Maa- ja metsätalousvaliokunnan mietintö n:o 45 hallituksen esityksestä kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta

Eduskunta on 14 päivänä lokakuuta 1994 lähettänyt maa- ja metsätalousvaliokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 227.

Lakivaliokunta on antanut valiokunnalle lausuntonsa. Lausunto (LaVL 11) on otettu tämän mietinnön liitteeksi.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina ylijohtaja Timo Kotkasaari ja maanmittausneuvos Raimo Vajavaara maa- ja metsätalousministeriöstä, lainsäädäntöneuvos Marjut Jokela ja lainsäädäntöneuvos Pekka Vihervuori oikeusministeriöstä, hallitusneuvos Kalevi Perko liikenneministeriöstä, hallitusneuvos Onni Juva kauppa- ja teollisuusministeriöstä, ylitarkastaja Antti Aalto ympäristöministeriöstä, maanmittausneuvos Pauli Karvinen maanmittauslaitoksesta, osastonjohtaja Markku Tornberg Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitosta, johtava lakimies Leena Karessuo ja maankäyttöinsinööri Jussi Eerolainen Suomen Kuntaliitosta, toimitusjohtaja Kari Kyttälä Maanomistajain Liitosta, asianajaja Reijo Savia Suomen Asianajajaliitosta, hallituksen jäsen Markku Villikka Maanmittausinsinöörien liitosta, johtokunnan puheenjohtaja Kari Sorsakivi Suomen Kunnallisteknillisestä Yhdistyksestä, puheenjohtaja Vesa-Matti Laakso Maanmittaushallinnon diplomi-insinöörit ry:stä, puheenjohtaja Jukka Syrjälä Valtion maanmittausalan ammattikorkeakoulu- ja opintotekniset ry:stä, puheenjohtaja Juhani Nurkka Maanmittausalan Ammattikorkeakoulu- ja Opistoteknisten Liitosta, ylitarkastaja Seppo Kaasinen Tielaitoksesta, oikeusneuvos Juhani Wirilander korkeimmasta oikeudesta, hallintoneuvos Ilmari Ojanen korkeimmasta hallinto-oikeudesta, maaoikeustuomari Esko Siren Etelä-Suomen maaoikeudesta ja professori Olavi Myhrberg Teknillisestä korkeakoulusta. Lisäksi Suomen Kiinteistöliitto on antanut kirjallisen asiantuntijalausunnon.

Hallituksen esitys

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi kiinteistönmuodostamislaki, joka sääntelisi kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden muodostamista, kiinteistöjaotuksen muuttamista, rekisteriyksiköiden ulottuvuuden määrittämistä ja vahvistamista sekä kiinteistöjaotukseen liittyvien epäselvyyksien selvittämistä. Lisäksi lakiin sisältyvät kiinteistöjen yhdistämistä koskevat säännökset. Ehdotettu laki sääntelisi kiinteistönmuodostamistoimintaa ja korvaisi nykyisen jakolain, kaavoitusalueiden jakolain sekä tilojen yhdistämisestä annetun lain.

Lisäksi ehdotetaan säädettäväksi laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta, laki kunnan kiinteistöinsinööristä ja laki kiinteistötoimitusmaksusta. Samalla ehdotetaan muutettavaksi 12 muuta lakia, joissa on kiinteistönmuodostamista koskevia säännöksiä.

Esityksellä pyritään parantamaan kansalaisten ja viranomaisten mahdollisuutta saada nykyistä luotettavampaa tietoa maa- ja vesialueista edistämällä omistusoikeusyksiköiden muodostamista kiinteistöiksi, väljentämällä kiinteistöjen muodostamisen edellytyksiä ja parantamalla tällä tavoin kiinteistörekisterin kattavuutta.

Esityksen tarkoituksena on myös parantaa kiinteistörakennetta edistämällä tilusjärjestelyjen suorittamista. Edelleen esityksellä pyritään yksinkertaistamaan, nopeuttamaan ja yhdenmukaistamaan kiinteistötoimituksissa noudatettavaa menettelyä ja parantamaan tällä tavoin kansalaisten palvelua sekä alentamaan toimituksista johtuvia kustannuksia. Tässä tarkoituksessa esitykseen sisältyvät toimitusmenettelyä koskevat säännökset olisivat nykyistä yleispiirteisemmät ja väljemmät.

Ehdotetut lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan aikaisintaan vuoden kuluttua niiden hyväksymisestä ja vahvistamisesta samanaikaisesti

maakaarta ja eräitä siihen liittyviä lakeja koskevien lakiehdotusten kanssa.

Valiokunnan kannanotot

Yleistä

Valiokunta toteaa esityksen keskeisenä tavoitteena olevan kiinteistöjärjestelmän selvyyden ja luotettavuuden parantaminen siten, että kansalaiset ja viranomaiset saavat eri toimintoja varten nykyistä kattavampaa ja luotettavampaa tietoa voimassa olevasta kiinteistöjaotuksesta. Kiinteistöjärjestelmän luotettavuuden kannalta on tärkeätä, että maa- ja vesialueiden omistusoikeusjaotuksessa tapahtuneiden muutosten seurauksena muodostuneet uudet omistusyksiköt muodostetaan kiinteistöyksiköiksi.

Esityksessä on todettu, että maanomistajan kannalta katsottuna kiinteistö on omistuksen ja siten lainhuudatuksen yksikkö. Kiinteistöjaotuksella on tärkeä merkitys maanomistajan luotonsaamisen 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.

Valiokunta kiinnittää esityksen mukaisesti huomiota siihen, että kiinteistöjärjestelmän selvyys edistää maanomistusolojen selvyyttä ja siten maahan liittyvien hallinnollisten ja taloudellisten asioiden hoitoa. Kiinteistöjärjestelmän selvyyteen nojautuen voidaan ylläpitää luotettavaa kiinteistörekisteriä, joka on pohjana kirjaamisjärjestelmälle ja verojärjestelmälle. Kiinteistönmuodostamistoimitusten ensisijaisena tarkoituksena on alueen maankäyttötilanteesta riippumatta yksilöidä maanomistajan omistukseen kuuluva alue siten, että se voidaan rekisteröidä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Esityksessä kiinteistöjärjestelmän ylläpitotehtävää on pidetty itsenäisenä, ensisijaisena kiinteistötoimitusten tarkoituksena.

Esityksestä ilmenee, että voimassa olevat jakolain säännökset perustuvat merkittäviltä osin niille periaatteille, jotka olivat vallalla 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alkupuolella. Kyseisenä ajanjaksona maanmittaustoimitukset painottuivat pääasiassa jakotoimituksiin. Siten erityisesti toimitusmenettelyä koskevat säännökset on laadittu pääasiassa jakotoimituksia silmällä pitäen. Nykyisistä maanmittaustoimituksista lukumäärältään valtaosa on kuitenkin muita maanmittaustoimituksia kuin jakotoimituksia.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että esityksen mukaan toimitusten teknistä suorittamista koskevien säännösten ohella myös jakolain aineelliset säännökset ovat eräiltä osin vanhentuneet. Jakotoimituksia ja maan vaihtamista koskevat säännökset on laadittu maa- ja metsätaloudessa aikaisemmin vallinneen käytännön kannalta. Tämän vuoksi säännöksissä on toimituksen lopputuloksen suhteen annettu pääpaino maan oikeasuhteiseen jakaantumiseen jakoosakkaiden kesken ja vaihdettavien alueiden arvojen keskinäiseen vastaavuuteen muiden alueeseen liittyvien omaisuusosien kuten puuston, rakennusten ja kiinteiden laitteiden ollessa toissijaisia tekijöitä. Esityksessä onkin pidetty tärkeänä jaon tai vaihdon suorittamista koskevien säännösten tarkistamista siten, että eri maankäyttömuodot ja eri omaisuusosat otettaisiin nykyistä tasapuolisemmin huomioon toimituksia koskevissa aineellisissa säännöksissä.

Esityksen perusteluista ilmenee, että jakolain mukainen kiinnitysten vastuusuhteita koskeva järjestelmä on nykyisellään jäykkä ja johtaa eräissä tapauksissa sekä kiinnityksen haltijan että kiinteistön omistajan kannalta epätyydyttävään lopputulokseen. Tämän vuoksi on pidetty tärkeänä, että kiinnityksenhaltijan aseman järjestämistä koskevat säännökset uudistetaan muun ohella siten, että toimituksessa voidaan suorittaa kiinnitysten järjestelyä ja kiinnitysvastuusta vapauttamista. Tähän liittyen esityksen perusteluissa on todettu, että hallituksen esitykseen maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 120) sisältyvät ehdotukset on tältä osin otettu huomioon.

Valiokunta pitää tärkeänä esityksen tavoitetta parantaa kiinteistörakennetta edistämällä tilusjärjestelyjen suorittamista. Valiokunta korostaa myös hallituksen esityksessä esiin tuodun palveluperiaatteen merkitystä. Palveluperiaatteeseen kuuluu osana se, että asioiden hoitaminen toimituksessa on järjestetty niin yksinkertaiseksi, että kansalainen yleensä pystyy itse hoitamaan asiansa ja valvomaan etuansa.

Esityksessä on tuotu esiin, että rakentamisen ja muun maankäytön ensisijainen ohjaaminen kuuluu rakennuslainsäädäntöön ja sanotuista tehtävistä huolehtiminen rakennuslupa- ja kaavoitusviranomaisille. Toisaalta esityksestä ilmenee, että yksityiskohtaisella kaavalla järjestetyillä alueilla ja muilla taaja-asutusalueilla rakenta-

misen ohjaaminen edellyttää kuitenkin osittamisrajoitustyyppisiä rajoituksia kiinteistönmuodostamiseen, jotta kaava voidaan toteuttaa kiinteistöjaotuksen osalta. Myös alueilla, joilla on voimassa rakennuskielto yksityiskohtaisen kaavan laatimista varten tai joille rantakaavan laatiminen rakennuslain säännösten mukaan on tarpeen, on esityksen mukaan tarkoituksenmukaista ottaa kiinteistönmuodostuksessa huomioon kaavoitukseen liittyviä näkökohtia ohjaamalla kiinteistönmuodostusta osittamisrajoitustyyppisillä säännöksillä. Valiokunta toteaakin saamansa selvityksen perusteella, että viime vuosina kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön kehittämisen pohjana on ollut näkemys, jonka mukaan tapahtuneen osittamisen ei tulisi vaikuttaa rakentamisen edellytyksiin. Näin on kuitenkin käytännössä saattanut tapahtua esimerkiksi rakennuslain mukaisessa poikkeuslupaharkinnassa.

Esityksessä on edellä todetun mukaisesti otettu huomioon uusi maakaari, jossa olisi säännökset kiinteistön kaupasta ja muusta luovutuksesta, lainhuudosta ja kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamisesta sekä kiinteistöpanttioikeudesta. Valiokunta pitää kiinteistönmuodostamislakiin vaikuttavana merkittävänä muutoksena sitä, että uuden maakaaren mukaan määräalan saajaa koskisi sama lainhuudatusvelvollisuus kuin kiinteistön saajaa. Kiinteistönmuodostamislaissa tämä otettaisiin huomioon siten, että määräalan lohkominen kiinteistöksi tai muodostaminen tontiksi olisi mahdollista vasta sitten, kun määräalan saaja on saanut lainhuudon saannolleen. Lisäksi on otettava huomioon se, että lainhuudatettu määräala olisi myös kiinnityskelpoinen. Valiokunta tulee jäljempänä pykäläkohtaisissa muutosehdotuksissa vielä ehdottamaan eräitä uuteen maakaareen liittyviä tarkennuksia.

Kunnan puhevalta, kunnalle tiedottaminen ja kunnan muutoksenhakuoikeus kiinteistötoimituksissa

Eräissä valiokunnalle annetuissa asiantuntijalausunnoissa on esitetty, että kunnan puhevaltaa ja kunnalle tiedottamista tulisi laajentaa kiinteistötoimituksissa. Näiden muutosesitysten on katsottu merkitsevän tosiasiallisesti sitä, että kiinteistönmuodostamislaissa laajennettaisiin nykyiseen kaavoitusalueiden jakolakiin (101/60) sisältyvät, eräitä sen osa-alueita koskevat asianosais-, puhevalta- ja tiedottamissäännökset koko valtakunnan kattaviksi. Nykyinen kaavoitusalueiden jakolaki koskee kiinteistön muodostumista ja siihen liittyviä toimituksia kaavoitusalueilla. Kaavoitettuja alueita on maamme pinta-alasta noin pari prosenttia.

Voimassa olevan kaavoitusalueiden jakolain 27 §:n (502/91) mukaan toimitusinsinöörin on ilmoitettava kunnanhallitukselle vähintään 14 päivää ennen toimituksen alkukokousta postin kuljetettavaksi jätetyllä kirjeellä sellaisesta toimituksesta, joka suoritetaan alueella, jolle on vahvistettu yleiskaava, asemakaava, rakennuskaava tai rantakaava tahi alueella, jota tarkoitetaan tämän lain 25 §:n 1 momentissa, rakennuslain 4 §:n 1 momentissa tai 123 a §:n 1 momentissa taikka alueella, jonka osalta toimitusinsinööri pitää 25 §:n 3 momentissa tarkoitettua rantakaavan tarpeellisuutta koskevaa alistusta mahdollisena. Valiokunnalle annetussa selvityksessä on tuotu esiin, että edellä mainittua kaavoitusalueiden jakolain 27 §:ää on muutettu vuonna 1991 juuri sen takia, että käytännössä oli todettu kunnan tarpeen seurata maanmittaustoimitusten suorittamista alueellaan rajoittuvan lähes yksinomaan taaja-asutusalueella tehtäviin toimituksiin.

Valiokunnalle on lisäksi todettu, että mikäli kunnalle tiedottamista laajennettaisiin siten, että kunnalle lähetettäisiin kutsukirje kaikkiin toimituksiin, tämä lisäisi myös toimituskustannuksia, jotka joudutaan perimään asianosaisilta täysimääräisinä. Toimitusmenettelystä muodostuisi myös entistä jäykempi, koska asianosaisten sopimuksen perusteella ei kyettäisi pitämään kokousta ilman tiedottamisajasta johtuvaa viivettä. Muun muassa lohkomista ei olisi yleensä mahdollista tehdä tiedottamatta 170 §:n 2 momentin mukaisesti.

Toisaalta valiokunnalle on asiantuntijataholta esitetty, että kunnan puhevalta ja muutoksenhakuoikeus on esitykseen kirjoitettu liian laajaalaisesti. Tällöin on muun ohella pidetty tarpeettomana yleiskaavan sisällyttämistä ehdotetun kiinteistönmuodostamislain 168 §:n 3 momenttiin. Valiokunta kiinnittää tältä osin huomiota esityksen perustelujen lisäksi siihen, että yleiskaava-alueella tiedottamisvelvollisuus koskisi vain vahvistettua yleiskaavaa, joiden osuus maamme pinta-alasta on melko vähäinen.

Valiokunta pitää tärkeänä, että tontinmittauksen ja yleisen alueen mittauksen aloittamisesta tiedotetaan esityksen mukaisesti kunnalle niissä tapauksissa, joissa kunta on asianosainen, vaikka toimitukset perustuvatkin kunnan laati-

maan asemakaavaan. Valiokunta painottaakin sitä, että toimitusmiesten riippumattomuus on eräs koko kiinteistönmuodostamislain ja yleensäkin hallinnollisen lainkäytön keskeisiä periaatteita. Kunnan palveluksessa olevaa toimitusinsinööriä ei tule tulkita kunnan edustajaksi. Valiokunta katsoo kuitenkin, että tapauksissa, joissa kunta ei ole asianosainen, voidaan kunnalle tiedottamisesta luopua silloin, kun on kyse asemakaava-alueella suoritettavista toimituksista, jotka 5 §:n 3 momentissa on säädetty kiinteistöinsinöörin toimitettaviksi. Tätä koskevan muutosehdotuksen valiokunta tulee esittämään jäljempänä pykäläkohtaisissa muutosehdotuksissa pykälän 168 kohdalla.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että esityksessä kunnalle on ehdotettu eräiltä osin puhevalta- ja muutoksenhakuoikeus, vaikka se ei olisikaan asianosainen. Valiokunnan saamasta selvityksestä on käynyt ilmi, että tarkoituksena on ollut varata kunnalle puhevalta niissä tapauksissa, joissa joudutaan käsittelemään lain 32—36 §:ssä ja 53 §:ssä määriteltyjä osittamisrajoituskysymyksiä, jolloin on haluttu turvata se, että toimituksessa on käytettävissä kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää paikallista informaatiota asioissa, jotka toimitusmiehet joutuvat muutoinkin jo viran puolesta selvittämään. Näissä tapauksissa kunnan edustaja toisi toimitusmenettelyyn lisätietoa päätöksenteon perusteeksi eikä kunnan puhevallan perusteena näissä asioissa olisikaan ensisijaisesti oikeussuojan tarve. Muissa toimituksessa käsiteltävissä asioissa ei ole katsottu voivan tulla esille sellaisia intressejä, joiden selvittäminen vaatisi kunnalta saatavaa lisäinformaatiota, vaan kysymys olisi tavanomaisista toimitusmiesten käsittelemistä asioista. Siltä osin kun kunta on kiinteistön omistaja sillä olisi aina normaali asianosaisasema.

Saamansa selvityksen perusteella valiokunta ei pidä tarpeellisena esittää otsakkeessa mainittujen asioiden osalta muita muutoksia lakiehdotuksiin kuin mitä edellä todetun mukaisesti esitetään jäljempänä pykäläkohtaisissa muutosehdotuksissa pykälän 168 kohdalla.

Osittamisrajoitukset

Valiokunnalle on eräissä asiantuntijalausunnoissa esitetty osittamisrajoitusten laajentamista. Tätä on perusteltu muun muassa sillä, että hallituksen esitys johtaisi käytännössä tilarakenteen pirstoutumiseen ja rakentamiskelvottomien kiinteistöjen muodostamiseen ja sitä kautta kuntiin kohdistuviin korvausvaatimuksiin, kun tiloille ei myönnettäisi poikkeuslupia rakentamiseen. Toisaalta on todettu, että kiinteistönmuodostamisella on merkitystä alueen rakentamisen suhteen vain asemakaavojen tonttijakoalueella eikä sillä ole tältä osin merkitystä poikkeusluvan myöntämisen kannalta. Rakennuslain mukaan vain asemakaava-alueella edellytetään rakennuspaikan muodostavan kiinteistörekisteriin merkityn tontin. Muualla rakennuspaikkana voi olla kokonainen kiinteistö, määräala tai kiinteistön osa. Rakennuspaikka voi muodostua jopa useasta eri kiinteistöstä.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että vuonna 1990 annetussa laissa kaavoitusalueiden jakolain muuttamisesta (29/90) selvennettiin kiinteistönmuodostamisen ja rakennuslupamenettelyn erillisyyttä. Tuolloin lähtökohdaksi otettiin se, ettei kiinteistön muodostamisen yhteydessä tosiasiallisestikaan ratkaista rakentamisen edellytyksiä, vaan tällaiset ratkaisut tapahtuvat joko kaavoituksen tai rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Esityksestä ei myöskään ilmene, että kiinteistönmuodostamislakiin ehdotetuilla säännöksillä olisi tarkoitus ohjata alueiden käyttöä tai ratkaista sitä, mihin tarkoitukseen jotakin aluetta saa käyttää. Nämä ratkaisut tehtäisiin edelleen pääsääntöisesti kaavoituksessa ja rakennuslupamenettelyssä. Kiinteistöiksi muodostaminen ei siten toisi mitään lisäoikeuksia maanomistajalle verrattuna määräalan omistajaan.

Valiokunta toteaa lohkomistoimitusten tarkoituksena olevan maanomistajalle kuuluvan alueen yksilöiminen siten, että se voidaan rekisteröidä kiinteistönä julkiseen kiinteistörekisteriin. Ehdotetun maakaaren mukaan määräalan saanto olisi jo lopullisesti tapahtunut kiinteistönmuodostamislainsäädännön osittamisrajoituksista riippumatta. Kiinteistönmuodostamisvaiheessa määräalalle olisi jo myönnetty lainhuuto ja siitä olisi myös muodostunut kiinnityskelpoinen yksikkö.

Edellä on painotettu kiinteistöjärjestelmän luotettavuuden merkitystä. Valiokunnalle annetussa selvityksessä on painotettu sitä, että osittamisrajoitusten laaja-alainen käyttö vaikuttaa voimakkaasti juuri kiinteistöjärjestelmän luotettavuuteen, sillä mitä enemmän rekisterijärjestelmän ulkopuolelle jää omistusyksiköitä sitä epäluotettavampi kiinteistöjärjestelmä on. Perusvaatimuksena tulisi olla, että kaikissa maahan liittyvien hallinnollisten ja taloudellisten asioiden hoidossa julkisten rekisterien avulla kyetään toteamaan, kuka omistaa minkäkin maa- tai vesi-

alueen ja mikä on alueen tosiasiallinen ulottuvuus. Kiinteistöjärjestelmän luotettavuusvaatimukset ovat valiokunnan saaman selvityksen mukaan entisestään kasvaneet, kun viranomaiset ovat tiedonhallinnassaan ja tuottamiensa tietojen välityksessä yhä enenevässä määrin siirtyneet tai ovat siirtymässä paikkatietojärjestelmiin. Paikkatietojärjestelmien toimivuus edellyttää luotettavaa kiinteistöjärjestelmää. Luotettava kiinteistöjärjestelmä puolestaan edellyttää, että kiinteistörekisteri on luotettava, jolloin juuri omistusyksiköiden ja kiinteistöyksiköiden on oltava mahdollisimman yhtenevät.

Valiokunnalle annetussa selvityksessä on katsottu, että kunnan luvan asettaminen osituksen edellytykseksi ositusrajoitusten sijaan pidentäisi puolestaan kiinteistötoimitusten toimitusaikoja ja lisäisi sekä virkavaltaisuutta että yksittäisen kansalaisen eli asiakkaan kustannuksia. Menettely loisi myös valtionhallintoon uuden lupajärjestelmän, kun samanaikaisesti valtion hallinnosta ollaan lupamenettelyjä voimallisesti purkamassa.

Eräissä asiantuntijalausunnoissa valiokunnalle on esitetty, että lohkomisten kaikki osittamisrajoitukset tulisi kohdistaa myös halkomisiin. Toisaalta valiokunnan huomiota on tältä osin kiinnitetty siihen, että halkominen tulee yleensä vireille sen johdosta, ettei yhteisomistussuhteen purkamisesta ole päästy sopimukseen. Jos yhteisomistuksen purkamista ei voitaisi toteuttaa halkomisena, yksittäinen osaomistaja olisi pakotettu käyttämään laissa eräistä yhteisomistussuhteista (180/58) määriteltyjä yhteisomistussuhteen purkumahdollisuuksia eli käytännössä pakkohuutokauppamenettelyä, johon pienenkin osuuden osaomistaja voisi pakottaa muut osakkaat. Pakkohuutokauppamenettelyn käyttö johtaisi käytännössä usein siihen, että kiinteistö siirtyisi kokonaan ulkopuolisten omistukseen, koska osakkailla ei olisi mahdollisuuksia yhtäkkisesti rahoittaa koko kiinteistön ostoa.

Saamansa selvityksen perusteella valiokunta ei pidä tarpeellisena laajentaa kiinteistönmuodostamislakiin otettavaksi ehdotettuja osittamisrajoituksia. Valiokunta katsookin, että mikäli kiinteistönkauppaa halutaan rajoittaa, tulee säännökset ottaa maakaareen tai asiaa koskevaan erityislakiin.

Uusjako

Valiokunta toteaa, että esityksessä uusjakojen suorittamismahdollisuuksia on laajennettu huomattavasti nykyisestään. Esitykseen sisältyvät säännökset mahdollistavat sen, että uusjakoa voidaan tarvittaessa käyttää kaikilla sellaisilla alueilla, joilla kiinteistöjaotus kiinteistöjen muuttuneen tai muuttuvan käytön tai teknologian kehittymisen tai muun sellaisen syyn vuoksi ei enää vastaa nykyajan tarpeita. Uusjaon suorittaminen ei siten olisi enää sidoksissa alueen maa- ja metsätalouskäyttöön. Lisäksi säännökset mahdollistaisivat jopa vain muutaman kiinteistön käsittävän uusjaon. Myös valtioneuvoston hyväksymien suojeluohjelmien toteuttamisen edistäminen on toimenpide, jossa edellä todetun mukaisesti parannettaisiin kiinteistöjaotusta ja edistettäisiin kiinteistöjen käyttöä. Hanke täyttäisi näin ollen uusjakojen edellytyspykälän pääsäännön.

On kuitenkin olemassa tiettyjä hankkeita, joiden toteuttamiseksi uusjakomenettely soveltuu, mutta joissa ei välittömästi kuitenkaan paranneta kiinteistöjaotusta ja edistetä kiinteistöjen käyttöä. Valiokunta kiinnittääkin huomiota siihen, että tällaisina hankkeina ehdotetussa kiinteistönmuodostamislaissa on otettu huomioon tie- ja kuivatusolojen parantaminen sekä maaseutuelinkeinolain (1295/90) tarkoituksiin hankitun alueen käyttämisen edistäminen.

Rakennusmaan järjestely

Rakennusmaan järjestelyä koskevat säännökset on ehdotettu otettavaksi kiinteistönmuodostamislain 12 lukuun.

Esityksen perusteluista ilmenee, että lähtökohtana rakennusmaan järjestelyssä olisi, että alueelle, jolla ei ole ennestään asema- tai 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.

Esityksen mukaan rakennusmaan järjestely 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 maanomis-

tuksen perusteella kaava-alueen rakennusoikeudesta kuuluu, ei kaavaa muutettaessa olisi enää vastaavanlaista tarvetta rakennusoikeuden jakaantumisen suhteuttamiseen ja järjestelyn suorittamiseen tätä varten.

Valiokunnan saamasta selvityksestä on myös käynyt ilmi, että järjestelytoimituksella voitaisiin edistää kaavassa eri käyttöön osoitettujen alueiden kiinteistöksi muodostamista. Siten kaavoitetulla alueella, jolla olisi useita kiinteistöjen ja määräalojen omistajia, voitaisiin järjestelytoimituksessa pääsääntöisesti koko järjesteltävä alue muodostaa kaavan mukaisiksi kiinteistöiksi yhdessä ainoassa toimituksessa, kun se muussa tapauksessa vaatisi todennäköisesti useita tilusvaihtoja sekä tontinosan tai rakennuspaikan osan lunastustoimituksia ja yleisen alueen lunastustoimituksia. Kaikkien tarvittavien toimenpiteiden suorittaminen samassa toimituksessa olisi tuolloin sekä työmäärältään että kustannuksiltaan selvästi edullisempaa kuin suorittamalla samat toimenpiteet usealla eri toimituksella.

Lakivaliokunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle antamassa lausunnossa säännöksiä on pidetty arveluttavina muun muassa perustuslain mukaisuuden kannalta, jota kannanottoa ei ole kuitenkaan lausunnossa tarkemmin yksilöity. Maa- ja metsätalousvaliokunnan asiantuntijatahoilta saamissa selvityksissä on tältä osin kiinnitetty huomiota osittelusta poikkeamista, alueiden vaihtamista, alueiden lunastamista sekä maanomistajien tasapuolista kohtelua ja omistusoikeuden suojaa koskeviin kysymyksiin. Asiassa valiokunnalle annetussa selvityksessä on kuitenkin myös viitattu siihen, että kyseisen lakiehdotuksen 58 §:n 3 momentin mukaan voitaisiin suorittaa pakollinen tilusvaihto (ilman omistajien suostumusta) siinä tapauksessa, että se olisi tarpeen asemakaavan tai rakennuskaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan muodostamiseksi. Vaihdettavien alueiden ei täysin tarvitsisi vastata arvoltaan toisiaan. Lisäksi ehdotuksen 62 §:n mukaan kiinteistön omistajilla olisi rakennuskaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi oikeus lunastaa toiseen rekisteriyksikköön kuuluvaa aluetta. Jos useat tahtoisivat lunastaa, etuoikeus olisi sillä, jolla olisi arvokkaampi osa rakennuspaikasta. Vastaavasta tontin osan lunastusoikeudesta asemakaava-alueella on säädetty rakennuslaissa. Myös tontin osan ja rakennuspaikan osan lunastustoimituksessa voitaisiin lunastaa toiselle kuuluva kiinteistö tai määräala vaikkapa kokonaan, milloin se käsittäisi vähemmän arvokkaan osan tontista tai rakennuspaikasta. Lunastaminen voitaisiin suorittaa siinäkin tapauksessa, että lunastettavaan alueeseen kuuluisi rakennuksia. Edellä esitetyt lunastamista koskevat lakiin ehdotetut säännökset vastaavat nykyisin voimassa olevia säännöksiä, jotka on säädetty tavallisessa lainsäätämisjärjestyksessä.

Lakiehdotuksen 124 §:n mukaan rakennus voitaisiin määrätä lunastettavaksi silloin, kun sen sijaintipaikan omistaja vaihtuisi. Valiokunnan saamassa selvityksessä on todettu, että samanlaiseen tilanteeseen voidaan joutua nykyisinkin niin sanottua kaavauusjakoa suoritettaessa. Kaavoitusalueiden jakolain 4 §:n mukaan uusjako voidaan tehdä myös asemakaava- ja rakennuskaava-alueella kaavan toteuttamisen helpottamiseksi.

Valiokunnalle annetussa selvityksessä on myös todettu, että osittelusta poikkeamisen raja muun muassa uusjaossa on nykyään 20 prosenttia silloin, kun kiinteistö saa tiluksia yli osuutensa. Nykyiset uusjakoa koskevat säännökset on säädetty tavallisessa lainsäätämisjärjestyksessä. Myös ehdotetun lain 77 §:n mukaan uusjaossa osakkaalle voidaan antaa tiluksia 20 prosenttia enemmän kuin hänelle jakoperusteiden mukaan kuuluu, ja osakkaan suostumuksella tämä osittelusta poikkeaminen voi olla suurempikin. Uusjaossa osakas voisi lisäksi joutua maksamaan lunastushinnan rakennuksesta, kuten nykyäänkin.

Edellä on verrattu rakennusmaan järjestelyssä suoritettavia alueiden vaihtamis- ja lunastamistoimenpiteitä sekä osittelusta poikkeamista (119-124 §) niihin toimenpiteisiin ja osittelusta poikkeamiseen, jotka sekä nykyisin voimassa olevan lainsäädännön mukaan että ehdotetun uuden lain mukaan voitaisiin suorittaa tilusvaihdon, nykyisen kaavauusjaon sekä tontin osan ja rakennuspaikan osan lunastustoimituksessa. Valiokunta katsoo saamansa selvityksen perusteella, että rakennusmaan järjestelyssä puuttuminen yksityiseen omaisuuteen ja toimituksen osakkaille asettamat lunastusvelvollisuudet ovat verrattavissa mainituista muista toimituksista aiheutuviin vastaaviin vaikutuksiin.

Valiokunta kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että sellaisissa tapauksissa, joissa asema- tai rakennuskaavaan on otettu kaavamääräys rakennusmaan järjestelyn toimittamismahdollisuudesta, ei kenellekään maanomistajalle ennen järjestelyn suorittamista, kun järjestely on pantu vireille ennen kaavan lainvoimaiseksi tuloa, ole tullut sellaista kaavaan perustuvaa varallisuusetua rakennusoikeuden perusteella, jonka hän menettäisi rakennusmaan järjestelyn vuoksi.

Lakiehdotuksen 119 §:n 1 momentissa on säännös siitä, että kunnan omistamien alueiden osalta jakoperusteena olisi niillä kaavan vahvistamisen jälkeen oleva arvo, kun taas muiden osakkaiden omistamien alueiden osalta se arvo, joka niillä oli ennen kaavan laatimista. Esityksen perusteluissa on todettu, että kunnalle kuuluvasta kaavoitusoikeudesta johtuu, että vahvistetun kaavan mukainen rakennusoikeus kunnalla on itse asiassa jo ennen kaavan laatimista. Valiokunta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että kaavan sisältöä sitoo rakennuslain kaavan laatimista koskevat säännökset. Koska rakennusmaan järjestelyä koskevat säännökset asettaisivat tältä osin kunnan parempaan asemaan muihin maanomistajiin nähden, valiokunta tulee jäljempänä pykäläkohtaisissa muutosehdotuksissa esittämään säännöksessä kunnalle ehdotetun erikoisaseman poistamista.

Pykäläkohtaiset muutosehdotukset

2. Kiinteistönmuodostamislaki

5 §. Valiokunta ehdottaa 2 momenttiin tehtäväksi lisäyksen lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla. Lakivaliokunnan lausunnosta poiketen valiokunta katsoo kuitenkin, että ehdotettu lisäys koskisi vain niitä tapauksia joissa lohkomisen yhteydessä on tarpeen tehdä päätös lohkokiinteistön vapauttamisesta emäkiinteistöön vahvistetusta kiinnityksestä.

14 §. Valiokunta ehdottaa, että 1 momentista poistetaan maanmittauspiiri-sana, koska 1.1.1994 voimaan tulleella maanmittauslaitosta koskevilla lainmuutoksella ja asetuksella poistettiin maanmittauspiiri -käsite maanmittauslaitoksen organisaatiosta.

17 §. Valiokunta ehdottaa 1 momentin muuttamista lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti.

31 §. Valiokunta ehdottaa 2 momentin muuttamista lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti.

72 §. Valiokunta ehdottaa 2 momentin muuttamista lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti.

119 §. Valiokunta on edellä rakennusmaan järjestelyä koskevissa kannanotoissaan katsonut, että 1 momenttiin ehdotettu säännös asettaisi jakoperusteen osalta kunnan parempaan asemaan kuin muut maanomistajat. Valiokunta esittää momentista poistettavaksi maininnan kunnan erityisasemasta.

158 §. Valiokunnalle annetussa selvityksessä on tähdennetty, että perustettaessa rasite maan kuivattamista varten kysymys on itseasiassa vesilain 6 luvun mukaisesta ojituksesta. Vesilaki sisältää yksityiskohtaisia säännöksiä kuivatushyödyn määräytymisestä ja kuntoonpanokustannusten osittelemisesta. Lainsäädännön yhtenäisyys edellyttää, että näitä sääntöjä sovelletaan myös silloin, kun ojituspäätös tehdään rasitetoimituksessa. Ehdotetun 2 momentin viimeisen virkkeen nojalla vesilakia sovellettaisiinkin kunnossapidon osalta. Hyödyn jakaminen ja ojitusyhtiön perustaminen vesilain mukaisesti olisi ehdotuksenkin mukaan mahdollista 282 §:n nojalla. Kuitenkin sanottu pykälä liittyy lähinnä uusjaon yhteydessä tapahtuvaan ojitukseen (73-75 §). Lainsäädännön kokonaisuuden kannalta valiokunta pitääkin tarpeellisena tarkistaa 2 momenttia momenttiin tehtävällä lisäyksellä.

159 §. Valiokunta kiinnittää huomiota lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevään pykälän perusteluja koskevaan kannanottoon.

168 §. Valiokunta ehdottaa 2 momentin muuttamista lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti.

Ehdotetun 3 momentin mukaan tontin mittauksen ja yleisen alueen mittauksen aloittamisesta olisi aina tiedotettava kutsukirjeellä myös kunnalle. Valiokunnalle annetussa selvityksessä on todettu, että asemakaavan toteuttamiseen liittyvät 5 §:n 3 momentissa mainitut toimitukset tulisi rajata tämän tiedottamisvelvollisuuden ulkopuolelle. Tuolloin tiedottamisen tarvetta ei ole, koska toimitukset perustuvat kunnan laatimaan asemakaavaan. Valiokunta ehdottaa 3 momentin loppuun lisättäväksi asiaa koskevan virkkeen.

169 §. Valiokunta kiinnittää huomiota lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevään 1 momentin perusteluja koskevaan kannanottoon.

180 §. Ehdotetun pykälän 1 momentissa käytetään ilmaisua "apumiehet". Koska apumies ei ole oikeudellinen käsite valiokunta ehdottaa momenttia muutettavaksi siten, että siinä käytetään sukupuoleen viittaamatonta ilmaisua "apuhenkilöt".

191 §. Valiokunta ehdottaa pykälän muuttamista lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti. Samalla valiokunta kiinnittää huomiota lausunnossa olevaan pykälän perusteluja koskevaan kannanottoon.

204 §. Valiokunta ehdottaa 1 momentin muuttamista lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti.

214 §. Valiokunta ehdottaa pykälän 1 momenttia muutettavaksi lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti.

218 §. Valiokunta ehdottaa 1 momentin muuttamista lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti.

221 §. Valiokunta ehdottaa 1 momentin muuttamista lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti.

222 §. Valiokunta ehdottaa 1 momentin muuttamista lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti.

223 §. Saamansa selvityksen perusteella valiokunta ehdottaa 1 momenttia muutettavaksi sisällöltään siten, että jos kirjattu erityinen oikeus kohdistuisi tontin alueeseen se rinnastettaisiin kiinnitykseen. Pykälän 2 momentin 1 kohta sisältyy asiallisesti 1 momentin säännökseen ja se voidaan siten poistaa. Tämän huomioon ottaen, valiokunta ehdottaa 2 momentin selkeyttämistä.

224 §. Valiokunta ehdottaa 3 momentin muuttamista lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti.

225 §. Valiokunta ehdottaa pykälän muuttamista lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti.

243—245 §. Valiokunta viittaa lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevään pykälien perusteluja koskevaan kannanottoon.

260 §. Valiokunta ehdottaa 1 ja 2 momenttiin muutosta lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti.

277 §. Valiokunta toteaa, että lakiehdotuksen perusteluissa ei ole täsmennetty, mitä säännöksessä käytetyllä merkintävirheellä tarkoitetaan. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan säännöksessä olevalla merkintävirheellä tarkoitetaan toimitusasiakirjoihin eli lähinnä toimituskartalle tehtyä merkintävirhettä, kuten esimerkiksi jonkin tiluskuvion merkitsemistä kuuluvaksi toiseen tilaan kuin mihin se kuuluu, silloin kun merkitään nautintarajoja kartalle. Siten merkintävirhe on rinnastettavissa pitkälti kirjoitusvirheeseen. Sen sijaan säännöksessä ei tarkoiteta kiinteistörekisteriin merkitsemisessä tapahtunutta merkintävirhettä, jonka korjaamisesta säädetään kiinteistörekisterilain 8 §:ssä. Säännöksessä ei myöskään ole tarkoitettu rajan merkitsemisessä tarkoitettua virhettä.

Saamansa selvityksen perusteella, valiokunta ehdottaa, että säännökseen lisättäisiin myös rajan merkitsemisessä tapahtuneen virheen korjaaminen, koska siihen on käytännön tarvetta. Asiaa koskeva muutos ehdotetaan tehtäväksi 1 momenttiin.

280 §. Säännösehdotuksen perusteluista ilmenee, että niillä, joiden oikeutta asia koskee, tarkoitetaan toimituksen asianosaisia. Epäselväksi jää, ovatko panttivelkojat tällaisia henkilöitä. Valiokunnan saamasta selvityksestä ilmenee kuitenkin, että puuttuminen lainvoimaiseen kiinteistönmuodostukseen koskee mitä suurimmassa määrin muun muassa kiinnitysvelkojien (maakaariehdotuksen mukaan panttivelkojien) oikeutta. Asiantilan selventämiseksi valiokunta ehdottaa, että säännöksen loppuosaan tehdään asiaa koskeva muutos.

291 §. Ehdotettuun 2 momenttiin sisältyy valtuutussäännös siitä, että maanmittauslaitoksen keskushallinto antaa tarpeelliset kaavat ja määräykset säännöksessä mainituista asioista. Valiokunnalle annetussa selvityksessä on pidetty tarpeellisena, että momentin loppuun lisättäisiin maininta kiinteistötoimituksessa suoritettavien mittausten tarkkuudesta. Valiokunta ehdottaa 2 momenttiin tehtäväksi asiaa koskevan muutoksen.

3. Laki yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta

90 §. (uusi) Lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti valiokunta ehdottaa, että pykälään lisätään uusi 2 momentti.

5. Laki kunnan kiinteistöinsinööristä

2 §. Lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla valiokunta ehdottaa pykälän muuttamista lausunnossa esitetyn mukaisesti.

8. Laki maaseutuelinkeinolain 38 ja 43 §:n muuttamisesta

43 §. Valiokunta ehdottaa, että 3 momentissa oleva ilmaisu "lopullisesta jakoehdotuksesta" korvataan ilmaisulla "uusjakosuunnitelman

vahvistamisesta", jota käytetään kiinteistönmuodostamislaissa.

10. Laki kalastuslain muuttamisesta

124 § (uusi). Lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla ja lausunnossa esitetyn mukaisesti valiokunta ehdottaa, että lakiin lisätään uusi 124 pykälä.

12. Laki uusjakojen tukemisesta annetun lain 4 ja 6 §:n muuttamisesta

4 ja 6 §. Valiokunta toteaa, että laki uusjakojen tukemisesta annetun lain muuttamisesta (1239/94) on tullut voimaan 1.1.1995. Valiokunta ehdottaa pykäliin tehtäviksi sanotusta laista johtuvat muutokset.

15. Laki vesistöhankkeiden johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä annetun lain muuttamisesta

4 §. Valiokunta ehdottaa lakivaliokunnan lausunnosta ilmenevillä perusteilla lakiehdotuksen 2 momentin täydentämistä lausunnossa esitetyn mukaisesti.

Valiokunta ehdottaa kunnioittaen,

että hallituksen esitykseen sisältyvät 1., 4., 6., 7., 9., 11., 13., 14. ja 16. lakiehdotus hyväksyttäisiin muuttamattomina ja

että hallituksen esitykseen sisältyvät 2., 3., 5., 8., 10., 12. ja 15. lakiehdotus hyväksyttäisiin näin kuuluvina:

2.

Kiinteistönmuodostamislaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Soveltamisala ja määritelmät

1 ja 2 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

2 luku

Kiinteistötoimitus ja toimitusmiehet

3 ja 4 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

5 §

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Edellä 1 momentissa mainittu insinööri tai teknikko voi olla toimitusinsinöörinä lohkomisessa, vapaaehtoisessa tilusvaihdossa, erillisen alueen tilaksi muodostamisessa, yhteisalueosuuden siirrossa ja tilaksi muodostamisessa, yhteisen alueen muodostamisessa, yksityistielain mukaisessa tietoimituksessa, rasitetoimituksessa sekä rajankäynnissä. Jos lohkomisen, erillisen alueen tilaksi muodostamisen tai vapaaehtoisen tilusvaihdon yhteydessä on tarpeen suorittaa muuta kuin kiinteistönmääritystä tai rasitetta koskeva toimenpide, on toimitusinsinöörinä oltava diplomi-insinööri. *Sama on voimassa, jos lohkomisen yhteydessä tehdään päätös lohkokiinteistön vapauttamisesta emäkiinteistöön vahvistetusta kiinnityksestä.*

(3 ja 4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

6—13 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

3 luku

Kiinteistötoimituksen vireilletulo sekä asianosaiset ja muut puhevallan käyttäjät

14 §

Kiinteistötoimitusta haetaan kirjallisesti *siltä* 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.

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

15 ja 16 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

17 §
Asianosainen toimituksessa on hakija ja *(poist.)* muu henkilö, jonka oikeutta toimitus välittömästi koskee. *Panttioikeuden haltija on asianosainen silloin, kun lohkokiinteistö tai alue vapautetaan 28 §:n tai 134 §:n nojalla kiinnityksistä ilman panttioikeuden haltijan suostumusta.*
(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

18 ja 19 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

4 luku

Lohkominen

20—30 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

31 §
(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)
Jos asianosaiset 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 säädetyllä tavalla. *(Poist.)* Lohkomista ei estä se, ettei tällaisen lisäalueen tai osuuden saantoa ole lainhuudatettu, jos saannosta esitetään selvitys, joka olisi ollut tarpeen sen huudattamiseksi.
(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

32—37 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

5 luku

Erillisen vesijätön ja muun erillisen alueen tilaksi muodostaminen ja kiinteistöön liittäminen

38—41 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

6 luku

Tontinmittaus ja yleisen alueen mittaus

42—46 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

7 luku

Halkominen

47—55 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

8 luku

Tilusvaihto ja alueen siirtäminen

56—66 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

9 luku

Uusjako

67—71 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

72 §
(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)
Uusjaossa voidaan rakentaa osakaskiinteistöjen tarvitsemat vedenhankinta- ja viemäröintilaitteet. Laitteiden rakentamista koskevan suunnitelman laatii tai teettää asianomainen *alueellinen ympäristökeskus.*

73—95 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

10 luku

Yhteismetsän muodostaminen

96—100 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

11 luku

Kiinteistönmääritys

101—112 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

12 luku

Rakennusmaan järjestely

113—118 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

119 §

Rakennusmaan järjestelyssä on jakoperusteena osakkaan järjestelyalueella omistamien alueiden se arvo, joka niillä oli ennen kaavan laatimista. *(Poist.)*

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

120—130 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

13 luku

Yhteiset alueet ja erityiset etuudet

Yhteisalueosuuden siirtäminen ja tilaksi muodostaminen

131 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

Yhteisen alueen muodostaminen ja alueen liittäminen yhteiseen alueeseen

132—136 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

Yhteisen alueen jako

137—147 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

Erityiset etuudet

148 ja 149 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

Erinäisiä säännöksiä

150—153 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

14 luku

Rasitteet

154—157 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

158 §

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

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. *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. Kuivattamista varten perustetun rasitteen kunnossapitoon sovelletaan, mitä vesilaissa ojan kunnossapidosta säädetään.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

159—167 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

15 luku

Toimitusmenettely

Tiedottaminen

168 §

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jos toimitus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määräalaa, *kutsukirje toimitetaan erikseen kaikille yhteisomistajille.* Jos toimitus koskee yhteistä aluetta eikä toimituksessa ole kysymys sen jakamisesta tai 101 §:n 1 momentin 2, 4 tai 5 kohdassa tarkoitetusta kiinteistönmäärityksestä tai vastaavasta toimenpiteestä, kutsukirje toimitetaan osakaskunnalle noudattaen, mitä yhteisaluelain 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. *Kirje toimitetaan kuitenkin tiekunnalle, jos toimitushakemuksesta ilmenee tai muutoin on tiedossa, että toimitus koskee tiekunnan tietä.*

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. *Täs-*

sä tarkoitettua kutsukirjettä ei lähetetä kunnalle kuitenkaan niissä toimituksissa, jotka 5 §:n 3 momentissa on säädetty kiinteistöinsinöörin toimitettavaksi.

169—171 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

Kokoukset ja muu toimitusmenettely

172—179 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

180 §
Toimitusinsinöörin tehtävänä on hankkia toimituksen suorittamisessa tarvittavat *apuhenkilöt* sekä rajojen merkitsemistä ja muita maastotöitä varten tarpeelliset tarvikkeet ja työvälineet.
(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

181—190 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

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—194 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

Jyvitys ja muu arviointi

195—198 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

Korvaukset

199—203 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

204 §
Kiinteistö, jonka osalta korvaus on määrätty suoritettavaksi, on *(poist.)* panttina maksamattomasta korvauksesta ja sille suoritettavasta korosta niin kuin maakaaren 20 luvussa säädetään. Toimitusinsinöörin on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle edellä tarkoitetusta panttioikeudesta.
(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

205 ja 206 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

16 luku

Toimituskustannukset

207—213 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

17 luku

Kiinteistöjen yhdistäminen

214 §
Kiinteistöt saadaan yhdistää, jos:
(1—7 kohta kuten hallituksen esityksessä)
8) kiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä tai *kiinteistöihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset taikka niiden lisäksi vain yhteen kiinteistöön kohdistuu yhteiskiinnityksiä huonommalla etusijalla olevia kiinnityksiä.*
(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)
Mitä 1 momentin 8 kohdassa säädetään, koskee myös yhdistettäviin kiinteistöihin kohdistuvia kirjattuja erityisiä oikeuksia. Ennen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetun asian ratkaisemista on panttioikeuden haltijoille varattava tilaisuus mielipiteensä esittämiseen asiassa.

215—217 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

218 §
Yhdistettäviin kiinteistöihin vahvistetut kiinnitykset ja muut kirjaukset kohdistuvat yhdistämisen jälkeen yhdistämällä muodostettuun kiinteistöön. Edellä 214 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa kiinnitykset *ja muut kirjaukset* kohdistuvat samalla etusijalla ja 2 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa sopimuksen mukaisessa etusijajärjestyksessä yhdistämällä muodostettuun kiinteistöön.
(2 ja 3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

18 luku

Tontin ja yleisen alueen merkitseminen kiinteistöksi kiinteistörekisteriin

Merkitseminen mittauksen perusteella

219 ja 220 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

221 §
Tontti voidaan merkitä kiinteistörekisteriin, jos:
(1 ja 2 kohta kuten hallituksen esityksessä)
3) tontin alue tai sen osa ei ole ulosmitattu tai ei kuulu konkurssipesään eikä mihinkään tontin alueeseen tai sen osaan kohdistu turvaamistoimenpiteitä; *ja*
(4 kohta kuten hallituksen esityksessä)
(2 ja 3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

222 §
Edellä 221 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla omistajalla tai omistajilla tulee olla lainhuuto siihen kiinteistöön tai määräalaan, josta tontti muodostuu. Sama on voimassa, jos tontti käsittää alueita kahdesta tai useammasta kiinteistöstä tai määräalasta tai yhteisestä alueesta. Lainhuuto ei ole tarpeen siltä osin kuin alue on hankittu lunastamalla. *Jollei yhteiseen alueeseen tai sen määräalaan voida myöntää lainhuutoa, omistajan on esitettävä muu tarpeellinen selvitys osakkaiden omistusoikeudesta yhteiseen alueeseen sekä määräalan omistusoikeudesta.*

223 §
Jos *kirjattu erityinen oikeus kohdistuu tontin alueeseen*, se rinnastetaan kiinnitykseen.
Jos tonttiin sisältyy yhteistä aluetta, huomioon ei oteta niitä kiinnityksiä tai muita kirjauksia, jotka kohdistuvat yhteisen alueen osakaskiinteistöihin.

224 §
(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä)
Ennen 1 momentissa tarkoitetun asian ratkaisemista on panttioikeuden haltijalle varattava tilaisuus tulla kuulluksi, jollei kiinnityksestä vapauttamisen vaikutus ole vähäinen.
(4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

225 §
Kiinteistörekisterin pitäjän on viipymättä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle, jos tontti on vapautettu kiinnityksestä tai jos kiinnitysten ja muiden kirjausten etusijajärjestyksestä on tehty sopimus. Tontin muodostamisesta aiheutuvat merkinnät tehdään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, kun kiinteistörekisterin pitäjän päätös on tullut lainvoimaiseksi ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

226—228 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

Merkitseminen ilman mittausta

229 ja 230 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

19 luku

Muutoksenhaku

231—241 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

20 luku

Maaoikeus

242—253 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

21 luku

Asian käsittely maaoikeudessa

254—259 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

260 §
Maaoikeuden 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 *sellaisille muille asianosaisille, jotka eivät ole* ilmoittamista *pyytäneet*, huomioon ottaen asianosaisten lukumäärä ja käsiteltävänä oleva asia, ei ole *tarpeellista*, istunnosta tiedotetaan *kuitenkin heidän osaltaan* kuuluttamalla yhdessä tai kahdessa paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä vähintään 14 päivää ennen istuntoa.
Jos valitus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määräalaa eikä asiassa ole kysymys kiinteistön jaosta, riittää, että istunnosta

ilmoitetaan kutsukirjeellä yhdelle omistajista. *Yhteisomistajalle, joka on tätä pyytänyt, on istunnosta kuitenkin aina ilmoitettava.* Jos valitus koskee yhteistä aluetta eikä asiassa ole kysymys sen jakamisesta tai jaon täydentämisestä, istunnosta ilmoitetaan kutsukirjeellä osakaskunnalle noudattaen, mitä yhteisaluelain 26 §:ssä säädetään.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

261—270 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

22 luku

Lopetetussa toimituksessa havaitun virheen korjaaminen ja ylimääräinen muutoksenhaku

271—276 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

277 §

Jos kiinteistörekisteriin merkityssä toimituksessa on tehty sellainen mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe *taikka virhe rajan merkitsemisessä maastoon*, joka *virhe* ei ole vähäinen ja joka vaikuttaa asianosaisen oikeuteen, voidaan virhe oikaista kiinteistönmääritystoimituksessa, 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.

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

278 ja 279 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

280 §

Käsiteltäessä tässä luvussa tarkoitettua virheen oikaisemista asianosaisia ovat *(poist.)* ne *oikeudenhaltijat*, joiden oikeutta asia koskee.

23 luku

Erinäiset säännökset

281—290 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

291 §

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Tässä laissa tarkoitettujen toimitusten ja tehtävien suorittamisen ohjaamiseksi maanmittauslaitoksen keskushallinto antaa tarpeelliset asiakirjojen kaavat sekä määräykset käytettävistä rajamerkeistä *(poist.)*, karttaan tehtävistä merkinnöistä *ja kiinteistötoimituksessa suoritettavien mittausten tarkkuudesta.*

24 luku

Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

292—297 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

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, *90 §:n 2 momentti,* 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, 85 § *ja 90 §:n 2 momentti* 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, 9, 9 a, 9 b, 10, 28, 33, 33 a, 37, 38, 38 a, 38 d, 40, 42—44, 48, 51, 51 a, 52, 64 ja 67 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

11 luku

Tien ja tiehen liittyvien oikeuksien lakkauttaminen

84 ja 85 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

90 § (uusi)

— — — — — — — — — — — — — —

Muutoin voidaan tietoimituksessa tehty tai tielautakunnan antama päätös panna täytäntöön muutoksenhausta huolimatta, jollei maaoikeus kiellä päätöksen täytäntöönpanoa. Maaoikeus on tällöin päätösvaltainen myös, kun siinä on vain maaoikeustuomari.

99 a, 104, 104 a ja 107 a §
(Kuten hallituksen esityksessä)

Voimaantulosäännös
(Kuten hallituksen esityksessä)

5.

Laki

kunnan kiinteistöinsinööristä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

2 §
Kiinteistöinsinöörin valitsee kunta. *Kiinteistöinsinöörin tulee olla virkasuhteinen.* Kiinteistöinsinöörin kelpoisuusehtona on maanmittauksen koulutusohjelman mukainen tehtävään soveltuva diplomi-insinöörin tutkinto.

3—7 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

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 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

43 §

Kiinteistötoimitukset

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä)
Ennen kuin uusjaossa päätetään *uusjakosuunnitelman vahvistamisesta*, on 2 momentissa tarkoitetun omaisuuden suunnitellusta käyttämisestä pyydettävä maaseutuelinkeinopiirin lausunto ja varattava maaseutuelinkeinopiirille tilaisuus luovutussopimusten tekemiseen tilakoon suurentamiseen tarkoitetusta omaisuudesta. Muusta 2 momentissa tarkoitetusta omaisuudesta määrätään uusjaossa suoritettavaksi tilikorvaus maa- ja metsätalousministeriölle.
(4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Voimaantulosäännös
(Kuten hallituksen esityksessä)

10.

Laki

kalastuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 16 päivänä huhtikuuta 1982 annetun kalastuslain (286/82) 45 §:n 1 momentti, 55 §, 117 §:n 3 momentti *ja 124 §,*
näistä 45 §:n 1 momentti sellaisena kuin se on 22 päivänä joulukuuta 1993 annetussa laissa (1355/93), seuraavasti:

45, 55 ja 117 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

124 § (uusi)
Milloin 8 §:n 2 momentin soveltamiseksi on tar-

peen selvittää, mitkä vesialueet sijaitsevat ulkosaaristossa, voidaan asia selvittää maaseutuelinkeinopiirin hakemuksesta suoritettavassa kiinteistötoimituksessa. Toimituksen suorittaa toimitusinsinööri ilman uskottuja miehiä ja siihen on muuten sovellettava, mitä kiinteistönmuodostamislaissa säädetään rajankäynnistä. Toimitus suoritetaan valtion kustannuksella. Olosuhteiden muututtua voidaan ulkosaariston rajaa uudessa toimituksessa muuttaa.

Voimaantulosäännös
(Kuten hallituksen esityksessä)

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 *§:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat 16 päivänä joulukuuta 1994 annetussa laissa (1239/94),* seuraavasti:

4 §

Osakkaiden maksettavaksi *tuleva kiinteistötoimitusmaksu* voidaan 3 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa uusjaoissa *jättää osaksi tai* kokonaan perimättä.

6 §

Maa- ja metsätalousministeriö päättää uusjaon kustannuksista 3 §:n 2 *(poist.)* momentin mukaisesti valtion lopulliseksi menoksi jätettävän *osuuden* suuruudesta sekä 4 §:ssä *tarkoitetun* kiinteistötoimitusmaksun *osaksi tai kokonaan* perimättä jättämisestä. *(Poist.)*

— — — — — — — — — — — — — —

Voimaantulosäännös
(Kuten hallituksen esityksessä)

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 ja 3 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

4 §

— — — — — — — — — — — — — —

Saatuaan vesilain 21 luvun 8 a §:ssä tarkoitetut päätösasiakirjat 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. *Vesilain 19 luvun 5 a §:n 3 momentissa ja 21 luvun 8 a §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa toimitusmääräys annetaan sanotuissa lainkohdissa säädetyin edellytyksin.*

— — — — — — — — — — — — — —

7, 9, 10, 12, 17, 18, 20, 21 ja 22—24 §
(Kuten hallituksen esityksessä)

Voimaantulosäännös
(Kuten hallituksen esityksessä)

Edelleen valiokunta ehdottaa kunnioittaen,

että lakiehdotus n:o 1 käsiteltäisiin valtiopäiväjärjestyksen 67 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla.

Helsingissä 10 päivänä helmikuuta 1995

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja S-L. Anttila, varapuheenjohtaja Iivari, jäsenet Kalli, Koistinen, Lahikainen, Ollila, Polvinen, Pulliainen, Rajamäki, Riihijärvi, Rinne, Saario, Saastamoinen (osittain), Urpilainen ja Westerlund (osittain) sekä varajäsenet Mölsä (osittain) ja Puhakka.

Vastalauseita

I

2. Kiinteistönmuodostamislaki

3 luku

17 §. Voimassa olevan lain mukaan kunnalla on oikeus tehdä kaavoitusalueiden jakolakiin perustuvia vaatimuksia kaikissa kunnan alueella suoritettavissa maanmittaustoimituksissa samoin kuin valittaa niistä.

Hallituksen esityksessä kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta (HE 227) heikennetään kunnan tiedonsaantia, puhevaltaa ja valitusoikeutta merkittävästi nykyiseen tilanteeseen verrattuna ja siirretään käytännössä samalla päätösvaltaa valtion viranomaisille.

Hallituksen esityksen mukaan kunnalla on oikeus käyttää puhevaltaa toimituksessa, 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.

Kunnalla ei sen sijaan olisi puhevaltaa alueella, jota koskevat rakennusjärjestyksen rakennuspaikkaa koskevat määräykset. Se heikentäisi merkittävästi kunnan mahdollisuuksia kaavoituksen suunnittelussa ja toteutuksessa, kuten monet asiantuntijat ovat lausunnoissaan todenneet.

4 luku

34 §. Lakiehdotuksessa lievennetään ositusrajoituksia siten, että laki ei enää kieltäisi osittamista yleiskaavan vuoksi rakennuskiellossa olevalla alueella. Tämä mahdollistaisi sen, että tehdään maakauppoja, joissa ostaja kuvittelee voivansa rakentaa ostamalleen maalle, mutta maa-alue onkin rakennuskiellossa.

Jos jollekin alueelle syntyy maanomistajaryhmä, joka on ostanut rakennusoikeudettomia kiinteistöjä siinä uskossa, että niihin kuuluu rakennusoikeus, alueen kaavoitus vaikeutuu, varsinkin kun otetaan huomioon, että yleiskaavoituksesta on tulossa tärkein kaavataso.

Erityisen hankalia ongelmia ositusrajoitusten lieventäminen voi aiheuttaa ranta-alueilla. Jos rajoituksia lievennetään hallituksen esittämällä tavalla, maanomistaja, jonka rantoja yleiskaavoitetaan, voi myydä rakennusoikeudettomat rantansa henkilöille, jotka eivät tunne paikkakunnan olosuhteita ja jotka luulevat ostavansa mökkitontteja. Tämän vuoksi osittaminen pitäisi

kieltää alueella, joka on rakennuskiellossa yleiskaavan laatimista varten.

12 luku

Kiinteistönmuodostamislain 12 lukuun on sisällytetty rakennusmaan järjestelyä koskevat säännökset. Kysymyksessä on kokonaan uusi järjestelmä Suomen oikeudessa. Asiasta annetut asiantuntijalausunnot ovat varsin ristiriitaisia: pieni osa voimakkaasti puoltavia ja suurempi osa jyrkästi vastustavia. Jälkimmäisissä lausunnoissa on esitetty muun muassa, että

— osa säännöksistä on arveluttavia perustuslain mukaisuuden kannalta,

— säännökset johtavat arvaamattomaan lopputulokseen, koska niitä ei ole mietitty loppuun saakka,

— säännökset ovat vieraita kaavoituskäytännölle ja kaavoituksen toteuttamiselle. Kaavoitus joudutaan näiden säännösten perusteella toteuttamaan kerralla eikä rakentamistarpeen mukaan vähitellen, kuten tähän saakka on menetelty. Sen seurauksena kunta joutuu kerralla lunastamaan kaikki yleiset alueet, mikä ei olisi useissakaan kunnissa ollut mahdollista esimerkiksi 1990-luvun laman alkaessa,

— suhde rakennuslakiin ja kaavoitukseen on selvittämättä. Ei ole selvää, mitä esimerkiksi muutoksenhaut ja kaavamuutokset vaikuttavat rakennusmaan järjestelyyn kunnan ja kiinteistönomistajien kannalta.

Mielestämme säännösten merkityksen huomioon ottaen hallituksen esityksen perustelut asiasta ovat kovin niukat. Esitetyt huomautukset ovat vakavia eikä nyt käytettävissä olleen ajan puitteissa ole ollut mahdollista selvittää säännösten perustuslain mukaisuutta. Koska säännösten merkitys kansalaisten ja kuntien kannalta on arvaamaton, emme voi puoltaa säännösten hyväksymistä ainakaan nyt käytettävissä olevien selvitysten pohjalta. Näin ollen esitämme lakivaliokunnan lausuntoon viitaten, että rakennusmaan järjestelyä koskevat säännökset poistetaan lakiehdotuksesta.

Edellä olevan perusteella ehdotamme kunnioittavasti,

että valiokunnan mietintöön sisältyvä 1. ja 3.—16. lakiehdotus hyväksyttäisiin valiokunnan mietinnön mukaisina ja

että 2. lakiehdotus hyväksyttäisiin näin kuuluvana:

2.

Kiinteistönmuodostamislaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Soveltamisala ja määritelmät

1 ja 2 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

2 luku

Kiinteistötoimitus ja toimitusmiehet

3—13 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

3 luku

Kiinteistötoimituksen vireilletulo sekä asianosaiset ja muut puhevallan käyttäjät

14—16 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

17 §

(1 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Kunnalla on alueellaan oikeus käyttää puhevaltaa *toimituksessa, joka suoritetaan taaja-asutusalueella, yleiskaava-, asemakaava-, rakennuskaava- tai rantakaava-alueella taikka alueella, jota koskevat rakennusjärjestyksen rakennuspaikkaa koskevat määräykset taikka jolla on voimassa rakennuskielto kaavan laatimista varten tai jolle rantakaavan laatiminen on rakennuslain 123 a §:n mukaan tarpeen.*

18 ja 19 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

4 luku

Lohkominen

20—33 §

(Kuten valiokunnan mietinnössä)

34 §

Vahvistetun yleiskaavan alueella ei kiinteistöä saa muodostaa lohkomalla, jos se huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa osoitettuun tarkoitukseen.

Alueella, jolla ei ole asema-, rakennus- tai rantakaavaa, (*poist.*) rakennuspaikaksi tarkoitetun kiinteistön saa muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää rakennuslaissa (370/58) sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä *rakennuspaikan rakennettavuudelle* asetetut vaatimukset.

(3 ja 4 mom. kuten valiokunnan mietinnössä)

Valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaisen suojeluohjelman alueella ei lohkomista saa suorittaa niin, että se vaikeuttaa suojeluohjelman toteuttamista (*uusi 5 mom.*)

35—37 §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

5 luku

Erillisen vesijätön ja muun erillisen alueen tilaksi muodostaminen ja kiinteistöön liittäminen

38—41 §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

6 luku

Tontinmittaus ja yleisen alueen mittaus

42—46 §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

7 luku

Halkominen

47—55 §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

8 luku

Tilusvaihto ja alueen siirtäminen

56—66 §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

9 luku

Uusjako

67—95 §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

10 luku

Yhteismetsän muodostaminen

96—100 §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

11 luku

Kiinteistönmääritys

101—112 §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

12 luku

Rakennusmaan järjestely

(*Poist.*)

12 (13) luku

Yhteiset alueet ja erityiset etuudet

Yhteisalueosuuden siirtäminen ja tilaksi muodostaminen

113 (131) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Yhteisen alueen muodostaminen ja alueen liittäminen yhteiseen alueeseen

114—118 (132—136) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Yhteisen alueen jako

119—129 (137—147) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Erityiset etuudet

130 ja 131 (148 ja 149) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Erinäisiä säännöksiä

132—135 (150—153) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

13 (14) luku

Rasitteet

136—149 (154—167) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

14 (15) luku

Toimitusmenettely

Tiedottaminen

150—153 (168—171) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Kokoukset ja muu toimitusmenettely

154—173 (172—191) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Toimituksen rekisteröiminen

174—176 (192—194) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Jyvitys ja muu arviointi

177—180 (195—198) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Korvaukset

181—188 (199—206) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

15 (16) luku

Toimituskustannukset

189—195 (207—213) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

16 (17) luku

Kiinteistöjen yhdistäminen

196—200 (214—218) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

17 (18) luku

Tontin ja yleisen alueen merkitseminen kiinteistöksi kiinteistörekisteriin

Merkitseminen mittauksen perusteella

201—210 (219—228) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Merkitseminen ilman mittausta

211 ja 212 (229 ja 230) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

18 (19) luku

Muutoksenhaku

213—223 (231—241) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

19 (20) luku

Maaoikeus

224—235 (242—253) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

20 (21) luku

Asian käsittely maaoikeudessa

236—252 (254—270) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

21 (22) luku

Lopetetussa toimituksessa havaitun virheen korjaaminen ja ylimääräinen muutoksenhaku

253—262 (271—280) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

22 (23) luku

Erinäiset säännökset

263—273 (281—291) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

23 (24) luku

Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

274—279 (292—297) §
(Kuten valiokunnan mietinnössä)

Helsingissä 10 päivänä helmikuuta 1995

Kari Rajamäki **Erja Lahikainen** **Kari Urpilainen**
Heikki Rinne **Ulpu Iivari**

II

2. Kiinteistönmuodostamislaki

Yhdymme 12 luvun poistamista lukuun ottamatta ensimmäisen vastalauseen pykäläkohtaisiin muutosehdotuksiin perusteluineen.

12 luku säätelee rakennusmaan järjestelyä. Nyt ehdotettua järjestelyä on arvosteltu muun muassa siksi, että lopputulos voisi olla "arvaamaton". Arvioinnin vertailukohdaksi tulee ottaa kuitenkin nykytilanne, joka jäisi voimaan, jos 12 luku nyt poistettaisiin. Nykyisinhän rakennusoikeus ei kaavoituksessa läheskään aina jakaudu tasapuolisesti ja tonttien toteuttaminen perustuu huomattavassa määrin tontin osan lunastuksiin. Nyt ehdotetussa menettelyssä lopputulos olisi nykykäytäntöä tasapuolisempi ja oikeudenmukaisempi maanomistajien keskinäisen vertailun kannalta.

12 luvun mukaan ottamista voidaan perustella myös ympäristöpoliittisilla näkökohdilla. Ympäristöpolitiikan "arsenaaliin" on hyvä saada tämä keino, jota nykykäytännössä mikään ei korvaa.

12 luvun menettelyyn saattaa sisältyä heikkouksia, jotka käytäntö paljastaa. Ne voidaan aikanaan korjata kokemuksien mukaan parantamalla asianomaisia lainkohtia. Tämä puolestaan edellyttää lain soveltamisen tarkkaa seurantaa.

Helsingissä 10 päivänä helmikuuta 1995

Erkki Pulliainen **Osmo Polvinen**

III

Kiinteistönmuodostamislain 12 lukuun on sisällytetty rakennusmaan järjestelyä koskevat säännökset. Järjestelyn tarpeellisuutta perustellaan muun muassa sillä, että asema- ja rakennuskaava voitaisiin laatia ilman maanomistusoloista johtuvia rajoituksia mahdollisimman tarkoituksenmukaiseksi ja että kaavoitettu alue saataisiin viivytyksettä kaavanmukaiseen käyttöön. Rakennusoikeuksien jakamisen katsotaan mahdollistavan nykyistä tasapuolisemman maanomistajain kohtelun.

Tältä osin lakiehdotuksessa on selviä heikkouksia ja epäselvyyksiä. Rakennusmaan järjestely tulee usein olemaan varsin suuritöinen toimitus, kun otetaan huomioon asianosaisten lukumäärä, järjestelyalueen koko, intressien suuruus ja vastakkaisuus sekä maanomistajien välillä että suhteessa kuntaan, ja lopulta käsiteltävien asioiden määrä. Tämä saattaa johtaa kohtuuttoman pitkiin järjestelytoimituksiin, joista useimmista todennäköisesti valitettaisiin maaoikeuteen. Onkin varsin kyseenalaista, saadaanko kaavoitettu alue viivytyksettä kaavanmukaiseen käyttöön, kuten perusteluissa esitetään.

Lakiehdotus myös suosii perusteettomasti kuntaa yksityisen maanomistajan kustannuksel-

la. Järjestelyn toteuttaminen on kokonaan kunnan päätettävissä. Järjestelyn suorittaminen edellyttää siitä asianomaiseen asema- tai rakennuskaavaan otettua kaavamääräystä. Kunnan omistama alue puolestaan saadaan ottaa järjestelyyn vain, jos kunta antaa siihen suostumuksensa. Esityksessä on kokonaan sivuutettu tasapuolisuuden vaatimus, joka koskee myös kunnan maiden kaavoittamista.

Esityksen perusteluissa lähdetään siitä, että kunnalla on vahvistetun kaavan mukainen rakennusoikeus jo ennen kaavan laatimista. Kuitenkin kunnan omistamien maiden kohdalla jakoperusteena olisi niillä kaavan vahvistamisen jälkeen oleva arvo. Tämä merkitsee sitä, että otettaessa kunnan maita järjestelyyn määräytyy jakoperuste rakennusoikeuden mukaan ja yksityisten maat raakamaana niillä ennen kaavan laatimista olleen arvon mukaisesti.

Myönteisestä pyrkimyksestään huolimatta osa säännöksistä sisältää arveluttavia piirteitä perustuslainmukaisuuden kannalta. Niin ikään säännösten on pelätty johtavan arvaamattomaan lopputulokseen. Kaiken kaikkiaan 12 luku on vieras kaavoituskäytännölle ja kaavoituksen toteuttamiselle. Kaavoitus jouduttaisiinkin näiden säännösten perusteella toteuttamaan kerralla eikä rakentamistarpeen mukaan vähitellen, kuten tähän saakka on menetelty. Tästä seuraa helposti, että kunta joutuu kerralla lunastamaan kaikki yleiset alueet. Niin ikään esitetyn järjestelytoimituksen ja rakennusmaan järjestelyn suhde rakennuslakiin ja kaavoitukseen on selvittämättä.

Käytettävien selvitysten pohjalta ja asiantuntijalausuntojen ristiriitaisuuden vuoksi tulisi rakennusmaajärjestelyä koskevat säännökset poistaa lakiehdotuksesta.

Helsingissä 10 päivänä helmikuuta 1995

Väinö Saario

EDUSKUNNAN
LAKIVALIOKUNTA

Helsingissä
3 päivänä helmikuuta 1995
Lausunto n:o 11

Liite 1

Maa- ja metsätalousvaliokunnalle

Maa- ja metsätalousvaliokunta on 18 päivänä lokakuuta 1994 päivätyllä kirjeellään pyytänyt lakivaliokunnan lausuntoa hallituksen esityksestä n:o 227 kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta.

Valiokunnassa ovat asian johdosta olleet kuultavina nuorempi hallitussihteeri Elma Solonen maa- ja metsätalousministeriöstä, lainsäädäntöneuvos Marjut Jokela ja lainsäädäntöneuvos Pekka Vihervuori oikeusministeriöstä, ylitarkastaja Antti Aalto ympäristöministeriöstä, maanmittausneuvos Pauli Karvinen maanmittauslaitoksesta, käräjätuomari Matti Kalske Helsingin käräjäoikeudesta, oikeusneuvos Juhani Wirilander korkeimmasta oikeudesta, kaupungingeodeetti Tapio Maljonen Jyväskylän kaupungista, maankäyttöinsinööri Jussi Eerolainen ja johtava lakimies Leena Karessuo Suomen Kuntaliitosta, asianajaja Reijo Savia Suomen Asianajajaliitosta, hallituksen jäsen, maanmittausinsinööri Markku Villikka Maanmittausinsinöörien Liitosta, lakimies Risto Airikkala Maa- ja metsätaloustuottajien Keskusliitto MTK:sta, pääsihteeri Matti Vatilo Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:sta, lakimies Timo Lappi Suomen Pankkiyhdistyksestä sekä professori Pekka V. Virtanen ja apulaisprofessori Kari Leväinen.

Käsiteltyään asian lakivaliokunta esittää lausuntonaan seuraavaa.

Hallituksen esitys

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi kiinteistönmuodostamislaki, joka sääntelisi kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden muodostamista, kiinteistöjaotuksen muuttamista, rekisteriyksiköiden ulottuvuuden määrittämistä ja vahvistamista sekä kiinteistöjaotukseen liittyvien epäselvyyksien selvittämistä. Lisäksi lakiin sisältyvät kiinteistöjen yhdistämistä koskevat säännökset. Ehdotettu laki sääntelisi kiinteistönmuodostamistoimintaa ja korvaisi nykyisen jakolain, kaavoitusalueiden jakolain sekä tilojen yhdistämisestä annetun lain.

Lisäksi ehdotetaan säädettäväksi laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta, laki kunnan kiinteistöinsinööristä ja laki kiinteistötoimitusmaksusta. Samalla ehdotetaan muutettavaksi 12 muuta lakia, joissa on kiinteistönmuodostamista koskevia säännöksiä.

Esityksellä pyritään parantamaan kansalaisten ja viranomaisten mahdollisuutta saada nykyistä luotettavampaa tietoa maa- ja vesialueista edistämällä omistusoikeusyksiköiden muodostamista kiinteistöiksi, väljentämällä kiinteistöjen muodostamisen edellytyksiä ja parantamalla tällä tavoin kiinteistörekisterin kattavuutta.

Esityksen tarkoituksena on myös parantaa kiinteistörakennetta edistämällä tilusjärjestelyjen suorittamista. Edelleen esityksellä pyritään yksinkertaistamaan, nopeuttamaan ja yhdenmukaistamaan kiinteistötoimituksissa noudatettavaa menettelyä ja parantamaan tällä tavoin kansalaisten palvelua sekä alentamaan toimituksista johtuvia kustannuksia. Tässä tarkoituksessa esitykseen sisältyvät toimitusmenettelyä koskevat säännökset olisivat nykyistä yleispiirteisemmät ja väljemmät.

Ehdotetut lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan aikaisintaan vuoden kuluttua niiden hyväksymisestä ja vahvistamisesta samanaikaisesti maakaarta ja eräitä siihen liittyviä lakeja koskevien lakiehdotusten kanssa.

Valiokunnan kannanotot

Yleisperustelut

Lakivaliokunnan tarkastelukulma

Kiinteistönmuodostamislainsäädännön kiinteistöjaotuksen muuttamista koskevissa säännöksissä on otettu huomioon uusi maakaari (HE 120), jossa on säännökset kiinteistön kaupasta ja

muusta luovutuksesta, lainhuudosta ja kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamisesta sekä kiinteistöpanttioikeudesta.

Kiinteistönmuodostamislakiin vaikuttava merkittävä muutos on se, että uuden maakaaren mukaan määräalan saajaa koskisi sama lainhuudatusvelvollisuus kuin kiinteistön saajaa. Kiinteistönmuodostamislaissa on tämä otettu huomioon siten, että määräalan lohkominen kiinteistöksi tai muodostaminen tontiksi olisi mahdollista vasta sitten, kun määräalan saaja on saanut lainhuudon saannolleen. Lisäksi on otettu huomioon se, että lainhuudatettu määräala olisi myös kiinnityskelpoinen.

Lakivaliokunta, jonka käsiteltävänä esitys maakaareksi ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 120) on, tulee mietinnössään ehdottamaan maakaariesityksen hyväksymistä eräin tarkistuksin. Mietintöä ei ole vielä lopullisesti hyväksytty, koska kiinteistönmuodostamislainsäädäntö puolestaan vaikuttaa eräisiin maakaaren säännöksiin. Tästä seuraa, että esitykset on käsiteltävä eduskunnan täysistunnossa samanaikaisesti.

Lakivaliokunta on käsitellyt tätä esitystä erityisesti ennen kaikkea niiltä osin kuin se liittyy maakaareen. Sen lisäksi valiokunta on tarkastellut asiaa prosessioikeudellisten säännösten, oikeussuojakysymysten ja eräiden lakiteknisten seikkojen kannalta.

Uuden lainsäädännön päätavoite

Esityksen keskeinen tavoite on kiinteistöjärjestelmän selvyyden ja luotettavuuden parantaminen. Kiinteistöjärjestelmän selvyyteen ja luotettavuuteen pyritään sillä, että maa- ja vesialueiden omistusoikeusjaotuksessa tapahtuneiden muutosten seurauksena muodostuneet uudet omistusoikeusyksiköt muodostetaan kiinteistöyksiköiksi. Vaikka kiinteistöjärjestelmä ei ole itsetarkoitus, nykyajan tietotarpeet, tietohallinto ja uudet paikkatietojärjestelmät asettavat järjestelmälle tällaiset vaatimukset.

Lakivaliokunta toteaa, että kiinteistönmuodostusta koskevia säännöksiä on jo pidemmän aikaa kehitetty siihen suuntaan, että kiinteistöyksiköt muodostetaan itsenäisesti kaavoitustilannetta huomioon ottamatta. Esityksen tavoite onkin oikea ja hyväksytty, mutta sen johdonmukainen soveltaminen näyttää kuitenkin olevan vaikeaa. Esimerkiksi rakentamisen edellytyksiä ja kiinteistön osittamisen edellytyksiä ei ole kokonaan erotettu toisistaan.

Esitystä on yleisesti pidetty tarpeellisena, vaikkakin sen yksityiskohtiin on esitetty runsaasti huomautuksia. Lakivaliokunta puoltaa esityksen hyväksymistä, mutta esittää useita huomautuksia ja muutosehdotuksia.

Kunnan puhevaltaa koskevat säännökset

Useissa valiokunnan saamissa asiantuntijalausunnoissa on kiinnitetty huomiota kunnan puhevaltaa, kunnalle tiedottamista tai kunnan valitusoikeutta koskeviin säännöksiin.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan hallituksen esityksen säännökset näiltä osin perustuvat voimassa oleviin jakolain ja kaavoitusalueiden jakolain säännöksiin. Laajentamisesitykset merkitsevätkin sitä, että kaavoitusalueiden jakolakiin sisältyvät, eräitä sen osa-alueita koskevat asianosais-, puhevalta- ja tiedottamissäännökset olisi kiinteistönmuodostamislaissa laajennettava koko valtakunnan kattaviksi.

Valiokunta hyväksyy hallituksen esityksessä omaksutut perusratkaisut kunnan puhevaltaa, kunnalle tiedottamista ja kunnan valitusoikeutta koskevien säännösten osalta.

Osittamisrajoitukset

Valiokunnan kuulemien asiantuntijoiden käsitykset osittamisrajoituksia koskevista säännöksistä ovat eronneet toisistaan suuresti. Toisaalta säännöksiä on esitetty laajennettaviksi, toisaalta supistettaviksi.

Valiokunta pitää ehdotettuja säännöksiä johdonmukaiseen kehitykseen perustuvina ja siten puollettavissa olevina.

Rakennusmaan järjestely

Kiinteistönmuodostamislain 12 lukuun on sisällytetty rakennusmaan järjestelyä koskevat säännökset. Kysymyksessä on kokonaan uusi järjestelmä Suomen oikeudessa. Valiokunnan saamat asiantuntijalausunnot ovat varsin ristiriitaisia: pieni osa voimakkaasti puoltavia ja suurempi osa jyrkästi vastustavia. Jälkimmäisissä lausunnoissa esitetään muun muassa, että

— osa säännöksistä on arveluttavia perustuslain mukaisuuden kannalta,

— säännökset johtavat arvaamattomaan lopputulokseen, koska niitä ei ole mietitty loppuun saakka,

— säännökset ovat vieraita kaavoituskäytännölle ja kaavoituksen toteuttamiselle. Kaavoitus

joudutaan näiden säännösten perusteella toteuttamaan kerralla eikä rakentamistarpeen mukaan vähitellen kuten tähän saakka on menetelty. Sen seurauksena kunta joutuu kerralla lunastamaan kaikki yleiset alueet, mikä ei olisi useissakaan kunnissa ollut mahdollista esimerkiksi 1990-luvun laman alkaessa,

— suhde rakennuslakiin ja kaavoitukseen on selvittämättä. Ei ole selvää, mitä esimerkiksi muutoksenhaku kaavaan ja kaavamuutokset vaikuttavat rakennusmaan järjestelyyn kunnan ja kiinteistönomistajien kannalta.

Valiokunnan mielestä säännösten merkityksen huomioon ottaen hallituksen esityksen perustelut asiasta ovat kovin niukat. Esitetyt huomautukset ovat vakavia eikä nyt käytettävissä olleen ajan puitteissa ole ollut mahdollista selvittää säännösten perustuslainmukaisuutta. Koska säännösten merkitys kansalaisten ja kuntien kannalta on arvaamaton, valiokunta ei voi puoltaa säännösten hyväksymistä ainakaan nyt käytettävissä olevien selvitysten pohjalta. Näin ollen valiokunta esittää, että rakennusmaan järjestelyä koskevat säännökset poistetaan lakiehdotuksesta.

Manttaali

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että kiinteistönmuodostamislaissa ei enää ole säännöksiä kiinteistölle määrättävästä manttaalista. Tämä ei kuitenkaan ilmene kiinteistönmuodostamislaista eikä sen perusteluista, vaan siitä, että manttaalia koskevat säännökset ovat jakolakiin verrattuina jääneet pois.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan tarkoituksena onkin, ettei kiinteistönmuodostamislain nojalla muodostettaville kiinteistöille enää määrätä manttaalia. Tämä seikka on otettu huomioon ehdotuksen säännöksiä kirjoitettaessa muun muassa 152 §:n kohdalla. Vanhojen maaveroja koskevien säännösten kumoamisen jälkeen manttaaliluvun merkitys on ollut lähinnä vain siinä, että sen avulla on määritelty osittamistoimituksissa muodostettujen kiinteistöjen osuus yhteisiin alueisiin sekä kiinnitysvastuun jakautuminen silloin, kun kokonaiskiinnitysvastuu on jakaantunut maanmittaustoimituksen johdosta murto-osakiinnitysvastuuksi. Uuteen maakaariehdotukseen ei sisälly enää murto-osakiinnitysvastuuperiaatetta ja osuus yhteisiin alueisiin voidaan määritellä murtolukuna. Tämän vuoksi manttaaliluvun määrittäminen ei uuden maakaaren ja kiinteistönmuodostamislain voimaantulon jälkeen ole enää tarpeen. Kiinteistörekisterilaissa ovat tarpeelliset säännökset siitä, että aikaisemmin määrätyt manttaaliluvut säilytetään kiinteistörekisterissä edellä tarkoitettujen aikaisemmissa toimituksissa määriteltyjen oikeuksien ja aikaisempien kiinnitysvastuiden toteamista varten.

Lainsäädännön voimaantulo

Tämän uuden lainsäädännön toimeenpanoa varten tarvitaan riittävän pitkä aika, jotta muun muassa henkilöstö voidaan kouluttaa ja tietojärjestelmät muuttaa ja koekäyttää. Sen lisäksi on otettava huomioon, että lain voimaantulo ei saa osua maastotyökaudelle. Käytännön syistä on myös välttämätöntä, maanmittauslaitokselle aiheutuvien huomattavien häiriöiden ja tarpeettoman suurten lisäkustannusten välttämiseksi, että uusi maakaari ja uusi kiinteistönmuodostamislaki tulevat voimaan samanaikaisesti. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan lait voidaan saattaa voimaan em. näkökohdat huomioon ottaen 1 päivänä tammikuuta 1997.

Valiokunta pitää välttämättömänä, että kiinteistönmuodostamislainsäädännön toimivuutta seurataan ainakin suhteessa maakaareen ja rakennuslainsäädäntöön. Oikeuskäytännön yhtenäisyyden saavuttamiseksi ja turvaamiseksi on tarpeen, että korkein oikeus myöntää alkuvaiheessa riittävästi valituslupia.

Yksityiskohtaiset huomautukset

2. Kiinteistönmuodostamislaki

2 luku. **Kiinteistötoimitus ja toimitusmiehet**

5 §. Pykälässä säädetään siitä, ketkä voivat olla toimitusinsinööreinä kiinteistötoimituksissa.

Eräissä valiokunnan saamissa asiantuntijalausunnoissa säännöksiä on arvosteltu kansalaisten oikeussuojan kannalta. On katsottu, että kunnan kiinteistöinsinöörin tulee olla virkasuhteessa. Lisäksi on katsottu, että teknikon pätevyyden omaavalle toimitusinsinöörille saatetaan säännösten perusteella antaa ratkaistavaksi oikeudellisesti liian vaikeita asioita.

Valiokunta yhtyy näihin huomautuksiin. Valiokunta esittää, että lakiin kunnan kiinteistöinsinööristä lisätään vaatimus kunnan kiinteistöinsinöörin virkasuhteesta (jäljempänä 5. lakiehdotus) ja että po. 5 §:n 2 momentin loppuun lisätään uusi virke esimerkiksi seuraavalla tavalla:

"Sama on voimassa, jos lohkomisen yhteydessä on tarpeen tehdä päätös lohkokiinteistön vapauttamisesta emäkiinteistöön vahvistetusta kiinnityksestä taikka jos kysymyksessä on yhteislohkominen, yhteisestä alueesta lohkominen tai määräalan siirtäminen toiseen kiinteistöön."

3 luku. **Kiinteistötoimituksen vireilletulo sekä asianosaiset ja muut puhevallan käyttäjät**

17 §. Pykälässä on säännökset siitä, kuka on kiinteistötoimituksessa asianosainen. Pykälän 1 momentin rakenne ja asioiden esittämisjärjestys johtaa siihen, että panttioikeuden haltijan asema korostuu säännöksessä liikaa. Yleensä asianosaisia ovat hakija sekä muu henkilö, jonka oikeutta toimitus välittömästi koskee.

Valiokunta esittää, että 1 momentin sanamuotoa selkeytetään ja säännös kirjoitetaan seuraavasti:

"Asianosainen toimituksessa on hakija ja *muu henkilö, jonka oikeutta toimitus välittömästi koskee. Panttioikeuden haltija on asianosainen* silloin, kun lohkokiinteistö tai alue vapautetaan 28 §:n tai 134 §:n nojalla kiinnityksistä ilman panttioikeuden haltijan suostumusta (*poist*)."

4 luku. **Lohkominen**

31 §. Pykälän mukaan lohkominen suoritetaan pääsääntöisesti asianosaisten sopimuksen mukaisesti. Mikäli lohkomisessa sovitaan lisäyksistä tai muutoksista, joilla luovutetaan maata, sopimus on tehtävä maakaaressa säädetyssä määrämuodossa. Tällöin kaupanvahvistajan sijasta todistajana voi pykälän 2 momentin mukaan toimia toimitusinsinööri. Koska kaikki toimitusinsinöörit tulevat maakaaren perusteella annettavan kaupanvahvistaja-asetuksen mukaan olemaan virkansa puolesta kaupanvahvistajia, valiokunta esittää,

että em. lause poistetaan pykälän 2 momentista tarpeettomana.

9 luku. **Uusjako**

72 §. Pykälässä osoitetaan tehtävä vesi- ja ympäristöpiirille. Vesi- ja ympäristöpiirien tilalle tulevat alueelliset ympäristökeskukset 24 päivänä tammikuuta 1995 annetun, 1 päivänä maaliskuuta 1995 voimaan tulevan ympäristöhallintoa koskevan lain (55/95) perusteella.

Lainsäädännön muuttamiseen viitaten lakivaliokunta esittää,

että pykälän 2 momentissa termi "vesi- ja ympäristöpiiri" korvataan sanoilla "alueellinen ympäristökeskus".

12 luku. **Rakennusmaan järjestely**

113—130 §. Edellä yleisperusteluissa lausuttuun viitaten valiokunta esittää,

että rakennusmaan järjestelyä koskeva 12 luku (lakiehdotuksen 113—130 §) poistetaan lakiehdotuksesta.

Mainittujen säännösten poistamisesta seuraa, että jäljempänä seuraavien lukujen ja pykälien numerointi muuttuu. Tämän seurauksena pykälien sisäiset viittaussäännökset on tarkistettava. Lisäksi muutoksenhakupykälässä oleva viittaus rakennusmaan järjestelyyn on poistettava.

14 luku. **Rasitteet**

159 §. Pykälässä on säännökset siitä, että toimituksissa, joissa rekisteriyksikön alue muuttuu, selvitetään myös ennestään olevat rasitteet ja annetaan niistä tarpeelliset määräykset.

Valiokunta toteaa, että pykälän säännökset ovat tärkeitä sikäli, että ne ovat omiaan ehkäisemään rasiteoikeudellisissa suhteissa ilmeneviä epäselvyyksiä ja kohtuuttomuuksia kiinteistöjaotuksen muutosten yhteydessä. Tällaisissa tapauksissa on tärkeää, että myös rasitetun kiinteistön omistajaa pidetään toimituksessa asianosaisena (ks. KKO 1993:56).

15 luku. **Toimitusmenettely**

168 §. Pykälän 2 momentin mukaan, silloin kun toimitus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määräalaa eikä toimituksessa ole kysymys kiinteistön halkomisesta, riittää kutsukirjeen toimittaminen yhdelle omistajista.

Useissa lakivaliokunnan saamissa asiantuntijalausunnoissa on katsottu, ettei tiedottamista

koskeva säännös turvaa yhteisomistajien oikeutta.

Valiokunta ei pidä kutsun lähettämistä vain yhdelle toimitusinsinöörin valitsemalle tilanosakkaalle riittävänä. Isojen perikuntien jäsenet asuvat usein eri puolilla maata eikä kutsun saaja välttämättä ymmärrä asian merkitystä edes tiedottaakseen asiasta muille, vaikka kysymyksessä saattaa olla merkittävä tilus- tai rajariita.

Valiokunta toteaa, että alioikeusprosessissa on sääntönä haasteen antaminen tiedoksi jokaiselle erikseen silloin kun asia koskee kahta tai useampaa asianosaista yhteisesti. Näillä perusteilla valiokunta esittää pykälän 2 momentin muuttamista.

Yksityistielain 43 §:ssä olevat toimituksesta tiedottamista koskevat erityissäännökset ehdotetaan korvattaviksi viittauksella kiinteistönmuodostamislain säännöksiin. Vaikka ratkaisu sinänsä on asianmukainen, valiokunta katsoo, että yksityistielain nykyinen 43 §:n 2 momentin säännös tiekunnalle ilmoittamisesta on syytä erikseen mainita kiinteistönmuodostamislaissa.

Edellä sanotun perusteella valiokunta esittää maa- ja metsätalousvaliokunnalle, että pykälän 2 momentti muutetaan näin kuuluvaksi:

> "Jos toimitus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määräalaa, *kutsukirje toimitetaan erikseen kaikille yhteisomistajille*. Jos toimitus koskee yhteistä aluetta eikä toimituksessa ole kysymys sen jakamisesta tai 101 §:n 1 momentin 2, 4 tai 5 kohdassa tarkoitetusta kiinteistönmäärityksestä tai vastaavasta toimenpiteestä, kutsukirje toimitetaan osakaskunnalle noudattaen, mitä yhteisaluelain 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. *Kirje toimitetaan kuitenkin tiekunnalle, jos toimitushakemuksesta ilmenee tai muutoin on tiedossa, että toimitus koskee tiekunnan tietä.*"

169 §. Pykälän 1 momentin mukaan kutsu toimitukseen on julkaistava sanomalehdessä myös silloin, kun on epätietoisuutta, ketkä ovat toimituksen asianosaisia.

Perusteluissa esimerkkinä pykälän tarkoituksesta mainitaan ehdotuksen 101 §:n 2 momentissa tarkoitettu kiinteistönmääritys. Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että samanlainen tarve voi syntyä myös ainakin osassa 101 §:n 1 momentin 2 kohtaan perustuvista toimituksista. Esimerkiksi vaatimuksia kiinteistönmuodostuksellisesti epäselvän saaren omistuksesta voivat esittää useammatkin eri tahot, jotka eivät välttämättä ole toimitusinsinöörin ennalta pääteltävissä kiinteistörekisteritietojen pohjalta.

191 §. Pykälä sisältää säännökset siitä, minkä ajan kuluessa pöytäkirjat on toimitettava asianosaisille.

Pykälän perustelujen täydennykseksi valiokunta toteaa, ettei kysymyksessä ole asiallinen muutos, vaan samansisältöinen säännös on vuodesta 1992 lähtien ollut jakolain 51 a §:ssä (977/92). Lisäksi valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että pykälässä on sen sisällön ymmärtämistä haittaava pilkkuvirhe. Pykälän tulisi olla seuraavan sisältöinen:

> "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."

201 §. Pykälän mukaan toimituksen korvauksista päätetään pääsääntöisesti viran puolesta.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että säännöstä on, jotta sillä olisi käytännön merkitystä, sovellettava myös haettaessa muutosta toimitukseen. Näin onkin tapahtunut esimerkiksi ratkaisussa KKO 1986 II 127.

204 §. Pykälän 1 momentissa on viittaussäännös maakaareen lakisääteisen panttioikeuden osalta.

Valiokunta toteaa, että maakaaren mukaan panttioikeus alkaa vasta ilmoituksen tekemisestä ja että panttioikeus voi koskea myös erääntymätöntä korvausta. Tämän vuoksi valiokunta esittää pykälän 1 momentin tarkistamista seuraavasti:

> "Kiinteistö, jonka osalta korvaus on määrätty suoritettavaksi, on (*poist.*) panttina maksamattomasta korvauksesta ja sille suoritettavasta korosta niin kuin maakaaren 20 luvussa säädetään. Toimitusinsinöörin on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle edellä tarkoitetusta panttioikeudesta."

17 luku. **Kiinteistöjen yhdistäminen**

214 §. Pykälässä on säännökset siitä, milloin kiinteistöt saadaan yhdistää. Pykälän 1 momentin 8 kohta on osoittautunut vaikealukuiseksi. Valiokunta esittää 8 kohdan sanonnan yksinkertaistamista samankaltaiseksi kuin yhteislohkomista koskevan 24 §:n 5 kohta. Tällöin 8 kohta kuuluisi näin:

"Kiinteistöt saadaan yhdistää, jos:

— — — — — — — — — — — —

8) kiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä tai (*poist.*) kiinteistöihin kohdistuu vain *määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset taikka niiden lisäksi vain yhteen kiinteistöön kohdistuu yhteiskiinnityksiä huonommalla etusijalla olevia kiinnityksiä.* "

Edelleen valiokunta esittää pykälän 3 momentin selkeyttämistä seuraavasti:

"*Mitä 1 momentin 8 kohdassa säädetään, koskee myös yhdistettäviin kiinteistöihin kohdistuvia kirjattuja erityisiä oikeuksia.* Ennen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetun asian ratkaisemista on panttioikeuden haltijoille varattava tilaisuus mielipiteensä esittämiseen asiassa."

218 §. Valiokunta esittää, että selvyyden vuoksi pykälän 1 momenttia täydennetään muita kirjauksia koskevalla maininnalla seuraavasti:

"Yhdistettäviin kiinteistöihin vahvistetut kiinnitykset ja muut kirjaukset kohdistuvat yhdistämisen jälkeen yhdistämällä muodostettuun kiinteistöön. Edellä 214 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa kiinnitykset *ja muut kirjaukset* kohdistuvat samalla etusijalla ja 2 kohdassa tarkoitetussa tapauksessa sopimuksen mukaisessa etusijajärjestyksessä yhdistämällä muodostettuun kiinteistöön. "

18 luku. **Tontin ja yleisen alueen merkitseminen kiinteistöksi kiinteistörekisteriin**

221 §. Pykälässä on säännökset siitä, milloin tontti voidaan merkitä kiinteistörekisteriin. Lainvalmistelussa tarkoituksena on ollut, että kaikki momentin 1—4 kohdan edellytykset täyttyvät. Tämän vuoksi valiokunta esittää, että pykälän 1 momentin 3 kohdan lopussa oleva virheellinen tai-sana korvataan sanalla "ja". Tällöin pykälä kuuluisi seuraavasti:

"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; *ja*

4) tontin alue muodostuu yhden kiinteistön alueesta tai yhteisestä alueesta taikka yhden kiinteistön alueen lisäksi tontin alueeseen on tullut vain yhteistä aluetta."

222 §. Pykälän mukaan silloin kun tontti merkitään kiinteistörekisteriin 221 §:n nojalla, tontin alueen omistajalta tai omistajilta edellytetään lainhuutoa siihen kiinteistöön tai määräalaan, josta tontti muodostuu.

Eräissä asiantuntijalausunnoissa on kiinnitetty huomiota säännöksen ehdottomuuteen ja esitetty omistusoikeusnäytön väljentämistä. Valiokunta katsoo, että yhteisen alueen tai sen määräalan osalta omistusoikeusnäyttöä voidaan väljentää vastaavalla tavalla kuin 22 §:n 3 momentissa lohkomisen yhteydessä.

Valiokunta esittää, että tätä varten pykälää täydennetään seuraavasti:

"Edellä 221 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla omistajalla tai omistajilla tulee olla lainhuuto siihen kiinteistöön tai määräalaan, josta tontti muodostuu. Sama on voimassa, jos tontti käsittää alueita kahdesta tai useammasta kiinteistöstä tai määräalasta tai yhteisestä alueesta. Lainhuuto ei ole tarpeen siltä osin kuin alue on hankittu lunastamalla. *Jollei yhteiseen alueeseen tai sen määräalaan voida myöntää lainhuutoa, omistajan on esitettävä muu tarpeellinen selvitys osakkaiden omistusoikeudesta yhteiseen alueeseen sekä määräalan omistusoikeudesta.* "

223 §. Pykälässä on säännökset erityistä oikeutta koskevien kirjausten kohdistamisesta yhteiseen alueeseen.

Pykälän *1 momentissa* on havaittu virhe, joka on syytä korjata.

Pykälän *2 momentin* 1 kohta on osoittautunut tarpeettomaksi, koska asiallisesti se sisältyy

1 momentin säännökseen. Näin ollen 2 momentin 1 kohta on syytä poistaa ja muotoilla jäljelle jäävä 2 kohta uudelleen.

Lakivaliokunta esittää pykälän hyväksymistä näin kuuluvana:

"Jos *kirjattu erityinen oikeus* kohdistuu *tontin* alueeseen, se rinnastetaan kiinnitykseen.

Jos tonttiin sisältyy yhteistä aluetta, huomioon ei oteta niitä kiinnityksiä tai muita kirjauksia, jotka kohdistuvat yhteisen alueen osakaskiinteistöihin. "

224 §. Pykälässä on säännökset siitä, miten rekisteriin merkittävä tontti vapautetaan vastaamasta niiden kiinteistöjen kiinnityksistä, joiden aluetta tonttiin sisältyy. Pykälän 3 momentin mukaan tontti vapautuu vastaamasta kiinnityksestä, kun vapautumisesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Pykälän 3 momentti on osoittautunut harhaanjohtavaksi ja lisäksi tarpeettomaksi. Kiinnityksestä vapautuminen tapahtuu kuten muissakin tilanteissa silloin, kun vapauttamisesta päättäneen viranomaisen ratkaisu on tullut lainvoimaiseksi.

Sen sijaan pykälässä tarvitaan säännös siitä, että pantinhaltijaa on yleensä kuultava silloin, kun tontin rekisteriin merkitsemisen yhteydessä tehdään päätös tontin vapauttamisesta kiinnityksistä.

Valiokunta esittääkin, että pykälään ehdotetun 3 momentin sijasta hyväksytään seuraavan sisältöinen 3 momentti:

"*Ennen 1 momentissa tarkoitetun asian ratkaisemista on panttioikeuden haltijalle varattava tilaisuus tulla kuulluksi, jollei kiinnityksestä vapauttamisen vaikutus ole vähäinen.* "

225 §. Pykälän mukaan kaikista tontinmuodostuksista olisi ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle. Valiokunnan saamien asiantuntijalausuntojen mukaan tätä ei voi pitää tarpeellisena. On riittävää, että erikseen ilmoitetaan vain niistä päätöksistä ja sopimuksista, joiden vuoksi kiinnityksiä ja kirjauksia on tarpeen muuttaa.

Valiokunta esittää pykälän kirjoittamista seuraavasti:

"*Kiinteistörekisterin pitäjän on viipymättä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle, jos tontti on vapautettu kiinnityksestä tai jos kiinnitysten ja muiden kirjausten etusijajärjestyksestä on tehty sopimus. Tontin muodostamisesta aiheutuvat merkinnät tehdään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, kun kiinteistörekisterin pitäjän päätös on tullut lainvoimaiseksi ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.* "

20 luku. **Maaoikeus**

243—245 §. Pykäliin sisältyy säännökset maaoikeuden jäsenistä, viroista ja pätevyysvaatimuksista.

Perusteluihin sisältyy maininta maaoikeuden sihteerin virasta ja viran pätevyysvaatimuksista. Valiokunta toteaa, ettei maaoikeuden sihteerin virkojen perustaminen ole ajankohtaista.

21 luku. **Asian käsittely maaoikeudessa**

260 §. Pykälässä on säännökset siitä, miten maaoikeuden istunnosta ilmoitetaan asianosaisille.

Valiokunta esittää pykälän 1 ja 2 momentin sanonnallista selkeyttämistä seuraavasti:

"Maaoikeuden 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 *sellaisille muille asianosaisille, jotka eivät ole* ilmoittamista *pyytäneet*, huomioon ottaen asianosaisten lukumäärä ja käsiteltävänä oleva asia, ei ole *tarpeellista*, istunnosta tiedotetaan *kuitenkin heidän osaltaan* kuuluttamalla yhdessä tai kahdessa paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessa vähintään 14 päivää ennen istuntoa.

Jos valitus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määräalaa eikä asiassa ole kysymys kiinteistön jaosta, riittää, että istunnosta ilmoitetaan kutsukirjeellä yhdelle omistajista. *Yhteisomistajalle, joka on tätä pyytänyt, on istunnosta kuitenkin aina ilmoitettava.* Jos valitus koskee yhteistä aluetta eikä asiassa ole kysymys sen jakamisesta tai jaon täydentämisestä, istunnosta ilmoitetaan kutsu-

kirjeellä osakaskunnalle noudattaen, mitä yhteisaluelain 26 §:ssä säädetään."

3. Laki yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta

90 §. (uusi) Valiokunta toteaa, että aikaisemmissa lainvalmisteluasiakirjoissa on pidetty tässä momentissa tarkoitettua päätöstä sellaisena, jonka yksi tuomari voi tehdä ilman nimenomaista säännöstäkin.

Valiokunta pitää asianmukaisena, että tämä yhden tuomarin toimivalta todetaan nimenomaisesti laissa. Valiokunta esittääkin, että lakiin lisätään uusi 90 § näin täydennettynä:

"Muutoin voidaan tietoimituksessa tehty tai tielautakunnan antama päätös panna täytäntöön muutoksenhausta huolimatta, jollei maaoikeus kiellä päätöksen täytäntöönpanoa. *Maaoikeus on tällöin päätösvaltainen myös, kun siinä on vain maaoikeustuomari.* "

Pykälän lisäämisestä lakiehdotukseen seuraa, että myös johtolausetta on tarkistettava.

5. Laki kunnan kiinteistöinsinööristä

2 §. Valiokunta viittaa edellä kiinteistönmuodostamislain 5 §:n kohdalla lausuttuun ja esittää, että kunnan kiinteistöinsinöörin virkasuhdetta koskeva säännös otetaan kunnan kiinteistöinsinööristä annetun lain 2 §:n 2 momenttiin seuraavasti:

"*Kiinteistöinsinöörin tulee olla virkasuhteinen.* Kiinteistöinsinöörin kelpoisuusehtona on maanmittauksen koulutusohjelman mukainen tehtävään soveltuva diplomi-insinöörin tutkinto."

10. Laki kalastuslain muuttamisesta

124 §. (uusi) Valiokunta kiinnittää maa- ja metsätalousvaliokunnan huomiota siihen, että lakiehdotuksen 124 §:ssä, jota ei ole ehdotettu muutettavaksi, on käytetty samaa kirjoitustapaa ja samoja viittauksia kuin lain 45 §:ssä, jota ehdotetaan muutettavaksi. Lisäksi on huomattava, että kalastuspiirin tehtävät hoitaa nykyisin maaseutuelinkeinopiiri.

Valiokunta esittää, että lakiehdotukseen lisätään 124 §, jonka terminologia muutetaan seuraavasti:

"Milloin 8 §:n 2 momentin soveltamiseksi on tarpeen selvittää, mitkä vesialueet sijaitsevat ulkosaaristossa, voidaan asia selvittää *maaseutuelinkeinopiirin* hakemuksesta suoritettavassa *kiinteistötoimituksessa.* Toimituksen suorittaa toimitusinsinööri ilman uskottuja miehiä ja siihen on muuten sovellettava, mitä *kiinteistönmuodostamislaissa säädetään* rajankäynnistä. Toimitus suoritetaan valtion kustannuksella. Olosuhteiden muututtua voidaan ulkosaariston rajaa uudessa toimituksessa muuttaa. "

Pykälän lisäämisestä lakiehdotukseen seuraa, että myös johtolausetta on tarkistettava.

15. Laki vesistöhankkeiden johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä annetun lain muuttamisesta

4 §. Pykälä sisältää lähinnä teknisluonteisia muutoksia. Valiokuntakäsittelyssä on havaittu, että vesilakiin on vuonna 1992 tehty muutoksia, joihin on tarpeen viitata po. 4 §:ssä. Valiokunta esittää pykälän 2 momentin täydentämistä seuraavasti:

"Saatuaan vesilain 21 luvun 8 a §:ssä tarkoitetut päätösasiakirjat 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. *Vesilain 19 luvun 5 a §:n 3 momentissa ja 21 luvun 8 a §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa toimitusmääräys annetaan sanotuissa lainkohdissa säädetyin edellytyksin.* "

Edellä esitetyn perusteella lakivaliokunta kunnioittavasti ehdottaa,

että maa- ja metsätalousvaliokunta laatiessaan mietintöään ottaisi huomioon, mitä tässä lausunnossa on esitetty.

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Lax, varapuheenjohtaja Halonen (osittain) ja jäsenet Aittoniemi, Hassi, Häkämies, Komi, Korteniemi (osittain), Luhtanen, Mäkelä (osittain), Piha (osittain), Polvi, Rossi, Savela, Seivästö, Suhola ja Tykkyläinen.

Eriävä mielipide

Emme voi täysin yhtyä lausunnon yleisperusteluissa esitettyihin käsityksiin kunnan puhevaltaa ja osittamisrajoituksia koskevien säännösten hyväksyttävyydestä. Mielestämme kiinteistönmuodostamislakiehdotuksen 17 ja 34 §:ää olisi tullut muuttaa seuraavasti.

17 §. Voimassa olevan lain mukaan kunnalla on oikeus tehdä kaavoitusalueiden jakolakiin perustuvia vaatimuksia kaikissa kunnan alueella suoritettavissa maanmittaustoimituksissa samoin kuin valittaa niistä.

Kiinteistönmuodostamislakiehdotuksessa heikennetään kunnan tiedonsaantia, puhevaltaa ja valitusoikeutta merkittävästi nykyiseen tilanteeseen verrattuna ja siirretään käytännössä samalla päätösvaltaa valtion viranomaisille.

Lausunnossaan lakivaliokunnan enemmistö päätyi kuitenkin hyväksymään lakiehdotuksen 17 §:n. Tämä merkitsee sitä, että kunnalla on oikeus käyttää puhevaltaa toimituksessa, 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.

Kunnalla ei sen sijaan olisi puhevaltaa alueella, jota koskevat rakennusjärjestyksen rakennuspaikkaa koskevat määräykset. Se heikentäisi merkittävästi kunnan mahdollisuuksia kaavoituksen suunnittelussa ja toteutuksessa, kuten monet asiantuntijat ovat lausunnoissaan todenneet.

Edellä olevaan perustuen katsomme, että 17 §:n 2 momentin tulisi kuulua seuraavasti:

> "Kunnalla on alueellaan oikeus käyttää puhevaltaa *toimituksessa, joka suoritetaan taaja-asutusalueella, yleiskaava-, asemakaava-, rakennuskaava- tai rantakaava-alueella taikka alueella, jota koskevat rakennusjärjestyksen rakennuspaikkaa koskevat määräykset taikka jolla on voimassa rakennuskielto kaavan laatimista varten tai jolle rantakaavan laatiminen on rakennuslain 123 a §:n mukaan tarpeen.* "

34 §. Lakiehdotuksessa lievennetään ositusrajoituksia siten, että laki ei enää kieltäisi osittamista yleiskaavan vuoksi rakennuskiellossa olevalla alueella. Tämä mahdollistaisi sen, että tehdään maakauppoja, joissa ostaja kuvittelee voivansa rakentaa ostamalleen maalle, mutta maa-alue onkin rakennuskiellossa.

Jos jollekin alueelle syntyy maanomistajaryhmä, joka on ostanut rakennusoikeudettomia kiinteistöjä siinä uskossa, että niihin kuuluu rakennusoikeus, alueen kaavoitus vaikeutuu, varsinkin kun otetaan huomioon, että yleiskaavoituksesta on tulossa tärkein kaavataso.

Erityisen hankalia ongelmia ositusrajoitusten lieventäminen voi aiheuttaa ranta-alueilla. Jos rajoituksia lievennetään hallituksen esittämällä tavalla, maanomistaja, jonka rantoja yleiskaavoitetaan, voi myydä rakennusoikeudettomat rantansa henkilöille, jotka eivät tunne paikkakunnan olosuhteita ja jotka luulevat ostavansa mökkitontteja. Tämän vuoksi osittaminen pitäisi kieltää alueella, joka on rakennuskiellossa yleiskaavan laatimista varten.

Lisäksi ympäristöministeriön lausunnossa on ehdotettu, että lakiehdotuksen 34 §:n 1 momentissa kiellettäisiin lohkominen paitsi yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella, myös näihin tarkoituksiin seutukaavassa varatulla alueella. Mielestämme tämä ehdotus on perusteltu.

Edellä olevan perusteella katsomme, että lain 34 §:n 1 momentin tulisi kuulua seuraavasti:

> "Vahvistetussa *seutu- tai* yleiskaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella rakennuspaikaksi tarkoitettua

kiinteistöä ei saa muodostaa lohkomalla, jos se huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa mainittuun tarkoitukseen. *Kiinteistöä ei myöskään saa muodostaa lohkomalla alueella, joka on rakennuskiellossa yleiskaavan laatimisen vuoksi.*"

Helsingissä 3 päivänä helmikuuta 1995

Satu Hassi
Marja-Liisa Tykkyläinen
Iivo Polvi
Leena Luhtanen
Tarja Halonen