatimista tai rekisteritonttien muodostamista taikka kaavan mukaisten aluevarausten toteuttamista. Rakennuskaava- tai rantakaava-alueella suoritettavan tilusvaihdon edellytyksenä on, että se edistää tarkoituksenmukaisten rakennuspaikkojen muodostamista tai kaavan mukaisten aluevarausten toteuttamista.

58 §

Tilusvaihto voidaan suorittaa, jos kiinteistön omistajat siitä sopivat.

Ilman omistajien sopimusta saadaan tilusvaihto suorittaa, jos vaihdettavana on sellainen vähäinen alue, joka tuottaa siihen rajoittuvan kiinteistön käytölle huomattavaa haittaa, taikka sellainen puron, tien tai muun esteen kiinteistön muista tiluksista erottama tai muutoin erillinen alue, jota sen omistaja ei voi käyttää tarkoituksenmukaisella tavalla, mutta jota voidaan huomattavasti tarkoituksenmukaisemmin käyttää toisen kiinteistön tilusten yhteydessä, samoin kuin myös silloin, kun tilusvaihto on tarpeen rajassa olevan haitallisen mutkan poistamiseksi (*pakollinen tilusvaihto*).

Ilman omistajien sopimusta saadaan tilusvaihto suorittaa kaavatontin taikka rakennus- tai rantakaavaan sopeutuvan rakennuspaikan kiinteistöksi muodostamista varten vain, jos vaihdettavat alueet on kaavassa osoitettu samaan käyttötarkoitukseen.

Edellä 56 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla voidaan tilusvaihto suorittaa vain, jos omistajat siitä sopivat.

59 §

Vaihdettavien alueiden tulee jyvitysarvoltaan vastata likimäärin toisiaan. Jos vaihdettavat alueet ovat arvoltaan vähäiset, saadaan tilusvaihto suorittaa, vaikka jyvitysarvot eivät vastaa toisiaan. Sama koskee myös 56 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla suoritettua tilusvaihtoa.

Omistajien sopimuksesta voidaan tilusvaihto

suorittaa siten, että kullekin kiinteistölle tulevien alueiden, puuston, rakennusten ja kiinteiden laitteiden ja rakennelmien yhteinen arvo vastaa likimäärin kiinteistön luovuttaman vastaavan omaisuuden yhteistä arvoa.

Jos kiinteistölle vaihdossa tulleen omaisuuden arvo ei täysin vastaa sen luovuttaman omaisuuden arvoa, maksetaan erotuksesta korvaus.

60 §

Jos kiinteistön kohdalla on yhteistä vesijätettä taikka kiinteistön kohdalle on sen muodostamisen jälkeen syntynyt yksityistä vesijätettä, joka vaikeuttaa huomattavasti kiinteistön käyttämistä tai jota voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa vesijätö tai osa siitä. Jos edellä tarkoitettua vesijätettä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistaja on velvollinen vesijätön omistajan tai, jos vesijätö on yhteinen, osakaskunnan vaatimuksesta lunastamaan vesijätöalueen tai sen osan.

Mitä 1 momentissa säädetään yhteisestä vesijätöstä, sovelletaan myös sellaiseen vähäiseen erilliseen vesijätöön, jota voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain siihen rajoittuvan kiinteistön yhteydessä.

61 §

Jos kiinteistöön rajoittuu sellaista yhteistä aluetta, joka ei ole yhteismetsää, yhteistä vesijätettä, yhteistä vesialuetta tai yhteinen koski ja joka huomattavasti vaikeuttaa kiinteistön käyttöä tai jota voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa sanottu alue. Jos edellä tarkoitettua aluetta voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistaja on velvollinen yhteisen alueen osakkaiden vaatimuksesta lunastamaan sanotunlaisen alueen.

62 §

Rakennuskaavaan tai rantakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa toiseen rekisteriyksikköön kuuluvaa aluetta.

Milloin useat tahtovat lunastaa toiselle kuuluvaa rakennuspaikan aluetta, on etuoikeus sillä, jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo. Jos rakennuspaikan osat ovat

samanarvoiset, lunastusoikeus on sillä, joka ensiksi on vaatinut lunastamista.

63 §

Alue, joka 60—62 §:n nojalla lunastetaan, siirretään lunastajan omistamaan kiinteistöön.

64 §

Jos tilussijointus voidaan korjata tai kaavaan soveltuva rakennuspaikka muodostaa tilusvaihdolla, on 60—62 §:ssä tarkoitetun alueen lunastamisen sijasta suoritettava tilusvaihto. Tällainen tilusvaihto saadaan suorittaa omistajien suostumuksesta, vaikka 59 §:n 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä ei olisi olemassa. Lunastamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei se aiheuta haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle, vaikeuta asema-, rakennus- tai rantakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista tai 60 ja 61 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa aiheuta kenellekään asianosaiselle huomattavaa haittaa.

65 §

Tilusvaihdolla vaihdettu tai 63 §:n mukaisesti toiseen kiinteistöön siirretty alue vapautuu vastaamasta luovuttavaan kiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista sekä muista näihin verrattavista rasituksista, joista luovuttava kiinteistö vastaa. Jos tilusvaihdolla vaihdettuun tai toiseen kiinteistöön siirrettyyn alueeseen kohdistuu rasiteoikeus taikka vuokra- tai muu erityinen oikeus, määrätään toimituksessa tällaisen oikeuden voimaan jäämisestä, lakkaamisesta, lunastamisesta taikka muusta järjestämisestä ja siitä johtuvasta korvauksesta noudatetaan soveltuvin osin, mitä 86 ja 87 §:ssä säädetään. Oikeudet, joista vastaanottava kiinteistö vastaa, laajenevat koskemaan myös siirrettyä aluetta.

Kirjattu erityinen oikeus voidaan määrätä kohdistumaan vaihdettuun tai siirrettyyn alueeseen vain oikeuden haltijan suostumuksella. Tällainen oikeus saa etusijan sen ajankohdan mukaan, jolloin toimitusinsinöörin ilmoitus kohteen muuttumisesta on tullut kirjaamisviranomaiselle.

66 §

Mitä 56—65 §:ssä säädetään kiinteistöistä, koskee soveltuvin osin myös yhteismetsää ja muuta yhteistä aluetta sekä sellaista määrääalaa, joka tilusvaihdon taikka 60—62 §:ssä tarkoite-

tun toimituksen yhteydessä muodostetaan kiinteistöksi.

9 luku

Uusjako

67 §

Uusjako saadaan suorittaa, jos siitä saatava hyöty on kustannuksia ja haittoja suurempi ja jos uusjaolla voidaan:

1) parantaa kiinteistöjaotusta ja edistää kiinteistöjen käyttöä;

2) olennaisesti parantaa alueen tie- ja kuivatusoloja; tai

3) edistää maaseutuelinkeinolain (1295/90) tarkoituksiin hankitun alueen käyttämistä.

Jos uusjaosta paikalliset olot, osakkaiden taloudellinen asema tai muut sellaiset seikat huomioon ottaen aiheutuisi kiinteistöjen omistajille kohtuutonta haittaa, se voidaan jättää suorittamatta, vaikka 1 momentissa säädetty edellytykset olisivat olemassa.

Jos osakkaat yksimielisesti sopivat, uusjako voidaan suorittaa, vaikka 1 momentissa tarkoitettuja edellytyksiä ei olisi, jos jaosta tuleva hyöty on siitä aiheutuvia kustannuksia suurempi.

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 aiheutuvaa huomattavaa haittaa, uusjakoa saa hakea myös hankkeen toteuttaja. Edellä tarkoitetunlaiseen uusjakoön sekä sellaiseen uusjakoön, jolla voidaan edistää maan luovuttamista lisäalueiksi tai muutoin huomattavasti parantaa paikkakunnan oloja, maanmittaustoimisto voi antaa toimitusmääräyksen ilman hakemusta.

69 §

Uusjakoalueen on muodostettava tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Asemakaava-alueita taikka rakennus- tai rantakaavan mukaista muuta aluetta kuin maa- tai metsätalousaluetta ei saa ilman erityistä syytä ottaa uusjakoön.

Kokonaan muussa kuin maa- tai metsätalouuskäytössä oleva kiinteistö saadaan ilman omistajan suostumusta ottaa uusjakoön vain, jos se on tärkeätä uusjaon tarkoituksen saavut-

tamiseksi. Uusjakoon voidaan tarvittaessa ottaa vain osa kiinteistön alueesta.

70 §

Toimitusmiesten on laadittava selvitys uusjaon edellytyksistä ja laajuudesta sekä yleispiirteinen selvitys uusjaossa noudatettavista periaatteista ja suoritettavista toimenpiteistä. Selvitystä laadittaessa on tarpeen mukaan kuultava asianomaista kuntaa.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu selvityksestä on kuultava asianosaisia, minkä jälkeen toimitusmiehet päättävät, suoritetaanko uusjako vai jätetäänkö se sikseen. Jos uusjako päätetään suorittaa, on samalla tehtävä päätös uusjakoalueesta. Uusjako voidaan ulottaa koskemaan muutakin kuin toimitusmääräyksessä tarkoitettua aluetta.

71 §

Uusjaon suorittamista ja uusjakoaluetta koskevaa lainvoimaista päätöstä saadaan muuttaa olosuhteiden merkittävän muuttumisen tai muun olennaisen syyn vuoksi.

Toimituksen aikana saadaan uusjakoalueeseen tehdä vähäisiä muutoksia.

72 §

Uusjaossa tehdään ne tiet, jotka ovat jaon tarkoituksen toteuttamiseksi tarpeellisia.

Uusjaossa voidaan rakentaa osakaskiinteistöjen tarvitsemat vedenhankinta- ja viemäröintilaitteet. Laitteiden rakentamista koskevan suunnitelman laatii tai teettää asianomainen vesi- ja ympäristöpiiri.

73 §

Uusjaossa tehdään tarvittavat kuivatustyöt sekä rakennetaan tarpeen mukaan yhteisesti käytettäviä kastelulaitteita.

Kuivatustöiden tekeminen ja kastelulaitteiden rakentaminen voivat koskea myös sellaisia uusjakoalueen ulkopuolisia tiluksia, joiden omistajat siihen suostuvat. Toimenpiteiden suorittaminen edellyttää, että asianomainen maatalousviranomainen niitä puoltaa ja niiden suorittamiseen ovat vesilainsäädännön mukaiset edellytykset olemassa.

Jos kuivatuksen toteuttamiseksi on tärkeää tehdä oja uusjakoalueeseen kuulumattoman kiinteistön alueelle, voidaan kuivatuksesta hyö-

tyä saavan kiinteistön hyväksi perustaa rasite-oikeus ojan tekemiseen ilman rasitetun kiinteistön omistajan suostumusta.

74 §

Uusjaossa voidaan raivata peltoa, jos se on tarpeen peltoalueen tuotantolohkojaotuksen tai peltojen sijoituksen parantamiseksi, sekä metsittää sellaista peltoa, jonka käyttäminen peltona ei ole tarkoituksenmukaista. Kenenkään osakkaan pelto- alaa ei saa kuitenkaan ilman hänen suostumustaan sanottavasti vähentää.

75 §

Jos ojitus koskee vain uusjakoaluetta tai 73 §:n 3 momentissa tarkoitettua ojan tekemistä, toimitusmiehet päättävät ojituksen suorittamisesta, jollei ojitukseen tarvita vesilain 6 luvun 2 §:ssä tarkoitettua vesioikeuden lupaa. Sama koskee ojituksesta päättämistä myös silloin, kun uusjakoalueeseen kuulumattomien kiinteistöjen omistajat suostuvat yhteiseen ojitukseen. Muussa tapauksessa asiasta päätetään sen mukaan kuin vesilaissa yhteisen ojituksen osalta säädetään.

76 §

Edellä 72—74 §:ssä tarkoitettujen hankkeiden toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun toimitusmiesten tätä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Hankkeet on mahdollisuuksien mukaan saatettava loppuun toimituksen kestäessä.

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.

78 §

Ellei kiinteistöä voida uusjaossa sanottavasti parantaa, sitä ei saa muuttaa enempää kuin on välttämätöntä muiden kiinteistöjen parantamiseksi. Kiinteistöä ei saa vastoin omistajan suostumusta muuttaa niin, että sen kelpoisuus aikaisempaan käyttöönsä tai sellaiseen muuhun käyttöön, johon kiinteistö olisi tarkoituksenmukaisesti sovelnut, huononee tuntuvasti.

Erityiskäytössä olevia tai muutoin erityisen arvokkaita tiluksia taikka sellaisia tiluksia, joiden tuleva käyttötarkoitus ja arvo eivät ole riittävän luotettavasti arvioitavissa, ei saa ilman omistajan suostumusta vaihtaa, ellei se ole välttämätöntä tarkoituksenmukaisen tilussijoituksen aikaansaamiseksi. Ilman omistajan suostumusta ei saa vaihtaa myöskään metsätalouksikäytössä olevia tiluksia siten, että kiinteistöllä olevan hakkuukäisen puuston määrä muuttuu huomattavasti.

Vahvistetussa yleis-, asema- tai rakennuskavassa yleistä tarvetta varten osoitettu alue on pyrittävä sijoittamaan kunnan, valtion, seurakunnan tai muun sellaisen yhteisön omistamaan kiinteistöön, jonka tarpeisiin alue on osoitettu.

79 §

Jos osakas omistaa uusjakoalueella vain arvoltaan vähäisen alueen, jota hän ei voi tarkoituksenmukaisesti käyttää ja jota ei voida uusjaolla sanottavasti parantaa ja josta ei uusjaosakaan voida muodostaa tarkoituksenmukaista käyttöyksikköä, alue voidaan täyttää korvausta vastaan lunastaa ja antaa muille osakkaille.

80 §

Talouskeskus voidaan uusjaossa siirtää, jos siirtämisestä aiheutuva hyöty on kustannuksia suurempi. Talouskeskuksen siirtäminen ilman kiinteistön omistajan suostumusta edellyttää lisäksi, että se on erityisen tärkeää tarkoituksenmukaisen tilussijoituksen aikaansaamiseksi eikä siirtäminen aiheuta kiinteistön omistajalle huomattavaa vahinkoa tai haittaa.

81 §

Jos rakennuksen sijaintipaikan omistaja vaihtuu, on rakennus määrättävä alueen uuden omistajan lunastettavaksi tai myytävä taikka

määrättävä rakennuksen omistajan siirrettäväksi sen mukaan, mikä menettely aiheuttaa pienimmän rakennusmenetyksen tai on muusta syystä tarkoituksenmukaisin.

Määrättäessä rakennus lunastettavaksi tai hyväksyttäessä myytäväksi saa rakennuksen luovuttaja siitä korvauksen sen arvon mukaan, joka rakennuksella oli hänen hallussaan. Rakennuksen lunastushinta määrätään sen arvon mukaan, joka rakennuksella on lunastajan käyttöyksikön osana. Jos lunastushinta tai myyntihinta on pienempi kuin rakennuksen omistajalle maksettava korvaus, on erotus rakennusmenetystä, joka korvataan rakennuksen luovuttajalle.

Määrättäessä rakennus omistajan siirrettäväksi saa tämä siitä siirtokorvauksen, jonka suuruus on rakennuksella sen alkuperäisellä paikalla omistajansa hallussa oleva arvo lisätynä rakennuksen purkamisesta ja puretun materiaalin pois kuljettamisesta aiheutuneilla kustannuksilla sekä vähennettynä purettujen rakennustarvikkeiden käyttöarvolla.

82 §

Osakkaalle maksetaan talouskeskuksen siirtämisestä sen lisäksi, mitä 81 §:ssä rakennuksen osalta säädetään, korvaus niistä kustannuksista ja menetyksistä, jotka hänelle aiheutuvat:

- 1) entisen ja uuden talouskeskuksen alueen asianmukaisesta kunnostamisesta;
- 2) puutarhan ja istutusten siirtämisestä tai niitä vastaavan edun hankkimisesta;
- 3) tien tekemisestä uuteen talouskeskukseen;
- 4) kaivon tekemisestä tai sitä vastaavan edun hankkimisesta sekä vesi-, viemäri-, sähkö- ja puhelinjohdon ja muiden osakkaalla olleiden tarpeellisten johtojen, laitteiden ja rakennelmien siirtämisestä tai niitä vastaavan edun hankkimisesta;
- 5) irtaimen omaisuuden siirtämisestä;
- 6) muuttamisesta aiheutuvasta taloustoiminnan väliaikaisesta vaikeutumisesta; sekä
- 7) muista edellisiin verrattavista toimenpiteistä.

83 §

Mitä 81 §:ssä säädetään toisen maalle jääneen rakennuksen osalta, koskee soveltuvin kohdin myös rakennelmaa, laitetta, johtoja, istutuksia ja muuta sellaista kiinteän omaisuuden osaa, jonka lunastaminen tai myyminen aiheuttaa pienemmän omaisuusmenetyksen

kuin 82 §:ssä tarkoitettu omaisuuden siirtäminen.

84 §

Jos ennen uusjakosuunnitelman laillistumista on välttämätöntä rakentaa uusia rakennuksia tai laitteita, on toimitusmiesten määrättävä siitä sekä rakennusten paikoista. Tällöin on tarvittaessa laadittava alustava tilusten sijoitus-suunnitelma.

Jos rakennus tai laite 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa sijoitetaan toisen maalle, annetaan tarpeelliset tilukset rakennuksen tai laitteen omistajan käyttöön vastiketiluksia tai vuotuista korvausta vastaan.

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden toteuttamiseen saadaan ryhtyä sen jälkeen, kun sitä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

85 §

Jako-osakkaille, jotka siitä sopivat, saadaan muodostaa heille annettavista metsätalouden harjoittamiseen soveltuvista tiluksista yhteismetsälaissa (37/91) tarkoitettu yhteismetsä noudattaen soveltuvien osin, mitä 10 luvussa säädetään.

86 §

Maanvuokralain 2, 3 ja 5 luvun mukaisella vuokrasopimuksella vuokrattu alue, jolla on pysyviä rakennuksia taikka arvokkaita rakennelmia tai laitteita, on pyrittävä antamaan vuokranantajalle, jollei se huomattavasti vaikeuta jaon suorittamista. Muu maanvuokralain mukainen vuokraoikeus muutetaan kohdistumaan vuokranantajan uusiin tiluksiin, jollei muuttamisesta aiheudu vuokramiehelle huomattavaa haittaa.

Jos vuokramiehen asemaa ei voida järjestää 1 momentin mukaisesti, on vuokra-alueen uuden omistajan ja vuokramiehen välillä pyrittävä aikaansaamaan sopimus aluetta koskevasta vuokrasuhteesta. Jos sopimusta ei synny, voidaan entinen vuokrasopimus määrätä jäämään voimaan alueen uutta omistajaa sitovana, jollei siitä aiheudu tälle huomattavaa haittaa. Muussa tapauksessa vuokrasopimus määrätään raukeamaan.

Mitä edellä tässä pykälässä säädetään vuokraoikeudesta, sovelletaan myös muuhun erityiseen oikeuteen.

Jos rakennuksen, joka on kokonaan tai osaksi annettu vuokralle, omistaja vaihtuu jaon johdosta, on uudella omistajalla oikeus kolmen

kuukauden kuluessa siitä, kun uusjakosuunnitelma on saanut lainvoiman, irtisanoa vuokrasopimus.

87 §

Vuokramiehelle tai 86 §:n 3 momentissa tarkoitettun oikeuden haltijalle taikka jako-osakkaalle, jolle aiheutuu vahinkoa tai haittaa 86 §:ssä tarkoitettua oikeuden järjestämisestä tai sen lakkaamisesta, on suoritettava korvaus haitasta ja vahingosta.

Jos kiinteistönomistaja saa hyötyä oikeuden järjestämisen tai lakkaamisen johdosta, tulee hänen osallistua oikeudenhaltijalle maksettavaan korvaukseen saamansa hyödyn mukaisella määrällä. Muulta osin 1 momentissa tarkoitettun korvauksen suorittamisesta säädetään 93 §:ssä.

88 §

Uusjaossa laaditaan uusjakosuunnitelma, jossa esitetään:

1) tehtävät tiet ja kuivatustyöt sekä rakennettavat vedenhankinta-, viemärinti- 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 viivästytä kohtuuttomasti uusjakosuunnitelman esittämistä.

89 §

Asianosaisille on kokouksessa selostettava uusjakosuunnitelma ja sen perusteet sekä varattava mahdollisuus tutustua suunnitelmaan ja tehdä sitä koskevia muistutuksia. Samalla on asianosaisille esitettävä alustava ehdotus korvauksista, jos sellainen on tehty.

Muistutusten käsittelyn jälkeen toimitusmiehet päättävät uusjakosuunnitelman vahvistamisesta.

90 §

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

91 §

Kun uusjakosuunnitelma on saanut lainvoiman, on muodostetut kiinteistöt merkittävät kiinteistörekisteriin, jollei niitä ole tarkoituksenmukaisempaa merkitä kiinteistörekisteriin vasta toimituksen lopettamisen jälkeen.

92 §

Jos jaettavan omaisuuden kokonaisarvo ei jakaudu osakkaiden kesken jakoperusteen mukaan, on erotuksesta suoritettava korvaus. Lisäksi on suoritettava korvaukset muista jaon yhteydessä suoritetuista toimenpiteistä osakkaille aiheutuvista menetyksistä.

93 §

Edellä 72—74 §:ssä tarkoitettujen hankkeiden kustannukset, 81 §:n 2 momentissa tarkoitettu rakennusmenetys, 81 §:n 3 momentissa tarkoitettu siirtokorvaus ja 83 §:ssä tarkoitettu omaisuusmenetys sekä 82 ja 84 §:ssä ja 87 §:n 2 momentissa tarkoitettujen korvausten ja kustannusten jaetaan asianosaisten maksettaviksi heidän toimenpiteistä saamansa hyödyn mukaan. Jollei tällaista hyötyä voida arvioida, kustannukset ja korvaukset jaetaan muun kohtuullisen perusteen mukaan.

94 §

Saapuvilla olevien osakkaiden pääluvun mukainen enemmistö voi toimituskokouksessa valita yhden tai useampia edustajia osallistumaan toimituksessa käsiteltävien asioiden valmisteluun.

Edustajia on kuultava laadittaessa 70 §:ssä tarkoitettua selvitystä, käsiteltäessä uusjakosuunnitelman laatimisessa noudatettavia periaatteita ja suoritettavia toimenpiteitä sekä tarpeen mukaan muissakin toimituksen suorittamista koskeissa tärkeissä kysymyksissä.

95 §

Määräalaan, joka on saatu ennen kuin pää-

tös uusjaon suorittamisesta on tehty ja joka sijaitsee uusjakoalueella, sovelletaan, mitä kiinteistöstä säädetään.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu määräala muodostetaan uusjaon yhteydessä kiinteistöksi, jos sen lohkomisen edellytykset ovat olemassa. Kiinteistönmuodostamiseen sovelletaan, mitä lohkomisesta säädetään.

10 luku

Yhteismetsän muodostaminen

96 §

Jos kiinteistöjen omistajat sopivat, yhteismetsälaissa tarkoitettu yhteismetsä voidaan muodostaa sellaisista metsätalouden harjoittamiseen käytettävistä tiluksista, jotka muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Yhteismetsään saadaan ottaa omistajien sopimuksesta myös sellaisia muita tiluksia, joiden käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin metsätalouteen ei ole tärkeää ja joiden liittäminen yhteismetsään on tarpeen tarkoituksenmukaisen kiinteistöjaotuksen aikaansaamiseksi.

97 §

Yhteismetsään otettavat tilukset jyvitetään 197 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla. Kukin kiinteistö saa yhteismetsään osuuden (*yhteismetsäosuus*), joka vastaa kiinteistön luovuttamien tilusten jyvitysarvon osuutta yhteismetsän kaikkien tilusten yhteenlasketusta jyvitysarvosta.

Jos osakkaan yhteismetsään luovuttamilla tiluksilla olevan puuston arvo poikkeaa hänen saamaansa yhteismetsäosuutta vastaavan puuston arvosta, erotuksesta suoritetaan korvaus. Puuston arvoa määrättäessä ei oteta huomioon sellaista puustoa, johon kohdistuu metsänhakkuoikeus tai muu puuston ottamiseen oikeutettava oikeus.

Jos yhteismetsään otettavan tiluksen arvo muuhun tarkoitukseen kuin metsätalouteen käytettynä poikkeaa osakkaan saamaa yhteismetsäosuutta vastaavasta yhteismetsän tilusten metsätaloudellisesta arvosta, erotuksesta suoritetaan korvaus.

98 §

Yhteismetsä muodostetaan uusjaossa tai sitä varten suoritettavassa kiinteistötoimituksessa. Toimitusta saa hakea se, joka on valmis luo-

vuttamaan maata yhteismetsän muodostamista varten.

99 §

Ennestään olevaan yhteismetsään voidaan liittää uusia tiluksia antamalla tilusten luovuttajalle niitä vastaava osuus yhteismetsään, jos tilusten omistaja ja yhteismetsän osakaskunta siitä sopivat. Liittämisen edellytyksistä ja menettelystä on voimassa, mitä yhteismetsän muodostamisesta säädetään.

100 §

Tämän luvun mukaisesta toimituksesta aiheutuvat toimituskustannukset maksetaan valtion varoista.

11 luku

Kiinteistönmääritys

101 §

Kiinteistön tai muun rekisteriyksikön ulottuvuutta tai kiinteistöjaotusta muutoin koskevan riidan tai epäselvyyden käsittelemiseksi suoritetaan kiinteistönmääritys. Kiinteistönmäärityksellä selvitetään ja ratkaistaan:

1) rajan paikkaa ja rajamerkkiä koskeva epäselvyys (*rajankäynti*);

2) epäselvyys siitä, mihin rekisteriyksikköön jokin alue kuuluu;

3) rasiteoikeutta ja rasitteen sijaintia koskeva epäselvyys;

4) kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen ja osuuden suuruus sekä kiinteistölle kuuluva erityinen etuus;

5) yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden osakaskiinteistöt ja niille kuuluvien osuuk-sien suuruudet;

6) epäselvän, kadonneen tai turmeltuneen toimitusasiakirjan tai kartan sisältö;

7) ristiriitaisista toimitusasiakirjoista tai -kartoista johtuva epäselvyys; sekä

8) muu kiinteistöjaotukseen liittyvä epäselvyys.

Sellainen ennen 1 päivää tammikuuta 1917 voimassa olleen lainsäädännön nojalla maanmittaustoimituksessa yleisenä tai yhteisenä alueena jakokunnan osakastilojen tarvetta laajempaan tarkoitukseen käytettäväksi jätetty tai erotettu alue tai tällaisen alueen osa, jota ei ole myöhemmin muodostettu kiinteistöksi tai yhteiseksi alueeksi ja joka on tarkoitettu sotaväen harjoituskentäksi tai käytettäväksi kirkkoa,

kappelia, hautausmaata, pitäjänkoulua, köyhäinhuonetta, kruununmakasiinia, pitäjänmakasiinia, sairaanhoitolaitosta tai muuta sellaista yleistä tarvetta varten, muodostetaan kiinteistöksi tai yhteiseksi alueeksi ja alueen omistaja selvitetään ja ratkaistaan kiinteistönmäärityksellä.

102 §

Jos kiinteistönmäärityksessä ilmenee, että on tapahtunut 278 §:ssä tarkoitettu virhe, tulee kiinteistörekisteriviranomaisen saattaa asia maanmittauslaitoksen keskushallinnon käsiteltäväksi sen jälkeen, kun toimitus on saanut lainvoiman.

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.

Jos kiinteistöjärjestelmän selvyys edellyttää kiinteistönmääritystä, määräys kiinteistönmääritykseen voidaan antaa kiinteistörekisterin pitäjän esityksestä ilman hakemusta.

104 §

Aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty raja on määrättävä entiseen paikkaansa. Jos rajan paikka on määrätty eri toimituksissa eri tavoin, rajan paikka on määrättävä viimeisen lainvoimaisen ratkaisun mukaisesti.

Jollei rajaa ole aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty, on toimituksessa selvittettävä rajan paikkaa koskevat vaatimukset ja niiden perusteet sekä ratkaistava niiden ja muun asiasta saatavan selvityksen nojalla, mikä on oleva rajan paikka.

Jos rajan paikkaa ei 1 tai 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa voida täysin luotettavasti määrätä ja jos rajan molemmiin puolin olevien kiinteistöjen saapuvilla olevat omistajat sopivat sellaisesta rajan paikasta, joka ei ole

ristiriidassa rajan paikasta saadun selvityksen kanssa, määrätään raja asianosaisten sopimaan paikkaan.

105 §

Vesioikeudellisen kylän vesialueen raja vedessä, jos sitä ei ole aikaisemmin määrätty, määrätään noudattaen, mitä tällaisen rajan paikasta määräyksiä väli-rajasta vedessä ja vesialueen jaosta sisältävässä laissa säädetään.

106 §

Käytäessä kylien välistä rajaa vedessä on ulkopalstat vaihdettava ja raja oiottava, jos se on tarkoituksenmukaista.

107 §

Käytäessä sellaista rajaa, jota ei ole osoitettu rajamerkeillä tai koordinaateilla, saadaan rajaa oikoa siten, että pinta-alaltaan ja arvoltaan vähäisiä alueita vaihdetaan kiinteistöjen kesken tai, jollei sopivaa vastikealuetta ole, siirretään kiinteistöistä toiseen. Vaihdevälien alueiden arvojen erotuksesta tai siirrettävästä alueesta suoritetaan korvaus.

108 §

Jos rajamerkki on vaarassa tuhoutua tai siitä on haittaa, saadaan se siirtää toiseen paikkaan rajan paikkaa muuttamatta.

Jos rajamerkki on huonokuntoinen tai muutoin puutteellinen eikä rajan oikeasta paikasta ole epäselvyyttä tai riitaa, saadaan rajamerkki korjata rajan paikkaa määräämättä.

Rajan paikkaa muuttamatta saadaan rakentaa uusi rajamerkki, jos se on tarpeen rajan paikan osoittamiseksi maastossa.

Edellä 1—3 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden suoritetaan rajankäyntinä.

109 §

Mitä tässä luvussa säädetään rekisteriyksikön rajan paikasta ja rajamerkistä, koskee soveltuvien osin myös rasitealueen ja muun kiinteistöjaotusta osoittavan rajan paikkaa ja rajamerkkiä.

110 §

Edellä 101 §:n 2 momentissa tarkoitettua aluetta omistaja on se, jota varten alue toimitusasiakirjoista tai muista asiakirjoista saatavan selvityksen mukaan on yleiseksi tai yhteiseksi jätetty tai erotettu ja joka on ryhtynyt käyttämään aluetta alkuperäiseen tarkoitukseen. Jos

alueen käytöstä alkuperäiseen tai sitä vastaavaan tarkoitukseen on ryhtynyt huolehtimaan toinen, joka on saanut alueen hallintaansa, on omistaja se, joka tehtävästä huolehtii.

Muissa kuin 1 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa alueen omistaja on se, joka aluetta omistajana hallitsee. Jollei aluetta kukaan omistajana hallitse eikä aluetta ole erotettu tai jätetty tilojen yhteiseksi alueeksi, omistaa kunta alueen.

Mitä edellä tässä pykälässä säädetään alueesta, koskee myös alueen osaa.

111 §

Alue, jota 101 §:n 2 momentissa tarkoitetaan, muodostetaan tilaksi tai liitetään ennestään olevaan tilaan noudattaen, mitä 41 §:ssä säädetään. Jos alue on yhteinen alue, määrätään sen rajat, mikäli ne ovat epäselvät, ja ne kiinteistöt, joiden yhteinen alue on, sekä osuuksien suuruudet.

112 §

Myönnettäessä lainhuutoa sille, joka 101 §:n 2 momentissa tarkoitettua kiinteistönomistajaksi tehdyn ratkaisun mukaan on toimituksessa muodostetun tilan tai tilaan liitetyn alueen omistaja, katsotaan toimituksessa laaditun selityksen ote riittäväksi selvitykseksi hänen saannostaan.

12 luku

Rakennusmaan järjestely

113 §

Rakennusmaan järjestely saadaan suorittaa, jos sillä voidaan edistää asema- tai rakennuskaavassa eri käyttöön osoitettujen alueiden kiinteistöiksi muodostamista tai tasata rakennusoikeuden ilmeisen epätasaista jakautumista alueella, jolle sanottu kaava on ensi kerran vahvistettu. Lisäksi järjestelyn suorittaminen edellyttää, että siihen on tarvetta alueelle välittömästi odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Rakennusmaan järjestely saadaan suorittaa vain, jos asianomaiseen rakennus- tai asemakaavaan on otettu kaavamääräys siitä, että kaavan toteuttamiseksi voidaan suorittaa rakennusmaan järjestely.

114 §

Rakennusmaan järjestelyä saa hakea kunta tai kaavoitettavalla alueella olevan alueen

omistaja. Hakemus on tehtävä ennen kuin alueelle laadittu asema- tai rakennuskaava on tullut lainvoimaiseksi.

Määräys järjestelyn suorittamiseen voidaan antaa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville.

115 §

Rakennusmaan järjestely suoritetaan alueella, jota 113 §:ssä tarkoitettu kaava koskee (*järjestelyalue*). Erityisestä syystä järjestelyalueena voi olla osa kaavan alueesta.

Kunnan omistama alue saadaan ottaa järjestelyalueeseen vain, jos kunta antaa siihen suostumuksensa tai jos kysymys on vähäisestä alueesta taikka jos alueen ottaminen järjestelyalueeseen on välttämätöntä korttelialueen järjestelemiseksi.

116 §

Ennen kuin päätetään järjestelyn suorittamisesta, toimitusmiesten on laadittava selvitys järjestelyn edellytyksistä ja järjestelyalueesta.

Toimitusmiehet päättävät järjestelyn suorittamisesta ja järjestelyalueesta. Ennen päätöksen tekemistä asianosaisille ja kunnalle on varattava mahdollisuus tutustua 1 momentissa tarkoitettuun selvitykseen ja lausua mielipiteensä järjestelyyn ryhtymisestä ja järjestelyalueesta.

117 §

Sellaisen järjestelyalueella olevan kiinteistön taikka luovutetun tai pidätetyn määräalan tiluksia, joka käsittää ainoastaan yhden asematai rakennuskaavaan soveltuvan tontin tai rakennuspaikan, ei ilman erityistä syytä saa järjestellä tai lunastaa.

Järjestelyn suorittamista koskevassa päätöksessä on erikseen mainittava ne kiinteistöt ja muut alueet, joiden tiluksia ei 1 momentin perusteella järjestellä tai lunasteta. Näitä kiinteistöjä ja alueita eivät koske 177 §:ssä tarkoitettut rajoitukset.

118 §

Jos rakennusmaan järjestely suoritetaan asemakaava-alueella, kunnalle erotetaan päältäpäin rakennuslain 36 §:n 1 momentin 2—8 kohdassa mainitut kunnan tarpeisiin kaavassa osoitetut alueet siltä osin kuin ne eivät ole ennestään kunnan omistuksessa. Sama koskee rakennuskaava-alueella rakennuslain 96 §:n 1

momentissa tarkoitettuja liikenneväyliä ja muita yleisiä alueita.

119 §

Rakennusmaan järjestelyssä on jakoperusteena osakkaan järjestelyalueella omistamien alueiden se arvo, joka niillä oli ennen kaavan laatimista. Kunnan omistamien alueiden osalta jakoperusteena on kuitenkin niillä kaavan vahvistamisen jälkeen oleva arvo.

Osakkaalle annetaan jakoperusteen mukainen osuus järjestelyalueeseen kuuluvista muista kuin 118 §:ssä tarkoitetuista alueista. Tällöin alueet arvioidaan niillä kaavan vahvistamisen jälkeen olevan arvon mukaan. Siltä osin kuin aluetta ei voida antaa jakoperusteen mukaan, suoritetaan erotuksesta korvaus.

120 §

Alueet jaetaan osakkaille siten, että kukin osakas saa alueensa ensisijaisesti omistamistaan alueista ja että jako helpottaa tonttijaon laatimista tai tarkoituksenmukaisten rakennuspaikkojen muodostamista. Jos alueelle on hyväksytty tonttijako, ei aluetta ilman erityistä syytä saa jakaa siten, että osakkaalle annettavan alueen raja poikkeaa kaavatontin rajasta.

Osakkaalle annetaan aluetta jakoperusteesta poiketen siltä osin kuin se on tarpeen alueiden jakamiseksi 1 momentissa tarkoitettulla tavalla. Osakas ei kuitenkaan ole velvollinen ottamaan vastaan aluetta enempää kuin 30 prosenttia yli hänelle jakoperusteen mukaan tulevasta alueen arvosta.

121 §

Osakkaalle, jonka jakoperusteen mukainen osuus on niin vähäinen, ettei se vastaa yhtäkään kaavaan soveltuvaa tonttia tai rakennuspaikkaa, annetaan tontiksi tai rakennuspaikaksi soveltuva alue, jos hän sitä vaatii eikä kukaan sellainen osakas, joka on tehnyt samanlaisen vaatimuksen ja jonka osuus on ensiksi mainitun osakkaan osuutta suurempi, jää ilman vastaavanlaista aluetta.

122 §

Jos järjestelyaluetta ei 120 §:n 2 momentissa ja 121 §:ssä tarkoitettuihin toimenpitein saada jaetuksi 120 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla, saadaan rakennuspaikaksi tai tontiksi soveltuvasta alueesta antaa osia usealle vähäisen osuuden omistavalle osakkaalle, jollei näistä kukaan halua lunastaa koko aluetta. Jos

lunastamista vaativia osakkaita on useita, etuoikeus on sillä, jonka jakoperusteen mukainen osuus on suurin.

Jos kukaan 1 momentissa tarkoitetuista osakkaista ei ole tehnyt lunastusvaatimusta, kunta saa lunastaa koko alueen.

Kunta, kuntayhtymä tai valtio saa toimituksessa lunastaa kaavassa sen tarpeisiin osoitetun rakennuslain 50 ja 111 §:ssä tarkoitettua aluetta kuin aluetta ei ole erotettava kunnalle tämän lain 118 §:n mukaisesti.

123 §

Katualueen tai rakennuskaavatiealueen määrä, joka kunnalla on oikeus saada rakennuslain mukaan korvauksetta, määrätään noudattaen, mitä siitä sanotussa laissa säädetään. Laskelmaa tehtäessä koko järjestelyalue kuitenkin rinnastetaan yhdelle maanomistajalle kuuluaan alueeseen ja laskelmasta jätetään pois kunnan omistamat alueet.

Edellä 118 §:ssä tarkoitetuista alueista, lukuun ottamatta tämän pykälän 1 momentissa tarkoitettuja kunnan omistukseen tai hallintaan korvauksetta siirtyviä alueita, järjestelyn osakkailla on oikeus saada kunnalta korvaus, joka jaetaan osakkaiden kesken jakoperusteen mukaan. Korvauksen määräämistä varten alueet arvioidaan niillä ennen kaavan laatimispäätöksen tekemistä olleen arvon mukaan lisättynä sillä arvon nousulla, joka sanotun ajankohdan jälkeen on aiheutunut yleisen hintatason kohoamisesta tai muusta syystä kuin siitä kaavoituksesta, jonka vuoksi järjestely suoritetaan.

124 §

Jos rakennuksen sijaintipaikan omistaja vaihtuu järjestelyssä, rakennus määrätään alueen uuden omistajan lunastettavaksi.

Jos rakennus ei sovellu kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen tai jos 1 momentissa tarkoitettu rakennus soveltuu huonosti uuden omistajan käyttöön, rakennus on arvioitava siihen arvoon, joka sillä on ottaen huomioon kaavan mukainen alueen käyttötarkoitus ja rakennuksen tosiasiallinen käyttömahdollisuus.

Jos 2 momentin mukaisesti arvioitu rakennuksen arvo on pienempi kuin se arvo, joka rakennuksella oli ilman kaavasta tai omistajan vaihtumisesta johtuvaa vaikutusta, on erotus rakennusmenetystä, jonka korvaamisesta asianosaiset vastaavat 130 §:n 2 momentin mukaisesti

125 §

Mitä 124 §:ssä säädetään, koskee soveltuvin kohdin myös rakennelmaa, laitetta, johtoja, istutuksia, puutarhaa ja muuta sellaista kiinteään omaisuuteen kuuluvaa.

126 §

Järjestelyalueeseen kohdistuvan vuokraoikeuden ja muun erityisen oikeuden haltijan aseman järjestämiseen sovelletaan, mitä 86 ja 87 §:ssä säädetään.

127 §

Rakennusmaan järjestelyssä laaditaan järjestelysuunnitelma, jossa esitetään:

- 1) kunnalle 118 §:n nojalla erotettavat alueet;
- 2) osakkaille annettavat alueet sekä osakkailla lunastettavat alueet;
- 3) kunnalle, kuntayhtymälle tai valtiolle 122 §:n 2 ja 3 momentin mukaan lunastettavat alueet;
- 4) muodostettavia kiinteistöjä koskevat ratkaisut, osuudet yhteisiin alueisiin ja etuudet;
- 5) määräykset rakennusten lunastamisesta;
- 6) määräykset vuokraoikeuden ja muun erityisen oikeuden haltijan aseman järjestämisestä;
- 7) alueiden haltuunoton aika ja muut haltuunottoa koskevat määräykset;
- 8) järjestelyn johdosta suoritettavat korvaukset; sekä
- 9) muut edellisiin verrattavat toimenpiteet.

128 §

Asianosaisille on kokouksessa selostettava järjestelysuunnitelma ja sen perusteet sekä varattava mahdollisuus tutustua suunnitelmaan ja tehdä sitä koskevia muistutuksia ja vaatimuksia. Kun muistutukset ja vaatimukset on käsitelty, vahvistetaan järjestelysuunnitelma.

129 §

Kun järjestelysuunnitelma on vahvistettu, muodostetaan kunkin osakkaan ja muun asianosaisen saamat alueet yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi. Jos alueella on suoritettu tontinmittaus tai yleisen alueen mittaus, mitatut tontit ja yleiset alueet merkitään tontteina tai yleisinä alueina kiinteistörekisteriin, mikäli merkitsemisen edellytykset ovat olemassa. Muutoin kiinteistöjen alueet muodostetaan tiloiksi.

Järjestelyalueeseen sisältyvä yhteinen alue voidaan siirtää muodostettavaan kiinteistöön

noudattaen, mitä 60 ja 61 §:ssä tarkoitettusta alueen lunastamisesta säädetään. Jollei siirtämistä suoriteta, osakaskunnan saama alue jää kiinteistöjen yhteiseksi tai muodostetaan osakaskunnan pyynnöstä tilaksi.

Edellä 118 §:ssä tarkoitettujen alueiden erottaminen kunnalle toimitetaan asemakaava-alueella järjestelyn yhteydessä suoritettavalla yleisen alueen mittauksella. Jollei yleisen alueen mittausta ole suoritettu tai jos kysymys on rakennuskaava-alueesta, alueet erotetaan kunnalle muodostamalla ne 1 momentin mukaisesti tiloiksi.

130 §

Rakennusmaan järjestelyn kustannukset jaetaan osakkaiden ja kunnan kesken niiden järjestelyssä saamien alueiden arvojen mukaisessa suhteessa. Osakkaiden kesken kustannukset jaetaan heidän järjestelyssä saamansa hyödyn mukaisessa suhteessa.

Edellä 124 §:n 3 momentissa ja 125 §:ssä tarkoitettu omaisuudenmenetys sekä vuokraoikeuden ja muun erityisen oikeuden haltijalle maksettava korvaus, siltä osin kuin korvauksen perusteena olevasta toimenpiteestä ei ole hyötynyt kiinteistön omistajalle, jaetaan osakkaiden kesken 1 momentissa säädetyn perusteen mukaan. Kunta ei kuitenkaan ole velvollinen osallistumaan sanottujen menetysten ja korvausten maksamiseen.

13 luku

Yhteiset alueet ja erityiset etuudet

Yhteisalueosuuden siirtäminen ja tilaksi muodostaminen

131 §

Kiinteistöstä luovutettu osuus yhteiseen alueeseen tai määräosa tällaisesta osuudesta siirretään luovutuksensaajan kiinteistöön tai, jollei siirtäminen ole mahdollista, muodostetaan tilaksi. Edellä sanotut toimenpiteet tehdään toimituksessa, johon sovelletaan, mitä lohkomisesta säädetään.

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa toimituksessa osuus katsotaan määräläiseksi. Osuuden siirtäminen saadaan suorittaa silloinkin, kun kiinteistö, josta osuus erotetaan, sijaitsee eri

kunnassa kuin saajakiinteistö, jos osuuden siirtäminen on tarkoituksenmukaista.

Yhteisen alueen muodostaminen ja alueen liittäminen yhteiseen alueeseen

132 §

Asianosaisten sopimuksesta saadaan yhden tai useamman kiinteistön yksityisiä tiluksia käsittävä alue muodostaa kiinteistöjen yhteiseksi alueeksi, jos se on näille kiinteistöille tarpeellinen.

Yhteistä aluetta ei kuitenkaan saa muodostaa yhteismetsää, tietä eikä valtaojaa tai muuta veden johtamista varten.

Alueella, jolla on voimassa asema- tai rakennuskaava, ei saa muodostaa yhteistä aluetta.

133 §

Alue, jonka yhteisen alueen osakaskunta on luovutuksen kautta saanut omistukseensa, liitetään osakaskunnalle kuuluvaan yhteiseen alueeseen.

134 §

Alue erotetaan yhteiseksi tai liitetään ennestään olevaan yhteiseen alueeseen toimituksessa, johon sovelletaan, mitä lohkomisesta säädetään, tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä.

Alueen yhteiseen alueeseen liittäminen edellytyksenä on, että kiinteistöön, josta alue otetaan, ei kohdistu kiinnityksiä tai liitettävä alue vapautetaan vastaamasta sanotun kiinteistön kiinnityksistä. Edellytyksenä vapauttamiselle on, että panttioikeuden haltija antaa siihen suostumuksensa. Vapauttaminen voi tapahtua panttioikeuden haltijan suostumuksesta, jos kiinteistö, josta alue otetaan, riittää liittäminen jälkeen selvästi vastaamaan siihen kohdistuvista panttisaamisista.

135 §

Kiinteistön vesialue erotetaan halkomisessa muodostettavien kiinteistöjen yhteiseksi, jollei sen jakamiseen ole erityistä syytä.

136 §

Halkomisessa ja uusjaossa voidaan, jos se on tarpeen tarkoituksenmukaisen jakotuloksen saavuttamiseksi eikä siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa, ilman asianosaisten sopimusta erottaa yhteiseksi:

1) autojen pitämistä, venevalkamaa tai laituria varten tapeellinen alue;

2) veden ottamista tai patoamista varten tarpeellinen alue;

3) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun maa-aineksen ottamista varten tarpeellinen alue; sekä

4) yhteisen vesialueen tai yhteisenä erityisenä etuutena olevan kalastusoikeuden käyttämistä varten tarpeellinen maa-alue.

Uusjaossa voidaan muutakin erityistä yhteistä tarvetta varten erottaa alue yhteiseksi.

Yhteistä aluetta ei kuitenkaan saa muodostaa, jos se tarve, jota varten alue tulisi muodostettavaksi, voidaan yhtä hyvin tyydyttää perustamalla rasite.

Yhteisen alueen jako

137 §

Muun yhteisen alueen kuin kosken tai yhteismetsälaissa tarkoitetun yhteismetsän osakas on oikeutettu saamaan osuutensa jaolla erotetuksi, jos erottaminen voi tapahtua kenellekään osakkaalle sanottavaa haittaa tuottamatta.

Yhteisen vesialueen jaon edellytyksenä on lisäksi, että osuuden erottaminen on tarpeen erityistä käyttöä varten tai että jakamiseen on muutoin painavia syitä.

Jos osuutta yhteiseen maa-alueeseen ei voida erottaa eikä osuus ole tarpeen osakkaan kiinteistön käytön kannalta, ovat muut osakkaat hänen vaatiessaan velvolliset lunastamaan osuuden. Kun osuus on lunastettu, kuuluu yhteinen alue osallisiksi jääville kiinteistöille aikaisempien osuuksien mukaisessa suhteessa, jolleivät osakkaat toisin sovi. Osuuden lunastaneiden osakkaiden on suoritettava lunastusta vaatineelle osakkaalle korvaus hänen menetyksistään.

138 §

Jollei tarkoituksenmukaista tilusten sijoitusta saada aikaan jakamalla vain yhteinen alue ja suorittamalla tilusvaihtoja, saadaan jakoon ottaa yhteiseen alueeseen rajoittuvia tiluksia sen verran kuin tilusten tarkoituksenmukaisen sijoituksen aikaansaamiseksi on välttämätöntä. Edellytyksenä näiden tilusten jakoon ottamiselle on, ettei se aiheuta kenellekään sanottavaa haittaa.

139 §

Jakoperusteena yhteisen alueen jaossa on

kunkin kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen. Osuuden suuruus määrätään siinä toimituksessa noudatetun jakoperusteen tai muun osuuden suuruudesta annetun päätöksen mukaan, jossa alue on jätetty tai erotettu yhteiseksi. Jos alue on jäänyt tai muodostunut kiinteistöjen yhteiseksi ilman, että asiaa on käsitelty toimituksessa, muodostettujen kiinteistöjen osuudet ovat toimituksen suorittamisen ajankohtana voimassa olleen lain mukaiset. Siltä osin kuin osuudesta on myöhemmin toisin sovittu, määrätty tai laissa säädetty, osuus määräytyy tällaisen sopimuksen, päätöksen tai säännöksen mukaisesti.

Kiinteistölle, josta 138 §:n nojalla on otettu tiluksia yhteisen alueen jakoon, annetaan jaossa tiluksia jakoon otettujen tilusten nautintaa vastaava määrä.

140 §

Vesialueen jaossa on vesialueeseen kuuluva koskialue jätettävä yhteiseksi alueeksi. Jos kosken vesivoima on kosken kalastusta tai muuta käyttöä vähäarvoisempi tai jos koski voidaan kenellekään osakkaalle haittaa tuottamatta antaa jollekin tai joillekin osakkaista, voidaan koskialue ottaa muun vesialueen yhteydessä jakoon.

Jos oikeus kosken vesivoimaan on ennen 1 päivää maaliskuuta 1903 muutoin kuin jaolla laillisesti erotettu, otetaan koskialue ilman sen vesivoimaa kuitenkin jakoon.

Vesialueen jaossa saadaan muodostaa yhteiseksi alueeksi erityinen kalastuspaikka, jos se on tarpeen jaon toteuttamiseksi. Saapuvilla olevien asianosaisten sopimuksesta voidaan muikin vesialue muodostaa osakaskiinteistöjen yhteiseksi.

141 §

Jos jaettava yhteinen maa-alue sijaitsee siten, että aluetta tai sen osaa voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain siihen rajoittuvien, kiinteistöille yksityisesti kuuluvien tilusten yhteydessä tai jos jaettava maa-alue on vähäarvoinen, saadaan, siltä osin kuin 138 §:ssä mainitun toimenpitein ei saada aikaan tyydyttävää tilusten sijoitusta, yhteinen alue tai sen osa lunastaa ja liittää alueellisina osina niihin kiinteistöihin, joiden tiluksiin yhteinen alue rajoittuu. Erityisestä syystä yhteistä aluetta voidaan määrätä lunastettavaksi sellaiseen osakaskiinteistöön, joka ei rajoitu yhteiseen alueeseen. Mitä edellä tässä momentissa säädetään kiinteistöistä, koskee myös yhteismetsää.

Sellainen 1 momentissa tarkoitettu yhteinen alue tai sen osa, joka sijaitsee asema-, rakennus- tai rantakaavan alueella ja joka kunnalla olisi rakennuslain nojalla oikeus lunastaa ilman erityistä lupaa, voidaan jaossa määrätä kunnan lunastettavaksi.

Kun yhteinen alue 1 momentin nojalla liitetään kiinteistöön tai yhteismetsään taikka 2 momentin nojalla lunastetaan kunnalle, on yhteisen alueen osakkaalla oikeus saada korvaus, joka määräytyy saman perusteen mukaan kuin hänen kiinteistöllään oli osuutta yhteiseen alueeseen.

142 §

Toimitusmiehet päättävät yhteisen alueen jaon edellytyksistä ja laajuudesta. Samalla heidän on päätettävä, miltä osin jako suoritetaan 137 §:n 1 momentissa tarkoitettuna jakona ja miltä osin 141 §:ssä tarkoitettua lunastusmenetelyä käyttäen sekä mitä osuuksia määrätään 137 §:n 3 momentin nojalla lunastettaviksi.

143 §

Yhteisen alueen jaossa laaditaan jakosuunnitelma, jossa esitetään:

- 1) jaettujen tilusten liittäminen osakkaiden kiinteistöihin tai muodostaminen eri kiinteistöiksi;
- 2) tilusten antaminen kiinteistöille 139 §:n 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa;
- 3) alueiden jättäminen tai muodostaminen yhteiseksi;
- 4) alueiden lunastaminen ja niiden liittäminen kiinteistöihin tai yhteismetsään taikka muodostaminen eri kiinteistöiksi;
- 5) 137 §:n 3 momentissa tarkoitettujen osuuden lunastaminen ja jakaantuminen kiinteistöille;
- 6) perustettavat rasiitit;
- 7) 145 §:ssä tarkoitettujen oikeudenhaltijain aseman järjestäminen tai oikeuksien lakkaaminen;
- 8) jaon johdosta maksettavat korvaukset; sekä
- 9) muut tarpeelliset edellisiin verrattavat toimenpiteet.

144 §

Asianosaisille on kokouksessa selostettava jakosuunnitelma ja sen perusteet sekä varattava mahdollisuus tutustua jakosuunnitelmaan ja tehdä sitä koskevia muistutuksia. Muistutusten käsittelyn jälkeen toimitusmiesten on päätettävä jakosuunnitelman vahvistamisesta.

Jos jakosuunnitelma on saanut lainvoiman,

voidaan tästä johtuvat merkinnät tehdä kiinteistörekisteriin ennen toimituksen lopettamista.

145 §

Jos jaettavaan alueeseen kohdistuu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus, sovelletaan oikeudenhaltijan aseman järjestämiseen, mitä 86 ja 87 §:ssä säädetään.

146 §

Kiinteistön jaossa saama alue liitetään osakskiinteistöön tai erotettua osuutta vastaava alue muodostetaan erityisestä syystä eri kiinteistöksi. Sama koskee aluetta, joka 141 §:n 2 momentin nojalla lunastetaan kunnalle.

147 §

Alue tai osuus, joka yhteisen alueen jaossa siirretään kiinteistöstä toiseen tai muodostetaan eri kiinteistöksi, vapautuu sitä rasittavista panttioikeuksista. Vastaanottavaa kiinteistöä rasittavat panttioikeudet kohdistuvat toimituksen saatua lainvoiman myös kiinteistöön siirrettyyn alueeseen tai osuuteen.

Erityiset etuudet

148 §

Jos jaettavalla alueella sijaitsevaan määrättyyn alueeseen kohdistuva erityinen etuus, kuten oikeus koskivoimaan, kalastukseen tai kilvilouhokseen, kuuluu usealle kiinteistölle yhteisesti, jätetään tällainen etuus jaossa edelleen voimaan. Etuus saadaan kuitenkin lakkauttaa noudattaen, mitä 149 §:ssä säädetään. Jos etuus kuuluu yksinomaan jaossa mukana oleville kiinteistöille, voidaan se ottaa jakoon, jos siihen on erityistä syytä.

Alue, johon etuus kohdistuu, voidaan erottaa jaon mukaan etuuteen oikeutettujen kiinteistöjen yhteiseksi, jos se on tarkoituksenmukaista.

Jaettavaan alueeseen kohdistuva, kiinteistölle yksityisesti kuuluva erityinen etuus jätetään edelleen voimaan. Etuus voidaan kuitenkin lakkauttaa noudattaen, mitä 149 §:ssä säädetään, taikka ottaa jakoon, jos etuus kuuluu jaossa mukana olevalle kiinteistölle ja jos etuuden jakoon ottamiseen on erityistä syytä.

149 §

Kiinteistön tai muun rekisteriyksikön aluee-

seen kohdistuva yhteinen erityinen etuus tai yksityinen erityinen etuus voidaan rasitetun rekisteriyksikön omistajan vaatimuksesta lakkauttaa, jos etuus on muuttuneiden olosuhteiden johdosta tullut siihen oikeutetuille kiinteistöille vähämerkitykselliseksi taikka jos etuuden käyttämisestä johtuva rasitus on muodostunut kohtuuttoman suureksi siitä saatavaan hyötyyn nähden. Lakkauttaminen suoritetaan erillisessä toimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä.

Rasitetun rekisteriyksikön omistajan on suoritettava korvaus etuuden lakkauttamisesta aiheutuvasta menetyksestä.

Erinäisiä säännöksiä

150 §

Halottavaan kiinteistöön kuuluva osuus yhteiseen maa-alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen taikka sille yksityisesti kuuluva erityinen etuus annetaan yhdelle halkomisessa muodostetuista kiinteistöistä, jollei osuuden tai etuuden jakaminen usean halkomisessa muodostetun kiinteistön kesken ole kiinteistöjen käytön kannalta tarkoituksenmukaista taikka jolleivät asianosaiset jakamisesta sovi. Halottavan kiinteistön osuus yhteiseen vesialueeseen jaetaan muodostettavien kiinteistöjen kesken toimituksessa noudatetun jakoperusteen mukaan, jolleivät asianosaiset toisin sovi.

Emäkiinteistöön kuuluvasta osuudesta yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen taikka emäkiinteistön yksityisestä erityisestä etuudesta saa lohkokiinteistö tai saajakiinteistö osuuden, jos asianosaiset ovat niin sopineet. Jolleivät asianosaiset ole toisin sopineet, määrätään lohkokiinteistön tai saajakiinteistön osuus lohkokiinteistön tai siirretyn määräalan ja kantakiinteistön maapinta-alojen suhteessa tai erityisestä syystä muun kohtuullisen perusteen mukaan. Lohkokiinteistö tai saajakiinteistö ei kuitenkaan saa osuutta siitä osuudesta yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen, joka emäkiinteistöllä on yli sen, mikä sille maapinta-alansa perusteella kuuluisi (*säästöosuus*), elleivät asianosaiset ole tästä nimenomaisesti sopineet.

151 §

Osuus yhteiseen erityiseen etuuteen voidaan siirtää toiseen kiinteistöön noudattaen, mitä yhteisalueosuuden siirtämisestä säädetään.

Jos sellaisen kiinteistön, jolla on osuus yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen taikka yksityinen erityinen etuus, koko alue muodostetaan yleiseksi alueeksi, pakkolunastusyksiköksi taikka tie- tai liitännäisalueeksi taikka liitetään yhteismetsään, muodostaa kiinteistölle kuuluva osuus tai etuus jäljelle jäävän kiinteistön.

152 §

Kiinteistötoimituksessa on aina todettava, mihin yhteisiin alueisiin tai yhteisiin erityisiin etuuksiin muodostetuilla kiinteistöillä on osuutta ja mikä on kullekin kiinteistölle kuuluvan osuuden suuruus. Jos kiinteistötoimituksessa muodostettavan kiinteistön emäkiinteistön osuuden suuruutta ei ole lainvoimaisesti ratkaistu, kiinteistötoimituksessa on todettava, mikä on kunkin muodostettavan kiinteistön osuus emäkiinteistön osuudesta yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen. Kiinteistötoimituksessa on myös todettava muodostetuille kiinteistöille yksityisesti kuuluvat erityiset etuudet.

153 §

Tämän luvun säännökset koskevat yhteismetsää ja osuutta yhteismetsään vain, jos niin erikseen säädetään. Yhteismetsäosuuden osalta noudatetaan kuitenkin soveltuvin osin 152 §:n säännöksiä.

14 luku

Rasitteet

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 rakennuskaava- tai asemakaava-alueella, ei kuitenkaan katualueella, liikenneväylän alueella eikä rakennuskaavatiealueella.

Jos 1 momentissa tarkoitettun oikeuden perustamista pysyvänä rasitteena ei olosuhteiden odotettavissa olevan muuttumisen vuoksi tai muusta erityisestä syystä ole pidettävä tarkoituksenmukaisena, voidaan sanottu oikeus perustaa *määräaikaisena rasitteena*. Toimituksessa on määrättävä se ajankohta, johon saakka määräaikainen rasite on voimassa. Jos on tarpeen, toimituksessa voidaan myös määrätä se tapahtuma, jonka johdosta määräaikainen rasite lakkaa ennen määräajan päättymistä.

Rakennusrasitteista säädetään erikseen.

155 §

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

156 §

Rasite saadaan perustaa, jos rasitetun ja oikeutettun 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- ja rakennuskaava-alueella saa-

daan perustaa 154 §:n 1 momentin 1—3 ja 9 kohdassa tarkoitettu 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 perustamalla 154 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettu rasite taikka perustamalla yksityisistä teistä annetussa laissa (358/62) tarkoitettu pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus noudattaen, mitä sanotussa laissa säädetään.

157 §

Rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan tai rakennuskaavan 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 tarkoitettun rasitteen käyttäminen ei edellytä vesilain 9 luvun 4 §:n 3 momentissa tarkoitettua omistajan suostumusta.

158 §

Toimituksessa on määrättävä alue, johon perustettu rasite kohdistuu, sekä tarvittavat ehdot ja rajoitukset rasitteen käyttämiselle.

Jos rasitteen käyttäminen edellyttää tien tekemistä tai rakennuksen, rakennelman tai laitteen rakentamista taikka rasitealueen muuta kuntoonpanoa, toimituksessa on annettava tarpeelliset määräykset oikeutettujen kiinteistöjen omistajien ja rasitetun alueen omistajan osallistumisesta kuntoonpanokustannuksiin, jos joku asianosaisista sitä vaatii tai jos se on muutoin tarpeellista. Jolleivät asianosaiset sovi kuntoonpanokustannusten osittelusta, on ositteluperusteena kunkin asianosaisen rasitteesta saama hyöty. Mitä edellä tässä momentissa säädetään kuntoonpanokustannuksista, sovelletaan myös rasitealueen kunnossapitokustannuksiin. Kuivattamista varten perustettun rasit-

teen kunnossapitoon sovelletaan, mitä vesilais-
sa ojan kunnossapidosta säädetään.

Jos rasite on perustettu kuntaa varten, so-
velletaan kuntaan, mitä 2 momentissa sääde-
tään rasitteeseen oikeutetun kiinteistön omista-
jasta.

159 §

Toimituksessa, jossa muodostetaan uusia
kiinteistöjä, vaihdetaan alueita tai liitetään
alueita kiinteistöön, on määrättävä se kiinteis-
tö, 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 näi-
den hyväksi, mikäli 156 ja 157 §:ssä säädetyt
edellytykset rasitteen perustamiselle ovat ole-
massa.

Toimituksen kohteena olevaa aluetta koske-
va rasite, joka on tarpeeton, on poistettava
toimituksessa.

160 §

Kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voi-
daan siirtää toiseen paikkaan rasitetun rekiste-
riyksikön alueella tai antaa uusia rasitteen
käyttämistä rajoittavia määräyksiä taikka
muuttaa rasitteen käyttämisestä aikaisemmin
annettuja määräyksiä, jos asianomaiset siitä
sopivat eikä toimenpide vaikeuta asemakaavan
tai rakennuskaavan toteuttamista. Tällainen
toimenpide voidaan suorittaa ilman asianosai-
sten sopimustakin, jos rasitteesta olosuhteiden
muuttumisen johdosta aiheutuva haitta voi-
daan poistaa tai sitä vähentää eikä toimenpi-
teestä aiheudu oikeutetulle kiinteistölle huo-
mattavaa haittaa.

161 §

Kiinteistötoimituksessa perustettu rasite voi-
daan poistaa, jos olosuhteet ovat niin muuttu-
neet, ettei rasitetta enää 156 ja 157 §:n sään-
nökset huomioon ottaen voitaisi perustaa eikä
rasite ole oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle
välttämätön. Välttämätön rasite voidaan pois-
taa, jos rasitteesta aiheutuvan kohtuuttoman
haitan poistaminen ei ole mahdollista 160 §:ssä
tarkoitettuun toimenpitein ja jos poistetun rasit-
teen sijaan voidaan 156 ja 157 §:ssä säädetyn
edellytyksin perustaa vastaavanlainen rasite
toiseen paikkaan.

Jos rasitteesta aiheutuvaa kohtuutonta hait-

taa ei voida poistaa 1 momentissa tarkoitettuun
toimenpitein ja jos rasitteen rasittavuuden li-
sääntyminen on aiheutunut rasitteen käytön
muuttumisesta, on niiden rasiteoikeuden haltijoi-
den, joiden käytön johdosta rasittavuus on
lisääntynyt, korvattava muutoksesta johtuva
lisähaitta rasitetun rekisteriyrityksikön omistajalle.

162 §

Rasitetun rekisteriyrityksikön omistajalla ja hal-
tijalla on oikeus saada korvaus rasitteen perus-
tamisesta aiheutuvista menetyksistä siltä, jonka
hyväksi rasite perustetaan. Lohkomisessa loh-
kokiinteistön hyväksi perustetusta 156 §:n 3
momentissa tarkoitettua kulkuyhteyttä varten
tarpeellisesta rasitteesta tai oikeudesta kanta-
kiinteistön omistajalla on kuitenkin oikeus kor-
vaukseen vain erityisestä syystä. Jos 159 §:n 2
momentissa tarkoitettun määräyksen vuoksi rasit-
teen rasittavuus sanottavasti lisääntyy, rasit-
tetun rekisteriyrityksikön omistajalla on oikeus
saada korvaus tästä johtuvasta lisähaitasta
sanotussa momentissa tarkoitetuilta rasiteoi-
keuden haltijoilta.

163 §

Kun jaossa perustetaan kaikkien osakastilo-
jen kesken 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu
pysyvä oikeus, voidaan jakoperusteen mukai-
nen osa oikeutta varten tarvittavien tilusten
jyvitysarvosta lukea kunkin osakkaan osuudek-
si, jos se osakkaiden oikeuden perustamisesta
saama hyöty huomioon ottaen on tarkoituk-
senmukaista. Tällöin ei alueen luovuttamisesta
oikeuden perustamista varten määrätä kor-
vausta.

164 §

Jos rasite poistetaan tai siirretään taikka sen
käyttämistä rajoitetaan tai käyttämisestä an-
nettuja määräyksiä muutetaan, on rasiteoikeu-
den haltijalla oikeus saada korvaus toimenpi-
teen aiheuttamista menetyksistä siltä, joka saa
toimenpiteestä hyötyä. Korvausta vähennetään
toimenpiteestä korvauksen saajalle aiheutuvaa
hyötyä vastaavasti. Jos korvausvelvollisia on
useita, he osallistuvat korvauksen maksamiseen
saamansa hyödyn mukaan.

165 §

Tässä luvussa tarkoitettu rasitteen tai oikeu-
den perustaminen, siirtäminen tai poistaminen
taikka muu rasitetta tai oikeutta koskeva asia
käsitellään rasitetoimituksessa tai muun kiin-
teistötoimituksen yhteydessä.

Asemakaava-alueen tonttijakoalueella suoritettavassa rasitetoimituksessa saadaan käsitellä 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu, yksityisistä teistä annetun lain mukaista oikeutta koskeva asia vain, jos kysymys on tällaisen oikeuden siirtämisestä, muuttamisesta tai poistamisesta. Muulla kuin edellä tarkoitettulla alueella rasitetoimituksessa saadaan käsitellä 156 §:n 3 momentissa tarkoitettu yksityisistä teistä annetun lain mukaista oikeutta koskeva asia vain, jos samalla on kysymys 154 §:n 1 momentissa tarkoitettua rasitetta koskevasta toimenpiteestä.

166 §

Rasitetoimitusta saa hakea rekisteriyksikön omistaja. Kunta saa hakea rasitetoimitusta, jos kysymys on kuntaa varten perustettavasta tai perustetusta rasitteesta. Yhteiseen alueeseen kohdistuvan rasitteen poistamista, siirtämistä tai muuta muuttamista saa hakea myös yhteisen alueen osakas.

167 §

Rasitetoimituksen toimituskustannukset on hakijan maksettava. Jos toimituksesta on hyötynyt muullekin asianosaiselle, on tämän osallistuttava kustannuksiin toimenpiteestä saamansa hyödyn tai muun kohtuullisen perusteen mukaan.

Mitä 1 momentissa säädetään rasitetoimituksen toimituskustannusten maksamisesta, noudatetaan soveltuvin osin myös silloin, kun rasitetta koskeva asia käsitellään muun kiinteistötoimituksen yhteydessä.

15 luku

Toimitusmenettely

Tiedottaminen

168 §

Toimituksen aloittamisesta tiedotetaan kaikille asianosaisille kutsukirjeellä.

Jos toimitus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määrää alaa eikä toimituksessa ole kysymys kiinteistön halkomisesta, riittää kutsukirjeen toimittaminen yhdelle omistajista. Jos toimitus koskee yhteistä aluetta eikä toimituksessa ole kysymys sen jakamisesta tai 101 §:n 1 momentin 2, 4 tai 5 kohdassa tarkoitettua kiinteistönmäärittämisestä tai vastaavasta toimenpiteestä, kutsukirje toimitetaan osakaskunnalle noudattaen, mitä yhteisäluelain

26 §:ssä säädetään. Jos toimitus koskee aluetta, johon usealla kiinteistöllä on rasiteoikeus tai yksityisistä teistä annetun lain mukainen oikeus, eikä kysymys ole tällaisen oikeuden poistamisesta, siirtämisestä tai muuttamisesta, riittää kutsukirjeen toimittaminen yhdelle oikeuden haltijoista.

Toimituksesta, joka suoritetaan taaja-asutukseen käytetyllä alueella, yleiskaava-, asemakaava-, rakennuskaava- tai rantakaava-alueella taikka alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asema- tai rakennuskaavan laatimista varten tai jolle rantakaavan laatiminen on rakennuslain 123 a §:n mukaan tarpeen, lähetetään asianomaiselle kunnalle kutsukirje siinäkin tapauksessa, ettei kunta ole toimituksessa asianosaisena.

169 §

Jos kutsukirjettä ei voida lähettää jollekin asianosaiselle sen vuoksi, että häntä tai hänen osoitettaan ei saada vaikeuksista selville, toimituksen aloittamisesta tiedotetaan lisäksi julkaisemalla kutsu yhdessä tai kahdessa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Samoin kutsu on julkaistava sanomalehdessä silloin, kun on epätietoisuutta siitä, ketkä ovat toimituksen asianosaisia.

Toimituksen aloittaminen katsotaan tiedotetuksi, jos kutsukirje on vähintään 10 päivää ennen alkukokousta annettu postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitettu asianomaiselle taikka vähintään seitsemän päivää ennen alkukokousta luovutettu vastaanottajalle kirjallista todistusta vastaan taikka jos kutsu on julkaistu sanomalehdessä vähintään 10 päivää ennen alkukokousta.

170 §

Jos toimituksen aloittamisesta on tiedotettu 168 ja 169 §:ssä säädetyllä tavalla, asianosaisen poissaolo ei estä toimituksen suorittamista.

Toimitus voidaan suorittaa tiedottamatta siitä 168 ja 169 §:ssä säädetyllä tavalla, jos kaikki asianosaiset siihen suostuvat.

Jos toimituksen aikana ilmenee, että jollekin asianosaiselle ei ole tiedotettu toimituksen aloittamisesta, toimituksessa on pidettävä jatkokokous, josta asianomaiselle tiedotetaan kuten toimituksen aloittamisesta. Toimitus saadaan kuitenkin suorittaa loppuun jatkokokousta pitämättä, jos asianosainen, jolle toimituksen aloittamisesta ei ole tiedotettu, on toimituksessa saapuvilla eikä vaadi käsittelyn lyk-

käämistä tai jos hän ennen toimituksen lopettamista on kirjallisesti ilmoittanut, ettei hän osaltaan pidä jatkokokousta tarpeellisenä. Mitä edellä tässä momentissa säädetään asianosaisesta, koskee myös kuntaa, kun kysymys on 168 §:n 3 momentissa tarkoitettusta toimituksesta.

171 §

Toimituksen jatkokokouksesta ilmoitetaan toimituskokouksessa tai tiedotetaan toimituksen aloittamisesta säädetyllä tavalla. Kokouksessa saapuvilla olevat asianosaiset voivat kuitenkin sopia muustakin sellaisesta jatkokokouksen tiedottamistavasta, jota toimitusinsinööri pitää riittävänä.

Kokoukset ja muu toimitusmenettely

172 §

Toimituksessa esille tulevien asioiden käsittelemistä ja ratkaisemista varten pidetään tarpeen mukaan yksi tai useampia kokouksia, jollei 178 §:n 2 momentista muuta johdu.

173 §

Toimitus katsotaan aloitetuksi silloin, kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen. Ennen toimituksen aloittamista saadaan kuitenkin suorittaa toimitukseen liittyviä teknisiä tehtäviä.

174 §

Toimitusmiesten on huolehdittava siitä, että kaikki toimitukseen kuuluvat asiat tulevat toimituksessa käsitellyiksi.

175 §

Toimituksessa käsiteltävät asiat ratkaistaan toimitusmiesten päätöksellä. Teknisten tehtävien suorittamista koskevat asiat ratkaisee kuitenkin toimitusinsinööri yksin.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske sellaista asiaa, josta asianosaisilla on oikeus sopia ja josta sopimus on tehty.

Jos toimitusmiehet eivät ole päätöksestä yksimielisiä, ratkaistaan asia äänestyksessä, johon sovelletaan, mitä oikeudenkäymiskaaressa äänestyksestä monijäsenisessä tuomioistuimessa säädetään.

176 §

Toimituksessa ratkaistavaa asiaa koskeva

sopimus, joka tehdään toimituskokouksen aikana, merkitään pöytäkirjaan. Jos asianosaiset toimituksen kuluessa muutoin kuin toimituskokouksessa sopivat asiasta, sopimus on tehtävä kirjallisesti. Tällainen sopimus on pätevä, vaikka joku, jota sopimus koskee, ei ole sitä allekirjoittanut, jos hän sopimuksen tekemisen jälkeen pidettävässä toimituskokouksessa ilmoittaa hyväksyvänsä sopimuksen.

Toimitusmenettelyä koskeva asianosaisten sopimus tehdään toimituskokouksessa ja merkitään pöytäkirjaan.

177 §

Sellaisen toimituksen kohteena olevan alueen, jonka omistus voi muuttua toimituksen seurauksena, hoitoa ei saa laiminlyödä. Tällaisella alueella saadaan toimituksen tiedottamisen ja tilusten haltuunoton välisenä aikana suorittaa puuston hakkuuta tai maa-ainesten ottamista myytäväksi tai muuten poisvietäväksi, uusien rakennusten rakentamista tai olemassa olevien rakennusten peruskorjaamista taikka muita sellaisia omaisuuden arvoa tai käyttötarkeitusta muuttavia toimenpiteitä vain toimitusmiesten asettamin rajoituksin tai erikseen antamalla luvalla. Rajoitukset on asetettava siten, että ne eivät tarpeettomasti vaikeuta sellaisten toimenpiteitten suorittamista, joiden vaikutukset toimituksen suorittamiseen ovat vähäisiä. Lupa toimenpiteen suorittamiseen on annettava, jollei toimenpide merkittävästi vaikeuta toimituksen suorittamista tai vaaranna toimituksen tarkoituksen toteuttamista.

Jos halottavan kiinteistön kaikki yhteisomistajat ovat sopineet puiden tai maa-ainesten myynnistä tai poisviemisestä, ei 1 momenttia tältä osin sovelleta.

Toimituksissa, joita 1 momentin säännökset koskevat, toimitusinsinöörin on selostettava sanottuja säännöksiä ja niistä johtuvia rajoituksia. Toimitusmiesten on annettava tarpeelliset määräykset niistä rajoituksista, joita noudattaen toimenpide saadaan suorittaa ilman erityistä lupaa. Toimitusmiesten asettamia rajoituksia ja luvasta antamaa ratkaisua on noudatettava muutoksenhausta huolimatta.

178 §

Jos hakija peruuttaa hakemuksensa ennen kuin toimituksen aloittamisesta on tiedotettu, toimitusmääräys peruutetaan. Samoin menettään, jos hakija peruuttaa hakemuksensa toimituksen tiedottamisen ja aloittamisen välisenä

aikana ja jos peruuttamisesta saadaan tieto ennen alkukokousta kaikille asianosaisille.

Jos toimituksen hakija luopuu hakemuksesta sen jälkeen, kun toimitus on aloitettu tai toimituksen vaatimia teknisiä tehtäviä on suoritettu, asia käsitellään toimituskokouksessa. Toimitus raukeaa, jollei kukaan kokouksessa saapuvilla oleva, toimituksen hakemiseen oikeutettu asianosainen vaadi sen suorittamista. Toimitusinsinööri voi kuitenkin päättää toimituksen raukeamisesta kokousta pitämättä, jos kaikki asianosaiset siihen suostuvat eikä kokouksen pitäminen ole tarpeen korvausten tai toimituskustannusten käsittelemistä varten.

179 §

Jos toimituksen aloittamisen jälkeen ilmenee, ettei toimitusta voida lainkaan suorittaa, jätetään toimitus sikseen. Toimituksen sikseen jättämisestä huolimatta voidaan kuitenkin suorittaa loppuun sellainen toimitukseen kuuluva erillinen tehtävä tai toimenpide, joka on keskenäinen ja jonka loppuun saattamista asianosainen pyytää.

Jos toimituksen aloittamisen jälkeen toimituksen suorittamisen edellytyksissä ilmenee sellainen puutteellisuus, joka voi korjautua, keskeytetään toimitus, jos joku asianosainen sitä vaatii tai jos keskeyttäminen on muutoin taroituksenmukaista.

180 §

Toimitusinsinöörin tehtävänä on hankkia toimituksen suorittamisessa tarvittavat apumiehet sekä rajojen merkitsemistä ja muita maastotöitä varten tarpeelliset tarvikkeet ja työvälineet.

Toimitusinsinööri voi antaa tehtävän asianosaisen suoritettavaksi. Asianosaisella on oikeus saada korvaus suorittamansa tehtävän aiheuttamista menoista ja tehtävään käyttämästään työajasta. Korvaus maksetaan asianosaiselle 208 §:n 1 momentin mukaisesti tai, mikäli se on tarkoituksenmukaisempaa, toimituksessa määrätään tarpeen mukaan korvauksesta johtuvat asianosaisten väliset suoritukset.

181 §

Jos toimituksen laatu tai laajuus sitä edellyttää, toimituksessa valitaan yksi tai useampi toimitsija. Ketään ei voida valita toimitsijaksi ilman suostumustaan.

Toimitsijan tehtävänä on avustaa toimitusinsinööriä 180 §:n 1 momentissa mainittujen teh-

tävien suorittamisessa ja saattaa toimitusmiesten tiedonannot asianosaisten tietoon, huolehtia korvausten perimisestä ja edelleen suorittamisesta sekä toimittaa muitakin näihin verrattavia toimitusinsinöörin antamia tehtäviä.

Toimitsija on oikeutettu saamaan tehtävistään palkkion, jonka perusteet vahvistetaan toimituksessa.

182 §

Toimitusmiehillä ja heidän avustajillaan on oikeus toimituksen suorittamista varten kulkea toimitusalueella, päästä asianosaisten rakennuksiin, avata kartoituslinjoja ja panna alueelle merkkejä. Tällöin on vältettävä aiheuttamasta vahinkoa tai haittaa. Pihassa, puutarhassa tai muussa näihin verrattavassa paikassa olevia puita ja istutuksia ei saa omistajan tai haltijan suostumuksetta vahingoittaa tai kaataa. Samoin asianosaisella on oikeus liikkua toimitusalueella sekä päästä toimituskokouksessa määrättyä ajankohtana toisen asianosaisen omistamaan rakennukseen, jos se on tarpeen hänen etujensa valvomiseksi toimituksessa. Edellä tarkoitettuja toimenpiteitä saadaan suorittaa myös toimitusalueen ulkopuolella, jos se on välttämätöntä.

Jos 1 momentissa tarkoitetuista toimenpiteistä aiheutuu toimituksen asianosaisen omaisuudelle huomattavaa vahinkoa tai haittaa, siitä on vaadittaessa maksettava korvaus. Muun henkilön omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta tai haitasta on suoritettava korvaus.

183 §

Jos toimituksen kohteena olevasta alueesta tai sen käytöstä on voimassa ennen toimituksen vireilletuloa tehty yksityisoikeudellinen sopimus, toimitus on pyrittävä tekemään niin, että sopimusta voidaan noudattaa, jollei toimituksen lopputulos tämän johdosta tule epätarkoituksenmukaiseksi tai sopimuksen huomioon ottamisella loukata toisten asianosaisten oikeutta.

184 §

Jos ennen toimituksen aloittamista on tuomioistuimessa tullut vireille riita, jonka ratkaisu voi vaikuttaa toimituksen lopputulokseen, ei toimitusta saa lopettaa ennen kuin riita on ratkaistu. Jos tällainen riita syntyy toimituksen aloittamisen jälkeen, se ratkaistaan toimituksessa.

185 §

Uusi rekisteriyksikön raja on täsmällisesti määrättävä ja merkittävä pysyvästi maastoon. Rajan paikka voidaan kuitenkin jättää maastoon merkitsemättä asemakaava- tai rakennuskaava-alueella sekä erityisistä syistä muuallakin, jos merkitseminen ei ole tarpeen kiinteistöjaotuksen selvytyden vuoksi eikä muodostettavan kiinteistön omistaja merkitsemistä vaadi. Myös selvä luonnollinen raja voidaan jättää merkitsemättä maastoon. Jollei vedessä olevaa rajaa voida sopivasti rajamerkein osoittaa, merkitään se yksinomaan kartalle.

Mitä 1 momentissa rajan merkitsemisestä säädetään, koskee myös kiinteistömäärityksessä ja muun toimituksen yhteydessä määrättyä ennestään olevaa rekisteriyksikön rajaa.

Rasitealueen raja määrätään ja merkitään maastoon noudattaen, mitä 1 ja 2 momentissa rekisteriyksikön rajasta säädetään, jollei alueen merkitseminen maastoon ole ilmeisen tarpeetonta.

186 §

Tarvittaessa on määrättävä tilusten halutun ajankohta sekä annettava määräyksiä vaihtuvalla alueella olevan sadon ja puuston korjaamisesta sekä omaisuuden poissiirtämisestä. Mitä edellä tässä momentissa säädetään, koskee soveltuvien osin myös aluetta, johon on perustettu rasite- tai muu käyttöoikeus tai jota rasittanut tällainen oikeus on poistettu.

Jollei kysymys ole uusjaosta tai rakennusmaan järjestelystä, asianosaisilla on oikeus sopia 1 momentissa tarkoitetuista asioista. Omaisuuden siirtämiseen ja muuttamiseen ei kuitenkaan saa ryhtyä ennen kuin omaisuus on arviointia varten selvitetty.

187 §

Toimituksessa on pidettävä pöytäkirjaa. Pöytäkirjaan merkitään asianosaisten vaatimukset ja muiden lausumien sisältö, sopimukset, toimitusmiesten ratkaisut ja niiden perustelut sekä muut toimituksen kannalta merkittävät asiat, jos ne eivät sisälly muuhun toimituksen asiakirjaan. Pöytäkirjan ja muut toimituksessa laaditut asiakirjat allekirjoittaa toimitusinsinööri.

188 §

Toimituksen kohteena olevasta alueesta on

tehtävä kartta, jollei sen tekeminen toimituksen laadun vuoksi ole tarpeetonta.

189 §

Toimituksessa tehty ratkaisu ja sopimukset on esitettävä saapuvilla oleville asianosaisille sitä mukaa kuin toimitus edistyy.

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.

191 §

Pöytäkirjan sekä muiden toimitusta koskevien asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla 14 päivän kuluessa toimituksen lopettamispäivästä lukien, jos asianosainen sitä pyytää toimituksessa tai edellä mainitussa määräajassa pyynnöstä lukien, jos pyyntö esitetään toimituksen lopettamisen jälkeen. Jos toimituksessa on annettu 190 §:n 1 momentissa tarkoitettu ratkaisu, pöytäkirjan ja muiden valituskelpoista ratkaisua koskevien asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla 14 päivän kuluessa ratkaisun tekemisestä lukien.

Toimituksen rekisteröiminen

192 §

Kun toimitus on 284 §:n mukaan saanut lainvoiman, toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin. Jos kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä toimituksen, merkinnät kiinteistörekisteriin voidaan tehdä valitusajan päättymistä odottamatta.

Ennen merkintöjen tekemistä on todettava, että toimituksen perusteella rekisteröitävät tiedot täyttävät kiinteistöjärjestelmän selvyydelle ja luotettavuudelle asetettavat sekä kiinteistörekisterilaissa säädetyt vaatimukset.

Jos toimituksesta ei voida tehdä merkintöjä kiinteistörekisteriin sen vuoksi, etteivät rekiste-

riin merkittävät tiedot täytä 2 momentissa säädettyjä vaatimuksia, toimitus on korjattava.

Kiinteistö ja muu rekisteriyksikkö sekä niitä koskevat toimituksessa perustetut oikeudet syntyvät tai lakkaavat silloin, kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin, jollei erikseen toisin säädetä.

193 §

Tehtäessä halkomisesta, uusjaosta tai yhteisen alueen jaosta merkintöjä kiinteistörekisteriin toimituksen kestäessä, noudatetaan soveltuvin osin, mitä 192 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään.

194 §

Jos muun toimituksen yhteydessä suoritettu rajankäynti tai tilusvaihto tulee lainvoimaiseksi toimituksen kestäessä, voidaan siitä tehdä merkintä kiinteistörekisteriin heti sen lainvoimaiseksi tulemisen jälkeen.

Jyvitys ja muu arviointi

195 §

Jos toimituksen suorittamista varten on tarpeen määrittää eri tilusten suhteelliset arvot, suoritetaan tilusten jyvitys.

Jyvitystä varten erotellaan erilaiset tilukset toimituksen tarkoituksen vaatimalla tavalla ja määritetään kullekin tilukselle jyväluku, joka osoittaa tiluksen arvon verrattuna toisten tilusten arvoihin.

196 §

Jyväluku määritetään tiluksen kaupp-arvon tai tuottoarvon taikka kestävän tuottokyvyn perusteella. Jyväluvun määrittämisessä otetaan huomioon tiluksen käyttötarkoitus ja käyttömahdollisuudet, laatu ja sijainti sekä muut tiluksen arvoon vaikuttavat tekijät.

Jos samassa toimituksessa tiluksia jyvitetään eri perusteiden mukaan, on eri perusteiden mukaan jyvitetty tilukset verrattava keskenään kaupp-arvon tai tuottoarvon mukaan.

197 §

Jos pellon tai muun maatalouskäytössä olevan tiluksen jyvitysperusteena pidetään tiluksen käyttöä maatalouteen, määritetään jyväluku kestävän tuottokyvyn perusteella.

Jos tiluksen jyvitysperusteena pidetään tiluksen käyttöä metsätalouteen, määritetään jyväluku kestävän tuottokyvyn perusteella siten,

että jyvälukuun sisältyy tiluksen metsätyyppiä vastaava keskimääräinen puusto paikkakunnalla.

Jos vesitiluksen jyvitysperusteena pidetään tiluksen käyttöä kalastukseen, määritetään jyväluku kestävän tuottokyvyn perusteella.

198 §

Jos jyvitetävillä tiluksilla on yleisesti erityisarvoa rakentamiseen, maa-ainesten ottoon, virkistykseen tai muuhun sellaiseen erityiseen tarkoitukseen käytettynä, jyväluvut tilukselle määritetään kaupp-arvon tai tuottoarvon perusteella.

Jos jyvitetävistä tiluksista vain vähäisellä osalla on erityisarvoa ja se on suuri verrattuna tiluksilla maa- tai metsätalouteen taikka kalastukseen käytettynä olevaan arvoon, tilukset jyvitetään 197 §:ssä mainittujen käyttötarkoitusten perusteella, jolleivät asianomaiset toisin sovi. Kun tiluksen jyväluku on määritetty ottamatta huomioon tiluksen erityisarvoa, korvataan erityisarvon ja jyvityksessä käytetyn arvon ero rahana.

Korvaukset

199 §

Ennen toimituksen lopettamista on tehtävä lopulliset tilit asianosaisten kesken suoritettavista korvauksista.

200 §

Jollei 81 tai 124 §:n säännöksistä muuta johdu, omaisuus, joka toimituksessa lunastetaan tai josta muutoin suoritetaan korvaus, arvioidaan kaupp-arvon perusteella (*kaupp-arvomenetelmä*). Mikäli kaupp-arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, korvattava omaisuus arvioidaan tuottoarvon mukaan (*tuottoarvomenetelmä*) tai omaisuuteen pantujen kustannusten perusteella (*kustannusarvomenetelmä*).

Haitasta tai vahingosta suoritettavaa korvausta arvioitaessa otetaan huomioon kaikki taloudelliset menetykset.

Lunastushinta ja korvaus määrätään päätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan ja sen kunnon mukaan, joka omaisuudella on haltuunoton ajankohtana.

201 §

Jollei tämän lain säännöksistä muuta johdu, korvaukset tutkitaan ja ratkaistaan, vaikka korvausta ei olisi vaadittu.

Saapuvilla olevat asianosaiset, joita tilikorvaus koskee, saavat sopia korvauksen määrästä ja muista korvaukseen liittyvistä kysymyksistä. Sopimuksella ei saa loukata kenenkään oikeutta.

202 §

Korvauksesta vastaa velallisena se, joka korvauksen määräämisen perusteena olevasta toimenpiteestä hyötyy. Jos hyödyn saajia on useita eikä korvauksen osittelusta ole muualla tässä laissa nimenomaisesti säädetty, korvaus jaetaan hyödynsaajien maksettaviksi heidän toimenpiteestä saamansa hyödyn tai muun kohtuullisen perusteen mukaan.

203 §

Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamispäivästä lukien. Erityisestä syystä toimitusmiehet voivat päättää, että maksuaika on pitempi, kuitenkin enintään kolme vuotta.

Uusjaon johdosta maksettavia korvauksia voidaan määrätä maksettavaksi jo ennen toimituksen lopettamista, jos se jonkun tai joidenkin osakkaiden kannalta on tärkeitä ja maksuvelvollisten kannalta kohtuullista.

Jos korvauksen maksuaika on määrätty kolmea kuukautta pitemmäksi toimituksen lopettamispäivästä tai 2 momentin perusteella määrätystä maksuajan alkamispäivästä lukien, on korvaukselle suoritettava kuuden prosentin vuotuinen korko, joka lasketaan siitä päivästä lukien, kun kolme kuukautta on kulunut maksuajan alkamisesta. Jollei korvausta makseta määräajassa, on maksamatta olevalle korvaukselle suoritettava korkolain (633/82) mukaista viivästyskorkoa.

Jos korvauksen määrää sen suorittamisen jälkeen alennetaan, on liikaa maksettu määrä sille maksettuine korkoineen palautettava maksajalle sekä suoritettava palautettavalle pääomalle kuuden prosentin vuotuinen korko korvauksen maksamispäivästä lukien.

204 §

Kiinteistö, jonka osalta korvaus on määrätty suoritettavaksi, on korvauksen maksuajan alkamispäivästä lukien panttina maksamattomasta korvauksesta ja sille suoritettavasta korosta niin kuin maakaaren 20 luvussa säädetään. Toimitusinsinöörin on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle edellä tarkoitettusta panttioikeudesta.

Toimitusmiehet voivat määrätä rajoituksia kiinteistön puuston myymiselle ja käyttämiselle myös tilusten haltuunoton jälkeiselle ajalle, jos se on tarpeen kiinteistöstä menevän korvauksen saamisen turvaamiseksi.

205 §

Kiinteistölle tuleva korvaus kuuluu kiinteistöön.

Jos kiinteistön omistajalle alueen tai osuuden siirtämisen, tilusvaihdon, osittelusta poikkeamisen, maan tai rakennuksen lunastamisen taikka muun sellaisen toimenpiteen johdosta on määrätty maksettavaksi suuruudeltaan merkittävä korvaus ja kiinteistön arvo on edellä tarkoitettujen toimenpiteiden vuoksi siinä määrin alentunut, että kiinteistöön kohdistuva panttioikeuden haltijan oikeus saattaa vaarantua, on omistajalle tuleva korvaus korkoineen määrättävä talletettavaksi lääninhallitukseen. Talletettuun korvaukseen on panttioikeuden haltijalla sama oikeus kuin hänellä on kiinteistöön. Jollei kiinteistön omistaja voi näyttää kaikkien panttioikeuden haltijain antaneen lupaa talletettujen korvauksen nostamiseen, on lääninhallituksen jaettava varat niin kuin kiinteän omaisuuden kauppahinnan jakamisesta ulosottolaissa säädetään.

206 §

Jos yhteisen alueen osakaskunta on järjestäytynyt yhteisaluellaissa säädetyllä tavalla, yhteistä aluetta koskeva korvaus maksetaan osakaskunnalle.

Jollei osakaskunta ole järjestäytynyt, osakkeille maksettava korvaus jaetaan toimituksessa osakkaiden kesken, tai jos korvaus on vähäinen yhteisen alueen osakkuussuhteiden selvittämisen kustannuksiin verrattuna, korvaus talletetaan lääninhallitukseen. Jos talletettua korvausta ei nosteta 14 päivän kuluessa, lääninhallituksen on pantava korvaussumma pankkiin sitä varten perustettavalle tilille.

Talletettu korvaus on maksettava osakaskunnalle sen jälkeen, kun osakaskunta on järjestäytynyt taikka kokouksessaan päättänyt korvauksen nostamisesta ja käyttämisestä sekä valinnut tehtävän hoitamista varten asiamiehen. Kunnos korvaus on maksettu osakaskunnalle, lääninhallituksen on maksettava korvaussummasta järjestäytymättömän osakaskunnan osakkaalle kuuluva osuus, jos osakas esittää luotettavan selvityksen osuutensa suuruudesta.

16 luku

Toimituskustannukset

207 §

Toimituskustannuksiin kuuluvat toimitusmenot ja kiinteistötoimitusmaksu.

Toimitusmenoja ovat:

1) 180 §:ssä tarkoitettujen tehtävien suorittamisesta aiheutuneet menot ja korvaukset;

2) 182 §:n 2 momentissa tarkoitettut korvaukset;

3) uskotuille miehille, toimitsijoille ja asian tuntijoille suoritettut palkkiot ja korvaukset; sekä

4) muut sellaiset toimituksen suorittamisesta aiheutuvat kustannukset ja korvaukset, jotka eivät kuulu kiinteistötoimitusmaksuun tai jotka eivät ole edunvalvontakustannuksia.

Kiinteistötoimitusmaksusta säädetään erikseen.

208 §

Toimitusmenojen maksamisesta päättävät toimitusmiehet ja ne maksetaan, jollei 180 §:stä muuta johdu, etukäteen valtion tai, milloin toimitusinsinööri on kiinteistöinsinööri, kunnan varoista sitä mukaa kuin niitä aiheutuu.

Valtion tai kunnan varoista etukäteen maksetut toimitusmenot peritään valtiolle tai kunnalle takaisin kiinteistötoimitusmaksun perimisen yhteydessä noudattaen kiinteistötoimitusmaksun perimistä koskevia säännöksiä.

209 §

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

Yleisen alueen mittauksen toimituskustannukset maksaa kunta.

210 §

Kun toimitusmääräys peruutetaan tai toimitus raukeaa, maksaa hakija toimituskustannukset.

Jos toimitus jätetään sikseen, maksaa hakija toimituskustannukset. Erityisestä syystä voidaan hakijan ohella muukin asianosainen määrätä osallistumaan toimituskustannuksiin kohtuullisen perusteen mukaan.

211 §

Jos toimitusta on haettu aiheettomasti, ha-

kija maksaa toimituskustannukset. Tällöin hakijan on korvattava myös muulle asianosaiselle toimituksesta aiheutuneet välttämättömät edunvalvontakustannukset kokonaan tai osittain, jos se on kohtuullista.

Jos asianosainen on tahallisesti aiheuttanut selvästi aiheettomia toimituskustannuksia, maksaa hän ne yksin. Tällöin asianosaisen on korvattava myös toiselle asianosaiselle tahallisesti aiheuttamansa ylimääräiset edunvalvontakustannukset.

212 §

Toimituskustannukset sellaisesta uusjaosta, johon on annettu määräys ilman hakemusta, maksetaan lopullisesti valtion varoista.

Toimituskustannukset sellaisesta toimituksesta, jonka suorittamisella voidaan poistaa kiinteistörekisterissä tai kiinteistöjaotuksessa oleva puutteellisuus tai korjata kiinteistöjärjestelmässä oleva virheellisyys taikka muutoin edistää kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta ja selvyyttä, maksetaan, sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään, valtion varoista osaksi tai kokonaan siltä osin kuin toimituksen suorittaminen on ollut yleisen edun vaatima. Tästä asiasta päättävät toimitusmiehet. Jos edellä tarkoitettu toimitus koskee tonttia tai yleistä aluetta, kunnan kiinteistörekisterin pitäjä voi päättää, että toimituskustannukset maksetaan kunnan varoista. Kuitenkin sellaisesta toimituksesta, jota tarkoitetaan 283 §:ssä, aiheutuvat toimituskustannukset maksetaan kokonaan valtion tai kunnan varoista.

Toimituskustannukset 103 §:n 2 momentissa tarkoitettusta toimituksesta maksaa se, joka on aiheuttanut toimituksen suorittamisen.

213 §

Toimituksessa, jonka osalta kiinteistötoimitusmaksu maksetaan osaksi tai kokonaan valtion tai kunnan varoista, maksetaan myös vastaavat toimitusmenot valtion tai kunnan varoista.

Toimituksessa, jonka osalta ei peritä lainkaan kiinteistötoimitusmaksua, maksetaan toimitusmenot lopullisesti valtion tai, jos toimitusinsinööri on kiinteistöinsinööri, kunnan varoista. Jos kiinteistötoimitusmaksu peritään alennettuna, valtion tai kunnan varoista maksetut toimitusmenot jätetään perimättä asianosaisilta samassa suhteessa.

17 luku

Kiinteistöjen yhdistäminen

214 §

Kiinteistöt saadaan yhdistää, jos:

1) kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille niin, että kunkin osanomistajan osuus jokaisesta kiinteistöstä on yhtä suuri;

2) kiinteistöt omistetaan samanlaisin oikeuksin;

3) kiinteistöt sijaitsevat samassa kunnassa;

4) kiinteistöt ovat samaa laatua;

5) kiinteistöt kuuluvat tai ne on tarkoitettu kuulumaan samaan käyttöyksikköön;

6) kiinteistöjen yhdistäminen ei aiheuta epä-tarkoituksenmukaista tilussijoitusta eikä vaaranna kiinteistöjärjestelmän selvyttä;

7) yhdistettävä kiinteistö ei ole ulosmitattu tai ei kuulu konkurssipesään eikä mihinkään kiinteistöön kohdistu turvaamistoimenpiteitä; sekä

8) kiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä tai vain yhteen kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä tai kiinteistöihin kohdistuu vain samoja kiinnityksiä siten, että kukin huonomman etusijan omaava kiinnitys kohdistuu vain sellaiseen kiinteistöön, johon myös kaikki sitä paremman etusijan omaavat kiinnitykset kohdistuvat ja että kiinnitysten keskinäinen etusijajärjestys on kunkin kiinteistön osalta yhtäläinen, taikka edellä tarkoitettujen yhteisten kiinnitysten lisäksi vain yhteen kiinteistöön kohdistuu muita kiinnityksiä, joiden etusijat ovat yhteisiä kiinnityksiä huonommat.

Jos yhdistettäviin kiinteistöihin kohdistuu eri kiinnityksiä, voidaan yhdistäminen suorittaa 1 momentin 8 kohdan säännöksen estämättä, jos:

1) yhdistämällä muodostuvan kiinteistön arvo, ottaen huomioon siihen kohdistuvat erityiset oikeudet selvästi ylittää kaikkiin yhdistettäviin kiinteistöihin vahvistettujen kiinnitysten rahamäärän; tai

2) panttioikeuksien ja kirjattujen erityisten oikeuksien haltijoiden kesken on tehty sopimus siitä, missä etusijajärjestyksessä yhdistettäviin kiinteistöihin vahvistetut kiinnitykset ja muut kirjaukset kohdistuvat yhdistämällä muodostettavaan kiinteistöön.

Ennen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetun asian ratkaisemista on panttioikeuden haltijoille varattava tilaisuus mielipiteensä esittämiseen asiassa.

215 §

Mitä 214 §:n 1 momentin 4 kohdassa säädetään, ei estä muun kiinteistön yhdistämistä tonttiin.

Yleiseen alueeseen, pakkolunastusyksikköön tai valtion metsämaahan voidaan yhdistää muun laatuinen kiinteistö, jos siihen ei kohdistu kiinnityksiä eikä sillä ole osuutta yhteismetsään. Yleiseen alueeseen yhdistettävällä kiinteistöllä ei saa olla osuutta muuhunkaan yhteiseen alueeseen eikä oikeutta erityiseen etuuteen.

216 §

Kiinteistöjen yhdistämisen suorittaa kiinteistörekisterin pitäjä yhdistettävien kiinteistöjen omistajan hakemuksesta.

Kiinteistörekisterin pitäjä voi suorittaa kiinteistöjen yhdistämisen hakemuksetta, jos omistaja antaa siihen suostumuksensa.

217 §

Yhdistämällä muodostettava kiinteistö merkitään kiinteistörekisteriin, kun yhdistämistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Kiinteistö katsotaan syntyneeksi, kun kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin.

Kiinteistörekisterin pitäjän on viipymättä ilmoitettava yhdistämistä koskevasta päätöksestä kirjaamisviranomaiselle. Yhdistämisestä aiheutuvat muutokset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään sen jälkeen, kun yhdistämällä muodostettu kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin.

218 §

Yhdistettäviin kiinteistöihin vahvistetut kiinnitykset ja muut kirjaukset kohdistuvat yhdistämisen jälkeen yhdistämällä muodostettuun kiinteistöön. Edellä 214 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa kiinnitykset kohdistuvat samalla etusijalla ja 2 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa sopimuksen mukaisessa etusijajärjestyksessä yhdistämällä muodostettuun kiinteistöön.

Yhdistäminen ei vaikuta yhdistettävään kiinteistöön kohdistuvaan vuokraoikeuteen tai muuhun erityiseen oikeuteen.

Yhdistettävien kiinteistöjen keskinäiset rasitteet lakkaavat.

18 luku

**Tontin ja yleisen alueen merkitseminen
kiinteistöksi kiinteistörekisteriin***Merkitseminen mittauksen perusteella*

219 §

Tontin ja yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä päättää kunnan kiinteistörekisterin pitäjä. Kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen saa hakea muutosta vain, jos merkitseminen on eväty tai se on tehty vastoin tontin omistajan tahtoa taikka jos kiinnityksestä vapauttaminen on tehty panttioikeuden haltijan suostumuksetta.

220 §

Tontti tai yleinen alue merkitään kiinteistörekisteriin tontinmittauksen tai yleisen alueen mittauksen saatua lainvoiman, jos tontin omistaja tontinmittauksessa tai kunta yleisen alueen mittauksessa osoittaa, että tässä luvussa säädetty rekisteröintiedellytykset ovat olemassa.

Jos tontinmittausta on hakenut muu kuin tontin omistaja tai yleisen alueen mittausta muu kuin kunta taikka jos tonttia tai yleistä aluetta ei voida merkitä kiinteistörekisteriin 1 momentin mukaisesti, tontti tai yleinen alue merkitään kiinteistörekisteriin omistajan pyynnöstä. Kiinteistörekisterin pitäjä voi päättää merkitsemisestä ilman omistajan pyyntöä, milloin siihen on erityistä syytä. Tällöin on ennen päätöksen tekemistä tontin omistajaa kuultava. Tonttia ei saa merkitä rekisteriin, jos tontin omistaja kieltää sen.

221 §

Tontti voidaan merkitä kiinteistörekisteriin, jos:

1) tontin alue kuuluu samalle omistajalle tai samoille omistajille niin, että kunkin osaomistajan osuus jokaisesta tonttiin kuuluvasta alueesta on yhtä suuri;

2) tonttiin kuuluvat alueet omistetaan samanlaisin oikeuksin;

3) tontin alue tai sen osa ei ole ulosmitattu tai ei kuulu konkurssipesään eikä mihinkään tontin alueeseen tai sen osaan kohdistu turvaamistoimenpiteitä; tai

4) tontin alue muodostuu yhden kiinteistön alueesta tai yhteisestä alueesta taikka yhden kiinteistön alueen lisäksi tontin alueeseen on tullut vain yhteistä aluetta.

Jos tontin alue muodostuu useamman kiinteistön alueesta, kiinteistörekisteriin merkitse-

misen edellytyksenä on 1 momentin 1—3 kohdassa mainittujen edellytysten lisäksi, että näihin kiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset taikka niiden lisäksi vain yhteen kiinteistöön kohdistuu yhteiskiinnityksiä huomommalla etusijalla olevia kiinnityksiä.

Tontti voidaan merkitä kiinteistörekisteriin myös silloin, kun tontti vapautuu vastaamasta niiden kiinteistöjen kiinnityksistä, joihin kuuluvista alueista se muodostuu, kokonaan tai siten, että sitä jäävät rasittamaan vain 2 momentissa tarkoitetut kiinnitykset. Sama on voimassa, kun tontin eri osiin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijoiden kesken on tehty sopimus siitä, missä etusijajärjestyksessä kiinnitykset ja muut kirjatut oikeudet kohdistuvat tonttiin.

222 §

Edellä 221 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla omistajalla tai omistajilla tulee olla lainhuuto siihen kiinteistöön tai määräalaa, josta tontti muodostuu. Sama on voimassa, jos tontti käsittää alueita kahdesta tai useammasta kiinteöstä tai määräalasta tai yhteisestä alueesta. Lainhuuto ei ole tarpeen siltä osin kuin alue on hankittu lunastamalla.

223 §

Jos erityistä oikeutta koskeva kirjaus kohdistuu yhteiseen alueeseen, se rinnastetaan kiinnitykseen.

Edellä 221 §:ssä tarkoitettuina kirjauksina ei oteta huomioon:

1) vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistettua kiinnitystä, jos sanottu oikeus ei kohdistu tontin alueeseen; eikä

2) tonttiin sisältyvän yhteisen alueen osalta niitä kiinnityksiä, jotka kohdistuvat yhteisen alueen osakastiloihin.

224 §

Rekisteriin merkittävä tontti vapautetaan vastaamasta sellaisen kiinteistön kiinnityksestä, jonka aluetta kuuluu tonttiin, jos panttioikeuden haltija antaa siihen suostumuksensa. Tontti voidaan vapauttaa vastaamasta kiinnityksestä ilman panttioikeuden haltijan suostumusta, kun kantakiinteistön arvo selvästi ylittää panttisaamisten määrän. Vapauttamisesta päättää

kiinteistörekisterin pitäjä tontin kiinteistörekisteriin merkitsemisen yhteydessä.

Jos tonttiin on tullut yhteistä aluetta, vapautuu tontti yhteisen alueen osalta vastaamasta osakaskiinteistöihin kohdistuvista kiinnityksistä.

Tontti vapautuu vastaamasta kiinnityksestä, kun vapauttamisesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kiinnitykset, joista tontti ei 1 tai 2 momentin mukaisesti vapaudu, kohdistuvat koko tonttiin sen kiinteistörekisteriin merkitsemisen jälkeen.

225 §

Toimitusinsinöörin on 220 §:n 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa viipymättä ilmoitettava toimituksen lopettamisesta kirjaamisviranomaiselle. Sanotun pykälän 2 momentissa tarkoitettua päätöksestä kiinteistörekisterin pitäjän on viipymättä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

226 §

Tontin rekisteröimisen yhteydessä kiinteistörekisteriin on merkittävä, mikä kiinteistöistä on kantakiinteistö ja minkä määräalan alueesta tontti on muodostettu. Kantakiinteistöksi merkitään jäljelle jäänyt osa kiinteöstä, josta tontti muodostuu. Jos kiinteistön koko alue muodostetaan tonteiksi, kantakiinteistöksi merkitään se tontti, joka on muodostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle kiinteistön omistajalle. Jos kiinteistön omistajalle on muodostettu useita tontteja, kantakiinteistöksi merkitään hänen ilmoittamansa tontti.

Jos tonttia rekisteröitäessä voidaan selvittää, että kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu vain tiettyyn kiinteistöön tai tonttiin, siitä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

227 §

Yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemisen edellytyksenä on, että kunnan omistusoikeus alueeseen on selvitetty niin kuin 222 §:ssä säädetään tai alue tulee kunnan omistukseen rakennuslain 47 §:n 1 momentin ja 117 §:n nojalla ja että kiinteistöt, joista yleinen alue muodostuu, ovat vapaat kiinnityksistä tai alue vapautuu niistä 2 momentin tai rakennuslain 73 §:n nojalla.

Mitä 223 §:ssä ja 224 §:n 1—3 momentissa säädetään tontin osalta, koskee myös yleistä aluetta.

228 §

Tontista tai yleisestä alueesta katsotaan muodostuneen kiinteistö ja siitä johtuvat oikeusvaikutukset syntyneiksi, kun tontti tai yleinen alue on merkitty kiinteistörekisteriin.

Merkitseminen ilman mittausta

229 §

Jos kiinteistön alue on sama kuin tammi-kuun 1 päivän 1932 jälkeen voimaan tulleessa tonttijaossa osoitetun tontin alue, kiinteistö voidaan merkitä tonttina kiinteistörekisteriin tontinmittausta suorittamatta.

Kiinteistön alue, joka on asemakaavan mukaista yleistä aluetta, voidaan merkitä yleisenä alueena kiinteistörekisteriin yleisen alueen mittausta suorittamatta, jos kiinteistö on kunnan omistuksessa ja kiinnityksistä vapaa eikä sillä ole osuutta yhteisiin alueisiin eikä oikeutta erityisiin etuuksiin.

230 §

Esityksen kiinteistörekisterin pitäjälle 229 §:ssä tarkoitettua merkitsemisestä tekee kiinteistöinsinööri omasta aloitteestaan taikka kiinteistön tai alueen omistajan hakemuksesta. Ennen esityksen tekemistä kiinteistöinsinöörin on selvítettävä merkitsemisen edellytykset sekä kuultava asianosaisia, jollei asianosainen ole tehnyt hakemusta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu merkitseminen ei aiheuta muutosta voimassa oleviin ratisteisiin eikä alueeseen kohdistuviin muihin oikeuksiin.

19 luku

Muutoksenhaku

231 §

Asianosainen saa hakea muutosta toimituksessa tehtyyn ratkaisuun valittamalla maa-oikeuteen, jollei muutoksenhakua ole lailla kielletty.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, kunta saa hakea muutosta valittamalla maa-oikeuteen 168 §:n 3 momentissa tarkoitettulla alueella suoritettussa toimituksessa tehtyyn ratkaisuun, joka koskee 32, 33, 34, 35, 36 tai 53 §:ssä tarkoitettua asiaa.

232 §

Toimituksen kestäessä haetaan muutosta ratkaisuun, joka koskee:

1) oikeutta olla asianosaisena toimituksessa;
 2) estemuistutuksen hylkäämistä;
 3) 177 §:ssä tarkoitettuja alueiden käyttöä tai toimenpiteiden suorittamista koskevia rajoituksia;

4) toimituksen keskeyttämistä;
 5) uusjaon suorittamisen edellytyksiä tai uusjakoalueen laajuutta;

6) 72—74 §:ssä tarkoitettuja hankkeita taikka 84 §:ssä tarkoitettuja asioita;

7) uusjakosuunnitelmaa siltä osin kuin suunnitelmaan sisältyvästä asiasta ei ole saanut erikseen hakea muutosta;

8) rakennusmaan järjestelyn suorittamisen edellytyksiä tai järjestelyalueen laajuutta;

9) 142 §:ssä tarkoitettua päätöstä yhteisen alueen jaosta;

10) halkomisen sikkoon jättämistä koskevan vaatimuksen hylkäämistä sekä jakosuunnitelmaa 54 §:n 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa;

11) yhteisen alueen jakosuunnitelmaa, kun joko joltakin osin suoritetaan 137 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla;

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

13) päätöstä, suoritetaanko halkominen 50 §:n 1 vai 2 momentin mukaisesti.

Toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta myös ratkaisuun, joka koskee halkomisen, yhteisen alueen jaon, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn yhteydessä suoritettua räjähäntiä tai tilusvaihtoa taikka niiden suorittamista koskevan vaatimuksen hylkäämistä, jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen kesken toimituksen tarkoituksenmukaiseksi.

Kun toimitusmiesten päätökseen on haettu muutosta 1 tai 2 momentin nojalla, ei toimituksessa saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, joihin valituksen johdosta annettava päätös saattaa vaikuttaa. Maa-oikeus voi kuitenkin toimitusinsinöörin esityksestä ennen valituksen ratkaisemista päättää, että toimitusta saadaan jatkaa myös tällaisten toimenpiteiden osalta.

Jollei toimituksessa tehtyyn ratkaisuun ole haettava muutosta toimituksen kestäessä sen mukaan kuin edellä tässä pykälässä säädetään, muutosta haetaan lopetettuun toimitukseen.

233 §

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

Valitusosoituksessa on mainittava se maa-oikeus, jolta muutosta haetaan, sekä valitusai-ka 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 asiasta on säädetty.

234 §

Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai 232 §:ssä tarkoitettu ratkaisu annettiin.

Valitusasiakirjat on toimitettava maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistoon. Kunnan kiinteistörekisterin pitäjän antaman toimitusmääräyksen perusteella suoritettua toimitusta koskevat valitusasiakirjat on kuitenkin toimitettava kunnan kiinteistörekisterin pitäjälle.

235 §

Jos asianosainen laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä ei voi määräajassa hakea muutosta, maa-oikeus voi asettaa hakemuksesta uuden määräajan muutoksenhaun tekemistä varten.

Uutta määräaika on pyydetävä maa-oikeudelle osoitetulla, ennen muutoksenhakuajan päättymistä maanmittaustoimistoon toimitettulla kirjallisella hakemuksella, johon on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava soveltuvin osin, mitä muutoksenhakukirjelmästä säädetään.

236 §

Muutoksenhakukirjelmässä on mainittava:

1) toimitus tai muu päätös, jota muutoksenhakemus koskee;

2) miltä kohdin toimitukseen tai siinä tehtyyn ratkaisuun haetaan muutosta;

3) mitä muutoksia vaaditaan tehtäväksi;

4) perusteet, joilla muutosta vaaditaan;

5) todisteet, jotka aiotaan esittää ja mitä niillä aiotaan näyttää toteen; sekä

6) oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus.

Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä ne asiakirjat, joihin muutoksenhakemuksessa ve-

dotaan ja jotka eivät sisälly muutoksenhaun alaisen toimituksen tai päätöksen käsittelyn asiakirjoihin.

237 §

Muutoksenhakukirjelmässä on lisäksi mainittava maaoyikeuden nimi, muutoksenhakijan nimi, ammatti ja kotipaikka, muutoksenhakijan tai hänen laillisen edustajansa taikka asiamiehensä ja todistajan tai muun kuultavan puhelinnumero sekä postiosoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan lähettää.

Muutoksenhakukirjelämä on muutoksenhakijan tai, jollei hän ole sitä itse laatinut, sen laatijan allekirjoitettava. Kirjelmän laatijan ammatti ja kotipaikka on merkittävä muutoksenhakukirjelmään.

238 §

Maaoyikeuden tuomioon tai päätökseen tässä laissa tarkoitettussa asiassa saa hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta valittamalla, jos korkein oikeus oikeudenkäymiskaaren 30 luvun 3 §:n nojalla myöntää valitusluvan.

Maaoyikeuden tuomio tai päätös pannaan täytäntöön niin kuin lainvoimaisen tuomion täytäntöönpanosta säädetään. Vireillä olevaa toimitusta voidaan jatkaa, vaikka tuomioon tai päätökseen 1 momentin mukaisesti pyydetään valituslupaa. Korkein oikeus voi kuitenkin ennen asian lopullista ratkaisemista määrätä, ettei tuomiota tai päätöstä toistaiseksi saada panna täytäntöön tai ettei aloitettua täytäntöönpanoa saada jatkaa.

239 §

Muutoksenhakukirjelämä, johon on sisällytetty lupahakemus ja muutoksenhakemus, on yhdessä maaoyikeuden tuomion tai päätöksen kanssa toimitettava maanmittaustoimistoon viimeistään kuudentenakymmenentenä päivänä sen jälkeen, kun maaoyikeuden ratkaisu julistettiin tai annettiin. Jos useat valittavat maaoyikeuden ratkaisusta, ei valituskirjelmiin tarvitse liittää kuin yksi kappale maaoyikeuden ratkaisusta.

Muutoksenhakukirjelämä voidaan myös lähettää postitse tai lähettin välityksellä noudattaen soveltuvien osin eräiden asiakirjain lähettämistä tuomioistuimille annetun lain (248/65) säännöksiä.

Jos korkein oikeus tarvitsee maaoyikeuden

pöytäkirjan, on asiaa koskeva asiakirjavihko tilattava nähtäväksi maaoyikeudelta.

240 §

Jos asianosainen, joka aikoo hakea muutosta maaoyikeuden tuomioon tai päätökseen, muutoksenhakuajan kuluessa näyttää laillisen esteen tai muun painava syyn, minkä vuoksi hän ei voi säädettyssä ajassa tehdä muutoksenhakemustaan, maaoyikeuden on määrättävä hakemuksesta uusi määräaika sitä varten. Päätös määräajan pitentämisestä on liitettävä muutoksenhakukirjelmään.

241 §

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

Korkein oikeus voi kehottaa toimitusinsinööriä toimittamaan korkeimmalle oikeudelle kirjallisen lausuntonsa käsiteltävänä olevasta asiasta, milloin korkein oikeus katsoo sen tarpeelliseksi.

Mikäli tästä laista tai muusta laista, jossa on korkeinta oikeutta koskevia säännöksiä, ei muuta johdu, sovelletaan muutoin muutoksenhakuun soveltuvien osin niitä oikeudenkäymiskaaren 30 luvun säännöksiä, jotka koskevat muutoksenhakua hovioikeuden toisena oikeusasteena käsittelemässä asiassa.

20 luku

Maaoyikeus

242 §

Maaoyikeus ratkaisee sen käsiteltäviksi säädetty valitukset sekä vastaavissa asioissa tehdyt kantelut.

Toimivaltainen on se maaoyikeus, jonka tuomiopiirissä sijaitsee alue, jota asia koskee. Jos alue kuuluu kahden tai useamman maaoyikeuden tuomiopiiriin taikka jos asiassa on kysymys rajasta, joka on samalla kahden tai useamman maaoyikeuden tuomiopiirin raja, asia on sen maaoyikeuden ratkaistava, jonka tuomiopiirissä on sen viranomaisen hallintopaikka, jonka toimituksesta tai ratkaisusta on kysymys.

Maaoyikeuksien lukumäärästä, toimialueista

ja sijaintipaikkakunnista sekä viraston päällikönä toimivasta maa-oikeustuomarista ja maa-oikeuden jakaantumisesta jaostoihin säädetään asetuksella.

243 §

Maa-oikeudessa on puheenjohtajana maa-oikeustuomari sekä jäsenenä maa-oikeusinsinööri ja kaksi kunnan valitsemaa lautamiestä. Maa-oikeudessa voi olla lisäksi toinen maa-oikeusinsinööri, jos sitä asian laajuuden tai muun erityisen syyn vuoksi on pidettävä perusteltuna.

Maa-oikeus on päätösvaltainen myös, kun siinä on vain maa-oikeustuomari:

1) silloin kun kysymys on 232 §:n 3 momentissa, 235, 254, 255, 256, 257 tai 258 §:ssä, 265 §:n 2 momentissa tai 266 §:n 2 momentissa tarkoitetusta tai muusta niihin rinnastettavasta käsittelyn valmistelemista tarkoittavasta toimenpiteestä taikka 240 §:ssä tai 275 §:n 2 momentissa tarkoitetusta asiasta; sekä

2) silloin kun maa-oikeuden käsiteltävänä on valitus toimitusmiesten päätöksestä, jolla toimitusmiestä koskeva estemuistutus on hylätty, taikka jos valitus koskee kiinteistöjen yhdistämis päätöstä.

244 §

Maa-oikeudessa voi olla maa-oikeustuomarin ja maa-oikeusinsinöörin virkoja.

Käsiteltävien asioiden lukumäärän tai laadun vuoksi tai muusta erityisestä syystä maa-oikeuteen voidaan määrääjäksi nimittää ylimääräisiä maa-oikeustuomareita ja maa-oikeusinsinöörejä.

Ylimääräisellä maa-oikeustuomarilla ja maa-oikeusinsinöörillä on oikeus palkkaukseen samojen perusteiden mukaan kuin vakinaisella maa-oikeustuomarilla ja maa-oikeusinsinöörillä. Jos ylimääräinen maa-oikeustuomari tai maa-oikeusinsinööri on ennestään valtion virassa, hän vapautuu sen hoitamisesta siksi määräajaksi, joksi hänet on nimitetty maa-oikeuteen.

245 §

Kelpoisuusvaatimuksina maa-oikeuden virkoihin vaaditaan:

1) maa-oikeustuomarin virkaan oikeustieteen kandidaatin tutkinto sekä hyvä kokemus tuomarin tehtävissä ja perehtyneisyys kiinteistölainsäädäntöön; sekä

2) maa-oikeusinsinöörin virkaan teknillisessä korkeakoulussa maanmittauksen koulutusohjelman mukaisesti suoritettu diplomi-insinöörin

tutkinto sekä hyvä kokemus kiinteistötoimitusten suorittamisesta ja hyvä perehtyneisyys kiinteistöjen arviointiin.

Maa-oikeuden muihin kuin 1 momentissa mainittuihin virkoihin vaadittavista kelpoisuusvaatimuksista säädetään asetuksella.

Sama kelpoisuus kuin 1 momentissa säädetään, vaaditaan myös ylimääräiseltä maa-oikeustuomarilta ja ylimääräiseltä maaoikeusinsinööriltä.

246 §

Maa-oikeustuomari ja maa-oikeusinsinööri nimitetään virkaan samassa järjestyksessä kuin käräjäoikeuden laamannista hallitusmuodossa säädetään. Sama koskee ylimääräisen maa-oikeustuomarin ja ylimääräisen maa-oikeusinsinöörin nimittämistä.

Hovioikeuden tulee virkaehdotuksen tekemistä varten hankkia maa-oikeusinsinöörin viran hakijoista maanmittauslaitoksen keskushallinnon lausunto.

Muun henkilökunnan ottaa maa-oikeus.

247 §

Maa-oikeustuomarilla ja maa-oikeusinsinöörillä on hallitusmuodossa tuomareille säädetty virassapysymisoikeus.

Sama virassapysymisoikeus on ylimääräisellä maa-oikeustuomarilla ja ylimääräiseltä maa-oikeusinsinöörillä sinä määräaikana, joksi heidät on nimitetty.

248 §

Virkavapautta maa-oikeustuomarille myöntää sekä määräyksen viran hoitamisesta virkavapauden aikana, esteen sattuessa ja viran avoinna ollessa antaa enintään vuodeksi hovioikeus sekä yli vuodeksi korkein oikeus.

Virkavapautta maa-oikeusinsinöörille myöntää sekä määräyksen viran hoitamisesta virkavapauden aikana, esteen sattuessa ja viran avoinna ollessa antaa enintään kuudeksi kuukaudeksi maa-oikeustuomari ja enintään vuodeksi hovioikeus sekä yli vuodeksi korkein oikeus.

249 §

Maa-oikeus vahvistaa itse työjärjestyksensä. Työjärjestys on lähetettävä tiedoksi hovioikeudelle ja oikeusministeriölle.

250 §

Maa-oikeustuomaria, maa-oikeusinsinööriä ja

maaoikeuden lautamiestä syytetään virkavirheestä hovioikeudessa ja muita maaoikeuden virkamiehiä asianomaisessa alioikeudessa.

251 §

Kunnanvaltuuston on valittava kuntaan maaoikeuden lautamieheksi vähintään neljä henkilöä kunnanvaltuuston toimikautta vastaavaksi ajaksi. Lautamiehen toimikausi jatkuu senkin jälkeen, kunnes uudet lautamiehet on valittu. Lautamiehen tulee olla kiinteistöasioihin perehtynyt ja paikalliset olot tunteva. Muutoin maaoikeuden lautamiehestä on voimassa, mitä edellä tässä laissa uskotusta miehestä säädetään.

Maaaoikeuden puheenjohtaja kutsuu maaaoikeuden jäseniksi lautamiehet siitä tai niistä kunnista, joissa valituksen alaisen toimituksen kohteena oleva alue on.

Jos maaaoikeuden lautamies jää pois maaaoikeuden istunnosta, johon hänet on kutsuttu taikka jos hänet havaitaan esteelliseksi eikä toista jäsentä voida ilman viivytystä istuntoon saada, on maaaoikeustuomarilla oikeus ottaa hänen sijaansa esteetön maaaoikeuden lautamieheksi kelpoinen henkilö.

252 §

Jos maaaoikeuden jäsen ei ole aikaisemmin vannonut tuomarinvalaa tai antanut vastaavaa vakuutusta, hänen on ennen tehtävänsä ryhtymistä tehtävä se maaaoikeudessa.

Maaaoikeuden jäsenen esteellisyydestä on voimassa, mitä tuomarin esteellisyydestä säädetään.

253 §

Maaaoikeuden istunnosta aiheutuvat kustannukset suoritetaan valtion varoista.

Maaaoikeudessa perittävistä maksuista ja erillisten kustannusten korvaamisesta säädetään erikseen.

Maaaoikeuden lautamiehelle maksetaan valtion varoista palkkiota sekä päivärahaa ja korvausta oikeusministeriön päättämien perusteiden mukaisesti.

21 luku

Asian käsittely maaaoikeudessa

254 §

Jos muutoksenhakemus on puutteellinen, maaaoikeuden on kehotettava muutoksenhaki-

jaa määräajassa korjaamaan puute, jos korjaaminen on oikeudenkäynnin jatkamiseksi tarpeen. Muutoksenhakijalle on samalla ilmoitettava, millä tavoin muutoksenhakukirjelmä on puutteellinen ja että muutoksenhakemus voidaan jättää tutkimatta, jos muutoksenhakija ei noudata kehotusta.

Erityisestä syystä saadaan asianosaiselle, jonka muutoksenhakemus on korjaamisen jälkeenkin puutteellinen, varata uusi tilaisuus sen korjaamiseen.

255 §

Maaaoikeuden on heti jätettävä muutoksenhakemus tutkimatta, jos:

1) muutoksenhakija ei noudata hänelle annettua 254 §:ssä tarkoitettua kehotusta;

2) muutoksenhakemus on täydennettynäkin edelleen niin puutteellinen, ettei se kelpaa oikeudenkäynnin perustaksi;

3) muutoksenhakemus ei kuulu maaaoikeuden käsiteltäviin;

4) muutoksenhakemus on tehty liian myöhään; tai

5) muu oikeudenkäynnin edellytys puuttuu.

Maaaoikeuden 1 momentissa tarkoitettu päätös merkitään asiakirjoihin, jotka palautetaan muutoksenhakijalle. Päätöksestä on annettava tieto maanmittaustoimistolle, kiinteistöinsinöörille tai tielautakunnalle ja valitusasiassa, jos toimitus on kesken, myös toimitusinsinöörille esitettäväksi toimituskokouksessa muille asianosaisille, joiden tietoon ratkaisu silloin katsotaan saatetuksi.

Jos toimitusmiesten estemuistutuksesta tekemästä päätöksestä on erikseen valitettu, maaaoikeuden on viipymättä ratkaistava asia, ja päätös on saatettava asianosaisten tietoon siten kuin 2 momentissa säädetään.

256 §

Jos muutoksenhakemusta ei ole 255 §:n nojalla jätetty tutkimatta, maaaoikeuden on kehoitettava sellaista toimituksen asianosaista, jonka oikeutta muutoksenhakemus koskee, antamaan vastaus muutoksenhakemukseen, jos vastauksen voidaan katsoa edistävän pääkäsittelyn toimittamista, sekä samalla tarvittaessa määrättävä, mistä kysymyksistä vastauksessa on erityisesti lausuttava.

Kehotuksen yhteydessä on annettava tiedoksi muutoksenhakemus ja siihen liittyvät asiakirjat.

Jos 1 momentissa tarkoitettujen asianosaisten

ovat kiinteistön yhteisomistajia tai yhteisen alueen osakkaita, sovelletaan kehoitukseen heidän osaltaan, mitä kutsukirjeestä 260 §:n 2 momentissa säädetään.

Vastauksessa asianosaisen on ilmoitettava:

- 1) asia, jossa vastaus annetaan;
- 2) myöntääkö vai kiistääkö hän muutosvaatimuksen;
- 3) käsityksensä muutoksenhakijan vaatimusten perusteista ja seikat, joihin hän haluaa nojautua;

4) todisteet, jotka aiotaan esittää ja mitä niillä aiotaan näyttää toteen; sekä

5) oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus.

Vastaus kehoitetaan antamaan kirjallisesti maaomikeudelle sen määräämässä ajassa tai suullisesti istunnossa uhalla, että asia voidaan tutkia, vaikka vastausta ei anneta. Kirjallisen vastauksen osalta on soveltuvin osin lisäksi voimassa, mitä 235 §:ssä, 236 §:n 2 momentissa, sekä 237 ja 254 §:ssä muutoksenhausta ja muutoksenhakukirjelmästä säädetään.

Vastaus ja siihen liitetyt asiakirjat on annettava tiedoksi muutoksenhakijalle ja sellaiselle muulle pääkäsittelyyn kutsuttavalle asianosaiselle, jota vastaus koskee.

257 §

Jos maaomikeus katsoo asian käsittelyn sitä edellyttävän, maaomikeus voi kehottaa asianosaista määrääjässä toimittamaan maaomikeudelle kirjallisen lausuman. Maaomikeuden on tällöin määrättävä, mistä kysymyksestä asianosaisen on lausuttava. Lausuma on annettava tiedoksi asianosaiselle, jonka oikeutta lausuma koskee.

Jos se edistää asian valmistelua, maaomikeus voi päättää, että asianosaiset tai osa heistä kutsutaan valmistelussa kuultaviksi.

258 §

Ennen pääkäsittelyä maaomikeus voi kehottaa toimitusinsinööriä toimittamaan maaomikeuteen määrääjässä kirjallisen lausuntonsa käsiteltävänä olevasta asiasta, jos maaomikeus katsoo sen edistävän asian käsittelyä. Lausunto on annettava tiedoksi myös pääkäsittelyyn kutsuttavalle asianosaiselle.

259 §

Kun valmistelu on päättynyt, asia siirretään pääkäsittelyyn.

Pääkäsittely pidetään siinä kunnassa, jossa

olevaa aluetta muutoksenhaun alainen toimitus koskee. Maaomikeus voi kuitenkin kokoontua myös lähikunnassa tai maaomikeuden kanslian sijaintipaikkakunnalla, jos siitä ei aiheudu asianosaisille kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa.

Jos asia on ratkaistavissa kirjallisen oikeudenkäyntiaineiston perusteella, pääkäsittelyä ei tarvitse toimittaa.

260 §

Maaomikeuden istunnosta on ilmoitettava valittajalle sekä muulle toimituksen asianosaiselle, jonka oikeutta valitus koskee tai joka on ilmoittamista pyytänyt, jos heidän postiosoitteensa on tiedossa, kirjeellä, joka vähintään 14 päivää ennen istuntoa on annettava postin kuljetettavaksi. Jos istunnosta kirjeitse ilmoittaminen sellaiselle muulle asianosaiselle, joka ilmoittamista ei ole pyytänyt, huomioon ottaen asianosaisten lukumäärä ja käsiteltävänä oleva asia, ei ole tarkoituksenmukaista, istunnosta tiedotetaan kuuluttamalla yhdessä tai kahdessa paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä vähintään 14 päivää ennen istuntoa.

Jos valitus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määrääalaa eikä asiassa ole kysymys kiinteistön jaosta, riittää, että istunnosta ilmoitetaan kutsukirjeellä yhdelle omistajista. Jos valitus koskee yhteistä aluetta eikä asiassa ole kysymys sen jakamisesta tai jaon täydentämisestä, istunnosta ilmoitetaan kutsukirjeellä osakaskunnalle noudattaen, mitä yhteisäluelain 26 §:ssä säädetään.

Tässä pykälässä tarkoitettu tiedottaminen maaomikeuden istunnosta katsotaan asianmukaisesti suoritetuksi, jos edellä tarkoitettu kirje on vähintään 14 päivää ennen istuntoa annettu postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitettu asianosaiselle.

261 §

Jos muutoksenhakija jää pois maaomikeuden istunnosta, muutoksenhakemus jätetään silleen. Muun asianosaisen poissaolo ei estä asian ratkaisemista.

262 §

Pääkäsittely on suullinen. Asianosainen ei saa lukea eikä antaa maaomikeudelle kirjallista lausumaa taikka muutoinkaan esittää asiaa kirjallisesti.

Asianosainen saa kuitenkin lukea asiakirjasta vaatimuksensa sekä suorat viittaukset oi-

keuskäytäntöön, oikeuskirjallisuuteen sekä sel-laisiin useita teknisiä ja numerotietoja sisältä-viin asiakirjoihin, joita pelkästään suullisesti esitettyinä on vaikeata ymmärtää. Lisäksi hän saa käyttää kirjallista muistiinpanoa muistinsa tukemiseksi. Teknisten ja niihin rinnastettavien kysymysten selvittämiseksi saadaan lisäksi vii-tata kirjalliseen oikeudenkäyntiaineistoon se-lostamalla lyhyesti viitatuilta osin sen sisältö.

Pääkäsittelyssä on muutoksenhakuasiassa:

1) maaoukeustuomarin tai maaoukeusinsi-nöörin lyhyesti selostettava, mistä asiassa on kysymys;

2) muutoksenhakijan ilmoitettava, miltä kohdin toimitukseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;

3) muiden asianosaisten ilmoitettava käsi-tyksensä muutosvaatimuksesta;

4) asianosaisten puolin ja toisin tarkemmin perusteltava kantaansa ja lausuttava toisten asianosaisten perustelujen johdosta;

5) otettava vastaan todistelu; sekä

6) asianosaisten esitettävä loppulausuntonsa.

Kanteluasiassa pääkäsittelyssä asiaa on kä-siteltävä noudattaen soveltuvien osin, mitä 3 momentissa säädetään.

263 §

Pääkäsittelyä ei saa lykätä, elleivät tärkeät syyt sitä vaadi. Jos pääkäsittely lykätään, jatkokäsittelyn aika ja paikka on ilmoitettava lykkäyspäätöksessä tai myöhemmin erikseen.

Jos pääkäsittely joudutaan lykkäämään, kä-sittelyä jatketaan siitä, mihin se jäi edellisen käsittelyn päättyessä. Jos asian käsittelyyn osallistuu uusi jäsen, asiassa tulee toimittaa kuitenkin uusi pääkäsittely. Todistelua ei sel-laisessa tapauksessa kuitenkaan tarvitse ottaa vastaan uudelleen, jos sitä asian selvittämiseksi ei ole pidettävä tarpeellisenä. Todistelua ei tarvitse ottaa vastaan uudelleen myöskään sil-loin, kun se asian laatu ja vastaanotettava todistelu huomioon ottaen aiheuttaa kohtuutomia kustannuksia tai olennaista haittaa.

264 §

Maaoukeus voi omasta aloitteestaan hankkia tai kehottaa asianosaista hankkimaan asian ratkaisemiseksi tarvittavan selvityksen.

Maaoukeus voi tarvittaessa kutsua toimi-tusinsinöörin asiassa kuultavaksi.

265 §

Jos maaoukeus havaitsee, että toimitus, jota

riita koskee, on keskeytettävä tai että keskey-tetty toimitus saa riidan käsittelystä riippumat-ta jatkaa, on tuomioistuimen annettava siitä tieto toimitusinsinöörille. Jos maaoukeustuoma-ri valituksen saavuttua havaitsee pätevien syi-den edellyttävän toimituksen keskeyttämistä, on hänen pidettävä huolta, että maaoukeus saadaan mahdollisimman pian asiaa käsittele-mään.

Määräys toimituksen keskeyttämisestä tai jatkamisesta tulee heti voimaan ja sitä on noudatettava, kunnes toisin määrätään.

266 §

Maaoukeuden on pidettävä paikalla katsel-mus, jos se on asian selvittämiseksi tarpeen.

Katselmuksen voi maaoukeuden määräykses-tä pääkäsittelyn ulkopuolella suorittaa myös yksi tai useampi maaoukeuden jäsen.

267 §

Kun asia maaoukeudessa ratkaistaan, tulee ensin maaoukeusinsinöörin, sitten maaoukeuden lautamiesten ja viimeksi maaoukeustuomarin lausua käsityksensä.

Jos käsitykset ovat eriäviä, on äänestyksen tulosta määrättäessä noudatettava, mitä oikeu-denkäymiskaaren 23 luvussa säädetään äänes-tämisestä riita-asiassa.

268 §

Maaoukeuden pääasiasratkaisu muutoksenha-kuasiassa on tuomio ja muu ratkaisu on päätös.

Tuomiossa saadaan ottaa huomioon vain se oikeudenkäyntiaineisto, joka on esitetty tai esitelty pääkäsittelyssä tai katselmuksessa. Jos asia ratkaistaan pääkäsittelyä toimittamatta, asia ratkaistaan kirjallisen oikeudenkäyntiai-neiston perusteella. Silloin kun asiassa on toimitettu arkistotutkimus tai maaoukeus on 264 §:n 1 momentin nojalla muutoin hankkinut omasta aloitteestaan selvitystä, se on tässä momentissa tarkoitettua kirjallista oikeuden-käyntiaineistoa. Tullakseen huomioon otetuksi asiaa ratkaistaessa se on esiteltävä asianosaisil-le pääkäsittelyssä tai, jos ratkaisu tehdään pääkäsittelyä toimittamatta, siitä on tiedotetta-va asianosaisille.

Maaoukeuden ratkaisu on julistettava heti päätösneuvottelun päätteeksi ja sen tulee olla asianosaisten saatavilla maaoukeuden kanslias-sa 30 päivän kuluessa ratkaisun julistamisesta. Jos laajassa tai vaikeassa asiassa maaoukeuden

jäsenten neuvottelu tai tuomion laatiminen sitä vaatii, ratkaisu saadaan antaa maaoikeuden kansliassa 14 päivän kuluessa pääkäsittelyn päättymispäivästä. Jos ratkaisua ei voida erityisestä syystä antaa sanotussa määräajassa, se on annettava niin pian kuin mahdollista.

269 §

Tässä luvussa tarkoitetut kehotukset ja kutsut, jollei luvun säännöksistä muuta johdu, maaoikeus saa lähettää postitse asianosaisen viimeksi ilmoittamalla osoitteella.

270 §

Mikäli tästä laista tai muusta laista, jossa on maaoikeutta koskevia säännöksiä, tai niiden nojalla annetusta asetuksesta ei muuta johdu, sovelletaan maaoikeuteen ja oikeudenkäyntiin siinä sekä maaoikeuden tuomioon tai päätökseen soveltuvien osin yleisistä tuomioistuimista voimassa olevia säännöksiä.

22 luku

Lopetetussa toimituksessa havaitun virheen korjaaminen ja ylimääräinen muutoksenhaku

271 §

Jos toimituksen lopettamisen jälkeen ennen kuin toimituksesta on tehty merkintä kiinteistörekisteriin, ilmenee, että toimituksessa tehty päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen taikka ilmeisen väärrään lain soveltamiseen, voidaan virheellinen päätös poistaa ja ratkaista asia uudelleen (*asiavirheen korjaaminen*).

272 §

Jos toimituksen lopettamisen jälkeen ennen kuin toimituksesta on tehty merkintä kiinteistörekisteriin, ilmenee, että toimituksessa on tapahtunut mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe, se on korjattava (*kirjoitusvirheen korjaaminen*).

Jos kirjoitusvirhe on luonteeltaan sellainen, että yksinomaan sen korjaaminen johtaisi jonkun asianosaisen kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen, virhettä ei kuitenkaan saa korjata, jollei toimitukseen samalla tehdä virheen korjaamisen johdosta tarpeellisia muita muutoksia.

273 §

Korjaamisasian käsiteltäväksi ottamisesta päättää toimitusinsinööri omasta aloitteestaan

tai asianosaisen vaatimuksesta taikka sen johdosta, että toimitus on 192 §:n 3 momentin mukaisesti palautettu korjattavaksi.

Toimitusinsinöörin päätökseen, joka koskee korjaamisasian käsiteltäväksi ottamista, ei saa hakea muutosta valittamalla.

274 §

Edellä 272 §:n 1 momentissa tarkoitetun kirjoitusvirheen korjaa toimitusinsinööri.

Asianosaiselle, jonka oikeuteen korjaamis päätös vaikuttaa, on ennen päätöksen tekemistä varattava tilaisuus tulla kuulluksi.

275 §

Asiavirheen korjaaminen ja 272 §:n 2 momentissa tarkoitetun kirjoitusvirheen korjaaminen käsitellään toimituskokouksessa, jossa toimitus otetaan uudelleen käsiteltäväksi siltä osin kuin virheen korjaamiseksi on tarpeen.

Toimitus voidaan ottaa uudelleen käsiteltäväksi edellytyksellä, että asianosaiset, joiden oikeuteen korjaaminen vaikuttaa, tähän suostuvat taikka maaoikeus toimitusinsinöörin esityksestä niin määrää. Sellaisen virheen korjaamiseksi, joka estää toimituksen rekisteröimisen, saadaan toimitus kuitenkin käsitellä uudelleen asianosaisten suostumuksetta.

276 §

Jos toimituksesta on valitettu, korjaamisasian käsiteltäväksi ottamisesta on ilmoitettava maaoikeudelle, jolle myös asiassa tehty päätös on toimitettava.

Korjaamisesta on tehtävä merkinnät toimitusasiakirjoihin ja lähetettävä tieto asianosaisille, milloin se on tarpeellista.

277 §

Jos kiinteistörekisteriin merkityssä toimituksessa on tehty sellainen mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe, joka ei ole vähäinen ja joka vaikuttaa asianosaisen oikeuteen, voidaan virhe oikaista kiinteistönmäärittämis-toimituksessa, jos oikaisemisesta ei aiheudu kohtuutonta haittaa asianosaiselle. Määräys toimitukseen voidaan antaa hakemuksettakin. Tässä momentissa tarkoitettu virheen oikaiseminen voidaan suorittaa, jos sitä koskevaa toimitusta on haettu viiden vuoden kuluessa toimituksen rekisteröimisestä.

Jos kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen asiakirjoissa on sellainen 1 momentissa tarkoitettu virhe, joka on vähäinen taikka joka ei

vaikuta kenenkään asianosaisen oikeuteen, kiinteistörekisterin pitäjä voi oikaista virheen kuultuaan tarvittaessa asianomaisten kiinteistöjen omistajia.

278 §

Jos kysymys on muusta kuin 277 §:ssä tarkoitettusta virheestä, sovelletaan lainvoiman saaneessa toimituksessa tehdyn päätöksen muuttamiseen, mitä oikeudenkäymiskaaren 31 luvussa säädetään ylimääräisestä muutoksenhausta riita-asiassa.

Maanmittauslaitoksen keskushallinnolla on oikeus tehdä korkeimmalle oikeudelle tai korkeimmalle hallinto-oikeudelle esitys kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen tai lainvoimaisen päätöksen purkamisesta sellaisen virheen johdosta, jonka korjaamista kiinteistöjärjestelmän selvyys tai luotettavuus taikka muu yleinen etu vaatii. Ennen esityksen tekemistä on niille asianosaisille, joiden oikeutta virheen korjaaminen koskee, varattava tilaisuus tulla kuulluiksi.

279 §

Jos toimituksessa tehdyn virheen korjaaminen tai oikaiseminen toimitusta muuttamalla aiheuttaisi sellaisia kustannuksia tai haittoja, jotka olisivat ilmeisen kohtuuttomia toimituksen muuttamisesta saatavaan hyötyyn verrattuna, voidaan virheestä hyötyä saanut asianosainen velvoittaa rahassa korvaamaan saamansa taloudellinen hyöty vahinkoa kärsineelle.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua korvausta koskeva asia ratkaistaan samassa toimituksessa kuin virheen korjaaminen tai oikaiseminen.

280 §

Käsiteltäessä tässä luvussa tarkoitettua virheen oikaisemista asianosaisia ovat vain ne, joiden oikeutta asia koskee.

23 luku

Erinäiset säännökset

281 §

Asiaa, joka 101 §:n mukaan ratkaistaan kiinteistötoimituksessa, ei saa ottaa yleisessä alioikeudessa käsiteltäväksi.

282 §

Jos kiinteistötoimituksessa toimeenpannaan yhteinen ojitus, ojitusyhtiön perustamiseen toi-

mituksen yhteydessä sovelletaan, mitä vesilaisissa säädetään sanotun yhtiön perustamisesta ojitustoimituksessa.

283 §

Määräyksen sellaisen toimituksen suorittamiseen, jota tarkoitetaan 212 §:n 2 momentissa, maanmittaustoimisto voi antaa hakemuksetta. Jos toimitus koskee tonttia tai yleistä aluetta, kunnan kiinteistörekisterin pitäjä voi antaa hakemuksetta toimitusmääräyksen edellä tarkoitettuun toimitukseen.

284 §

Toimitus on lainvoimainen, kun toimitusta koskeva valitusaika on päättynyt tai, jos toimituksesta on valitettu, kun valitus on tuomioistuimen päätöksellä lopullisesti ratkaistu.

285 §

Haettaessa muutosta tässä laissa tarkoitettuun maanmittaustoimiston päätökseen on noudatettava, jollei toisin säädetä, mitä muutoksenhausta hallintoasioissa annetussa laissa (154/50) säädetään.

Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistöjen yhdistämistä sekä tontin tai yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla maaoikeuteen. Muutoksenhakuun sovelletaan, mitä muutoksenhakemisesta lopetettuun toimitukseen säädetään.

Maanmittaustoimiston tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjän päätöksestä, jolla toimitusmääräyksen antaminen on evätty, valitetaan maanmittauslaitoksen keskushallintoon.

286 §

Asianosaisen tämän lain mukaisessa asiassa käyttämään asiamieheen sovelletaan, mitä oikeudenkäymiskaaren 15 luvussa oikeudenkäyntiasiamiehestä säädetään.

287 §

Toimitusinsinööri on oikeutettu saamaan toimituksen suorittamista varten virka-apua asianomaiselta viranomaiselta.

Jos käsiteltävän asian selvittämiseksi on tarpeellista ja asianosaiset sitä pyytävät, voivat toimitusmiehet pyytää todistajia tai asiantuntijoita valallisesti kuultaviksi siinä yleisessä alioikeudessa, jossa se sopivimmin voi tapahtua.

288 §

Maksettavaksi erääntynyt korvaus korkoi-

neen saadaan ulosottaa toimitsijan tai asianosaisen pyynnöstä korvausta osoittavasta toimituskirjasta annetun jäljennöksen tai otteen perusteella noudattaen, mitä ulosottolain 3 luvun 2 §:ssä säädetään lainvoimaisen tuomion täytäntöönpanosta.

Jos asianosaista estetään ottamasta haltuunsa hänelle lainvoimaisesti tullutta aluetta tai muuta omaisuutta taikka korjaamasta satoa tai ottamasta jotain muuta, johon hänellä toimituksessa tehdyn lainvoimaisen päätöksen mukaan on oikeus, ulosottomiehen on annettava asianosaisen pyynnöstä virka-apua. Pynnön perusteeksi on esitettävä asian osoittava toimitusinsinöörin todistus tai virallisesti oikeaksi todistettu toimituskirjan ote sekä selvitys siitä, että haltuunottoa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

289 §

Jos kiinteistö on vapautettu vastaamasta panttisaamisesta tämän lain nojalla ilman panttioikeuden haltijan suostumusta ja jos vapauttamisesta aiheutuu panttioikeuden haltijalle vahinkoa, korvaa vahingon valtio tai, milloin päätöksen on tehnyt kunnan virkamies, asianomainen kunta.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös 205 §:n 2 momentissa tarkoitettua päätöstä korvauksen maksamisesta kiinteistön omistajalle sekä kiinteistöjen yhdistämistä koskevaa päätöstä 214 §:n 2 momentin 1 kohdan nojalla.

290 §

Mitä tässä laissa säädetään kiinnityksestä, sovelletaan myös muihin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyihin panttioikeuksiin.

291 §

Tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

Tässä laissa tarkoitettujen toimitusten ja tehtävien suorittamisen ohjaamiseksi maanmittauslaitoksen keskushallinto antaa tarpeelliset asiakirjojen kaavat sekä määräykset käytettävistä rajamerkeistä ja karttaan tehtävistä merkinnöistä.

24 luku

Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

292 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 199 .

Tällä lailla kumotaan seuraavat lait niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen:

1) 14 päivänä joulukuuta 1951 annettu jakolaki (604/51),

2) 20 päivänä helmikuuta 1960 annettu kaavoitusalueiden jakolaki (101/60),

3) tilojen yhdistämisestä 29 päivänä kesäkuuta 1951 annettu laki (403/51) sekä

4) eräistä tilusjärjestelyistä 31 päivänä tammi-kuuta 1975 annettu laki (54/75).

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

293 §

Poiketen siitä, mitä tässä laissa säädetään kiinteistöjen muodostamisesta asemakaava-alueella, ei sellaisella asemakaava-alueella, jota tarkoitetaan kaavoitusalueiden jakolain muuttamisesta 8 päivänä maaliskuuta 1991 annetun lain (502/91) voimaantulosäännöksessä ja jonka osalta kunnanvaltuusto ei ennen tämän lain voimaantuloa ole tehnyt sanotussa voimaantulosäännöksessä tarkoitettua päätöstä, tapahtuvassa kiinteistön muodostamisessa kuitenkaan sovelleta tontin ja yleisen alueen muodostamista koskevia säännöksiä. Tällaisella asemakaava-alueella ei myöskään sovelleta 5 §:n 3 momentin toimitusinsinööriä koskevia säännöksiä. Kunnanvaltuusto voi kuitenkin päättää, että tämän lain tontin ja yleisen alueen muodostamista koskevia säännöksiä sovelletaan myös edellä tarkoitetuilla asemakaava-alueilla, jolloin myös 5 §:n 3 momentin toimitusinsinööriä koskevat säännökset tulevat sovellettaviksi.

294 §

Tätä lakia on sovellettava myös niihin ennen tämän lain voimaantuloa aloitetuissa toimituksissa ratkaistaviin kysymyksiin, jotka otetaan tämän lain voimaantulon jälkeen käsiteltäviksi.

Valitettaessa toimitusmiesten päätöksestä maaoikeuteen ja maaoikeuden päätöksestä korkeimpaan oikeuteen määräytyvät muutoksenhakuoikeus ja muutoksenhakumenettely sen lain mukaan, jonka mukaan valituksen alainen asia on toimituksessa ratkaistu.

295 §

Isojakoon alueella, jolla sitä ei ole toimitettu ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

296 §

Maanmittaustoimiston, rakennuslautakunnan tai kirjaamisviranomaisen käsiteltäväksi saatettu asia, joka tämän lain mukaan kuuluu muun viranomaisen käsiteltäväksi ja jota ei ole ratkaistu ennen tämän lain voimaantuloa, on siirrettävä tässä laissa tarkoitetulle viranomaiselle.

297 §

Milloin laissa tai asetuksessa on viitattu lainkohtaan, jonka sijaan on tullut tämän lain säännös, on sovellettava viimeksi mainittua säännöstä.

Mitä muussa lainsäädännössä on säädetty jakolain tai kaavoitusalueiden jakolain mukaisesta toimituksesta, koskee tämän lain voimaantulon jälkeen tämän lain mukaista vastaavaa toimitusta.

3.

Laki

yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan yksityisistä teistä 15 päivänä kesäkuuta 1962 annetun lain (358/62), 38 a §:n 3 momentti, 56 §:n 2 momentti ja 86 §,

sellaisina kuin niistä ovat 38 a §:n 3 momentti ja 56 §:n 2 momentti 4 päivänä heinäkuuta 1975 annetussa laissa (521/75),

muutetaan 3 §:n 2 momentti, 28 §:n 2 momentti, 33 §:n 1 momentti, 37 §, 38 §:n 1 momentin 3 kohta ja 2 momentti, 38 a §:n 1 momentin 1 kohta ja 2 momentti, 38 d §, 40 §:n 1 momentti, 42 ja 43 §, 44 §:n 3 momentti, 48 §:n 1 momentin 1 kohta, 51 ja 51 a §, 52 §:n 1 momentin 1 ja 4 kohta ja 4 momentti, 64 §:n 2 momentin 1, 2 ja 6 kohta, 67 §:n 7 kohta, 11 luvun otsikko, 84 §:n 1 momentti sekä 85, 99 a, 104, 104 a ja 107 a §,

sellaisina kuin niistä ovat 3 §:n 2 momentti, 38 a §:n 1 momentin 1 kohta ja 2 momentti, 38 d §, 64 §:n 2 momentin 6 kohta, 84 §:n 1 momentti ja 85 § mainitussa 4 päivänä heinäkuuta 1975 annetussa laissa, 38 §:n 1 momentin 3 kohta ja 2 momentti 24 päivänä kesäkuuta 1982 annetussa laissa (498/82), 40 §:n 1 momentti sekä 42, 43, 99 a ja 107 a § 30 päivänä maaliskuuta 1994 annetussa laissa (243/94), 51 § muutettuna viimeksi mainitulla lailla ja mainitulla 4 päivänä heinäkuuta 1975 annetulla lailla, 51 a § osittain muutettuna viimeksi mainitulla lailla ja 14 päivänä lokakuuta 1977 annetulla lailla (728/77), 52 §:n 4 momentti ja 67 §:n 7 kohta viimeksi mainitussa laissa sekä 104 ja 104 a § muutettuina 26 päivänä marraskuuta 1993 annetulla lailla (1019/93), sekä

lisätään 9 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, lakiin uusi 9 a ja 9 b §, 10 §:ään uusi 2—4 momentti, lakiin uusi 33 a § ja 52 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on osittain muutettuna mainitulla 4 päivänä heinäkuuta 1975 annetulla lailla, uusi 1 a kohta, 84 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi, seuraavasti:

3 §

Tätä lakia on sovellettava myös asemakaava-, rakennuskaava- ja rantakaava-alueilla, ei kuitenkaan kiinteistönmuodostamislain (/) 154 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettuun rasitteeseen. Lain soveltaminen lakkaa, kun tie tai tienosa taikka sellainen liikenneväylä, jolle sen liikenne on tarkoitettu siirtyväksi, luovutetaan katuna tai rakennuskaavatienä yleiseen käyttöön niin kuin siitä erikseen säädetään tai määrätään. Päätöksessä, jossa katu tai kaavatie hyväksytään tarkoitukseensa, on määrättävä, mihin teihin tai tienosiin tämän lain soveltaminen vastaavasti lakkaa.

9 §

Jos olosuhteiden muuttumisen johdosta liikenne kiinteistölle on tarkoituksenmukaisem-

min järjestettävissä toisen ennestään olevan tien kautta, voidaan kiinteistölle 1 momentissa säädettyin edellytyksin antaa tieoikeus tällaiseen tiehen ja sille aikaisemmin annettu tieoikeus samalla lakkauttaa. Näistä asioista päätetään tietöimituksessa.

9 a §

Milloin tieosakkaan tienkäyttö on muuttunut siten, että siitä aiheutuu kiinteistölle, jonka alueella tie on, tai toiselle tieosakkaalle kohtuutonta haittaa, voidaan tieosakkaan kiinteistölle kuuluva tieoikeus lakkauttaa, jos tämän oikeuden sijaan samalla annetaan 8 §:n 1 momentissa tai 9 §:n 1 momentissa tarkoitettu tieoikeus.

Jos kohtuutonta haittaa ei voida poistaa 1 momentissa tarkoitettuihin järjestelyihin ja jos tieoikeus on välttämätön haittaa aiheuttavan osakkaan kiinteistön tarkoituksenmukaiselle

käyttämislle, on hänen korvattava tien käytössä tapahtuneesta muutoksesta johtuva lisähaitta.

Edellä 1 ja 2 momentissa mainitut asiat ratkaistaan tietoinnissa.

9 b §

Jos 8 tai 9 §:ssä tarkoitettun tieoikeuden perustamista pysyvänä ei olosuhteiden odotetavissa olevan muuttumisen vuoksi tai muusta erityisestä syystä ole pidettävä tarkoituksen mukaisena, voidaan tieoikeus perustaa määräaikaisena. Tällöin on määrättävä se ajankohta tai tapahtuma, johon saakka määräaikainen tieoikeus on voimassa.

10 §

Milloin olosuhteet ovat muuttuneet niin, että 1 momentissa tarkoitettuun oikeuteen perustuva tien käyttö olisi tarkoituksen mukaisemmin järjestettävissä toisen ennestään olevan tien kautta, voidaan oikeuden haltijalle sanotussa momentissa säädetyin edellytyksin antaa oikeus tämän tien käyttämiseen ja hänelle ennestään kuuluva oikeus samalla lakkauttaa.

Milloin 1 momentissa tarkoitettuun oikeuteen perustuva tien käyttö on muuttunut siten, että siitä aiheutuu kohtuutonta haittaa kiinteistölle, jonka alueella tie on, tai teosakkaalle, voidaan oikeus lakkauttaa, jos oikeuden sijaan samalla annetaan vastaavanlainen oikeus toiseen ennestään olevaan tiehen. Jollei kohtuutonta haittaa voida tällä tavoin poistaa ja jos tien käyttö on liikenteen tai muun elinkeinon harjoittamista varten edelleen välttämätöntä, on elinkeinon harjoittajan korvattava tien käyttämisessä tapahtuneesta muutoksesta johtuva lisähaitta.

Edellä 2 ja 3 momentissa mainitut asiat ratkaistaan tietoinnissa.

28 §

Jos tietä ei enää tarvita kiinteistöä varten sen johdosta, että kiinteistölle on saatu muu kulkuyhteys tai olosuhteissa muutoin on tapahtunut olennainen muutos, voi teosakas vaatia, että hänen kiinteistölleen kuuluva tieoikeus lakkautetaan ja hänet vapautetaan tienpitovelvollisuudesta. Tieoikeuden lakkauttaminen ja tienpitovelvollisuudesta vapauttaminen ratkaistaan tietoinnissa taikka tielautakunnan tai teosakkaiden muodostaessa tiekunnan, tämän

päätöksellä sen mukaan kuin jäljempänä säädetään. Mitä edellä tässä momentissa säädetään tieoikeuden lakkauttamisesta ja tienpitovelvollisuudesta vapauttamisesta, koskee soveltuvin osin myös 10 §:n 1 momentissa tarkoitettun oikeuden lakkauttamista.

33 §

Maan luovuttamisesta sekä vahingosta, haitasta tai kustannuksista, jotka tähän lakiin perustuvasta toimenpiteestä aiheutuvat kiinteistön omistajalle, teosakkaalle tai 10 §:ssä tarkoitettun oikeuden haltijalle, suoritetaan korvaus.

33 a §

Jos kaikki asianosaiset, joita korvaus koskee, sopivat sen määräämisessä noudatettavista perusteista taikka korvauksen määrästä, suorittamistavasta ja -ajasta, on sopimusta noudatettava, jollei se ole jonkun asianosaisen kannalta kohtuutonta.

Korvaukset, jotka johtuvat 9 §:n 2 momentista tai 10 §:n 2 momentissa tarkoitetuista toimenpiteistä, maksaa se, joka on vaatinut toimenpiteen suorittamista. Jos muullekin asianosaiselle aiheutuu toimenpiteestä ilmeistä hyötyä, voidaan hänet velvoittaa osallistumaan korvauksiin saamansa hyödyn mukaan.

Korvaukset, jotka johtuvat 9 a §:n 1 momentista tai 10 §:n 3 momentissa tarkoitettua uuden oikeuden antamisesta, maksaa se, jonka tienkäytön vuoksi toimenpiteen suorittaminen on ollut tarpeen. Erityisestä syystä voidaan myös muu asianosainen määrätä osallistumaan korvausten suorittamiseen.

37 §

Kertakaikkinen korvaus on, jollei sitä määrättäessä ole toisin päätetty, maksettava kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamispäivästä lukien.

Jos korvauksen maksuaika on määrätty kolmea kuukautta pitemmäksi toimituksen lopettamispäivästä lukien, on korvaukselle suoritettava kuuden prosentin vuotuinen korko siitä päivästä lukien, kun kolme kuukautta on kulunut toimituksen lopettamisesta. Jollei korvausta makseta määräajassa, on maksamatta olevalle korvaukselle suoritettava korkolain (633/82) mukaista viivästyskorkoa.

Jos korvauksen määrää sen suorittamisen jälkeen alennetaan, on liikaa maksettu määrä sille maksettuine korkoineen palautettava mak-

sajalle sekä suoritettava palautettavalle pääomalle kuuden prosentin vuotuinen korko korvauksen maksamispäivästä lukien.

38 §

Tietoimituksessa on muun muassa:

3) päätettävä 9 §:n 2 momentissa, 9 a §:ssä, 10 §:n 2 ja 3 momentissa sekä 12 ja 13 §:ssä tarkoitetuista asioista;

Jos tietoimitus on tullut vireille 1 momentin jonkin kohdan perusteella, voidaan toimituksessa ratkaista myös muut kyseistä tietä koskevat, tietoimituksessa ratkaistavat asiat.

38 a §

Toimitusmiehet voivat tietoimituksessa ilman eri määräystä suorittaa:

1) kiinteistönmäärittämyksen, milloin toimenpide on tarpeen tiealueen määrittämiseksi tai muun tässä laissa tarkoitetun toimenpiteen suorittamiseksi;

Tilusvaihto ja alueen siirtäminen tai liittäminen kiinteistöön saadaan suorittaa, jos hakija tai asianomaisen alueen omistaja sitä vaatii. Edellytyksenä on, ettei toimenpiteestä aiheudu kenellekään sanottavaa haittaa. Muutoin sanotusta toimenpiteistä on soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislain 59, 65 ja 66 §:ssä säädetään.

38 d §

Milloin entinen kylätie, joka 105 §:n 1 momentin nojalla on yksityinen tie, on merkitty pakkolunastusyksikkönä kiinteistörekisteriin, voidaan sellainen tie tai sen osa 84 §:n 1 momentissa säädetyn edellytyksin lakkauttaa ja tiealue liittää korvausta vastaan kiinteistöön, johon sen katsotaan parhaiten sopivan.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu tie voidaan siirtää toiseen paikkaan. Siirtämiseen sovelletaan, mitä 38 b §:ssä säädetään. Siirtämisen johdosta käytöstä pois jäävä tiealue liitetään siihen kiinteistöön, jonka alueelle tie siirretään.

Tiealueen liittämisestä kiinteistöön on voimassa, mitä siitä kiinteistönmuodostamislain 41 §:ssä säädetään.

40 §

Tietoimituksen toimitusinsinöörinä voi olla

kiinteistönmuodostamislain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu diplomi-insinööri tai saman lain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu insinööri tai teknikko. Toimituksen suorittaa toimitusinsinööri kahden uskotun miehen taikka kahden tielautakunnan jäsenen avulla. Jos asianosaiset ovat sopineet tienpitoa tai tien lakkauttamista koskevista kysymyksistä, voidaan toimitus suorittaa ilman uskottuja miehiä taikka tielautakunnan jäseniä.

42 §

Toimitusmiehet voivat, milloin he katsovat sen tarpeelliseksi, kutsua asiantuntijan avustamaan määrättyjen kysymysten käsittelyä toimituksessa. Tällöin on noudatettava, mitä asiantuntijoista ja heille suoritettavista palkkioista kiinteistönmuodostamislain säädetään.

43 §

Tietoimituksen tiedottamiseen sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislain 168—171 §:ssä säädetään.

44 §

Tässä pykälässä tarkoitettu ilmoitus on, mikäli mahdollista, tehtävä vähintään 10 päivää ennen ilmoituksessa mainitun asian käsittelyä toimituksessa.

48 §

Tietoimituksessa on asian laadun mukaan ja huomioon ottaen 49 §:n säännökset ratkaistava seuraavat asiat:

1) saadaanko kiinteistön alueen kautta toista kiinteistöä varten tehdä tie sekä onko perustettava tai lakkautettava tieoikeus ennestään olevaan tiehen;

51 §

Mikäli tämän lain säännöksistä ei muuta johdu, on menettelystä tietoimituksessa sekä toimituksen kustannuksista ja niiden perimisestä soveltuvin osin voimassa, mitä niistä kiinteistötoimitusten osalta säädetään.

Muutoksenhausta tietoimituksessa annettuun päätökseen tai suoritettuun toimenpiteeseen

seen on voimassa, mitä kiinteistötoimituksesta valittamisesta säädetään. Ennen toimituksen lopettamista asianosainen saa kuitenkin hakea muutosta vain sellaiseen päätökseen, joka koskee estemuistutuksen hylkäämistä.

51 a §

Maanmittaustoimisto pitää rekisteriä niistä yksityisistä teistä, joita koskevien asioiden hoitamista varten on perustettu tiekunta (*yksityistierekisteri*). Rekisteriin merkitään seuraavat tiedot:

- 1) tiekunnan nimi ja kunta, jonka alueella tie sijaitsee;
- 2) toimitsijamiehen tai hoitokunnan puheenjohtajan nimi ja osoitetiedot;
- 3) 12 tai 13 §:ssä tarkoitettu oikeus ja kiinteistö, jota oikeus rasittaa, samoin kuin tieto siitä, kuuluuko oikeus tieosakkaille yhteisesti vai jollekin heistä;
- 4) tien tai tienosan liittäminen tiekunnan tiehen tai siitä erottaminen samoin kuin kahden tai useamman tiekunnan yhdistäminen taikka tiekunnan jakaminen tai lakkauttaminen; sekä
- 5) tiekunnan tien tai sen osan lakkauttaminen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua rekisteriä koskevien ohjeiden antaminen kuuluu maanmittauslaitoksen keskushallinnolle.

Maanmittaustoimiston on pyynnöstä annettava otteita 1 momentissa tarkoitettua rekisteristä.

52 §

Milloin kysymys on ennestään olevasta tiestä, on kunnan tielautakunnan, jolleivät asianosaiset ole heidän määrättävissään olevasta asiasta voineet sopia tai jollei asiaa 48 §:n mukaan tai muutoin tämän lain nojalla ole ratkaistava tietöimituksessa, päätettävä jäljempänä mainituista asioista:

- 1) tämän lain 9 §:n 1 momentissa ja 10 §:n 1 momentissa tarkoitettujen oikeuksien myöntämisestä ja 17 §:n 2 momentin edellyttämistä toimenpiteistä;

1 a) 28 §:n 2 momentissa tarkoitettujen oikeuksien lakkauttamisesta ja siitä johtuvasta tienpitovelvollisuudesta vapauttamisesta;

- 4) tieyksikköjen vahvistamisesta 23 §:n mukaan, jos tielautakunta on 9 §:n 1 momentin tai 10 §:n 1 momentin nojalla myöntänyt oikeuden tiehen taikka jollei tieyksikköä tai niitä vas-

taavia suhdelukuja muutoin ole ennestään vahvistettu tai tiekunnan päätöksellä 64 §:n mukaan määrätty;

Tielautakunnan on ilmoitettava maanmittaustoimistolle 51 a §:n 1 momentin 1, 2 ja 4 kohdassa tarkoitettut tiedot, milloin tielautakunta on tehnyt asiaa koskevan päätöksen, joka on saanut lainvoiman. Jos tiekunnan kokouksen 67 §:n 7 kohdassa tarkoitettua asiaa koskeva päätös on saatettu tielautakunnan ratkaistavaksi, on tielautakunnan asiassa antamastaan lainvoimaisesta päätöksestä ilmoitettava maanmittaustoimistolle. Tielautakunnan on ilmoitettava maanmittaustoimistolle 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettua päätöksestään liitettävä mukaan päätöksessä tarkoitettua tietä osoittava kartta.

64 §

Tiekunnan kokouksessa on erityisesti päätettävä:

- 1) tieoikeuden antamisesta 9 §:n 1 momentin mukaisesti tai oikeuden myöntämisestä elinkeinon harjoittajalle käyttää tietä 10 §:n 1 momentin mukaisesti sekä 28 §:n 2 momentissa tarkoitettujen oikeuksien lakkauttamisesta ja siitä johtuvasta tienpitovelvollisuudesta vapauttamisesta;

- 2) tieyksikköjen ja kuljetusmaksujen määräämisestä ja muuttamisesta 26 §:n, 28 §:n 1 momentin sekä 29 ja 30 §:n mukaisesti;

- 6) tieoikeuden sekä 12 ja 13 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien hankkimisesta ja tietöimituksen hakemisesta muutoinkin samoin myös 103 a §:n 1 momentissa tarkoitettua määräyksen pyytämisestä ja kiinteistönmuodostamislain 103 §:n 2 momentissa tarkoitettua rajankäynnin hakemisesta, milloin se on tienpitoa varten tarpeen, sekä kaikista edellä tarkoitetuista toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten suorittamisesta ja, milloin syytä on, tienpitoa koskevien ohjeiden antamisesta toimitsijamiehelle tai hoitokunnalle;

67 §

Toimitsijamiehen tai hoitokunnan tehtävänä on:

- 7) ilmoittaa maanmittaustoimistolle 51 a §:n

1 momentin 2 kohdassa tarkoitetut tiedot, milloin tiekunta on tehnyt kokouksessaan asiaa koskevan päätöksen;

11 luku

Tien ja tiehen liittyvien oikeuksien lakkauttaminen

84 §

Tie tai sen osa voidaan lakkauttaa, jos olosuhteet ovat niin muuttuneet, että tietä tai sen osaa varten tarpeellista aluetta ei 8 §:n 1 momentin säännösten nojalla enää voitaisi saada eikä tie tai sen osa ole kenellekään tieosakkaalle välttämätön, tai jos tie tai sen osa on käynyt tarpeettomaksi. Oikeus hakea tien tai sen osan lakkauttamista on tiekunnalla tai, jollei tiekuntaa ole perustettu, kullakin tieosakkaalla sekä sen kiinteistön omistajalla, jonka alueella tie tai tien lakkautettava osa on. Lakkauttamisesta päätetään tietöimituksessa noudattamalla soveltuvin osin 5 luvun säännöksiä.

Sen estämättä, mitä edellä 1 momentissa säädetään oikeudesta hakea tien lakkauttamista, saadaan sellainen tie, jonka korvaa toinen tie, lakkauttaa toimitusmiesten aloitteesta muusta syystä vireillä olevan tietöimituksen yhteydessä, jos 1 momentissa säädetty lakkauttamisen edellytykset muutoin täyttyvät.

85 §

Edellä 12 ja 13 §:ssä tarkoitetut oikeudet ja tässä laissa tarkoitettu muu kuin pysyvä käyttöoikeus tiehen tai muuhun alueeseen voidaan lakkauttaa sekä 14 §:n 1 momentin mukainen etuoikeus voidaan poistaa, jos olosuhteet ovat niin muuttuneet, ettei edellytyksiä oikeuden perustamiseen tai etuoikeuden antamiseen enää olisi olemassa, eikä oikeus tai etuoikeus ole tieosakkaalle välttämätön. Menettelystä ja vahinkojen ja haittojen korvaamisesta on sovel-

tuvin osin voimassa, mitä 84 §:n 1—3 momentissa säädetään.

99 a §

Jos tilojen yhteiseen alueeseen perustetaan tieoikeus, sovelletaan tästä suoritettavaan korvaukseen samoin kuin muuhun tämän lain mukaan yhteisen alueen osakkaille suoritettavaan korvaukseen, mitä kiinteistönmuodostamislain 206 §:ssä säädetään.

104 §

Maa-oikeuteen tämän lain mukaan saatetun jutun käsittelystä on vastaavasti voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislainsäädäntöä asioiden käsittelystä. Jos tielautakunnan päätökseen on haettu muutosta, tielautakunnan on maa-oikeuden pyynnöstä toimitettava maa-oikeudelle jäljennökset asiaa tielautakunnassa käsiteltäessä kertyneistä asiakirjoista. Tarvittaessa maa-oikeus voi ennen muutoksenhakemuksen käsittelemistä kehottaa tiekuntaa toimittamaan maa-oikeudelle tielautakunnan lausunnon muutoksenhaun johdosta. Maa-oikeus voi tarvittaessa kutsua tielautakunnan puheenjohtajan tai hänen määräämänsä lautakunnan jäsenen tai virkamiehen kuultavaksi maa-oikeuden pääkäsittelyssä käsiteltäessä valitusta tielautakunnan päätöksestä. Hänen oikeudestaan saada palkkiota sekä matkakulujen korvausta ja päivärahaa on voimassa, mitä maa-oikeuden lautamiehen osalta säädetään.

104 a §

Haettaessa muutosta maa-oikeuden tämän lain nojalla antamaan ratkaisuun noudatetaan soveltuvin osin, mitä muutoksenhausta kiinteistönmuodostamislainsäädäntöä.

107 a §

Mitä 38 a ja 38 d §:ssä säädetään kiinteistöstä, sovelletaan myös yhteiseen alueeseen. Tässä laissa tarkoitetut oikeudet voidaan perustaa kohdistumaan myös yhteiseen alueeseen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 19 .

4.

Laki

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29 päivänä heinäkuuta 1977 annetun lain (603/77) 14 §, 16 §:n 1 momentti, 17 §, 23 §:n 2 momentti, 49 a § ja sen edellä oleva väliotsikko, 81 §:n 1 momentti, 83 §, 89 §:n 1 ja 4 momentti sekä 91 §,

sellaisina kuin niistä ovat 49 a § 26 päivänä heinäkuuta 1993 annetussa laissa (709/93) sekä 89 §:n 1 ja 4 momentti ja 91 § 26 päivänä marraskuuta 1993 annetussa laissa (1017/93), sekä

lisätään lakiin siitä mainitulla 26 päivänä heinäkuuta 1993 annetulla lailla kumotun 51 §:n tilalle uusi 51 § seuraavasti:

14 §

Uskotut miehet kutsuu toimitusinsinööri kiinteistötoimitusten uskotuiksi miehiksi valituista henkilöistä. Uskottuja miehiä kutsutaessa on huolehdittava siitä, että uskottujen miesten kesken saadaan aikaan riittävä vuorottelu. Samassa lunastustoimituksessa mahdollisuuksien mukaan toimivat kuitenkin samat uskotut miehet. Uskotuista miehistä on muutoin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaissa (/) uskotuista miehistä säädetään.

16 §

Jollei tämän lain säännöksistä johdu muuta, on tiedottamisesta ja muusta menettelystä toimituksessa on soveltuvin kohdin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaissa kiinteistötoimituksesta säädetään.

17 §

Lunastustoimikunnan jäsenten esteellisyydestä ja päätöksenteosta lunastustoimikunnassa on voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaissa toimitusmiesten esteellisyydestä ja päätöksenteosta säädetään.

23 §

Tässä tarkoitettuun tilusjärjestelyyn ei vaadita omistajan eikä sen suostumusta, jolla on kiinteistöön panttioikeus tai erityinen oikeus. Mikäli asianosaiset siihen suostuvat, lunastustoimituksessa voidaan suorittaa muitakin kuin 1 momentissa tarkoitettuja tilusvaihtoja ja alueen siirtämiä, jos ne ovat tarpeen lunastuksen vuoksi tarpeellisen ja tarkoituksenmukaisen tilusjärjestelyn aikaansaamiseksi. Järjestelyn alaiseksi joutunut alue vapautuu siihen kohdistuneesta panttioikeudesta ja, jos järjeste-

lyssä ei toisin määrätä, myös muusta sitä rasittaneesta oikeudesta.

Lunastusyksiköiden muodostaminen

49 a §

Tämän lain mukaan omistusoikeudella lunastettu alue muodostetaan yhdeksi tai useammaksi *lunastusyksiköksi* siten, että eri käyttötarkoitusta varten lunastetut alueet muodostetaan eri yksiköiksi. Lunastusyksiköt voidaan muodostaa toisinkin, jos lunastuksen hakija sitä pyytää tai se on muutoin tarkoituksenmukaista eikä kiinteistöjärjestelmän selkeys vaarannu. Lunastajan suostumuksella lunastettu alue voidaan liittää hänen ennestään omistamaansa samaa tarkoitusta palvelemaan pakko-lunastusyksikköön. Eri kuntiin kuuluvia alueita ei saa sisällyttää samaan pakkolunastusyksikköön.

Jos lunastaminen tapahtuu rakennuslain nojalla, voidaan lunastettu alue lunastajan pyynnöstä muodostaa muuksi kiinteistöksi kuin lunastusyksiköksi. Milloin lunastuksen kohteena olevalla alueella on suoritettu tontinmittaus tai yleisen alueen mittausta, merkitään lunastettu alue kuitenkin tonttina tai yleisenä alueena kiinteistörekisteriin, jos merkitsemisen edellytykset ovat olemassa, noudattaen, mitä siitä kiinteistönmuodostamislaissa säädetään.

51 §

Toimitusinsinöörin on valitusajan päätyttyä ja viimeistään 60 päivän kuluessa lunastuspäätöksen julistamisesta lähetettävä asiakirjat ja kartat toimituksen kiinteistönmuodostamislain 192 §:n mukaista tarkastamista ja kiinteistörekisteriin merkitsemistä varten kiinteistörekiste-

rin pitäjälle. Erityisistä syistä kiinteistörekisterin pitäjä voi pyynnöstä pidentää sanottua aikaa.

81 §

Lunastustoimituksen ja ennakkohaltuunoton toimeenpanosta aiheutuvat kustannukset on hakijan maksettava ja tällöin on sovellettava kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain (/) säännöksiä. Kustannukset 71 §:ssä ja 75 §:n 2 momentissa sekä 72 §:n 3 momentissa tarkoitetun erillisen toimituksen pitämisestä on kuitenkin määrättävä vaatimuksen esittäjän maksettaviksi, mikäli vaatimus on esitetty ilmeisen aiheuttomasti.

83 §

Uskotun miehen palkkiosta ja kustannusten korvaamisesta on voimassa, mitä kiinteistötoimitusten osalta erikseen säädetään.

89 §

Lunastustoimituksessa tehtyyn päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla maa-oiikeuteen kiinteistönmuodostamislaisa säädettyä järjestyksessä.

Valitusasiaa maa-oiikeudessa käsiteltäessä on soveltuvin osin noudatettava kiinteistönmuodostamislain säännöksiä.

91 §

Haettaessa muutosta maa-oiikeuden tämän lain nojalla antamaan ratkaisuun noudatetaan soveltuvin osin, mitä muutoksenhausta säädetään kiinteistönmuodostamislaisa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 19 .

5.

Laki

kunnan kiinteistöinsinööristä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Kunnassa, jonka alueeseen kuuluu asema-kaava-alue, tulee olla kiinteistöinsinööri. Kiinteistöinsinööri voi olla myös muussa kunnassa.

Kiinteistöinsinööri voi olla sivutoiminen. Kahdella tai useammalla kunnalla voi olla yhteinen kiinteistöinsinööri.

Kunta ja asianomainen maanmittauslaitoksen toimintayksikkö voivat sopia, että toimintayksikön palveluksessa oleva toimihenkilö, joka täyttää kiinteistöinsinöörille säädetyt kelpoisuusehdot, voidaan suostumuksensa perusteella valita hoitamaan kunnan kiinteistöinsinöörille kuuluvia tehtäviä oman toimensa ohella. Kunta voi myös antaa kiinteistöinsinöörin tehtävät toisen kunnan kiinteistöinsinöörin hoidettavaksi kuntien välillä tehtävällä sopimuksella.

2 §

Kiinteistöinsinöörin valitsee kunta. Kiinteistöinsinöörin kelpoisuusehtona on

maanmittauksen koulutusohjelman mukainen tehtävään soveltuva diplomi-insinöörin tutkinto.

3 §

Kiinteistöinsinöörin tehtävistä on voimassa, mitä niistä kiinteistönmuodostamislaisa (/), kiinteistörekisterilaisa (392/85) ja rakennuslaisa (370/58) sekä niiden nojalla säädetään tai määrätään.

4 §

Kiinteistöinsinöörin ollessa estynyt suorittamasta hänelle kuuluvaa tehtävää, rakennuslautakunta voi antaa tehtävän toisen kunnan kiinteistöinsinöörin suoritettavaksi, jos asianomainen kiinteistöinsinööri ja kunta antavat tähän suostumuksensa.

5 §

Kiinteistöinsinöörin suorittamasta tehtävästä tai toimenpiteestä kunnalle suoritettavasta korvauksesta säädetään erikseen.

6 §

Maanmittauslaitoksen keskushallinto ohjaa kiinteistöinsinöörin tässä laissa tarkoitettujen tehtävien hoitamista ja sillä on oikeus antaa tätä varten tarpeellisia kiinteistönmuodostamiseen liittyviä teknisiä ohjeita.

7 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 19 .
Henkilö, joka tämän lain voimaan tullessa

on valittu kiinteistöinsinööriksi, katsotaan tässä laissa tarkoitetuksi kiinteistöinsinööriksi ja hän jatkaa kiinteistöinsinöörin tehtävien hoitamista ilman eri toimenpiteitä.

Mitä 1 §:ssä säädetään kunnan velvollisuudesta valita kiinteistöinsinööri, ei koske kuntaa, jonka asemakaava-alueella kiinteistön muodostamisessa ei kiinteistönmuodostamislain 293 §:n nojalla sovelleta tontin ja yleisen alueen muodostamista koskevia säännöksiä.

6.

Laki

kiinteistötoimitusmaksusta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Kiinteistötoimituksesta ja muusta kiinteistönmuodostamislain (/) mukaisesta toimenpiteestä peritään kiinteistötoimitusmaksu sen mukaan kuin tässä laissa säädetään.

Tämän lain mukaan peritään maksu myös muun lainsäädännön mukaisesta kiinteistönmuodostamislain mukaiseen toimitukseen tai tehtävään verrattavasta toimituksesta tai tehtävästä, joka kiinteistönmuodostamisviranomaisen on pyynnöstä suoritettava, jollei jonkin toimituksen tai tehtävän osalta samalla maksusta erikseen säädetä tai määrätä.

2 §

Kiinteistötoimitusmaksu peritään valtiolle, kun kiinteistötoimituksen on suorittanut maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva virkamies. Kunnan palveluksessa olevan virkamiehen suorittamasta kiinteistötoimituksesta peritään kiinteistötoimitusmaksu kunnalle.

3 §

Kiinteistötoimitusmaksun määräämisen perusteina otetaan huomioon:

1) toimituksen suorittamiseen osallistuneiden eri henkilökuntaryhmien keskimääräisestä palkkauksesta aiheutuneet kustannukset toimituksen suorittamiseen käytetyn työajan mukaan laskettuna (*työaikakorvaus*); ja

2) maanmittaustoimistolle tai kunnalle aiheutuneista muista kustannuksista asetuksessa

tai 4 §:ssä tarkoitettussa kiinteistötoimitustaksassa määrättävä osuus (*yleiskustannuskorvaus*).

Kiinteistötoimituksesta perittävä kiinteistötoimitusmaksu voidaan toimituslajeittain kokonaan tai osaksi määrätä toimituksista aiheutuvien keskimääräisten työaika- ja yleiskustannuskorvauksen perusteella (*toimituskorvaus*).

Erityisestä syystä kiinteistötoimitusmaksu saadaan määrätä 1 momentissa säädettyjä maksuja alemmaksi.

4 §

Kunnan kiinteistörekisterin pitäjän määräämästä kiinteistötoimituksesta perittävä maksu tai sen laskentaperusteet samoin kuin kiinteistönmuodostamislain 229 §:ssä tarkoitettu toimenpiteestä perittävä maksu tai sen laskentaperusteet määrätään kiinteistötoimitusmaksutaksassa, josta päättää kunnanvaltuusto. Muusta toimituksesta ja toimenpiteestä perittävän maksun tai sen laskentaperusteet määrää maa- ja metsätalousministeriö.

5 §

Jos toimituksessa on maksuvelvollisen toimesta tehty sellaisia tehtäviä, joiden suorittaminen kuuluu maanmittaustoimistolle, alennetaan toimituskorvausta vastaavalla osuudella.

6 §

Jos toimitus on otettu tuomioistuimen pää-

töksen perusteella uudelleen käsiteltäväksi ja uudelleen käsitteleminen johtuu toimitusmiesten menettelyssä tapahtuneesta virheestä taikka jos toimitusmiesten suorittama toimitus jätetään toimituspaikalla suoritettua uudelleenkäsittelyssä tai tuomioistuimen päätöksellä sikseen, voidaan kiinteistötoimitusmaksu määrätä yksittäistapauksessa 3 §:ssä mainittujen perusteiden mukaisesti määräytyvää maksua pienemmäksi tai jättää kokonaan määräämättä.

Inarin, Enontekiön tai Utsjoen kunnassa sijaitsevalla kiinteistöllä suoritettua toimituksesta määrättävää kiinteistötoimitusmaksua voidaan kartoituskustannusten osalta alentaa sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

7 §

Kiinteistönmuodostamislain 271 ja 272 §:ssä tarkoitetuista asiavirheen ja kirjoitusvirheen korjaamisesta johtuvista toimenpiteistä ei määrätä kiinteistötoimitusmaksua.

Kiinteistötoimitusmaksua ei myöskään määrätä:

1) valtion tarvetta varten suoritettua kiinteistötoimituksesta asetuksella säädettävissä tapauksissa, kun toimituksen on suorittanut valtion maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva virkamies;

2) uusjaosta siltä osin kuin siinä on tutkittu ja ratkaistu toimituksen edellytykset ja laajuus;

3) toimituksista ja tehtävistä, joista aiheutuvien kustannusten suorittamisesta valtion tai kunnan varoilla on erikseen säädetty; eikä

4) toimituksessa tai kiinteistörekisteriin merkitsemisessä sattuneen virheen selvittelyä tai korjaamista tarkoittavasta toimituksesta.

Milloin kustannus sen selvittämisestä, keiden maksettavaksi kiinteistötoimitusmaksu olisi ositeltava ja mikä olisi kunkin osuus, ilmeisesti nousisi valtiolle tai kunnalle tulevaa maksua suuremmaksi, ei kiinteistötoimitusmaksua määrätä.

8 §

Kiinteistö, jonka osalta kiinteistötoimitusmaksu on määrätty suoritettavaksi, on panttina kiinteistötoimitusmaksusta ja sille lasketusta korosta niin kuin maakaaren (/) 20 luvussa säädetään.

9 §

Kiinteistötoimitusmaksun määrää kiinteistötoimituksen toimitusinsinööri.

10 §

Kiinteistötoimitusmaksu peritään valitusajan päätyttyä, jos toimituksesta ei ole valitettu. Jos toimituksesta on valitettu, peritään kiinteistötoimitusmaksu sen jälkeen, kun valitus on lainvoimaisesti ratkaistu.

Ennen lopullisen kiinteistötoimitusmaksun perimistä voidaan keskeneräisestä toimituksesta periä vuosittain tehtyjä töitä ja niistä aiheutuneita kustannuksia vastaava kiinteistötoimitusmaksun osamaksu.

Toimituksen hakijalta ja muilta asianosaisilta voidaan periä kiinteistötoimitusmaksun ennakkoa ja vaatia vakuus kiinteistötoimitusmaksun suorittamisen vakuudeksi sen mukaan kuin asetuksella säädetään.

11 §

Maanmittaustoimisto voi valtion osalta ja kunnan kiinteistörekisterin pitäjän kunnan osalta erityisen painavasta syystä myöntää luonnolliselle henkilölle tai kuolinpesälle lykkäystä maksun suorittamisessa sen mukaan kuin asetuksella säädetään. Maanmittaustoimiston tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen ei saa hakea valittamalla muutosta.

12 §

Kiinteistötoimitusmaksu peritään yhdellä kertaa. Asetuksella voidaan säätää maksun perimisestä useampana eränä. Tämä ei kuitenkaan koske kiinteistötoimitusmaksutaksan perusteella määrättäviä maksuja.

Jos kiinteistötoimitusmaksua ei suoriteta määräaikaan, erääntyneelle määrälle on suoritettava viivästyskorkoa 16 prosenttia vuodessa. Maksun suorittamisen laiminlyömisestä voidaan asetuksella säätää perittäväksi perimiskuluja. Asetuksella voidaan säätää myös viivästyskoron ja perimiskulujen sijasta perittäväksi kiinteä viivästysmaksu sekä saamisen perimättä jättämisestä.

13 §

Kiinteistötoimitusmaksusta on voimassa, mitä verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin annetussa laissa (367/61) säädetään julkisista maksuista. Laissa tarkoitettu perustevalitus tehdään maanmittauslaitoksen keskushallinnolle, jos maksun saajana on valtio, ja lääninoikeudelle, jos maksun saajana on kunta.

14 §

Tarkemmat säännökset muista perintää kos-

kevista seikoista ja muusta tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

15 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 19 .

Tällä lailla kumotaan maanmittausmaksusta 2 päivänä toukokuuta 1972 annettu laki (320/72) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

16 §

Ennen tämän lain voimaantuloa lopetettuun toimitukseen tai toimenpiteeseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita maanmittausmaksua koskevia säännöksiä ja

niiden nojalla annettuja määräyksiä. Kaavoitusalueiden jakolain 137 a §:n 1 momentissa tarkoitettu taksa, joka on vahvistettu ennen tämän lain voimaantuloa, jää voimaan siksi, kunnes kunnanvaltuusto on päättänyt 3 §:n 2 momentin mukaisesta kiinteistötoimitustaksasta.

Tämän lain voimaan tullessa keskeneräisenä olevaa toimitusta tai tehtävää koskevan kiinteistötoimitusmaksun määrittämisessä ja perimisessä noudatetaan tämän lain säännöksiä. Maksualennuksiin sovelletaan kuitenkin, mitä niistä tämän lain voimaa tullessa on säädetty.

17 §

Mitä muualla laissa tai asetuksessa säädetään maanmittausmaksusta, koskee tämän lain voimaan tultua kiinteistötoimitusmaksua.

7.

Laki

kiinteistörekisterilain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 16 päivänä toukokuuta 1985 annetun kiinteistörekisterilain (392/85) 2, 5 ja 6 §, näistä 5 § sellaisena kuin se on 30 päivänä maaliskuuta 1994 annetussa laissa (244/94), seuraavasti:

2 §

Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä:

- 1) tilat;
- 2) tontit;
- 3) yleiset alueet;
- 4) valtion metsämaat;
- 5) valtion maalle perustetut luonnonsuojelulain (71/23) mukaiset suojelualueet;
- 6) lunastuksen perusteella erotetut alueet lukuun ottamatta yleisiä teitä;
- 7) yleisiin tarpeisiin erotetut alueet;
- 8) erilliset vesijätöt; sekä
- 9) yleiset vedet.

Muina rekisteriyksikköinä merkitään kiinteistörekisteriin yhteiset alueet sekä yleisistä teistä annetun lain (243/54) mukaiset, omistustai käyttöoikeudella hallittavat tie- ja liitännäisalueet samoin kuin vastaavin perustein ennen tammikuun 1 päivää 1958 lunastetut alueet, jos tietä edelleen käytetään yleisenä tienä.

5 §

Kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtivat maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot sen mukaan kuin maanmittauslaitoksen keskushallinto määrää. Tonteista ja yleisistä alueista kiinteistörekisteriä pitää kuitenkin rakennuslautakunnan valvonnan alaisena kiinteistöinsinööri. Jos kunnassa on useita kiinteistöinsinöörejä, kunnan tulee määrätä, kenen heistä on toimittava kiinteistörekisterin pitäjänä.

6 §

Kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksikköiden kiinteistörekisteriin merkitsemisen edellytyksistä on lisäksi voimassa, mitä niistä erikseen säädetään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 19 .

8.

Laki**maaseutuelinkeinolain 38 ja 43 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 28 päivänä joulukuuta 1990 annetun maaseutuelinkeinolain (1295/90) 38 §:n 2 momentti ja 43 §,

näistä 43 § sellaisena kuin se on osittain muutettuna 10 päivänä syyskuuta 1993 annetulla lailla (805/93), seuraavasti:

38 §

Maan käyttäminen

Maatiloja varten voidaan myös perustaa yhteismetsä. Yhteismetsä on muodostettava kooltaan sekä tilusten sijainnin ja metsätalouden harjoittamisen kannalta tarkoituksenmukaiseksi. Yhteismetsää perustettaessa voidaan liittää tiluksia yhden tai useamman kunnan alueelta. Yhteismetsään voidaan perustaa rasitteita ja asettaa sille velvoitteita luonnonsuojelutai retkeilykäyttöä varten. Rasitteet perustetaan lopullisesti 43 §:ssä tarkoitettussa kiinteistötoimituksessa ja merkitään sen jälkeen kiinteistörekisteriin. Velvoitteet on sisällytettävä yhteismetsän osakaskunnan toimintaa varten laadittavaan ohjesääntöön. Rasitteet ja velvoitteet on myös otettava huomioon yhteismetsän metsätaloussuunnitelmaa laadittaessa.

43 §

Kiinteistötoimitukset

Tämän lain täytäntöönpanoon liittyvä kiinteistötoimitus suoritetaan sen mukaisesti kuin kiinteistönmuodostamislaisissa (/) säädetään.

Maa- ja metsätalousministeriö voi kiinteis-

tönmuodostamislaisissa tarkoitettujen toimitusmiesten esityksestä siirtää hallinnassaan olevaa omaisuutta käytettäväksi uusjaossa toimitusmiesten esittämällä tavalla tämän lain mukaan maansaantiin oikeutettujen tilojen koon suurentamiseksi ja jakoalueen tilussijoituksen parantamiseksi.

Ennen kuin uusjaossa päätetään lopullisesta jakoehdotuksesta, on 2 momentissa tarkoitettun omaisuuden suunnitellusta käyttämisestä pyydettyä maaseutuelinkeinopiirin lausunto ja varattava maaseutuelinkeinopiirille tilaisuus luovutussopimusten tekemiseen tilakoon suurentamiseen tarkoitettua omaisuudesta. Muusta 2 momentissa tarkoitettua omaisuudesta määrätään uusjaossa suoritettavaksi tilikorvaus maa- ja metsätalousministeriölle.

Tämän lain täytäntöönpanoon liittyvien kiinteistötoimitusten toimituskustannukset suorittaa hakija. Käytettäessä omaisuutta uusjaon yhteydessä toimituskustannusten suorittamiseen sovelletaan, mitä uusjaon osalta asiasta säädetään. Maa- ja metsätalousministeriön kustannukset suoritetaan valtion varoista noudattaen kuitenkin, mitä kiinteistönmuodostamislain 253 §:ssä säädetään.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 19 .

9.

Laki**kaivoslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 17 päivänä syyskuuta 1965 annetun kaivoslain (503/65) 29 ja 35 § sekä
muutetaan 27, 28 ja 30 § sekä 38 §:n 3 momentti ja 66 §:n 2 momentti,
 näistä 66 §:n 2 momentti sellaisena kuin se on 26 päivänä marraskuuta 1993 annetussa laissa
 (1020/93), seuraavasti:

27 §

Mikäli kaivospiirihakemus täyttää tässä laissa säädetyt edellytykset, kauppa- ja teollisuusministeriön on annettava päätös kaivospiirin määrittämisestä. Päätös kaivospiirin määrittämisestä on toimitettava asianomaiselle maanmittaustoimistolle, jonka on viipymättä annettava toimitusmääräys kaivospiiritoimituksen suorittamiseksi.

Valitus päätöksestä, joka koskee valtauskirjan antamista, kaivospiirin määrittämistä tai toimitusmääräystä kaivospiiritoimituksen suorittamiseksi, ei estä suorittamasta toimitusta, jos hakija sitä vaatii. Tarvittaessa kauppa- ja teollisuusministeriö voi asettaa määräajan kaivospiiritoimituksen suorittamiselle. Toimitusta ei kuitenkaan saa lopettaa ennen kuin valitus on lopullisesti ratkaistu.

28 §

Toimitusinsinöörinä kaivospiiritoimituksessa on kiinteistönmuodostamislain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu diplomi-insinööri. Muutoin kaivospiiritoimituksen toimitusmiehiin sekä heidän päätöksentekoonsa sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa (/) säädetään.

30 §

Kaivospiiritoimituksen tiedottamisesta on voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa

säädetään kiinteistötoimituksen tiedottamisesta.

38 §

Sitten kun pöytäkirja ja asiakirjat ovat säädetyt ajan olleet yleisön nähtävinä, on toimitusinsinöörin viivytyksettä lähetettävä ne kauppa- ja teollisuusministeriölle. Kun kaivospiiritoimitus on muulta kuin korvausta koskevalta osalta saanut lainvoiman, on kauppa- ja teollisuusministeriön tehtävä siitä merkintä kaivosrekisteriin ja lähetettävä kiinteistörekisterin pitäjälle ilmoitus merkintöjen tekemiseksi kiinteistörekisteriin. Todistukseksi kaivosoikeudesta ja sen kaivosrekisteriin merkitsemisestä ministeriön on annettava oikeuden haltijalle kaivoskirja.

66 §

Asian käsittelystä maa- ja metsäministeriön päätökseen on soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistötoimitusta koskevasta muutoksenhausta säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
 kuuta 19 .

10.

Laki**kalastuslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 16 päivänä huhtikuuta 1982 annetun kalastuslain (286/82) 45 §:n 1 momentti, 55 § ja 117 §:n 3 momentti,
 näistä 45 §:n 1 momentti sellaisena kuin se on 22 päivänä joulukuuta 1993 annetussa laissa (1355/93), seuraavasti:

45 §

Rauhoituspiirin rajat voidaan selvittää kalastusalueen hakemuksesta suoritettavassa kiinteistötoimituksessa. Toimituksen suorittaa toimitusinsinööri ilman uskottuja miehiä ja siihen on muuten sovellettava, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa (/) säädetään rajankäynnistä. Toimituksen kustannukset maksetaan kalastusalueen varoista.

ja luettelon laatiminen tai täydentäminen edellyttää kiinteistönmuodostamislain 101 §:ssä tarkoitetun kiinteistönmäärityksen suorittamista, on kalastuskunnan luettelon saadakseen haettava mainittua toimitusta. Toimituksesta aiheutuviin toimituskustannuksiin sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislain 212 §:n 2 momentissa säädetään.

55 §

Jolleivät osakkaiden vesialueosuudet ole tiedossa tai jos niistä kalastuskunnan kokouksessa ilmenee erimielisyyttä, on maanmittaustoimistolta pyydettävä nämä osuudet osoittava luettelo.

Jos maanmittaustoimistossa ei ole 1 momentissa mainittua luetteloa tai se on puutteellinen

117 §

Tässä laissa tarkoitetaan kylällä kiinteistönmuodostamislain 2 §:n 7 kohdan mukaista vesioikeudellista kylää.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
 kuuta 19 .

11.

Laki**muinaismuistolain 5 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 17 päivänä kesäkuuta 1963 annetun muinaismuistolain (295/63) 5 §:n 1 momentti seuraavasti:

5 §

Jos kiinteä muinaisjäännös suoja-alueineen on määrätty kiinteistötoimituksessa tai lunastettu, on siinä määrättyjä rajoja noudatettava.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
 kuuta 19 .

12.

Laki**uusjakojen tukemisesta annetun lain 4 ja 6 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan uusjakojen tukemisesta 16 päivänä tammikuuta 1981 annetun lain (24/81) 4 ja 6 §, näistä 6 § sellaisena kuin se on osittain muutettuna 18 päivänä toukokuuta 1990 annetulla lailla (450/90), seuraavasti:

4 §

Osakkaiden maksettavaksi tulevaa kiinteistötoimitusmaksua voidaan 3 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa uusjaoissa alentaa enintään 50 prosenttia. Edellä 3 §:n 3 momentissa tarkoitussa tapauksessa voidaan kiinteistötoimitusmaksua alentaa enemmänkin tai jättää se kokonaan perimättä.

jaon kustannuksista 3 §:n 2 ja 3 momentin mukaisesti valtion lopulliseksi menoksi jätettävän osan suuruudesta sekä 4 §:ssä tarkoitettua kiinteistötoimitusmaksun alentamisesta tai perimättä jättämisestä. Päätös voidaan tehdä jo ennen kuin kysymys jaon toimeenpanosta on lopullisesti ratkaistu.

Kustannusten maksamisesta 2 §:n mukaisesti päättää maanmittaustoimisto.

6 §

Maa- ja metsätalousministeriö päättää uus-

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 19 ____.

13.

Laki**valtion osanotosta eräiden maa- ja vesirakennustöiden kustannuksiin annetun lain 4 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan valtion osanotosta eräiden maa- ja vesirakennustöiden kustannuksiin 30 päivänä elokuuta 1963 annetun lain (433/63) 4 §:n 4 momentti seuraavasti:

4 §

Varojen myöntämisen edellytyksistä kiinteistönmuodostamislain (____ / ____) 73 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa säädetään asetuksella.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 19 ____.

14.

Laki**yhteisäluelain 8 ja 10 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 18 päivänä elokuuta 1989 annetun yhteisäluelain (758/89) 8 §:n 3 momentti ja 10 §:n 2 momentti seuraavasti:

8 §

Jos osakas on luovuttanut kiinteistönsä kuuluvan osuuden yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen taikka osan sellaisesta osuudesta, luovutuksensaaja saa hankkimansa osuuden perusteella osakkaan puhevallan osakaskunnan kokouksessa sen jälkeen kun osuus on kiinteistötoimituksessa siirretty tai määrätty hänen omistamaansa kiinteistöön kuuluvaksi taikka kun osuus on muodostettu tilaksi.

10 §

Jos osakas ei itse halua huolehtia järjestäytymättömän osakaskunnan kokouksen koolle kutumisesta ja sen muusta järjestämisestä, hän voi pyytää maanmittaustoimistoa määräämään toimiston palveluksessa olevan diplomi-insinöörin, jonka tehtävänä on kiinteistötoimitusten suorittaminen, huolehtimaan kokouksen koolle kutumisesta ja järjestämisestä osakkaan ilmoittamalla tavalla.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
 kuuta 19 .

15.

Laki**vesistöhankkeiden johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vesistöhankkeiden johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä 20 päivänä toukokuuta 1988 annetun lain (451/88) 6, 8 ja 19 § sekä
muutetaan 2 §:n 1 momentin 3—5 kohta ja 3 momentti, 3 §, 4 §:n 2 momentti, 7 §, 9 §:n 1 momentti, 10 §, 12 §:n 1 momentti, 17 §:n 1 ja 3 momentti, 18 §, 20 §:n 1 momentti, 21 §:n 2 momentti, 22 §, 23 §:n 2 momentti ja 24 § seuraavasti:

2 §

Tämän lain mukaisessa tilusjärjestelyssä voidaan:

3) yhteinen alue tai sen osa lunastaa ja siirtää kiinteistöön;

4) suorittaa vesijätön jako, erillisen vesijätön tilaksimuodostaminen sekä vesijätön lunastaminen;

5) perustaa, siirtää ja poistaa kiinteistönmuodostamislain (/) mukainen rasite; ja

Tilusjärjestelyssä saadaan lisäksi suorittaa

sellaisia kiinteistönmuodostamislain mukaisia toimenpiteitä, joita rekisterilaitoksen ja kiinteistöjärjestelmän selvyys edellyttää.

3 §

Tilusjärjestely suoritetaan tilusjärjestelytoimituksessa, josta on, jollei tästä laista muuta johdu, soveltuvin kohdin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa uusjaosta säädetään.

Jollei tässä laissa toisin säädetä, sovelletaan 2 §:n 1 momentin 1—5 kohdassa mainittuihin toimenpiteisiin, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa menettelystä niissä säädetään, sekä yksi-

tyisten teiden järjestelyyn, mitä menettelystä tietoituksessa yksityisistä teistä annetussa laissa (358/62) säädetään.

4 §

Saatuaan vesilain 21 luvun 8 a §:ssä tarkoitettut päätöksiäkirjat maanmittaustoimiston on, mikäli tilusjärjestelyn suorittaminen saattaa olla tarpeellista, annettava määräys tilusjärjestelytoimituksen suorittamisesta. Vesilain 19 luvun 5 a §:n 1 momentissa tarkoitettujen asiakirjojen tultua maanmittaustoimistolle on maanmittaustoimiston annettava määräys tilusjärjestelytoimituksesta, jollei ilmeistä estettä toimituksen suorittamiselle ole.

7 §

Alueen siirtäminen kiinteistöstä toiseen saadaan suorittaa, jollei vastaavaa parannusta tilussijoitukseen saada aikaan tilusvaihdoilla. Jos luovuttavan ja vastaanottavan kiinteistön omistajat sopivat, saadaan alueen siirtäminen kuitenkin toteuttaa tilusvaihdon sijasta. Mikäli kiinteistöt kuuluvat eri omistajille, siirrettävää aluetta on vastaanottavan kiinteistön omistajan maksettava luovuttavan kiinteistön omistajalle täysi korvaus.

9 §

Rasitteen perustamisen, siirtämisen ja poistamisen edellytyksistä on voimassa, mitä niistä kiinteistönmuodostamislaissa säädetään. Rasite voidaan kuitenkin perustaa, vaikka asianomaiset eivät siitä sovi.

10 §

Siltä osin kuin 7 ja 9 §:ssä ei toisin säädetä, on 2 §:n 1 momentin 1—5 kohdassa mainittujen toimenpiteiden suorittamisen edellytyksiin sovellettava, mitä niistä kiinteistönmuodostamislaissa säädetään. Toimenpiteiden suorittaminen ei kuitenkaan edellytä kiinteistön omistajan suostumusta.

12 §

Tilusjärjestelyn yhteydessä voidaan suorittaa määrälän lohkomisen ja rajankäynti ilman eri määräystä noudattaen, mitä niiden suorittamisesta kiinteistönmuodostamislaissa säädetään. Lohkomisen suorittaminen ei kuitenkaan saa

sanottavasti viivästyttää tilusjärjestelyn toimitamista.

17 §

Alue, joka järjestelytoimituksessa siirretään kiinteistöstä toiseen, vapautuu siihen kohdistuvista panttioikeuksista. Vastaanottavaa kiinteistöä rasittavat panttioikeudet kohdistuvat tilusjärjestelyn saatua lainvoiman myös kiinteistöön siirrettyyn alueeseen.

Jollei korvausta määrätä tallettavaksi, on korvauksen maksamisesta voimassa, mitä siitä kiinteistönmuodostamislaissa säädetään.

18 §

Tilusjärjestelyn suorittaminen ei edellytä nautintaoikeuden haltijan eikä vuokra-, nautinta- tai muun niihin verrattavan käyttöoikeuden haltijan suostumusta. Jos järjestelytoimenpiteen johdosta alueen omistaja vaihtuu, järjestetään alueen käyttöoikeuden haltijan asema noudattaen, mitä kiinteistönmuodostamislaissa säädetään.

20 §

Tilusjärjestelyn toimituskustannukset on asianomaisen suoritettava sen mukaan kuin he siitä sopivat. Jolleivät asianomaiset sovi toimituskustannusten suorittamisesta, on toimituskustannukset määrättävä asianomaisen suoritettaviksi kunkin tilusjärjestelystä saaman hyödyn mukaan. Muutoin toimituskustannuksiin ja niiden suorittamiseen sekä korvauksiin on sovellettava, mitä niistä kiinteistönmuodostamislaissa säädetään, jollei tässä laissa toisin säädetä.

21 §

Toimitusmiesten on tehtävä kustannusarvio 1 momentissa tarkoitettujen teiden tekemisestä sekä määrättävä aika, jonka kuluessa nämä tiedot on rakennettava valmiiksi. Erityisestä syystä maanmittaustoimisto voi tiekunnan tai, jollei tiekuntaa ole perustettu, tieosakkaiden yhteisestä hakemuksesta myöntää pidennystä toimitusmiesten asettamaan määräaikaan.

22 §

Tilusjärjestelyn johdosta asianomaisen maksettavaksi tulevaa kiinteistötoimitusmaksua

voidaan alentaa tai se voidaan jättää kokonaan perimättä noudattaen soveltuvien osin, mitä uusjakojen tukemisesta annetussa laissa säädetään.

23 §

Tilukset saadaan ottaa haltuun toimituksen tultua merkityksi kiinteistörekisteriin.

24 §

Muutoksenhausta tilusjärjestelytoimitukseen on soveltuvin kohdin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa säädetään muutoksenhausta kiinteistötoimitukseen.

Toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta kuitenkin vain ratkaisuun, jolla on hylätty vaatimus oikeudesta olla asianosaisena toimituksessa, estemuistutus, vaatimus toimituksen keskeyttämisestä tai vaatimus toimituksen jättämisestä sikseen. Lisäksi toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta ratkaisuun, joka koskee toimituksen yhteydessä suoritettua rajankäyntiä tai sen suorittamista koskevaa vaatimuksen hylkäämistä, jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen kesken toimituksen tarkoituksenmukaiseksi.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 19 _____.

16.

Laki

eräistä vesitilusjärjestelyistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan eräistä vesitilusjärjestelyistä 11 päivänä tammikuuta 1980 annetun lain (31/80) 14 § sekä

muutetaan 3 ja 4 §, 5 §:n 1 momentti, 11 ja 13 §, 16 §:n 1 momentti, 19 §:n 1 momentti, 20 §:n 2 momentti ja 25 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 4 § osittain muutettuna 5 päivänä marraskuuta 1993 annetulla lailla (931/93) ja 19 §:n 1 momentti viimeksi mainitussa laissa, seuraavasti:

3 §

Tilusjärjestely suoritetaan tilusjärjestelytoimituksessa, josta on, jollei tästä laista muuta johdu, soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa (/) säädetään yhteisen alueen jaosta.

4 §

Tämän lain mukaisessa tilusjärjestelytoimituksessa voidaan suorittaa kiinteistönmuodostamislain mukaisia toimenpiteitä. Lisäksi toimituksessa voidaan suorittaa tilusten lunastamisen mukaan kuin tässä laissa säädetään.

5 §

Edellä 1 §:ssä mainitun tarkoituksen toteuttamiseksi voidaan suorittaa tilusvaihto, vaikkei asianosainen antaisikaan siihen suostumustaan.

nastuksia suoritettaessa on toimitusmiesten viran puolesta perustettava venevalkamia, laitureita ja muita sellaisia tarpeita varten tarvittavat rasitteet kiinteistönmuodostamislain 14 luvun säännöksiä noudattaen tai jätettävä kyseisiä tarpeita varten riittävä määrä alueita edelleen yhteisiksi.

13 §

Kylään lunastettu vesialue liitetään kylän entiseen yhteiseen vesialueeseen. Jollei kylässä ennestään ole yhteistä vesialuetta, saavat kaikki kylän tilat osuuden lunastettuun vesialueeseen maapinta-alojen mukaisessa suhteessa. Tilojen yhteiseksi 7 §:n 1 momentin nojalla lunastettuun vesialueeseen on tiloilla osuus maapinta-alojen suhteessa.

16 §

Toimitusmiesten on laadittava lunastamissuunnitelma. Suunnitelmasta on käytävä ilmi

11 §

Tämän lain mukaisia tilusjärjestelyjä tai lu-

lunastettaviksi tarkoitettut alueet sekä ne tilat ja alueet, joihin aluetta liitetään, samoin kuin yhteisen alueen osalta siihen osalliset ja osallisiksi tulevat tilat sekä tilojen osuusluvut. Suunnitelmasta on lisäksi käytävä ilmi 9 §:n 2 momentin nojalla lunastettavat alueet sekä niiden lunastamiseen oikeutetut.

19 §

Toimituksen tultua merkityksi kiinteistörekisteriin lunastushinta suoritetaan valtion välityksellä. Jos asianosaiset toimituksessa sopivat lunastushinnan maksamisesta ilman valtion välitystä, sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa korvauksen maksamisesta säädetään.

20 §

Jos panttina ollut tila on lohottu, vastaa siihen kohdistuneista maksuista ensi sijassa lohkomisessa muodostuneista tiloista se, jonka

omistaa tai on omistanut panttina olleen tilan omistaja tai tämän perillinen.

25 §

Muutoksenhausta on soveltuvin kohdin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa säädetään muutoksenhausta kiinteistötoimitukseen. Toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta kuitenkin vain ratkaisuun, jolla on hylätty vaatimus oikeudesta olla asianosaisena toimituksessa, estemuistutus, vaatimus toimituksen keskeyttämisestä tai vaatimus toimituksen jättämisestä sikseen. Lisäksi toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta ratkaisuun, joka koskee toimituksen yhteydessä suoritettua rajankäyntiä tai sen suorittamista koskevan vaatimuksen hylkäämistä, jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen kesken toimituksen tarkoituksenmukaiseksi.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 19 .

Helsingissä 7 päivänä lokakuuta 1994

Tasavallan Presidentti
MARTTI AHTISAARI

Maa- ja metsätalousministeri *Mikko Pesälä*

3.

Laki

yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan yksityisistä teistä 15 päivänä kesäkuuta 1962 annetun lain (358/62), 38 a §:n 3 momentti, 56 §:n 2 momentti ja 86 §,

sellaisina kuin niistä ovat 38 a §:n 3 momentti ja 56 §:n 2 momentti 4 päivänä heinäkuuta 1975 annetussa laissa (521/75),

muutetaan 3 §:n 2 momentti, 28 §:n 2 momentti, 33 §:n 1 momentti, 37 §, 38 §:n 1 momentin 3 kohta ja 2 momentti, 38 a §:n 1 momentin 1 kohta ja 2 momentti, 38 d §, 40 §:n 1 momentti, 42 ja 43 §, 44 §:n 3 momentti, 48 §:n 1 momentin 1 kohta, 51 ja 51 a §, 52 §:n 1 momentin 1 ja 4 kohta ja 4 momentti, 64 §:n 2 momentin 1, 2 ja 6 kohta, 67 §:n 7 kohta, 11 luvun otsikko, 84 §:n 1 momentti sekä 85, 99 a, 104, 104 a ja 107 a §,

sellaisina kuin niistä ovat 3 §:n 2 momentti, 38 a §:n 1 momentin 1 kohta ja 2 momentti, 38 d §, 64 §:n 2 momentin 6 kohta, 84 §:n 1 momentti ja 85 § mainitussa 4 päivänä heinäkuuta 1975 annetussa laissa, 38 §:n 1 momentin 3 kohta ja 2 momentti 24 päivänä kesäkuuta 1982 annetussa laissa (498/82), 40 §:n 1 momentti sekä 42, 43, 99 a ja 107 a § 30 päivänä maaliskuuta 1994 annetussa laissa (243/94), 51 § muutettuna viimeksi mainitulla lailla ja mainitulla 4 päivänä heinäkuuta 1975 annetulla lailla, 51 a § osittain muutettuna viimeksi mainitulla lailla ja 14 päivänä lokakuuta 1977 annetulla lailla (728/77), 52 §:n 4 momentti ja 67 §:n 7 kohta viimeksi mainitussa laissa sekä 104 ja 104 a § 26 päivänä marraskuuta 1993 annetussa laissa (1019/93), sekä

lisätään 9 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, lakiin uusi 9 a ja 9 b §, 10 §:ään uusi 2—4 momentti, lakiin uusi 33 a § ja 52 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on osittain muutettuna mainitulla 4 päivänä heinäkuuta 1975 annetulla lailla, uusi 1 a kohta, 84 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

Tätä lakia on sovellettava myös asemakaava-, rakennuskaava- ja rantakaava-alueilla, ei kuitenkaan *rakennuskortteliin kaavamääräyksen* tai 20 päivänä helmikuuta 1960 annetun kaavoitusalueiden jakolain (101/60) nojalla perustettuun tiehen tai muuhun kulkuväylään. Lain soveltaminen lakkaa, kun tie tai tienosa tahi sellainen liikenneväylä, jolle sen liikenne on tarkoitettu siirtyväksi, luovutetaan katuna tai kaavatenä yleiseen käyttöön, niin kuin siitä on erikseen säädetty tai määrätty. Päätöksessä, jossa katu tai kaavatie hyväksytään tarkoitukseensa, on määrättävä, mihin teihin tai tienosiin tämän lain soveltaminen vastaavasti lakkaa.

Tätä lakia on sovellettava myös asemakaava-, rakennuskaava- ja rantakaava-alueilla, ei kuitenkaan *kiinteistönmuodostamislain* (/) 154 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettuun *rasitteeseen*. Lain soveltaminen lakkaa, kun tie tai tienosa taikka sellainen liikenneväylä, jolle sen liikenne on tarkoitettu siirtyväksi, luovutetaan katuna tai *rakennuskaavatienä* yleiseen käyttöön niin kuin siitä erikseen säädetään tai määrätään. Päätöksessä, jossa katu tai kaavatie hyväksytään tarkoitukseensa, on määrättävä, mihin teihin tai tienosiin tämän lain soveltaminen vastaavasti lakkaa.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

9 §

Jos olosuhteiden muuttumisen johdosta liikenne kiinteistölle on tarkoituksenmukaisemmin järjestettävissä toisen ennestään olevan tien kautta, voidaan kiinteistölle 1 momentissa säädetyin edellytyksin antaa tieoikeus tällaiseen tiehen ja sille aikaisemmin annettu tieoikeus samalla lakkauttaa. Näistä asioista päätetään tietoimituksessa.

9 a §

Milloin tieosakkaan tienkäyttö on muuttunut siten, että siitä aiheutuu kiinteistölle, jonka alueella tie on, tai toiselle tieosakkaalle kohtuutonta haittaa, voidaan tieosakkaan kiinteistölle kuuluva tieoikeus lakkauttaa, jos tämän oikeuden sijaan samalla annetaan 8 §:n 1 momentissa tai 9 §:n 1 momentissa tarkoitettu tieoikeus.

Jos kohtuutonta haittaa ei voida poistaa 1 momentissa tarkoitetuin järjestelyin ja jos tieoikeus on välttämätön haittaa aiheuttavan osakkaan kiinteistön tarkoituksenmukaiselle käytämiselle, on hänen korvattava tien käytössä tapahtuneesta muutoksesta johtuva lisähaitta.

Edellä 1 ja 2 momentissa mainitut asiat ratkaistaan tietoimituksessa.

9 b §

Jos 8 tai 9 §:ssä tarkoitettun tieoikeuden perustamista pysyvänä ei olosuhteiden odotettavissa olevan muuttumisen vuoksi tai muusta erityisestä syystä ole pidettävä tarkoituksenmukaisena, voidaan tieoikeus perustaa määräaikaisena. Tällöin on määrättävä se ajankohta tai tapahtuma, johon saakka määräaikainen tieoikeus on voimassa.

10 §

Milloin olosuhteet ovat muuttuneet niin, että 1 momentissa tarkoitettuun oikeuteen perustuva tien käyttö olisi tarkoituksenmukaisemmin järjestettävissä toisen ennestään olevan tien kautta, voidaan oikeuden haltijalle sanotussa momentissa säädetyin edellytyksin antaa oikeus tämän tien käyttämiseen ja hänelle ennestään kuuluva oikeus samalla lakkauttaa.

Milloin 1 momentissa tarkoitettuun oikeuteen perustuva tien käyttö on muuttunut siten, että siitä aiheutuu kohtuutonta haittaa kiinteistölle,

Voimassa oleva laki

Ehdotus

jonka alueella tie on, tai tieosakkaalle, voidaan oikeus lakkauttaa, jos oikeuden sijaan samalla annetaan vastaavanlainen oikeus toiseen ennestään olevaan tiehen. Jollei kohtuutonta haittaa voida tällä tavoin poistaa ja jos tien käyttö on liikenteen tai muun elinkeinon harjoittamista varten edelleen välttämätöntä, on elinkeinon harjoittajan korvattava tien käyttämisessä tapahtuneesta muutoksesta johtuva lisähaitta.

Edellä 2 ja 3 momentissa mainitut asiat ratkaistaan tietöimituksessa.

28 §

Jos sen johdosta, että kiinteistölle on saatu muu kulkuyhteys, tai oloissa muutoin tapahtuneen olennaisen muutoksen vuoksi tietä ei enää tarvita kiinteistöä varten, voi tieosakas vaatia, että hänet vapautetaan tieosakkuudesta ja tienpitovelvollisuudesta.

Jos tietä ei enää tarvita kiinteistöä varten sen johdosta, että kiinteistölle on saatu muu kulkuyhteys tai olosuhteissa muutoin on tapahtunut olennainen muutos, voi tieosakas vaatia, että hänen kiinteistölleen kuuluva tieoikeus lakkautetaan ja hänet vapautetaan tienpitovelvollisuudesta. Tieoikeuden lakkauttaminen ja tienpitovelvollisuudesta vapauttaminen ratkaistaan tietöimituksessa taikka tielautakunnan tai tieosakkaiden muodostaessa tiekunnan, tämän päätöksellä sen mukaan kuin jäljempänä säädetään. Mitä edellä tässä momentissa säädetään tieoikeuden lakkauttamisesta ja tienpitovelvollisuudesta vapauttamisesta, koskee soveltuvin osin myös 10 §:n 1 momentissa tarkoitetun oikeuden lakkauttamista.

33 §

Maan luovuttamisesta sekä vahingosta tai haitasta, joka muutoin aiheutuu kiinteistön omistajalle tähän lakiin perustuvasta toimenpiteestä, suoritetaan korvaus.

33 §

Maan luovuttamisesta sekä vahingosta, haitasta tai kustannuksista, jotka tähän lakiin perustuvasta toimenpiteestä aiheutuvat kiinteistön omistajalle, tieosakkaalle tai 10 §:ssä tarkoitetun oikeuden haltijalle, suoritetaan korvaus.

33 a §

Jos kaikki asianosaiset, joita korvaus koskee, sopivat sen määrittämisessä noudatettavista perusteista taikka korvauksen määrästä, suorittamistavasta ja -ajasta, on sopimusta noudatettava, jollei se ole jonkun asianosaisen kannalta kohtuutonta.

Korvaukset, jotka johtuvat 9 §:n 2 momentissa tai 10 §:n 2 momentissa tarkoitetuista toimenpiteistä, maksaa se, joka on vaatinut toimenpiteen suorittamista. Jos muullekin asianosaiselle aiheutuu toimenpiteestä ilmeistä hyötyä, voidaan

Voimassa oleva laki

Ehdotus

37 §

Kertakaikkinen korvaus on, jollei sitä määrättäessä ole toisin päätetty, maksettava sen tultua lainvoimaisesti vahvistetuksi. Korvaukselle on määrättävä maksettavaksi korkoa kuusi sadalta sanotusta ajankohdasta tai, jos korvauksen perusteena olevaan toimenpiteeseen ryhdytään sitä ennen, tästä lukien.

37 §

Kertakaikkinen korvaus on, jollei sitä määrättäessä ole toisin päätetty, maksettava kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamispäivästä lukien.

Jos korvauksen maksuaika on määrätty kolmea kuukautta pitemmäksi toimituksen lopettamispäivästä lukien, on korvaukselle suoritettava kuuden prosentin vuotuinen korko siitä päivästä lukien, kun kolme kuukautta on kulunut toimituksen lopettamisesta. Jollei korvausta makseta määräajassa, on maksamatta olevalle korvaukselle suoritettava korkolain (633/82) mukaista viivästyskorkoa.

Jos korvauksen määrää sen suorittamisen jälkeen alennetaan, on liikaa maksettu määrä sille maksettuine korkoineen palautettava maksajalle sekä suoritettava palautettavalle pääomalle kuuden prosentin vuotuinen korko korvauksen maksamispäivästä lukien.

38 §

Tietoimituksessa on muun muassa:

3) päätettävä 12 ja 13 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien myöntämisestä;

3) päätettävä 9 §:n 2 momentissa, 9 a §:ssä, 10 §:n 2 ja 3 momentissa sekä 12 ja 13 §:ssä tarkoitetuista asioista;

Jos tietoimitus on tullut vireille 1 momentin jonkin kohdan perusteella, voidaan toimituksessa ratkaista myös muut siinä momentissa tarkoitetut kyseistä tietä koskevat asiat.

Jos tietoimitus on tullut vireille 1 momentin jonkin kohdan perusteella, voidaan toimituksessa ratkaista myös muut kyseistä tietä koskevat, tietoimituksessa ratkaistavat asiat.

38 a §

Toimitusmiehet voivat tietoimituksessa ilman eri määräystä suorittaa:

1) piirirajankäynnin ja rajamerkin siirtämisen, milloin mainitut toimenpiteet ovat tarpeen tiealueen määrittämiseksi tai muun tässä laissa tarkoitetun toimenpiteen suorittamiseksi;

1) kiinteistön määrityksen, milloin toimenpide on tarpeen tiealueen määrittämiseksi tai muun tässä laissa tarkoitetun toimenpiteen suorittamiseksi;

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

Edellä 1 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettu toimenpide saadaan suorittaa, jos hakija tai asianomaisen alueen omistaja sitä vaatii ja edellyttäen, ettei toimenpiteestä aiheudu kenellekään sanottavaa haittaa. Toimenpiteen suorittamiseen ei tarvita omistajan eikä sen suostumusta, jolla on kiinteistöön panttioikeus taikka vuokra- tai muu sellainen erityinen oikeus. Alue, joka siirretään kiinteistöön, vapautuu sitä rasittaneesta panttioikeudesta.

Tilusten vaihtoa 1 momentin 2 ja 3 kohdan mukaisesti toimitettaessa voidaan, jos vaihdettavien tilusten jyvitysarvot eivät vastaa toisiaan, enintään kahdeksan prosenttia luovuttavan kiinteistön summittain lasketusta jyvitysarvosta korvata rahana. Kiinteistöön siirrettävän tai liitettävän alueen tulee olla sellainen tien eristämä tai siihen verrattava vähäinen alue, jota sen arvoa olennaisesti alentamatta voidaan käyttää vain sanotun kiinteistön yhteydessä. Tilusvaihto ja alueen siirtäminen tai liittäminen kiinteistöön suoritetaan manttaaleja muuttamatta.

38 d §

Milloin entinen kylätie, joka *sen mukaan kuin 105 §:n 1 momentissa säädetään, katsotaan tässä laissa tarkoitetuksi yksityiseksi tieksi*, on merkitty pakkolunastusyksikkönä (maarekisteriin), saadaan sellainen tie tai sen osa, *sitä jakolain mukaisessa järjestyksessä tilaksi muodostamatta 38 c §:ssä säädetyn edellytyksin sekä siinä mainittua menettelyä soveltuvin osin noudattaen muuttaa tietoimituksen yhteydessä toiseen paikkaan vaihtamalla tiluksia tai liittää täyttä korvausta vastaan kiinteistöön, johon sen katsotaan parhaiten sopivan.*

40 §

Tietoimituksen suorittaa jakolain 43 a §:n 1 momentissa tarkoitettu toimitusinsinööri kahden uskotun miehen taikka kahden tielautakunnan jäsenen avulla. Jos asianosaiset ovat sopineet tienpitoa koskevista kysymyksistä, voidaan toimitus suorittaa ilman uskottuja miehiä taikka tielautakunnan jäseniä.

Tilusvaihto ja alueen siirtäminen tai liittäminen kiinteistöön saadaan suorittaa, jos hakija tai asianomaisen alueen omistaja sitä vaatii. Edellytyksenä on, ettei toimenpiteestä aiheudu kenellekään sanottavaa haittaa. Muutoin sanotusta toimenpiteistä on soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislain 59, 65 ja 66 §:ssä säädetään.

(3 mom. kumotaan)

38 d §

Milloin entinen kylätie, joka 105 §:n 1 momentin nojalla on yksityinen tie, on merkitty pakkolunastusyksikkönä *kiinteistörekisteriin, voidaan sellainen tie tai sen osa 84 §:n 1 momentissa säädetyn edellytyksin lakkauttaa ja tiealue liittää korvausta vastaan kiinteistöön, johon sen katsotaan parhaiten sopivan.*

Edellä 1 momentissa tarkoitettu tie voidaan siirtää toiseen paikkaan. Siirtämiseen sovelletaan, mitä 38 b §:ssä säädetään. Siirtämisen johdosta käytöstä pois jäävä tiealue liitetään siihen kiinteistöön, jonka alueelle tie siirretään.

Tiealueen liittämisestä kiinteistöön on voimassa, mitä siitä kiinteistönmuodostamislain 41 §:ssä säädetään.

40 §

Tietoimituksen toimitusinsinöörinä voi olla kiinteistönmuodostamislain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu diplomi-insinööri tai saman lain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu insinööri tai teknikko. Toimituksen suorittaa toimitusinsinööri kahden uskotun miehen taikka kahden tielautakunnan jäsenen avulla. Jos asianosaiset ovat sopineet tienpitoa tai tien lakkauttamista koskevista kysymyksistä, voidaan toimitus suorit-

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

taa ilman uskottuja miehiä taikka tielautakunnan jäseniä.

42 §

Toimitusmiehet voivat, milloin he katsovat sen tarpeelliseksi, kutsua asiantuntijan avustamaan määrättyjen kysymysten käsittelyä toimituksessa. Tällöin on noudatettava, mitä asiantuntijoista ja heille suoritettavista palkkioista jakolaissa säädetään.

43 §

Toimitusinsinöörin on tiedotettava tietoitutuksen alkukokouksesta asianosaisille lähetettävällä kutsukirjeellä. Jollei jotakin asianosaista tai jonkun asianosaisen osoitetta saada kohtuudella selville, toimituksen alkukokouksesta tiedotetaan lisäksi yhdessä tai kahdessa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä julkaistavalla kuulutuksella.

Jos tietoitutus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määräalaa taikka ennestään olevaa tietä, riittää, että kutsukirje toimitetaan yhdelle omistajista tai ennestään olevan tien osakkaista. Milloin hakemuksesta ilmenee, että tietoitutus koskee tiekunnan tietä, on kutsukirje toimitettava tiekunnalle. Jos toimitus koskee yhteistä aluetta, kutsukirje toimitetaan osakskunnalle noudattaen, mitä yhteisaluelain (758/89) 26 §:ssä säädetään.

Tietoitutuksen alkukokouksessa tiedottaminen katsotaan asianmukaisesti suoritetuksi, jos edellä tarkoitettu kirje on annettu vähintään 14 päivää ennen kokousta postin kuljetettavaksi tai muutoin toimitettu asianosaiselle taikka kuulutus julkaistu vähintään 14 päivää ennen kokousta.

Tietoitutuksen yhteydessä toimitettavasta piirirajankäynnistä, tilusvaihdosta taikka alueen siirtämisestä tai liittämisestä kiinteistöön on tiedotettava siten kuin vastaavien toimenpiteiden osalta jakolaissa säädetään.

Sen estämättä, mitä tiedottamisesta säädetään, voidaan tietoitutus ja sen yhteydessä suoritettava rajankäynti ja tilusvaihto sekä alueen siirtäminen tai liittäminen kiinteistöön suorittaa, jos kaikki asianosaiset ovat joko itse saapuvilla tai laillisesti edustettuina, eikä kukaan vastusta toimituksen aloittamista.

42 §

Toimitusmiehet voivat, milloin he katsovat sen tarpeelliseksi, kutsua asiantuntija avustamaan määrättyjen kysymysten käsittelyä toimituksessa. Tällöin on noudatettava, mitä asiantuntijoista ja heille suoritettavista palkkioista kiinteistönmuodostamislaissa säädetään.

43 §

Tietoitutuksen tiedottamiseen sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislain 168—171 §:ssä säädetään.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

44 §

Tässä pykälässä tarkoitettu ilmoitus on, mikäli mahdollista, tehtävä vähintään neljätoista päivää ennen ilmoituksessa mainitun asian käsittelyä toimituksessa.

Tässä pykälässä tarkoitettu ilmoitus on, mikäli mahdollista, tehtävä vähintään 10 päivää ennen ilmoituksessa mainitun asian käsittelyä toimituksessa.

48 §

Tietoimituksessa on asian laadun mukaan ja huomioon ottaen 49 §:n säännökset ratkaistava seuraavat asiat:

1) saako kiinteistön alueen kautta toista kiinteistöä varten tehdä tien ja onko perustettava tieoikeus ennestään olevaan tiehen;

1) saadaanko kiinteistön alueen kautta toista kiinteistöä varten tehdä tie sekä onko perustettava tai lakkautettava tieoikeus ennestään olevaan tiehen;

51 §

Mikäli tämän lain säännöksistä ei muuta johdu, on menettelystä tietoimituksessa, toimituksen kustannuksista ja niiden perimisestä soveltuvin osin noudatettava, mitä jakolainsäädännössä vastaavissa kohdin säädetään rasite-toimituksesta.

Tietoimituksessa suoritettavasta rajankäynnistä, tilusvaihdosta sekä alueen siirtämisestä ja liittämisestä kiinteistöön sekä siinä noudatettavasta menettelystä, sellaisesta toimenpiteestä aiheutuvista kustannuksista ja niiden perimisestä on, mikäli tämän lain säännöksistä ei muuta johdu, soveltuvin osin noudatettava, mitä jakolainsäädännössä mainittujen toimenpiteiden osalta säädetään. Toimitusmiesten on päätöksellään määrättävä alueen haltuunoton ajankohta.

Muutoksenhausta tietoimituksessa annettuun päätökseen tai suoritettuun toimenpiteeseen on voimassa, mitä jakolaissa on säädetty valittamisesta maanmittaustoimituksesta. Ennen toimituksen lopettamista asianosainen saa kuitenkin hakea muutosta vain sellaiseen päätökseen, joka koskee estemuistutuksen hylkäämistä.

(Maarekisteriin) merkitsemisestä on soveltuvin kohdin noudatettava rasite-toimituksesta voimassa olevia säännöksiä ottamalla huomioon, että merkintä on tehtävä myös tieoikeudesta, joka perustetaan 2 §:ssä mainitun kaivoksen, rakennuksen tai laitoksen hyväksi. Edellä 2 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden osalta on (maarekisteriin) merkitsemisestä soveltuvin

51 §

Mikäli tämän lain säännöksistä ei muuta johdu, on menettelystä tietoimituksessa sekä toimituksen kustannuksista ja niiden perimisestä soveltuvin osin voimassa, mitä niistä kiinteistötoimitusten osalta säädetään.

Muutoksenhausta tietoimituksessa annettuun päätökseen tai suoritettuun toimenpiteeseen on voimassa, mitä kiinteistötoimituksesta valittamisesta säädetään. Ennen toimituksen lopettamista asianosainen saa kuitenkin hakea muutosta vain sellaiseen päätökseen, joka koskee estemuistutuksen hylkäämistä.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

osin noudatettava, mitä jakolainsäädännössä on vastaavissa kohdin määrätty.

51 a §

Maanmittauskonttori pitää rekisteriä niistä yksityisistä teistä, joita koskevien asioiden hoitamista varten on perustettu tiekunta. Jos tie sijaitsee eri läänien alueilla, pidetään rekisteriä sen läänin maanmittauskonttorissa, jonka alueella suurin osa tiestä on. Rekisteriin merkitään seuraavat tiedot:

1) tiekunnan nimi ja kunta, jonka alueella tie sijaitsee;

2) toimitsijamiehen tai hoitokunnan jäsenten ja näiden varamiesten nimet ja osoitteet;

3) kiinteistö, jonka omistajasta on tullut tieosakas;

4) muu kuin 3 kohdassa tarkoitettu henkilö, jos on tullut tieosakas;

5) 12 tai 13 §:ssä tarkoitettu oikeus ja kiinteistö, jota oikeus rasittaa, samoin kuin tieto siitä, kuuluuko oikeus tieosakkaille yhteisesti vai jollekin heistä;

6) kiinteistö, jonka omistajalla on 14 §:n 1 momentissa tarkoitettu etuoikeus;

7) tien tai tienosan liittäminen tiekunnan tiehen tai siitä erottaminen samoin kuin kahden tai useamman tiekunnan yhdistäminen taikka tiekunnan jakaminen tai lakkauttaminen;

8) edellä 3—6 kohdassa tarkoitettujen tieosakkuuden ja oikeuksien lakkaaminen tai peruuntuminen samoin kuin tiekunnan tai sen osan lakkauttaminen; sekä

9) 80 §:n 1 momentissa mainittu kielto.

Edellä 1 momentissa mainitun rekisterin valvonta ja sen pitämistä koskevien ohjeiden antaminen kuuluu maanmittaushallitukselle.

Maanmittauskonttorin on 1 momentin 1 ja 2 sekä 9 kohdassa tarkoitetun merkinnän rekisteriin tehtyään lähetettävä sitä koskeva ote asianomaisen kunnan tielautakunnalle sekä tie- ja vesirakennuspiirille. Otteen mukana on lähetettävä jäljennös kartasta, milloin kysymys on tietöimituksessa perustetusta tiekunnan tiestä.

Maanmittauskonttorin on pyynnöstä annettava otteita 1 momentissa tarkoitetusta rekisteristä.

51 a §

Maanmittaustoimisto pitää rekisteriä niistä yksityisistä teistä, joita koskevien asioiden hoitamista varten on perustettu tiekunta (yksityistierekisteri). Rekisteriin merkitään seuraavat tiedot:

1) tiekunnan nimi ja kunta, jonka alueella tie sijaitsee;

2) toimitsijamiehen tai hoitokunnan puheenjohtajan nimi ja osoitetiedot;

3) 12 tai 13 §:ssä tarkoitettu oikeus ja kiinteistö, jota oikeus rasittaa, samoin kuin tieto siitä, kuuluuko oikeus tieosakkaille yhteisesti vai jollekin heistä;

4) tien tai tienosan liittäminen tiekunnan tiehen tai siitä erottaminen samoin kuin kahden tai useamman tiekunnan yhdistäminen taikka tiekunnan jakaminen tai lakkauttaminen; sekä

5) tiekunnan tien tai sen osan lakkauttaminen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua rekisteriä koskevien ohjeiden antaminen kuuluu maanmittauslaitoksen keskushallinnolle.

Maanmittaustoimiston on pyynnöstä annettava otteita 1 momentissa tarkoitetusta rekisteristä.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

52 §

Milloin kysymys on ennestään olevasta tiestä, on kunnan tielautakunnan, jolleivät asianosaiset ole heidän määrättävissään olevasta asiasta voineet sopia tai jollei asiaa 48 §:n mukaan tai muutoin tämän lain nojalla ole ratkaistava tietoitumuksessa, päätettävä jäljempänä mainituista asioista:

1) tämän lain 9 ja 10 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien myöntämisestä sekä 17 §:n 2 momentin edellyttämistä toimenpiteistä;

1) tämän lain 9 §:n 1 momentissa ja 10 §:n 1 momentissa tarkoitettujen oikeuksien myöntämisestä ja 17 §:n 2 momentin edellyttämistä toimenpiteistä;

1 a) 28 §:n 2 momentissa tarkoitettujen oikeuksien lakkauttamisesta ja siitä johtuvasta tienpitovelvollisuudesta vapauttamisesta;

4) tieyksikköjen vahvistamisesta 23 §:n mukaan, jos tielautakunta on 9 tai 10 §:n nojalla myöntänyt oikeuden tiehen taikka jollei tieyksikköjä tai niitä vastaavia suhdelukuja muutoin ole ennestään vahvistettu tai tiekunnan päätöksellä 64 §:n mukaan määrätty;

4) tieyksikköjen vahvistamisesta 23 §:n mukaan, jos tielautakunta on 9 §:n 1 momentin tai 10 §:n 1 momentin nojalla myöntänyt oikeuden tiehen taikka jollei tieyksikköjä tai niitä vastaavia suhdelukuja muutoin ole ennestään vahvistettu tai tiekunnan päätöksellä 64 §:n mukaan määrätty;

Tielautakunnan on ilmoitettava maanmittauskonttorille 51 a §:n 1 momentin 1—4 ja 7—9 kohdassa tarkoitetut tiedot, milloin tielautakunta on tehnyt asiaa koskevan päätöksen, joka on saanut lainvoiman. Jos tiekunnan kokouksen 67 §:n 7 kohdassa tarkoitettua asiaa koskeva päätös on saatettu tielautakunnan ratkaistavaksi, on tielautakunnan siitä samoin kuin asiassa antamastaan lainvoimaisesta päätöksestä ilmoitettava maanmittauskonttorille.

Tielautakunnan on ilmoitettava maanmittaustoimistolle 51 a §:n 1 momentin 1, 2 ja 4 kohdassa tarkoitetut tiedot, milloin tielautakunta on tehnyt asiaa koskevan päätöksen, joka on saanut lainvoiman. Jos tiekunnan kokouksen 67 §:n 7 kohdassa tarkoitettua asiaa koskeva päätös on saatettu tielautakunnan ratkaistavaksi, on tielautakunnan asiassa antamastaan lainvoimaisesta päätöksestä ilmoitettava maanmittaustoimistolle. Tielautakunnan on ilmoittaessaan maanmittaustoimistolle 1 momentin 7 kohdassa tarkoitetusta päätöksestään liitettävä mukaan päätöksessä tarkoitettua tietä osoittava kartta.

56 §

Tielautakunnan on talletettava 51 a §:n 3 momentin nojalla saamansa tiedot.

(2 mom. kumotaan)

64 §

Tiekunnan kokouksessa on erityisesti päätettävä:

1) tieoikeuden antamisesta 9 §:n mukaisesti tai oikeuden myöntämisestä elinkeinonharjoittajalle käyttää tietä 10 §:n mukaan;

1) tieoikeuden antamisesta 9 §:n 1 momentin mukaisesti tai oikeuden myöntämisestä elinkeinon harjoittajalle käyttää tietä 10 §:n 1 momentin mukaisesti sekä 28 §:n 2 momentissa tarkoi-

Voimassa oleva laki

2) tieyksikköjen ja kuljetusmaksujen määräämisestä ja muuttamisesta 26, 28, 29 ja 30 §:n mukaisesti;

6) tieoikeuden sekä 12 ja 13 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien hankkimisesta kuin myös tietoiimituksen hakemisesta muutoinkin samoin kuin 103 a §:n 1 momentissa tarkoitettua määräyksen pyytämisestä ja rajamerkin siirtämistä tarkoittavan jakolain 347 §:n 2 momentin mukaisen toimituksen hakemisesta, milloin se on tienpitoa varten tarpeen sekä niin ikään myös kaikista edellä tarkoitetuista toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten suorittamisesta, ja, milloin syytä on, tienpitoa koskevien ohjeiden antamisesta toimitsijamiehelle tai hoitokunnalle;

Ehdotus

tettujen oikeuksien lakkauttamisesta ja siitä johtuvasta tienpitovelvollisuudesta vapauttamisesta;

2) tieyksikköjen ja kuljetusmaksujen määräämisestä ja muuttamisesta 26 §:n, 28 §:n 1 momentin sekä 29 ja 30 §:n mukaisesti;

6) tieoikeuden sekä 12 ja 13 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien hankkimisesta ja tietoiimituksen hakemisesta muutoinkin samoin myös 103 a §:n 1 momentissa tarkoitettua määräyksen pyytämisestä ja kiinteistönmuodostamislain 103 §:n 2 momentissa tarkoitettua rajankäynnin hakemisesta, milloin se on tienpitoa varten tarpeen, sekä kaikista edellä tarkoitetuista toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten suorittamisesta ja, milloin syytä on, tienpitoa koskevien ohjeiden antamisesta toimitsijamiehelle tai hoitokunnalle;

67 §

Toimitsijamiehen tai hoitokunnan tehtävänä on:

7) ilmoittaa maanmittauskonttorille 51 a §:n 1 momentin 2—4 sekä 8 ja 9 kohdassa tarkoitettut tiedot, milloin tiekunta on tehnyt kokouksessaan asiaa koskevan päätöksen;

7) ilmoittaa maanmittaustoimistolle 51 a §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettut tiedot, milloin tiekunta on tehnyt kokouksessaan asiaa koskevan päätöksen;

11 luku

Tien lakkauttaminen

84 §

Tie voidaan lakkauttaa, jos se muuttuneiden olosuhteiden johdosta on käynyt tarpeettomaksi tai jos sen aiheuttama rasitus on muodostunut suhteettoman suureksi verrattuna tiestä saatavaan hyötyyn. Sama on laki sellaisen tien osalta, joka jää pois käytöstä, kun tie siirretään toiseen paikkaan. Oikeus hakea tien lakkauttamista on tiekunnalla tai, jollei tiekuntaa ole perustettu, kullakin tieosakkaalla, sekä sen kiinteistön omistajalla, jonka alueella tie on. Lakkauttamisesta päätetään tietoiimituksessa noudattamalla soveltuvin osin tämän lain 5 luvun säännöksiä.

11 luku

Tien ja tiehen liittyvien oikeuksien lakkauttaminen

84 §

Tie tai sen osa voidaan lakkauttaa, jos olosuhteet ovat niin muuttuneet, että tietä tai sen osaa varten tarpeellista aluetta ei 8 §:n 1 momentin säännösten nojalla enää voitaisi saada eikä tie tai sen osa ole kenellekään tieosakkaalle välttämätön, tai jos tie tai sen osa on käynyt tarpeettomaksi. Oikeus hakea tien tai sen osan lakkauttamista on tiekunnalla tai, jollei tiekuntaa ole perustettu, kullakin tieosakkaalla sekä sen kiinteistön omistajalla, jonka alueella tie tai tien lakkautettava osa on. Lakkauttamisesta päätetään tietoiimituksessa noudattamalla soveltuvin osin 5 luvun säännöksiä.

Sen estämättä, mitä edellä 1 momentissa säädetään oikeudesta hakea tien lakkauttamista, saadaan sellainen tie, jonka korvaa toinen tie,

Voimassa oleva laki

Ehdotus

lakkauttaa toimitusmiesten aloitteesta muusta syystä vireillä olevan tietoituksen yhteydessä, jos 1 momentissa säädetyt lakkauttamisen edellytykset muutoin täyttyvät.

85 §

Edellä 12 ja 13 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien lakkauttamiseen samoin kuin 14 §:n 1 momentin mukaisen etuoikeuden peruuttamiseen on vastaavasti sovellettava 84 §:n 1 ja 2 momentin säännöksiä.

86 §

Mitä 84 §:ssä on säädetty tien ja 85 §:ssä siinä tarkoitettujen oikeuksien lakkauttamisesta, on soveltuvin osin noudatettava myös, milloin kysymys on muunlaisesta kuin pysyvästä käyttöoikeudesta tiehen tai alueeseen.

99 a §

Jos yhteiseen alueeseen perustetaan tieoikeus ja korvattava alue on arvoltaan vähäinen verrattuna niihin kustannuksiin, jotka johtuvat sen seikan selvittämisestä, mitkä kiinteistöt ovat alueen osakkaita ja mikä on kunkin osuus, sovelletaan, mitä jakolain 243 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettua yhteisen alueen lunastushinnasta vastaavasti säädetään. Sama koskee muutakin tämän lain mukaan yhteisen alueen osakkaille suoritettavaa edellä tarkoitettuihin selvityskustannuksiin nähden vähäistä korvausta.

104 §

Maa-oikeuteen tämän lain mukaan saatetun jutun käsittelystä on vastaavasti voimassa, mitä jakolaissa säädetään asioiden käsittelystä. Jos tielautakunnan päätökseen on haettu muutosta, tielautakunnan on maa-oikeuden pyynnöstä toimitettava maa-oikeudelle jäljennökset asiaa tielautakunnassa käsiteltäessä kertyneistä asiakirjoista. Tarvittaessa maa-oikeus voi ennen muutoksenhakemuksen käsittelemistä kehottaa

85 §

Edellä 12 ja 13 §:ssä tarkoitettua oikeutta ja tässä laissa tarkoitettu muu kuin pysyvä käyttö-oikeus tiehen tai muuhun alueeseen voidaan lakkauttaa sekä 14 §:n 1 momentin mukainen etuoikeus voidaan poistaa, jos olosuhteet ovat niin muuttuneet, ettei edellytyksiä oikeuden perustamiseen tai etuoikeuden antamiseen enää olisi olemassa, eikä oikeus tai etuoikeus ole tieosakkaalle välttämätön. Menettelystä ja vahinkojen ja haittojen korvaamisesta on soveltuvin osin voimassa, mitä 84 §:n 1—3 momentissa säädetään.

86 §

(kumotaan)

99 a §

Jos tilojen yhteiseen alueeseen perustetaan tieoikeus, sovelletaan tästä suoritettavaan korvaukseen samoin kuin muuhun tämän lain mukaan yhteisen alueen osakkaille suoritettavaan korvaukseen, mitä kiinteistönmuodostamislain 206 §:ssä säädetään.

104 §

Maa-oikeuteen tämän lain mukaan saatetun jutun käsittelystä on vastaavasti voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislainsäädännössä säädetään asioiden käsittelystä. Jos tielautakunnan päätökseen on haettu muutosta, tielautakunnan on maa-oikeuden pyynnöstä toimitettava maa-oikeudelle jäljennökset asiaa tielautakunnassa käsiteltäessä kertyneistä asiakirjoista. Tarvittaessa maa-oikeus voi ennen muutoksenhakemuksen käsitte-

Voimassa oleva laki

tielautakuntaa toimittamaan maa-
oikeudelle tielautakunnan lausunnon
muutoksenhaun johdosta. Maa-
oikeus voi tarvittaessa kutsua tielau-
takunnan puheenjohtajan tai hänen
määräämänsä lautakunnan jäsenen
tai virkamiehen kuultavaksi maa-
oikeuden pääkäsittelyssä käsiteltä-
essä valitusta tielautakunnan päätöksestä.
Hänen oikeudestaan saada palkkiota
sekä matkakulujen korvausta ja päi-
värahaa on voimassa, mitä maa-
oikeuden lautamiehen osalta säädetään.

104 a §

Haettaessa muutosta maa-
oikeuden tämän lain nojalla antamaan
ratkaisuun noudatetaan soveltuvien
osin, mitä muutoksenhausta jakoi-
laissa säädetään.

107 a §

Mitä 38 a ja 38 d §:ssä säädetään
kiinteistöistä, sovelletaan myös yhteiseen
alueeseen.

Ehdotus

lemistä kehottaa tiekuntaa toimittamaan
maa-
oikeudelle tielautakunnan lausunnon
muutoksenhaun johdosta. Maa-
oikeus voi tarvittaessa kutsua tielau-
takunnan puheenjohtajan tai hänen
määräämänsä lautakunnan jäsenen
tai virkamiehen kuultavaksi maa-
oikeuden pääkäsittelyssä käsiteltäessä
valitusta tielautakunnan päätöksestä.
Hänen oikeudestaan saada palkkiota
sekä matkakulujen korvausta ja päi-
värahaa on voimassa, mitä maa-
oikeuden lautamiehen osalta säädetään.

104 a §

Haettaessa muutosta maa-
oikeuden tämän lain nojalla antamaan
ratkaisuun noudatetaan soveltuvien
osin, mitä muutoksenhausta *kiinteis-
tönmuodostamislaissa* säädetään.

107 a §

Mitä 38 a ja 38 d §:ssä säädetään
kiinteistöistä, sovelletaan myös yhteiseen
alueeseen. *Tässä laissa tarkoitetut
oikeudet voidaan perustaa kohdistumaan
myös yhteiseen alueeseen.*

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 19 .

4.

Laki

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29 päivänä heinäkuuta 1977 annetun lain (603/77) 14 §, 16 §:n 1 momentti, 17 §, 23 §:n 2 momentti, 49 a § ja sen edellä oleva väliotsikko, 81 §:n 1 momentti, 83 §, 89 §:n 1 ja 4 momentti sekä 91 §,

sellaisina kuin niistä ovat 49 a § 26 päivänä heinäkuuta 1993 annetussa laissa (709/93) sekä 89 §:n 1 ja 4 momentti ja 91 § 26 päivänä marraskuuta 1993 annetussa laissa (1017/93), sekä

lisätään lakiin siitä mainitulla 26 päivänä heinäkuuta 1993 annetulla lailla kumotun 51 §:n tilalle uusi 51 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

14 §

Uskotut miehet kutsuu toimitusinsinööri ja kotoimitusten uskotuiksi miehiksi valituista henkilöistä. Uskottuja miehiä kutsuttaessa on huolehdittava siitä, että uskottujen miesten kesken saadaan aikaan riittävä vuorottelu kuitenkin niin, että samassa lunastustoimituksessa mahdollisuuksien mukaan toimivat samat uskotut miehet. Uskotuista miehistä on muutoin voimassa, mitä jakolaissa (604/51) on säädetty jakotoimitusten uskotuista miehistä.

16 §

Jollei tämän lain säännöksistä johdu muuta, tiedottamisesta ja muusta menettelystä toimituksessa on soveltuvin kohdin voimassa, mitä jakolaissa on säädetty pakollisesta tilusvaihdosta.

17 §

Lunastustoimikunnan jäsenten esteellisyydestä ja päätöksenteosta lunastustoimikunnassa on voimassa mitä jakolaissa on säädetty toimitusmiesten esteellisyydestä ja päätöksenteosta.

Ennen toimeen ryhtymistä toimitusinsinöörin, joka ei ole tehnyt tuomarin- tai virkavalaa, on vannottava alioikeudessa virkavalaa.

14 §

Uskotut miehet kutsuu toimitusinsinööri *kiinteistötoimitusten* uskotuiksi miehiksi valituista henkilöistä. Uskottuja miehiä kutsuttaessa on huolehdittava siitä, että uskottujen miesten kesken saadaan aikaan riittävä vuorottelu. Samassa lunastustoimituksessa mahdollisuuksien mukaan toimivat kuitenkin samat uskotut miehet. Uskotuista miehistä on muutoin voimassa, mitä *kiinteistönmuodostamislais-* (/) uskotuista miehistä *säädetään.*

16 §

Jollei tämän lain säännöksistä johdu muuta, on tiedottamisesta ja muusta menettelystä toimituksessa soveltuvin kohdin voimassa, mitä *kiinteistönmuodostamislais-* *kiinteistötoimituksesta säädetään.*

17 §

Lunastustoimikunnan jäsenten esteellisyydestä ja päätöksenteosta lunastustoimikunnassa on voimassa, mitä *kiinteistönmuodostamislais-* toimitusmiesten esteellisyydestä ja päätöksenteosta *säädetään.*

23 §

Tässä tarkoitettuun tilusjärjestelyyn ei vaadita omistajan eikä sen suostumusta, jolla on kiinteistön panttioikeus tai erityinen oikeus. Mikäli asianosaiset siihen suostuvat, lunastustoimituksessa voidaan suorittaa muitakin kuin 1 momentissa tarkoitettuja tilusvaihtoja ja alueen siirtämisä, jos ne ovat tarpeen lunastuksen

Tässä tarkoitettuun tilusjärjestelyyn ei vaadita omistajan eikä sen suostumusta, jolla on kiinteistön panttioikeus tai erityinen oikeus. Mikäli asianosaiset siihen suostuvat, lunastustoimituksessa voidaan suorittaa muitakin kuin 1 momentissa tarkoitettuja tilusvaihtoja ja alueen siirtämisä, jos ne ovat tarpeen lunas-

Voimassa oleva laki

vuoksi tarpeellisen ja tarkoituksenmukaisen tilusjärjestelyn aikaansaamiseksi. Järjestelyn alaiseksi joutunut alue vapautuu siihen kohdistuneesta panttioikeudesta ja, jos järjestelyssä ei toisin määrätä, myös muusta sitä rasittaneesta oikeudesta. *Järjestely toimitetaan manttaaleja muuttamatta.*

Ehdotus

tuksen vuoksi tarpeellisen ja tarkoituksenmukaisen tilusjärjestelyn aikaansaamiseksi. Järjestelyn alaiseksi joutunut alue vapautuu siihen kohdistuneesta panttioikeudesta ja, jos järjestelyssä ei toisin määrätä, myös muusta sitä rasittaneesta oikeudesta.

Kiinteistöjen muodostaminen

49 a §

Tämän lain mukaan lunastettu alue muodostetaan yhdeksi tai useammaksi *pakkolunastusyksiköksi* siten, että eri käyttötarkoitusta varten lunastetut alueet muodostetaan eri yksiköiksi. *Pakkolunastusyksiköt* voidaan muodostaa toisinkin, jos lunastuksen hakija sitä pyytää tai se on muutoin tarkoituksenmukaista eikä kiinteistöjärjestelmän selkeys vaarannu. Lunastajan suostumuksella lunastettu alue voidaan liittää hänen ennestään omistamaansa samaa tarkoitusta palvelemaan pakkolunastusyksikköön. Eri kuntiin kuuluvia alueita ei saa sisällyttää samaan pakkolunastusyksikköön.

Jos lunastaminen tapahtuu rakennuslain nojalla, voidaan lunastettu alue lunastajan pyynnöstä muodostaa muuksi kiinteistöksi kuin *pakkolunastusyksiköksi*. Milloin lunastuksen kohteena olevalla alueella on suoritettu tontinmittaus tai yleisen alueen mittaus, lunastettu alue merkitään kuitenkin tonttina tai yleisenä alueena kiinteistörekisteriin, jos merkitsemisen edellytykset ovat olemassa, noudattaen, mitä siitä kaavoitusalueiden jakolaissa (101/60) säädetään.

Jos lunastetusta alueesta muodostetaan tila, sille määrätään osaluku ja manttaali noudattaen, mitä jakolaissa lohkomisesta säädetään.

Lunastusyksiköiden muodostaminen

49 a §

Tämän lain mukaan *omistusoikeudella* lunastettu alue muodostetaan yhdeksi tai useammaksi lunastusyksiköksi siten, että eri käyttötarkoitusta varten lunastetut alueet muodostetaan eri yksiköiksi. Lunastusyksiköt voidaan muodostaa toisinkin, jos lunastuksen hakija sitä pyytää tai se on muutoin tarkoituksenmukaista eikä kiinteistöjärjestelmän selkeys vaarannu. Lunastajan suostumuksella lunastettu alue voidaan liittää hänen ennestään omistamaansa samaa tarkoitusta palvelemaan pakkolunastusyksikköön. Eri kuntiin kuuluvia alueita ei saa sisällyttää samaan pakkolunastusyksikköön.

Jos lunastaminen tapahtuu rakennuslain nojalla, voidaan lunastettu alue lunastajan pyynnöstä muodostaa muuksi kiinteistöksi kuin lunastusyksiköksi. Milloin lunastuksen kohteena olevalla alueella on suoritettu tontinmittaus tai yleisen alueen mittaus, merkitään lunastettu alue kuitenkin tonttina tai yleisenä alueena kiinteistörekisteriin, jos merkitsemisen edellytykset ovat olemassa, noudattaen, mitä siitä *kiinteistönmuodostamislaissa* säädetään.

51 §

Toimitusinsinöörin on valitusajan päätyttyä ja viimeistään 60 päivän kuluessa lunastuspäätöksen julistamisesta lähetettävä asiakirjat ja kartat toimituksen kiinteistönmuodostamislain 192 §:n mukaista tarkastamista ja kiinteistörekisteriin merkitsemistä varten kiinteistörekisterin pitäjälle. Erityisistä syistä kiinteistörekisterin pitäjä voi pyynnöstä pidentää sanoittua aikaa.

Voimassa oleva laki

81 §

Lunastustoimituksen ja ennakkohaltuunoton toimeenpanosta aiheutuvat kustannukset on hakijan maksettava ja tällöin on sovellettava jakolain ja maanmittausmaksusta annetun lain (320/72) säännöksiä. Kustannukset 71 ja 75 §:n 2 momentissa sekä 72 §:n 3 momentissa tarkoitettua erillisen toimituksen pitämisestä on kuitenkin määrättävä vaatimuksen esittäjän maksettaviksi, mikäli vaatimus on esitetty ilmeisen aiheettomasti.

83 §

Uskotun miehen palkkiosta ja kustannusten korvaamisesta on voimassa, mitä maanmittaustoimitusten kustannuksista on erikseen säädetty.

89 §

Lunastustoimituksessa tehtyyn päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla maa-oikeuteen jakolaissa säädetyssä järjestyksessä.

Valitusasiaa maa-oikeudessa käsiteltäessä on soveltuvin osin noudatettava jakolain säännöksiä.

91 §

Haettaessa muutosta maa-oikeuden tämän lain nojalla antamaan ratkaisuun noudatetaan soveltuvin osin, mitä muutoksenhausta säädetään jakolaissa.

Ehdotus

81 §

Lunastustoimituksen ja ennakkohaltuunoton toimeenpanosta aiheutuvat kustannukset on hakijan maksettava ja tällöin on sovellettava *kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistötoimitusmaksusta* annetun lain (/) säännöksiä. Kustannukset 71 §:ssä ja 75 §:n 2 momentissa sekä 72 §:n 3 momentissa tarkoitettua erillisen toimituksen pitämisestä on kuitenkin määrättävä vaatimuksen esittäjän maksettaviksi, mikäli vaatimus on esitetty ilmeisen aiheettomasti.

83 §

Uskotun miehen palkkiosta ja kustannusten korvaamisesta on voimassa, mitä *kiinteistötoimitusten* osalta erikseen *säädetään*.

89 §

Lunastustoimituksessa tehtyyn päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla maa-oikeuteen *kiinteistönmuodostamislaisissa* säädetyssä järjestyksessä.

Valitusasiaa maa-oikeudessa käsiteltäessä on soveltuvin osin noudatettava *kiinteistönmuodostamislain* säännöksiä.

91 §

Haettaessa muutosta maa-oikeuden tämän lain nojalla antamaan ratkaisuun noudatetaan soveltuvin osin, mitä muutoksenhausta säädetään *kiinteistönmuodostamislaisissa*.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 19 .

7.

Laki

kiinteistörekisterilain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 16 päivänä toukokuuta 1985 annetun kiinteistörekisterilain (392/85) 2, 5 ja 6 §, näistä 5 § sellaisena kuin se on 30 päivänä maaliskuuta 1994 annetussa laissa (244/94), seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

Kiinteistörekisteriin merkitään jakolain 284 §:n 1 momentissa ja kaavoitusalueiden jakolain 115 §:n 1 momentissa mainitut kiinteistöt sekä jakolain 284 §:n 2 ja 3 momentissa mainitut yksiköt.

2 §

Kiinteistörekisteriin merkitään *kiinteistöinä*:

- 1) tilat;
- 2) tontit;
- 3) yleiset alueet;
- 4) valtion metsämaat;
- 5) valtion maalle perustetut luonnonsuojelulain (71/23) mukaiset suojelualueet;
- 6) lunastuksen perusteella erotetut alueet lukuun ottamatta yleisiä teitä;
- 7) yleisiin tarpeisiin erotetut alueet;
- 8) erilliset vesijätöt; sekä
- 9) yleiset vedet.

Muina rekisteriyksikköinä merkitään kiinteistörekisteriin yhteiset alueet sekä yleisistä teistä annetun lain (243/54) mukaiset, omistus- tai käyttöoikeudella hallittavat tie- ja liitännäisalueet samoin kuin vastaavin perustein ennen tammikuun 1 päivää 1958 lunastetut alueet, jos tiellä edelleen käytetään yleisenä tienä.

5 §

Kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtivat maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot sen mukaan kuin maanmittauslaitoksen keskushallinto määrää. Kaavoitusalueiden jakolain 115 §:n 1 momentin mukaisista kiinteistöistä kiinteistörekisteriä pitää kuitenkin rakennuslautakunnan valvonnan alaisena kiinteistöinsinööri. Jos kunnassa on useita kiinteistöinsinöörejä, kunnan tulee määrätä kenen heistä on toimittava kiinteistörekisterin pitäjänä.

5 §

Kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtivat maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot sen mukaan kuin maanmittauslaitoksen keskushallinto määrää. *Tonteista ja yleisistä alueista kiinteistörekisteriä pitää kuitenkin rakennuslautakunnan valvonnan alaisena kiinteistöinsinööri. Jos kunnassa on useita kiinteistöinsinöörejä, kunnan tulee määrätä, kenen heistä on toimittava kiinteistörekisterin pitäjänä.*

6 §

Kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden kiinteistörekisteriin merkitsemisen edellytyksistä on voimassa, *mitä rekisteriyksiköiden maarekisteriin ja tonttikirjaan merkitsemisen edellytyksistä on erikseen säädetty.*

6 §

Kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden kiinteistörekisteriin merkitsemisen edellytyksistä on lisäksi voimassa, mitä niistä erikseen säädetään.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 19 _____

8.

Laki**maaseutuelinkeinolain 38 ja 43 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 28 päivänä joulukuuta 1990 annetun maaseutuelinkeinolain (1295/90) 38 §:n 2 momentti ja 43 §,
 näistä 43 § sellaisena kuin se on osittain muutettuna 10 päivänä syyskuuta 1993 annetulla lailla (805/93), seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

38 §

Maan käyttäminen

Maatiloja varten voidaan myös perustaa myös yhteismetsä. Yhteismetsä on muodostettava kooltaan sekä tilusten sijainnin ja metsätalouden harjoittamisen kannalta tarkoituksenmukaiseksi. Yhteismetsää perustettaessa voidaan liittää tiluksia yhden tai useamman kunnan alueelta. Yhteismetsään voidaan perustaa rasitteita ja asettaa sille velvoitteita luonnon-suojelu- tai retkeilykäyttöä varten. Rasitteet perustetaan lopullisesti 43 §:ssä tarkoitettussa *maanmittaustoimituksessa* ja merkitään sen jälkeen *maarekisteriin* tai *kiinteistörekisteriin*. Velvoitteet on sisällytettävä yhteismetsän osakaskunnan toimintaa varten laadittavaan ohjesääntöön. Rasitteet ja velvoitteet on myös otettava huomioon yhteismetsän metsätaloussuunnitelmaa laadittaessa.

Maatiloja varten voidaan myös perustaa yhteismetsä. Yhteismetsä on muodostettava kooltaan sekä tilusten sijainnin ja metsätalouden harjoittamisen kannalta tarkoituksenmukaiseksi. Yhteismetsää perustettaessa voidaan liittää tiluksia yhden tai useamman kunnan alueelta. Yhteismetsään voidaan perustaa rasitteita ja asettaa sille velvoitteita luonnon-suojelutai retkeilykäyttöä varten. Rasitteet perustetaan lopullisesti 43 §:ssä tarkoitettussa *kiinteistötoimituksessa* ja merkitään sen jälkeen *kiinteistörekisteriin*. Velvoitteet on sisällytettävä yhteismetsän osakaskunnan toimintaa varten laadittavaan ohjesääntöön. Rasitteet ja velvoitteet on myös otettava huomioon yhteismetsän metsätaloussuunnitelmaa laadittaessa.

43 §

Maanmittaustoimitukset

Maaseutupiirin maanmittausinsinööri tai hänen määräyksestään maanmittausteknikko voi suorittaa tämän lain täytäntöönpanoon liittyvän maanmittaustoimituksen sen mukaisesti kuin jakolaissa (604/51) säädetään. Yhteismetsän perustamisen jälkeen maaseutupiiriin tulee hakea asianomaiselta maanmittaustoimistolta määräys yhteismetsän muodostamista tarkoittavan maanmittaustoimituksen suorittamiseen.

Maatilahallitus voi jakolaissa tarkoitettujen toimitusmiesten esityksestä siirtää hallinnassaan olevaa omaisuutta käytettäväksi uusjaossa toimitusmiesten esittämällä tavalla tämän lain mukaan maansaantiin oikeutettujen tilojen koon suurentamiseksi ja jakoalueen tilussijoituksen parantamiseksi.

43 §

Kiinteistötoimitukset

Tämän lain täytäntöönpanoon liittyvä *kiinteistötoimitus* suoritetaan sen mukaisesti kuin *kiinteistönmuodostamislaissa* (/) säädetään.

Maa- ja metsätalousministeriö voi *kiinteistönmuodostamislaissa* tarkoitettujen toimitusmiesten esityksestä siirtää hallinnassaan olevaa omaisuutta käytettäväksi uusjaossa toimitusmiesten esittämällä tavalla tämän lain mukaan maansaantiin oikeutettujen tilojen koon suurentamiseksi ja jakoalueen tilussijoituksen parantamiseksi.

Ennen kuin uusjaossa päätetään lopullisesta jaoehdotuksesta, on 2 momentissa tarkoitettun omaisuuden suunnitellusta käyttämisestä pyydetävä *maaseutuelinkeinopiiriin* lausunto ja varattava *maaseutuelinkeinopiirille* tilaisuus luo-

Voimassa oleva laki

Ennen kuin uusjaossa päätetään lopullisesta jakoehdotuksesta, on 2 momentissa tarkoitettujen omaisuuden suunnitellusta käyttämisestä pyydettyä *maaseutupiirin* lausunto ja varattava *maaseutupiirille* tilaisuus luovutussopimusten tekemiseen tilakoon suurentamiseen tarkoitettua omaisuudesta. Muusta 2 momentissa tarkoitettua omaisuudesta määrätään uusjaossa suoritettavaksi tilikorvaus maatilahallitukselle.

Maanmittaustoimitusten toimituskustannusten suorittamiseen sovelletaan, mitä jakolaissa ja maanmittausmaksusta annetussa laissa (320/72) asiasta on säädetty.

Ehdotus

vutussopimusten tekemiseen tilakoon suurentamiseen tarkoitettua omaisuudesta. Muusta 2 momentissa tarkoitettua omaisuudesta määrätään uusjaossa suoritettavaksi tilikorvaus *maa- ja metsätalousministeriölle*.

Tämän lain täytäntöönpanoon liittyvien kiinteistötoimitusten toimituskustannukset suorittaa hakija. Käytettäessä omaisuutta uusjaon yhteydessä toimituskustannusten suorittamiseen sovelletaan, mitä uusjaon osalta asiasta säädetään. Maa- ja metsätalouden istunnon kustannukset suoritetaan valtion varoista noudattaen kuitenkin, mitä kiinteistönmuodostamislain 253 §:ssä säädetään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 19 .

9.

Laki**kaivoslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti kumotaan 17 päivänä syyskuuta 1965 annetun kaivoslain (503/65) 29 ja 35 § sekä muutetaan 27, 28 ja 30 § sekä 38 §:n 3 momentti ja 66 §:n 2 momentti, näistä 66 §:n 2 momentti sellaisena kuin se on 26 päivänä marraskuuta 1993 annetussa laissa (1020/93), seuraavasti:

Voimassa oleva laki

27 §

Mikäli kaivospiirihakemus täyttää tässä laissa säädetyt edellytykset, kauppa- ja teollisuusministeriön on annettava määräys kaivospiiritöimituksen suorittamisesta, ja pyydettyään maanmittaushallituksen ehdotuksen, määrättävä maanmittausinsinööri toimitusinsinööriksi.

Valitus päätöksestä, joka koskee valtauskirjan antamista tai kaivospiiritöimituksen suoritettavaksi määräämistä tai toimitusinsinöörin määräämistä, ei estä suorittamasta toimitusta, jos hakija sitä vaatii. Toimitusta ei kuitenkaan saa lopettaa, ennen kuin valitus on lopullisesti ratkaistu.

Ehdotus

27 §

Mikäli kaivospiirihakemus täyttää tässä laissa säädetyt edellytykset, kauppa- ja teollisuusministeriön on annettava päätös kaivospiirin määräämisestä. Päätös kaivospiirin määräämisestä on toimitettava asianomaiselle maanmittaustoimitustolle, jonka on viipymättä annettava toimitusmääräys kaivospiiritöimituksen suorittamiseksi.

Valitus päätöksestä, joka koskee valtauskirjan antamista, kaivospiirin määräämistä tai toimitusmääräystä kaivospiiritöimituksen suorittamiseksi, ei estä suorittamasta toimitusta, jos hakija sitä vaatii. Tarvittaessa kauppa- ja teollisuusministeriö voi asettaa määräajan kaivospiiritöimituksen suorittamiselle. Toimitusta ei kuitenkaan saa lopettaa ennen kuin valitus on lopullisesti ratkaistu.

28 §

Kaivospiiritoimituksessa tulee olla kaksi uskottua miestä, jotka toimitusinsinööri kutsuu jakotoimitusta varten valituista uskotuista miehistä siinä tai niissä kunnissa, joissa kaivospiiri määrätään.

Toimitusinsinööri ja uskotut miehet suorittavat toimitusmiehinä tehtävänsä virkamiehen vastuulla. Heidän esteellisyydestään sekä esteellisyyttä koskevan väitteen tekemisestä ja ratkaisemisesta sekä siitä aiheutuvista toimenpiteistä on vastaavasti voimassa, mitä jakotoimitusten osalta on jakolaissa säädetty, kuitenkin niin, että toimitusinsinöörin esteelliseksi toteamisesta ilmoitetaan kauppa- ja teollisuusministeriölle toisen toimitusinsinöörin määräämistä varten ja että toimitusmiesten päätökseen, jolla estemuistutus on hylätty, ei saa erikseen hakea muutosta.

Jos toimitusmiehet ovat eri mieltä asiasta, ratkaistaan asia enemmistöpäätöksellä. Jos jokainen on eri mieltä, tulkoon toimitusinsinöörin mielipide päätökseksi.

29 §

Jollei kaivospiiritoimitusta ole lopetettu sitä varten määrättyssä ajassa, on toimitusinsinöörin ennen sanotun ajan loppua ilmoitettava siitä kauppa- ja teollisuusministeriölle mainitsemalla syyt toimituksen viivästymiseen. Kauppa- ja teollisuusministeriö voi pitentää määräaikaa toimituksen lopettamiseksi tai, milloin syytä on, määrätä uuden toimitusinsinöörin.

30 §

Toimitusinsinöörin on viimeistään 14 päivää ennen toimituksen alkua kuulutettava toimitus sillä tavoin, kuin julkisista kuulutuksista on säädetty, sekä saman ajan kuluessa lähetettävä erillinen kutsu postitse hakijalle ja kullekin kaivospiirihakemuksesta ilmoitetulle tai muutoin tiedossa olevalle asianosaiselle.

Maanomistajan on kutsun lähettämistä varten toimitusinsinöörin pyynnöstä ilmoitettava, ketä vuokramiestä tai muuta rajoitetun esineoikeuden haltijaa toimitus koskee.

Josa toimitus koskee valtion maata, on toimitusinsinöörin ilmoitettava toimituksesta sille viranomaiselle, jonka hallinnon alaisena maa on, tai, milloin toimitus muutoin koskee valtion etua, lääninhallitukselle valtion asiamiehen määräämiseksi.

28 §

Toimitusinsinöörinä kaivospiiritoimituksessa on kiinteistönmuodostamislain 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu diplomi-insinööri. Muutoin kaivospiiritoimituksen toimitusmiehiin sekä heidän päätöksentekoonsa sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa (/) säädetään.

29 §

(kumotaan)

30 §

Kaivospiiritoimituksen tiedottamisesta on voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa säädetään kiinteistötoimituksen tiedottamisesta.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Jos toimitus täytyy siirtää toistaiseksi eikä seuraavaa kokouspäivää voida ennen kokouksen lopettamista määrätä ja asianosaisille ilmoittaa, on tieto siitä annettava 1 momentissa säädetyllä tai asianosaisten sopimalla tavalla. Näin tapahtuvasta toimituksen jatkamisesta on erikseen ilmoitettava 3 momentissa mainitulle viranomaiselle.

35 §

Jos rajankäynti on toimitusta varten tarpeen, on toimitusmiesten suoritettava se ilman eri määräystä noudattamalla, mitä jakolaissa on säädetty.

35 §

(kumotaan)

38 §

Sitten kun pöytäkirja ja asiakirjat ovat säädetyt ajan olleet yleisön nähtävinä, on toimitusinsinöörin viivytyksettä lähetettävä ne kauppa- ja teollisuusministeriölle. Kun kaivospiiritöimitus on muulta kuin korvausta koskevalta osalta saanut lainvoiman, on kauppa- ja teollisuusministeriön tehtävä siitä merkintä kaivosrekisteriin ja ilmoitettava toimitus merkittäväksi (maarekisteriin) tai (tonttikirjaan). Todistukseksi kaivosoikeudesta ja sen kaivosrekisteriin merkitsemisestä ministeriön on annettava oikeuden haltijalle kaivoskirja.

Sitten kun pöytäkirja ja asiakirjat ovat säädetyt ajan olleet yleisön nähtävinä, on toimitusinsinöörin viivytyksettä lähetettävä ne kauppa- ja teollisuusministeriölle. Kun kaivospiiritöimitus on muulta kuin korvausta koskevalta osalta saanut lainvoiman, on kauppa- ja teollisuusministeriön tehtävä siitä merkintä kaivosrekisteriin ja *lähetettävä kiinteistörekisterin pitäjälle ilmoitus merkintöjen tekemiseksi kiinteistörekisteriin*. Todistukseksi kaivosoikeudesta ja sen kaivosrekisteriin merkitsemisestä ministeriön on annettava oikeuden haltijalle kaivoskirja.

66 §

Asian käsittelystä maa-oikeudessa ja muutoksenhausta maa-oikeuden päätökseen on soveltuvin osin voimassa, mitä maanmittaustoimitusta koskevasta oikeudenkäynnistä säädetään jakolaissa.

Asian käsittelystä maa-oikeudessa ja muutoksenhausta maa-oikeuden päätökseen on soveltuvin osin voimassa, mitä *kiinteistötoimitusta koskevasta muutoksenhausta* säädetään *kiinteistönmuodostamislaisissa*.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 19 _____

10.

Laki

kalastuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 16 päivänä huhtikuuta 1982 annetun kalastuslain (286/82) 45 §:n 1 momentti, 55 § ja 117 §:n 3 momentti,
 näistä 45 §:n 1 momentti sellaisena kuin se on 22 päivänä joulukuuta 1993 annetussa laissa (1355/93), seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

45 §

Rauhoituspiirin rajat voidaan selvittää kalastusalueen hakemuksesta suoritettavassa maanmittaustoimituksessa. Toimituksen suorittaa toimitusinsinööri ilman uskottuja miehiä ja siihen on muuten sovellettava, mitä jakolaissa säädetään rajankäynnistä. Toimituksen kustannukset maksetaan, *jollei valtio ota niitä suoritukseen*, kalastusalueen varoista.

45 §

Rauhoituspiirin rajat voidaan selvittää kalastusalueen hakemuksesta suoritettavassa *kiinteistötoimituksessa*. Toimituksen suorittaa toimitusinsinööri ilman uskottuja miehiä ja siihen on muuten sovellettava, mitä *kiinteistönmuodostamislaissa* (/) säädetään rajankäynnistä. Toimituksen kustannukset maksetaan kalastusalueen varoista.

55 §

Jolleivät osakkaiden vesialueosuudet ole tiedossa tai jos niistä kalastuskunnan kokouksessa ilmenee erimielisyyttä, on maanmittauskonttorilta pyydettävä nämä osuudet osoittava luettelo. *Luettelosta ei peritä maksua.*

Jos maanmittauskonttorissa ei ole 1 momentissa mainittua luetteloa tai se on puutteellinen ja luettelon laatiminen tai täydentäminen edellyttää jakolain 231 b §:ssä tarkoitetun toimituksen suorittamista, on kalastuskunnan luettelon saadakseen haettava mainittua toimitusta, josta aiheutuvat kustannukset suoritetaan kalastuskunnan varoista.

55 §

Jolleivät osakkaiden vesialueosuudet ole tiedossa tai jos niistä kalastuskunnan kokouksessa ilmenee erimielisyyttä, on *maanmittaustoitomistolta* pyydettävä nämä osuudet osoittava luettelo.

Jos *maanmittaustoitomistossa* ei ole 1 momentissa mainittua luetteloa tai se on puutteellinen ja luettelon laatiminen tai täydentäminen edellyttää *kiinteistönmuodostamislain 101 §:ssä* tarkoitetun *kiinteistön määrityksen* suorittamista, on kalastuskunnan luettelon saadakseen haettava mainittua toimitusta. *Toimituksesta aiheutuviin toimituskustannuksiin sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislain 212 §:n 2 momentissa säädetään.*

117 §

Tässä laissa tarkoitetaan kylällä, jollei edellä muuta ole säädetty, alkuperäistä vesialueen omistajaa kuten kylää, jakokuntaa sekä yksinäistaloa ja siihen verrattavaa omistusyksikköä.

Tässä laissa tarkoitetaan *kylällä kiinteistönmuodostamislain 2 §:n 7 kohdan mukaista vesioikeudellista kylää.*

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 19 ____.

11.

Laki**muinaismuistolain 5 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 17 päivänä kesäkuuta 1963 annetun muinaismuistolain (295/63) 5 §:n 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

Jos kiinteä muinaisjäännös suoja-alueineen on määrätty maanmittaustoimituksessa tai pakkolunastettu, on siinä määrättyjä rajoja noudatettava.

5 §

Jos kiinteä muinaisjäännös suoja-alueineen on määrätty *kiinteistötoimituksessa tai lunastettu*, on siinä määrättyjä rajoja noudatettava.

Tämä laki tulee voimaan _____
kuuta 19 ____ päivä

12.

Laki**uusjakojen tukemisesta annetun lain 4 ja 6 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan uusjakojen tukemisesta 16 päivänä tammikuuta 1981 annetun lain (24/81) 4 ja 6 §, näistä 6 § sellaisena kuin se on osittain muutettuna 18 päivänä toukokuuta 1990 annetulla lailla (450/90), seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 §

Osakkaiden maksettavaksi tulevaa *maanmittausmaksua* voidaan 3 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa uusjaoissa alentaa enintään 50 prosenttia. Edellä 3 §:n 3 momentissa tarkoitettussa tapauksessa voidaan maanmittausmaksua alentaa enemmänkin tai jättää se kokonaan perimättä.

4 §

Osakkaiden maksettavaksi tulevaa *kiinteistötoimitusmaksua* voidaan 3 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa uusjaoissa alentaa enintään 50 prosenttia. Edellä 3 §:n 3 momentissa tarkoitettussa tapauksessa voidaan *kiinteistötoimitusmaksua* alentaa enemmänkin tai jättää se kokonaan perimättä.

6 §

Maa- ja metsätalousministeriö päättää uusjaon kustannuksista 3 §:n 2 ja 3 momentin mukaisesti valtion lopulliseksi menoksi jätettävän osan suuruudesta sekä 4 §:ssä tarkoitettusta *maanmittausmaksun* alentamisesta tai perimättä jättämisestä. Päätös voidaan tehdä jo ennen kuin kysymys jaon toimeenpanosta on lopullisesti ratkaistu.

6 §

Maa- ja metsätalousministeriö päättää uusjaon kustannuksista 3 §:n 2 ja 3 momentin mukaisesti valtion lopulliseksi menoksi jätettävän osan suuruudesta sekä 4 §:ssä tarkoitettusta *kiinteistötoimitusmaksun* alentamisesta tai perimättä jättämisestä. Päätös voidaan tehdä jo ennen kuin kysymys jaon toimeenpanosta on lopullisesti ratkaistu.

Voimassa oleva laki

Kustannusten maksamisesta 2 §:n mukaisesti
päättää maanmittauskonttori.

Ehdotus

Kustannusten maksamisesta 2 §:n mukaisesti
päättää maanmittaustoimisto.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 19 _____

13.

Laki

valtion osanotosta eräiden maa- ja vesirakennustöiden kustannuksiin annetun lain 4 §:n
muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan valtion osanotosta eräiden maa- ja vesirakennustöiden kustannuksiin 30 päivänä
elokuuta 1963 annetun lain (433/63) 4 §:n 4 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

4 §

Varojen myöntämisen edellytyksistä jakolain
97 §:n 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa
säädetään asetuksella.

Varojen myöntämisen edellytyksistä kiinteis-
tönmuodostamislain (/) 73 §:ssä tarkoite-
tuissa tapauksissa säädetään asetuksella.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 19 _____

14.

Laki**yhteisäluelain 8 ja 10 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 18 päivänä elokuuta 1989 annetun yhteisäluelain (758/89) 8 §:n 3 momentti ja 10 §:n 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

8 §

Jos osakas on luovuttanut kiinteistöönsä kuuluvan osuuden yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen taikka osan sellaisesta osuudesta, luovutuksensaaja saa hankkimansa osuuden perusteella osakkaan puhevallan osakaskunnan kokouksessa sen jälkeen kun osuus on maanmittaustoimituksessa siirretty tai määrätty hänen omistamaansa kiinteistöön kuuluvaksi taikka kun osuus on muodostettu tilaksi.

Jos osakas on luovuttanut kiinteistöönsä kuuluvan osuuden yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen taikka osan sellaisesta osuudesta, luovutuksensaaja saa hankkimansa osuuden perusteella osakkaan puhevallan osakaskunnan kokouksessa sen jälkeen kun osuus on *kiinteistötoimituksessa* siirretty tai määrätty hänen omistamaansa kiinteistöön kuuluvaksi taikka kun osuus on muodostettu tilaksi.

10 §

Jos osakas ei itse halua huolehtia järjestäytymättömän osakaskunnan kokouksen koolle kutumisesta ja sen muusta järjestämisestä, hän voi pyytää maanmittaustoimistoa määräämään toimiston palveluksessa olevan diplomi-insinöörin, jonka tehtävänä on maanmittaustoimistusten suorittaminen, huolehtimaan kokouksen koolle kutumisesta ja järjestämisestä osakkaan ilmoittamalla tavalla.

Jos osakas ei itse halua huolehtia järjestäytymättömän osakaskunnan kokouksen koolle kutumisesta ja sen muusta järjestämisestä, hän voi pyytää maanmittaustoimistoa määräämään toimiston palveluksessa olevan diplomi-insinöörin, jonka tehtävänä on *kiinteistötoimitusten* suorittaminen, huolehtimaan kokouksen koolle kutumisesta ja järjestämisestä osakkaan ilmoittamalla tavalla.

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 19 .*

15.

Laki

vesistöhankkeiden johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan vesistöhankkeiden johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä 20 päivänä toukokuuta 1988 annetun lain (451/88) 6, 8 ja 19 § sekä

muutetaan 2 §:n 1 momentin 3—5 kohta ja 3 momentti, 3 §, 4 §:n 2 momentti, 7 §, 9 §:n 1 momentti, 10 §, 12 §:n 1 momentti, 17 §:n 1 ja 3 momentti, 18 §, 20 §:n 1 momentti, 21 §:n 2 momentti, 22 §, 23 §:n 2 momentti ja 24 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

Tämän lain mukaisessa tilusjärjestelyssä voidaan:

-
- 3) liittää kiinteistöön yhteinen alue tai sen osa;
 - 4) suorittaa vesijätön jako, erillisen vesijätön tilaksimuodostaminen, *vesijätöjen järjestely* sekä vesijätön lunastaminen;
 - 5) perustaa, siirtää ja poistaa jakolain (604/51) mukainen rasite; ja
-

Tilusjärjestelyssä saadaan lisäksi suorittaa sellaisia jakolain mukaisia toimenpiteitä, joita rekisterilaitoksen ja kiinteistöjärjestelmän selvyys edellyttää.

3 §

Tilusjärjestely suoritetaan tilusjärjestelytoimituksessa, *jonka toimitusmiehistä ja jossa noudatettavasta menettelystä* on soveltuvin kohdin voimassa, mitä jakolain 7—11, 13, 15—18, 20 ja 24 luvassa on säädetty toimitusmiehistä ja -menettelystä jakotoimituksessa.

Sen lisäksi mitä jakolain 64 §:ssä on säädetty, on tilusjärjestelyssä asianosainen myös se, jolle on luovutettu määräala.

Jollei tässä laissa toisin säädetä, sovelletaan 2 §:n 1 momentin 1—5 kohdassa mainittuihin toimenpiteisiin, mitä jakolaissa menettelystä niissä on säädetty sekä yksityisten teiden järjestelyyn, mitä menettelystä tietotoimituksessa on yksityisistä teistä annetussa laissa (358/62) säädetty.

-
- 3) yhteinen alue tai sen osa *lunastaa ja siirtää kiinteistöön*;

- 4) suorittaa vesijätön jako, erillisen vesijätön tilaksimuodostaminen sekä vesijätön lunastaminen;

- 5) perustaa, siirtää ja poistaa *kiinteistönmuodostamislain* (/) mukainen rasite; ja
-

Tilusjärjestelyssä saadaan lisäksi suorittaa sellaisia *kiinteistönmuodostamislain* mukaisia toimenpiteitä, joita rekisterilaitoksen ja kiinteistöjärjestelmän selvyys edellyttää.

3 §

Tilusjärjestely suoritetaan tilusjärjestelytoimituksessa, josta on, *jollei tästä laista muuta johdu*, soveltuvin kohdin voimassa, mitä *kiinteistönmuodostamislain* *uusjaosta* säädetään.

Jollei tässä laissa toisin säädetä, sovelletaan 2 §:n 1 momentin 1—5 kohdassa mainittuihin toimenpiteisiin, mitä *kiinteistönmuodostamislain* menettelystä niissä säädetään, sekä yksityisten teiden järjestelyyn, mitä menettelystä tietotoimituksessa yksityisistä teistä annetussa laissa (358/62) säädetään.

4 §

Saatuaan vesilain 21 luvun 8 a §:ssä tarkoitettut päätösasiakirjat maanmittauskonttorin on, mikäli tilusjärjestelyn suorittaminen saattaa

Saatuaan vesilain 21 luvun 8 a §:ssä tarkoitettut päätösasiakirjat *maanmittaustoimiston* on, mikäli tilusjärjestelyn suorittaminen saattaa ol-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

olla tarpeellista, siirrettävä asiakirjat asianomaiselle maanmittaustoimistolle, jonka on annettava määräys tilusjärjestelytoimituksen suorittamisesta. Vesilain 19 luvun 5 a §:n 1 momentissa tarkoitettujen asiakirjojen tultua maanmittaustoimistolle on maanmittaustoimiston annettava määräys tilusjärjestelytoimituksesta, jollei ilmeistä estettä toimituksen suorittamiselle ole.

la tarpeellista, annettava määräys tilusjärjestelytoimituksen suorittamisesta. Vesilain 19 luvun 5 a §:n 1 momentissa tarkoitettujen asiakirjojen tultua maanmittaustoimistolle on maanmittaustoimiston annettava määräys tilusjärjestelytoimituksesta, jollei ilmeistä estettä toimituksen suorittamiselle ole.

6 §

Tilusvaihdossa saadaan, jos vaihdettavien tilusten jyvitysarvot eivät vastaa toisiaan, enintään 10 prosenttia luovuttavan kiinteistön summittain lasketusta jyvitysarvosta korvata rahalla.

Tilusvaihto edellyttää kiinteistön omistajan ja panttioikeuden haltijan suostumusta sen mukaan kuin jakolain 211 §:n 3 momentissa on säädetty.

6 §
(kumotaan)

7 §

Alueen siirtäminen kiinteistöstä toiseen saadaan suorittaa, jollei vastaavaa parannusta tilussijoitukseen saada aikaan tilusvaihdolla. Jos luovuttavan ja vastaanottavan kiinteistön omistajat sopivat, saadaan alueen siirtäminen kuitenkin toteuttaa tilusvaihdon sijasta. Mikäli kiinteistöt kuuluvat eri omistajille, siirrettävältä alueesta on vastaanottavan kiinteistön omistajan maksettava luovuttavan kiinteistön omistajalle täysi korvaus. Luovuttavan kiinteistön summittain laskettu jyvitysarvo saa siirron johdosta vähetä enintään 10 prosenttia. Siirtäminen edellyttää lisäksi kiinteistön omistajan ja panttioikeuden haltijan suostumusta sen mukaan kuin jakolain 211 §:n 3 momentissa on säädetty.

7 §
Alueen siirtäminen kiinteistöstä toiseen saadaan suorittaa, jollei vastaavaa parannusta tilussijoitukseen saada aikaan tilusvaihdolla. Jos luovuttavan ja vastaanottavan kiinteistön omistajat sopivat, saadaan alueen siirtäminen kuitenkin toteuttaa tilusvaihdon sijasta. Mikäli kiinteistöt kuuluvat eri omistajille, siirrettävältä alueesta on vastaanottavan kiinteistön omistajan maksettava luovuttavan kiinteistön omistajalle täysi korvaus.

8 §

Yhteisen alueen tai sen osan liittämisestä kiinteistöön on soveltuvin osin voimassa, mitä 7 §:ssä on säädetty alueen siirtämisestä kiinteistöstä toiseen. Liittämiseen ei kuitenkaan vaadita yhteistä aluetta rasittavan panttioikeuden haltijan suostumusta.

Liitetystä alueesta suoritettavan lunastushinnan maksamisessa ja perimisessä on soveltuvin kohdin noudatettava, mitä jakolain 243 §:n 2 ja 3 momentissa on säädetty menettelyistä yhteistä vesijättöaluetta lunastettaessa.

8 §
(kumotaan)

9 §

Rasitteen perustamisen ja siirtämisen edellytyksistä on voimassa, mitä asiasta jakolain

9 §
Rasitteen perustamisen, siirtämisen ja poistamisen edellytyksistä on voimassa, mitä niistä

Voimassa oleva laki

237 §:n ja 239 §:ssä on säädetty. Rasite voidaan kuitenkin perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovi.

10 §

Siltä osin kuin 6—9 §:ssä ei ole toisin säädetty, on 2 §:n 1 momentin 1—5 kohdassa mainittujen toimenpiteiden suorittamisen edellytyksiin sovellettava, mitä niistä jakolaissa on säädetty.

12 §

Tilusjärjestelyn yhteydessä voidaan suorittaa määrääjän lohkominen ja rajankäynti ilman eri määräystä noudattaen, mitä niiden suorittamisesta jakolaissa on säädetty. Lohkomisen suorittaminen ei kuitenkaan saa sanottavasti viivästyttää tilusjärjestelyn toimittamista.

17 §

Alue, joka järjestelytoimituksessa siirretään kiinteistöstä toiseen, *sekä yhteinen alue tai sen osa, joka liitetään kiinteistöön*, vapautuu siihen kohdistuvista panttioikeuksista. Vastaanottavaa kiinteistöä rasittavat panttioikeudet kohdistuvat tilusjärjestelyn saatua lainvoiman myös kiinteistöön siirrettyyn tai liitettyyn alueeseen.

Jollei korvausta määrätä tallettavaksi, on korvauksen maksamisesta voimassa, mitä maanmittaustoimituksen tilikorvauksesta on säädetty.

18 §

Siltä osin kuin 6 ja 7 §:ssä ei ole toisin säädetty, 2 §:n 1 momentissa tarkoitettujen järjestelytoimenpiteiden suorittaminen ei edellytä kiinteistön omistajan eikä kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijan suostumusta.

Tilusjärjestelyn suorittaminen ei edellytä vuokra-, nautinta- tai muun niihin verrattavan käyttöoikeuden haltijan suostumusta. Jos järjestelytoimenpiteen johdosta alue vaihtaa omistajaa, järjestetään alueen käyttöoikeuden haltijan asema noudattaen, mitä jakolain 21 luvussa on säädetty.

Ehdotus

*kiinteistönmuodostamislais*sa säädetään. Rasite voidaan kuitenkin perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovi.

10 §

Siltä osin kuin 7 ja 9 §:ssä ei toisin säädetä, on 2 §:n 1 momentin 1—5 kohdassa mainittujen toimenpiteiden suorittamisen edellytyksiin sovellettava, mitä niistä *kiinteistönmuodostamislais*sa säädetään. Toimenpiteiden suorittaminen ei kuitenkaan edellytä kiinteistön omistajan suostumusta.

12 §

Tilusjärjestelyn yhteydessä voidaan suorittaa määrääjän lohkominen ja rajankäynti ilman eri määräystä noudattaen, mitä niiden suorittamisesta *kiinteistönmuodostamislais*sa säädetään. Lohkomisen suorittaminen ei kuitenkaan saa sanottavasti viivästyttää tilusjärjestelyn toimitamista.

17 §

Alue, joka järjestelytoimituksessa siirretään kiinteistöstä toiseen, vapautuu siihen kohdistuvista panttioikeuksista. Vastaanottavaa kiinteistöä rasittavat panttioikeudet kohdistuvat tilusjärjestelyn saatua lainvoiman myös kiinteistöön siirrettyyn alueeseen.

Jollei korvausta määrätä tallettavaksi, on korvauksen maksamisesta voimassa, mitä siitä *kiinteistönmuodostamislais*sa säädetään.

18 §

Tilusjärjestelyn suorittaminen ei edellytä nautinto-oikeuden haltijan eikä vuokra-, nautinta- tai muun niihin verrattavan käyttöoikeuden haltijan suostumusta. Jos järjestelytoimenpiteen johdosta alueen omistaja vaihtuu, järjestetään alueen käyttöoikeuden haltijan asema noudattaen, mitä *kiinteistönmuodostamislais*sa säädetään.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

19 §

Tilusjärjestely toimitetaan manttaaleja muuttamatta. Muodostetulle uudelle tilalle on kuitenkin määrättävä manttaali.

20 §

Tilusjärjestelyn toimituskustannukset on asianosaisten suoritettava sen mukaan kuin he siitä sopivat. Jolleivät asianosaiset sovi toimituskustannusten suorittamisesta, on toimituskustannukset määrättävä asianosaisten suoritettaviksi kunkin tilusjärjestelystä saaman hyödyn tai muun kohtuulliseksi katsottavan perusteen mukaan. Muutoin toimituskustannuksiin ja niiden suorittamiseen sekä korvausten ja kustannusten etuoikeuteen ja perimiseen on sovellettava, mitä niistä jakolain 263—265 ja 276—281 §:ssä on säädetty, jollei tässä laissa ole toisin säädetty.

19 §

(kumotaan)

20 §

Tilusjärjestelyn toimituskustannukset on asianosaisten suoritettava sen mukaan kuin he siitä sopivat. Jolleivät asianosaiset sovi toimituskustannusten suorittamisesta, on toimituskustannukset määrättävä asianosaisten suoritettaviksi kunkin tilusjärjestelystä saaman hyödyn mukaan. Muutoin toimituskustannuksiin ja niiden suorittamiseen sekä korvauksiin on sovellettava, mitä niistä kiinteistönmuodostamislaisissa säädetään, jollei tässä laissa toisin säädetä.

21 §

Toimitusmiesten on tehtävä kustannusarvio 1 momentissa tarkoitettujen teiden tekemisestä sekä määrättävä aika, jonka kuluessa nämä tiedot on rakennettava valmiiksi. Erityisestä syystä maanmittauskonttori voi tiekunnan tai, jollei tiekuntaa ole perustettu, tieosakkaiden yhteisestä hakemuksesta myöntää pitennystä toimitusmiesten asettamaan määräaikaan.

Toimitusmiesten on tehtävä kustannusarvio 1 momentissa tarkoitettujen teiden tekemisestä sekä määrättävä aika, jonka kuluessa nämä tiedot on rakennettava valmiiksi. Erityisestä syystä maanmittaustoimisto voi tiekunnan tai, jollei tiekuntaa ole perustettu, tieosakkaiden yhteisestä hakemuksesta myöntää pidennystä toimitusmiesten asettamaan määräaikaan.

22 §

Tilusjärjestelyn johdosta asianosaisten maksettavaksi tulevaa maanmittausmaksua voidaan alentaa tai se voidaan jättää kokonaan perimättä noudattaen soveltuvin osin, mitä uusjakojen tukemisesta annetussa laissa on säädetty.

22 §

Tilusjärjestelyn johdosta asianosaisten maksettavaksi tulevaa kiinteistötoimitusmaksua voidaan alentaa tai se voidaan jättää kokonaan perimättä noudattaen soveltuvin osin, mitä uusjakojen tukemisesta annetussa laissa säädetään.

23 §

Tilukset saadaan ottaa haltuun toimituksen tultua merkityksi maarekisteriin.

Tilukset saadaan ottaa haltuun toimituksen tultua merkityksi kiinteistörekisteriin.

24 §

Muutoksenhausta tilusjärjestelytoimitukseen on soveltuvin kohdin voimassa, mitä jakolaisissa on säädetty muutoksenhausta tilusvaihtoon.

24 §

Muutoksenhausta tilusjärjestelytoimitukseen on soveltuvin kohdin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa säädetään muutoksenhausta kiinteistötoimitukseen.

Toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta kuitenkin vain ratkaisuun, jolla on

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

hylätty vaatimus oikeudesta olla asianosaisena toimituksessa, estemuistutus, vaatimus toimituksen keskeyttämisestä tai vaatimus toimituksen jättämisestä sikseen. Lisäksi toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta ratkaisuun, joka koskee toimituksen yhteydessä suoritettua rajankäyntiä tai sen suorittamista koskevaa vaatimuksen hylkäämistä, jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen kesken toimituksen tarkoituksenmukaiseksi.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 19 _____.

16.

Laki**eräistä vesitilusjärjestelyistä annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan eräistä vesitilusjärjestelyistä 11 päivänä tammikuuta 1980 annetun lain (31/80) 14 §
sekä
muutetaan 3 ja 4 §, 5 §:n 1 momentti, 11 ja 13 §, 16 §:n 1 momentti, 19 §:n 1 momentti, 20 §:n
2 momentti ja 25 §:n 1 momentti,
sellaisina kuin niistä ovat 4 § osittain muutettuna 5 päivänä marraskuuta 1993 annetulla lailla
(931/93) ja 19 §:n 1 momentti viimeksi mainitussa laissa, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

3 §

Tilusjärjestelyn suorittavat jakolain 43 §:ssä
tarkoitettut toimitusmiehet.

3 §

*Tilusjärjestely suoritetaan tilusjärjestelytoimi-
tuksessa, josta on, jollei tästä laista muuta johdu,
soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistönmuo-
dostamislaisissa (/) säädetään yhteisen alu-
een jaosta.*

4 §

Tämän lain mukaisessa tilusjärjestelyssä voi-
daan suorittaa jakolaisissa tarkoitettuja erillisten
vesijätköjen tilaksi muodostamisia ja tilaan liit-
tämisiä, tilusvaihtoja ja tarvittaessa jaon täyden-
tämisiä sekä niihin liittyviä jakolaisissa säädettyjä
toimenpiteitä. Lisäksi tilusjärjestelyssä voidaan
suorittaa tilusten lunastamisia sen mukaan
kuin tässä laissa säädetään.

4 §

Tämän lain mukaisessa tilusjärjestelytoimi-
tuksessa voidaan suorittaa kiinteistönmuodos-
tamislain mukaisia toimenpiteitä. Lisäksi toimi-
tuksessa voidaan suorittaa tilusten lunastamisia
sen mukaan kuin tässä laissa säädetään.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Jollei tässä laissa toisin säädetä, on toimituksessa noudatettavasta menettelystä sekä toimituksen maarekisteriin tai kiinteistörekisteriin merkitsemisestä soveltuvin kohdin voimassa 1 momentissa tarkoitettujen jakolain mukaisten toimitusten osalta, mitä niistä jakolaissa säädetään, 9 §:n 2 momentissa tarkoitettun lunastamisen osalta, mitä jakolaissa säädetään erillisen alueen tilaksi muodostamisesta, ja muun lunastamisen osalta, mitä jakolain 243 §:n mukaisesta vesijätön lunastamisesta säädetään.

5 §

Edellä 1 §:ssä mainitun tarkoituksen toteuttamiseksi voidaan suorittaa tilusvaihto jakolain 205—210 §:ssä mainituista edellytyksistä riippumatta.

11 §

Tämän lain mukaisia tilusjärjestelyjä tai lunastuksia suoritettaessa on toimitusmiesten viran puolesta perustettava venevalkamia, laitureita ja muita sellaisia tarpeita varten tarvittavat rasitteet jakolain 17 luvun säännöksiä noudattaen tai jätettävä kyseisiä tarpeita varten riittävä määrä alueita edelleen yhteisiksi.

13 §

Kylään lunastettu vesialue liitetään kylän entiseen yhteiseen vesialueeseen. Liittäminen ei aiheuta muutosta tilojen osuuskuihin. Jollei kylässä ennestään ole yhteistä vesialuetta, saavat kaikki kylän tilat osuuden lunastettuun vesialueeseen manttaaliensa mukaan. Tilojen yhteiseksi 7 §:n 1 momentin nojalla lunastettuun vesialueeseen on tiloilla osuus manttaalinsa mukaan.

14 §

Vesialueen ja vesijätön samoin kuin 8 §:n 4 momentissa tarkoitettujen alueiden lunastaminen ja erillisen vesijätön tilaan liittäminen toimitetaan manttaaleja muuttamatta. Tämän lain mukaan muodostettavalle tilalle on kuitenkin määrättävä manttaali.

16 §

Toimitusmiesten on laadittava lunastamissuunnitelma. Suunnitelmasta on käytävä ilmi lunastettaviksi tarkoitetut alueet, joihin aluetta

5 §

Edellä 1 §:ssä mainitun tarkoituksen toteuttamiseksi voidaan suorittaa tilusvaihto, *vaikkei asianosainen antaisikaan siihen suostumustaan.*

11 §

Tämän lain mukaisia tilusjärjestelyjä tai lunastuksia suoritettaessa on toimitusmiesten viran puolesta perustettava venevalkamia, laitureita ja muita sellaisia tarpeita varten tarvittavat rasitteet *kiinteistönmuodostamislain 14 luvun säännöksiä noudattaen tai jätettävä* kyseisiä tarpeita varten riittävä määrä alueita edelleen yhteisiksi.

13 §

Kylään lunastettu vesialue liitetään kylän entiseen yhteiseen vesialueeseen. Jollei kylässä ennestään ole yhteistä vesialuetta, saavat kaikki kylän tilat osuuden lunastettuun vesialueeseen *maapinta-alojen mukaisessa suhteessa.* Tilojen yhteiseksi 7 §:n 1 momentin nojalla lunastettuun vesialueeseen on tiloilla osuus *maapinta-alojen suhteessa.*

14 §

(kumotaan)

16 §

Toimitusmiesten on laadittava lunastamissuunnitelma. Suunnitelmasta on käytävä ilmi lunastettaviksi tarkoitetut alueet sekä ne tilat ja

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

liitetään, samoin kuin yhteisen alueen osalta siihen osalliset ja osallisiksi tulevat tilat sekä osuuksien suuruus noudattaen soveltuvin osin, mitä jakolain 243 §:n 2 momentissa on säädetty. Suunnitelmasta on lisäksi käytävä ilmi 9 §:n 2 momentin nojalla lunastettavat alueet sekä niiden lunastamiseen oikeutetut.

alueet, joihin aluetta liitetään, samoin kuin yhteisen alueen osalta siihen osalliset ja osallisiksi tulevat tilat sekä tilojen osuusluvut. Suunnitelmasta on lisäksi käytävä ilmi 9 §:n 2 momentin nojalla lunastettavat alueet sekä niiden lunastamiseen oikeutetut.

19 §

Toimituksen tultua merkityksi *maarekisteriin* tai kiinteistörekisteriin lunastushinta suoritetaan valtion välityksellä. Jos asianosaiset toimituksessa sopivat lunastushinnan maksamisesta ilman valtion välitystä, sovelletaan, mitä jakolaissa säädetään.

19 §

Toimituksen tultua merkityksi kiinteistörekisteriin lunastushinta suoritetaan valtion välityksellä. Jos asianosaiset toimituksessa sopivat lunastushinnan maksamisesta ilman valtion välitystä, sovelletaan, mitä *kiinteistönmuodostamislaissa* korvauksen maksamisesta säädetään.

20 §

Jos 1 momentin nojalla panttina ollut tila on halottu, vastaavat siihen kohdistuneista maksuista kaikki muodostuneet tilat osalukujen mukaisessa suhteessa. Jos panttina ollut tila on lohottu, vastaa siihen kohdistuneista maksuista ensi sijassa se lohkomisessa muodostuneista tiloista, jonka omistaa tai on omistanut panttina olleen tilan omistaja tai tämän perillinen. Jos maksuja ei saada kokonaisuudessaan perityksi tästä tilasta, vastaavat perimättä jääneistä maksuista muut lohkomisessa muodostuneet tilat osalukujensa mukaisessa suhteessa.

Jos panttina ollut tila on lohottu, vastaa siihen kohdistuneista maksuista ensi sijassa lohkomisessa muodostuneista tiloista se, jonka omistaa tai on omistanut panttina olleen tilan omistaja tai tämän perillinen.

25 §

Muutoksenhausta on soveltuvin kohdin voimassa, mitä jakolaissa on säädetty muutoksenhausta lohkomisessa.

25 §

Muutoksenhausta on soveltuvin kohdin voimassa, mitä *kiinteistönmuodostamislaissa* säädetään muutoksenhausta kiinteistötoimitukseen. Toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta kuitenkin vain ratkaisuun, jolla on hylätty vaatimus oikeudesta olla asianosaisena toimituksessa, estemuistutus, vaatimus toimituksen keskeyttämisestä tai vaatimus toimituksen jättämisestä sikseen. Lisäksi toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta ratkaisuun, joka koskee toimituksen yhteydessä suoritettua rajankäyntiä tai sen suorittamista koskevan vaatimuksen hylkäämistä, jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen kesken toimituksen tarkoituksemmukaiseksi.

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 19 .*
