

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistörekisterilain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistönmuodostamislakia. Tarkistukset koskisivat erityisesti kulkuyhteyden järjestämistä kiinteistötoimituksen yhteydessä ja määräalan lohkominen sekä toimituksesta tiedottamista. Kulkuyhteyden järjestämisvaatimusta väljennettäisiin siten, että pääsyn järjestäminen yleiselle kulkuväylälle tai sellaiselle yksityiselle tielle, jota varten on perustettu tiekunta, olisi pääsääntöisesti riittävä.

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi erityissäännös toimituksen tiedottamisesta kuolinpesälle. Samalla tarkennettaisiin myös lain eräitä muita säännöksiä lain täytäntöönpanossa esiin tulleiden kysymysten osalta. Esitykseen sisältyy myös kiinteistörekisterilain muutosehdotus kiinteistön laadun muuttamisesta.

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

PERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

1.1. Kiinteistönmuodostamislaki

Vuoden 1997 alusta tuli voimaan kiinteistönmuodostamislaki (554/1995). Lain täytäntöönpanosta käytännössä saatujen kokemusten perusteella on tullut tarpeen tehdä lakiin eräitä tarkistuksia ja täydennyksiä.

20 §. Käytännössä on tullut esille luovutuksia, jotka käsittävät koko yhteisen alueen. Luovutetun yhteisen alueen muodostaminen eri kiinteistöksi vaatii kiinteistönmuodostamistoimenpiteen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Tätä koskeva kiinteistönmuodostamislain täydennys ehdote-

taan toteutettavaksi pykälän 3 momentin muutoksena.

21 §. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen ylläpidon kannalta on tarpeen, että lohkomisessa aina todetaan, minkä määräalan tai määräalojen alueesta lohkokiinteistö on muodostettu. Tämän vuoksi pykälän 2 momenttia ehdotetaan selvytyden vuoksi tarkistettavaksi siten, että siitä poistetaan viittaus vain tapaukseen, jossa lohkottavana on useita määräaloja, ja säännös koskisi siten myös esimerkiksi tapauksia, joissa emäkiinteistöllä on useita määräaloja, joista vain yksi lohkotaan.

22 §. Voimassa olevan pykälän 2 momentin mukaan lohkomistoimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkokiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määrä-

alasta tai keskeyttämiseen on muu perusteltu syy. Käytännössä tällainen syy tulee usein maanmittaustoimiston tietoon jo ennen toimituksen aloittamista. Tällaisissa tapauksissa ei ole tarkoituksenmukaista pitää toimituskousta vain sitä varten, että lohkomistoimitus keskeytetään. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälän 2 momenttia tarkennettavaksi siten, että lohkomisen aloittaminen voidaan lykätä, jos lainkohdassa tarkoitetut toimituksen keskeyttämisen edellytykset ovat olemassa jo ennen toimituksen aloittamista.

Edellä 20 §:n kohdalla esitettyihin perusteluihin viitaten ehdotetaan pykälän 3 momenttiin lisättäväksi maininta yhteisestä alueesta sellaisen tapauksen varalta, että koko yhteinen alue on luovutettu. Lisäksi momenttiin otettaisiin selvyys vuoksi maininta myös määräalasta, jonka kiinteistön myyjä on luovutuksen yhteydessä pidättänyt itselleen. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen (960/1996) 23 §:n mukaan kun määräala on lainhuudatettu, kirjaamisviranomaisen on ilmoitettava siitä toimivaltaiselle maanmittaustoimistolle. Jos määräala on asemakaavan mukaan tontiksi tai yleiseksi alueeksi muodostettavalla alueella, tieto myönnetystä lainhuudosta toimitetaan kiinteistöinsinöörille. Saman asetuksen 24 §:n mukaan, jos aikaisempi lainhuudon saaja on kiinteistön luovutuksessa pidättänyt itselleen määrään, lainhuutotiedot siirretään koskemaan määräälaa, kun kiinteistön saannolle myönnetään lainhuuto. Myös niissä tapauksissa, joissa aikaisempi lainhuudon saaja on kiinteistön luovutuksessa pidättänyt itselleen määrään ja joissa lainhuutotiedot siirretään koskemaan määräälaa, on tarpeen, että kirjaamisviranomaisen lähetettää ilmoituksen lainhuudosta asianomaiseen maanmittaustoimistoon, jotta pidätetyn määrään lohkomisen voidaan suorittaa. Samalla 3 momentista poistetaan maininta yhteisalueosuudesta, jonka osalta säädetään 131 §:ssä siten kuin jäljempänä esitetään.

23 §. Voimassa olevan 22 §:n 1 momentin mukaan lohkomista saa hakea määrään tai emäkiinteistön omistaja tai osaomistaja, jolla on lainhuuto määrään tai kiinteistöön.

Lain 19 §:n 1 momentin mukaan jos toimitus koskee yhteistä aluetta tai usean henkilön yhteisesti omistamaa kiinteistöä tai määräälaa, saapuvilla olevalla yhteisen alueen osakkaalla tai yhteisomistajalla on oikeus käyttää asianomaisen puhevaltaa kiinteistön, määrään tai alueen osalta. Viimeksi maini-

tun lainkohdan mukaan, jos useita yhteisen alueen osakkaita tai yhteisomistajia on saapuvilla ja jos heidän vaatimuksensa ovat keskenään ristiriitaiset, toimitusmiehet ratkaisevat, miten kunkin vaatimus otetaan toimituksessa huomioon.

Edellä mainittujen säännösten soveltaminen on käytännössä osoittautunut tulkinnanvaraiseksi tilanteessa, jossa joku emäkiinteistön yhteisomistajista vastustaa omistamaansa kiinteistöä koskevaa lohkomista, kun kysymys on niin sanotusta omalle varalle lohkomisesta eikä luovutetun määrään lohkomisesta. Koska tarkoitus on, että omalle varalle lohkomisen voidaan suorittaa vain siinä tapauksessa, ettei kukaan yhteisen kiinteistön omistajista vastusta lohkomista, ehdotetaan pykälään lisättäväksi tätä asiaa selventävä säännös uudeksi 2 momentiksi.

28 ja 224 §. Maakaaren (540/1995) mukaan panttikirja on voimassa, kunnes panttikirja kuoletaan tai sen sijaan annetaan uusi muutettu panttikirja. Tämän johdosta lohkomisen kohteena olevaan kiinteistöön kirjattu kiinnitys kohdistuu myös lohottavaan määrään, kunnes kiinnitys on poistettu määrään osalta, vaikka panttikirja olisi emäkiinteistön omistajan hallussa tai vaikka maakaaren 17 luvun 4 §:n säännösten perusteella panttioikeus ei kohdistuisikaan lohottavaan määrään. Tällainen tilanne syntyy silloin, kun panttikirja on palautunut emäkiinteistön omistajalle määrään luovutuksen jälkeen taikka kun emäkiinteistön omistaja on luovuttanut emäkiinteistöä koskevan panttikirjan pantinhaltijalle maakaaren 17 luvun 4 §:n 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa.

Jotta 24 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu yhteislohkomisen edellytyksenä oleva kiinnitysten ja muiden kirjausten yhteneväisyys saataisiin toteutetuksi lohkomisen yhteydessä, ehdotetaan 28 §:n 1 momenttia täydennettäväksi siten, että edellä mainitunlaisissa tilanteissa määrään muodostettava lohkokiinteistö voidaan vapauttaa emäkiinteistöön vahvistetusta kiinnityksestä. Vastaavasti ehdotetaan tontin osalta 224 §:n 1 momentissa olevaa säännöstä muutettavaksi siten, että tontti voidaan vapauttaa vastaamasta kiinnityksestä ilman panttioikeuden haltijan suostumusta, kun kantakiinteistön arvo selvästi ylittää panttisaamisen määrän taikka kun muodotettava tonttiin ei kohdistu kyseisen kiinnityksen perusteella panttioikeutta.

Maakaaren 14 luvun 1 §:ssä on lueteltu ne erityiset oikeudet, jotka voidaan kirjata kohdistumaan kiinteistöön. Näistä oikeuksista eläkeoikeus poikkeaa muista kirjatusta oikeuksista siinä suhteessa, ettei se useimmiten kohdistu tiettyyn kiinteistön alueeseen, vaan koskee kiinteistöä kokonaisuudessaan. Niinpä eläkeoikeus, johon sisältyy oikeus saada kiinteistöstä toistuva rahasuoritus, koskee myös kiinteistölle kuuluvaa yhteisalueosuutta. Tästä johtuu, että yhteisalueen osakaskunnan myydessä yhteisen alueen tai määrälän yhteisestä alueesta, johonkin osakaskiinteistöön kohdistuva eläkeoikeuden kirjaus estää yhteisen alueen tai yhteisestä alueesta luovutetun määrälän lohkomisen 25 ja 27 §:n kiinnitysten ja erityisten oikeuksien kirjausten yhtenevääsyyttä koskevien vaatimusten vuoksi.

Voimassa olevien säännösten mukaan lohkomisessa ei ole mahdollisuutta vapauttaa yhteisestä alueesta lohkomalla muodostettavaa lohkokiinteistöä osakaskiinteistöä koskevasta erityisen oikeuden kirjauksesta vastaavalla tavalla kuin 28 §:n 2 momentin mukaan voidaan vapauttaa kiinnityksestä. Kun useimmiten yhteisalueosuudella ei ole merkitystä eläkeoikeuden haltijan oikeuden turvaamisen kannalta, ehdotetaan 28 §:n 2 momenttia täydennettäväksi siten, että lohkokiinteistö voidaan vapauttaa osakaskiinteistöön kohdistuvasta kirjatusta eläkeoikeudesta vastaavin edellytyksin kuin osakaskiinteistöön kohdistuvasta kiinnityksestä.

30 ja 226 §. Voimassa olevan 30 §:n mukaan jos lohkomistoimituksessa on todettu, että kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu vain kantakiinteistöön tai lohkokiinteistöön, siitä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle. Koska pykälässä tarkoitettu tilanne voi tulla esiin muissakin toimituksissa kuin lohkomisissa, ehdotetaan säännös kumottavaksi lohkomista koskevasta luvusta ja otettavaksi kaikkia kiinteistötoimituksia koskevana 290 a §:ään siten kuin jäljempänä esitetään. Tämän vuoksi ehdotetaan vastaava säännös myös 226 §:n 2 momentissa tontin rekisteröinnin osalta tarpeettomana kumottavaksi.

41 §. Voimassa olevan pykälän säännöstä on tarpeen selvittää käytännössä esiin tulleiden tulkintatilanteiden vuoksi siten, että säännös koskisi yksinomaan kokonaan kiinteistörekisterijärjestelmän ulkopuolella olevien alueiden eli sellaisten alueiden, jotka eivät kuulu mihinkään rekisteriyksikköön,

muodostamista tilaksi tai liittämistä kiinteistöön. Sen sijaan muun lajisena kiinteistöinä kuin tilana kiinteistörekisteriin merkittyjen kiinteistöjen muuttamisesta tilaksi säädettäisiin erikseen kiinteistörekisterilaissa. Rekisterijärjestelmän ulkopuolisia alueita ovat esimerkiksi erilliset saaret, jotka eivät kuulu mihinkään kiinteistöön tai yhteiseen alueeseen mutta jotka ovat jonkun yksityistä omaisuutta. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälä muutettavaksi siten, että rekisteriyksikköön kuulumaton erillinen alue muodostetaan tilaksi tai liitetään kiinteistöön noudattaen soveltuvin osin, mitä lohkomisesta säädetään.

47 ja 48 §. Käytännössä on melko tavallista, että tiettyyn käyttöyksikköön, esimerkiksi maatilaan kuuluu useita eri tiloja. Tällöin on tavallista, että perinnönjaon yhteydessä osakkaille annetaan murto-osia eri tiloista. Kun tällaista yhteisomistuksessa olevaa usean tilan muodostamaa maatilakokonaisuutta ryhdytään jakamaan halkomalla, on ainoa järkevä ratkaisu se, että tällaista tilakokonaisuutta käsitellään kuin kysymys olisi yhdestä ainoasta tilasta. Tämän vuoksi ehdotetaan 47 §:n 2 momentin yhteishalkomista koskevaa säännöstä väljennettäväksi siten, että ne tilat, joilla on samat omistajat, voitaisiin halkoa samalla kertaa yhteishalkomisena siitä riippumatta, suoritetaanko halkomisen yhteydessä osuukien yhdistämisiä vai ei. Yhteishalkomisessa halottavilla tiloilla tulee olla samat omistajat, mutta sen sijaan ei vaadita, että kunkin yhteisomistajan murto-osuus olisi samansuuruinen.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan otettavaksi säännös sen tapauksen varalta, että tiloilla ei olisi täysin samat omistajat, vaan useilla tiloilla olisi pääasiassa samat omistajat. Tällaisessa tilanteessa yhteishalkomismenettelyä ehdotetaan sovellettavaksi siten, että yhteishalkominen suoritettaisiin samojen omistajien osalta. Siten kukin asianosainen saisi tiluksia vain niistä tiloista, joihin hänellä on osuutta. Asianosaisilla olisi kuitenkin mahdollisuus sopia, että tästä rajoituksesta poikettaisiin. Tällöin halkominen vastaisi pitkälti uusjakoa.

Voimassa olevaa 48 §:ää täytäntöönpan- taessa on tullut esille tulkintamahdollisuus, että yhteishalkomisen suorittaminen olisi aina toimitusmiesten harkinnanvarassa pykälässä tarkoitetuissa tilanteissa. Koska tarkoitus on, että osakkaiden mielipiteelle annetaan merkitystä sen suhteen, suoritetaanko

halkominen yhteishalkomisena, ehdotetaan 48 §:ää täydennettäväksi siten, että pääsäännön mukaan yhteishalkominen edellyttää kaikkien osakkaiden sopimusta. Jos osakkaat ovat asiasta erimielisiä, yhteishalkomisen edellytyksenä olisi, että joku osakas yhteishalkomista vaatii ja että toimitusmiehet pitävät tarpeellisenä yhteishalkomisen suorittamista tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi. Esimerkiksi halottaessa samalla kertaa samaan maatilaan kuuluvia tiloja yhteishalkominen voi olla ainoa perusteltu ratkaisu yhteisomistuksen purkamiseksi.

Lisäksi ehdotetaan laajennettavaksi asianosaisten valinnanvapautta sen suhteen, tahtovatko he osuiksistaan muodostettavan yhden tai useamman kiinteistön. Tämän vuoksi osakkaan eri tiloista olevien osuukien yhdistäminen yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi edellyttäisi, että osakas sitä pyytää yhteishalkomistoimituksessa. Lisäksi osuukien yhdistämisestä olisi voimassa, mitä kiinteistöjen yhdistämisen edellytyksistä säädetään.

77 §. Käytännössä on tullut esiin tarve siihen, että suoritettaessa uusjako esimerkiksi luonnonsuojeluhankkeen toteuttamiseksi tulisi olla mahdollista suorittaa kokonaisarvoon perustuva uusjako vaihtoehtona perinteiseen tilusten jyvikseen perustuvalla uusjaolla. Siinä asiassa, suoritetaaneko uusjako perinteiseen tilusten jyvitykseen perustuvana vai kokonaisarvoon perustuvana, on ratkaiseva merkitys annettava osakkaiden mielipiteelle. Tämän vuoksi ehdotetaan uusjaon kokonaisarvoon perustuvan suorittamisen edellytykseksi, että kaikki saapuvilla olevat osakkaat sopivat tällaisesta kokonaisarvoon perustuvasta uusjaosta. Lisäksi edellytetään, että uusjaon toimitusmiehet pitävät uusjaon suorittamista kokonaisarvoon perustuvana tarpeellisenä tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Asianomaiset hyötyisivät uusjaon suorittamisesta kokonaisarvoon perustuvana siten, että osakkaiden kesken ei tulisi juurikaan suoritettavaksi tili-korvauksia ja kiinteistöjen arvot pysyisivät entisellään. Toimitusmiesten tehtävänä olisi harkita, onko uusjaon suorittaminen kokonaisarvoon perustuvana tarkoituksenmukaista ottaen huomioon uusjakoalueen olosuhteet ja hankkeen luonne sekä osakkaiden omistussuhteet. Tätä koskeva säännös ehdotetaan lisättäväksi pykälään uutena 4 momenttina.

131 §. Edellä on 22 §:n 3 momenttia ehdotettu muutettavaksi muun muassa siten, että siitä poistetaan yhteisalueosuutta koske-

va maininta ja sitä koskeva säännös otetaan 131 §:ään, jossa ovat nykyään yhteisalueosuuden siirtämistä ja tilaksi muodostamista tarkoittavaa kiinteistötoimitusta koskevat säännökset, kun kyse on luovutetusta yhteisalueosuudesta. Tämän vuoksi 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan kiinteistön omistajan hakemuksesta voidaan kiinteistöön kuuluva yhteisalueosuus siirtää hänen omistamaansa toiseen kiinteistöön. Siirrettävä yhteisalueosuus voi käsittää kiinteistölle kuuluvan yhteisalueosuuden kokonaan tai määräosan siitä. Samoin kuin luovutetun yhteisalueosuuden siirtäminen luovutuksensaajan omistamaan kiinteistöön tai tilaksi muodostaminen, myös omistajan hakemuksesta tapahtuva yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön tehtäisiin toimituksessa, johon sovellettaisiin, mitä lohkomisesta säädetään.

Kiinteistön omistajan hakemuksesta voitaisiin suorittaa vain yhteisalueosuuden siirtäminen toiseen kiinteistöön. Sen sijaan hakemuksesta ei voitaisi suorittaa yhteisalueosuuden kiinteistöksi muodostamista, kuten luovutetun yhteisalueosuuden osalta voidaan tehdä, jos siirtäminen esimerkiksi kiinnitysten vuoksi ei ole mahdollista. Muutoin siirrettäväksi pyydettyä yhteisalueosuutta koskivat samat säännökset kuin luovutettua yhteisalueosuutta. Siten siirrettäväksi pyydetty yhteisalueosuus katsottaisiin toimituksessa 2 momentin mukaisesti määrälaksi, jolloin edellytykset siirtämiseen olisivat samat kuin määrälalan siirtämisen edellytykset lohkomisessa.

132 §. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että mahdollistetaan asianosaisten sopimuksen perusteella muodostaa uudeksi yhteiseksi alueeksi myös usean kiinteistönomistajan yhdessä luovutuksen kautta saama määrälala tai yhteinen alue. Tällainen alue voitaisiin siten muodostaa luovutuksensaajien omistamien kiinteistöjen yhteiseksi alueeksi.

134 §. Yhden tai useamman kiinteistön yksityisiä tiluksia käsittävä alue voidaan 132 §:n mukaan asianomaisten kiinteistöjen omistajien sopimuksesta muodostaa kiinteistöjen yhteiseksi alueeksi. Kiinteistöt, joiden yhteiseksi alue muodostetaan, saavat sopimuksen mukaisen osuuden tällaiseen yhteiseen alueeseen. Näin ollen tällainen osuus kuuluu kiinteistön ulottuvuuteen ja osakaskiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset koskevat myös yhteisalueosuutta. Kirjaamisjärjes-

telmän selvyys vaatii, että yhteiseksi alueeksi muodostettava alue on vapaa tai vapautuu sen kiinteistön kiinnityksistä, josta alue erotetaan. Tätä koskeva selvennys ehdotetaan lisättäväksi 2 momenttiin.

156 §. Pykälän 2 momentissa ovat säännökset niistä rasitteista, jotka saadaan perustaa asemakaava- ja rakennuskaava-alueella ilman rasitetun rekisteriysikön omistajan suostumusta, jos momentissa säädetyt perustamisedellytykset ovat muutoin olemassa. Tällainen rasite on muun muassa 154 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettu rasite kulkuyhteyden järjestämiseksi.

Käytännössä on tullut esille sellaisia vahvistettuja asema- ja rakennuskaavoja, joissa autojen pysäköintiä varten on rakennuskorttelissa osoitettu erityinen alue (autopaikkojen korttelialue), johon on tarkoitettu pysäköitäväksi kaikkien asianomaisessa korttelissa sijaitsevilla kiinteistöillä asuvien ja heidän vieraittensa autot, eikä yksittäiselle kiinteistölle ole tarkoitettu varattavaksi tilaa autojen pysäköintiä varten. Näiden tapausten varalta ehdotetaan 2 momenttiin tehtäväksi lisäys, jonka mukaan ilman rasitetun rekisteriysikön omistajan suostumusta voitaisiin perustaa rasite myös 154 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettua autojen pitämistä varten tarpeelliseen alueeseen, jos rasitteen perustamisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

Pykälän 3 momentin (1188/1996) mukaan kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys perustamalla 154 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettu rasite taikka perustamalla yksityisistä teistä annetussa laissa (358/1962) tarkoitettu pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus. Tällaisen oikeuden perustamisen edellytyksiin sovelletaan, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa säädetään.

Säännöksen soveltamisen yhteydessä on tullut esille kysymys, onko kulkuyhteyttä palveleva rasite tai tieoikeus aina perustettava yleiselle kulkuväylälle asti vai onko riittävää kulkuyhteyden järjestäminen lähimmälle sellaiselle yksityistielle, jota varten on perustettu tiekunta.

Käytännössä muodostettavan lohkokiinteistön omistaja on saattanut haluta kiinteistötoimituksessa kulkuyhteyden järjestämisestä aiheutuvien kustannusten vähentämiseksi kulkuyhteyttä järjestettäväksi vain emäkiinteistön rajalle taikka vain sellaiselle yksityis-

tielle saakka, jota varten ei ole perustettu tiekuntaa. Mainituissa tapauksissa kulkuyhteyden järjestäminen jäisi siten myöhemmin erikseen järjestettäväksi.

Periaatteena on, että kullekin kiinteistölle ja palstalle on järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kiinteistön muodostamisen yhteydessä. Kiinteistönmuodostamislain 156 §:n 3 momenttia ehdotetaan kuitenkin väljennettäväksi siten, että kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, rakennuskaavatielle, yleiselle tielle tai sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta. Tällöin kiinteistön omistajan itsensä tehtäväksi jäisi hankkia yksityisistä teistä annetun lain mukaista menettelyä käyttäen oikeus käyttää tiekunnan tietä.

Kulkuyhteyttä tarvitsevan kiinteistön omistajan kannalta voi olla tarkoituksenmukaista, että samassa kiinteistötoimituksessa hänen pyynnöstään ratkaistaan lisäksi tieoikeuden antaminen myös edellä tarkoitettuun yksityiseen tiehen. Tätä koskeva säännös ehdotetaan otettavaksi 3 momentin viimeiseen virkkeeseen.

158 §. Jos tieosakkaat muodostavat tiekunnan, päättävät he yksityisistä teistä annetussa laissa säädetyssä järjestyksessä asioista, jotka koskevat tienpitoa ja sellaisten alueiden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta, joihin heillä on oikeus yhteisesti, eikä kyseisistä asioista ole tarpeen antaa määräyksiä kiinteistötoimitusten yhteydessä. Tällaisten määräysten käsittely ei olisi myöskään tarkoituksenmukaista kiinteistötoimitusten, esimerkiksi lohkomisen yhteydessä, koska se edellyttäisi tilaisuuden varaamista kaikkien tieosakkaiden kuulemiseksi. Ehdotettuun 156 §:n 3 momentin muutokseen liittyen pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi edellä tarkoitettua rajausta koskeva säännös tien kuntoonpanoa ja kunnossapitoa koskevien määräysten antamisesta.

168 §. Lain 168 §:n 2 momentin mukaan jos toimitus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määräalaa, kutsukirje toimitetaan erikseen kaikille yhteisomistajille. Lain 169 §:n 1 momentin mukaan jos kutsukirjettä ei voida lähettää jollekin asianosaiselle sen vuoksi, että häntä tai hänen osoitettua ei saada vaikeuksitta selville, toimituksen aloittamisesta tiedotetaan lisäksi julkaisemalla kutsu yhdessä tai kahdessa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanoma-

lehdessä.

Edellä mainittujen säännösten soveltamisen kuolinpesälle tiedottamiseen on käytännössä merkinnyt sitä, että jokaiselle kuolinpesän osakkaalle tiedotetaan erikseen tai jollei kuolinpesän osakkaita tai heidän osoitteitaan saada vaikeuksitta selville, tiedotetaan toimituksen aloittamisesta julkisella kuulutuksella sanomalehdessä.

Lähtökohtana on, että jokaiselle osakkaalle pyritään lähettämään kirjallinen kutsu. Kuolinpesän kaikkien osakkaiden ja heidän osoitteidensa selvittäminen on erittäin hankalaa ja käytännössä ainoa tiedottamistapa on useimmiten kuuluttaminen sanomalehdessä. Kuolinpesään kuuluvaa kiinteistöä koskevasta toimituksesta tiedottamisesta olisikin kiinteistönmuodostamislaissa säädettävä erikseen ottaen huomioon käytännössä esiintyvät erilaiset tilanteet siitä, ketkä ovat kuolinpesän osakkaita ja siitä, miten kuolinpesän hallinto on järjestetty.

Edellä sanotun perusteella ehdotetaan, että kutsukirje voidaan toimittaa sille kuolinpesän osakkaalle, joka pitää huolta pesän hallinnosta. Sen tilanteen varalta, että kiinteistö on usean osakkaan, kuten esimerkiksi lesken ja lasten, yhteisessä hallinnossa, ehdotetaan, että kutsukirje voidaan toimittaa yhdelle tällaisista osakkaista. Kun usein kuolinpesän hallintoa ei ole järjestetty osakkaiden kesken tehdyllä sopimuksella ja siten tosiasiallisesti hallinnosta vastaavien selvittäminen on erittäin vaikeaa, ehdotetaan, että kutsukirje voitaisiin toimittaa myös sille pesän osakkaista, joka tosiasiallisesti hoitaa kuolinpesälle kuuluvaa kiinteistöä, jota toimitus koskee, taikka muulle, joka hoitaa pesän omaisuutta, tai sille, jolla muutoin on oikeus edustaa kuolinpesää ja käyttää puhevaltaa kuolinpesän puolesta. Tällaisena pesän omaisuuden hallinnon hoitajana voi tulla kysymykseen esimerkiksi pesänselvittäjä. Jos toimituksen suorittaminen perustuisi kuolinpesän osakkaiden väliseen sopimukseen, kuten esimerkiksi luovutuskirjaan, olisi toimituksesta tiedotettava kaikille osakkaille. Ehdotettu säännös lisättäisiin 168 §:ään uudeksi 3 momentiksi, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyisi 4 momentiksi.

178 §. Pykälässä säädettyjä toimituksen raukeamisen perusteita on tarpeen täydentää lohkomistoimituksen osalta sen vuoksi, että määräaalan myönnetyn lainhuudon jälkeen saattaa määräala ja se kiinteistö, josta määräala on luovutettu, tulla saman henkilön

omistukseen esimerkiksi kaupan purkautumisen vuoksi, eikä kenelläkään asianosaisella olisi tarvetta lohkomisen suorittamiseen. Tämän vuoksi ehdotetaan, että toimitus raukeaa mainitunlaisessa tapauksessa, jollei määräalan omistaja vaadi lohkomisen suorittamista. Muutoin raukeamiseen tällöinkin sovellettaisiin, mitä pykälän 2 momentissa säädetään.

214 §. Maakaaren mukaan jokainen, joka on saanut omistusoikeuden kiinteistöön, on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon. Lainhuudolla onkin tärkeä merkitys kiinteistön omistajan toteamisen suhteen. Tämän vuoksi pykälän 1 momentin 1 kohtaan ehdotetaan lisättäväksi, että kiinteistöjen yhdistämistä pyytävällä tulee olla lainhuuto yhdistettäväksi tarkoitettuihin kiinteistöihin.

217 §. Voimassa olevan pykälän 1 momentin mukaan yhdistämällä muodostettava kiinteistö merkitään kiinteistörekisteriin, kun yhdistämistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Pykälän 1 momentin säännöstä on tarpeen asiakaspalvelun tehostamiseksi väljentää siten, että yhdistämällä muodostettava kiinteistö on tietyin edellytyksin mahdollista merkitä kiinteistörekisteriin valitusajan päättymistä odottamatta. Tätä koskeva säännös ehdotetaan lisättäväksi pykälään uudeksi 2 momentiksi. Tällöin kiinteistörekisteriin merkitsemisen edellytyksenä olisi, että yhdistämistä koskeva päätös on tehty hakeuksen mukaisesti 214 §:n 1 momentin nojalla tai edellä sanotun lainkohdan ja 214 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetun sopimuksen nojalla taikka että kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä päätöksen.

232 §. Tähän pykälään sisältyvät säännökset siitä, mihin ratkaisuihin haetaan muutosta jo toimituksen kestäessä. Edellä 48 §:n kohdalla mainitussa tapauksessa tehtävä ratkaisu on myös luonteeltaan sellainen, ettei ole tarkoituksenmukaista jatkaa toimitusta ennen kuin asia on lainvoimaisesti ratkaistu, jolleivät kaikki osakkaat ole sopineet siitä, että halkominen suoritetaan yhteishalkomisenä. Tätä koskeva säännös ehdotetaan lisättäväksi pykälän 1 momenttiin uutena 10 a kohtana.

Pykälän 2 momentissa säädetään ne ratkaisut, joihin saa hakea erikseen muutosta toimituksen kestäessä, jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen kesken toimituksen tarkoituksenmukaiseksi. Näihin

ratkaisuihin ehdotetaan rinnastettavaksi myös 184 §:ssä tarkoitettussa riidassa annettu ratkaisu esimerkiksi alueen omistajasta. Useimmiten toimituksen jatkaminen on tarkoituksenmukaista vasta sen jälkeen, kun kysymys alueen omistusoikeudesta on lainvoimaisesti ratkaistu. Tämän vuoksi pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan 184 §:ssä tarkoitettussa riidassa annetusta ratkaisusta saa hakea toimituksen kestäessä muutosta, jos toimitusinsinööri katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi.

235 ja 239 §. Voimassa olevissa pykälissä olevia säännöksiä on tarpeellista tarkentaa muutoksenhakumenettelyn osalta siten, että 235 §:n 2 momenttiin ja 239 §:n 1 momenttiin lisätään maininta siitä, milloin asiakirjat toimitetaan kunnan kiinteistörekisterin pitäjälle. Silloin kun uuden määrääjän pyytäminen tai muutoksenhakukirjelmä koskee toimitusta, johon määräyksen on antanut kunnan kiinteistörekisterin pitäjä, valitusasiakirjatkin on 234 §:n mukaisesti toimitettava kunnan kiinteistörekisterin pitäjälle.

280 a §. Toimituksessa tehtyyn asiaratkaisuun tyytymätön asianomainen voi toimituksen kestäessä hakea muutosta ratkaisuun 232 §:n 1 ja 2 momentissa luetelluissa tapauksissa. Toimituslajista ja ratkaisusta riippuu, onko toimituksessa tehtyyn ratkaisuun haettava muutosta jo toimituksen kestäessä vai ko 232 §:n 4 momentin mukaisesti vasta lopetettuun toimitukseen.

Toimituksen kestäessä tapahtuvan muutoksenhaun tarkoituksena on, että laajat, paljon työtä vaativat toimitukset laillistuvat vaihteittain, jolloin seuraava toimituksen vaihe ja siinä tehtävät ratkaisut voivat perustua aikaisemmin toimituksessa tehtyihin, lainvoiman saaneisiin ratkaisuihin. Sen mukaan, miten toimituksen kestäessä on haettava muutosta, ovat toimitukset yksi-, kaksi- tai kolmivaiheisia. Yksivaiheisessa toimituksessa tehtyihin ratkaisuihin haetaan muutosta vasta sen jälkeen, kun toimitus on lopetettu ja kun kaikki toimituksessa tehdyt ratkaisut saavat lainvoiman samalla kertaa. Sen sijaan kaksi- ja kolmivaiheisissa toimituksissa eräät toimituksessa tehdyt ratkaisut saavat lainvoiman jo toimituksen kestäessä. Esimerkiksi uusjaossa toimituksen suorittamisen edellytyksiä ja uusjakoalueen laajuutta koskevaan ratkaisuun on haettava muutosta valittamalla päätöksen antamisen jälkeen, samoin toimitusmiesten päätökseen uusjakosuunnitelman vahvistamisesta. Korvauksia ja eräitä muita

seikkoja koskeviin ratkaisuihin haetaan muutosta uusjaossa toimituksen lopettamisen jälkeen. Näin uusjaossa tehdyt ratkaisut saavat lainvoiman eri ajankohtina.

Voimassa olevia 22 lukuun sisältyviä säännöksiä asiavirheen korjaamisesta ja kirjoitusvirheen korjaamisesta voidaan soveltaa vasta toimituksen lopettamisen jälkeen. Kaksi- ja kolmivaiheisissa toimituksissa voi kuitenkin ilmetä 271 §:ssä tarkoitettu asiavirhe tai 272 §:ssä tarkoitettu kirjoitusvirhe jo toimituksen kestäessä sellaisessa osassa toimitusta, joka toimituksen vaihteellisuudesta johtuen on tullut lainvoimaiseksi sen johdosta, ettei toimituksessa tehtyyn ratkaisuun ole haettu muutosta 232 §:n nojalla. Niinpä esimerkiksi uusjaon jakosuunnitelmaa tehtäessä on saatantua sattua laskuvirhe tai kirjoitusvirhe, minkä vuoksi uusjakosuunnitelma on vahvistettu virheellisenä. Jos tällaista virhettä ei havaita valitusajan kuluessa eikä jakosuunnitelmasta valiteta muustakaan syystä, virheellistä jakosuunnitelmaa koskeva vahvistamispäätös saa lainvoiman eikä sitä nykyisten säännösten mukaan voida ottaa korjattavaksi virheenkorjaamisenmenettelyssä toimituksen kestäessä.

Kun edellä kuvatuissa tapauksissa on tärkeää, että selvästi virheellinen päätös voidaan jo toimituksen kestäessä ottaa korjattavaksi virheenkorjaamisenmenettelyssä, ehdotetaan lakiin lisättäväksi uusi pykälä, jonka mukaan, jos ennen toimituksen lopettamista ilmenee asia- tai kirjoitusvirhe sen jälkeen, kun toimituksessa on annettu 232 §:n 1 tai 2 momentissa tarkoitettu ratkaisu, saadaan tämän ratkaisun estämättä ottaa virheen korjaaminen käsiteltäväksi vastaavalla tavalla kuin lopetetussa toimituksessa ilmenneen virheen korjaaminen.

Ehdotetun lisäyksen vuoksi tulisi 22 luvun otsikko muuttua siten, että siitä poistetaan sana "lopetetussa".

285 §. Pykälän 1 momentissa oleva viittaus muutoksenhausta hallintoasioissa annettuun lakiin (154/1950) ehdotetaan korvattavaksi viittauksella hallintolainkäyttölakiin (586/1996), joka tuli voimaan 1 päivänä joulukuuta 1996 ja jolla kumottiin muutoksenhausta hallintoasioissa annettu laki. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan selvytyden vuoksi täydennettäväksi siten, että määräaika valituksen tekemiseen olisi 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista silloin, kun kysymys on kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistöjen yhdistämisestä sekä tontin tai yleisen alueen kiin-

teistörekiisteriin merkitsemistä koskevasta päätöksestä. Muutoin muutoksenhakuun sovellettaisiin, mitä muutoksenhakemisesta lopetettuun toimitukseen säädetään.

285 a §. Lakiin ehdotetaan selvyiden vuoksi lisättäväksi säännös siitä, ketkä ovat asianosaisia kiinteistöjen yhdistämisessä taikka tontin tai yleisen alueen kiinteistörekiisteriin merkitsemistä koskevassa asiassa. Ehdotuksen mukaan asianosaisia olisivat tällöin hakija ja muu henkilö, jonka oikeutta asia välittömästi koskee. Lisäksi panttioikeuden haltija olisi asianosainen ehdotuksen mukaan silloin, kun kiinnityksestä vapauttaminen tehdään panttioikeuden haltijan suostumuksetta, jollei kysymyksessä ole 224 §:n 3 momentissa tarkoitettu tilanne.

288 a §. Lakiin ehdotetaan selvyiden vuoksi lisättäväksi säännös siitä, että 28 §:n 1 momentissa sekä 224 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiinnitysvastuusta vapauttaminen suoritetaan asianomaisen lohkokiinteistön tai tontin omistajan pyynnöstä. Selventävä säännös on tarpeen sen vuoksi, että on esitetty mainittujen säännösten osalta tulkintaa, että vapauttaminen olisi tehtävä viran puolesta ilman asianosaisen pyyntöä. Sen sijaan 134 §:n 2 momentissa tarkoitettua tapauksessa kiinnitysvastuusta vapauttaminen suoritetaan ilman omistajan pyyntöä, koska kiinnityksestä vapauttaminen on sanotussa lainkohdassa tarkoitettua tapauksessa toimenpiteen suorittamisen edellytys. Samoin 25 §:n säännöksistä johtuu, että käytännössä yhteisen alueen tai yhteisestä alueesta olevan määräalan lohkominen on mahdollista vain siinä tapauksessa, että yhteisestä alueesta tai sen määräalasta muodostettava lohkokiinteistö vapautetaan vastaamasta osakskiinteistöjen kiinnityksistä. Siten kyseisissä lohkomisissa tulee poikkeuksetta käsiteltäväksi 28 §:n 2 momentissa tarkoitettu kiinnityksistä vapauttaminen, jotta lohkominen voitaisiin suorittaa. Tämän vuoksi ehdotetaan, että myös 28 §:n 2 momentissa tarkoitettu kiinnityksestä vapauttaminen suoritetaan ilman omistajan pyyntöä.

Kiinteistönmuodostamislain ja maakaaren täytäntönnäpönnän kannalta on tarpeen ottaa lakiin selventävä säännös siitä, että yhteiskiinnityksestä vapauttamisessa kiinteistönmuodostamislain säännösten lisäksi on otettava huomioon, mitä asiasta muualla laissa säädetään. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kiinnityksestä vapauttamiseen 28 §:n 1 ja 2 momentissa, 134 §:n 2 momentissa tai 224

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

289 §. Voimassa olevaa pykälää on tarpeen täydentää sen suhteen, että myös sellaisen kiinteistön omistajan oikeus korvaukseen valtion varoista turvataan, jonka vastuu kiinnityksistä on kasvanut silloin, kun kiinteistö on vapautettu panttivastuusta ilman hänen suostumustaan. Näin turvattaisiin mainitunlaisen kiinteistön omistajan oikeus korvaukseen samalla tavalla kuin panttioikeuden haltijan oikeus korvaukseen valtion varoista. Valtio olisi korvausvelvollinen silloin, kun kiinteistö on vapautettu vastaamasta panttisaamisesta kiinteistönmuodostamislain nojalla ilman kiinteistön omistajan tai panttioikeuden haltijan suostumusta ja kun vapauttamisesta aiheutuu kiinteistön omistajalle tai panttioikeuden haltijalle vahinkoa. Samanlainen oikeus korvaukseen valtion varoista ehdotetaan säädettäväksi myös kirjatun eläkeoikeuden haltijalle 28 §:n 2 momentissa tarkoitettua tapauksessa.

290 a §. Aikaisemmin 30 ja 226 §:n kohdalla esitettyyn viitaten ehdotetaan pykälän 1 momentissa säädettäväksi velvollisuudesta ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle kirjattuja erityisiä oikeuksia koskevista muutoksista siinä tapauksessa, että ne kohdistuvat muuhun kiinteistöön tai rekisteriyksikköön kuin mitä koskevinä ne on kirjattu. Tämä ilmoitusvelvollisuus koskisi sekä asianomaisen toimituksen johdosta tapahtuneita muutoksia että muutoin toimituksessa havaittuja vanhentuneita kirjausmerkintöjä.

Yhteishalkomisissa ja uusjaoissa on tavalista, että niiden yhteydessä tehdään päätöksiä osuuksien ja kiinteistöjen yhdistämisestä. Näissä toimituksissa vie usein suhteellisen pitkän ajan ennen kuin yhdistämällä muodostettu kiinteistö voidaan merkitä kiinteistörekiisteriin. Jotta yhdistettäviin kiinteistöihin tai osuuksiin ei vahvistettaisi yhdistämispäätöksen ja kiinteistörekiisteriin tehtävän merkinnän välisenä aikana sellaisia kirjauksia, joiden johdosta 214 §:ssä säädetty yhdistämisen edellytykset kirjausten osalta häviäisivät, ehdotetaan pykälän 2 momentissa säädettäväksi toimitusinsinööreille velvollisuus ilmoittaa viipymättä yhdistämispäätöksestä kirjaamisviranomaiselle.

Yhdistämisestä aiheutuvat muutokset lainhuuto- ja kirjaamisrekisteriin tehtäisiin sen jälkeen, kun kiinteistö, jota yhdistämisspätös koskee, on merkitty kiinteistörekisteriin.

1.2. Kiinteistörekisterilaki

Edellä kiinteistönmuodostamislain 41 §:n kohdalla esitettyihin perusteluihin viitaten on tarpeellista täydentää kiinteistörekisterilain (392/1985) säännöksiä siltä osin kuin kysymys on kiinteistörekisterissä olevista kiinteistöistä ja niiden laadun muuttamisesta. Samalla lakiin ehdotetaan otettavaksi selvyyden vuoksi säännös valituskiellosta luonteeltaan kiinteistörekisterin tekniseen ylläpitoon liittyviin kiinteistörekisterin pitäjän virheen korjaamista koskeviin päätöksiin sekä tehtäväksi lakiin eräitä luonteeltaan säädöstekniisiä tarkistuksia.

2 §. Pykälän 1 momentin 5 kohdassa oleva viittaus luonnonsuojelulakiin ehdotetaan korvattavaksi viittauksella luonnonsuojelulakeihin, joiden mukaan valtion omistamalle alueelle on perustettu suojelualueita. Ehdotuksessa tarkoitettuja suojelualueita olisivat voimassa olevan luonnonsuojelulain (1096/1996) ja sitä edeltäneen aikaisemman luonnonsuojelulain (71/1923) mukaisesti perustetut suojelualueet. Saman momentin 9 kohdassa olevaa sanontaa ehdotetaan nykyaikaistettavaksi siten, että sanojen yleiset vedet tilalle kirjoitetaan yleiset vesialueet yhdenmukaisesti oikeudesta yleisiin vesialueisiin annetun lain (204/1966) kanssa. Muutos on lakitekninen eikä sillä muuteta käsitteen nykyistä sisältöä.

3 §. Käytännössä esiin tulevien tapausten tehokkaan ja joustavan käsittelyn mahdollistamiseksi on perusteltua, että kiinteistörekisterin pitäjä voisi päätöksellään muuttaa esimerkiksi kiinteistörekisteriin merkityn tontin asemakaavan muutoksen vuoksi tilaksi ilman enempiä toimenpiteitä. Saman tavoitteen toteuttamiseksi tulisi esimerkiksi myös tila, joka kuuluu kokonaan luonnonsuojelulain mukaiseen suojelualueeseen, voida suoraan kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä muuttaa 2 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitetuksi suojelualueeksi. Rekisteriyksikön laadun muuttamisen mahdollistamiseksi edellä mainitunlaisissa ja niihin verrattavissa tapauksissa ehdotetaan pykälään lisättäväksi säännös, jonka mukaan kiinteistörekisterin pitäjä voi omistajan hakemuksesta tai suos-

tumuksella muuttaa kiinteistön laadun, jos toimenpide on tarpeen kiinteistöjärjestelmän selvyiden tai muun erityisen syyn vuoksi. Kiinteistön laadun muuttamisen edellytyksenä olisi, ettei kiinteistön uusi laatu ole ristiriidassa kiinteistön käyttötarkoituksen kanssa. Siinä tapauksessa, että laadultaan muutettavaan kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä, olisi kiinteistön laadun muuttamisen edellytyksenä lisäksi, että kiinteistö uuden laadun mukaisena on edelleen kiinnityskelpoinen. Tätä tarkoittavat säännökset ehdotetaan lisättäväksi pykälään uudeksi 3 momentiksi.

Sen tapauksen varalta, että kiinteistörekisterissä oleva kiinteistö tulisi muuttaa laadultaan sellaiseksi, että se muutetun laatunsa vuoksi siirtyisi kunnan kiinteistörekisterin pitäjän pitämästä kiinteistörekisterin osasta Maanmittauslaitoksen maanmittaustoimiston pitämään kiinteistörekisterin osaan tai päinvastoin, ehdotetaan pykälään lisättäväksi säännös uutena 4 momenttina, jonka mukaan 3 momentissa tarkoitettua kiinteistön laadun muuttamisesta päättää se kiinteistörekisterin pitäjä, jonka toimesta pidettävään kiinteistörekisterin osaan kiinteistö uuden laatunsa mukaan kuuluisi.

7 §. Kiinteistöjen tunnusten standardoinnin yhteydessä on aikaisempaa ryhmän käsitettä muutettu, minkä vuoksi pykälän 1 momentissa oleva viittaus 3 §:n 2 momenttiin on vanhentunut. Tämän vuoksi ehdotetaan 1 momentissa lueteltavaksi ne tiedot, jotka on tarkoitus merkitä kiinteistörekisteriin.

14 b §. Kiinteistötunnuksella yksilöidään rekisteriyksikkö. Kiinteistötunnuksen antaminen ja muuttaminen liittyvät rekisterijärjestelmän ylläpitoon eikä näillä toimenpiteillä ole vaikutusta kiinteistön omistajan oikeuksiin. Tämän vuoksi ei ole tarpeen eikä tarkoituksenmukaista, että kiinteistötunnuksen muuttamista koskevaan päätökseen olisi mahdollista hakea valittamalla muutosta.

Lain 8 §:n nojalla, jos kiinteistörekisterissä oleva tieto poikkeaa toimitusasiakirjasta tai kiinteistörekisterissä oleva tieto on virheellinen tiedon vanhentumisen vuoksi tai sen vuoksi, että kiinteistörekisterissä olevaan tietoon on saatu tarkennus, kiinteistörekisterin pitäjän on korjattava tieto. Myös tällaisen tiedon korjaamista on pidettävä teknisluontoisena, minkä vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista, että tällaiseen korjaamispäätökseen olisi mahdollista hakea valittamalla muutosta.

Jos kuitenkin kiinteistötunnuksen muutta-

misessa tai rekisteritiedon korjauksessa satuisi virhe, asianosaisella on aina mahdollisuus saada asia uudelleen käsiteltäväksi ylimääräisen muutoksenhaun avulla. Tämän vuoksi ehdotetaan valituskieltoa koskeva säännös lisättäväksi lakiin uutena 14 b §:nä.

2. Esityksen vaikutukset

Esityksellä selvennettäisiin kiinteistönmuodostamislain säännöksiä siten, että kiinteistötoimituksien suorittamisessa voidaan ottaa huomioon kaikkien kiinteistön omistajien oikeusturvan toteutuminen ja toisaalta toimitusmenettelyn tehokkuus. Myös kiinteistörekisterilain muutoksella edistetään osaltaan kiinteistöjärjestelmän joustavaa ja tehokasta ylläpitoa.

Esityksellä ei ole organisatorisia vaikutuksia.

Esityksen taloudelliset vaikutukset ovat nykyiseen tilanteeseen verrattuna vähäiset.

3. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä maa- ja metsätalousministeriössä. Valmistelutyön aikana on kuultu Maanmittauslaitoksen ja Suomen Kuntaliiton sekä kiinteistöinsinöörin edustajia. Lisäksi varattiin oikeusministeriölle, Maanmittauslaitokselle, Suomen Kuntaliitolle ja asianomaisille etujärjestöille tilaisuus antaa esitysluonnoksesta lausuntonsa. Saaduissa lausunnoissa, joista useimmissa ei esitetty huomautuksia, esitetyt muutokset on pyritty ottamaan huomioon mahdollisuuksien mukaan esitystä valmisteltaessa.

4. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

Kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 30 § ja 226 §:n 2 momentti,

muutetaan 20 §:n 3 momentti, 21 §:n 2 momentti, 22 §:n 2 ja 3 momentti, 28 §:n 1 ja 2 momentti, 41 §, 47 §:n 2 momentti, 48 §, 131 §:n 1 momentti, 132 §:n 1 momentti, 134 §:n 2 momentti, 156 §:n 2 ja 3 momentti, 158 §:n 2 momentti, 214 §:n 1 momentin 1 kohta, 224 §:n 1 momentti, 232 §:n 2 momentti, 235 §:n 2 momentti, 239 §:n 1 momentti, 22 luvun otsikko, 285 §:n 1 ja 2 momentti sekä 289 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 156 §:n 3 momentti ja 232 §:n 2 momentti laissa 1188/1996, sekä

lisätään 23 §:ään uusi 2 momentti, 47 §:ään uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, 77 §:ään uusi 4 momentti, 168 §:ään uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, 178 §:ään uusi 3 momentti, 217 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, 232 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 1188/1996, uusi 10 a kohta sekä lakiin uusi 280 a, 285 a, 288 a ja 290 a § seuraavasti:

20 §

Luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa *koskitila*.

21 §

Lohkomisessa on todettava, mikä muodostetuista kiinteistöistä on kantakiinteistö. Kantakiinteistöksi määrätään se kiinteistö, joka on muodotettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle emäkiinteistön omistajalle. Lohkomisessa on todettava, minkä määräalan tai määräalojen alueesta lohkokiinteistö on muodotettu. Tässä tarkoitettut tiedot on merkittävä kiinteistörekisteriin.

22 §

Jos omistaja on luovuttanut toiselle määräalan kiinteistöstään eikä määrääla ole asema-kaavan mukaan tontiksi tai yleiseksi alueeksi muodostettavalla alueella, lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan saannon lainhuudosta on saapunut siihen maanmittaustoimistoon, jonka alueella määrääla sijaitsee. Lohkomisen aloittamista voidaan lykätä tai aloitettu toimitus on keskeytettävä, jos määräälan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkokiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräälasta, tai jos keskeyttämiseen on muu perusteltu syy.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään määräalan lohkomisesta kiinteistöstä, koskee soveltuvin osin yhteistä aluetta, määräälaa yhteisestä alueesta sekä kiinteistön luovutuksen yhteydessä myyjän itselleen pidättämää määräälaa. Jollei yhteiseen alueeseen tai sen

määräalaan voida myöntää lainhuutoa, hajan on esitettävä muu tarpeellinen selvitys osakkaiden omistusoikeudesta yhteiseen alueeseen sekä määräalan omistajan oikeudesta määräalaan.

23 §

Jolleivät kiinteistön yhteisomistajat ole yhdessä hakeneet kiinteistönsä lohkomista, lohkomisen edellytyksenä on, ettei kukaan toimituksessa saapuvilla olevista yhteisomistajista vastusta lohkomista pyydettyllä tavalla.

28 §

Lohkokiinteistö voidaan lohkomisessa vapauttaa emäkiinteistöön vahvistetusta kiinnityksestä, jos määräalaan, josta lohkiinteistö muodostuu, ei kohdistu kyseisen kiinnityksen perusteella panttioikeutta, taikka jos panttioikeuden haltija antaa siihen suostumuksensa. Jos kantakiinteistö selvästi riittää vastaamaan kaikista emäkiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista, lohkiinteistö voidaan vapauttaa emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä ilman panttioikeuden haltijan suostumustakin. Tällöin lohkiinteistö on vapautettava kaikista emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä.

Yhteisestä alueesta muodostettu lohkiinteistö 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. Mitä edellä tässä momentissa säädetään osakaskiinteistöön vahvistetusta kiinnityksestä, sovelletaan myös osakaskiinteistöön kohdistuvaan kirjattuun eläkeoikeuteen.

41 §

Rekisteriyksikköön kuulumaton erillinen alue muodostetaan tilaksi tai liitetään kiinteistöön noudattaen soveltuvien osin, mitä lohkomisesta säädetään.

47 §

Jos usealla tilalla on samat omistajat, voidaan tilat halkoa samalla kertaa siten, että

halottavien tilojen muodostamaan kokonaisuuteen sovelletaan, mitä halottavasta tilasta jäljempänä säädetään (*yhteishalkominen*).

Jos usealla tilalla on pääasiassa samat omistajat, voidaan halkominen näillä tiloilla suorittaa samalla kertaa. Tällöin kukin osamistaja saa hänelle muodostettaviin tiloihin tiluksia vain niiden tilojen tiluksista, joihin hänellä on osuutta, jolleivät kaikki asianosaiset toisin sovi. Muutoin tässä momentissa tarkoitettuun halkomiseen sovelletaan, mitä yhteishalkomisesta säädetään.

48 §

Yhteishalkomisen edellytyksenä on, että kaikki osakkaat siitä sopivat tai, jolleivät kaikki osakkaat siitä sovi, joku osakas sitä vaatii ja yhteishalkomisen suorittaminen on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

Yhteishalkomisessa osakkaan osuudet kahdesta tai useammasta tilasta voidaan yhdistää, jos osakas sitä pyytää. Osuuksien yhdistämisen edellytyksistä on lisäksi voimassa, mitä kiinteistöjen yhdistämisen edellytyksistä säädetään.

77 §

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

131 §

Kiinteistöstä luovutettu osuus yhteiseen alueeseen tai määräosa tällaisesta osuudesta siirretään luovutuksensaajan kiinteistöön tai, jollei siirtäminen ole mahdollista, muodotetaan tilaksi. Samoin voidaan yhteisalueosuus siirtää kiinteistönomistajan hakemuksesta

hänen omistamaansa toiseen kiinteistöön. Edellä sanotut toimenpiteet tehdään toimituksessa, johon sovelletaan, mitä lohkomisesta säädetään.

132 §

Asianosaisten sopimuksesta saadaan yhden tai useamman kiinteistön yksityisiä tiluksia käsittävä alue muodostaa kiinteistöjen yhteiseksi alueeksi, jos se on näille kiinteistöille tarpeellinen. Alue, jonka useat kiinteistönomistajat ovat luovutuksen kautta saaneet yhteiseen omistukseensa, voidaan omistajien sopimuksesta muodostaa heidän omistamiensa kiinteistöjen yhteiseksi alueeksi.

134 §

Alueen yhteiseksi erottamisen tai yhteiseen alueeseen liittämisen edellytyksenä on, että kiinteistöön, josta alue otetaan, ei kohdistu kiinnityksiä tai että 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 liittämisen jälkeen selvästi vastaamaan siihen kohdistuvista panttisaamisista.

156 §

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

Kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, rakennuskaavatielle, yleiselle tielle tai sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta, perustamalla 154 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettu rasite taikka perustamalla yksityisistä teistä annetussa laissa

(358/1962) tarkoitettu pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus. Tällaisen oikeuden perustamisen edellytyksiin sovelletaan, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa säädetään. Jos asianomaisen kiinteistön omistaja pyytää, on kiinteistötoimituksessa ratkaistava tieoikeuden antaminen myös edellä tarkoitettuun yksityiseen tiehen.

158 §

Jos rasitteen tai 156 §:n 3 momentissa tarkoitettua oikeuden käyttäminen edellyttää tien tekemistä tai rakennuksen, rakennelman tai laitteen rakentamista taikka rasitealueen muuta kuntoonpanoa, eikä kysymys ole tiesistä, jonka osakkaat muodostavat tiekunnan tai tiekunnan osakkaille yhteisesti kuuluvasta oikeudesta, 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 asianomaisen rasitteesta saama hyöty. Kuivattamista varten perustettavan rasitteen osalta hyöty määrätään vesilain 6 luvun säännösten mukaisesti. Tällöin voidaan myös perustaa vesilaissa tarkoitettu ojitusyhtiö. Mitä edellä tässä momentissa säädetään kuntoonpanokustannuksista, sovelletaan myös rasitealueen kunnossapitokustannuksiin. Kuivatamista varten perustettua rasitteen kunnossapitoon sovelletaan, mitä vesilaissa ojan kunnossapidosta säädetään.

168 §

Jos toimitus perustuu kuolinpesän osakkaiden keskenään tekemään sopimukseen, kutsukirje toimitetaan pesän osakkaille. Muun toimituksen osalta kutsukirje kuolinpesälle voidaan toimittaa sille kuolinpesän osakkaalle, joka pitää huolta pesän hallinnosta. Jos kuolinpesä on usean pesän osakkaan yhteisessä hallinnossa, kutsukirje voidaan toimittaa yhdelle heistä. Kutsukirje voidaan toimittaa myös sille pesän osakkaista, joka hoitaa kuolinpesälle kuuluvaa kiinteistöä, jota toimitus koskee, taikka muulle, joka hoitaa pesän omaisuutta, tai sille, jolla muutoin on

oikeus edustaa kuolinpesää ja käyttää puhevaltaa kuolinpesän puolesta.

178 §

Jos lohkominen on tullut vireille 22 §:n 2 momentin mukaisesti ja toimitusinsinööri toteaa lohkomisen suorittamisen tarpeettomaksi sen vuoksi, että määräala ja kiinteistö, josta määräala on luovutettu, ovat tulleet saman henkilön omistukseen ja tämä on saanut lainhuudon kiinteistöön, taikka jos lohkomisen suorittamatta jättämiselle on muu vastaavanlainen syy, toimitus raukeaa, jollei määräalan omistaja vaadi lohkomisen suorittamista. Muutoin raukeamiseen sovelletaan, mitä 2 momentissa säädetään.

214 §

Kiinteistöt saadaan yhdistää, jos:

1) kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille niin, että kunkin osamistajan osuus jokaisesta kiinteistöstä on yhtä suuri ja yhdistämistä pyytävällä on lainhuuto yhdistettäviin kiinteistöihin, milloin kiinteistöä koskeva saanto on lain mukaan huudatettava;

217 §

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, yhdistämällä muodostettava kiinteistö voidaan merkitä kiinteistörekisteriin valitusajan päättymistä odottamatta, jos yhdistämistä koskeva päätös on tehty hakemuksen mukaisesti 214 §:n 1 momentin nojalla tai sanotun lainkohdan ja 214 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetun sopimuksen nojalla taikka jos kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä päätöksen.

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 panttisaamisen määrän tai kun muodostettavaan tonttiin ei kohdistu

kyseisen kiinnityksen perusteella panttioikeutta. Vapauttamisesta päättää kiinteistörekisterin pitäjä tontin kiinteistörekisteriin merkitsemisen yhteydessä.

232 §

Toimituksen kestäessä haetaan muutosta ratkaisuun, joka koskee:

10 a) päätöstä, suoritetaanko halkominen 48 §:n mukaisesti yhteishalkomisena, jollei päätös perustu osakkaiden sopimukseen;

Toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta myös ratkaisuun, joka koskee halkomisen, yhteisen alueen jaon, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn yhteydessä suoritettua rajankäyntiä tai tilusvaihtoa taikka niiden suorittamista koskevan vaatimuksen hylkäämistä, jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen kesken toimituksen tarkoituksenmukaiseksi. Sama koskee halkomisen jakosuunnitelmaa koskevaa päätöstä, milloin halkominen suoritetaan 50 §:n 2 momentin mukaisesti, ja 184 §:ssä tarkoitettussa riidassa annettua ratkaisua.

235 §

Uutta määräaika on pyydetty maaomikeudelle osoitetulla, ennen muutoksenhakuajan päättymistä 23 §:n 2 momentin mukaisesti maanmittaustoimistoon tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjälle toimitetulla kirjallisella hakemuksella, johon on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava soveltuvin osin, mitä muutoksenhakukirjelmästä säädetään.

239 §

Muutoksenhakukirjelmä, johon on sisällytetty lupahakemus ja muutoksenhakemus, on yhdessä maaomikeuden tuomion tai päätöksen kanssa toimitettava 234 §:n 2 momentin mukaisesti maanmittaustoimistoon tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjälle viimeistään kuudentenakymmenentenä päivänä sen jälkeen, kun maaomikeuden ratkaisu julistettiin tai annettiin. Jos useat valittavat maaomikeuden ratkaisusta, ei valituskirjelmiin tarvitse liittää kuin yksi kappale maaomikeuden ratkaisusta.

22 luku

**Toimituksessa havaitun virheen korjaaminen
ja ylimääräinen muutoksenhaku**

280 a §

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

285 §

Haettaessa muutosta tässä laissa tarkoitettuun maanmittaustoimiston päätökseen on noudatettava, jollei toisin säädetä, mitä hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistöjen yhdistämistä sekä tontin tai yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla maaoikeudelta. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Muutoin muutoksenhakuun sovelletaan, mitä muutoksenhakemisesta lopetettuun toimitukseen säädetään.

285 a §

Asianosainen kiinteistöjen yhdistämisessä taikka tontin tai yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevassa asiassa on hakija ja muu henkilö, jonka oikeutta asia välittömästi koskee. Panttioikeuden haltija on asianosainen silloin, kun kiinnityksestä vapauttaminen tehdään panttioikeuden haltijan suostumuksetta, jollei 224 §:n 3 momentista muuta johdu.

288 a §

Edellä 28 §:n 1 momentissa sekä 224 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiinnitysvastuusta vapauttaminen suoritetaan asianomaisen lohkokiinteistön tai tontin omistajan pyynnöstä.

Kiinnityksestä vapauttaminen 28 §:n 2 momentissa ja 134 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa suoritetaan ilman omistajan pyyntöä.

Kiinnityksestä vapauttamiseen 28 §:n 1 ja 2 momentissa, 134 §:n 2 momentissa tai 224 §:n 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa sovelletaan, mitä maakaaren 18 luvun 6 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään kiinnityksen kohteeksi jäävien kiinteistöjen omistajien ja näihin kiinteistöihin kohdis-tuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijoiden suostumuksesta.

289 §

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

290 a §

Jos kiinteistötoimituksessa on todettu, että kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu toimituksen jälkeen muuhun kiinteistöön tai rekisteriyksikköön kuin mitä koskevana se on kirjattu, asiasta on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

Jos yhteishalkomisessa tai uusjaossa osakas on pyytänyt osuuksien tai kiinteistöjen yhdistämistä, toimitusinsinöörin on ilmoitettava siitä viipymättä kirjaamisviranomaiselle. Yhdistämisestä aiheutuvat muutokset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään sen jälkeen, kun kiinteistö, jota yhdistämis päätös koskee, on merkitty kiinteistörekisteriin.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

2.

Laki**kiinteistörekisterilain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 16 päivänä toukokuuta 1985 annetun kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 §:n 1 momentin 5 ja 9 kohta ja 7 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 2 §:n 1 momentin 5 ja 9 kohta laissa 559/1995, sekä
lisätään 3 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 876/1996, uusi 3 ja 4 momentti sekä lakiin uusi 14 b § seuraavasti:

2 §

Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä:

5) valtion omistamalle alueelle luonnonsuojelulain (1096/1996) tai sitä aikaiseman lainsäädännön mukaisesti perustetut suojelualueet;

9) yleiset vesialueet.

3 §

Kiinteistörekisterin pitäjä voi omistajan hakemuksesta tai suostumuksella muuttaa kiinteistön laadun. Muuttamisen edellytyksenä on, ettei kiinteistön uusi laatu ole ristiriidassa kiinteistön käyttötarkoituksen kanssa eikä muuttaminen aiheuta epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmässä. Jos laadultaan muutettavaan kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä, ei kiinteistön laatua saa muuttaa sellaiseksi, ettei se muutoksen jälkeen enää voisi olla kiinnityksen kohteena.

Edellä 3 momentissa tarkoitetun asian ratkaisee se kiinteistörekisterin pitäjä, jonka toimesta pitämään kiinteistörekisterin osaan kiinteistö laadultaan muutettuna kuuluisi.

7 §

Rekisteriyksikköä koskevinä tietoina kiinteistörekisteriin merkitään rekisteriyksikön sijaintikunnan, -kylän, -kaupunginosan tai muun niihin verrattavan alueen nimi sekä, jos sellainen on annettu, rekisteriyksikön ja sen sijaintikorttelin nimi.

14 b §

Kiinteistötunnuksen muuttamista tai rekisteritiedon korjaamista koskevaan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen ei saa valittamalla hakea muutosta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Helsingissä 5 päivänä joulukuuta 1997

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Maa- ja metsätalousministeri *Kalevi Hemilä*

1.

Liite

Laki

kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 30 § ja 226 §:n 2 momentti,

muutetaan 20 §:n 3 momentti, 21 §:n 2 momentti, 22 §:n 2 ja 3 momentti, 28 §:n 1 ja 2 momentti, 41 §, 47 §:n 2 momentti, 48 §, 131 §:n 1 momentti, 132 §:n 1 momentti, 134 §:n 2 momentti, 156 §:n 2 ja 3 momentti, 158 §:n 2 momentti, 214 §:n 1 momentin 1 kohta, 224 §:n 1 momentti, 232 §:n 2 momentti, 235 §:n 2 momentti, 239 §:n 1 momentti, 22 luvun otsikko, 285 §:n 1 ja 2 momentti sekä 289 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 156 §:n 3 momentti ja 232 §:n 2 momentti laissa 1188/1996, sekä

lisätään 23 §:ään uusi 2 momentti, 47 §:ään uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, 77 §:ään uusi 4 momentti, 168 §:ään uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, 178 §:ään uusi 3 momentti, 217 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, 232 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 1188/1996, uusi 10 a kohta sekä lakiin uusi 280 a, 285 a, 288 a ja 290 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

20 §

Yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa *koskitila*.

Luovutettu yhteinen alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla. Yhteisestä koskesta tai sen osasta voidaan lohkomalla muodostaa koskitila.

21 §

Lohkomisessa on todettava, mikä muodostetuista kiinteistöistä on kantakiinteistö. Kantakiinteistöksi määrätään se kiinteistö, joka on muodostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle emäkiinteistön omistajalle. *Jos lohkontavana on useita määräaloja*, lohkomisessa on todettava, minkä määräalan alueesta lohkokiinteistö on muodostettu. Tässä tarkoitettut tiedot on merkittävä kiinteistörekisteriin.

Lohkomisessa on todettava, mikä muodostetuista kiinteistöistä on kantakiinteistö. Kantakiinteistöksi määrätään se kiinteistö, joka on muodotettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle emäkiinteistön omistajalle. Lohkomisessa on todettava, minkä määräalan *tai määräalojen* alueesta lohkokiinteistö on muodotettu. Tässä tarkoitettut tiedot on merkittävä kiinteistörekisteriin.

22 §

Jos omistaja on luovuttanut toiselle määräalan kiinteistöstään eikä määräala ole asema-kaavan 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 soveltuvien osien 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*.

Jos omistaja on luovuttanut toiselle määräalan kiinteistöstään eikä määräala ole asema-kaavan mukaan tontiksi tai yleiseksi alueeksi muodostettavalla alueella, lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan saannon lainhuudosta on saapunut siihen maanmittaustoimistoon, jonka alueella määräala sijaitsee. *Lohkomisen aloittamista voidaan lykätä tai aloitettu toimitus* on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkokiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta, tai jos keskeyttämiseen on muu perusteltu syy.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään *määräalan lohkomisesta* kiinteistöstä, koskee soveltuvien osien *yhteistä aluetta*, määräalaa yhteisestä alueesta *sekä kiinteistön luovutuksen yhteydessä myyjän itselleen pidättämää määräalaa*. Jollei yhteiseen alueeseen tai sen määräalaan voida myöntää lainhuutoa, hakijan on esitettävä muu tarpeellinen selvitys osakkaiden omistusoikeudesta yhteiseen alueeseen sekä määräalan omistajan oikeudesta määräalaan.

23 §

Jolleivät kiinteistön yhteisomistajat ole yhdessä hakeneet kiinteistönsä lohkomista, lohkomisen edellytyksenä on, ettei kukaan toimituksessa saapuvilla olevista yhteisomistajista vastusta lohkomista pyydetyllä tavalla.

28 §

Jos emäkiinteistö ja lohrottava 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 haltijan suostumustakin. Tällöin lohkokiinteistö on vapautettava kaikista emäkiinteistöön vahviste-

28 §

Lohkokiinteistö voidaan lohkomisessa vapauttaa emäkiinteistöön vahvistetusta kiinnityksestä, jos määräalaan, josta lohkokiinteistö muodostuu, ei kohdistu kyseisen kiinnityksen perusteella panttioikeutta, taikka jos panttioikeuden haltija antaa siihen suostumuksensa. Jos kantakiinteistö selvästi riittää vastaamaan kaikista emäkiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista, lohkokiinteistö voidaan vapauttaa emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä ilman panttioikeuden haltijan suostumustakin. Tällöin lohkokiin-

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

tuista 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.

teistö 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. *Mitä edellä tässä momentissa säädetään osakaskiinteistöön vahvistetuista kiinnityksestä, sovelletaan myös osakaskiinteistöön kohdistuvaan kirjattuun eläkeoikeuteen.*

30 §

Jos lohkomistoimituksessa on todettu, että kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu vain kantakiinteistöön tai lohkokiinteistöön, siitä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

30 §
(kumotaan)

41 §

Pakkolunastettu alue sekä muu erillinen alue, joka ei kuulu tilaan eikä ole erillinen vesijättö, muodostetaan tilaksi tai liitetään kiinteistöön noudattaen soveltuvin osin, mitä lohkomisesta eri tilaksi ja määräalan siirtämisestä toiseen kiinteistöön lohkomalla säädetään.

41 §
Rekisteriyksikköön kuulumaton erillinen alue muodostetaan tilaksi tai liitetään kiinteistöön noudattaen soveltuvin osin, mitä lohkomisesta säädetään.

47 §

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 halottavasta tilasta jäljempänä säädetään.

Jos usealla tilalla on samat omistajat, voidaan tilat halkoa *samalla kertaa* siten, että halottavien tilojen muodostamaan kokonaisuuteen sovelletaan, mitä halottavasta tilasta jäljempänä säädetään (*yhteishalkominen*).

Jos usealla tilalla on pääasiassa samat omistajat, voidaan halkominen näillä tiloilla suorittaa samalla kertaa. Tällöin kukin osaomistaja saa hänelle muodostettaviin tiloihin tiluksia vain niiden tilojen tiluksista, joihin hänellä on osuutta, jolleivät kaikki asianomaiset toisin sovi. Muutoin tässä momentis-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

sa tarkoitettuun halkomiseen sovelletaan, mitä yhteishalkomisesta säädetään.

48 §

Yhteishalkomisen edellytyksenä on, että osakkaan osuudet kahdesta tai useammasta tilasta voidaan yhdistää. Osuuksien yhdistämisen edellytyksistä on voimassa, mitä kiinteistöjen yhdistämisen edellytyksistä säädetään.

48 §

Yhteishalkomisen edellytyksenä on, että kaikki osakkaat siitä sopivat tai, jolleivät kaikki osakkaat siitä sovi, joku osakas sitä vaatii ja yhteishalkomisen suorittaminen on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

Yhteishalkomisessa osakkaan osuudet kahdesta tai useammasta tilasta voidaan yhdistää, jos osakas sitä pyytää. Osuuksien yhdistämisen edellytyksistä on lisäksi voimassa, mitä kiinteistöjen yhdistämisen edellytyksistä säädetään.

77 §

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

131 §

Kiinteistöstä luovutettu osuus yhteiseen alueeseen tai määräosa tällaisesta osuudesta siirretään luovutuksensaajan kiinteistöön tai, jollei siirtäminen ole mahdollista, muodotetaan tilaksi. Edellä sanotut toimenpiteet tehdään toimituksessa, johon sovelletaan, mitä lohkomisesta säädetään.

131 §

Kiinteistöstä luovutettu osuus yhteiseen alueeseen tai määräosa tällaisesta osuudesta siirretään luovutuksensaajan kiinteistöön tai, jollei siirtäminen ole mahdollista, muodotetaan tilaksi. Samoin voidaan yhteisalueosuus siirtää kiinteistönomistajan hakemuksesta hänen omistamaansa toiseen kiinteistöön. Edellä sanotut toimenpiteet tehdään toimituksessa, johon sovelletaan, mitä lohkomisesta säädetään.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

132 §

Asianosaisten sopimuksesta saadaan yhden tai useamman kiinteistön yksityisiä tiluksia käsittävä alue muodostaa kiinteistöjen yhteiseksi alueeksi, jos se on näille kiinteistöille tarpeellinen.

132 §

Asianosaisten sopimuksesta saadaan yhden tai useamman kiinteistön yksityisiä tiluksia käsittävä alue muodostaa kiinteistöjen yhteiseksi alueeksi, jos se on näille kiinteistöille tarpeellinen. *Alue, jonka useat kiinteistönomistajat ovat luovuksen kautta saaneet yhteiseen omistukseensa, voidaan omistajien sopimuksesta muodostaa heidän omistamiensa kiinteistöjen yhteiseksi alueeksi.*

134 §

Alueen tai yhteiseen alueeseen liittämisen 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 suostumuksetta, jos kiinteistö, josta alue otetaan, riittää liittämisen jälkeen selvästi vastaamaan siihen kohdistuvista panttisaamisista.

Alueen yhteiseksi erottamisen tai yhteiseen alueeseen liittämisen 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 suostumuksetta, jos kiinteistö, josta alue otetaan, riittää liittämisen jälkeen selvästi vastaamaan siihen kohdistuvista panttisaamisista.

156 §

Asemakaava- ja rakennuskaava-alueella saadaan 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. Tällaisen oikeuden perustamisen edellytyksiin sovelletaan, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa säädetään.

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

Kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys *kadulle, rakennuskaavatielle, yleiselle tielle tai sellaiselle yksityiselle tielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta*, perustamalla 154 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettu rasite taikka perustamalla yksityisistä teistä annetussa laissa (358/1962) tarkoitettu pysyvä tai määräaikainen tieoikeus tai muu kulkuyhteyttä varten

Voimassa oleva laki

Ehdotus

tarpeellinen oikeus. Tällaisen oikeuden perustamisen edellytyksiin sovelletaan, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa säädetään. *Jos asianomaisen kiinteistön omistaja pyytää, on kiinteistötoimituksessa ratkaistava tieoikeuden antaminen myös edellä tarkoitettuun yksityiseen tiehen.*

158 §

Jos rasiitteen 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 asianomaisen rasiitteesta saama hyöty. Kuivatamista varten perustettavan rasiitteen osalta hyöty määrätään vesilain 6 luvun säännösten mukaisesti. Tällöin voidaan myös perustaa vesilaissa tarkoitettu ojitusyhtiö. Mitä edellä tässä momentissa säädetään kuntoonpanokustannuksista, sovelletaan myös rasitealueen kunnossapitokustannuksiin. Kuivatamista varten perustetun rasiitteen kunnossapitoon sovelletaan, mitä vesilaissa ojan kunnossapidosta säädetään.

Jos rasiitteen tai 156 §:n 3 momentissa tarkoitettua oikeuden käyttäminen edellyttää tien tekemistä tai rakennuksen, rakennelman tai laitteen rakentamista taikka rasitealueen muuta kuntoonpanoa, eikä kysymys ole tiestä, jonka osakkaat muodostavat tiekunnan tai tiekunnan osakkaille yhteisesti kuuluvasta oikeudesta, 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 asianomaisen rasiitteesta saama hyöty. Kuivatamista varten perustettavan rasiitteen osalta hyöty määrätään vesilain 6 luvun säännösten mukaisesti. Tällöin voidaan myös perustaa vesilaissa tarkoitettu ojitusyhtiö. Mitä edellä tässä momentissa säädetään kuntoonpanokustannuksista, sovelletaan myös rasitealueen kunnossapitokustannuksiin. Kuivatamista varten perustetun rasiitteen kunnossapitoon sovelletaan, mitä vesilaissa ojan kunnossapidosta säädetään.

168 §

Jos toimitus perustuu kuolinpesän osakkaiden keskenään tekemään sopimukseen, kutsukirje toimitetaan pesän osakkaille. Muun toimituksen osalta kutsukirje kuolinpesälle voidaan toimittaa sille kuolinpesän osakkaalle, joka pitää huolta pesän hallinnosta. Jos kuolinpesä on usean pesän osakkaan yhteisessä hallinnossa, kutsukirje voidaan toimittaa yhdelle heistä. Kutsukirje voidaan toimittaa myös sille pesän osakkaista, joka hoitaa kuolinpesälle kuuluvaa kiinteistöä, jota toimitus koskee, taikka muulle, joka hoitaa pe-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

sän omaisuutta, tai sille, jolla muutoin on oikeus edustaa kuolinpesää ja käyttää puhevaltaa kuolinpesän puolesta.

178 §

Jos lohkominen on tullut vireille 22 §:n 2 momentin mukaisesti ja toimitusinsinööri toteaa lohkomisen suorittamisen tarpeettomaksi sen vuoksi, että määräala ja kiinteistö, josta määräala on luovutettu, ovat tulleet saman henkilön omistukseen ja tämä on saanut lainhuudon kiinteistöön, taikka jos lohkomisen suorittamatta jättämiselle on muu vastaavanlainen syy, toimitus raukeaa, jollei määräalan omistaja vaadi lohkomisen suorittamista. Muutoin raukeamiseen sovelletaan, mitä 2 momentissa säädetään.

214 §

Kiinteistöt saadaan yhdistää, jos:

1) kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille niin, että kunkin osanomistajan osuus jokaisesta kiinteistöstä on yhtä suuri ;

214 §

Kiinteistöt saadaan yhdistää, jos:

1) kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille niin, että kunkin osanomistajan osuus jokaisesta kiinteistöstä on yhtä suuri ja yhdistämistä pyytävällä on lainhuuto yhdistettäviin kiinteistöihin, milloin kiinteistöä koskeva saanto on lain mukaan huudatettava;

217 §

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, yhdistämällä muodostettava kiinteistö voidaan merkitä kiinteistörekisteriin valitusajan päättymistä odottamatta, jos yhdistämistä koskeva päätös on tehty hakemuksen mukaisesti 214:n 1 momentin nojalla tai sanotun lainkohdan ja 214 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetun sopimuksen nojalla taikka jos kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä päätöksen.

224 §

Rekisteriin merkittävä tontti vapautetaan vastaamasta sellaisen kiinteistön kiinnityksestä, jonka aluetta kuuluu tonttiin, jos

224 §

Rekisteriin merkittävä tontti vapautetaan vastaamasta sellaisen kiinteistön kiinnityksestä, jonka aluetta kuuluu tonttiin, jos

Voimassa oleva laki

Ehdotus

panttioikeuden haltija antaa siihen suostumuksensa. Tontti voidaan vapauttaa vastaamasta kiinnityksestä ilman panttioikeuden haltijan suostumusta, kun kantakiinteistön arvo selvästi ylittää panttisaamisen määrän. Vapauttamisesta päättää kiinteistörekisterin pitäjä tontin kiinteistörekisteriin merkitsemisen yhteydessä.

panttioikeuden haltija antaa siihen suostumuksensa. Tontti voidaan vapauttaa vastaamasta kiinnityksestä ilman panttioikeuden haltijan suostumusta, kun kantakiinteistön arvo selvästi ylittää panttisaamisen määrän tai *kun muodostettavaan tonttiin ei kohdistu kyseisen kiinnityksen perusteella panttioikeutta*. Vapauttamisesta päättää kiinteistörekisterin pitäjä tontin kiinteistörekisteriin merkitsemisen yhteydessä.

226 §

Jos tonttia rekisteröitäessä voidaan selvittää, että kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu vain tiettyyn kiinteistöön tai tonttiin, siitä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

(2 mom. kumotaan)

232 §

Toimituksen kestäessä haetaan muutosta ratkaisuun, joka koskee:

Toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta myös ratkaisuun, joka koskee halkomisen, yhteisen alueen jaon, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn yhteydessä suoritettua rajankäyntiä tai tilusvaihtoa taikka niiden suorittamista koskevan vaatimuksen hylkäämistä, jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen kesken toimituksen tarkoituksenmukaiseksi. Sama koskee halkomisen jakosuunnitelmaa koskevaa päätöstä, milloin halkominen suoritetaan 50 §:n 2 momentin mukaisesti.

10 a) päätöstä, suoritetaanko halkominen 48 §:n mukaisesti yhteishalkomisena, jollei päätös perustu osakkaiden sopimukseen;

Toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta myös ratkaisuun, joka koskee halkomisen, yhteisen alueen jaon, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn yhteydessä suoritettua rajankäyntiä tai tilusvaihtoa taikka niiden suorittamista koskevan vaatimuksen hylkäämistä, jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen kesken toimituksen tarkoituksenmukaiseksi. Sama koskee halkomisen jakosuunnitelmaa koskevaa päätöstä, milloin halkominen suoritetaan 50 §:n 2 momentin mukaisesti, ja 184 §:ssä tarkoitettussa riidassa annettua ratkaisua.

235 §

Uutta määräaika on pyydettävä maaomikudelle osoitetulla, ennen muutoksenhakujan päättymistä maanmittaustoimistoon toimitetulla kirjallisella hakemuksella, johon on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta.

Uutta määräaika on pyydettävä maaomikudelle osoitetulla, ennen muutoksenhakujan päättymistä 234 §:n 2 momentin mukaisesti maanmittaustoimistoon tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjälle toimitetulla kirjal-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Tällöin on noudatettava soveltuvien osin, mitä muutoksenhakukirjelmästä säädetään.

lisellä hakemuksella, johon on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava soveltuvien osin, mitä muutoksenhakukirjelmästä säädetään.

239 §

Muutoksenhakukirjelmä, johon on sisällytetty lupahakemus ja muutoksenhakemus, on yhdessä maaoikeuden tuomion tai päätöksen kanssa toimitettava maanmittaus-toimistoon viimeistään kuudentenakymmenentenä päivänä sen jälkeen, kun maaoikeuden ratkaisu julistettiin tai annettiin. Jos useat valittavat maaoikeuden ratkaisusta, ei valituskirjelmiin tarvitse liittää kuin yksi kappale maaoikeuden ratkaisusta.

239 §

Muutoksenhakukirjelmä, johon on sisällytetty lupahakemus ja muutoksenhakemus, on yhdessä maaoikeuden tuomion tai päätöksen kanssa toimitettava 234 §:n 2 momentin mukaisesti maanmittaus-toimistoon tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjälle viimeistään kuudentenakymmenentenä päivänä sen jälkeen, kun maaoikeuden ratkaisu julistettiin tai annettiin. Jos useat valittavat maaoikeuden ratkaisusta, ei valituskirjelmiin tarvitse liittää kuin yksi kappale maaoikeuden ratkaisusta.

22 luku

Lopetetussa toimituksessa havaitun virheen korjaaminen ja ylimääräinen muutoksenhaku

22 luku

Toimituksessa havaitun virheen korjaaminen ja ylimääräinen muutoksenhaku

280 a §

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

285 §

Haettaessa muutosta tässä laissa tarkoitettuun maanmittaus-toimiston 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.

285 §

Haettaessa muutosta tässä laissa tarkoitettuun maanmittaus-toimiston päätökseen on noudatettava, jollei toisin säädetä, mitä hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistöjen yhdistämistä sekä tontin tai yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla maaoikeudelta. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää päätöksen tiedoksisaanista. Muutoin muutoksenhakuun sovelletaan, mitä muutoksenhakemisesta lopetettuun toimitukseen säädetään.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

285 a §

Asianosainen kiinteistöjen yhdistämisessä taikka tontin tai yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevassa asiassa on hakija ja muu henkilö, jonka oikeutta asia välittömästi koskee. Panttioikeuden haltija on asianosainen silloin, kun kiinnityksestä vapauttaminen tehdään panttioikeuden haltijan suostumuksesta, jollei 224 §:n 3 momentista muuta johdu.

288 a §

Edellä 28 §:n 1 momentissa sekä 224 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiinnitysvastuusta vapauttaminen suoritetaan asianomaisen lohkokiinteistön tai tontin omistajan pyynnöstä. Kiinnityksestä vapauttaminen 28 §:n 2 momentissa ja 134 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa suoritetaan ilman omistajan pyyntöä.

Kiinnityksestä vapauttamiseen 28 §:n 1 ja 2 momentissa, 134 §:n 2 momentissa tai 224 §:n 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa sovelletaan, mitä maakaaren 18 luvun 6 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään kiinnityksen kohteeksi jäävien kiinteistöjen omistajien ja näihin kiinteistöihin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijoiden suostumuksesta.

289 §

Jos kiinteistö on vapautettu vastaamasta panttisaamisesta tämän lain nojalla ilman panttioikeuden haltijan suostumusta ja jos vapauttamisesta aiheutuu panttioikeuden haltijalle vahinkoa, korvaa vahingon valtio tai, milloin päätöksen on tehnyt kunnan virkamies, asianomainen kunta.

289 §

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

290 a §

Jos kiinteistötoimituksessa on todettu, että kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu toimituksen jälkeen muuhun kiinteistöön tai rekisteriyksikköön kuin mitä

Voimassa oleva laki

Ehdotus

koskevana se on kirjattu, asiasta on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

Jos yhteishalkomisessa tai uusjaossa osakas on pyytänyt osuuksien tai kiinteistöjen yhdistämisestä, toimitusinsinöörin on ilmoitettava siitä viipymättä kirjaamisviranomaiselle. Yhdistämisestä aiheutuvat muutokset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään sen jälkeen, kun kiinteistö, jota yhdistämis päätös koskee, on merkitty kiinteistörekisteriin.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

2.

Laki**kiinteistörekisterilain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 16 päivänä toukokuuta 1985 annetun kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 §:n 1 momentin 5 ja 9 kohta ja 7 §:n 1 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 2 §:n 1 momentin 5 ja 9 kohta laissa 559/1995, sekä *lisätään* 3 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 876/1996, uusi 3 ja 4 momentti sekä lakiin uusi 14 b § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

2 §

Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistönä:

5) valtion maalle perustetut luonnonsuojelulain (71/23) mukaiset suojelualueet;

5) valtion *omistamalle alueelle* luonnonsuojelulain (1096/1996) *tai sitä aikaisemman lainsäädännön mukaisesti perustetut* suojelualueet;

9) yleiset vedet.

9) yleiset *vesialueet*.

3 §

Kiinteistörekisterin pitäjä voi omistajan hakemuksesta tai suostumuksella muuttaa kiinteistön laadun. Muuttamisen edellytyksenä on, ettei kiinteistön uusi laatu ole ristiriidassa kiinteistön käyttötarkoituksen kanssa eikä muuttaminen aiheuta epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmässä. Jos laadultaan muutettavaan kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä, ei kiinteistön laatua saa muuttaa sellaiseksi, ettei se muutoksen jälkeen enää voisi olla kiinnityksen kohteena.

Edellä 3 momentissa tarkoitetun asian ratkaisee se kiinteistörekisterin pitäjä, jonka toimesta pitäämään kiinteistörekisterin osaan kiinteistö laadultaan muutettuna kuuluisi.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 §

Rekisteriyksikköä koskevinä tietoina kiinteistörekisteriin merkitään rekisteriyksikön asianomaisen kunnan nimi sekä, mikäli sellainen on annettu, rekisteriyksikön ja korttelin nimi sekä 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun ryhmän nimi.

7 §

Rekisteriyksikköä koskevinä tietoina kiinteistörekisteriin merkitään rekisteriyksikön sijaintikunnan, -kylän, -kaupunginosan tai muun niihin verrattavan alueen nimi sekä, jos sellainen on annettu, rekisteriyksikön ja sen sijaintikorttelin nimi.

14 b §

Kiinteistötunnuksen muuttamista tai rekisteritiedon korjaamista koskevaan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen ei saa valittamalla hakea muutosta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .
