

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIAALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistönmuodostamislain toimitusmenettelyä ja toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevia säännöksiä. Tavoitteena on toimitusmenettelyn joustavoittaminen asianosaisten oikeusturvaa vaarantamatta ja kiinteistörekisterin sisältämien tietojen ajantasaisuuden parantaminen. Esitys sisältää lisäksi ehdotukset kaivoslain, yksityistielain, kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain, ratalain, kiinteistörekisterilain, kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain ja kuntarakennelain muuttamisesta kiinteistönmuodostamislakiin ehdotettujen muutosten johdosta.

Ehdotuksen mukaan selvään ja riidattomaan sopimukseen perustuva kiinteistötoimitus voitaisiin laissa erikseen säädetyissä tilanteissa suorittaa kirjallisessa menettelyssä kokouskäsitteilyn asemesta. Toimitukset merkittäisiin kiinteistörekisteriin nykyistä aikaisemmin ennalta ilmoitettavana ajankohtana, josta alkaisi kulua toimitusta koskeva muutoksenhaku-aika. Toimitusmenettelyä ehdotetaan uudistettavaksi myös edistämällä sähköisten viestimien käyttöä toimituksen eri vaiheissa ja mahdollistamalla etäosallistuminen toimituskokoukseen videoyhteydellä.

Toimitusmenettelyä koskevien uudistusten tarkoituksena on tehostaa toimitustuotantoa ja parantaa asiakaspalvelua sekä vähentää toimituksista kiinteistönmuodostamisviranomaisille ja asianosaisille aiheutuvia kustannuksia. Rekisteröintimenettelyn uudistamisen tarkoituksena on parantaa kiinteistörekisterin sisältämien toimitustietojen kattavuutta ja edistää suoritettuja toimituksia koskevan informaation saatavuutta.

Lisäksi lakeihin ehdotetaan tehtäväksi joitakin pienempiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka johtuvat toimintaympäristössä tapahtuneista muutoksista ja muun lainsäädännön muuttumisesta.

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____ .

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	5
1 JOHDANTO.....	5
2 NYKYTILA.....	6
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	6
2.1.1 Kiinteistötoimitusmenettely.....	6
Virallisperiaate ja määräämisperiaate.....	6
Kontradiktorinen periaate.....	7
Tarkoituksenmukaisuusperiaate.....	7
Palveluperiaate.....	7
Julkisuusperiaate.....	8
Kiinteistötoimituksen päävaiheet.....	9
2.1.2 Kiinteistötoimituksen rekisteröintimenettely.....	11
Kiinteistötoimituksen rekisteröinnin oikeusvaikutukset.....	12
2.2 Toimitusmenettely ja toimituksen rekisteröintimenettely Ruotsin lainsäädännön mukaan.....	16
2.2.1 Toimitusmenettely.....	16
2.2.2 Toimituksen rekisteröintimenettely.....	18
2.3 Nykytilan arviointi.....	19
2.3.1 Kiinteistötoimitusmenettely.....	19
2.3.2 Kiinteistötoimituksen rekisteröintimenettely.....	21
2.4 Ratkaisuvaihtoehdot.....	24
2.4.1 Kiinteistötoimitusmenettely.....	24
Kirjalliset välipäätökset osana toimitusmenettelyä toimituslajista riippumatta.....	24
Toimituksen suorittaminen kokouksettomasti kirjallisessa menettelyssä.....	24
Toimituksen lopettamismenettely ja lopputoimenpiteet.....	25
2.4.2 Kiinteistötoimituksen rekisteröintimenettely.....	26
Toimitusten rekisteröinti samanaikaisesti toimituksen lopettamisen kanssa.....	26
Toimituksen rekisteröinti toimituspäätöksen antamisajankohtana kirjallisessa menettelyssä.....	26
Toimituksen rekisteröinti kokouksessa ilmoitettavana lopettamisajankohtana.....	27
Nykyisen rekisteröintimenettelyn säilyttäminen.....	27
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	27
3.1 Kiinteistötoimitusmenettelyn nopeuttaminen.....	27
3.2 Kiinteistötoimitusmenettelyn sähköistäminen.....	28
3.3 Kiinteistötoimitusten rekisteröinnin nopeuttaminen ja kiinteistörekisterin tietosisällön ajantasaisuuden parantaminen.....	29
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	29
4.1 Taloudelliset vaikutukset.....	29
4.1.1 Kiinteistönmuodostamisviranomaiselle muutoksista aiheutuvat kustannukset.....	29
4.1.2 Kiinteistönmuodostamisviranomaiselle muutoksista aiheutuvat säästöt.....	30
Maanmittauslaitos.....	30
Kunnat.....	30
Kiinteistönmuodostamisviranomaisten kokonaissäästöt.....	31
4.1.3 Taloudelliset vaikutukset kotitalouksille.....	31

4.2	Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	31
4.2.1	Kiinteistönmuodostamisviranomaisen toimitustuotannon tehostuminen.....	32
4.2.2	Kiinteistönmuodostamisviranomaisen noudatettava menettely toimitusvirheen korjaamisessa	32
4.2.3	Kiinteistörekisterinpitäjän kiinteistörekisteritiedon mahdollisesta virheellisyydestä maksettava korvaus	33
4.2.4	Rakennusluvan myöntäminen sitovan tonttijaon alueella	34
4.2.5	Lainhuudon myöntäminen saannon perustessa kiinteistötoimituksessa tehtyyn päätökseen.....	35
4.2.6	Lainhuudatusajan alkaminen kiinteistötoimituksessa tehtyyn päätökseen perustuvassa saannossa	35
4.3	Ympäristövaikutukset	36
4.4	Yhteiskunnalliset vaikutukset	36
5	ASIAN VALMISTELU.....	36
5.1	Valmisteluvaiheet ja -aineisto.....	36
5.2	Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen.....	36
6	RIIPPUVUUS MUISTA ESITYKSISTÄ	37
	YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	38
1	LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT.....	38
1.1	Kiinteistönmuodostamislaki.....	38
1.2	Kaivoslaki	61
1.3	Yksityistielaki	64
1.4	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta.....	65
1.5	Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä.....	76
1.6	Ratalaki	77
1.7	Kiinteistörekisterilaki.....	78
1.8	Laki kiinteistötoimitusmaksusta	79
1.9	Kuntarakennelaki	79
2	TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET	79
3	VOIMAANTULO.....	80
4	SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS	80
4.1	Oikeusturva	80
4.2	Yksityiselämän suoja	83
4.3	Lailla säätämisen vaatimus	85
	LAKIEHDOTUKSET	86
1.	Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta	86
2.	Laivoslain muuttamisesta.....	93
3.	Laki yksityistielain 77 §:n ja 80 §:n muuttamisesta.....	94
4.	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta.....	95
5.	Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 79 §:n ja 86 §:n muuttamisesta	99
6.	Laki ratalain 69 §:n ja 76 §:n muuttamisesta	100
7.	Laki kiinteistörekisterilain 14b §:n muuttamisesta	102
8.	Laki kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain 10 §:n ja 12a §:n muuttamisesta	103
9.	Laki kuntarakennelain 47 §:n muuttamisesta.....	103
	LIITTEET	105
	RINNAKKAISTEKSTIT	105
1.	Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta	105

2. Laki kaivoslain muuttamisesta.....	118
3. Laki yksityistielain 77 §:n ja 80 §:n muuttamisesta.....	120
4. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta.....	121
5. Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 79 §:n ja 86 §:n muuttamisesta.....	127
6. Laki ratalain 69 §:n ja 76 §:n muuttamisesta.....	129
7. Laki kiinteistörekisterilain 14b §:n muuttamisesta.....	130
8. laki kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain 10 §:n ja 12a §:n muuttamisesta.....	130
9. Laki kuntarakennelain 47 §:n muuttamisesta.....	131

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Kiinteistönmuodostamislaki on kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden kiinteistötoimituksella tapahtuvaa muodostamista, kiinteistöjaotuksen muuttamista, rekisteriyksiköihin kohdistuvien oikeuksien muotoamista ja vahvistamista sekä kiinteistöjaotukseen liittyvien epäselvyyksien selvittämistä koskeva yleislaki. Laissa säädelty kiinteistötoimitus on määrämuotoinen menettely, joka sisältää asioiden käsittelymenettelynä piirteitä kirjallisesta hallintomenettelystä. Kiinteistötoimitusmenettelyllä on myös yhtymäkohtia tuomioistuimissa noudatettavaan oikeudenkäyntimenettelyyn. Kiinteistönmuodostamislaisissa kiinteistötoimituksissa käsiteltävien asioiden yksinomaiseksi käsittelymenetelmäksi on säädetty toimituskokous käsiteltävien asioiden laadusta riippumatta.

Kiinteistörekisteri on julkinen ja muodostaa osan valtakunnallisesta kiinteistötietojärjestelmästä (KTJ). Se on luonteeltaan luettelo maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköistä ja muodostaa pohjan muun muassa KTJ:n lainhuuto- ja kiinnitysrekisterille. Kiinteistörekisterin tietoja ylläpidetään kiinteistötoimituksilla. Rekisteriin merkitään rekisteriyksiköittäin kiinteistötoimituksissa muodostetut uudet kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt kiinteistönmuodostustietoineen sekä toimituksissa kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksikköjen fyysiseen ja oikeudelliseen ulottuvuuteen tehdyt muutokset. Kiinteistörekisteriin sisältyy rekisteriyksiköiden ominaisuustietoja koskevan osan lisäksi kiinteistörekisterikartta, josta käy ilmi maanpinnan jakautuminen kiinteistöihin ja muihin rekisteriyksiköihin.

Kiinteistötietojärjestelmän selvyys ja luotettavuus edellyttävät muun muassa sitä, että maa- ja vesialueiden omistusoikeusjaotuksessa tapahtuneiden muutosten seurauksena syntyneet uudet omistusoikeusyksiköt (määräalat) muodostetaan kiinteistötoimituksilla uusiksi kiinteistörekisterin kiinteistöyksiköiksi ja rekisteröidään kiinteistörekisterin ilmentämän kiinteistöjaotuksen osaksi ilman viivytystä. Kiinteistötoimitusmenettely, joka edellyttää asioiden käsittelyä kokousmenettelyssä käsiteltävän asian laadusta kuten esimerkiksi sen riidattomuudesta ja selvyydestä riippumatta, hidastaa kirjaamisrekisteriin merkittyjen omistusoikeusmuutosten päivittymistä kiinteistöjaotusmuutoksina kiinteistörekisteriin.

Kiinteistörekisterin tietojen ajantasaisuus muodostaa osan kiinteistötietojärjestelmän rekisteritietojen käytettävyydestä. Kiinteistörekisterin tiedot ovat sitä ajantasaisempia mitä nopeammin jo suoritetun toimituksen tiedot merkitään kiinteistörekisteriin. Toimitusten rekisteröintimenettely, jossa suoritetun toimituksen tiedot merkitään rekisteriin pääsääntöisesti vasta toimituksen tultua lainvoimaiseksi, heikentää tältä osin kiinteistörekisterin sisältämien toimitustietojen kattavuutta kunakin ajankohtana ja viivästyttää osaltaan edellä kiinteistötoimitusmenettelystä todetun lisäksi kiinteistöjaotusta muuttavien kiinteistöjen omistuksessa tapahtuneiden muutosten päivittymistä kiinteistörekisteriin.

Esityksen tarkoituksena on uudistaa kiinteistötoimitusmenettelyä toimitustuotannon tehostamiseksi ja parantaa kiinteistörekisterin tietosisällön ajantasaisuutta toimitusten rekisteröintiä ai-kaistamalla.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

2.1.1 Kiinteistötoimitusmenettely

Kiinteistötoimituksissa noudatettava toimitusmenettely on säädetty yksityiskohtaisesti kiinteistönmuodostamislainsäädännössä. Menettelysäännökset ovat yhteiset kaikille kiinteistönmuodostamislain toimituslajeille ja niitä sovelletaan myös muihin lakeihin kuten esimerkiksi yksityistielakiin (560/2018) tai kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettuun lakiin (603/1977) perustuviin toimituksiin siltä osin kuin näissä laeissa ei ole omia toimitusmenettelyä koskevia säännöksiä. Vaikka kiinteistötoimituksessa voi tulla ratkaistavaksi toimituksen aloittamisen jälkeen syntynyt sellainenkin riita, joka muutoin olisi ratkaistava käräjäoikeudessa kuten esimerkiksi riita toimituksen kohteena olevan kiinteistön omistusoikeudesta, riidan käsitteilyyn kiinteistötoimituksessa ei sovelleta oikeudenkäymiskaaren oikeudenkäyntiä koskevia säännöksiä.

Kiinteistönmuodostamislain toimitusmenettelyä koskevien säännösten tarkoituksena on toimittusten suorittamista ohjaamalla varmistaa käsittelyn yhdenmukaisuus. Toimituksen asianosaisten kannalta tämä luo oikeusvarmuutta ja ehkäisee toisaalta virheiden syntymistä kiinteistöjärjestelmään.

Kiinteistönmuodostamislainsäädännön toimitusmenettelyä koskevien säännösten lisäksi kiinteistötoimituksissa tulevat noudatettaviksi myös hallintotoimintaa yleislakina säätelevän hallintolain hyvän hallinnon periaatteet, joilla edistetään ja toteutetaan hyvää hallintoa ja oikeusturvaa hallintoasioissa.

Kiinteistötoimitusmenettelyssä noudatettavat keskeiset periaatteet

Virallisperiaate ja määräämisperiaate

Kiinteistötoimitusmenettelyssä noudatettava virallisperiaate merkitsee käytännössä sitä, että asianosaiset eivät voi itse täysin määrätä hakemansa toimituksen sisältöä ja siinä käsiteltäviä asioita. Kiinteistötoimitusten päätarkoituksena on ylläpitää kiinteistöjärjestelmää ja vastata järjestelmän selvydestä ja luotettavuudesta. Tämä ilmenee toimitusmenettelyssä muun muassa siten, että toimitusmiesten on viran puolesta selvitettävä haetun toimituksen suorittamisen kannalta oleelliset aikaisemmat toimitusratkaisut arkistotutkimuksin. Virallisperiaatteen mukaisesti toimitusmiesten on myös huolehdittava siitä, että toimituksessa käsitellään kaikki sellaiset asiat, jotka ovat tarpeen toimituksen suorittamiseksi kuten esimerkiksi toimitukseen liittyvät korvausasiat.

Kiinteistötoimitusmenettelyä siviilioikeudelliseen oikeudenkäyntimenettelyyn verrattaessa viranomaisen ei ole vain asian ulkopuolinen ratkaisija kuten tuomioistuimissa dispositiivisissa riitaasioissa. Tämä merkitsee sitä, että kiinteistötoimitusta suorittaessaan toimitusmiesten itsensä on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä. Kiinteistötoimitusta suorittaessaan toimitusmiehet eivät siten voi nojautua ratkaisuja tehdessään vain asianosaisten asiassa tuottamaan aineistoon. Sen sijaan muutoksenhaussa kiinteistötoimitukseen noudatetaan määräämisperiaatetta.

Toimitusmenettelyssä noudatettava virallisperiaate turvaa asianosaisten oikeusasemaa esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa asianosaisten ei itse voi henkilökohtaisesti tai asiamiehen kautta osallistua toimituskokoukseen. Virallisperiaate varmistaa toisaalta sen, että asianosaisten

väliseen sopimukseen perustuvassa toimituksessa käsitellään myös sellaiset toimitukseen liittyvät asiat, joita asianosaiset eivät ole huomanneet ottaa sopimukseen mukaan.

Kontradiktorinen periaate

Kuulemisperiaate on yksi toimitusmenettelyn johtavista periaatteista, vaikka siitä ei ole nimenomaista säännöstä kiinteistönmuodostamislainsäädännössä. Kontradiktorisella periaatteella tarkoitetaan oikeudenkäynnissä vastapuolen kuulemisen periaatetta eli asiaa ei saa ratkaista ennen kuin vastapuolella on ollut tilaisuus antaa vastineensa asiassa esitettyihin vaatimuksiin, väitteisiin ja todisteisiin. Periaate on merkittävä asianosaisten oikeusturvan toteutumisen kannalta. Periaate ei kuitenkaan merkitse sitä, että vastapuolta olisi faktisesti kuultava, riittää, että hänelle varataan todellinen mahdollisuus tulla kuulluksi.

Kiinteistötoimitusmenettelyssä kontradiktorinen periaate toteutuu asioiden suullisella käsittelyllä toimituskokouksissa, joihin asianosaiset kutsutaan. Asianosaisilla ei ole osallistumispakkoa toimituskokouksiin, mutta kokousmenettelyllä heille tarjotaan mahdollisuus osallistua asioiden käsittelyyn ja tulla kuulluksi, mikäli he katsovat etujensa valvomisen sitä edellyttävän.

Asianosaisten kuulemisen periaate käy ilmi myös toimituksessa havaitun virheen korjaamista ja ylimääräistä muutoksenhakua koskevista kiinteistönmuodostamislainsäädännön säännöksistä. Säännösten mukaan asianosaisille, joiden oikeuteen korjaamispäätös vaikuttaa, on varattava tilaisuus tulla kuulluksi ennen päätöksen tekoa.

Tilanteessa, jossa toimitus perustuu asianosaisten väliseen selvään ja riidattomaan sopimukseen, asian kokouskäsittely asianosaisten kuulemistarkoituksessa muodostuu puhtaan muodolliseksi toimenpiteeksi etenkin, kun asianosaisilla ei ole osallistumispakkoa toimituskokouksiin.

Tarkoituksenmukaisuusperiaate

Menettelyn tarkoituksenmukaisuutta on toisinaan pidetty ylimpänä johtavana periaatteena kaikissa oikeudellisissa ja hallinnollisissa menettelykysymyksissä. Tarkoituksenmukaisuusperiaatetta voidaan pitää myös yhtenä kiinteistötoimitusmenettelyn johtavista periaatteista.

Tarkoituksenmukaisuusperiaatteella tarkoitetaan esimerkiksi oikeudellisten asioiden käsittelyssä lainkäytölle yleisesti asetettavia prosessiekonomisia vaatimuksia. Menettelyn tulee olla sellainen, että se mahdollistaa oikeaan ratkaisuun päätyminen riittävän suurella varmuudella. Vaikka lopputulos on osin sidoksissa asian käsittelylle uhrattavan ajan kanssa, käsittelyaika ei saa kuitenkaan muodostua suhteettoman pitkäksi suhteessa menettelyssä selvittävään ja ratkaistavaan asiaan. Menettely on toisaalta sitä halvempi mitä nopeampi sen on. Periaate ilmenee nykyisessä kiinteistötoimitusmenettelyssä toimituksessa käsiteltävien asioiden keskitettynä ja suullisena käsittelynä ja ratkaisemisena ennalta valmistelluissa toimituskokouksissa.

Tarkoituksenmukaisuusperiaatteen mukaista olisi, että toimituksessa käsiteltäväksi tulevien asioiden selvyys ja riidattomuus heijastuisi myös kiinteistötoimituksen suorittamisessa noudatettavaan menettelyyn kustannustehokkaasti.

Palveluperiaate

Palveluperiaate on yksi hallintolainsäädäntöön säädettyistä hyvän hallinnon perusteista. Periaatteen tarkoituksena on asiakasnäkökulman korostaminen hallintoasian käsittelyssä. Periaate merkitsee käytännössä sitä, että asiointi on järjestettävä hallinnon asiakkaan näkökulmasta joustavaksi ja palvelumyönteiseksi.

Palveluperiaate mainitaan kiinteistönmuodostamislain esitöissä kiinteistötoimitusmenettelyn keskeisenä ja johtavana periaatteena. Palveluperiaate ilmenee kiinteistötoimitusmenettelyssä siten, ettei kiinteistötoimituksen asianosaisen tarvitse tehdä työsuorituksia toimituksen yhteydessä tai osallistua muutoinkaan toimituksen suorittamiseen. Toimitusinsinöörin tehtävänä on viran puolesta huolehtia siitä, että hakemuksen mukainen toimitus kaikkine siihen kuuluvine tehtävineen tulee suoritetuksi. Myös asioiden hoitaminen toimituksessa on järjestetty niin yksinkertaiseksi, että asianosainen pystyy itse hoitamaan asiaansa ja valvomaan etuaan (HE 227/1994 s. 10). Tämän toteuttamiseksi toimitusinsinöörin on viran puolesta otettava huomioon sellainenkin asian käsittelyyn vaikuttava seikka, johon asianosainen ei ole itse osannut vedota.

Hallintolain yleistä palveluperiaatetta asiakasnäkökulmasta määrittävät joustavuus ja palvelu- myönteisyys merkitsevät kiinteistötoimitusmenettelyn osalta edellä todetun lisäksi myös sitä, että menettelyjen tulisi olla tarkoituksenmukaisia ja mahdollistaa toimituksilla haluttujen vaikutusten aikaansaanti joutuisasti.

Julkisuusperiaate

Julkisuusperiaate on viranomaistoimintaan julkisen vallan käyttäjänä sovellettava periaate hyvän hallinnon toteuttamiseksi. Julkisuusperiaate perustuu ajatukselle siitä, että kaiken julkisen toiminnan tulee olla avointa ja läpinäkyvää vallan käytön kontrolloimiseksi. Periaate pitää sisällään sekä virnaomaisen toiminnan julkisuuden, että viranomaistoiminnassa syntyvien asiakirjojen julkisuuden.

Kiinteistönmuodostamisviranomaisen käyttää julkista valtaa lakisääteisiä kiinteistötoimituksia tehdessään. Toimitusten suorittaminen edellyttää päätöksiä, jotka vaikuttavat asiaosaisten oikeudelliseen asemaan kiinteistöjen omistajina. Kiinteistötoimitusten kokousten julkisuudesta on säädetty KML 286 a §:ssä. Säännöksen mukaan toimituskokoukset ovat julkisia. Käytännössä kiinteistötoimitusten kokouskäsittelyissä ei ole useinkaan ulkopuolista yleisöä, vaikka kokouskutsu olisi julkaistu paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä ja kokous pidettäisiin julkisella paikalla. Kiinteistönmuodostamisviranomaisen toiminnassa julkisuusperiaatteen toteutumisen kannalta keskeisessä asemassa onkin toimituksissa syntyvien asiakirjojen julkisuus ja niiden saatavuus.

Menettelyn julkisuus lisää luottamusta viranomaisen toimintaan ja edesauttaa osaltaan julkista valtaa käyttävän viranomaisen toiminnan valvontaa. Kiinteistötoimitusmenettelyssä kokouskäsittelyn julkisuus on perusteltua myös sen vuoksi, että toimituksen asianosaiset eivät aina ole tasavertaisessa asemassa toimituksen hakijaan nähden. Esimerkiksi viranomaisen hakemukseen perustuva maantietoimitus on luonteeltaan pakkotoimenpide, josta asianosaisille aiheutuvat haitat on hakijan korvattava. Toimituksen suorittavan viranomaisen toiminnan objektiivisuuden ja riippumattomuuden ja toisaalta asianosaisten toimintaa kohtaa tunteen luottamuksen kannalta on tällöin tärkeää se, että korvausasioiden käsittely tapahtuu julkisesti.

Tilanteessa, jossa kiinteistötoimitus perustuu asianosaisten väliseen sopimukseen ja toimituksen tarkoituksena on sopijapuolten välisten yksityisten intressien toteuttaminen sopimuksen mukaisesti, asian kokouskäsittely hallinto-oikeudellisen julkisuusperiaatteen toteuttamiseksi on vähemmän merkityksellistä.

Kiinteistönmuodostamisviranomaisen päätehtävänä on kiinteistörekisterin pito. Rekisteritietojen muuttuminen kuten esimerkiksi muutokset kiinteistöjaotuksessa johtuvat jo suoritetuista toimituksista. Kiinteistön muodostamisviranomaisen toiminnan kannalta julkisuusperiaate toteutuu sitä tehokkaammin mitä nopeammin suoritettu toimitus näkyy viranomaisen pitämässä julkisessa kiinteistörekisterissä, koska tieto toimituksesta ja toimituksen asiakirjat ovat tällöin

kaikkien saatavilla. Julkisuusperiaate toteutuu toisin sanoen sitä tehokkaammin, mitä nopeammin toimitus pystytään suorittamaan ja mitä nopeammin se merkitään kiinteistörekisteriin.

Kiinteistötoimituksen päävaiheet

Kiinteistötoimitus tulee vireille Maanmittauslaitokselle tai kunnan toimiessa kiinteistörekisterin pitäjänä tälle tehtävällä hakemuksella. Hakemus voi perustua esimerkiksi asianosaisten väliseen sopimukseen, jolloin toimituksen tarkoituksena on sopimuksen toteuttaminen kuten esimerkiksi sopimuksen mukaisen rasitteen perustaminen toimituksella pysyväksi oikeudeksi. Rasitetoimitus voi tulla vireille myös pelkän rasiteoikeuden perustamista koskeva hakemuksen perusteella.

Toimitus voi tulla vireille myös viran puolesta ilman asianosaisten erillistä toimitushakemusta. Viran puolesta vireille tulevista toimituksista merkittävin osa muodostuu kiinteistöstä kauppakirjalla luovutettujen määräalojen lohkomistoimituksista. Määräalan lohkominen tulee viran puolesta vireille, kun kirjaamisviranomaisena toimiva Maanmittauslaitos on myöntänyt saannolle lainhuudon luovutuksensaajan hakemuksesta ja merkinnyt myöntämänsä lainhuudon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Sellaisella asemakaava-alueella, jonka kiinteistörekisterin pitämisestä vastaa kunta, lohkominen tulee vireille sen jälkeen, kun Maanmittauslaitoksen ilmoitus määräälalle myönnetystä lainhuudosta on saapunut kunnan kiinteistörekisteriviranomaiselle.

Toimituksen suorittaa tehtävään määrätty toimitusinsinööri yksin tai yhdessä kahden uskotun miehen kanssa.

Kiinteistötoimituksen asianosaisia ovat hakijan lisäksi myös muut henkilöt, joiden oikeutta toimitus välittömästi koskee. Määräalan lohkomistoimituksessa asianosaisena voi olla kauppakirjan sopijapuolten lisäksi myös kantakiinteistöön rajoittuvan naapurikiinteistön omistaja, jos raja kantakiinteistön ja naapurikiinteistön välillä on epäselvä.

Kiinteistötoimituksessa esille tulevien asioiden käsittely ja ratkaisu on säädetty tapahtuvaksi suullisesti kokousmenettelyssä, jossa on pidettävä pöytäkirjaa. Toimituslajista ja toimituksen luonteesta riippuen toimituskokouksia voi olla yksi tai useampikin. Asianosaisten osallistuminen toimituskokouksiin on vapaaehtoista. Asianosaisten kannalta katsottuna kokousmenettely tarjoaa heille kuitenkin mahdollisuuden tulla henkilökohtaisesti kuulluksi asiassa ja tilaisuuden lausua vastapuolen asiassa esittämistä vaatimuksista sekä myös mahdollisuuden asian käsittelyn välittömään seuraamiseen.

Kiinteistötoimitus katsotaan aloitetuksi, kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen (KML 173 §). Toimituksen aloittamisesta tiedotetaan asianosaisille pääsääntöisesti postitse lähetettävillä kutsukirjeillä.

Ennen toimituksen aloittamista voidaan tehdä vireillä olevan toimituksen suorittamiseen liittyviä kiinteistötöknisiä tehtäviä kuten esimerkiksi lohkomistoimituksen maastotyöt. Lohkomisen maastotöissä pyykitetään toimituksessa muodostettavan uuden kiinteistön rajat ja laaditaan toimituskartta muodostettavasta uudesta kiinteistörekisteriyksiköstä. Toimituksen vaatimat maastotyöt suoritetaan viran puolesta ilman asianosaisten työpanosta.

Kun kaikki toimitukseen liittyvät asiat ovat tulleet käsitellyiksi ja päätökset on ilmoitettu asianosaisille, toimitus voidaan julistaa lopetetuksi niin sanotussa loppukokouksessa. Samalla saapuvilla oleville asianosaisille ilmoitetaan muutoksenhakuoikeudesta ja annetaan suullisesti valitusosoitus. Jos joku asianosaisista pyytää kirjallista valitusosoitusta, se on annettava hänelle heti toimituksen lopettamisen jälkeen.

Toimitusasiakirjojen on oltava valmiit toimituksen lopettamisen jälkeen 14 päivän kuluessa lopukokouksesta, jos asianosainen sitä kokouksessa pyytää tai muutoin 14 päivän kuluessa asianosaisen esittämästä pyynnöstä kohtuullisen ajan varaamiseksi mahdollista muutoksenhakua varten.

Toimituksessa tehtyihin päätöksiin haetaan muutosta maa- ja metsätalouden oikeusministeriön toimivalta kärkeä oikeudelta. Maa- ja metsätalouden oikeudelta voi hakea muutosta korkeimmasta oikeudesta, jos korkein oikeus myöntää asiassa valitusluvan.

Hakija voi peruuttaa kiinteistötoimituksen aina siihen asti, kunnes toimitus on saanut lainvoiman. Jos toimitus on rekisteröity asianosaisten hyväksynnän perusteella ennen sen lainvoimaiseksi tuloa, hakija ei voi enää luopua toimituksesta eikä toimitus raueta.

Toimituksesta tiedottaminen

Toimituskokouksia koskeva tiedottamismenettely on säädetty kiinteistömuodostamislain mukaan, että toimituksen aloittamisesta eli ensimmäisestä kokouksesta tiedottaminen tapahtuu asianosaisille lähetettävillä kutsukirjeillä. Poikkeustapauksissa kutsu on julkaistava myös vähintään yhdessä paikakkunnalla leviävässä sanomalehdessä. Toimituksen jatkokokouksista voidaan sitä vastoin tiedottaa asianosaisten kokouksessa sopimalla tavalla. Kutsu jatkokokoukseen voidaan siten toimittaa esim. käyttämällä prosessiosoitteena asianosaisen ilmoittamaa sähköpostiosoitetta.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 19 §:n mukaan asiakirja kuten esimerkiksi kokouskutsu voidaan antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä vain hänen suostumuksellaan. Kun asianosaisen nimenomainen suostumus sähköpostiosoitteen käyttöön toimitusmenettelyn aikana on käytännössä saatu vasta aloituskokouksessa, voimassa oleva sääntely on merkinnyt sitä, että kutsu aloituskokoukseen on lähetetty sekä tavallisena kirjepostina että sähköisenä viestinä viranomaisen tiedossa olleeseen asianosaisen sähköpostiosoitteeseen.

Nykymenettelyssä Maanmittauslaitos toimittaa toimituksen asianosaisten osoitetiedot ja kutsukirjeen sähköisesti Postille. Postin tehtävänä on huolehtia kutsujen lähettämisestä asianosaisille maapostina.

Halkomismenettely

Halkomistoimituksessa tila tai tontti jaetaan määrättyjen osuuslukujen mukaan kahdeksi tai useammaksi uudeksi tilaksi.

Halkominen voidaan suorittaa joko tilushalkomisena tai kokonaisarvohalkomisena. Näistä jakotavoista kokonaisarvohalkominen tuli uutena menettelytapana mahdolliseksi 1.1.1997, jolloin aikaisemman jakolain (604/1951) kumonnut kiinteistömuodostamislaki tuli voimaan. Voimassa olevassa laissa tilushalkominen on säädetty ensisijaiseksi halkomismenettelyksi. Kokonaisarvohalkomisen käyttö edellyttää asianosaisten sopimusta. Kokonaisarvohalkominen on mahdollinen myös toimitusinsinöörin päätöksellä, jos menetelmän käyttö on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

Asianosaisilla on mahdollisuus hakea toimituksen kestäessä muutosta halkomistapaa koskevaan toimitusinsinöörin päätökseen, mikäli päätös ei perustu asianosaisten sopimukseen.

Perinteisessä halkomisessa tilan maa- ja vesitilukset jaetaan jyvityksen perusteella osakkaiden kesken (tilushalkominen) siten, että kukin osakas saa jaettavasta tilasta maa- ja vesitiluksia omistusosuuttaan vastaavan määrän. Muut omaisuusosat kuin maa- ja vesitilukset jakaantuvat sen mukaan, miten ne tiluksilla sijaitsevat. Mahdolliset arvoerot muun omaisuuden jakautumisessa tasataan niitä koskevilla tileillä. Perinteisessä halkomisessa tehdään tavallisesti ainakin rakennustili ja puustotili. Mikäli jaettavaan tilaan kuuluu ranta-alueita, on usein välttämätöntä tehdä myös erikoisarvontili ranta-alueista, ellei ranta-alueita ja niillä olevaa rakennusoikeutta saada jaettua jako-osakkaiden omistusosuuksien mukaisesti.

Kokonaisarvohalkomisessa kullekin osakkaalle muodostetaan tila, joka kokonaisarvoltaan vastaa hänen omistamaansa osuutta jaettavasta tilasta. Tällöin poiketaan siitä lähtökohtaisesta periaatteesta, että kullakin osakkaalla on oikeus saada osuuttaan vastaava osa halottavan tilan maa- ja vesitiluksista ja muista omaisuusosista. Kokonaisarvohalkomisessa määritellään muodostettavien tilojen rahamääräiset kokonaisarvot. Kukin jako-osakas saa kokonaisarvoltaan osuuttaan vastaavan tilan. Osakkaiden väliset jyvityshalkomisessa usein suuriksi muodostuvat tilikorkaukset jäävät kokonaisarvomenettelyä sovellettaessa pienemmiksi tai kokonaan pois.

2.1.2 Kiinteistötoimituksen rekisteröintimenettely

Kiinteistötoimituksen merkitseminen kiinteistörekisteriin on toimituksesta erillinen toimenpide ja siitä vastaa kiinteistörekisterin pitäjä, jona voi toimia kunnan asemakaava-alueella kunta itse ja muualla Maanmittauslaitos.

Kiinteistörekisteri sisältää luettelona kaikki voimassa olevat kiinteistötoimituksissa perustetut ja muutetut kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt. Kiinteistörekisteriin merkitään rekisteriyksikköä koskevat rekisteritiedot muun muassa sen pinta-ala ja osuudet yhteisiin alueisiin ja muihin erityisiin etuuksiin sekä siihen kohdistuvat kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettujen rasiteoikeudet kiinteistön ulottuvuutta koskevat tiedot (KML 2 § 1 –kohta). Kiinteistörekisteriin merkityjä rekisteriyksiköitä koskevat omistajatiedot ja niihin kohdistuvia maakaareissa (540/1995) tarkoitettuja rasituksia koskevat tiedot kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Rekisteriyksikön sijainti osoitetaan kiinteistörekisteriin liittyvällä rekisterikartalla. Kiinteistörekisterikartta osoittaa lisäksi indeksikartana yleispiirteisesti maan jakautumisen voimassa oleviin rekisteriyksiköihin ja rekisteriyksiköiden keskinäisen sijainnin suhteessa ympäröiviin rekisteriyksiköihin. Näiden tietojen lisäksi rekisterikartalle merkitään näkyviin toimituksessa perustetut rasitteet, käyttöoikeudet ja –rajoitukset (KRA 10 §) käyttöoikeusyksikköinä.

Kiinteistötoimituksen suorittamisen jälkeen tapahtuvalla toimituksen rekisteröinnillä tarkoitetaan toimituksessa muodostettujen uusien rekisteriyksiköiden, perustettujen oikeuksien ja rasitteiden sekä toimituksesta kiinteistörekisteriin merkittyihin rekisteriyksikköjä koskeviin muihin tietoihin aiheutuvien muutosten merkitsemistä valmistuneista toimitusasiakirjoista kiinteistörekisteriin siten kuin kiinteistörekisterilaisissa (392/1985) ja –asetuksessa (970/1996) säädetään. Kiinteistötoimituksen rekisteriin merkitsemisen edellytyksenä on, että toimituksesta rekisteröitävät rekisteriyksikköjä koskevat tiedot täyttävät kiinteistötietojärjestelmän selvyydelle ja luotettavuudelle asetettavat sekä kiinteistörekisterilaisissa säädetty vaatimukset. Kun toimitus on merkitty kiinteistörekisteriin, siinä muodostetut kiinteistöt täyttävät kaikilta osin KML 2 §:n mukaiset kiinteistön tunnusmerkit.

Kiinteistötoimitus voidaan pääsääntöisesti rekisteröidä vasta sen jälkeen, kun toimitus on tullut lainvoimaiseksi. Voimassa oleva laki ei sisällä mitään yleistä säännöstä siitä, missä ajassa toimitus tulee suorittamisensa ja lainvoimaistumisensa jälkeen rekisteröidä. Jos kaikki asianosaiset

ovat hyväksyneet toimituksen, se voidaan kuitenkin rekisteröidä jo ennen lainvoimaiseksi tuloaan. Lainsäädäntö mahdollistaa myös keskeneräisessä toimituksessa tehdyn lainvoimaisen ratkaisun rekisteröinnin laissa erikseen säädetyissä tilanteissa. Esimerkiksi halkomistoimituksessa hyväksytty tai lainvoimaistunut jakoehdotus, joka osoittaa toimituksessa asianosaisille muodostettavat kiinteistöt, voidaan merkitä kiinteistörekisteriin ennen toimituksen lopettamista ja muun toimituksen lainvoimaistumista.

Toimituksen rekisteröinti kiinteistörekisteriin ei ole omana toimenpiteenä luonteeltaan sellainen hallinnollinen ratkaisu (päättös), johon toimituksen asianosaisilla olisi oikeus hakea erikseen muutosta. Tämä johtuu siitä, että rekisteröinnin tarkoituksena on lisätä uudet toimituksessa muodostetut rekisteriyksiköt kiinteistörekisteriin ja toisaalta kirjata rekisteriin lainvoimaisesta toimituksesta johtuvat muutokset olemassa oleviin rekisteriyksiköihin ja tehdä nämä siten julkisiksi.

Lainvoimaa vailla olevan muutoksenhaun alaisen toimituksen rekisteröinti

Muutoksenhaun johdosta lainvoimaa vailla oleva toimitus voidaan rekisteröidä myös maa- ja metsäoikeuden antaman luvan perusteella, jos valitus koskee vain korvauksia tai kustannuksia taikka sellaista seikkaa, joka ei vaikuta toimituksesta kiinteistörekisteriin tehtäviin merkintöihin (KML 194a §).

Muutoksenhaun alaisesta ratatoimituksesta, maantietoimituksesta, yksityistielain (560/2018) mukaisesta alueellisesta yksityistietoimituksesta ja kaivostoimituksesta voidaan tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin maa- ja metsäoikeuden luvalla laissa säädetyin edellytyksin kiinteistörekisterin pitäjän hakemuksesta toisin kuin kiinteistönmuodostamislaissa säädettyjen kiinteistötoimitusten osalta. Kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitettu kiinteistötoimitus voidaan merkitä kiinteistörekisteriin muutoksenhausta huolimatta vain 194a §:ssä tarkoitettussa tilanteessa asianosaisen hakemukseen liitännäisenä toimenpiteenä.

Kiinteistötoimituksen rekisteröinnin oikeusvaikutukset

Toimituksessa perustettujen oikeuksien syntyminen ja lakkaaminen

Toimituksen rekisteröintihetki määrää yksikäsitteisesti sen ajankohdan, jolloin *lainvoimaistuneessa* kiinteistötoimituksessa muodostetut uudet kiinteistöt ja rekisteriyksiköt syntyvät kiinteistörekisteriin merkittynä rekisteriyksikköinä sekä jolloin toimituksessa perustetut tai lakkautetut eri rekisteriyksiköt koskevat rasiteoikeudet syntyvät tai lakkaavat rekisteröityinä oikeuksina. Esimerkiksi lohkomisessa määräalasta muodostettu uusi kiinteistö syntyy kiinteistörekisteriin merkittynä rekisteriyksikkönä sillä hetkellä, kun toimitus rekisteröidään eli useimmiten sen jälkeen, kun toimitus on tullut lainvoimaiseksi. Tämä voi tapahtua myös jo ennen toimituksen lainvoimaistumista edellä todetusti, jos asianosaiset ovat hyväksyneet toimituksen (KML 192.1 §). Kun esimerkiksi määräalan lohkomistoimitus merkitään kiinteistörekisteriin, kiinteistörekisterikartalla ennen rekisteröintiä näkyvä määräalatunnus korvautuu toimituksessa muodostetun uuden rekisteriyksikön kiinteistörekisteritunnuksella ja rajoja vailla ollut määräalatunnus saa ympärilleen toimituksessa muodostetut rajat. Samalla myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin määräalalle kirjattu lainhuuto kohdentuu automaattisesti määräalasta kiinteistötoimituksessa muodostetulle kiinteistörekisteriyksikölle.

Toimitus tulee lainvoimaiseksi toimitusta koskevan muutoksenhakuajan umpeuduttua. Toimituksesta kiinteistörekisteriin merkittävät tiedot tulevat tältä osin pysyviksi, koska asianosaiset eivät voi enää hakea muutosta toimituksessa tehtyihin ratkaisuihin. Toimitus on tällöin merkittävässä kiinteistörekisteriin.

Toimituksessa havaitun virheen korjaaminen

Lainvoimaiseksi tulleen kiinteistötoimituksen rekisteröintihetki vaikuttaa kiinteistötoimituksessa havaitun virheen korjaamisessa noudatettavaan menettelyyn.

Ennen toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemistä havaitun toimitusvirheen korjaaminen voi vaikuttaa vain toimituksen asianosaisten oikeuksiin rekisteröinnin tuottaman julkisuusvaihtuksen puuttumisen vuoksi. Virheen korjaamismenettely onkin säädetty joustavaksi siten, ettei korjaaminen edellytä uutena toimituksena tehtävää erillistä kiinteistön määritystoimitusta. Virhe voidaan korjata ennen toimituksen rekisteröintiä avaamalla lopetettu toimitus ja käsittelemällä asia uudelleen toimituskokouksessa.

Toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisen jälkeen havaitun toimitusvirheen korjaaminen voi muuttaa toimituksesta kiinteistörekisteriin merkittyjä tietoja ja sillä voi olla vaikutuksia myös toimituksen ulkopuolisen henkilön oikeudelliseen asemaan oikeuksien haltijana. Jos siis kysymys on sellaisesta mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirheestä taikka virheestä rajan merkitsemisessä maastoon ja joka virhe ei ole vähäinen ja vaikuttaa asianosaisten oikeuteen, se voidaan korjata erillisellä kiinteistön määritystoimituksella viiden vuoden kuluessa toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä.

Kiinteistötoimitukseen perustuvan omistusoikeuden saannon lainhuudatusaika

Kiinteistötoimituksen rekisteröintihetkellä on oikeudellista merkitystä omistusoikeuden kirjaamisessa, jos omistusoikeuden perusteena oleva saanto perustuu kiinteistönmuodostamisviranomaisen kiinteistötoimituksessa tekemään päätökseen ja saanto tulee maakaaren 11 luvun säännösten mukaan huudattaa. Maakaaren 11:3 §:n mukaan kiinteistötoimituksessa viranomaisen päätökseen perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa kulua siitä ajankohdasta, kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin. Jos kiinteistöä ei ole aikaisemmin merkitty kiinteistörekisteriin, lainhuudatusaika alkaa sen merkitsemisestä. Esimerkiksi tontinosan lunastustoimituksessa lunastetulle alueelle tulee hakea lainhuuto ja saannon lainhuudatusaika alkaa kulua toimituksen rekisteröinnistä.

Kiinteistönmuodostamislain mukaisessa tontinosan lunastustoimituksessa on määrättävä tontinosan haltuunottohetki. Haltuunotto voidaan määrätä tapahtuvaksi samanaikaisesti toimituksen lopettamisen kanssa tai esimerkiksi sen jälkeen, kun korvaus on maksettu. Kiinteistönmuodostamislain säännösten mukaan korvaus on maksettava pääsääntöisesti kolmen kuukauden kuluessa toimituksen rekisteröinnistä. Kun toimitus voidaan rekisteröidä heti sen tultua lainvoimaiseksi, voi saannon lainhuudatusaika alkaa kulua jo ennen korvauksen suorittamista. Tällöin toimitus ei myöskään voi raueta, vaikka hakija laiminlöisi korvauksen suorittamisen. Korvauksen saajan oikeusasema on tässä tilanteessa turvattu siten, että toimituksessa lunastettuun alueeseen ja siihen kiinteistöön, johon lunastettua alue on liitetty, kohdistuu lakisäteinen panttioikeus maksamattomasta korvauksesta.

Lainhuudatuksen ulkopuolelle jääviä kiinteistöjä ovat maakaaren 11:4 §:n mukaan valtion metsämaat, suojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt, yleiset vesialueet ja yleiset alueet, joiden omistusoikeuksiin ei kirjata lainhuutoja. Lunastuslain (603/1977) mukaisessa toimituksessa lunastetun kiinteistön tai muuhun rekisteriyksikköön siirretyn alueen lainhuudatusaika ei sikäli kuin saanto on huudatettava ala kulua ennen kuin toimituksessa määrätty korvaus on suoritettu. Tämä johtuu siitä, että lunastuslain mukaista lunastustoimitusta ei voida merkitä kiinteistörekisteriin ennen kuin toimituksessa määrätty korvaus on suoritettu.

Velkojan asema vakuusoikeuksien haltijana

Panttioikeuden kohteena oleva kiinteistö pysyy omistajansa hallinnassa ja määräämisvallassa. Panttioikeus ei siten estä kiinteistön omistajaa luovuttamasta kiinteistöään tai sen osaa eikä myöskään uusien rasiteoikeuksien taikka rasiitusten perustamista kiinteistölle. Jos panttioikeuden kohteena olevalla kiinteistöllä suoritetaan kiinteistötoimitus, velkojan aseman kannalta on oleellista se, ettei saatavan vakuutena olevan kiinteän omaisuuden vakuusarvo heikkene kiinteistötoimituksen johdosta. Kun kiinteistötoimituksille on tunnusomaista, että ne muuttavat toimituksen kohteena olevien kiinteistöjen vakuusarvojen kannalta merkityksellisiä ominaisuuksia kuten esimerkiksi sen olottuvuutta, velkojan asema on turvattu toimituksissa maakaaren ja kiinteistönmuodostamislain säännöksillä.

Panttioikeuden vakuusarvon säilyttämiseksi tilanteissa, joissa panttioikeuden kohteena olevan kiinteistön olottuvuus pienenee kiinteistötoimituksen johdosta, maakaareen on otettu säännös kiinnitysten laajentumisesta (MK 16:10 §). Säännöksen mukaan kiinteistöön vahvistettu kiinnitys kohdistuu täysimääräisesti kiinteöstä halkomalla, lohkomalla tai tontinmittauksella muodostettuihin kiinteistöihin. Täten esimerkiksi lohkomisessa emäkiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset kohdistuvat lohkomisen jälkeen täysimääräisinä sekä lohkomisessa muodostettuun uuteen kiinteistöön, että jäljelle jäävään kantakiinteistöön.

Maakaaren kiinnitysten laajentumista koskevan säännöksen estämättä kysymys määräalan vapauttamisesta emäkiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä voidaan käsitellä lohkomistoimituksessa joko viranomaisaloitteisesti toimitusinsinöörin esityksestä tai määräalan omistajan pyynnöstä. Panttioikeuden haltijan aseman turvaamiseksi edellä mainitussa tilanteessa haltijalle on säädetty asianosaisasema toimituksessa KML 17 §:n säännöksellä. Toimituksen asianosaisena panttioikeuden haltijalla on mahdollisuus hakea muutosta vapauttamista koskevaan toimituspäätökseen. Toimitusinsinöörin on kiinteistötoimitusmenettelyssä noudatettavan virallisperiaatteen mukaisesti huolehdittava asiaa käsitellessään siitä, ettei panttioikeuden haltijan oikeudellinen asema vakuusoikeuden haltijana mahdollisessa vapauttamisessa heikkene. Jos lohkomistoimituksessa jäljelle jäävän kantatilan vakuusarvo ei riitä kattamaan siihen kohdistuviin kiinnityksiin perustuvia panttioikeuksia, vapauttamista ei voida toimituksessa tehdä.

Kiinteistönmuodostamislain 28 §:n mukaan toimitusinsinöörin on ilmoitettava viipymättä toimituksessa tehty kiinnityksestä vapauttamista koskeva päätös kirjaamisviranomaiselle. Tiedon saatuaan kirjaamisviranomaisen (Maanmittauslaitos) kohdentaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityt kiinnityksiä koskevat tiedot määräalasta muodostetulle uudelle kiinteistölle heti sen jälkeen, kun kiinteistörekisterinpitäjä on merkinnyt toimituksen ja siinä muodostetun kiinteistön kiinteistörekisteriin. Kohdistus tapahtuu siten välittömästi sen jälkeen, kun vapauttamista koskeva päätös ja toimitus on tullut lainvoimaiseksi tai jos asianosaiset ovat hyväksyneet toimituksen, jo ennen sen lainvoimaiseksi tuloa. Kun Maanmittauslaitos on toimituksen tekijänä, kiinnityksestä vapauttamista koskeva tieto kulkee Maanmittauslaitoksen sisällä. Jos kunta vastaa kiinteistönmuodostamisviranomaisena toimituksen suorittamisesta ja sen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin, kunnan kiinteistörekisterin pitäjän on toimitettava kiinnityksestä vapauttamista koskeva tieto kirjaamisviranomaisena toimivalle Maanmittauslaitokselle kiinteistönmuodostamisasetuksen 103 §:ssä säädetysti.

Jos kiinnityksestä vapauttamista koskeva päätös tehdään kiinteistötoimituksessa ilman kiinteistön omistajan tai panttioikeudenhaltijan suostumusta ja vapauttamisesta aiheutuu kiinteistön omistajalle tai panttioikeuden haltijalle vahinkoa, vahinko on säädetty KML 289 §:ssä valtion korvattavaksi Maanmittauslaitoksen suorittamien toimitusten osalta ja kunnan korvattavaksi, jos päätöksen on tehnyt kunnan kiinteistönmuodostamisviranomaisen.

Kun velkojan asema vakuusoikeuksien haltijana on turvattu kiinnityksen kohteena olevan kiinteistön ominaisuuksia muuttavien toimitusten varalta kiinnitysten laajentumista koskevalla MK 16:10 §:n säännöksellä ja mahdollisesta toimituksessa ilman velkojan (pantinhaltijan) suostumusta tehdystä vapauttamispäätöksestä aiheutuva vahinko on säädetty valtion korvattavaksi KML 289 §:n säännöksellä, velkojan oikeudellisen aseman kannalta merkitystä ei ole sillä seikalla, milloin toimitus suhteessa sen lainvoimaiseksi tulemiseen merkitään kiinteistörekisteriin.

Rakennusluvan myöntäminen asemakaava-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) rakennusluvan myöntäminen asemakaava-alueella on kytketty tonttijaon mukaisen kiinteistön muodostamiseen siten, ettei rakennuslupaa voida myöntää ennen sitovan tonttijaon mukaisen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin (81 §). Säännöksen tarkoituksena on osaltaan edesauttaa asemakaavassa osoitetun kiinteistöjaotuksen toteutumista kytkemällä rakennusluvan saanti kiinteistönmuodostukseen.

Lunastuslaissa tarkoitettun lunastustoimituksen oikeusvaikutusten syntyminen

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) nojalla voidaan muun muassa hankkia kiinteää omaisuutta taikka pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus (3 §:n 1-kohta). Lain 5 luku sisältää omat säännökset lunastustoimituksen rekisteröinnistä. Lunastuksen oikeusvaikutusten voimaan tulo on laissa kytketty lunastustoimituksen rekisteröintiin siten, että toimitus katsotaan päättyneeksi sen jälkeen, kun kiinteistörekisterin pitäjä on tehnyt lunastuksesta tarpeelliset merkinnät kiinteistörekisteriin (54 § 1 mom.). Lain 53 §:n mukaan toimituksesta ei voida tehdä merkintöjä kiinteistörekisteriin ennen kuin lunastuspäätös on saanut kaikilta osiltaan lainvoiman ja toimituksessa määrätty kertakaikkinen korvaus on tullut asianmukaisesti suoritetuksi sekä hakija asettanut lain 45 §:n 2 momentissa tarkoitettun mahdollisen vakuuden. Jotta toimituksen rekisteröinti tapahtuisi mahdollisimman nopeasti lunastuspäätöksen lainvoimaistuttua, toimitusinsinöörin on lain mukaan lähetettävä toimituksen asiakirjat ja kartat edellä mainittujen tapahtumien jälkeen viivytyksettä kiinteistörekisterin pitäjälle. Lain 55 §:n mukaan lunastuksen 3 §:ssä tarkoitettujen oikeusvaikutusten on katsottava tulleen voimaan silloin kun lunastus on päättynyt eli sillä hetkellä, kun toimitus rekisteröidään.

Kun lunastuksen oikeusvaikutusten syntyminen on kytketty korvausten maksamiseen ja toimituksen rekisteröintiin, toimitus voi myös raueta, jos toimituksen hakija jättää toimituksessa määrätty korvaukset suorittamatta. Lain 74 §:n mukaan toimituksessa määrätyn korvauksen suorittamisen laiminlyönti katsotaan lunastuksesta luopumiseksi. Toimituksen hakija voi siten vetäytyä lunastuslupaansa perustuvasta lunastuksesta vielä toimituksen suorittamisen jälkeen, ellei lunastetun omaisuuden omistaja vaadi toimeenpanon jatkamista jättämällä suorittamatta olevan korvauksen ulosottoon perittäväksi.

Lain 53 § 2 momentti sisältää myös poikkeussäännöksen lainvoimaistumattoman lunastustoimituksen rekisteröinnistä tietyin edellytyksin. Lainkohdan mukaan maa-oikeus voi antaa lunastuksen hakijan pyynnöstä kiinteistörekisterin pitäjälle luvan toimituksen rekisteröimiseksi, jos omistusoikeuden saaminen lunastettavaan kiinteistöön tai alueeseen tai muiden lunastuksen päättymiseen liittyvien oikeusvaikutusten syntyminen on lunastuksen hakijalle tärkeää lunastuksen tarkoituksen toteuttamiseksi ja valitus lunastuspäätöksestä koskee vain korvauksia tai kustannuksia tai muutoin sellaista seikkaa, joka ei vaikuta lunastuksen kohteen vahvistamiseen taikka kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin. Myös jos rekisteröinnin estävä valitus koskee vain joitakin toimitukseen kuuluvia kiinteistöjä, voidaan rekisterimerkinnät muiden kiinteistöjen osalta tehdä lunastuspäätöksen lainvoimaistumista odottamatta. Sääntely vastaa pääosin kiinteistönmuodostamislain kiinteistötoimituksen rekisteröintiä koskevaa 194a §:n sääntelyä, jonka mukaan maa-oikeus voi antaa toimituksen asianosaiselle hakemuksesta luvan

toimitusratkaisujen täytäntöön panemiseksi lainvoiman saaneilta osin ja samalla luvan kiinteistörekisterin pitäjälle toimitusta koskevien merkintöjen tekemiseksi kiinteistörekisteriin.

Vaikka ratatoimituksessa radanpidon tarpeisiin tarvittavat alueet ja oikeudet ja maantietoimituksessa teitä varten tarvittavat alueet ja oikeudet sekä kaivosalueeksi ja kaivoksen apualueeksi tarvittavien alueiden käyttöoikeudet ja muut erityiset oikeudet hankitaan lunastamalla ja lunastuksissa noudatetaan lunastuslain säännöksiä, rekisteröidään ratatoimitus ratalain (110/2007) 76 §:n, maantietoimitus liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 86 §:n ja kaivostoimitus kaivoslain (621/2011) 93 §:n nojalla korvausten suorittamisesta riippumatta sen jälkeen, kun toimitus on saanut lainvoiman. Ratatoimituksen, maantietoimituksen ja kaivostoimituksen rekisteröintimenettely vastaa siten tältä osin kiinteistönmuodostamislaissa säädettyä kiinteistötoimituksen rekisteröintimenettelyä. Tämän vuoksi myös edellä mainituissa toimituksissa havaittujen virheiden korjaamisessa ja oikaisussa on soveltuvin osin voimassa mitä kiinteistönmuodostamislaissa säädetään kiinteistötoimituksesta.

2.2 Toimitusmenettely ja toimituksen rekisteröintimenettely Ruotsin lainsäädännön mukaan

2.2.1 Toimitusmenettely

Ruotsin kiinteistönmuodostamislaissa toimitusmenettelyä koskevana pääsääntönä on asioiden käsittely toimituskokouksissa (FBL 14:4 §). Toisin kuin Suomessa Ruotsin lainsäädäntö mahdollistaa toimituksen läpiviennin myös ilman asioiden kokouskäsittelyä.

Nimenomainen kokouksetonta toimitusmenettelyä koskeva säännös lisättiin Ruotsin silloiseen kiinteistönmuodostamislakiin 1.1.1968 voimaan tulleilla JDL (Lag om delning av jord på landet 1926:326) 19:8 §:n ja FBLS (Lag om fastighetsbildning i stad 1917:269) 5:2 §:n muutoksilla. Säännös mahdollisti *lohkomistoimituksen* käsittelemisen kokouksettomassa menettelyssä. Päätös menettelyn käytöstä kuului maanmittausinsinööreille. Menettelyn soveltamisen edellytyksenä oli käsiteltävän asian riidattomuus. Säännöstä perusteltiin lain esitöissä (Kungl. Maj:ts proposition nr 167 år 1967) tarpeella kehittää toimitusmenettelyä rationaalisemmaksi ja toimitustuotannon tehostamistarpeella. Toimitusmenettelyä koskevan uudistuksen merkittävyyden vuoksi se haluttiin saattaa voimaan jo ennen kiinteistönmuodostamislain kokonaisuudistusta.

Perusteluissa laissa säädetty asioiden kokouskäsittely osana kaikkien toimitusten toimitusmenettelyä nähtiin esteenä tarkoituksenmukaisten työskentelymenetelmien käytölle. Asioiden kokouskäsittelyn vuoksi korkeakoulutettujen työntekijöiden oli käytettävä työaikaan aikaa vieviin ja kalliisiin kokousmatkoihin, joilla ei käytännössä ollut todellista funktiota. Kokouskäsittelyvelvollisuuden poistaminen nähtiin nopeana ja tehokkaana keinona toiminnan tehostamiselle.

Toimitusmenettelyä koskevaa säännöstä muutettiin JDL:n ja FBLS:n kumonneessa ja 1.1.1971 voimaan tulleessa kiinteistönmuodostamislaissa FBL (Fastighetsbildningslagen 1970:988) siten, *ettei kokouksettoman menettelyn soveltamista sidottu enää toimituslajiin*. Voimassa oleva lain 4:14 §:n mukaan toimituskokousta ei ole tarpeen pitää, jos toimituksessa käsiteltävä asia on asianosaisten kesken riidaton ja haettu kiinteistönmuodostus voi tapahtua. Toimituskokous ei ole myöskään tarpeen, jos jo hakemus tulee hylätä tai muuten on ilmeistä, ettei haettua kiinteistönmuodostusta voida sallia.

Perustelujen (Kungl. Maj:ts proposition nr 128 år 1969) mukaan yhdistämisasioiden käsittelyn siirtäminen toimitusmenettelyssä tapahtuvaksi edellytti kokouksettoman menettelyn laajentamista näitä asioita koskevaksi. Samalla tuli mahdollistaa myös muiden luonteeltaan yksinker-

taisempien kiinteistönmuodostuskysymysten käsittely vastaavalla tavalla. Jos kaikki asianosaiset olivat yksimielisiä haetun toimen suorittamisesta ja toimi ei ollut ristiriidassa yleisen edun kanssa, oli tarpeetonta edellyttää erityistä luonteeltaan muodollista kokousmenettelyä asian käsittelemiseksi.

Toimitusmiehen toimitustoimet koostuvat näissä tilanteissa teknisluonteisia tehtäviä lukuun ottamatta maa- ja kaavoituspoliittisia toimitusedellytyksiä koskevasta harkinnasta. Tämän katsottiin voivan useimmiten ja eritoten toimitusmiehen omassa hyvän paikallistuntemuksen tapahdusta asianmukaisesti kokouksettomassakin menettelyssä. Jos toimitusmies ei tässä toimituksen edellytyksiä koskevassa harkinnassa havainnut toimituksen suorittamiselle olevan estettä, tuli toimitus olla loppuun saatettavissa välittömästi.

Toimitus voidaan siten suorittaa ilman kokouskäsittelyä, kun asianosaisten välillä ei ole eriäviä mielipiteitä toimituksesta ja kun toimituksen ei ole havaittu olevan ristiriidassa yleisen edun kanssa. Siitä, miten toimitusmiehen tulee varmistua asianosaisten yksimielisyydestä, ei ole katsottu tarpeelliseksi säännellä. Kaikkien asianosaisten myötämielisen suhtautumisen on todettu ilmenevän useimmiten jo hakijan toimittamista asiakirjoista.

Etäläsnäolo toimituskokouksissa

Ruotsin kiinteistönmuodostamislakia on uudistettu 1.6.2015 voimaan tulleella lainmuutoksella (2015:370) ääni- ja kuvatekniikan käytön mahdollistamiseksi toimituskokouksissa. Lain kiinteistötoimitusmenettelyä koskevan 4 luvun 14 §:n mukaan asianosaisten on voitava osallistua toimituskokoukseen käyttämällä hyväksi äänen siirron tai äänen- ja kuvansiirron mahdollistavaa tekniikkaa samoilla edellytyksillä kuin se on oikeudenkäymiskaaren mukaan mahdollista asian tuomioistuinkäsittelyssä (RB 5:10 §).

Perustelujen mukaan kiinteistötoimituksen yhteydessä pidettävän toimituskokouksen tarkoituksena on ensinnäkin antaa tietoa toimitukseen liittyvästä kiinteistönmuodostuksesta sekä toimituksen yhteydessä jo tehdyistä ja tehtäväksi tulevista toimenpiteistä. Toimituskokouksen toisena tarkoituksena on tarjota asianosaisille tilaisuus esittää vaatimuksensa asiassa sekä asian käsittelyn edellyttämä selvitys. Toimituskokous nähdään hyvänä menettelynä sen varmistamiseksi, että asianosaiset ymmärtävät mistä toimituksessa on kyse väärinkäsitysten välttämiseksi. Kokousmenettely helpottaa myös asianosaisten välistä dialogia ja edesauttaa asioiden ratkaisemista sopimusperusteisesti. Kokousmenettelyllä on tärkeä sijansa eritoten riitaisten kysymysten selvittämisessä.

Kiinteistönmuodostamislain toimituskokousta käsittelevien säännösten mukaan asianosaisten, jotka haluavat osallistua toimituskokoukseen, on tullut mennä toimituskokouspaikalle. Oikeudenkäymiskaaren oikeudenkäyntimenettelyä koskevien säännösten mukaan oikeudenkäyntiin osallistuvan on vastaavasti tullut mennä paikalle ao. tuomioistuimen oikeussaliin tai muuhun paikkaan, jossa istunto on pidetty. Oikeudenkäymiskaari on kuitenkin mahdollistanut jo usean vuoden ajan osapuolten osallistumisen istuntoon puhelimitse tai videoyhteyden kautta.

Ääni ja kuvatekniikan käyttö on ollut mahdollista kiinteistötoimitusmenettelyssä epämuodollisemmissa yhteyksissä maanmittausviranomaisten ja asianosaisten välillä esimerkiksi kiinteistönmuodostamislain 4:25 §:ssä säädetyissä tilanteissa. Ääni- ja kuvatekniikan käytön mahdollistaminen myös kiinteistötoimitusten yhteydessä pidettävissä toimituskokouksissa on katsottu perustelluksi sen vuoksi, että se joustavoittaa ja tehostaa asioiden käsittelyä. Tekniikan käyttöä ei ole haluttu rajata tiettyihin toimituslajeihin tai asianosaisryhmiin. Sen on katsottu alentavan sekä maanmittausviranomaiselle että asianosaisille toimituksista aiheutuvia kustannuksia ja

nähty laajentavan asianosaisen mahdollisuuksia osallistua toimitukseen nykyisen toimitusmenettelyn edellyttämää fyysistä osallistumista täydentävänä osallistumistapana.

Oikeudenkäymiskaaren 5:10 §:n mukaan tuomioistuin voi päättää asianosaisen kuulemisesta ääni tai ääni- ja kuvatekniikkaa hyväksi käyttämällä, jos siihen on aihetta. Oikeuden on päätöstä tehdessään kiinnitettävä huomiota erityisesti tuomioistuimeen saapumisesta asianosaiselle aiheutuviin kustannuksiin ja muihin haittoihin sekä mahdolliseen asianosaisen tunteeseen pelkoon olla läsnä oikeussalissa. Tekniikan käyttö kiinteistötoimitusmenettelyssä toimituskokousten yhteydessä tulee harkita vastaavin edellytyksin. Harkinnan lähtökohta perustuu ajatukselle siitä, että asianosaisen kuulemisen tarkoitus on saavutettavissa teknisellä kuulemisella paikalle saapumisen sijasta. Monimutkaisissa toimituksissa ja toimituksissa, joissa on paljon asianosaisia, asianosaisen tekninen kuuleminen toimituskokouksessa voi olla rajoitetummin mahdollista. Myös tekniset ongelmat kuten esimerkiksi puhelinverkon kattavuus tai tietoverkon alhainen tiedonvälitysnopeus voivat rajoittaa tekniikan hyväksikäyttöä toimitusmenettelyssä.

Jos asianosainen, joka on kutsuttu osallistumaan toimituskokoukseen teknisen käyttöyhteyden avulla, ei ole saapuvilla ja tavoitettavissa osallistumaan kokoukseen kokousaikana teknisen käyttöyhteyden välityksellä, ovat poissaolon seuraukset samat kuin asianosaisen jäädessä muutoin saapumatta toimituskokoukseen.

2.2.2 Toimituksen rekisteröintimenettely

Ruotsissa kiinteistötoimituksen rekisteröinnissä noudatettava menettely muistuttaa Suomen menettelyä. Merkittävin ero on siinä, ettei toimitusta voida rekisteröidä ennen sen lainvoimaistumista toisin kuin Suomessa. Suomen lainsäädäntö sallii toimituksen rekisteröinnin sen lainvoimaistumista odottamatta, jos toimituksen kaikki asianosaiset ovat sen hyväksyneet. Toimituksen rekisteröinnillä on joissakin tapauksissa Ruotsin järjestelmässä oikeutta luova vaikutus siten, että toimituksessa käsitelty tiluksen omistusoikeuden siirto vahvistuu toimituksen rekisteröinnillä.

Ruotsin kiinteistönmuodostamislain 1 luvun 2 §:n mukaan kiinteistönmuodostus ja kiinteistönmääritys on saatettu loppuun sillä hetkellä, kun toimenpiteestä on tehty merkintä kiinteistörekisteriin. Merkinnän tekemisen jälkeen päätöksiä, joihin merkinnät perustuvat, ei voida muuttaa muutoin kuin turvautumalla ylimääräiseen muutoksenhakuun.

Kiinteistönmuodostamislain 19:3 §:n mukaan suoritettua kiinteistönmuodostusta tai kiinteistönmääritystä koskeva tieto on vietävä rekisteriin välittömästi sen jälkeen, kun sitä koskeva toimitus on lopetettu ja saavuttanut lainvoiman taikka jos toimituksesta on valitettu, tuomioistuimen ratkaisu on saavuttanut lainvoiman.

Vastaavasti voidaan toimituksen kestäessä lainvoimaistunut edellä tarkoitettu päätös merkitä kiinteistörekisteriin ennen kuin toimitus on julistettu lopetetuksi.

Jos lopetettuun toimitukseen on haettu muutosta, muutoksenhaku ei estä toimituksen rekisteröintiä siltä osin kuin toimituksesta ei ole valitettu. Osittainen kiinteistörekisteriin merkitseminen voidaan tehdä, kun vain osasta toimitusta on tehty valitus ympäristö- ja maankäyttötuomioistuimeen (MMD).

2.3 Nykytilan arviointi

2.3.1 Kiinteistötoimitusmenettely

Kokouskäsitely

Kiinteistönuodostamislaki mahdollistaa eri tyyppisten kiinteistöjä koskevien sopimusten toteuttamisen sopimuksen tarkoituksen perusteella määräytyvällä toimituslajilla. Tällaisia sopimukseen perustuvia toimituslajeja ovat esimerkiksi lohkominen, rasitetoimitus ja tilusvaihtotoimitus. Asioiden käsittely eri tyyppisissä toimituksissa tapahtuu kiinteistönuodostamislain säädettyssä yhtenäisessä toimitusmenettelyssä. Kiinteistönuodostamislain toimitusmenettelyä koskevia säännöksiä sovelletaan myös muun lain perusteella tehtävissä kiinteistötoimituksissa ellei ao. laissa säädetä muuta. Toimitusmenettelyn keskeiset säännökset koskevat toimituksen vireille tuloa, toimitusmiehiä, asianosaisia, tiedottamista, teknisten tehtävien suorittamista, toimituskokousta, asioiden ratkaisemista toimituksissa ja muutoksenhakua.

Toimitusmenettelyn keskeisin osa on toimituskokous, johon asianosaiset kutsutaan ja jossa toimitukseen kuuluvat asiat käsitellään ja ratkaistaan viran puolesta toimitusinsinöörin johdolla. Osallistuminen toimituskokouksiin on vapaaehtoista. Kuitenkin jotta yksinkertaisimmat toimitukset voitaisiin käsitellä yhdellä toimituskokouksella, laissa on erikseen säädetty, että toimitukseen liittyviä teknisiä tehtäviä kuten esim. toimituksen maastotyöt voidaan suorittaa jo ennen toimituksen aloittamista.

Esimerkiksi yleensä yhdessä toimituskokouksessa käsiteltävän lohkomistoimituksen tarkoituksena on useimmiten toteuttaa määräalan kauppaan perustuva muutos maanomistuksessa muodostamalla kiinteistöstä luovutettu määräala uudeksi kiinteistörekisteriyksiköksi luovutuksen saajalle. Toimituksella kiinteistörekisterin osoittama kiinteistöjaotus toisin sanoen muutetaan vastaamaan maan omistuksessa tapahtunutta muutosta.

Lohkomisen toimituskokouksessa tehdään päätökset seuraavista asioista: 1) päätös toimituksen aloittamisesta; 2) päätös toimituskokouksen koollekutsumisen laillisuudesta; 3) päätös toimituksen suorittamisedellytyksistä; 4) päätös maastotöiden suorittamisesta; 5) päätös toimituskartan laatimisesta (kartan laatimistapa); 6) päätös sivutoimituksena suoritettavista rajankäynneistä tai niiden tarpeettomuudesta; 7) päätös uusien rajojen käymisestä; 8) päätös kiinteistöjen muodostamisesta; 9) päätös yhteisalueosuuksista; 10) päätös vanhojen rasitteiden kohdentumisesta; 11) päätös uusista rasitteista; 12) päätös kiinnityksistä vapauttamisesta tai asian käsittelemättä jättämisestä; 13) päätös toimitusmenojen maksuvelvollisuudesta; 14) päätös kiinteistötoimitusmaksusta ja 15) päätös toimituksen lopettamisesta.

Toimituskokouksessa kohdista 1–3 ja 15 tehtävät päätökset ovat muodollisia ja koskevat prosessuaalisina päätöksiä itse toimitusmenettelyä. Kohdissa 4–5 tarkoitetuista asioista tehtävät päätökset ovat luonteeltaan teknisiä. Kohdan 4 osalta voidaan todeta, ettei lohkomistoimituksessa ole välttämättä tarpeen tehdä maastotöitä, jos muodostettava määräala muodostuu erillispalstasta. Kohdassa 6 tarkoitettun rajankäynnin tarpeellisuus selviää toimituksen maastotöiden yhteydessä. Rajat voivat olla siten riidattomat ja selvät, ettei toimituksessa ole tarpeen suorittaa sivutoimituksena määräalan erottamiseksi rajankäyntiä emätilan ja siihen rajoittuvan naapuri-kiinteistön välillä. Kohdissa 7, 9 ja 11–14 tarkoitettuja asioita koskevat ratkaisut perustuvat yleensä kauppakirjan ko. asioita koskeviin sopimuskohtiin ja kohdassa 10 tarkoitettu ratkaisu viran puolesta tehtäviin aikaisempia toimituksia koskeviin arkistotutkimuksiin (esim. aikaisem-

min perustettujen rasitteiden kohdentuminen emätilan ja lohkotilan välillä). Kohdassa 8 tarkoitettu uuden rekisteriyksikön muodostamista tarkoittava päätös on myös luonteeltaan tekninen päätös.

Kun määräalan ulottuvuus ja toimituksessa käsiteltävät rasiteoikeudet voivat olla jo kauppakirjan ja toimitusta koskevan kokouksen valmisteluvaiheessa tehtävän arkistoselvityksen perusteella riidattomat ja selvät, voidaan voimassa olevassa laissa ainoaksi asioiden käsittelymenetelyksi säädettyä kokouskäsitelyä pitää käsiteltävien asioiden laatuun nähden joissakin tapauksissa raskaana menettelynä varsinkin sellaisessa tilanteessa, jossa toimituksen ainoat asianosaiset ovat kantatilan omistaja määräalan myyjänä ja määräalan ostaja toimituksessa määräalasta muodostettavan uuden kiinteistön omistajana.

Tiedottaminen

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan viranomaisella ei voi käyttää asiakkaansa sähköistä osoitetta prosessiosoitteena ilman asianosaisen nimenomaista suostumusta. Koska asianosaisen nimenomainen suostumus sähköpostiosoitteen käyttöön toimitusmenettelyn aikana on käytännössä saatu vasta aloituskokouksessa, voimassa oleva sääntely on merkinnyt sitä, että kutsu aloituskokoukseen on lähetetty sekä tavallisena kirjepostina asianosaisen postiosoitteeseen että sähköisenä viestinä viranomaisen tiedossa olleeseen asianosaisen sähköpostiosoitteeseen.

Laki hallinnon yhteisistä sähköisen asioinnin tukipalveluista (571/2016) velvoittaa viranomaisia käyttämään julkisessa tehtävässä lain 3 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettua sellaista viestinvälityspalvelua, jonka avulla käyttäjäorganisaatio ja käyttäjä voivat lähettää toisilleen sähköisiä viestejä ja jota hyödyntäen asiakirja voidaan antaa tiedoksi sähköisesti tai postitse. Tällainen laissa luonnollisen henkilön ja viranomaisen väliseen yhteydenpitoon tarkoitettu viestinvälityspalvelu on esimerkiksi Väestörekisterikeskuksen tuottama Suomi.fi -palvelu, jonka tarjoama sähköinen yhteystieto täyttää laissa yhteystiedon käytölle asetetun vaatimuksen sähköistä tiedoksiantomenettelyä koskevan suostumuksen rekisteröinnistä ja rekisterimerkinnän luotettavuudesta.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä tarkoitettua asianosaisen antaman suostumuksen täyttää esimerkiksi menettely, jossa asianosainen ottaa itse yhteyttä viranomaiseen sähköpostitse. Hallituksen esityksen eduskunnalle laiksi sähköisestä asioinnista annetun lain muuttamiseksi (HE 111/2010) yksityiskohtaisten perustelujen mukaan vain sähköisen yhteystiedon ilmoittaminen asiaa vireille pantaessa voisi olla myös säännöksessä tarkoitettu suostumus. Jotta viranomaisella voisi käyttää myös edellä mainittua asiointitiliä yhteystietona, tulisi viranomaisen siten pyytää ao. henkilöltä tähän erillinen suostumus. Sähköisten asiointikäytäntöjen edistämiseksi tiedottamista koskevaa sääntelyä tulisi tämän vuoksi tarkistaa siten, että viranomaisella (Maanmittauslaitos, kiinteistörekisteriä pitävä kunta) voisi käyttää luonnollisen henkilön käyttöön ottamaa asiointitiliä yhteystietona viranomaisen ja asianosaisen välisessä tiedonvaihdossa hankkimatta tähän erillistä suostumusta asianosaiselta.

Halkomismenetelmä

Voimassa olevassa laissa tilushalkominen on säädetty ensisijaiseksi halkomismenetelmäksi ja kokonaisarvohalkominen toissijaiseksi menetelmäksi. Tilushalkomisen lähtökohtana on jakaa maa- ja metsätalouskäytössä oleva maa sen maa- ja metsätalouteen perustuvan tuottokyvyn nojalla omistusosuutta vastaaviin tiloihin. Tilanteessa, jossa halkomisen kohteena oleva tila on tilusaltaan pienempi ja jossa tiluksilla on maa- ja metsätalouskäyttöä korkeampia erityisar-

voja, tilusten jako niiden maa- ja metsätaloustalouteen arvioidun tuottokyvyn perusteella voi johtaa suuriin tilikorvauksiin. Lisäksi jaon seurauksena syntyvä kiinteistöjaotus ei välttämättä ole kiinteistöjen käytön kannalta tarkoituksenmukainen. Kun halkomisten kohteena on toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten johdosta enää harvemmin sellaisia maa- ja metsätaloustalouteen olevia tiloja, joista on muodostettavissa tilustensa koon ja muiden ominaisuuksiensa perusteella uusia maa- ja metsätalouden harjoittamiseen hyvin soveltuvia tiloja, tulisi halkomisen jakotapaa koskevien säännösten mahdollistaa kiinteän omaisuuden jakaminen ensisijaisesti siten, että halkomalla muodostettavien kiinteistöjen arvot vastaisivat jakoperusteena olevia omistuksia halottavan tilan kokonaisarvosta.

Jos tilan halkominen voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti sekä tilushalkomisena että kokonaisarvohalkomisena, halkomista ei voida toimittaa voimassa olevan lainsäädännön halkomismenettelyä koskevan 50 §:n säännösten nojalla toimitusinsinöörin päätöksellä kokonaisarvohalkomisena (KKO:2017:1). Sääntelyn seurauksena asianosalle voi aiheutua toimituksesta ylimääräisiä kustannuksia sen vuoksi, että kokonaisarvohalkominen on jakotapana tilushalkomista nopeampi ja edullisempi.

2.3.2 Kiinteistötoimituksen rekisteröintimenettely

Kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaan kiinteistörekisterin pitäjänä toimivat Maanmittauslaitos ja asemakaava-alueilla kiinteistörekisteriä pitävien kuntien kiinteistöinsinöörit, jos kunta on päättänyt ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidosta. Maanmittauslaitos toimii kiinteistörekisterinpitäjänä Maanmittauslaitoksen keskushallinnon määräysten mukaisesti. Maanmittauslaitoksen ja kiinteistörekisterinpitäjänä toimivien kuntien välistä työnjakoa varten on laadittu ”Kiinteistörekisterinpidon yhteiset pelisäännöt kiinteistötietojärjestelmässä” –niminen asiakirja. Lisäksi Maanmittauslaitoksella ja yksittäisillä kiinteistörekisteriä pitävillä kunnilla voi olla erillisiä sopimuksia kiinteistörekisterin pitoon liittyviä käytännön tilanteita varten.

Maanmittauslaitoksessa toimituksen rekisteröinnistä vastaa toimituksen suorittanut toimitusinsinööri. Jos Maanmittauslaitoksen suoritettava toimitus kuten esimerkiksi lunastuslain mukainen toimitus tai maantietoimitus tapahtuu kokonaan tai osaksi sellaisella asemakaava-alueella, jonka kiinteistörekisterinpidon kunta on ottanut huolehtiakseen, vastaa toimituksen suorittanut Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri myös näiden toimitusten kiinteistörekisteriin merkitsemisestä.

Kiinteistönmuodostamislain säännösten mukaan kiinteistötoimitus merkitään kiinteistörekisteriin sen jälkeen, kun toimitus on tullut lainvoimaiseksi. Laki ei sisällä tarkempaa säännöstä siitä, missä ajassa rekisteröinnin tulisi tapahtua toimituksen lainvoimaiseksi tulon jälkeen. Kiinteistötoimituksista yleisimmän eli lohkomisen vireilläoloajan mediaani on vuonna 2018 ollut Maanmittauslaitoksessa viisi kuukautta. Toimituksen kestoa kuvaava mediaani merkitsee käytännössä sitä, että Maanmittauslaitos rekisteröi lohkomistoimitukset välittömästi niiden tultua lainvoimaisiksi.

Nykyinen rekisteröintimenettelyä koskeva lainsäädäntö perustuu aikaan, jolloin kunkin läänin maanmittauskonttori tarkasti alueensa toimitukset ennen niiden merkitsemistä manuaalisesti ylläpidettyyn maarekisteriin (myöh. 1.7.1985 alkaen kiinteistörekisteri siirryttäessä vähitellen automaattiseen tietojenkäsittelyyn) ja jolloin tieto toimituksista ja niitä koskevat asiakirjat liikkivat maapostitse maanmittaustoimiston ja maanmittauskonttorin välillä. Jos toimitus läpäisi maanmittauskonttorin tarkastuksen, maanmittauskonttori rekisteröi toimituksen. Muussa tapauksessa virheellinen toimitus palautettiin korjattavaksi ja uudelleen käsiteltäväksi. Rekisterin tietosisällön päivityminen tapahtui siten toimituksen tarkastamisen ja mahdollisen korjaamisen vaatimalla aikaviiveellä toimituksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Toimitusten tarkastamisesta

luovuttiin, kun maanmittauskonttorit lakkautettiin 1.1.1994 lukien Maanmittauslaitoksesta annetulla ja sittemmin kumotulla asetuksella (1631/1993). Toimitusinsinöörit ovat tämän jälkeen vastanneet itse suorittamiensa toimitusten rekisteröintikelpoisuudesta.

Kiinteistörekisterin tietojen ylläpito ja päivittäminen tapahtuu kiinteistötoimitusten avulla. Rekisterin tietojen käytettävyyden kannalta on oleellista muun muassa se, että tiedot olisivat mahdollisimman ajantasaisia. Nykyinen kiinteistötoimitusten rekisteröintimenettely, jossa suoritettu toimitus rekisteröidään pääsääntöisesti vasta sen jälkeen, kun toimitus on tullut lainvoimaiseksi, heikentää kiinteistörekisterin tietosisällön ajantasaisuutta. Jos toimitukseen haetaan muutosta, toimituksen lainvoimaistumiseen sidottu rekisteröinti lykkääntyy muutoksenhaun johdosta. Tämän seurauksena vain asianosaisten tiedossa oleva tieto suoritetusta kiinteistötoimituksesta voi jäädä välittymättä jopa 2–3 vuotta (kaikkien muutoksenhakuasteiden läpikäynti) kiinteistörekisterin sellaisille käyttäjille, jotka tarvitsisivat tietoa esimerkiksi kiinteistön vaihdantaan tai kiinteistön vakuusarvon määrittämiseen.

Kun toimitusten edellä esitetystä tarkastamisesta on luovuttu, toimituksen rekisteröintikelpoisuudesta ja rekisteröinnistä vastaa käytännössä toimituksen suorittanut toimitusinsinööri. Toimitus olisi tällöin periaatteessa rekisteröitävissä kokouskäsittelyn jälkeen sillä hetkellä, kun toimitusta koskevat asiakirjat ovat valmiit ja toimituksesta rekisteröitävät tiedot täyttävät kiinteistötietojärjestelmän selvyydelle ja luotettavuudelle asetettavat sekä kiinteistörekisterilaissa säädetty vaatimukset. Kiinteistömuodostamislaisissa ei ole yleissäännöstä siitä, missä ajassa lopetetuksi julistettua toimitusta koskevien asiakirjojen tulisi olla viimeistään valmiit. Muutoksenhaun mahdollistamiseksi laki sisältää säännöksen, jonka mukaan toimitusta koskevien asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla 14 päivän kuluessa toimituksen lopettamispäivästä lukien, jos asianosainen sitä pyytää toimituksessa tai muutoin edellä mainitussa määräajassa pyynnöstä lukien, jos pyyntö esitetään toimituksen lopettamisen jälkeen (KML 191 §).

Nykyisestä kiinteistötoimituksen rekisteröintimenettelystä seuraa se, ettei rekisterissä ole juurikaan rekisteriyksikköjä koskevaa lainvoimaistumatonta tietoa. Toimituksen lainvoimaisuus ja rekisteröitävän tiedon lainvoimaisuus eivät kuitenkaan ole tae rekisteritiedon virheettömyydestä. Virhe rekisteritiedossa voi syntyä tietoa toimitusasiakirjasta rekisteriin viettäessä tai se voi johtua myös siitä, että toimituksessa on tapahtunut virhe. Rekisteritiedon virheettömyyden kannalta ei siten ole merkitystä sillä seikalla, missä vaiheessa toimitus suhteessa sen lainvoimaiseksi tulon merkitään kiinteistörekisteriin.

Toimituksen lainvoimaistumista lykkäävä muutoksenhaku voi olla toimituksesta kiinteistörekisteriin merkittävien tietojen kannalta merkityksellisen esimerkiksi silloin, kun muutoksenhaussa on kyse toimituksessa määrätyn korvauksen riittävydestä. Tämän vuoksi ja kun toimituksessa perustettujen oikeuksien syntyminen on sidottu voimassa olevassa laissa toimituksen rekisteröintiin, maa- ja metsäministeriö voi sallia lainvoimaistumattoman toimituksen rekisteröinnin ennen muutoksenhaun käsittelyä (KML 194a §). Myös muu lainsäädäntö sisältää säännöksiä muutoksenhaun vaikutuksettomuudesta toimituksen rekisteröintiin (esim. kaivoslaki (621/2011) 93 §, yksityistielaki (560/2018) 80 §, laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977) 53 §, laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä (503/2005) 86 § ja ratalaki (110/2007) 76 §). Siten myös ratalakiin, yksityistielakiin, lunastuslakiin, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettuun lakiin, tai kaivoslakiin perustuva toimitus voidaan merkitä kiinteistörekisteriin maa- ja metsäministeriön luvalla muutoksenhausta ja toimituksen lainvoimaistumattomuudesta huolimatta laissa säädettyin edellytyksin.

Maanmittauslaitos suorittaa vuosittain noin 17000 kiinteistötoimitusta. Toimituksia koskevat muutoksenhaut ovat vähentyneet siten, että nykyisin maa- ja metsäministeriön tehdään noin 400 kiinteistötoimitusta koskevaa valitusta. Kiinteistötoimituksista kiinteistörekisteriin merkittäviä tietoja

koskevat päätökset ovat harvoin muutoksenhaun kohteina. Esimerkiksi kiinteistönmuodostamistoimituksista yleisimmästä eli lohkomisesta ei käytännössä tehdä lainkaan sellaisia valituksia, jotka koskisivat muodostetun uuden kiinteistön ulottuvuutta ja siten kiinteistöjaotusta. Kiinteistöjaotusta koskeva toimituspäätös muuttuu maa- ja metsätalouden toimituksen johdosta vain noin kolmessa prosentissa tapauksista.

Kun toimituksissa tehdyt oikeudelliset päätökset tulevat lainvoimaisiksi toimitusta koskevan muutoksenhakuajan umpeuduttua ja kun toimitusta koskeva muutoksenhaku johtaa vain poikkeuksellisesti toimituksesta kiinteistörekisteriin tehtävien merkintöjen muuttumiseen ja toimitusten rekisteriin merkitsemisellä (rekisteröintiajankohdalla) on edellä todetusti vain välillisiä oikeusvaikutuksia (toimituksessa havaitun virheen korjaamismenettely, toimitukseen perustuvan saannon lainhuudattamisen määräajan alkamishetki, rakennusluvan myöntäminen asemakaava-alueella), kiinteistörekisterin tietosisällön ajantasaisuutta olisi mahdollista nopeuttaa sallimalla toimituksen merkitseminen kiinteistörekisteriin sen lainvoimaistumista odottamatta nykyistä laajemmin.

Toimitusasiakirjojen sähköinen valmistaminen ja toimituksen sähköinen rekisteröinti sekä kiinteistörekisterin sähköinen ylläpito voisivat periaatteessa mahdollistaa toimituksesta kiinteistörekisteriin tehtävien merkintöjen suorittamisen toimituksen lopettamisajankohtana, jos toimitus voitaisiin saattaa loppuun muulla tavalla kuin julistamalla toimitus lopetetuksi loppukokouksessa.

Kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä tehtävien kiinteistörekisterin tietosisältöä muuttavien päätösten rekisteröinti

Voimassa oleva lainsäädäntö mahdollistaa kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä kirjallisessa menettelyssä ilman kiinteistötoimitusmenettelyä tehtäviä kiinteistörekisterin tietosisältöä muuttavia päätöksiä, jotka koskevat myös toimituksissa perustettuja oikeuksia.

Kun kiinteistörekisterin pitäjän päätös on hakijalle myönteinen ja vastaa hakijan hakemusta, ratkaisuun ei kohdistu muutoksenhakuinnostia. Päätökset ovat tällöin merkittävässä kiinteistörekisteriin niiden lainvoimaistumista odottamatta vastaavalla tavalla kuin asianosaisten allekirjoituksellaan hyväksymä kiinteistötoimitus. Tällaisia kiinteistörekisterinpitäjän päätöksiä ovat kiinteistöjen yhdistämispäätös, päätös kiinteistön yhdistämisestä yhteismetsään ja luonnonsuojelulain (1096/1996) 22 §:ssä tarkoitettu alueen liittäminen luonnonsuojelualueeseen. Myös kiinteistörekisterin pitäjän rekisteriyksikön nimen tai kiinteistön laadun muuttamista koskeva päätös voidaan merkitä kiinteistörekisteriin ennen valitusajan päättymistä, jos päätös on tehty hakemuksen mukaisesti tai kiinteistön omistaja on antanut siihen suostumuksensa (kiinteistörekisterilaki (392/1985) 14b §).

Muita kiinteistörekisterin tietosisältöä muuttavia kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä tehtäviä toimenpiteitä ovat muun muassa yhteisalueosuuden siirto, yhteisalueosuuden muodostaminen tilaksi, yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön, asianosaisten sopimukseen perustuvan rasiteoikeuden, tieoikeuden tai muun oikeuden poistaminen. Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä voidaan ratkaista myös muu rasitetta tai oikeutta koskeva asia, jos asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa tai yksityistietoimituksessa ei ole erityisestä syystä tarpeen (KML 131.1 §, 131a § ja 165 §). Nämä päätökset rekisteröidään valitusajan päätyttyä tai sen jälkeen, kun valitus on lopullisesti ratkaistu. Päätösten rekisteröintimenettely vastaa siten kiinteistötoimitusten rekisteröinnissä noudatettavaa menettelyä.

2.4 Ratkaisuvaihtoehdot

2.4.1 Kiinteistötoimitusmenettely

Kirjalliset välipäätökset osana toimitusmenettelyä toimituslajista riippumatta

Kiinteistömuodostamislakiin perustuva kiinteistötoimitus voi olla monikokouksinen tai se voidaan suorittaa myös yksikokouksisena (yksivaiheisena) toimituksena. Tyypillisiä monikokouksisia (monivaiheisia) toimituksia ovat esimerkiksi erilaiset jakotoimitukset kuten halkominen, uusjako tai yhteisen alueen jako. Vastaavasti tyypillisiä useimmiten yksikokouksisia toimituksia ovat esimerkiksi lohkominen, tilusvaihto, kiinteistönmäärityksenä suoritettava rajankäynti, osuuden siirto ja rasi-toimitus.

Monikokouksisille toimituksille kuten erilaisille jakotoimituksille on ominaista toimituksen eteneminen vaiheittain. asiat käsitellään tietyssä järjestyksessä toimituskokouksissa, joita seuraamalla asianosaiset pysyvät ajan tasalla toimituksen kulloisestakin vaiheesta. Jos toimituskokouksessa päätettävä asia vaatii lisäselvitystä tai edellyttää harkintaa, asian käsittelyä voidaan jatkaa seuraavassa kokouksessa ja antaa silloin sitä koskeva ratkaisu. Asioiden kokouskäsittelyn johdosta asianosaisilla on aina myös välitön tieto siitä, mistä asioista toimituksessa on kulloinkin tehty päätös.

Menettely, jossa toimituksessa käsiteltävistä asioista voitaisiin antaa erillisiä välipäätöksiä kirjallisessa menettelyssä, vaikeuttaisi monivaiheisen toimituksen edistymisen seuraamista ja heikentäisi toimitusmenettelyn läpinäkyvyyttä. Kokousmenettelyssä asiasta käydyn keskustelun jälkeen annettava perusteltu ratkaisu on myös asianosaisten kannalta arvioituna ymmärrettävämpi ja hyväksyttävämpi kuin kirjallisesti lyhyin perusteluin annettu samaa asiaa koskeva päätös. Kun toimitusmenettelyssä noudatettava kontradiktorinen periaate toteutuu parhaiten käsittelemällä asiat toimituskokouksissa ja kun menettely, jossa yksittäisiä ratkaisuja voitaisiin antaa myös kirjallisesti, on omiaan hämärtämään ja monimutkaistamaan toimitusmenettelyä asianosaisten kannalta arvioituna, erillisten kirjallisten päätösten mahdollistamista toimituskokousten välillä ei pidetä tarkoituksenmukaisena menettelynä.

Toimituksen suorittaminen kokouksettomasti kirjallisessa menettelyssä

Osa kiinteistötoimituksista perustuu asianosaisten väliseen sopimukseen. Jos kiinteistötoimituksessa käsiteltävät asiat ovat jo sopimuksen perusteella riidattomat ja selvät ja toimitus suoritetaan asianosaisten sopimuksen mukaisesti, toimituksen yhteydessä suoritettavan toimituskokouksen rooli osana toimitusmenettelyä jää puhtaasti muodolliseksi toimenpiteeksi. Asioiden kokouskäsittelyltä puuttuu tällöin funktio ja toimituksen ydin muodostuu asianosaisia sitovasta sopimuksesta johtuvien muutosten saattamisesta kiinteistötoimituksella kiinteistörekisteriin ja tekemisestä sitä kautta julkisiksi. Kiinteistötoimitus rinnastuu tällöin hyvin pitkälle tavallisen hakemukseen perustuvan hallintoasian käsittelyyn.

Tilanteessa, jossa toimitusasiat ovat riidattomat ja selvät, toimitusmenettelyä voitaisiin nopeuttaa mahdollistamalla asian käsittely kirjallisessa menettelyssä. Toimituksen laadun huomioiva toimitusmenettely olisi menettelynä asiakasnäkökulmasta tarkasteltuna joustava ja tarkoituksenmukainen ja toteuttaisi myös hallintolain yleistä palveluperiaatetta joustavana ja palvelumyönteisenä menettelynä.

Voimassa olevan lain mukaan kiinteistötoimitus on aina käsiteltävä asian laadusta riippumatta kokousmenettelyssä. Kirjallinen menettely ei vaihtoehtoisena menettelynä sulkisi asianosaiselta pois toimituksen suorittamista kokousmenettelyssä. Toimituksen asianosainen voisi aina vaatia

kirjallisessa menettelyssä suoritettavaksi päätetyn toimituksen suorittamista kokousmenettelyssä, jos katsoisi etujensa sitä vaativan. Kokousmenettelyä (suullista käsittelyä) koskeva pyyntö olisi esitettävä ennen toimituspäätöksen antamista. Kirjallinen menettely ei siten vaihtoehtoisena menettelynä heikentäisi asianosaisen prosessuaalista asemaa toimituksessa.

Toimituksen suorittaminen kirjallisessa menettelyssä ei heikentäisi myöskään asianosaisten oikeusturvaa nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Oikeusturvan kannalta oleellista on muutoksenhaun mahdollistaminen toimituksessa tehtyihin päätöksiin. Kirjallisessa menettelyssä asianosaiset saisivat etukäteen tiedon toimituspäätöksen antamisajankohdasta ja siten samalla tiedon muutoksenhakuajan alkamishetkestä. Kokousmenettelyssä asianosaiset saavat tiedon kokouksessa lopettamisajankohdasta kokouksessa käsiteltävänä asiana kokouskutsusta. Kokousmenettelyssä asianosaiset saavat valitusosoituksen suullisesti ja pyynnöstä kirjallisena. Kirjallisessa menettelyssä valitusosoitus toimitettaisiin asianosaisille toimituspäätösasiakirjan liitteenä.

Maanmittauslaitos on kiinteistörekisterin pitäjänä toimittanut asianosaisille otteen toimituskartasta tai sen jäljennöksen sekä otteen toimitusasiakirjasta tai jäljennöksen siitä siltä osin kuin kyse on ollut rekisteriyksikön muodostamisesta toimituksen tultua merkityksi kiinteistörekisteriin (KMA 58 §) eli sen jälkeen, kun toimitus on tullut lainvoimaiseksi. Ehdotettavassa uudessa rekisteröintimenettelyssä edellä mainitut asiakirjat toimitettaisiin asianosaisille jatkossa voimassa olevan asetuksen mukaisesti toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisajankohtana eli toimituksen lopettamisajankohtana ja kirjallisessa menettelyssä toimituspäätöksen antamisajankohtana. Asianosaiset saisivat siten edellä mainitut asiakirjat jatkossa heti toimitusta koskevan muutoksenhakuajan alettua.

Toimituksen lopettamismenettely ja lopputoimenpiteet

Voimassa olevien säännösten mukaan kiinteistötoimitus lopetetaan julistamalla toimitus lopetetuksi viimeisessä toimituskokouksessa sen jälkeen, kun kaikki toimituksessa käsiteltävät asiat on saatu käsiteltyä. Tästä hetkestä alkaa kulua myös toimituksessa tehtyjä ratkaisuja koskeva muutoksenhakuaja.

Lopetetuksi julistetun toimituksen asiakirjojen valmistamiselle toimituksen lopputoimenpiteisiin kuuluvana asiana ei ole asetettu lailla säädettyä yleistä määräaika. Toimitusasiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla laissa säädettyssä 14 päivän määräajassa vain, jos asianosainen sitä toimituksen loppukokouksessa tai sen jälkeen pyytää useimmiten mahdollista muutoksenhakua varten.

Toimituksen lopputoimenpiteitä koskevia käytäntöjä voidaan yhtenäistää ja asiakirjojen valmistamista nopeuttaa uudistamalla toimituksen lopettamismenettelyä siten, että toimituslajista riippumatta toimituksen viimeisessä kokouksessa ilmoitettaisiin toimituksen lopettamisajankohta. Lopettamisajankohtaa ei voitaisi ilmoittaa ennalta ennen kuin kaikista toimituksessa käsiteltävistä asioista olisi annettu päätökset. Toimitusta koskeva muutoksenhakuaja alkaisi kulua lopettamisajankohdasta ja toimitusta koskevien asiakirjojen tulisi olla tällöin myös valmiit. Toimituksen asiakirjojen valmistuminen voitaisiin kytkeä toimituskokouksen pitoajankohtaan säättämällä lopettamisajankohdalle kokouksesta laskettava enimmäismääräaika esimerkiksi 14 päiväksi loppukokouksen pitoajankohdasta.

Menettelyn johdosta toimituksen asianosaisella olisi mahdollisessa muutoksenhakutilanteessa saatavilla toimitusta koskevat asiakirjat ilman erillistä pyyntöä välittömästi muutoksenhakuajan alettua. Voimassa olevan lain mukaan asianosainen saa pyynnöstä käyttöönsä toimitusta koskevat asiakirjat viimeistään 14 päivän kuluttua pyynnön esittämisestä ja muutoksenhakuajan alkamisesta.

2.4.2 Kiinteistötoimituksen rekisteröintimenettely

Toimituksen rekisteröinti merkitsee käytännössä uuden toimituksessa muodostetun rekisteriyksikön (kiinteistön) lisäämistä kiinteistörekisteriin ja uusien toimituksessa perustettujen rasiteoikeuksien ja tieoikeuksien lisäämistä ao. olemassa olevien rekisteriyksiköiden tietoihin tai toimituksessa lakkautettujen oikeuksien poistamista ao. rekisteriyksiköiden kohdalta.

Voimassa oleva laki ei sisällä määräaikaa toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiselle sen tultua lopetetuksi. Toimitus voidaan pääsäännön mukaan merkitä kiinteistörekisteriin sen jälkeen, kun se on tullut lainvoimaiseksi. Pääsäännöstä poiketen toimitus voidaan merkitä kiinteistörekisteriin sen lainvoimaistumista odottamatta, jos kaikki toimituksen asianosaiset ovat hyväksyneet toimituksen taikka jos maaoikeus on pyynnöstä laissa säädetyissä tilanteissa antanut luvan toimituksen rekisteröinnille muutoksenhausta huolimatta. Asianosaisten hyväksymä toimitus ja muutoksenhaun johdosta lainvoimaistumaton toimitus ovat merkittävässä kiinteistörekisteriin ennen toimitusten lainvoimaiseksi tuloa, koska edellä mainituissa tilanteissa on ilmeistä, etteivät toimituksista kiinteistörekisteriin merkittävät tiedot tule muuttumaan eli tiedot ovat laadultaan pysyviä.

Menettelyn johdosta kiinteistötoimituksessa käsitelty kiinteistörekisteriin merkittävä tieto päivittyy rekisteriin laissa säätämättömällä viiveellä. Viive heikentää kiinteistörekisterin sisältämien tietojen ajantasaisuutta ja myös rekisterin tietojen käytettävyyttä.

Toimitusten rekisteröinti samanaikaisesti toimituksen lopettamisen kanssa

Kiinteistörekisteriin suoritetuista toimituksista merkittävien tietojen ajantasaisuuden ja kattavuuden kannalta ideaalinen tilanne olisi menettely, jossa toimituksen merkitseminen kiinteistörekisteriin tapahtuisi samana päivänä, jona toimitus lopetetaan. Toimituksen rekisteröinti toimituksen loppukokouspäivänä ei käytännössä ole kuitenkaan mahdollista toimitustuotannossa käytettävissä olevien teknisten menetelmien rajoitteiden vuoksi. Menettelyssä myös toimituksen rekisteröintikelpoisuuden tarkastaminen voisi jäädä puutteelliseksi.

Toimituksen rekisteröinti toimituspäätöksen antamisajankohtana kirjallisessa menettelyssä

Edellä mainittu ongelma väistyy, jos asianosaisten sopimukseen perustuva toimitus suoritetaan ilman toimituskokousta kirjallisessa menettelyssä. Kirjallisessa menettelyssä toimituksen asianosaisille ilmoitetaan etukäteen toimituspäätöksen antamisajankohta, joka on samalla myös toimituksen lopettamisajankohta. Kun toimituksen asiakirjat ovat valmiit ennalta ilmoitettuna toimituspäätöksen antamisajankohtana ja toimituksen rekisteröintikelpoisuus on ehditty tarkistaa edellä mainittuun ajankohtaan mennessä, toimitus olisi myös rekisteröitävissä toimituspäätöksen antamisajankohtana. Menettely olisi optimaalinen kiinteistörekisterin tietosisällön ja sen sisältämien tietojen käytettävyyden kannalta.

Toimituksen lainvoimaistumattomuus ei ole este toimituksen rekisteriin merkitsemiselle, koska rekisteröinnillä itsellään ei ole aikaisemmin todetusti sellaisia oikeusvaikutuksia, joiden vuoksi rekisteröintiä ei olisi mahdollista tehdä.

Koska rekisteriin merkitty lainvoimaistumaton tieto olisi odotusarvoista tietoa ja voisi muuttua mahdollisen muutoksenhaun vuoksi, tiedon lainvoimaa vailla olon (laadun) olisi käytävä ilmi selkeästi rekisteristä kyseisen tiedon kohdalta. Tiedon laatua koskeva merkintä tulisi poistaa heti sen jälkeen, kun olisi ilmeistä, ettei toimitukseen ole haettu muutosta maaoikeudesta.

Vaihtoehtoinen tapa kirjallisessa menettelyssä käsitellyn toimituksen rekisteröinnille olisi pitäytyminen nykyisessä menettelyssä. Tämä merkitsisi sitä, että sinänsä riidaton ja selkeä toimitus rekisteröitäisiin vasta sen jälkeen, kun toimituspäätöksen antamisajankohdasta alkanut muutoksenhaku-aika olisi kulunut umpeen ja olisi käynyt ilmeiseksi, ettei toimitukseen olisi haettu muutosta maa- oikeudesta.

Toimituksen rekisteröinti kokouksessa ilmoitettavana lopettamisajankohtana

Toimituskokouksessa (ns. loppukokouksessa) ennalta ilmoitettavana lopettamisajankohtana päätettävä toimitus voitaisiin rekisteröidä vastaavalla tavalla kuin kirjallisessa menettelyssä käsitelty toimitus joko loppukokouksessa ennalta ilmoitettavana toimituksen lopettamisajankohdaksi lainvoimaa vailla olevana toimituksena taikka sen jälkeen, kun lopettamisajankohdasta alkava muutoksenhaku-aika olisi umpeutunut ja olisi käynyt ilmeiseksi, ettei toimitukseen olisi haettu muutosta maa- oikeudesta.

Ennalta ilmoitettuna ajankohtana lopetettavat toimitukset eroavat kirjallisessa menettelyssä käsiteltävistä toimituksista oleellisesti siinä suhteessa, että suurin osa ko. toimituksista ei perustu asianosaisten tekemään sopimukseen. Toimitukset voivat tästä syystä olla myös alttiimpia muutoksenhauille. Toimitukset ovat myös luonteeltaan laajoja ja asianosaisten määrä voi olla niissä huomattavakin.

Rekisteröintimenettelyllä, jossa toimitus merkittäisiin kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana toimituksena ennalta ilmoitettuna toimituspäätöksen antamisajankohtana (kirjallinen menettely) taikka toimituskokouksessa ilmoitettuna toimituksen lopettamisajankohtana voitaisiin nopeuttaa jo suoritettujen toimitusten kiinteistörekisteriin merkitsemistä ja parantaa samalla kiinteistörekisterin tietojen ajantasaisuutta.

Nykyisen rekisteröintimenettelyn säilyttäminen

Sekä kirjallisessa menettelyssä että kokousmenettelyssä suoritettu toimitus voitaisiin edelleen merkitä kiinteistörekisteriin vasta lainvoimaiseksi tulonsa jälkeen. Jos kaikkia asianosaiset olisivat hyväksyneet toimituksen loppukokouksessa, toimitus voitaisiin merkitä kiinteistörekisteriin sen lainvoimaiseksi tuloa odottamatta. Koska voimassa oleva laki ei sisällä mitään aikamäärettä lainvoimaistuneen toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiselle, sääntelyä voitaisiin tarkistaa tältä osin säätämällä toimituksen merkintä rekisteriin suoritettavaksi viivytyksettä sen jälkeen, kun toimitus olisi tullut lainvoimaiseksi.

Voimassa olevassa rekisteröintimenettelyssä pitäydyttäessä menetettäisiin toimitusmenettelyn uudistamisella tavoitellut edellä mainitut hyödyt. Rekisteröintimenettelyn uudistamisen tarkoituksena on edistää jo suoritettuja toimituksia koskevan informaation saatavuutta kiinteistörekisteristä ja virtaviivaistaa toimitusten suorittamista siten, että toimituksen merkitseminen kiinteistörekisteriin voisi tapahtua ilman erillistä rekisteröintikäsitelyä.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Kiinteistötoimitusmenettelyn nopeuttaminen

Esityksen tavoitteena on kehittää toimitusmenettelyä asiakkaiden ja viranomaisten kannalta yksinkertaisemmaksi ja joustavammaksi sekä samalla tehostaa toimitustuotantoa.

Voimassa olevaa toimitusmenettelyä koskevaa lainsäädäntöä ehdotetaan muutettavaksi siten, että toimituksen suorittaminen ilman kokouksikäsitteilyä olisi mahdollista sopimukseen perustuvissa laissa erikseen säädetyissä toimituslajeissa. Toimitus voitaisiin suorittaa kokouksettomassa menettelyssä toimitusinsinöörin harkinnan ja asianosaisten toimitusmenettelyä koskevan suostumuksen perusteella.

Kokoukseton menettely vähentäisi toimituksesta viranomaiselle aiheutuvaa työmäärää ja sen suorittamisen vaatimaa työaikamenekkiä, kun viranomaiselta jäisi pois kokouksen valmisteluun ja sen pitämiseen kuuluva ja kokouspaikalle matkustamisen vaatima aika. Kun toimitusten suorittamisesta Maanmittauslaitokselle ja kunnille aiheutuvat kustannukset velotaan asianosaisilta kiinteistötoimitusmaksuin niin sanotun omakustannusperiaatteen mukaisesti, vähentäisi toimituksista viranomaisille aiheutuvien kustannusten pienentyminen osaltaan kiinteistötoimitusmaksujen yleisen kustannustason noususta johtuvaa korotustarvetta.

Kun toimitus voitaisiin suorittaa kokouksettomassa menettelyssä myös aikaisempaa nopeammin, parantaisi tämä myös osaltaan viranomaisen asiakkaalle tarjoaman palvelun laatua.

3.2 Kiinteistötoimitusmenettelyn sähköistäminen

3.2.1 Toimituksesta tiedottaminen

Tietotekniikan tarjoamien mahdollisuuksien hyödyntäminen asiakirjojen lähettämisesä asianosaisille on toistaiseksi ollut vähäistä tekniikan soveltamisen edellyttämän lainsäädännön puutteellisuuden vuoksi. Voimassa olevassa lainsäädännössä lähtökohtana yhteystiedolle on edelleen asianosaisten postiosoite.

Sähköisen tiedonvaihdon edistämiseksi esityksessä ehdotetaan, että toimituksesta tiedottamisen (KML 168 §) osoitteena voitaisiin käyttää Valtorin ylläpitämän sähköisen asiointijärjestelmän tiedonsiirron osoitetta, jos asiakas on ottanut sähköisen asiointijärjestelmän käyttöönsä ja antanut järjestelmään rekisteröidyn suostumuksensa viranomaisten tiedoksiantojen toimittamiseen viestinvälityspalvelun kautta.

Toimituskokouksen koolle kutsuminen tapahtuisi myös jatkossa postitse asianosaiselle toimitettavalla tavallisella kutsukirjeellä niissä tilanteissa, joissa asianosaisella ei ole käytössään hallinnon yhteisistä sähköisen asioinnin tukipalveluista annetussa laissa (571/2016) tarkoitettua sähköpostiosoitetta tai asianosainen ei ole antanut nimenomaista suostumustaan muun kuin edellä mainitussa laissa tarkoitettun sähköpostiosoitteen käyttöön viranomaisen ja hänen välisen tiedonsiirron yhteystietona.

3.2.2 Etäosallistuminen

Kiinteistöjen omistajat eivät nykyisin asu vastaavalla tavalla kuin aikaisemmin samalla paikkakunnalla kuin missä heidän omistamansa kiinteistö sijaitsee. Esimerkiksi kaupunkilaisten metsänomistus ja loma-asutuksen määrä on yhä lisääntynyt sekä maaseudulla asuvan väestön määrä vähentynyt. Muualla kuin toimituspaikkakunnalla asuvien asianosaisten kiinteistötoimituskouksiin osallistumismahdollisuuksien parantamiseksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi etäosallistumisen mahdollistava säännös video-osallistumisesta.

3.3 Kiinteistötoimitusten rekisteröinnin nopeuttaminen ja kiinteistörekisterin tietosisällön ajantasaisuuden parantaminen

Rekisteröintimenettelyn uudistamisen tavoitteena on tehostaa kiinteistörekisterin ylläpitoa ja parantaa rekisterin tietojen käytettävyyttä nopeuttamalla suoritettujen toimitusten rekisteröintiä. Toimitusten rekisteröintiä nopeuttamalla kiinteistörekisterin tietosisältö saadaan aikaisempaa ajantasaisemmaksi ja kattavammaksi.

Kiinteistötoimitusten mahdollisimman aikainen rekisteröinti lisää kiinteistörekisterin tietojen käytettävyyttä, koska suoritetuista toimituksista tulossa olevat muutokset voimassa oleviin rekisteriyksikköihin olisivat jo ennakkolisina tietoina ennen lainvoimaiseksi tuloaan nähtävissä rekisterissä ja siten otettavissa myös rekisteriin merkittyinä tietoina huomioon mahdollisimman aikaisessa vaiheessa toiminnoissa, jotka perustuvat kiinteistörekisterin tarjoaminen tietojen hyväksikäyttöön.

Kirjallisessa menettelyssä käsiteltävien toimitusten rekisteröinti esitetään tapahtuvaksi ennalta ilmoitettavana toimituspäätöksen antamisajankohtana, josta alkaisi myös toimitusta koskeva muutoksenhaku-aika. Kiinteistötoimituksesta kiinteistörekisteriin aiheutuvat muutokset päivittyisivät tällöin samanaikaisesti toimituksen lopettamisen kanssa.

Kun toimituksesta kiinteistörekisteriin merkittävät tiedot perustuvat toimituksen pohjana olevaan asianosaisia sitovaan sopimukseen, toimitusta koskevaa muutoksenhakua ja siitä mahdollisesti seuraavaa rekisteritietojen muuttumista voidaan pitää epätodennäköisenä. Lainvoimattoman tiedon merkintä kiinteistörekisteriin ei myöskään heikennä kiinteistörekisterin sisältämien tietojen käytettävyyttä, kun tiedon laatua koskeva merkintä käy riittävän selvästi ilmi ao. tiedon kohdalta.

Toimituskokouksessa ennalta ilmoitettavana lopettamisajankohtana päätettävä toimitus ehdotetaan myös rekisteröitäväksi vastaavalla tavalla kuin kokouksettomassa menettelyssä käsitelty toimitus. Jos lainvoimaa vailla olevan toimituksena kiinteistörekisteriin merkittyyn toimitukseen haettaisiin muutosta maa- ja kiinteistöoikeudesta, merkintä toimituksen lainvoimaa vailla olemisesta poistettaisiin sen jälkeen, kun muutoksenhakua koskeva kysymys olisi tullut lainvoimaisesti ratkaistuksi.

Esityksen johdosta kaikki kiinteistönmuodostamislain mukaiset kiinteistötoimitukset ja muuhun lainsäädäntöön perustuvat toimitukset tulisivat jatkossa rekisteröitäviksi lainvoimaa vailla olevina toimituksina lunastuslain mukaisia lunastustoimituksia lukuun ottamatta.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

4.1.1 Kiinteistönmuodostamisviranomaiselle muutoksista aiheutuvat kustannukset

Ehdotetuista muutoksista kiinteistönmuodostamisviranomaisena ja kiinteistörekisterin pitäjänä toimivalle Maanmittauslaitokselle ja kiinteistönmuodostamisviranomaisina ja kiinteistörekisterin pitäjänä toimiville kunnille aiheutuvat välittömät lisäkustannukset johtuvat toimitusmenettelyä ja kiinteistötoimitusten rekisteröintimenettelyä koskevien uudistusten aiheuttamasta henkilöstön lisäkoulutustarpeesta ja käyttöönoton suunnittelusta.

Maanmittauslaitoksessa kiinteistönmuodostamislain ehdotettuihin muutoksiin liittyvä koulutus koskisi koko kiinteistötoimitustuotannon henkilöstöä eli noin 800 henkilöä. Kunnissa koulutus

koskisi lisäksi rakennusvalvontaa. Arvio henkilötasoisesta koulutuksesta Maanmittauslaitoksessa on 1 htp / hlö.

Ehdotettujen muutosten käyttöönoton suunnittelu (uudet toimintamallit ja –prosessit, kokonaisarkkitehtuuryö, koulutuksen suunnittelu, sidosryhmätoiminta, viestintä) toteutetaan Maanmittauslaitoksessa KIIMU/ko –käyttöönottoprojektissa, jonka suunnitellut kustannukset ovat 233 600 €. Projektin yhteydessä toteutetaan muun muassa kirjallisessa menettelyssä kokouspöytäkirjan sijasta uutena toimitustuotantoasiakirjana laadittava toimituspäätöksiäsiakirja.

Maanmittauslaitos ja kiinteistörekisteriä pitävät kunnat pyrkivät järjestämään käyttöönoton suunnittelun ja tarvittavan henkilöstökoulutuksen myös osin yhteisissä työryhmissä ja koulutustilaisuuksissa.

Maanmittauslaitokselle aiheutuu välittömiä lisäkustannuksia edellä todettujen koulutus ja käyttöönotokustannusten lisäksi myös ehdotetun rekisteröintimenettelyn vaatimista tietojärjestelmien muutostöistä. Tämä toteutetaan KIIMU/to –toteutusprojektissa, jonka suunnitellut kustannukset ovat 128 000 €. Kun sekä Maanmittauslaitoksessa että kunnissa on jo nykyisin käytössä ehdotetun etäläsnäön käyttöönoton mahdollistavat videolaitteet ja puhelimet, menettelyn käyttöönotosta ei aiheudu tältä osin suoria lisäkustannuksia.

Kokonaisuutena arvioituna ehdotettujen muutosten mahdollistamasta kiinteistötoimitustuotannon tehostumisesta aiheutuvat jäljempänä esitettävät säästöt kattaisivat kuitenkin edellä esitetyt muutoksista kiinteistömuodostamisviranomaisille aiheutuvat kustannukset.

4.1.2 Kiinteistömuodostamisviranomaiselle muutoksista aiheutuvat säästöt

Maanmittauslaitos

Kiinteistömuodostamistehtävistä aiheutui Maanmittauslaitokselle vuonna 2017 kustannuksia noin 39 miljoonaa euroa.

Maanmittauslaitoksen julkaistujen vuositilastojen mukaan vuonna 2018 tuli vireille erilaisia kiinteistötoimituksia ja muita toimituksia yhteensä 17568 kpl, joista lohkomisia 13218 kpl (n. 75,2 % kaikista toimituksista), halkomisia 173 kpl (n. 0,9 % kaikista toimituksista) ja muita perustoimituksia 527 kpl (n. 3 % kaikista toimituksista). Maanmittauslaitoksessa saatettiin saman vuotena loppuun yhteensä 17499 kiinteistötoimitusta, joista sopimukseen tai suostumukseen (omistajan omaan lukuun tehtyjä) perustuvia lohkomisia oli kaikkiaan 13122 eli noin kolme neljäsosaa koko määrästä.

Maanmittauslaitoksen selvityksen mukaan kirjallisessa menettelyssä potentiaalisesti käsiteltävissä olevien toimitusten osuus kaikista toimituksista olisi noin 10-30 %. Maanmittauslaitoksen arvion mukaan kaikista sopimukseen perustuvista toimituksista voitaisiin noin 30 % käsitellä kirjallisessa menettelyssä.

Ehdotetusta kokouksettomasta menettelystä aiheutuvat suorat säästöt muodostuvat matkakustannusten ja matkoihin kuluvan työajan vähentymisestä. Vuosittainen kustannussäästö arvioitulla toimitusmäärällä olisi noin 0,7 miljoonaa euroa.

Siirtyminen kirjalliseen menettelyyn mukaan lukien kiinteistörekisteriin merkitseminen lohkomispäätöksen antamishetkellä toisi säästönä noin 0,8 milj. €.

Kunnat

Kiinteistörekisteriä asemakaava-alueilla pitävät kunnat (tällä hetkellä 75 kuntaa) ovat kiinteistömuodostamisviranomaisina merkittäviä rekisteritiedon tuottajia ja käyttäjiä. Vuonna 2019 kiinteistörekisteriä pitävät kunnat suorittivat kiinteistömuodostamisviranomaisina 3632 kiinteistötoimitusta ja kunnissa tehtiin 712 kiinteistörekisterin pitäjän päätöstä. Kuntien suorittamista toimituksista valtaosa muodostuu asemakaava-alueiden tonttien tai yleisten alueiden lohkomisista.

Ehdotetusta kirjallisesta menettelystä, rekisteröintiä koskevasta uudistuksesta ja toimitusmenettelyn sähköistämisestä on arvioitu aiheutuvan kunnille noin 1,2 miljoonan euron vuotuiset kokonaissäästöt. Säästöt muodostuvat kuntien toimitustuotannon tehostumisesta vastaavalla tavalla kuin Maanmittauslaitoksen kohdalla.

Kuntien tekemissä toimituksissa kustannussäästöt muodostuvat mittavammiksi suhteessa toimitustuotannon volyymiin kuin Maanmittauslaitoksen toimituksissa, joissa kirjallisessa menettelyssä käsiteltävien osuus kaikista toimituksista on vähäisempi. Kuntien kiinteistömuodostamisviranomaisena suorittamista toimituksista kirjallisessa menettelyssä potentiaalisesti käsiteltäviä toimituksia ovat erityisesti kunnan omaan lukuun tehtävät toimitukset kunnan omistamalla maalla.

Arvio kunnille aiheutuvista säästöistä perustuvat Maanmittauslaitoksen selvitykseen Tampereen, Lahden ja Jyväskylän kaupungeille ehdotetuista uudistuksista koituvista säästöistä.

Kiinteistömuodostamisviranomaisten kokonaissäästöt

Ehdotetusta kirjallisesta menettelystä ja siihen liittyvästä rekisteröintiä koskevasta uudistuksesta sekä sähköiseen tiedottamiseen siirtymisestä on arvioitu aiheutuvan kiinteistömuodostamisviranomaisille yhteensä noin 2,7 miljoonan euron vuosittaiset säästöt.

Säästöt realisoituvat vaiheittain, koska muutokset koskevat lain voimaantulon jälkeen vireille tulevia toimituksia. Ennen lain voimaantuloa vireille tulleet toimitukset suoritetaan voimassa olevan lain mukaisesti.

Toimitustuotannon tehostumisen seurauksena yleisestä kustannustason noususta johtuva paine kiinteistötoimitusmaksujen korottamiseksi kustannustason nousua vastaavasti vähenee.

4.1.3 Taloudelliset vaikutukset kotitalouksille

Ehdotetuilla muutoksilla ei ole kotitalouksiin ja elinkeinoelämään kohdistuvia välittömiä taloudellisia vaikutuksia. Kiinteistötoimitusmaksut ovat julkisista suoritteista perittävänä maksuina kustannusvastaavia. Kiinteistötoimitusmaksut eivät kiinteistötoimitusten suorittamiseen ja niiden rekisteröintiin ehdotettujen muutosten johdosta alene, mutta tarve korottaa kiinteistötoimitusmaksuja pienenee uudistusten mahdollistamasta toimitustuotannon tehostumisesta johtuvien säästöjen vuoksi. Etäosallistuminen vähentää edunvalvonnasta asianosaisille aiheutuvia kustannuksia laissa säädetyissä tilanteissa.

Esimerkiksi lohkomistoimituksen kiinteistötoimitusmaksusta toimituksen suorittamisen vaatiman valmistelun ja arkistotutkimusten keskimääräinen kustannusosuus on noin 20 %, toimituskokouksen ja maastotöiden noin 30 % ja asiakirjojen ja karttojen valmistamisen ja toimituksen rekisteröinnin noin 50 %.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

4.2.1 Kiinteistönmuodostamisviranomaisen toimitustuotannon tehostuminen

Asian käsittely toimituskokouksessa edellyttää toimitusinsinööriltä matkustamista toimituspaikalle. Jos kysymys on sopimukseen perustuvasta selvästä ja riidattomasta lohkomisesta, tilusvaihdosta tai rasitetoimituksesta, aiheutuu voimassaolevan lain edellyttämästä muodolliseksi toimenpiteeksi jäävästä toimituskokouksen valmisteleminen, koollekutsumisesta ja pitämisestä työmenekin lisääntymisestä johtuva tarpeeton lisäkustannus kiinteistönmuodostamisviranomaiselle.

Kun toimituksen suorittamisen kannalta voimassa olevasta lainsäädännöstä johtuva ylimääräinen työ jää pois, yksittäisen toimituksen vaatima työmenekki vähentyy. Tämän parantaa kiinteistönmuodostamisviranomaisen tuotantokapasiteettia.

4.2.2 Kiinteistönmuodostamisviranomaisen noudatettava menettely toimitusvirheen korjaamisessa

Voimassa olevassa laissa lopetetussa toimituksessa havaitun virheen korjaamisessa noudatettava menettely riippuu virheen laadusta ja siitä, onko virhe havaittu ennen toimituksen merkitsemistä kiinteistörekisteriin vaiko kiinteistörekisteriin merkitsemisen jälkeen. Virheen korjaamisessa noudatettava menettely ei siten ole sidoksissa toimituksen lainvoimaistumiseen, joka tapahtuu säännönmukaisen muutoksenhakuajan umpeuduttua, jollei toimitukseen ole haettu muutosta maaoikeudesta. Ennen toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemistä toimituksessa havaitun virheen korjaaminen voi vaikuttaa vain toimituksen asianosaisten oikeuksiin. Toimituksen tultua merkityksi kiinteistörekisteriin toimituksessa havaitun kiinteistörekisteriin merkittyä tietoa koskevan virheen korjaamisella voi olla heijastusvaikutuksia myös toimituksen ulkopuolisen henkilön oikeudelliseen asemaan.

Voimassa olevan lain mukaan lopetetussa ja lainvoimaistuneessakin, mutta vielä *rekisteröimättömässä* kiinteistötoimituksessa havaittu asia- tai kirjoitusvirhe voidaan korjata poistamalla päätös ja ratkaisemalla asia uudelleen (KML 272 § ja 275 §). Kirjoitusvirheellä tarkoitetaan mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhettä. Korjaamisen suorittaa toimitusinsinööri itseoikaisuna. Asiavirhe ja kirjoitusvirhe, jonka korjaaminen johtaisi asianosaisten kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen, tulee aina käsitellä toimituskokouksessa.

Voimassa olevan lain mukaan *lainvoimaistuneessa ja rekisteröidyssä* kiinteistötoimituksessa havaittu mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe taikka virhe rajan merkitsemisessä maastoon, jos se ei ole vähäinen ja vaikuttaa asianosaisten oikeuteen, on korjattava kiinteistönmäärittämisasiassa (KML 277 §). Toimitusta tulee hakea viiden vuoden kuluessa rekisteröinnistä. Vähäinen virhe voidaan korjata kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä. Ylimääräisellä muutoksenhauulla korjataan muut virheet (asia- tai menettelyvirhe) ja viittä vuotta vanhemmat merkitykselliset virheet.

Kiinteistötoimituksessa havaittujen virheiden korjaamisen kannalta esitys, jossa kirjallisessa menettelyssä ja kokousmenettelyssä suoritettu toimitus voitaisiin merkitä kiinteistörekisteriin ennalta ilmoitettuna ajankohtana lainvoimaa vailla olevana toimituksena, merkitsee käytännössä sitä, että korjaamisessa noudatettava menettely riippuisi vastaisuudessa toimituksen lainvoimaiseksi tulohetkestä. Ehdotetussa menettelyssä toimitusta ei voitaisi havaitun virheen korjaamiseksi ottaa enää uudelleen käsiteltäväksi toimituksen tultua lainvoimaiseksi toisin kuin voimassa olevassa laissa, jossa korjaamisen menettely on sidottu toimituksen lainvoimaiseksi tuloon jälkeen tapahtuvaan kiinteistörekisteriin merkitsemisajankohtaan. Toimituksessa sen lain-

voimaiseksi tulon jälkeen havaittu virhe korjattaisiin kiinteistönmääritystoimituksella vastavalla tavalla kuin voimassa olevan lain mukaan korjataan kiinteistörekisteriin lainvoimaiseksi tulonsa jälkeen merkityssä toimituksessa havaittu virhe.

4.2.3 Kiinteistörekisterinpitäjän kiinteistörekisteritiedon mahdollisesta virheellisyydestä maksettava korvaus

Kiinteistörekisterin keskeisenä tehtävänä on yksilöidä oikeuksien kuten esimerkiksi omistusoikeuden, käyttöoikeuden tai vakuusoikeuden kohteena oleva kiinteistö osoittamalla sen sijainti, rasiteoikeudet ja muut oikeudet. Kiinteistöstä rekisteriin merkittyjen tietojen luotettavuudella onkin keskeinen merkitys kiinteistöön kohdistuvia erilaisia oikeuksia perustettaessa, luovutettaessa tai muutettaessa taikka käytettäessä rekisteritietoja esimerkiksi maankäytön suunnitteluun.

Nykyinen kiinteistörekisteri sisältää tietoja, joita koskevat alun perin manuaaliset merkinnät saattavat perustua yli 200 vuotta sitten tehtyihin toimituksiin. Manuaalinen lääneittäin tapahtunut maarekisterin ja kaupunkien tonttikirjojen pito päättyi vasta 1980 –luvulla, kun silloisesta kaksijakoisesta kiinteistörekisterijärjestelmästä siirryttiin ATK -avusteisesti ylläpidettävään yhtenäiseen valtakunnalliseen kiinteistörekisterijärjestelmään. Siirtyminen tapahtui kirjaamalla ja digitoimalla silloinen manuaalinen rekisteritieto tietokoneille. Vaikka nykyinen kiinteistörekisteri sisältää edellä todetusti hyvinkin vanhaa manuaalisiin merkintöihin perustuvaa tietoa, virheellisen tai puuttuvan rekisteri-informaation on käytännössä havaittu olevan vähäistä suhteessa rekisterin kokonaisinformaatioon. Tämän vuoksi kiinteistörekisterin sisältämien tietojen tosiasiallista luotettavuutta voidaankin pitää hyvänä.

Kiinteistörekisterin sisältämien tietojen luotettavuutta eli tiedon oikeellisuutta koskee 1.7.1985 voimaan tulleen kiinteistörekisterilain 11 §. Säännöksellä kiinteistörekisterinpitäjälle on säädetty ankara vahingonkorvausvastuu lainkohdassa mainitun tiedon virheellisyydestä tiedonkäyttäjälle aiheutuneesta vahingosta. Ankara vahingonkorvausvastuu koskee vain lain voimaantulon jälkeen tehtyjä merkintöjä tiedoissa, jotka koskevat toimituksessa tai muussa yhteydessä uudelleen mitatun rekisteriyksikön pinta-alaa; toimituksessa perustettua, siirrettyä tai poistettua rasitetta tai muuta vastaavaa käyttöoikeutta; kiinteistön osuutta yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen tai kiinteistölle kuuluvaa yksityistä erityistä etuutta taikka rekisteriyksiköiden keskinäistä sijaintia siltä osin kuin sijainti on toimituksessa määritetty. Korvausvastuun syntyminen edellyttää syy-yhteyttä virheen ja vahingon välillä. Virheestä aiheutuneen vahingon tulee olla lisäksi vähäistä suurempi ja vahinkoa kärsineen olla vilpittömässä mielessä rekisterimerkinnän virheellisyyden suhteen. Jos kysymys on kiinteistörekisterin muun tiedon virheellisyydestä aiheutuneesta vahingosta, kiinteistörekisterinpitäjän mahdollinen vahingonkorvausvelvollisuus määräytyy vahingonkorvauslain (412/1974) säännösten perusteella. Tällöin kiinteistörekisterinpitäjän korvausvastuun syntymisen edellytyksenä on tahallisuus tai tuottamus.

Kiinteistörekisterivirheessä on kyse siitä, että tietyllä tavalla tehty toimitus, joka vaikuttaa kiinteistörekisterin tietosisältöön, on merkitty kiinteistörekisteriin toimitusasiakirjoista poikkeavasti eli väärin. Kun kiinteistön lainvoimainen ulottuvuus määräytyy aina toimitusasiakirjojen perusteella, eivät kiinteistörekisterin merkityt rekisteriyksikön ulottuvuutta koskevat KML 2 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettut merkinnät virheellisinäkään perusta, muuta tai lakkauttaa kiinteistön toimituksessa määrättyjä olemassa olevia rajoja, rasiteoikeuksia tai muita ominaisuuksia. Samasta syystä myös kiinteistörekisterin rekisterikarttaotteelle tulostuu aina automaattisesti maininta siitä, että rekisterikartan tiedot ovat vain viitteellisiä. Kun kiinteistörekisteriyksikköä koskeva rekisterimerkintä ei vaikuta rekisteriyksikön ominaisuuksiin, kiinteistörekisteriä voidaan pitää luonteeltaan enemmänkin deklaratiivisena rekisterinä. Tätä ilmentää osaltaan

myös edellä todettu rekisterinpitäjän kiinteistörekisterilain 11 §:ssä säädetty vahingonkorvausvastuu virheellisestä rekisteritiedosta aiheutuneesta vahingosta.

Kiinteistörekisterilain 11 § on kirjoitettu pitäen silmällä rekisteröintimenettelyä, jossa toimitus merkitään kiinteistörekisteriin vasta lainvoimaistumisensa jälkeen. Kiinteistörekisteriin merkityn tiedon lainvoimaisuus ei ole kuitenkaan tae tiedon luotettavuudesta. Rekisteröity tieto voi olla virheellinen edellä todetun lisäksi myös toimituksessa tapahtuneen virheen vuoksi, vaikka se olisi sinällään merkitty rekisteriin samalla tavalla kuin asia on toimituksessa käsitelty.

Ehdotetussa rekisteröintimenettelyssä toimituksesta tehtäisiin kiinteistörekisteriin merkinnät lainvoimaa vailla olevina merkintöinä toimituksen lopettamisajankohtana ennen toimituksen lainvoimaistumista. Kun toimituksen rekisteröintiajankohdalla ei sinänsä ole merkitystä rekisteröidyn tiedon oikeellisuuden eli virheettömyyden kannalta, merkintä tiedon lainvoimaa vailla olosta antaa ainoastaan tiedon siitä, ettei toimituksessa tehtyjä päätöksiä koskeva muutoksenhaku ole vielä umpeutunut. Merkintä tiedon lainvoimaa vailla olemisesta kertoo ts. tiedon käyttäjälle, että tieto voi vielä muuttua, jos sitä koskevaan päätökseen haetaan muutosta maa- oikeudesta.

Kun kiinteistörekisterin merkinnät eivät määrää esimerkiksi omistusoikeuden, vuokraoikeuden tai panttioikeuden kohteena olevan kiinteistön lainvoimaista KML 2 §:n 1 momentin 1 –kohdassa tarkoitettua ulottuvuutta, joka käy ilmi ainoastaan kiinteistöä koskevista toimitusasiakirjoista, voi kiinteistörekisterinpitäjälle syntyä KML 11 §:ssä tarkoitettu vahingonkorvausvastuu mahdollisesta kiinteistörekisterin virheestä vain poikkeuksellisesti. Esimerkiksi kiinteistön kaupassa huolellisen ostajan tulee perehtyä kiinteistöä koskeviin toimitusasiakirjoihin ja maastosta ilmeneviin rajapyykkeihin. Jos kaupan kohteena oleva kiinteistö ei ominaisuuksiltaan vastaa sitä, mitä kauppaa tehtäessä on sovittu, kiinteistössä on laatuvirhe. Tästä mahdollisesti aiheutuva vahinko tulee arvioitavaksi maakaaren 2 luvun kiinteistön kauppaa koskevien säännösten perusteella. Ostajalla voi siten olla oikeus esimerkiksi hinnanalennukseen (MK 2:17.2 §). Esimerkiksi virheellisen pinta-alan perusteella liikaa maksettu kauppahinta ei voi lähtökohtaisesti tulla kiinteistörekisterilain 11 §:n nojalla kiinteistörekisterinpitäjän korvattavaksi.

Ehdotettu rekisteröintimuutos, jonka mukaan toimitus voitaisiin merkitä kiinteistörekisteriin sen lopettamishetkellä lainvoimaa vailla olevana, ei vaikuta kiinteistörekisterinpitäjän kiinteistörekisterilain 11 §:n nojalla rekisterin virheestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista maksettavien korvausten määrää korottavasti. Tämä johtuu siitä, että kiinteistörekisterin sisältämien tietojen luotettavuus ei heikkene ehdotuksen johdosta. Lainvoimaa vailla olevina rekisteriin merkittävien tietojen rekisteröintikelpoisuus varmistetaan ennen rekisteröintiä vastaavalla tavalla kuin nykyisin lainvoimaista toimitusta rekisteröitäessä.

4.2.4 Rakennusluvan myöntäminen sitovan tonttijaon alueella

Rakennusluvan myöntäminen on sidottu maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan sitovan tonttijaon alueilla kiinteistönmuodostukseen siten, ettei rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää rakennuslupaa sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa tonttijaon mukaisen kiinteistönmuodostuksen toteutuminen asemakaava-alueella. Tämän mukaisesti myöskään kiinteistönmuodostusta ei voida kiinteistönmuodostamislain säännösten mukaan suorittaa sitovan tonttijaon alueilla vastoin tonttijakoa. Rakennusluvan hakijan ja rakennusvalvontaviranomaisen on siten tul- lut odottaa sitovan tonttijaon alueella suoritettua lohkomistoimituksen lainvoimaistumista ja sen jälkeen tapahtuvaa kiinteistörekisteriin merkitsemistä rakennuslupaa koskevan asian käsittelemiseksi.

Esityksen mukaan kiinteistötoimitukset merkittäisiin jatkossa kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisajankohtana lainvoimaa vailla olevina toimituksina. Kiinteistötoimituksen rekisteröintimenettelyä koskevan ehdotetun muutoksen johdosta rakennusvalvontaviranomainen voisi jatkossa käsitellä rakennuslupa-asian välittömästi sitovan tonttijaon mukaisen kiinteistönmuodostuksen tapahduttua. Rakennusluvan hakijan kannalta tarkasteltuna ehdotettu toimituksen rekisteröintimenettelyä koskeva muutos vastaavasti nopeuttaisi rakennusluvan saantia.

4.2.5 Lainhuudon myöntäminen saannon perustuessa kiinteistötoimituksessa tehtyyn päätökseen

Lainhuudon hakeminen omistusoikeuden rekisteröimiseksi on saajan etujen mukaista, koska vain lainhuudatettu kiinteistö voidaan kiinnittää ja käyttää velan vakuutena. Maanmittauslaitos ei voi voimassa olevien säännösten perusteella ratkaista lainhuuto- ja kirjaamisviranomaisena toimituspäätökseen perustuvan lainhuudon myöntämistä koskevaa asiaa ennen kuin toimitus on tullut lainvoimaiseksi ja toimitus merkitty kiinteistörekisteriin, koska voimassa olevan lain mukaan toimituksessa perustetut oikeudet syntyvät toimituksen rekisteröinnillä. Toimituksen päätyttyä tehty lainhuutohakemus on siten tullut jättää lepäämään odottamaan toimituksen lainvoimaiseksi tuloa ja kiinteistörekisteriin merkitsemistä. Kun toimitukset esitetään jatkossa merkittäviksi kiinteistörekisteriin lopettamisajankohtana lainvoimaa vailla olevina toimituksina ja toimituksen oikeusvaikutukset esitetään syntyviksi toimituksen tullessa lainvoimaiseksi, lainhuuto on jatkossa myönnettävissä välittömästi toimitusta koskevan muutoksenhakuajan päätyttyä ellei toimitukseen ole haettu muutosta.

4.2.6 Lainhuudatusajan alkaminen kiinteistötoimituksessa tehtyyn päätökseen perustuvassa saannossa

Voimassa olevan lain mukaan kiinteistötoimituksessa tehtyyn päätökseen perustuvan saannon lainhuudattamisen määräaika alkaa kuluu toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä. Kun toimituksen oikeusvaikutukset syntyvät voimassa olevan lain mukaan toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisellä, siirtyy myös toimituspäätökseen perustuva omistusoikeus rekisteröintihetkellä. Sopimukseen perustuvan saannon lainhuudattamisen määräaika alkaa sopimuksen allekirjoittamisesta, vaikka omistusoikeus siirtyisi kauppakirjan allekirjoitushetkeä myöhempänä ajankohtana.

Maanmittauslaitos ei voi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä ylläpitävänä viranomaisena myöntää lainhuutoa, ennen kuin hakija on suorittanut varainsiirtoverolaisissa (931/1996) vastikkeellisesta kiinteistön luovutuksesta ostajan suoritettavaksi säädetyn varainsiirtoveron. Luovutushinnan perusteella määräytyvä varainsiirtovero tulisi suorittaa kuuden kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta ja viimeistään lainhuutoa haettaessa. Varainsiirtoveron suorittamiseen liittyvän kuuden kuukauden määräajan ylittämisestä seuraa veronkorotus siten, että ostajan suoritettava vero nousee jokaiselta määräajan ylittävältä alkavalta kuudelta kuukaudesta kuitenkin enintään kaksinkertaiseksi.

Esityksen mukaan kiinteistötoimitukset merkittäisiin kiinteistörekisteriin jatkossa toimituksen lopettamisajankohtana lainvoimaa vailla olevina toimituksina. Toimituksen oikeusvaikutukset syntyvät ehdotetussa menettelyssä lainvoimaa vailla olevan toimituksen tullessa lainvoimaiseksi. Kun maakaaren 11:3 §:n säännöstä ei esitetä muutettavaksi tässä yhteydessä, toimituksen lopettamisajankohta lainhuudatuksen määräajan alkamishetkenä rinnastuisi jatkossa kauppakirjan tai muun saantokirjan tekohetkeen. Lainhuudatuksen määräaika laskettaisiin siten jatkossakin toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemishetkestä, joka tapahtuisi rekisteröintimenettelyyn esitettyjen muutosten johdosta toimituksen lopettamisajankohtana toisin kuin voimassa olevassa laissa.

4.3 Ympäristövaikutukset

Kokoukseton toimitusmenettely ja etäosallistuminen vähentävät toimitusten suorittamisesta aiheutuvaa ympäristökuormitusta matkustamistarpeen vähentymisen seurauksena.

Kun asianosaisilla ei ole osallistumispakkoa toimituskokoksiin, ei selvien ja riidattomien asioiden käsittely kokouksettomassa menettelyssä vaikuta samalla tavalla asianosaisten matkustamistarvetta vähentävästi kuin toimitusmiesten.

4.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Kiinteistörekisterin tietojen ajantasaisuuden ja käytettävyyden parantuminen

Kiinteistötoimitusten avulla muodostetaan uusia kiinteistörekisteriin merkittäviä rekisteriyksiköitä, muutetaan kiinteistöjen fyysistä ulottuvuutta ja perustetaan sekä lakkautetaan niitä koskevia rasiteoikeuksia. Kiinteistörekisterin tietosisältö on sitä ajantasaisempi mitä nopeammin suoritetusta toimituksesta kiinteistörekisteriin lain nojalla merkittäväksi tulevat tiedot sinne merkitään. Kiinteistörekisterin sisältämät tiedot ovat myös sitä käyttökelpoisempia mitä kattavammin jo suoritettuja toimituksia on merkitty kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisterin tietoja käytetään hyväksi muun muassa erilaisissa maankäytön ja yhdyskunnan suunnitteluun liittyvissä tehtävissä, luoton myöntämisessä ja esimerkiksi kiinteistönvälityksessä ja –arvioinnissa.

Voimassa olevan lain mukaan kiinteistötoimitus merkitään rekisteriin vasta sen jälkeen, kun toimitus on tullut lainvoimaiseksi. Laki ei sisällä mitään määräaikaakaan toimituksen rekisteriin merkitsemiselle. Jos toimituksesta on valitettu maa- ja metsätalouden ratkaisusta korkeimpaan oikeuteen, toimituksen lainvoimaistuminen voi kestää enimmillään jopa 2-3 vuotta. Tilannetta, jossa tieto viranomaisen toimesta suoritetusta toimituksesta merkitään saman viranomaisen ylläpitämään julkiseen kiinteistörekisteriin lailla säätlemättömällä viiveellä, voidaan pitää tietojen tarvitsevan ja käyttävän ulkopuolisen kannalta ilmeisen epätyytyttävänä.

Ehdotettu toimitusten rekisteröintimenettely, jossa kiinteistötoimitus merkitään kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana toimituksena toimituspäätöksen antamisajankohtana tai ennalta ilmoitettuna lopettamisajankohtana, mahdollistaa kiinteistörekisterin tietosisällön päivittämisen reaaliaikaisesti suhteessa toimituksen lopettamiseen. Menettely parantaa oleellisesti kiinteistörekisterin tietojen ajantasaisuutta ja samalla myös tietojen käytettävyyttä.

5 Asian valmistelu

5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Maa- ja metsätalousministeriö on 1.10.2018 annetulla päätöksellä asettanut lainsäädäntöhankkeen hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta kiinteistötoimitusmenettelyn uudistamiseksi ja sähköisen asioinnin edistämiseksi.

Esitys on valmistelu maa- ja metsätalousministeriössä virkamiestyönä Maanmittauslaitoksen esityksen pohjalta. Valmistelun aikana on oltu yhteydessä oikeusministeriöön ja ympäristöministeriöön siltä osin kuin esityksellä on yhtymäkohtia mainittujen ministeriöiden hallinnonalojen lainsäädäntöön.

5.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Esitysluonnoksesta on pyydetty lausunto oikeusministeriöltä, valtiovarainministeriöltä, liikenne- ja viestintäministeriöltä, työ- ja elinkeinoministeriöltä, ympäristöministeriöltä, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry:ltä, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f.:ltä, Maanmittauslaitokselta, Espoon, Helsingin, Vantaan, Turun, Tampereen, Jyväskylän, Kuopion, Lahden ja Oulun kaupungeilta ja Suomen Kuntaliitto ry:ltä.

6 Riippuvuus muista esityksistä

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta annetun lain 72d § ja 84 §. Eduskunnassa on samanaikaisesti käsiteltävänä myös HE (/) kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta annetun lain muuttamiseksi, jossa ehdotetaan myös muutettavaksi lunastuslain 72d § ja 84 §.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Kiinteistönmuodostamislaki

3 §. Pykälässä säädetään menettelystä, jota noudattaen lain 1 §:ssä tarkoitettujen toimenpiteiden suoritetaan. Pykälän 1 momentin mukaan toimenpiteet suoritetaan kiinteistötoimituksessa tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä. Pykälän 2 momentin mukaan kiinteistötoimitusten ja muiden 1 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii Maanmittauslaitos. Asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii kuitenkin se viranomaislainen, joka kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asianomaisella alueella.

Voimassa olevan lain kiinteistötoimituksen toimitusmenettelyä koskevien säännösten mukaan toimituksessa esille tulevat asiat käsitellään ja ratkaistaan suullisesti asian laadusta riippumatta toimituskokouksissa. Toimituskokouksia pidetään tarpeen mukaan yksi tai useampia. Kun kiinteistötoimituksissa käsiteltävien asioiden laatu ja toimitusten laajuus vaihtelevat suuresti, laissa ainoaksi menettelyksi säädetty asioiden kokouskäsitely aiheuttaa kiinteistönmuodostamisviranomaiselle tarpeetonta lisätyötä ja ylimääräisiä kustannuksia selvissä ja riidattomissa asioissa. Asioiden pakollinen kokouskäsitely heikentää myös kiinteistönmuodostamisviranomaisen asiakaspalvelun laatua toimituksen kestoa ja asian käsittelyaikaa pidentämällä.

Toimitusmenettelyn joustavoittamiseksi pykälän 1 momenttia esitetään tarkistettavaksi sisällyttämällä siihen mahdollisuus kiinteistötoimituksen suorittamisesta myös kirjallisessa menettelyssä. Säännöksen mukaan 1 §:ssä tarkoitettujen toimenpiteiden suoritettaisiin kiinteistötoimituksessa kokousmenettelyssä tai kirjallisessa menettelyssä taikka kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä sen mukaan kuin jäljempänä säädetään.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti niistä kiinteistötoimituksista, jotka voitaisiin käsitellä kirjallisessa menettelyssä. Säännöksen mukaan asianosaisten sopimukseen perustuva riidaton ja selvä lohkominen, rasiteasia tai vapaaehtoinen tilusvaihto voitaisiin käsitellä kirjallisessa menettelyssä, jos toimitusinsinööri katsoisi menettelyn tarkoituksenmukaiseksi eikä kuukaan asianosaisista vastustaisi menettelyä. Samalla voimassa oleva 2 momentti esitetään siirrettäväksi uudeksi 3 momentiksi ja kirjoitusasu selkeytettäväksi.

Kirjallista menettelyä voitaisiin soveltaa tilanteissa, jossa toimituksessa päätettävien ja ratkaistavien asioiden käsittely toimituskokouksessa olisi selvästi tarpeetonta.

Kysymys siitä, voidaanko toimitus käsitellä kirjallisessa menettelyssä, ratkeaa sopimuksen laadun ja toimitusta koskevien arkistotutkimusten perusteella. Perusedellytys kirjalliselle menettelylle olisi se, että toimituksen perusteena oleva sopimus kattaisi kaikki toimituksessa päätettävät asiat ja ne olisivat tulleet sovituiksi sopimuksella. Toimitusinsinöörin arkistotutkimuksilla, joihin hänen kirjallista menettelyn käyttöä koskeva harkinta myös perustuu, voidaan selvittää muun muassa se, vaatiiko kiinteistöjärjestelmän selvyys ja luotettavuus toimituksen suorittamista kokousmenettelyssä. Jos sopimukseen perustuvan toimituksen suorittamisella on vaikutuksia sopimuksen kohteena oleviin kiinteistöihin rajoittuviin kiinteistöihin ja merkitystä näiden kiinteistöjen omistajien oikeudellisen aseman kannalta kiinteistöjen omistajina, toimitusta ei voida suorittaa kirjallisessa menettelyssä. Kirjallisen menettelyn edellytyksenä on myös toimituksen kohteena olevien kiinteistöjen rajojen selvyys ja riidattomuus toimituksessa käsiteltä-

väksi tulevilta osin. Tämä voi selvitä vasta toimituksen maastotöiden yhteydessä. Jos toimituksen suorittaminen edellyttää esimerkiksi sivutoimituksena tehtävää rajankäyntiä, toimitusta ei voida käsitellä kirjallisessa menettelyssä.

Lohkomistoimituksessa muodostetaan uusi kiinteistö toimituksen perusteena olevan määräalan kauppakirjan perusteella. Mikäli muodostettavan uuden kiinteistön ulottuvuus ja sille tapahtuva kulku ovat myyjän ja ostajan välisen kauppakirjan perusteella riidattomat ja selvät, ei asioiden käsittely uudelleen toimituskokouksessa ole välttämättä tarpeen, elleivät asianosaiset sitä nimenomaisesti halua. Voimassaolevaa kiinteistöjaotusta voidaan muuttaa myös asianosaisten välisellä tilusvaihtosopimuksella esimerkiksi oikaisemalla kiinteistön tilusten käyttöä hankaloitava mutkikas raja tiluksia vaihtamalla. Tilusvaihdon ollessa riidaton ja selvä toimituskokous jää puhtaan muodolliseksi toimenpiteeksi. Vastaavasti myös rasitteen ulottuvuus, sijainti ja sitä koskevat korvausasiat on voitu käsitellä rasitesopimuksessa niin hyvin, ettei toimituksen suorittaminen vaadi erillistä toimituskokouskäsittelyä.

Kun toimitusinsinööri on todennut toimituksen suorittamisen mahdolliseksi kirjallisessa menettelyssä, hänen tulee saada vielä asianosaisilta suostumus menettelyn käyttämiselle, ellei asianosainen ole antanut suostumustaan jo ennakolta siten kuin jäljempänä esitetään. Asianosaisen suostumus kirjallisen menettelyn käyttämiselle on tarpeen, koska asioiden käsittely kirjallisessa menettelyssä merkitsee poikkeusta toimitusmenettelyssä muutoin noudatettavasta kontradiktorisesta periaatteesta. Kun kirjallisessa menettelyssä käsiteltäväksi ehdotetut toimitukset perustuvat asianosaisia sitovaan sopimukseen ja toimituksen tarkoituksena on sen perusteena olevan sopimuksen toteuttaminen, voi suostumuksen antaminen riidattoman ja selvän asian käsittelemiseksi kirjallisessa menettelyssä tapahtua vapaamuotoisesti vastaamalla toimitusinsinöörin asiaa koskevaan kirjalliseen tiedusteluun siinä ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Asianosaisen suostumus voisi olla myös niin sanottu hiljainen suostumus, joka voi ilmetä esimerkiksi siten, että asianosainen jättää vastaamatta toimitusinsinöörin nimenomaiseen asiaa koskevaan kirjalliseen tiedusteluun. Jotta asianosaisen passiivisuus voitaisiin tulkita hiljaiseksi suostumukseksi, toimitusinsinöörin kirjallisesta toimitusmenettelyä koskevasta tiedustelusta on käytävä asianosaiselle selvästi ilmi vastaamatta jättämisen merkitys.

Maanmittauslaitoksen yhden miehen toimitusmallissa, jossa määräalan lohkomistoimituksen tekevä toimitusinsinööri myöntää myös ko. määräalalle lainhuudon, toimitusinsinööri voi jo lainhuutoasiaa käsitellessään todeta, soveltuuko määräala mahdollisesti kirjallisessa menettelyssä lohkottavaksi. Tällöin asianosaisten kantaa lohkomisessa noudatettavaan toimitusmenettelyyn olisi mahdollista tiedustella aikaisimmillaan jo siinä vaiheessa, kun määräalan omistajalle ilmoitetaan lainhuudon myöntämisen jälkeen toimituksen vireille tulosta ja toimitusmääräyksen antamisesta.

Kirjallisen menettelyn edellyttämä asianosaisen suostumus on mahdollista saada myös ennakkolisena. Kirjallisessa menettelyssä käsiteltäviksi esitetyistä toimituksista vapaaehtoinen tilusvaihto, rasitetoimitus ja niin sanottu omiin nimiin lohkominen tulevat vireille kiinteistönmuodostamisviranomaiselle tehtävällä hakemuksella. Suostumus toimituksen suorittamiseksi kirjallisessa menettelyssä voitaisiin tällöin antaa esimerkiksi rastittamalla hakemuskäytöksestä ko. toimitusmenettelyä koskeva kohta. Sama menettely koskisi myös ns. omiin nimiin lohkomista. Muun lohkomistoimituksen osalta asianosaisen suostumus voitaisiin saada kauppakirjan toimitusmenettelyä koskevan nimenomaisen kohdan perusteella.

Toimitusinsinööri voisi viran puolesta muuttaa kirjallisessa menettelyssä suoritettavaksi ilmoitetun toimituksen kokousmenettelyssä käsiteltäväksi myöhemmin ilmi tulleen syyn perusteella. Vastaavasti jos asianosainen kirjallista menettelyä koskevan suostumuksen annettuaan vaatisi

asioiden käsittelyä toimituskokouksessa, ei toimitusta voitaisi suorittaa kirjallisessa menettelyssä edellä menettelyn käytölle säädettäväksi esitettyjen edellytysten jäädessä täyttymättä. Kun asianosainen voisi antaa suostumuksen kirjallisen menettelyn käytölle vapaamuotoisesti, voisi hän myös perua suostumuksensa vapaamuotoisesti.

Kiinteistönmuodostamislain 232 § sisältää muun muassa toimitusta koskevia prosessuaalisia säännöksiä, joita koskeviin kysymyksiin on haettava muutosta toimituksen kestäessä. Näistä voisi kirjallisessa menettelyssäkin nousta esille esimerkiksi kysymys henkilön oikeudesta olla asianosaisena toimituksessa tai asianosaisen esittämä jääviysväite toimitusinsinööriä vastaan. Jos toimitusinsinööri päättää esimerkiksi hylätä häntä vastaan kirjallisessa menettelyssä esitetyn estemuistutuksen, tulee hänen käsitellä toimitus kirjallisen menettelyn sijasta kokousmenettelyssä ja antaa asiasta perusteltu muutoksenhakukelpoinen ratkaisu. Toinen vaihtoehto olisi jäävätä itsensä esteellisyyshakemuistutuksen johdosta ja siirtää toimitus toimitusmääräyksellä toisen insinöörin käsiteltäväksi.

Pykälän 3 momentti vastaisi sisällöltään voimassa olevaa 2 momenttia.

4 §. Pykälässä säädetään kiinteistötoimituksen toimitusmiehistön kokoonpanosta. Pääsäännön mukaan kiinteistötoimituksen suorittavat toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Toimitusinsinööri voi kuitenkin suorittaa muun kiinteistötoimituksen kuin yhteisen alueen jakamisen, uusjaon ja rakennusmaan järjestelyn ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen vaadi uskottujen miesten käyttämistä. Toimitusinsinöörin yksin suoritettavissa toimituksissa on kysymys selväpiirteisistä toimituksista, jotka on katsottu voitavan suorittaa yhden miehen kokoonpanossa asianosaisten oikeusturvan vaarantumatta. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi säännös kirjallisessa menettelyssä käsiteltävien kiinteistötoimitusten toimitusmiehistä. Säännöksen mukaan kirjallisessa menettelyssä suoritettavan toimituksen suorittaisi toimitusinsinööri yksin.

14 §. Pykälän 1 momentin säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että voimassa olevan lain viittaus 5 §:n 3 momenttiin tarkistetaan viittaukseksi 5 §:n 2 momenttiin.

Perustuslain 80 §:n 1 momentin mukaan yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä asioista, jotka perustuslain mukaan muuten kuuluvat lain alaan on säädettävä lailla. Voimassa olevassa lainsäädännössä oikeudesta hakea kiinteistötoimitusta on säädetty valtioneuvoston asetuksen tasoisella säännöksellä kiinteistönmuodostamisasetuksen (1189/1996) 6 §:ssä. Säännöksen mukaan kiinteistötoimitusta saa hakea sellaisen rekisteriyksikön tai määräalan omistaja tai osaomistaja, jonka omistamaa rekisteriyksikköä tai määräälaa toimitus välittömästi koskee. Asetuksen tasoinen säännös ehdotetaan aineellisoikeudellisena säännöksenä annettavaksi lain-tasoisena säännöksenä kiinteistönmuodostamislain uutena 14 §:n 2 momenttina. Samalla voimassa oleva pykälän 2 momentti ehdotetaan siirrettäväksi pykälän uudeksi 3 momentiksi.

Voimassa olevan lain 2 momentin valtuutusta koskeva säännös ehdotetaan lisäksi tarkistettavaksi siten, että hakemuksesta ja siihen liittyvästä selvityksestä säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

50 §. Pykälä sisältää säännökset halkomismenettelystä. Halkomisen tarkoituksena on jakaa tila omistusosuuksien mukaisessa suhteessa jako-osakkaiden kesken. Halkominen voidaan tehdä joko tilushalkomisena tai kokonaisarvohalkomisena. Kiinteistönmuodostamislaille (voimaan 1.1.1997) mahdollistettu kokonaisarvohalkominen oli jakotapana uusi menetelmä verrattuna kiinteistönmuodostamislaille kumotun jakolain (604/1951) halkomistapaa koskevaan säänte-

lyyn. Jakolain voimassa ollessa halkominen voitiin tehdä vain ns. tilushalkomisena. Näistä menetelmistä kokonaisarvohalkominen on jakotapana nopeampi ja toimituskustannuksiltaan edullisempi menetelmä kuin tilushalkominen.

Halkomalla muodostettavien tilojen suunnittelussa pyritään siihen, että kukin jaossa muodostettava tila saisi valitusta halkomismenetelmästä riippuen joko osittellua vastaavan määrän halottavan tilan tilusten jyvitysarvosta tai tilan kokonaisarvosta.

Tilushalkominen on tarkoitettu alun perin maan jakoon alueilla, joilla maan arvo perustuu sen pysyvään käyttöön maa- ja metsätalousmaana. Tilushalkomisessa maa- ja metsätalousmaa jaetaan tuottokykynsä perusteella. Jaon tavoitteena on, paitsi jakaa kokonaisjyvitysarvo jakoperusteen mukaisesti, jakaa myös eri käyttötarkoituksiin soveltuvat tilukset jakoperusteen mukaisesti. Erityisestä syystä tiluslajeja voidaan vaihtaa keskenään tarkoituksenmukaiseen jakotulokseen pääsemiseksi. Muusta omaisuudesta kuten esimerkiksi halottavan tilan rakennuksista suoritetaan tilikorvaus. Tilushalkomisen tyyppitapauksessa jaon perusratkaisu löytyy tuottokyvyltään yhtäläisten peltojen ja metsien tarkasta tasajaosta.

Tilushalkomisen jakotapaa koskevan sääntelyn peruseriaatteita on myös se, että kunkin jako-osakkaan tulisi saada mahdollisuuksien mukaan toimituksen kohteena olevan tilan kaikista eri omaisuusosista jako-osuuttaan vastaava osa. Kokonaisarvomenetelmässä luovutaan tästä perusajatuksesta.

Kokonaisarvohalkominen on säädetty kiinteistönmuodostamislakiin otettuna uutena jakomenetelmänä toissijaiseksi jakotavaksi asettamalla menetelmän käytölle ehdoksi asianosaisten tätä koskeva sopimus. Sopimus on perustelujen mukaan säädetty menetelmän edellytykseksi sen vuoksi, että menetelmää käytettäessä voidaan poiketa paljonkin eri omaisuusosien jako-osuuksien mukaisesta tasajaosta.

Jos asianosaiset eivät pääse toimituksessa sopimukseen käytettävästä halkomismenetelmästä, toimitusinsinööri voi tehdä päätöksen kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä halkomisen jakotapana. Voimassa olevan lain mukaan kokonaisarvohalkomista voidaan käyttää jakomenetelmänä toimitusinsinöörin päätöksellä, jos se on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen aikaansaamiseksi. Toimitusinsinöörin päätöksellä kokonaisarvomenetelmää on siten voitu käyttää esimerkiksi juuri sellaisissa tilanteissa, joissa tarkoituksenmukainen jaon lopputulos on edellyttänyt suurtakin poikkeamista halottavan tilan eri omaisuusosien jako-osuuksien mukaisesta jakamisesta. Perustelujensa mukaan kokonaisarvomenetelmä soveltuisikin erityisen hyvin pienten tilojen halkomisjakoihin.

Kokonaisarvohalkomisella voidaan välttää tilusten pirstoutumista ja muodostaa tarkoituksenmukaisia tilakokonaisuuksia ilman erillisiä tilikorvauksia, jotka voivat tilushalkomisessa nousta suuriksikin. Menetelmänä tilan kokonaisarvon jakamiseen perustuva jakotapa on myös joustavampi kuin tilusten tuottokykyyen perustuva jakotapa, koska se tarjoaa menetelmänä enemmän vaihtoehtoja jaon suorittamiseksi ja mahdollistaa jako-osakkaiden jakoa koskevien toiveiden paremman huomioon ottamisen jaossa. Kun lisäksi kokonaisarvohalkomisessa kukin jako-osakas voi saada osuutensa kiinteänä omaisuutena ilman erillisiä tilikorvauksia tai mahdolliset tilikorvaukset muodostuvat pienemmiksi kuin tilushalkomisessa, lopputulos voi kokonaisuutena muodostua paremmaksi kuin tilushalkomisena suoritettussa jaossa.

Halkomisen kohteena olevien tilojen käyttötarkoitukset ovat nykyisin moninaisia ja niiden tiluksilla on erityisarvoja. Halottavat tilat ovat nykyisin myös pinta-alaltaan pienempiä. Kokonaisarvohalkominen soveltuu tilushalkomista joustavampana tapana paremmin muuttuneissa

olosuhteissa halkomisen ensisijaiseksi suorittamistavaksi. Kun tilushalkominen soveltuu lähinnä maa- ja metsätaloussuhteissa olevien tilojen halkomistavaksi ja tällainen tila voidaan jakaa tarkoituksenmukaisesti myös kokonaisarvomenetelmällä, halkomisen jakotapaa koskevaa sääntelyä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että jatkossa kokonaisarvohalkominen olisi ensisijainen jakomenetelmä ja tilushalkominen toissijainen jakomenetelmä. Kun tilushalkomisten osuus kaikista halkomisista on tällä hetkellä noin 15 %, esitys vastaisi myös tältäkin osin vallitsevaa toimituskäytäntöä.

Pykälän ensimmäisen momentin mukaan halkomisessa osakkaalle muodostettavan tilan tulisi vastata arvoltaan osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan arvosta. Kun halottavan tilan kokonaisarvo muodostuu sen tiluksien, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien, yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien yhteisestä arvosta, tulisi osakkaalle muodostettavan tilan arvon vastata osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta edellä mainitusta tilan kokonaisarvosta.

Halkomisen lopputuloksen olisi lisäksi oltava tarkoituksenmukainen. Halkomisella saavutettavan jakotuloksen tarkoituksenmukaisuus on sidoksissa jaettavan kohteen ominaisuuksiin kuten sen kokoon, arvonmuodostukseen ja tilusten käyttötarkoituksiin. Jos halottavan tilan pinta-ala ei ole vähäinen, tilaan kuuluu säännönmukaisesti eri käyttötarkoituksiin soveltuvia alueita. Tällöin tilat tulee muodostaa siten, että kunkin tilan tilukset soveltuvat mahdollisimman hyvin sen ajateltuun käyttöön.

Kokonaisarvohalkomisessa pyritään jakomenettelyn yksinkertaistamiseen ja tarkoituksenmukaisten tilakokonaisuuksien muodostamiseen. Kiinteistönmuodostamislain 52 §:n 2 momentin mukaan tilukset on jaettava niin, etteivät 51 §:n 4 momentissa tarkoitettujen jakoperusteista poikkeamisesta määrättävät korvaukset tule kohtuuttoman suuriksi. Kokonaisarvohalkomisen etuna on, ettei korvauksia yleensä tule suorittavaksi.

Pykälän 2 momentin mukaan halkominen voitaisiin suorittaa kokonaisarvomenetelmän sijasta tilushalkomisena asianosaisten jakotapaa koskevalla sopimuksella tai erityisestä syystä toimitusinsinöörin päätöksellä. Tilushalkomista voitaisiin siten käyttää tilan jakotapana pääsääntöisesti vain jako-osakkaiden jakomenetelmää koskevan sopimuksen perusteella. Toimitusinsinöörin päätöksellä halkominen voitaisiin tehdä tilushalkomisena ainoastaan silloin, jos tilaa ei olisi mahdollista jakaa kokonaisarvomenetelmällä.

Tilan jakaminen kokonaisarvomenetelmällä voisi estyä kiinteistönmuodostamislain 51 §:n osittelusta poikkeamista koskevien säännösten vuoksi esimerkiksi tilanteessa, jossa halottava tila olisi kooltaan pieni ja sillä sijaitsevan rakennuksen omaisuusosa-arvo muodostaisi huomattavan osan jaettavan tilan kokonaisarvosta. Tällöin halkominen olisi suoritettava toimitusinsinöörin päätöksellä tilushalkomisena, elleivät asianosaiset tee tästä nimenomaista sopimusta. Tilushalkomisessa tilan tilukset jaettaisiin jakoperusteen mukaisessa suhteessa. Jos tilaan kuuluvat eri omaisuusosat kuten esimerkiksi rakennukset eivät jakaudu tasaisesti jaossa muodostettavien tilojen kesken, jako-osakkaiden suoritettavaksi määrättävät tilikorvaukset voivat nousta hyvinkin suuriksi. Lain 52 §:n 2 momentin mukaan tilukset on jaettava niin, etteivät omaisuuden epätasaisesta jakautumisesta määrättävät korvaukset tule kohtuuttoman suuriksi.

Halkomisen tarkoituksena on jakaa tila siten, että toimituksessa muodostettavat tilat vastaavat saajiensa jako-osuuksia *arviointiajankohtana ja jakohetken olosuhteissa*. Jaon kohteena olevan tilan tiluksilla voi olla erityisarvona odotusarvoa maan nykykäytön muuttumisesta tulevan kaavoituksen johdosta. Kokonaisarvomenetelmässä odotusarvo sisältyy suoraan sitä omaavan tiluksen rahamääräiseen arvoon. Tilushalkomisessa tilusten odotusarvo voidaan puolestaan huomioida joko maan jyvityksessä tai siitä voidaan tehdä erityisarvon tili. Vaikka tilushalkomisessa

jako-osakkaille voidaan ajatella jaettavan samassa määrin odotusarvomaata, kaavoituksen valmistumisen tuottama maan arvon nousu ei välttämättä jakaudu tasan jaossa muodostettujen tilojen kesken. Tämä johtuu siitä, että lopullisessa kaavassa esimerkiksi rakennusmaaksi osoitettavien alueiden kohdentuminen ja rakentamistehokkuus eivät ole riittävällä tarkkuudella ennakoitavissa ennen kaavaehdotuksen valmistumista. Käytännössä jakotavan valinnalla sinänsä ei siten voida poistaa tai vähentää riskiä kaavoituksen tuottaman maan arvonnousun mahdollisesta jaon jälkeisestä epätasaisesta jakautumisesta halkomisessa muodostettavien tilojen kesken. Kun halkomisen tarkoituksena on jakaa tila jakohetken mukaisissa olosuhteissa jako-osuuksia arvoltaan vastaaviin tiloihin ja kun riskiä kaavoituksen tuottaman maan arvonnousun epätasaisesta jakautumisesta tulevaisuudessa ei voida poistaa jakotavan valinnalla, kulloisessakin tilanteessa sovellettavan jakomenetelmän valinta ei ole perusteltavissa jakotavan vaikutuksella kaavoituksesta johtuvan maan arvonnousun jakautumiseen jaossa muodostettavien tilojen kesken. Jaon tarkoituksenmukaisen lopputuloksen kannalta olennaista on tilusten soveltuminen mahdollisimman hyvin kulloiseenkin käyttötarkoitukseensa kokonsa, muotonsa ja sijaintinsa perusteella. Tuleva kaavoitus voi kuitenkin olla eräänä lähtökohtana jakoehdotuksen suunnittelulle valittavasta jakotavasta riippumatta.

Jos halkomisen suorittaminen kokonaisarvomenetelmällä ei ole mahdollista osittelusta poikkeamista koskevien säännösten perusteella taikka tilushalkominen johtaisi kohtuuttomiin tilikorvauksiin tai tilusten pirstoutumiseen eivätkä asianosaiset sovi jakotavasta, yhteisomistussuhde on purettavissa siten kuin eräistä yhteisomistussuhteista annetussa laissa (180/1958) säädetään. Jos toimituksen suorittamiselle ei ole olemassa laissa säädettyjä edellytyksiä, toimitus on jätettävä sikseen siten kuin KML 179 §:ssä säädetään.

51 §. Pykälässä säädetään rajat jakoperusteen mukaisesta osittelusta poikkeamiselle ja poikkeamisen johdosta maksettavasta korvauksesta. Pykälän 1 momentti ja 2 momentin 3 kohta on kirjoitettu 50 §:n mukaisesti siten, että tilushalkominen olisi ensisijainen jakotapa ja kokonaisarvohalkominen toissijainen jakotapa. Pykälän 1 momentti ja 2 momentin 3 kohta esitetään tarkistettavaksi teknisesti siten, että ne vastaisivat edellä 50 §:ssä ehdotettua jakomenetelmien ensisijaisuutta koskevaa muutosta.

Voimassa olevan pykälän 3 ja 4 momentti säilyisivät muuttumattomina.

52 §. Pykälä sisältää viittauksen voimassa olevan lain 50 §:n 1 momenttiin. Viittaus ehdotetaan tarkistettavaksi edellä ehdotetun 50 §:n muutoksen mukaisesti kohdistuvaksi 50 §:n 2 momenttiin.

54 §. Pykälän 3 momentissa säädetään halkomistoimituksen kestäessä lainvoimaiseksi tulleen halkomisen jakosuunnitelmaa koskevan päätöksen mukaisten kiinteistöjen rekisteröinnistä ennen toimituksen lopettamista ja muun toimituksen lainvoimaistumista.

Voimassa olevan säännöksen mukaan toimituksessa muodostetut kiinteistöt voidaan rekisteröidä ennen toimituksen lopettamista, jos jakosuunnitelma on toimituksen kestäessä laillistunut. Koska halkomisessa voidaan muodostaa myös yhteisiä alueita, nämä esitetään lisättäväksi säännökseen. Momentin mukaan, jos jakosuunnitelma olisi toimituksen kestäessä laillistunut, voitaisiin toimituksessa muodostetut kiinteistöt ja yhteiset alueet merkitä kiinteistörekisteriin ennen toimituksen lopettamista.

59 §. Pykälässä säädetään vaihdettavien tilusten arvon määrittämisestä jyvittämällä tai omaisuuden arvon perusteella. Pykälän 1 momentin mukaan arvo määritetään ensisijaisesti jyvittämällä. Pykälän 2 momentin mukaan vaihdettavien alueiden kokonaisarvon määrittämiseen pe-

rustuva tilusvaihto on mahdollinen vain asianosaisten sopimuksella. Edellä halkomisen jakotapa koskeva sääntely on esitetty uudistettavaksi siten, että halottavien tilusten arvon määrittäminen perustuisi ensisijaisesti kokonaisarvomenetelmään ja toissijaisesti tilusten tuottoarvoperusteiseen jyvittämiseen. Tilusvaihdossa tapahtuva tilusten arvon määrittäminen ehdotetaan jatkossa tapahtuvaksi yhdenmukaisesti halkomisessa tapahtuvan tilusten arvon määrittämisen kanssa siten, että tilusvaihdossa vaihdettavien tilusten arvon määrittäminen tapahtuisi ensisijaisesti kokonaisarvomenetelmällä ja toissijaisesti asianosaisten sopimuksesta tilukset jyvittämällä.

Pykälän 1 momentin mukaan tilusvaihdossa kullekin kiinteistölle tulevien alueiden, puuston, rakennusten ja kiinteiden laitteiden ja rakennelmien yhteisen arvon tulisi vastata likimäärin kiinteistön luovuttaman vastaavan omaisuuden yhteistä arvoa taikka alueen sijasta vastikkeena luovutetun yhteisalueosuuden arvoa. Jos vaihdettavat alueet olisivat arvoltaan vähäiset, saataisiin tilusvaihto suorittaa, vaikka alueiden arvot eivät vastaisi toisiaan.

Pykälän 2 momentin mukaan tilusvaihto voitaisiin omistajien sopimuksesta tehdä siten, että vaihdettavat alueet vastaisivat jyvitysarvoltaan likimäärin toisiaan.

Pykälän 3 momentin mukaan, jos kiinteistölle vaihdossa tulleen omaisuuden arvo ei täysin vastaisi sen luovuttaman omaisuuden arvoa, erotuksesta maksettaisiin korvaus.

76 §. Kun kiinteistömuodostamislain 72 § ja 74 § on kumottu 1.1.2015 voimaan tulleella lailla 1424/2014, pykälä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että lainkohdan viittaus kumottuihin säännöksiin poistetaan.

91 §. Kiinteistömuodostamislain toimituksen rekisteröintiä koskevan 192 §:n pääsäännön mukaan kiinteistötoimituksesta voidaan tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin vasta sen jälkeen, kun toimitus on saanut lainvoiman. Pääsääntöön liittyen myös toimituksessa muodostettujen kiinteistöjen ja toimituksessa perustettujen oikeuksien syntyminen on kytketty 192 §:ssä toimituksen rekisteröintiin.

Uusjakosuunnitelman sisällöstä säädetään lain 88 §:ssä. Säännöksen 1 momentin 2 kohdan mukaan uusjakosuunnitelmassa esitetään jako-osakkaille muodostettavat kiinteistöt, yhteiset alueet ja yhteisalueosuudet, erityiset etuudet, rasitteet ja tieoikeudet. Uusjakosuunnitelmaa koskevaan toimitusmiesten vahvistamispäätökseen on erikseen haettava muutosta toimituksen kestäessä. Uusjakosuunnitelman vahvistamispäätös tulee lainvoimaiseksi, jos kukaan asianosaisista ei hae siihen muutosta maa-alueesta tai muutoksenhakutilanteessa sen jälkeen, kun maa-alueen tuomio on saanut lainvoiman.

Pykälässä säädetään uusjakotoimituksessa muodostettujen kiinteistöjen rekisteröinnistä uusjakosuunnitelman saatua lainvoiman poikkeuksena edellä mainitusta 192 §:n pääsäännöstä. Säännöksen mukaan uusjakosuunnitelman mukaiset kiinteistöt on merkittävä kiinteistörekisteriin, jollei niitä ole tarkoituksenmukaisempaa merkitä kiinteistörekisteriin vasta toimituksen lopettamisen jälkeen. Säännös mahdollistaa siten toimituksen kestäessä erikseen lainvoimaiseksi tulleeseen toimituspäätökseen perustuvien merkintöjen tekemisen kiinteistörekisteriin ennen muiden toimituksessa käsiteltäviä asioita koskevien päätösten ja muun toimituksen lainvoimaiseksi tuloa. Voimassa olevan säännöksen perustelujen mukaan kiinteistöt olisi yleensä käytännön syistä merkittävä kiinteistörekisteriin heti uusjakosuunnitelman saatua lainvoiman. Jos kyse olisi pienemmästä uusjaosta, voisi olla tarkoituksenmukaisempaa lykätä kiinteistöjen rekisteriin merkintä toimituksen lopettamisen jälkeiseen ajankohtaan.

Kiinteistörekisterin tietosisällön ajantasaisuuden parantamiseksi säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että jatkossa kiinteistöt ja yhteiset alueet olisi merkittävä kiinteistörekisteriin viivytyksettä uusjakosuunnitelman saatua lainvoiman. Samalla säännöksen kirjoitusasu esitetään tarkistettavaksi ja lainkohta kirjoitettavaksi kahtena momenttina.

Pykälän 1 momentin mukaan uusjakosuunnitelman mukaiset kiinteistöt ja yhteiset alueet olisi merkittävä kiinteistörekisteriin viivytyksettä sen jälkeen, kun uusjakosuunnitelma olisi tullut lainvoimaiseksi.

Kun jäljempänä toimituksesta esitetään tehtäväksi merkinnät kiinteistörekisteriin toimituksen ennalta ilmoitettuna lopettamisajankohtana lainvoimaa vailla olevina merkintöinä, säännöksen kirjoitusasu esitetään tarkistettavaksi vastaamaan selostettua menettelyä.

Pykälän 2 momentin mukaan kiinteistöjä ja yhteisiä alueita koskevat merkinnät kiinteistörekisteriin voitaisiin tehdä myös myöhemmin toimituksen lopettamisajankohtana, jos se olisi toimituksen suorittamisen kannalta tarkoituksenmukaisempaa. Merkinnät tehtäisiin tällöin lainvoimaisina merkintöinä.

144 §. Kiinteistönmuodostamislain toimituksen rekisteröintiä koskevan 192 §:n pääsäännön mukaan kiinteistötoimituksesta voidaan tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin vasta sen jälkeen, kun toimitus on saanut lainvoiman. Pääsääntöön liittyen myös toimituksessa muodostettujen kiinteistöjen ja toimituksessa perustettujen oikeuksien syntyminen on kytketty 192 §:ssä toimituksen rekisteröintiin.

Pykälän 2 momentissa säädetään yhteisen alueen jakosuunnitelman mukaisten merkintöjen tekemisestä kiinteistörekisteriin jakosuunnitelman saatua lainvoiman poikkeuksena edellä mainitusta 192 §:n pääsäännöstä. Säännöksen mukaan jakosuunnitelmasta johtuvat merkinnät voidaan tehdä kiinteistörekisteriin ennen toimituksen lopettamista, jos jakosuunnitelma on saanut lainvoiman. Säännös mahdollistaa siten toimituksen kestäessä erikseen lainvoimaiseksi tulleen jakosuunnitelmaan perustuvien merkintöjen tekemisen kiinteistörekisteriin ennen muiden toimituksessa käsiteltäviä asioita koskevien päätösten ja muun toimituksen lainvoimaiseksi tuloa.

Jos jakosuunnitelmasta saa valittaa toimituksen kestäessä, suunnitelma saa lainvoiman, kun valitus on lopullisesti ratkaistu. Kun uusi kiinteistöjaotus määräytyy lainvoimaisen jakosuunnitelman perusteella, lakiin on perustelujen mukaan asian jouduttamiseksi otettu säännös, joka mahdollistaa uuden kiinteistöjaotuksen merkitsemisen kiinteistörekisteriin ennen muun toimituksen lainvoimaistumista.

Säännöksen kirjoitusasu esitetään tarkistettavaksi yhdenmukaiseksi edellä 54 §:ssä ja 91 §:ssä esitetysti. Säännöksen mukaan toimituksen kestäessä laillistuneesta jakosuunnitelmasta johtuvat merkinnät kiinteistörekisteriin voitaisiin tehdä ennen toimituksen lopettamista.

168 §. Pykälässä säädetään toimituksen aloittamista koskevasta tiedottamisesta. Tiedottamisen tarkoituksena on, että kaikki asianosaiset ja muut puhevallan käyttäjät saavat tiedon toimitusta varten pidettävistä kokouksista. Kokouskutsu on toimituksen käsittelyyn liittyvä asiakirja, joka lähetetään asianosaisille pääsääntöisesti postitse tavallisena kirjeenä. Alkukokouksessa asianosaiset voivat kuitenkin sopia toimituksen mahdollisia jatkokokouksia koskevasta tiedottamismenettelystä haluamallaan tavalla toimitusinsinöörin suostumuksella. Toimituksen jatkokokouksista voidaan tiedottaa asianosaisten sopimalla tavalla, jos myös toimitusinsinööri pitää ehdotettua kokouksen koollekutsumistapaa riittävänä (KML 171 §). Alkukokousta koskevan kutsukirjeen lähettäminen asianosaiselle voi tapahtua myös sähköisesti sähköisestä asioinnista

viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 19 §:n mukaisesti, jos asianosainen on antanut tähän suostumuksensa. Tällöin prosessisoitteena voidaan käyttää asianosaisen postiosoitteen asemesta asianosaisen viranomaiselle ilmoittamaa sähköpostiosoitetta. Vaikka viranomaisella olisi tiedossa asianosaisen sähköpostiosoite, sitä ei voida käyttää aloituskokouksesta tiedottamiseen, ellei asianosainen ole antanut tähän nimenomaista lupaa.

Jos viranomaisasioinnissa on kyse tilanteesta, jossa asiakas ottaa ensin yhteyttä viranomaiseen sähköisesti, asiakkaan sähköinen yhteydenotto itsessään sisältää suostumuksen vastauksen vastaanottamiseen samaa viestinvälitysmenetelmää käyttämällä. Asiakkaan kannalta tarkasteltuna kyse on tällöin vapaaehtoisesta, yksilöidystä ja tietoisesta viranomaiselle suunnatusta tahdonilmaisesta. Sen sijaan tilanteessa, jossa viranomainen lähestyy hallintoasiassa asiakasta ensimmäisenä yhteydenottajana, viranomaisen on määriteltävä viestinvälitystapa lain perusteella. Tämä on käytännössä merkinnyt sitä, että ensimmäinen yhteydenotto kiinteistötoimituksen asianosaiseen esimerkiksi toimituksen aloituskokousta koolle kutsuttaessa on tapahtunut lähettämällä kokouskutsu tavallisena kirjeenä asianosaisen postiosoitteeseen ja lisäksi sähköisesti viranomaisen tiedossa olleeseen asianosaisen sähköpostiosoitteeseen.

15.7.2016 voimaan tulleen hallinnon yhteisistä sähköisen asioinnin tukipalveluista annetun lain 571/2016 (ns. KaPa -laki) tarkoituksena on mahdollistaa asiointilaissa 13/2003 tarkoitettu sähköinen tiedoksianto valtion tieto- ja viestintätekniikkakeskuksen (Valtorin) ylläpitämässä viestinvälityspalvelussa käyttäjän palvelussa antaman ja rekisteröidyn yleisen suostumuksen perusteella. Lain 11 §:n 1 momentin mukaan viestinvälityspalvelun palvelutuottaja pitää viranomais-toimintaan liittyvän sähköisen tiedoksiannon toteuttamiseksi rekisteriä palvelun käyttäjien antamista yleisistä sähköistä tiedoksiantomenettelyä koskevista suostumuksista. Laissa tarkoitettu suostumuksen antaja voi olla luonnollinen henkilö tai oikeushenkilön laillinen edustaja. Lain 11 §:n 3 momentin mukaan viranomainen voi tiedoksiantoa suorittaessaan luottaa 1 momentissa tarkoitettuun rekisteriin merkittyyn tietoon.

KaPa -lain 11 §:n 3 momentti sisältää vielä säännöksen, jonka mukaan tiedoksi antamisen tavoista säädettäisiin erikseen. Perustelujen mukaan säännös on otettu lakiin sen selventämiseksi, ettei vielä pelkkä suostumuksen olemassaolo luo viranomaiselle oikeutta sähköiseen tiedoksiantoon. Viranomaisen tulee olla selvillä siitä, miten sen asiakirjat lain mukaan voidaan tiedottaa. Asiakirjaa tiedoksi antava viranomainen päättäisi suostumusrekisterin ja itsellään olevien tietojen sekä tiedoksiantomenettelyä koskevien säännösten perusteella, haluaako tiedoksiannon toimitettavaksi sähköisesti luonnolliselle henkilölle viestinvälityspalvelun avulla vaiko postitse viestinvälityspalvelun kautta.

Kun sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 § ei sisällä viittausta hallinnon yhteisistä sähköisen asioinnin tukipalveluista annettuun lakiin, pykälän 1 momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että asianosaisen yhteystietona voitaisiin jatkossa kokouskutsua toimitettaessa käyttää postiosoitteen sijasta sellaista asianosaisen ja viranomaisen väliseen yhteydenpitoon tarkoitettua valtakunnallisen sähköisen asiointijärjestelmän tiedonsiirron osoitetta, joka edellyttää asiointijärjestelmän käyttöönottoa ja jonka käyttöön tiedoksianto-osoitteena asianosainen on antanut hallinnon yhteisistä sähköisen asioinnin tukipalveluista annetun lain (571/2016) 11 §:ssä tarkoitettua rekisteriin merkityn suostumuksen. Esim. kutsukirje kiinteistötoimitukseen voitaisiin jatkossa toimittaa asianosaiselle sähköisesti suoraan lain nojalla viestinvälityspalvelun rekisterimerkinnän perusteella, ellei viranomaisen tietoon ole tullut hallintolakiin, asiointilakiin tai muuhun lakiin perustuen tietoa siitä, että tiedoksianto tulisi toimittaa toisin. Kun viestinvälityspalvelua käyttävä asiakas voi koska hyvänsä ilmoittaa viranomaiselle haluavansa asiakirjat johonkin muuhun osoitteeseen taikka lopettaa asiointitilin käytön, ehdotus ei vaaranna asiakkaan oikeusturvaa.

Ulosottokaari (705/2007) sisältää substanssilakina vastaavan valtuutussäännöksen (3:38 §), jonka nojalla ulosottoviranomainen voi käyttää yhteystietona postiosoitteen sijasta henkilön ja viranomaisen väliseen yhteydenpitoon tarkoitettua valtakunnallisen sähköisen asiointijärjestelmän tiedonsiirron osoitetta. Valtuutussäännös on annettu 1.6.2016 voimaan tulleella lailla 323/2016.

Pykälän 1 momentin mukaan toimituksen aloittamisesta olisi tiedotettava kaikille asianosaisille lähetettävillä kutsukirjeillä. Kuitenkin jos asianosainen olisi ottanut käyttöönsä henkilön ja viranomaisen väliseen yhteydenpitoon tarkoitettua valtakunnallisen sähköisen asiointijärjestelmän, kutsukirje voitaisiin lähettää asianosaisen postiosoitteen sijasta sähköisen asiointijärjestelmän tiedonsiirto-osoitteeseen. Lainkohta sisältäisi lisäksi kuten voimassa olevassa laissakin viittauksen sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 813/2003 19 §:n soveltamisesta lähetettäessä kutsukirjettä sähköisenä viestinä.

Yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen ja alueiden sekä yhteisten alueiden osalta tiedottamistarve riippuu oleellisesti toimituksen luonteesta. Jos toimituksessa on kysymys esimerkiksi kiinteistön halkomisesta tai alueen jakamisesta, tulee jokaisen osakaahan saada tieto toimituskokouksesta. Muiden toimitusten osalta voidaan pitää riittävänä, että kutsukirje toimitetaan jollekin yhteisomistajista tai yhteisen alueen osalta yhteisalueain mukaisesti osakaskunnalle. Pykälän 2 momentissa säädetään muun muassa menettelystä, jolla kutsu yhteistä aluetta koskevan kiinteistötoimituksen aloituskokoukseen toimitetaan yhteisen alueen järjestäytymättömälle osakaskunnalle. Jollei järjestäytymättömälle yhteisen alueen osakaskunnalle ole nimetty yhteisalueain 26 §:n 4 momentissa tarkoitettua edustajaa, kutsukirje on säännöksen mukaan toimitettava jollekin yhteisen alueen osakkaista. Tämän lisäksi kutsu toimituksen aloittamiskokoukseen on julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä.

Kokouksen koollekutsumisen tehostamiseksi voimassa olevaa säännöstä esitetään tarkistettavaksi siten, että kutsu tulisi julkaista sanomalehden lisäksi yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla. Kutsu olisi tällöin nähtävissä viranomaisen verkkosivustolla virka-aukioloajasta riippumatta ympärivuorokautisesti julkaisupäivästä kutsussa ilmoitettuun kokousajankohtaan asti. Kutsu voisi tällöin tavoittaa myös toimituspaikkakunnan ulkopuolella asuvat asianosaiset toisin kuin ilmoitettaessa kokouksesta yksin paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä. Henkilötietoja sisältävän kutsun julkaisu yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla voisi kuitenkin henkilötietojen suojasta johtuvista syistä estyä siten kuin jäljempänä 168a §:ssä esitetään.

Pykälän uudeksi 4 momentiksi ehdotetaan voimassa olevan lain 169 §:n 1 momenttia jäljempänä 169 §:n kohdassa esitetyllä tavalla tarkistettuna ja esitetyllä perusteella. Samalla voimassa oleva pykälän 4 momentti esitetään siirrettäväksi uudeksi 5 momentiksi.

Hallintolain yleistiedoksiantoja koskevat säännökset eivät sovellu toimituskokouksen koollekutsumiseen, koska hallintolain mukaisessa yleistiedoksiantomenettelyssä tiedoksi annettavat asiakirjat pidetään määrätyn ajan vastaanottajan nähtävillä viranomaisessa. Asiakirjan nähtävillä pitämisenä tarkoitetaan sitä, että vastaanottajalle varataan tilaisuus tutustua tiedoksiannon kohteena olevaan asiakirjaan viranomaisessa. Kokouskutsun tarkoituksen toteutumisen kannalta olisi olennaista, että kutsu sisältöineen näkyisi sellaisenaan viranomaisen verkkosivulla.

Hallintolain yleistiedoksiantomenettely perustuu lisäksi ensisijaisesti sähköiseen tiedottamiseen. Tieto viranomaisessa nähtävillä olevasta asiakirjasta ilmoitetaan yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla. Tarve ilmoituksen julkaisemisesta sanomalehdessä jää viranomaisen harkittavaksi erikseen tapauskohtaisesti ilman säännönmukaista velvoitetta. Kun kaikilla asianosaisilla ei ole omaa tietokonetta ja internetyhteyttä, sähköisellä tiedottamisella ei voida

kaikissa tapauksissa tavoittaa kattavasti toimituksen kaikkia asianosaisia. Kun kiinteistötoimituksilla muutetaan omistusoikeuden kohteena olevien kiinteistöjen ja yhteisten alueiden ulottuvuuksia ja käsitellään niihin kohdistuvia rasiteoikeuksia, toimituksissa tehtävät päätökset ovat oikeudellisesti merkityksellisiä. Tämän vuoksi hallintolain yleistiedoksiantomenettelyä, jossa tieto asiakirjasta kuten esimerkiksi kokouskutsu annetaan tiedoksi pääsääntöisesti sähköisesti, ei voida pitää riittävän tehokkaana menettelynä toimituksen asianosaisten tiedonsaannin ja vaikutusmahdollisuuksien turvaamiseksi.

168a §. Kiinteistönmuodostamislakiin ehdotetaan lisättäväksi henkilötietojen suojan toteuttamiseksi uusi säännös.

Toimituksen kokouskutsusta on käytävä ilmi kokouksen aika ja paikka, kokouksen tarkoitus ja kohteen yksilöinti. Kokouskutsu voi siten sisältää myös henkilötietoja kuten esimerkiksi tiedon toimituksen hakijasta ja hänen omistamastaan kiinteistöstä. Jos toimituskokous pidetään paikan päällä toimituksen hakijan kotona, kokouskutsu voi sisältää hakijan nimen lisäksi hänen osoitetietonsa.

Vaikka kokouskutsu on viranomaisen asiakirjana julkinen asiakirja ja voi sisältää julkisia henkilötietoja, sen julkaisu yleisessä tietoverkossa voi estyä esimerkiksi julkisuuslain tietojen salassapitoa koskevien säännösten vuoksi.

Kun henkilötietoja sisältävä kokouskutsu voi tulla julkaistavaksi yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla, kokouskutsun sisältö esitetään henkilötietojen suojan vuoksi rajattavaksi siten, että kutsussa saisi julkaista julkisista henkilötiedoista ainoastaan toimituskokouksen koollekutsumisen vuoksi välttämättömät henkilötiedot.

Vaikka esimerkiksi tieto kiinteistön omistajasta on sinänsä julkinen henkilötieto ja tiedon julkaiseminen on tarpeen viranomaisen lakisääteisen tehtävän suorittamiseksi ja tarpeen myös toimituksen muiden asianosaisten informoimiseksi, viranomaisen olisi poistettava henkilötietoja sisältävä kokouskutsu henkilötietojen suojan turvaamiseksi sen jälkeen, kun tarve henkilötiedon käsittelemiselle yleisessä tietoverkossa olisi päättynyt.

Pykälän 1 momentin mukaan henkilötietoja sisältävä kutsu kokoukseen saataisiin julkaista yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johtuisi. Henkilötiedoista julkaistaisiin ainoastaan kokouksen koollekutsumisen vuoksi välttämättömät henkilötiedot.

Pykälän 2 momentin mukaan henkilötietoja sisältävä kutsu olisi poistettava viranomaisen verkkosivuilta viivytyksettä kutsussa ilmoitetun kokouspäivämäärän jälkeen.

169 §. Pykälän 1 momentti sisältää säännöksen kokouskutsun toimittamisessa noudatettavasta menettelystä joissakin erikoistilanteissa. Jos toimituksen asianosaisten osoite ei ole tiedossa tai toimituskokousta koolle kutsuttaessa vallitsee vielä epäselvyys siitä, keiden kaikkien oikeutta toimitus voi koskea, kutsu on julkaistava paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä kaikkien asianosaisten tavoittamiseksi. Paikallisessa sanomalehdessä julkaistavan kokouskutsun tarkoituksena on tavoittaa kutsusta ilmenevän toimituksen kohdealueen maanomistajat. Tiedottamisen tehostamiseksi säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että kutsu tulisi julkaista paikkakunnan sanomalehden lisäksi myös yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivulla. Säännös esitetään samalla siirrettäväksi sisällöllisesti edelliseen 168 pykälään kuuluvana säännöksenä sen uudeksi 4 momentiksi.

Pykälän 2 momentti sisältää säännökset kutsukirjeen lähettämistä koskevasta määräajasta sen varmistamiseksi, että asianosaiset ehtisivät saada tiedon toimituksesta riittävän ajoissa ennen toimituskokouksen pitämistä kokousohallitumisen mahdollistamiseksi ja siihen valmistautumiseksi. Jos toimituksen asianosainen asuu etäällä toimituspaikasta, voi kokoukseen osallistumisen edellyttämä töiden järjestäminen ja matkajärjestelyt hankaloitua, mikäli kutsu saapuu postitse perille vain muutama päivä ennen kokousta. Ulkopaikkakuntalaisten asianosaisten osallistumismahdollisuuksien parantamiseksi säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että toimituksen aloittaminen katsottaisiin tiedotetuksi, jos kutsu olisi annettu postin kuljetettavaksi vähintään 14 päivää ennen alkukokousta tai muulla tavoin toimitettu asianosaiselle taikka vähintään seitsemän päivää ennen alkukokousta luovutettu vastaanottajalle kirjallista todistusta vastaan taikka jos kutsu olisi julkaistu sanomalehdessä ja viranomaisen verkkosivulla 14 päivää ennen alkukokousta voimassa olevan lain 10 päivän asemesta.

172 a §. Kiinteistötoimituksen toimituskokous pidetään useimmiten kohdekiinteistön sijaintikunnassa. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi säännös ulkopaikkakuntalaisen asianosaisten ääni- ja näköyhteyden välityksellä tapahtuvan toimituskokoukseen osallistumisen mahdollistamiseksi. Säännös parantaisi ulkopaikkakuntalaisten asianosaisten ja ulkopaikkakunnalla toimituskokouksen pitoajankohtana olevien asianosaisten osallistumismahdollisuuksia toimituskokouksiin. Säännös edistäisi samalla kiinteistötoimitusten digitalisointia.

Osallistuminen voisi tapahtua videon tai muun sähköisen yhteyden avulla. Videoyhteydellä tarkoitetaan tietoliikenneverkossa tapahtuvaa, kaksisuuntaista etäneuvottelua. Sähköinen etäyhteys voitaisiin järjestää esimerkiksi Maanmittauslaitoksen siitä palvelupisteestä, jonka lähellä ulkopaikkakuntalainen asianosainen asuu. Sähköinen etäläsnäolo toimituskokouksessa voisi tulla kysymykseen toimitusinsinöörin harkinnan mukaan myös mobiiliyhteyden, Skypen taikka niitä vastaavan yhteyden kautta.

Pykälän 1 momentin mukaan toimituksen asianosainen saisi osallistua toimituskokoukseen käyttäen sellaista teknistä tiedonvälitystapaa, jossa kokoukseen osallistuvilla on puhe- ja näköyhteys keskenään, jos toimitusinsinööri katsoo sen soveliaaksi ja jos asianosaisten henkilökohdasta saapumisesta toimituskokoukseen aiheutuisi selvitetävän asian merkitykseen verrattuna huomattavia kustannuksia tai huomattavaa haittaa. Pelkästään puhelimitse ääniyhteydellä tapahtuva osallistuminen ei olisi säännöksen mukaan mahdollista.

Asianosainen saisi tiedon mahdollisuudesta osallistua sähköisen etäyhteyden välityksellä toimituskokoukseen toimitusta koskevasta kutsukirjeestä. Toimitusinsinööri harkitsisi aina kulloisenkin toimituksen kohdalta erikseen video-osallistumisen tarkoituksenmukaisuuden. Videoläsnäolo soveltuu ensisijaisesti sellaisiin toimituksiin, joissa asianosaisten määrä ei ole suuri. Asianosaiselle voisi lyhyehköön toimituskokoukseen osallistumisesta aiheutua haittaa esimerkiksi siten, että hän joutuisi toispaikkakuntalaisena pitkän välimatkan vuoksi olemaan päivän pois töistä.

Pykälän 2 momentin mukaan säännöstä teknisen tiedonvälitystavan käyttämisestä toimituskokoukseen osallistumiseen sovellettaisiin myös asianosaisten lailliseen edustajaan ja asianosaisten suostumuksella myös hänen avustajaansa tai asiamieheensä.

Pykälän 3 momentin mukaan toimituskokoukseen osallistumista teknistä tiedonvälitystapaa käyttämällä pidettäisiin kokouspaikalle saapumiseen rinnastuvana läsnäolona kokouksessa.

173 §. Voimassa olevan säännöksen mukaan toimitus katsotaan aloitetuksi, kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen. Perustelujensa mukaan toimituksen aloittamista

koskeva säännös olisi otettu lakiin selvyyden vuoksi. Säännöksellä on kuitenkin prosessuaalisesti materiaallinen sisältö ja merkitys tilanteessa, jossa hakija haluaa luopua hakemastaan toimituksesta (KML 178 §). Toimitus on peruutettavissa niin kauan kuin sitä ei ole ehditty aloittaa. Aloittamisen jälkeen toimitus raukeaa, jos kukaan asianosaisista ei vaadi sen suorittamista. Toimituksen aloitushetki määrää myös toimituksen lopputulokseen vaikuttavan toimituksen aikana syntyneen riidan ratkaisuforumin. KML 184 §:n mukaan toimituksen aloittamisen jälkeen syntynyt toimituksen lopputulokseen vaikuttava riita on ratkaistava toimituksessa tuomioistuimen sijasta.

Kun toimitusmenettelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että toimitus olisi jatkossa suoritettavissa kirjallisessa menettelyssä edellä 3 §:n 2 momentissa ehdotetuissa tilanteissa, lainkohtaan ehdotetaan lisättäväksi tätä koskeva uusi 2 momentti toimituksen alkamisajankohdasta. Toimituksen alkamisajankohta määräytyisi kirjallisessa menettelyssä toimitusmenettelyä koskevan ilmoituksen lähettämisaikajohdan perusteella.

Pykälän 2 momentin mukaan, jos toimitus suoritettaisiin kirjallisessa menettelyssä, toimitusinsinöörin olisi ilmoitettava siitä asianosaisille. Kirjallisessa menettelyssä suoritettava toimitus katsottaisiin alkaneeksi 14 päivän kuluttua menettelyä koskevan ilmoituksen lähettämispäivästä.

Toimituksen aloittamishetkeen kytkeytyvien toisaalla kiinteistönmuodostamislaissa säädettyjen oikeusvaikutusten vuoksi kirjallisessa menettelyssä suoritettavan toimituksen alkamishetki ei voi riippua asianosaiskohtaisesti siitä, onko ilmoitus tehty jollekin asianosaiselle sähköpostitse tai tavallisena kirjeenä. Muualla lainsäädännössä tiedoksisaantihetkestä säädetään siten, että sähköisenä viestinä toimitettu tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi ja asianosaisen tietoon tulleen kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettamisestä (laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 13/2003) ja postiosoitteeseen toimitettu tiedoksianto seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettamisestä (hallintolaki). Kun toimituksen aloittaminen ehdotetaan edellä 169 §:n 2 momentissa tiedotetuksi, jos kutsukirje on lähetetty vähintään 14 päivää ennen alkukokousta postin kuljetettavaksi, määräaika kirjallisessa menettelyssä esitetään säädettäväksi yhtenevästi 14 päiväksi ilmoituksen lähettämispäivästä. Toimituksen suorittamistapa kirjallisessa menettelyssä annettaisiin siten tiedoksi asianosaisille samalla tavalla kuin KML 168 ja 169 §:ssä säädetään toimituksen aloittamisesta.

Toimituksen suorittamistavasta ilmoittaminen on tärkeää myös sen vuoksi, että asianosaiset saavat samalla tiedon siitä, missä vaiheessa toimituksen käsittely on viranomaisessa.

Voimassa olevan pykälän säännös, joka koskee toimituksen suorittamiseen liittyvien teknisten tehtävien suorittamisajankohtaa, esitetään annettavaksi omana momenttina. Pykälän 3 momentin mukaan toimitukseen liittyviä teknisiä tehtäviä voitaisiin suorittaa ennen toimituksen aloittamista tai alkamista.

187 §. Pykälässä säädetään teknisluonteisesti toimituksessa esille tulevien asioiden kirjaamisesta pöytäkirjaan tai muuhun asiakirjaan sekä näiden asiakirjojen allekirjoittamisesta. Pykälän kirjoitusasu ehdotetaan selkiytettäväksi antamalla se neljänä momenttina. Pykälää ehdotetaan tarkistettavaksi edellä 3 §:ssä ehdotetun kirjallisen menettelyn johdosta siten, että kirjallisessa toimitusmenettelyssä tehdyt päätökset merkittäisiin toimitusinsinöörin allekirjoittamaan menettelyssä laadittavaan toimituspäätösasiakirjaan. Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan uutena säännöksenä säännöstä, jonka mukaan toimituspäätösasiakirjan sisällöstä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

Pykälän 1 momentin mukaan toimituksessa olisi pidettävä pöytäkirjaa. Jos toimitus suoritettaisiin kirjallisessa menettelyssä, toimituksesta olisi laadittava toimituspäätösasiakirja.

Pykälän 2 momentin mukaan pöytäkirjaan ja toimituspäätösasiakirjaan merkittäisiin toimitusmiesten ratkaisut ja niiden perusteet. Pöytäkirjaan merkittäisiin lisäksi asianosaisten vaatimukset ja muiden lausumien sisältö, sopimukset ja muut toimituksen kannalta merkitykselliset asiat, jos ne eivät sisältyisi muuhun toimituksen asiakirjaan.

Pykälän 3 momentin mukaan toimitusinsinööri allekirjoittaisi pöytäkirjan, toimituspäätösasiakirjan ja muut toimituksessa laaditut asiakirjat.

Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan uutena säännöksenä säännöstä, jonka mukaan toimituspäätösasiakirjan sisällöstä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

190 §. Lainkohdassa säädetään toimituksen lopettamisesta, muutoksenhakuoikeudesta ilmoittamisesta ja valitusosoituksen antamisesta.

Voimassa olevan lain mukaan kiinteistötoimitus lopetetaan sen jälkeen, kun kaikki toimitukseen kuuluvat asiat on käsitelty. Käytännössä toimitus on julistettu lopetetuksi monivaiheisissa kiinteistötoimituksissa niin sanotussa loppukokouksessa ja muutoin toimituksen kokouskäsitellyn lopuksi. Muutoksenhakuaika toimituksessa tehtyihin päätöksiin on alkanut välittömästi toimituksen loppukokouksesta, vaikka toimitusta koskevat toimitusasiakirjat eivät ole olleet kaikilta osin vielä valmiit.

Osana toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevaa uudistamista toimituksen loppuunsaattamismenettely ehdotetaan uudistettavaksi siten, että kokousmenettelyssä käsitellyn toimituksen päättymisajankohta, josta alkaisi kuluu toimitusta koskeva muutoksenhakuaika, ilmoitettaisiin läsnä oleville asianosaisille kokouksen lopuksi sen jälkeen, kun kaikki toimituksen suorittamiseen kuuluvat asiat olisivat tulleet käsitellyiksi ja päätökset tehdyiksi. Ennen toimituksen lopettamisajankohdan ilmoittamista tulisi siten kaikista toimituksessa ratkaistavista asioista olla annettuna suulliset päätökset. Toimituksen lopettamisajankohdan ilmoittamisen yhteydessä toimitusinsinöörin olisi ilmoitettava asianosaisille myös toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta ja selostettava muutoinkin muutoksenhakumenettelyä.

Kun toimitusta koskeva muutoksenhakuaika alkaisi kuluu vasta kokouksessa ilmoitettavasta toimituksen lopettamisajankohdasta, säännös ei sisällä voimassa olevan lain säännöstä suullisen valitusosoituksen antamisesta. Jos joku toimituskokouksessa läsnä olevista asianosaisista haluaisi kirjallisen valitusosoituksen, tämä olisi lähetettävä hänelle kokouksessa ilmoitettuna lopettamisajankohtana. Toimituksessa tehdyt päätökset olisivat myös asianosaisten saatavilla kokouksessa ilmoitettuna lopettamisajankohtana toimituspöytäkirjaan kirjattuina ja kirjallisesti perusteltuina päätöksinä.

Pykälän 1 momentin mukaan toimitusinsinööri päättäisi toimituksen ilmoittamalla saapuvilla oleville asianosaisille toimituksen lopettamisajankohdan ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta sen jälkeen, kun kaikki toimitukseen kuuluvat asiat olisi käsitelty. Toimituksen lopettamisajankohta ei saisi olla myöhäisempi kuin 14 päivää kokouksesta.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti kirjallisessa menettelyssä käsitellyn kiinteistötoimituksen loppuun saattamisesta. Säännöksen mukaan kirjallisessa menettelyssä toimitusinsinööri saattaisi toimituksen loppuun ilmoittamalla asianosaisille toimituspäätöksen antamisajankohdan ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Ilmoitus olisi lähetettävä asianosaisille vähintään 14 päivää ennen toimituspäätöksen antamisajankohtaa.

Toimitus katsottaisiin päättyneeksi vasta sitten, kun toimituspäätös olisi annettu. Muutoksenhakuajan toimituspäätöksistä alkaisi kulu toimituspäätöksen antamisajankohdasta. Toimitusinsinööri voisi antaa ilmoituksen toimituspäätöksen antamisajankohdasta asianosaisille sähköisenä viestinä siten kuin asiointilain 19 §:ssä säädetään tai postitse tavallisena kirjeenä taikka käyttämällä henkilön ja viranomaisen väliseen yhteydenpitoon tarkoitettua valtakunnallisen sähköisen asiointijärjestelmän tiedonsiirto-osoitetta. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä ja hallintolain 59 §:n mukaan postitse kirjeellä vastaanottajalle lähetetty tavallinen tiedoksianto seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Koska toimitusta koskeva muutoksenhakuajan alku alkaa kulu toimituspäätöksen ennalta ilmoitetusta antoajankohdasta, ilmoitus olisi annettava hyvissä ajoin siten, että kaikki asianosaiset ehtivät saada ko. tiedon ennen muutoksenhakuajan alkamista. Tämän varmistamiseksi momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan ilmoitus olisi lähetettävä asianosaisille vähintään 14 päivää ennen toimituspäätöksen antamisajankohtaa.

Kun kirjallisessa menettelyssä suoritettua toimituksen tarkoituksena on toteuttaa toimituksen perusteena oleva asianosaisten välinen sopimus ja toimituspäätökset ovat kyseisen sopimuksen mukaisia, asianosaisilta puuttuu muutoksenhakuaintressi. Käytännössä muutoksenhaku voisi tulla kysymykseen vain sellaisessa tilanteessa, jossa toimituspäätös ei asianosaisten mielestä vastaisi toimituksen perusteena olevaa sopimusta.

Voimassa olevan lain 2 momentti sisältää säännöksen kirjallisen valitusosoituksen liittämistä pöytäkirjaan. Kun kiinteistötoimitus voidaan jatkossa käsitellä myös kirjallisessa menettelyssä, säännös esitetään tarkistettavaksi siten, että kirjallinen valitusosoitus tulisi liittää myös kirjallisessa menettelyssä kokouspöytäkirjan sijasta laadittavaan toimituspäätösasiakirjaan. Säännös esitetään annettavaksi erillisenä 3 momenttina.

Kiinteistömuodostamislain 232 § sisältää säännökset sellaisista päätöksistä, joihin haetaan muutosta jo toimituksen kestäessä ennen toimituksen lopettamista. Näitä koskevasta muutoksenhakuoikeudesta ilmoittamisesta ja valitusosoituksen antamisesta ehdotetaan säädettäväksi pykälän 4 momentissa. Momentin mukaan toimitusinsinöörin olisi ilmoitettava muutoksenhakuoikeudesta ja annettava suullinen valitusosoitus heti, jos toimituksessa tehtäisiin sellainen ratkaisu, josta 232 §:n mukaan saa valittaa erikseen toimituksen kestäessä. Valitusosoitus olisi annettava heti myös kirjallisena, jos asianosainen sitä pyytäisi.

Pykälän 5 momentti sisältäisi voimassa olevan lain 2 momenttia vastaavan säännöksen kirjallisen valitusosoituksesta ja sen toimittamisesta asianosaisille. Kun toimitukset ehdotetaan jatkossa päätettäväksi kokouksessa ilmoitettavana toimituksen lopettamisajankohtana, lainkohta ehdotetaan tarkistettavaksi ehdotetun menettelyn mukaisesti. Säännöksen mukaan asianosaisten kokouksessa pyytämä valitusosoitus olisi lähetettävä hänelle kokouksessa ilmoitettuna toimituksen lopettamisajankohtana.

191 §. Voimassa olevassa pykälässä säädetään määräajasta, jonka kuluessa asianosaisten tulisi saada käyttöönsä kokousmenettelyssä suoritettua toimituksen pöytäkirja ja muut toimitusta koskevat asiakirjat mahdollista muutoksenhakua varten.

Voimassa oleva lain mukaan toimitus julistetaan lopetetuksi viimeisessä kokouksessa. Toimituksen lopettamispäivästä alkaa kulu säännönmukaista muutoksenhakua koskeva 30 päivän valitusaika. Jos pöytäkirjan ja kaikkien toimitusta koskevien asiakirjojen tulisi olla valmiina samalla hetkellä, kun toimitus julistetaan lopetetuksi, merkitsisi tämä useissa tapauksissa ylimääräisen toimituskokouksen pitämistä. Tämän välttämiseksi lainkohdassa on säädetty toimi-

tusasiakirjojen valmistumiselle toimituksen lopettamishetkestä laskettava määräaika, jos asianosainen esittää toimitusasiakirjojen saantia koskevan pyynnön kokouksessa tai sen jälkeen. Määräaika on säädetty 14 päiväksi pyynnöstä muutoksenhaun mahdollistamiseksi.

Laissa ei ole mitään säännöstä siitä, missä ajassa toimitusasiakirjojen tulisi valmistua tilanteessa, jossa kukaan toimituksen asianosaisista ei pyydä toimituskokouksessa taikka sen jälkeen itselleen jäljennöksiä toimitusasiakirjoista. Toimitusasiakirjojen valmistuminen jää tilanteessa riippumaan täysin toimituksen tehneen toimitusinsinöörin harkinnasta, koska laissa ei ole myöskään säädöstä siitä, missä ajassa lainvoimaiseksi tullut toimitus tulisi rekisteröidä.

Tämän vuoksi voimassa olevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi siten, että toimitusasiakirjojen tulisi olla valmiita ennalta ilmoitettuna toimituksen lopettamisajankohtana tai toimituspäätöksen antamisajankohtana riippumatta siitä, onko joku toimituksen asianosaisista esittänyt toimituskokouksessa tai sen jälkeen pyynnön saada toimitusasiakirjat itselleen. Säännöksiin esitetään tehtäväksi myös kirjallisesta menettelystä johtuvat tarkistukset.

Pykälän 1 momentin mukaan pöytäkirjan, toimituspäätösasiakirjan ja toimitusta koskevien muiden asiakirjojen olisi oltava asianosaisten saatavilla ennalta ilmoitettuna toimituksen lopettamisajankohtana taikka toimituspäätöksen antamisajankohtana. Ehdotettu menettely helpottaisi mahdollista muutoksenhakua, koska kaikki toimitusasiakirjat olisivat asianosaisten saatavilla välittömästi muutoksenhakuajan alettua. Asianosaiset voisivat tällöin halutessaan esimerkiksi tarkistaa kokouspöytäkirjasta toimituskokouksessa suullisesti ratkaistun asian perustelut. Kuitenkin jos toimituksessa olisi annettu 190 §:n 4 momentissa tarkoitettu ratkaisu, pöytäkirjan ja muiden valituskelpoista ratkaisua koskevien asiakirjojen olisi oltava asianosaisten saatavana 14 päivän kuluessa ratkaisun tekemisestä voimassa olevan lain mukaisesti.

Kun kirjallinen menettely tulee jatkossa kokouskäsitteilyn rinnalle, asianosaisten kannalta on tärkeää saada toimitusasiakirjat nähtäville jo toimituksen muutoksenhakuajana. Maanmittauslaitos on kiinteistörekisterin pitäjänä toimittanut asianosaisille otteen toimituskartasta tai sen jäljennöksen sekä otteen toimitusasiakirjasta tai jäljennöksen siitä siltä osin kuin kyse on ollut rekisteriyksikön muodostamisesta toimituksen tultua merkityksi kiinteistörekisteriin (KMA 58 §) eli sen jälkeen, kun toimitus on tullut lainvoimaiseksi. Ehdotettavassa uudessa rekisteröintimenettelyssä kiinteistörekisterin pitäjä toimittaisi jatkossa viran puolesta asetuksessa mainitut asiakirjat asianosaisille toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisajankohtana eli toimituksen lopettamisajankohtana ja kirjallisessa menettelyssä toimituspäätöksen antamisajankohtana. Asianosaiset saisivat siten edellä mainitut asiakirjat jatkossa pyytämättä heti toimitusta koskevan muutoksenhakuajan alettua.

Pykälään esitetään lisättäväksi tätä koskeva valtuutuslainsäädännön. Säännöksen mukaan asianosaisille toimitusasiakirjoista toimitettavista otteista ja jäljennöksistä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

192 §. Pykälä sisältää säännökset kiinteistötoimitusten rekisteröinnistä.

Kiinteistötoimitusten keskeisenä tarkoituksena on selkeän ja luotettavan kiinteistöjärjestelmän ylläpito. Kiinteistöjärjestelmän luotettavuuden varmistamiseksi suoritettua toimituksesta rekisteriin merkittävien tietojen tulee kohdistua oikeisiin rekisteriyksiköihin ja toimituksen olla suoritettu oikealla kiinteistöllä. Pykälän voimassa olevan 2 momentin mukaan ennen rekisterimerkintöjen tekemistä onkin todettava, että toimituksen perusteella rekisteröitävät tiedot täyttävät kiinteistöjärjestelmän selvyydelle ja luotettavuudelle asetettavat vaatimukset. Jos toimituksen perusteella kiinteistörekisteriin tehtävät merkinnät eivät täytä edellä esitettyjä rekisteröinnille asetettuja vaatimuksia, toimitusta on 3 momentin mukaan korjattava.

Voimassa oleva lainsäädäntö mahdollistaa kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä kirjallisessa menettelyssä ilman kiinteistötoimitusmenettelyä tehtäviä kiinteistörekisterin tietosisältöä muuttavia päätöksiä, jotka koskevat myös toimituksissa perustettuja oikeuksia. Pykälän 1 momentin mukaan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen perustuvien merkintöjen kiinteistörekisteriin tekemiseen sovelletaankin pykälän toimituksen rekisteröintiä koskevia säännöksiä. Kun kiinteistörekisterin pitäjän päätös on hakijalle myönteinen ja vastaa hakijan hakemusta, ratkaisuun ei kohdistu muutoksenhakuinnostia. Päätökset ovat tällöin merkittävässä kiinteistörekisteriin niiden lainvoimaistumista odottamatta vastaavalla tavalla kuin asianosaisten allekirjoituksellaan hyväksymä kiinteistötoimitus.

Kiinteistötoimituksissa ratkaistaan myös toimitusten asianosaisten välisiä oikeussuhteita. Kiinteistönmuodostamislaki sisältää näiden ratkaisujen oikeellisuuden tarkistamiseksi ja asianosaisten oikeudellisen aseman turvaamiseksi muutoksenhakujärjestelmän. Muutoksenhaku lykkää toimituksen lainvoimaistumista muutoksenhaun kohteena olevien toimitusratkaisujen osalta. Voimassa olevan lain mukaan rekisterimerkinnät voidaan tehdä pääsääntöisesti lainvoimaistuneesta toimituksesta taikka jos toimituksesta on valitettu, kun valitus on tuomioistuimen päätöksellä lopullisesti ratkaistu. Toimituksen rekisteröinti voi siten lykkääntyä, vaikka toimituspäätöstä koskeva muutoksenhaku ei liity sellaisiin päätöksiin, jotka vaikuttavat suoraan toimituksesta kiinteistörekisteriin tehtäviin merkintöihin.

Kuitenkin poikkeuksena pääsääntöön toimitusta koskevat rekisterimerkinnät voidaan tehdä toimituksen lainvoimaistumista odottamatta, jos kaikki asianosaiset ovat hyväksyneet toimituksen. Jälkimmäisessä tapauksessa uusi kiinteistö voidaan siis merkitä kiinteistörekisteriin uutena yksikkönä, vaikka sitä ei ole juridisesti vielä olemassa. Kiinteistö esineenä ja oikeuksien kohteena syntyy vasta sitten, kun sitä koskeva muodostamistoimitus on tullut lainvoimaiseksi. Tätä ennen oikeuksien kuten esimerkiksi omistusoikeuden kohteena on määräala.

Pykälän voimassa olevan 4 momentin mukaan kiinteistö ja muu rekisteriyksikkö sekä niitä koskevat oikeudet syntyvät tai lakkaavat silloin, kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin, jollei erikseen toisin säädetä. Lainkohdan perustelujen mukaan toimituksessa muodostetut uudet kiinteistöt täyttävät kaikilta osin 2 §:ssä tarkoitettua kiinteistön tunnusmerkit sillä hetkellä, kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin. Tällöin kiinteistön olottuvuus eli siihen kuuluva alue, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet ovat toimituksen lainvoimaistumisen ja 2 momentissa merkintöjen tekemiselle säädettyjen edellytysten täyttymisen perusteella rekisteröitävissä. Voimassa olevan lain mukaan toimituksen rekisteröintihetki määrää siten yksikäsitteisesti sen ajankohdan, jolloin toimituksella suoritettu kiinteistöjaotuksen muutos katsotaan toteutetuksi. Kiinteistö toisin sanoen syntyy *kiinteistörekisteriin merkittynä rekisteriyksikkönä* ja toimituksessa perustetut tai lakkautetut oikeudet syntyvät *rekisteriin merkittyinä oikeuksina* toimituksen rekisteröintihetkellä. Kun toimituksen rekisteröintiajankohtaa ei ole laissa säädetty tapahtuvaksi määräaikaasideonnoisesti toimituksen lainvoimaiseksi tulosta, voi toimituksen lainvoimaistumisen ja sen rekisteröinnin välinen aika vaihdella suurestikin. Tämä synnyttää kiinteistöjärjestelmään uuden lainvoimaisen kiinteistön mentävän aukon siihen asti, kunnes lainvoimainen kiinteistö rekisteröidään kiinteistörekisteriin uudeksi rekisteriyksiköksi. Tieto uudesta, kiinteistönmuodostamislain 2 §:ssä tarkoitettulla tavalla lainvoimaisesti määritellystä kiinteistöstä on vain toimituksen asianosaisilla ennen toimituksen rekisteröintiä.

Toimitusmenettelyä koskevien uudistusehdotusten seurauksena toimitusasiakirjat olisivat valmiita samana päivänä, jona toimitus on ilmoitettu lopetettavaksi tai toimituspäätös annettavaksi. Tämä mahdollistaisi myös toimituksesta kiinteistörekisteriin tehtävien merkintöjen suorittamisen jo ilmoitettuna lopettamispäivänä tai kirjallisessa menettelyssä toimituspäätöksen antamispäivänä. Koska toimitus ei olisi vielä lainvoimainen, tulisi tämän rekisteröitävän tiedon laatua

koskevan seikan ilmetä kiinteistörekisteriin toimituksesta merkityn ao. tiedon kohdalta. Kiinteistö ja muu rekisteriyksikkö sekä niitä koskevat toimituksessa perustetut oikeudet syntyisivät tai lakkaisivat sillä hetkellä, kun toimitus saisi lainvoiman. Käytännössä merkintä tiedon lainvoimaa vailla olostä poistettaisiin muutaman päivän viiveellä tiedon lainvoimaistumisesta, koska tiedon saanti maa- ja metsätalouden lainvoimasta mahdollisesta muutoksenhausta vie muutaman päivän. Tieto uudesta, toimituksessa muodostetusta ja syntymässä olevasta kiinteistöstä olisi siten ennakoitavissa olemassa kiinteistöjärjestelmässä heti kiinteistöä koskevan muodostamistoimituksen tultua lopetetuksi.

Pykälän 1 momentti koski perinteisesti kokousmenettelyssä suoritettuna toimituksen ja kirjallisen toimitusmenettelyssä käsitellyn toimituksen rekisteröintiä. Säännöksen mukaan toimitukset rekisteröitäisiin ennalta ilmoitettuna lopettamisajankohtana tai toimituspäätöksen antamisajankohtana lainvoimaa vailla olevina, jollei laissa toisin säädetä. Jatkossa toimitusta koskevien rekisterimerkintöjen teko kytkeytyisi siten kiinteästi toimituksen lopettamishetkeen. Voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti kuitenkin esimerkiksi halkomisessa tai uusjaossa muodostettuna kiinteistöt voitaisiin edelleen rekisteröidä toimituksen ollessa vielä keskeneräinen ennen toimituksen lopettamista jakosuunnitelman tultua lainvoimaiseksi siten kuin KML 54, 91 ja 144 §:issä säädetään. Jos rekisteröinti tehdään vasta toimituksen lopettamisajankohtana ja jakosuunnitelma on lainvoimaistunut toimituksen kestäessä, toimituksessa muodostettuna kiinteistöjä ja muita rekisteriyksiköitä (yhteiset alueet) koskevat rekisterimerkinnät tehdään lainvoimaisina, vaikka toimitus muutoin on vielä lainvoimaa vailla.

Koska lainvoimaistumaton tieto voi muuttua mahdollisen muutoksenhaun seurauksena, tulee tiedon laatu lainvoimaistumattomana tietona ja siten tiedon käytettävyyteen vaikuttavana seikkana käydä ilmi sitä koskevasta tiedon kohdalle tehtävästä merkinnästä. Merkintä poistettaisiin sen jälkeen, kun olisi ilmeistä, ettei rekisteröityyn toimitukseen ole haettu muutosta. Jos rekisteröityyn toimitukseen olisi haettu muutosta, tulisi merkinnästä ilmetä se, onko kyse maa- ja metsätalouden tehdystä muutoshakemuksesta vaiko maa- ja metsätalouden ratkaisuun tehdystä muutoksenhausta.

Voimassa olevan pykälän 2 momentin mukaan ennen merkintöjen tekemistä on todettava, että toimituksen perusteella rekisteriin merkittävät tiedot täyttävät kiinteistöjärjestelmän selvyydelle ja luotettavuudelle asetettavat vaatimukset. Lainkohta esitetään tarkistettavaksi siten, että ennen merkintöjen tekemistä *kiinteistörekisteriin* olisi todettava, että toimituksen perusteella rekisteröitävät tiedot täyttäisivät kiinteistötietojärjestelmän selvyydelle ja luotettavuudelle asetettavat vaatimukset. Esitetty muutos on luonteeltaan tekninen.

Kiinteistötietojärjestelmä käsittää kiinteistörekisterilain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävät tiedot ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät tiedot sekä muita tietoja sen mukaan kuin muualla laissa säädetään. Näistä kiinteistötietojärjestelmän rekistereistä kiinteistörekisteri muodostaa pohjan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin perustuvalla kirjaamisjärjestelmälle. Kiinteistörekisterin avulla maanomistaja tai muu tietoa tarvitseva voi saada selvyyden kiinteistön alueesta ja kiinteistöön liittyvistä kiinteistörekisteriin merkittävistä oikeuksista. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä selviävät kiinteistön omistusoikeus, kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja siihen kohdistuvat maakaarissa säädetty kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet.

Kiinteistötoimitusten avulla luodaan uusia kiinteistörekisteriin merkittäviä rekisteriyksiköitä ja muutetaan rekisterissä jo olevien rekisteriyksiköiden ominaisuuksia kiinteinä esineinä. Toimituksissa muodostettuna uudet rekisteriyksiköt ja ominaisuuksiltaan muutettuna rekisteriyksiköt ovat lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattujen oikeuksien kohteena. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattava omistusoikeuden saanto voi myös perustua toimituksessa tehtyyn päätökseen kuten esimerkiksi vesijätön lunastuksessa. Kun kiinteistörekisteri toimii pohjana lainhuuto- ja

kiinnitysrekisterille ja kun kiinteistötoimituksissa voidaan tehdä myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittjä oikeuksia koskevia muutoksia kuten esimerkiksi kiinnityksistä vapauttamisia, selkeän ja luotettavan kiinteistötietojärjestelmän ylläpitäminen edellyttää, että toimituksen perusteella rekisteröitävät tiedot täyttävät kiinteistötietojärjestelmän ylläpidolle edellä asetetut vaatimukset.

Pykälän 3 momentin säännös vastaisi voimassa olevan lain toimituksen korjaamista koskevaa 3 momentin säännöstä. Säännöksen mukaan, jos toimituksesta ei voitaisi tehdä merkintöjä kiinteistörekisteriin sen vuoksi, etteivät rekisteriin merkittävät tiedot täyttäisi 2 momentissa säädettyjä vaatimuksia, toimitus olisi korjattava.

Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan selvyuden vuoksi säännöstä siitä ajankohdasta, jolloin lainvoimaiseksi tulleessa toimituksessa muodostetut uudet kiinteistöt syntyvät kiinteistörekisteriin merkittävinä rekisteriyksikköinä ja perustetut tai lakkautetut oikeudet syntyvät kiinteistörekisteriin merkittävinä oikeuksina. Säännöksen mukaan toimituksen lopettamisajankohtana tai toimituspäätöksen antamisajankohtana lainvoimaa vailla olevana rekisteröidyssä toimituksessa muodostetut kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt sekä perustetut taikka lakkautetut oikeudet syntyisivät ja lakkaisivat toimituksen tultua lainvoimaiseksi, jollei erikseen toisin säädetä. Rekisterimerkinnän laatua koskeva tieto sen lainvoimaa vailla olosta poistuu käytännössä sen jälkeen, kun on ilmeistä, ettei toimituksesta ole valitettu (kts. jäljempänä 234 §).

Jos toimitukseen on haettu muutosta ja muutoksenhaussa on kysymys sellaisesta asiasta tai seikasta, jota koskevalla maa-oikeuden ratkaisulla ei ole vaikutusta toimituksesta kiinteistörekisteriin tehtyihin merkintöihin, toimituksen asianosainen voisi hakea maa-oikeudelta lupaa kiinteistön ulottuvuutta koskevan muotoamisratkaisun toteuttamiseksi toimituksen lainvoimaistumista odottamatta (194a §). Jos toimituksessa olisi esimerkiksi perustettu rasiteoikeutena kiinteistön hyväksi oikeus venevalkamaan toisen kiinteistön alueella ja muutoksenhaussa olisi kysymys rasiteoikeudesta määrätyistä korvauksista, oikeutetun kiinteistön omistaja voisi hakea maa-oikeudelta lupaa ryhtyäkseen rasiteoikeuden käyttöönoton edellyttämiin toimenpiteisiin.

Toimituksen kestäessä kuten esimerkiksi halkomistoimituksessa, uusjakotoimituksessa tai yhteisen alueen jakotoimituksessa lainvoimaiseksi tulleen jakosuunnitelman mukaisesti muodostetut kiinteistöt ja niitä koskevat rasiteoikeudet syntyisivät muodostamispäätöksen (jakosuunnitelman) tultua lainvoimaiseksi. Mikäli edellä mainituissa jaoissa muodostetut uudet kiinteistöt ja mahdolliset muut rekisteriyksiköt merkittäisiin kiinteistörekisteriin ennen toimituksen lopettamista, ne rekisteröitäisiin toimituksen ollessa tältä osin lainvoimainen ilman rekisteröitävän tiedon lainvoimaisuutta koskevaa merkintää.

192a §. Kiinteistörekisterin pitäjän päätösten rekisteröinti on säädetty voimassa olevassa laissa samassa yhteydessä kiinteistötoimituksen rekisteröinnin kanssa. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi selvyuden vuoksi erillinen säännös kiinteistörekisterinpitäjän päätösten rekisteröinnistä.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätösten rekisteröintimenettely vastaa kiinteistötoimitusten rekisteröinnissä noudatettavaa menettelyä. Päätökset on merkitty kiinteistörekisteriin sen jälkeen, kun ne ovat tulleet lainvoimaisiksi. Kiinteistörekisterilain (392/1985) 14b § sisältää poikkeuksen pääsääntönä noudatettavasta päätösten rekisteröinnistä. Säännöksen mukaan kiinteistörekisterinpitäjän sellainen päätös, joka on koskenut rekisteriyksikön nimen tai kiinteistön laadun muuttamista, on voitu merkitä kiinteistörekisteriin ennen valitusajan päättymistä, jos päätös on tehty hakemuksen mukaisesti tai kiinteistön omistaja on antanut siihen suostumuksensa (kts. jäljempänä kohta 1.7 kiinteistörekisterilaki).

Kiinteistörekisterin tietosisältöä muuttavia kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä tehtäviä toimenpiteitä ovat lisäksi yhteisalueosuuden siirto, yhteisalueosuuden muodostaminen tilaksi, yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön, asianosaisten sopimukseen perustuvan rasiteoikeuden, tieoikeuden tai muun oikeuden poistaminen. Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä voidaan ratkaista myös muu rasitetta tai oikeutta koskeva asia, jos asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa tai yksityistietoimituksessa ei ole erityisestä syystä tarpeen (KML 131.1 §, 131a § ja 165 §). KRL 2b §:n mukaan kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä on voitu myös yhdistää yhdeksi rekisteriyksiköksi KML 134 §:n 2 momentin mukaista kiinteistötoimitusta suorittamatta KRL 2a §:n 1 momentin kohdassa tarkoitettu vesialue ja vesijättö tai 3 kohdassa tarkoitettut maa-alueet, jos ne ovat olleet merkittyinä erillisinä rekisteriyksikköinä kiinteistörekisteriin.

Kiinteistörekisterilaissa säädettyjen kiinteistörekisterin pitäjän tehtävien kiinteistörekisteriin merkittävien päätösten rekisteröintiin sovelletaan kiinteistönmuodostamislain rekisteröintiä koskevia säännöksiä KRL 6 §:n nojalla.

Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistörekisterin tietosisältöä muuttavien päätösten rekisteröinti esitetään jatkossa tapahtuvaksi vastaavalla tavalla kuin kiinteistötoimitusten edellä ehdotettu rekisteröinti.

Pykälän 1 momentin mukaan kiinteistörekisterin pitäjän 3 §:n 1 momentissa tarkoitettu päätös olisi merkittävä kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksenä päätöksen antamisajankohtana.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä muodostetun kiinteistön (esimerkiksi yhteisalueosuuden tilaksi muodostaminen ns. haamutila) ja perustettujen tai lakkautettujen oikeuksien syntymisestä tai lakkaamisesta. Säännöksen mukaan nämä syntyisivät tai lakkaisivat sillä hetkellä, kun päätös tulisi lainvoimaiseksi.

194a §. Pykälä sisältää toimituksen asianosaisen hakemukseen perustuvan toimituksen rekisteröintiä koskevan poikkeussäännöksen voimassa olevan lain 192 §:n pääsäännöstä, jonka mukaan toimitusta ei voida rekisteröidä ennen kuin toimitus on saanut lainvoiman. Voimassa olevassa laissa toimituksessa perustettujen oikeuksien syntyminen on kytketty toimituksen rekisteröintiin. Jos toimituksesta tehty valitus koskee vain toimituksessa määrättyjä korvauksia tai muutoin sellaista seikkaa, jolla ei ole vaikutusta kiinteistöjaotukseen, kiinteistöihin tai alueisiin kohdistuviin oikeuksiin tai toimituksesta kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin, asianosaiselle tärkeän toimituksessa perustetun rasiteoikeuden käyttöönotto voisi estyä ja lykkääntyä tarpeettomasti valituksen käsittelyn ajaksi. Tämän välttämiseksi 194a § sisältää säännöksen toimituspäätöksen täytäntöönpanosta maa-alueoikeuden luvalla laissa säädetyin edellytyksin muutoksenhausta huolimatta ja tähän liittyvästä maa-alueoikeuden lupaan perustuvasta toimituksen rekisteröinnistä ennen sen lainvoimaiseksi tuloa.

Voimassa oleva säännös on annettu toimituksen asianosaisen etujen turvaamiseksi muutoksenhakutilanteissa. Säännöstä sovelletaan tilanteissa, joissa toimituksen kohteena olleiden kiinteistöjen ulottuvuutta tai oikeuksia taikka omistusta tai hallintaa koskevat ratkaisut ovat saaneet lainvoiman ja valitus koskee lähinnä toimituksessa määrättyjä korvauksia tai kustannuksia. Sallimalla tilanteessa toimituksen rekisteröinti ja täytäntöönpano riidattomilta osin muutoksenhausta huolimatta voidaan nopeuttaa esimerkiksi asianosaisen toimituksen kohteena oleviin alueisiin kohdistuvia rakentamis- tai muita käyttöönottohankkeita.

Säännös ehdotetaan tarkistettavaksi edellä esitettyä rekisteröintimenettelyn muutosta vastaavasti samalla säännöksen rakennetta ja kirjoitusasua selventäen. Täytäntöönpanoluvassa kysy-

mys on luvasta ryhtyä toimituspäätöksessä perustetun oikeuden käyttöön ottamisen edellyttämiin toimenpiteisiin tilanteessa, jossa muutoksenhaku koskee muuta asiaa kuin edellä mainittua oikeutta. Lupa voidaan myöntää, koska toimituspäätös tulee tältä osin jäämään pysyväksi.

Ehdotettavan 1 momentin mukaan, toimituksen asianosainen voisi hakea maa- ja metsätalouden lupaa muutoksenhaun alaisessa toimituksessa tehtyjen ratkaisujen täytäntöön panemiseksi.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi luvan myöntämisen edellytyksistä. Säännöksen mukaan maa- ja metsätalouden lupaa voisi myöntää luvan, jos se olisi tärkeää toimituksen tarkoituksen toteuttamiseksi ja muutoksenhaku koskisi vain toimituksessa määrättyjä ja suoritettuja korvauksia tai kustannuksia eikä muutoksenhaku vaikuttaisi rekisteriyksikön ulottuvuuteen, omistukseen tai hallintaan, toimituksessa käsitelyihin oikeuksiin eikä toimituksesta kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin.

Pykälän 3 momentiksi ehdotetaan voimassa olevan lain 2 momentin mukaisia säännöksiä vastaavia säännöksiä asianosaisen hakemuksen käsittelyssä noudatettavasta menettelystä. Säännöksen mukaan asianosaisen olisi toimitettava hakemus kiinteistörekisterin pitäjälle. Kiinteistörekisterin pitäjän olisi toimitettava pyyntö edelleen maa- ja metsätaloudelle ja liitettävä mukaan oma lausuntonsa asiasta. Kiinteistörekisterin pitäjän lausunto on tarpeen muutoksenhaun mahdollisten kiinteistörekisterimerkintöjä koskevien vaikutusten selvittämiseksi.

Voimassa olevan lain mukaisessa menettelyssä maa- ja metsätalouden lupaa myöntää samalla luvan toimituksen rekisteröintiin muutoksenhausta huolimatta. Ehdotetussa uudessa rekisteröintimenettelyssä toimitus on tullut jo merkityksi kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana toimituksena lopettamisajankohtanaan. Muutoksenhaun alaisesta toimituksesta kiinteistörekisteriin merkittyjen tietojen lainvoimaistumattomuutta koskevat merkinnät poistettaisiin kiinteistörekisteristä sen jälkeen, kun maa- ja metsätalouden lupaa olisi ratkaissut valituksen ja toimitus olisi tullut lainvoimaiseksi.

206a §. Pykälä sisältää säännöksen maksettavan tai talletettavan korvauksen kokonaissumman minimimäärästä. Voimassa oleva kymmenen euron vähimmäismäärä esitetään korotettavaksi kahdeksikymmeneksi euroksi. Säännös vastaisi tällöin liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 83 §:n ja ratalain 73 §:n säännöksiä vähäisen korvauksen maksamatta jättämisestä.

Säännöksen mukaan, jos samalle korvauksensaajalle maksettavaksi määrätyn korvauksen kokonaissumma ei ylittäisi kahtakymmentä euroa, korvausta ei tarvitsisi maksaa tai tallettaa.

231a §. Kiinteistönmuodostamislain muutoksenhakua koskevat säännökset on annettu lain 19 luvussa, jossa säädetään muutoksenhausta maa- ja metsätalouden lupaa. Kiinteistörekisterin pitäjän ja toimitusinsinöörin eräitä päätöksiä koskevasta muutoksenhausta maa- ja metsätalouden lupaa säädetään lisäksi kiinteistönmuodostamislain 23 luvun erinäisten säännösten yhteydessä lain 285.3 §:ssä. Edellä mainitun pykälän 1 ja 2 momenteissa on kyse hallinto-oikeuteen tehtävästä muutoksenhausta. Kun lain 19 luvun säännökset koskevat muutoksenhakua maa- ja metsätalouden lupaa erinäisissä säännöksissä oleva lain 285 §:n 3 momentti esitetään siirrettäväksi uutena 231a §:nä 19 luvun säännösten yhteyteen. Kts. jäljempänä 285 §.

232 §. Pykälä sisältää luettelon toimitusratkaisuista, joihin haetaan muutosta toimituksen kestäessä. Pykälän 1 momentin kohta 6 esitetään tarkistettavaksi 72 ja 74 §:ien tultua kumotuiksi lailla 1424/2014 teknisesti siten, että 72–74 §:issä tarkoitettuja hankkeita koskeva viittaus muutetaan kohdistuvaksi 73 §:ssä tarkoitettuja hankkeita koskevaksi.

234 §. Pykälä sisältää säännöksen valituksen tekemiseksi varatun määräajan alkamisesta ja maa-
oikeuden tapahtunutta muutoksenhakua koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta kiinteistörekiste-
rin pitäjälle.

Pykälän voimassa olevan 1 momentin mukaan määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää
siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai 232 §:ssä tarkoitettu ratkaisu annettiin. Toimituksen
lopettamishetki, josta 30 päivän määräaika lasketaan, on kokousmenettelyssä edellä 190 §:ssä
säädetty kokouksessa ilmoitettava toimituksen lopettamisajankohta ja kirjallisessa menettelyssä
asianosaisille ilmoitettava toimituspäätöksen antamisajankohta. Säännöstä esitetään toimituk-
sen lopettamismenettelyyn ehdotettujen muutosten johdosta tarkistettavaksi siten, että määrä-
aika valituksen tekemiseen olisi 30 päivää toimituksen lopettamisajankohdasta tai toimituspää-
töksen antamisajankohdasta. Jos valitus koskisi 232 §:ssä tarkoitettua toimituksen kestäessä an-
nettua ratkaisua, määräaika valituksen tekemiseen olisi 30 päivää ratkaisun antamisesta.

Kun esityksessä ehdotetaan kiinteistötoimitusten merkitsemistä kiinteistörekisteriin lainvoimaa
vailla olevina toimituksina toimitusten lopettamisajankohtana tai kirjallisessa menettelyssä toi-
mituspäätöksen antamisajankohtana, tulee kiinteistörekisteriin merkityn tiedon kohdalla oleva
tiedon lainvoimaistumattomuutta koskeva merkintä poistaa toimituksen tultua lainvoimaiseksi.
Tiedon lainvoimaistumattomuutta koskeva merkintä on poistettavissa heti sen jälkeen, kun on
ilmeistä, ettei rekisteriin merkittyyn toimitukseen haeta muutosta maa-
oikeudesta. Jotta toimi-
tuksen lainvoimaistumattomuutta koskeva merkintä olisi poistettavissa kiinteistörekisteristä
mahdollisimman nopeasti muutoksenhakuajan umpeuduttua, pykälän 2 momenttia ehdotetaan
tarkistettavaksi siten, että maa-
oikeuden olisi annettava *viivytyksettä* tieto toimitusta koskevasta
valituksesta ja sen sisällöstä kiinteistörekisterinpitäjälle.

271 §. Pykälässä säädetään asiavirheen ja menettelyvirheen korjaamisesta. Pykälän 1 momentin
mukaan lopetetussa toimituksessa havaittu asiavirhe voidaan korjata poistamalla virheellinen
päätos ja ratkaisemalla asia uudelleen ennen toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemistä. Py-
kälän 2 momentin mukaan lopetetussa toimituksessa havaittu menettelyvirhe voidaan korjata
myös ennen toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemistä ottamalla toimitus tarpeellisilta osin
uudelleen käsiteltäväksi.

Voimassa olevassa laissa lopetetussa toimituksessa havaitun virheen korjaamisessa noudatet-
tava menettely on säädetty riippuvaksi toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä, koska
toimituksen oikeusvaikutusten syntyminen on laissa sidottu toimituksen rekisteröintiin. Tällöin
kiinteistörekisteriin vielä merkitsemättömässä lainvoimaisessakin toimituksessa havaitun vir-
heen korjaaminen voi tapahtua ottamalla kiinteistörekisteriin merkitsemätön toimitus uuteen
käsitteilyyn, koska virheen korjaaminen voi vaikuttaa vain toimituksen asianosaisen oikeuteen.

Kun kiinteistötoimitusten rekisteriin merkitseminen on edellä ehdotettu tapahtuvaksi toimituk-
sen lopettamisajankohtana tai toimituspäätöksen antamisajankohtana ja toimituksen oikeusvai-
kutusten syntyminen on kytketty kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen lainvoimaistumi-
seen, pykälän säännökset esitetään tarkistettavaksi ehdotettua toimituksen rekisteröintimenette-
lyä vastaavasti.

Pykälän 1 momentin mukaan lopetetussa toimituksessa ennen sen lainvoimaiseksi tuloa havaittu
virhe voitaisiin korjata poistamalla päätös ja ratkaisemalla asia uudelleen.

Vastaavasti pykälän 2 momentin mukaan lopetetussa toimituksessa havaittu menettelyvirhe voi-
taisiin korjata ennen toimituksen lainvoimaiseksi tuloa ottamalla toimitus tarpeellisilta osin uu-
delleen käsiteltäväksi.

Toimituksessa havaitun virheen korjaaminen voisi siten tapahtua toimituksen uudella käsittelyllä aina siihen asti, kunnes kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana merkitty toimitus tulisi lainvoimaiseksi.

272 §. Pykälässä säädetään toimituksen lopettamisen jälkeen toimituksessa ennen sen kiinteistörekisteriin merkitsemistä havaitun kirjoitusvirheen korjaamisesta. Pykälän 1 momentin mukaan toimituksessa tapahtunut mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe on tällöin korjattava.

Säännös esitetään tarkistettavaksi edellä pykälän 271 kohdalla esitetysti ehdotettua rekisteröintimenettelyä vastaavasti.

Ehdotettavan pykälän 1 momentin mukaan, jos toimituksen lopettamisen jälkeen ennen sen lainvoimaiseksi tuloa ilmenisi, että toimituksessa olisi tapahtunut mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe, se olisi korjattava.

277 §. Pykälässä säädetään kiinteistörekisteriin merkityssä toimituksessa havaitun virheen oikaisemisesta kiinteistönmääritystoimituksella tai kiinteistörekisterin pitäjän toimesta. Oikaisun määräaika on säädetty viideksi vuodeksi toimituksen rekisteröimisestä.

Voimassa olevien lopetetussa toimituksessa havaitun virheen korjaamista koskevien säännösten mukaan lain 271 §:ssä tarkoitettu asiavirhe tai menettelyvirhe sekä lain 272 §:ssä tarkoitettu kirjoitusvirhe korjataan ennen toimituksen lainvoimaiseksi tuloa ja lainvoimaiseksi tulonsa jälkeenkin ennen sen kiinteistörekisteriin merkitsemistä toimituskokousmenettelyssä ottamalla kiinteistörekisteriin merkitsemätön toimitus uuteen käsittelyyn (275§). Jos toimitus on merkitty kiinteistörekisteriin, sen kaikki oikeusvaikutukset ovat jo syntyneet. Kun kiinteistörekisteriin merkityssä toimituksessa havaitun virheen korjaamisella voi olla toimituksen asianosaisten lisäksi myös toimituksen ulkopuolisten henkilöiden oikeuksiin ulottuvia vaikutuksia, virheen korjaaminen on säädetty tapahtuvaksi kiinteistönmääritystoimituksella.

Kiinteistörekisteriin merkityssä toimituksessa havaittu sellainen mittaus-, lasku-, kirjoitus tai merkintävirhe taikka virhe rajan merkitsemisessä maastoon, joka ei ole vähäinen ja joka voi vaikuttaa asianosaisen oikeuteen, korjataan kiinteistönmääritystoimituksella. Jos edellä mainittu virhe on vähäinen, se voidaan oikaista kiinteistörekisterin pitäjän toimesta.

Kun kiinteistötoimitukset on edellä esitetty merkittäviksi kiinteistörekisteriin lopettamisajankohtanaan ennen lainvoimaiseksi tuloaan, pykälän 1 momentti esitetään tarkistettavaksi ehdotettua rekisteröintimenettelyä vastaavasti. Pykälän 1 momentin mukaan, jos kiinteistörekisteriin merkityssä ja lainvoimaistuneessa toimituksessa olisi tehty sellainen mittaus-, lasku-, kirjoitus tai merkintävirhe taikka virhe rajan merkitsemisessä maastoon, joka virhe ei olisi vähäinen ja joka vaikuttaisi asianosaisen oikeuteen, voitaisiin virhe oikaista kiinteistönmääritystoimituksessa, jos oikaisemisesta ei aiheutuisi kohtuutonta haittaa asianosaiselle. Momentissa tarkoitettua virheen oikaisu voitaisiin suorittaa, jos sitä koskevaa toimitusta olisi haettu viiden vuoden kuluessa toimituksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kiinteistörekisteriin lainvoimaan vailla olevana merkityssä toimituksessa havaittu vähäistä suurempi virhe voitaisiin siten korjata toimituksen lainvoimaiseksi tulon jälkeen kiinteistönmääritystoimituksella ja vähäinen virhe kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä.

285 §. Pykälän 3 momentissa säädetään muutoksenhausta kiinteistörekisterin pitäjän päätöksiin. Säännöksen 3 momentti esitetään siirrettäväksi uudeksi 231a §:ksi edellä esitetysti. Säännös säilyisi muilta osin voimassa olevan lain mukaisena. Kts. edellä 231a §.

287 §. Kiinteistötoimituksessa saatetaan joutua ratkaisemaan muun muassa saannon pätevyyttä koskevia riitoja, jolloin asian selvittäminen voi edellyttää todistajien kuulemista. Myös erilaisia vahinkoja ja korvauksia koskevissa kysymyksissä voi asiantuntijoiden tai todistajien kuuleminen olla tarpeen. Voimassa oleva 2 momentin mukaan kuuleminen tapahtuu valallisesti tuomioistuimessa. Kiinteistönmuodostamislain antamisen jälkeen tapahtuneiden oikeudenkäymiskaaren 17 luvun todistelua koskevien muutosten vuoksi (Laki oikeudenkäymiskaaren muuttamisesta 732/2015) säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi oikeudenkäymiskaaren säännöstä vastavasti siten, että kuuleminen tapahtuisi alioikeudessa vakuutuksen nojalla.

290a §. Pykälän 1 momentissa säädetään kirjaamisviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta, jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu kiinteistötoimituksen suorittamisen jälkeen muuhun kiinteistöön tai rekisteriyksikköön kuin mitä koskevana ne on alun perin kirjattu. Ilmoitusvelvollisuus koskee säännöksen perustelujen mukaan myös toimituksessa muutoin havaittuja vanhentuneita kirjausmerkintöjä.

Kiinteistörekisterin pitäjän lainkohdassa tarkoitetusta ilmoitusvelvollisuudesta kirjaamisviranomaiselle säädetään tarkemmin kiinteistönmuodostamisasetuksen 103 §:n 1 momentissa ilman laintasoista valtuutussäännöstä. Asetuksen mukaan kiinteistörekisterin pitäjän olisi tehtävä lain 290a §:n 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus kirjaamisviranomaiselle sen jälkeen, kun kiinteistöt olisi merkitty kiinteistörekisteriin. Voimassa oleva lain mukaan toimitus ja siinä muodostetut kiinteistöt merkitään kiinteistörekisteriin sen jälkeen, kun toimitus on saanut lainvoiman.

Säännös esitetään annettavaksi laintasoisena ja tarkistettavaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen ajantasaisuuden parantamiseksi siten, että ilmoitus olisi tehtävä viivytyksettä.

Pykälän 1 momentin mukaan, jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuisi kiinteistötoimituksen jälkeen muuhun kiinteistöön tai rekisteriyksikköön kuin mitä koskevana se olisi kirjattu tai toimituksessa havaittaisiin muutoin vanhentuneita kirjausmerkintöjä, kiinteistörekisterin pitäjän olisi ilmoitettava asiasta kirjaamisviranomaiselle. Ilmoitus olisi tehtävä viivytyksettä sen jälkeen, kun kiinteistöt olisi merkitty kiinteistörekisteriin.

Kun uusjaossa, yhteisen alueen jaossa tai halkomisessa muodostetut kiinteistöt voidaan merkitä kiinteistörekisteriin ennen toimituksen lopettamista jakoehdotuksen tultua lainvoimaiseksi, kiinteistörekisterin pitäjän kirjaamisviranomaiselle tehtävän ilmoituksen antamisajankohta ei riipu toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisajankohdasta. Lainkohdassa tarkoitettu kiinteistörekisterin pitäjän ilmoitettava asia voi ilmetä myös esimerkiksi lohkomistoimituksen yhteydessä, jolloin ilmoitus tapahtuu sen jälkeen, kun toimituksesta on tehty merkinnät kiinteistörekisteriin eli kun toimituksessa muodostettu kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisterin pitäjän lopetettuun toimitukseen perustuvan ilmoituksen nojalle tehtävät kirjausten kohdentamistarkistukset ovat tehtävissä sen jälkeen, kun toimituksella muutettu kiinteistöjaotus on tullut lainvoimaiseksi.

1.2 Kaivoslaki

77 §. Kaivostoimitus. Pykälässä säädetään kaivostoimituksesta kaivosalueeseen ja kaivoksen apualueeseen liittyvänä kiinteistötoimituksena. Kaivostoimituksessa lunastetaan kaivosalue ja kaivosluvan haltijalle tulevat oikeudet, määrätään korvaukset ja suoritetaan tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet. Säännöksen mukaan lunastamisessa noudatetaan lunastuslakia, ellei kaivoslaissa toisin säädetä. Virheen korjaamisesta tai oikaisemisesta sekä toimituksen tai päätöksen purkamista koskevassa asiassa on voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislain 22 luvussa

säädetään. Tämän lisäksi kaivostoimituksessa noudatettavasta menettelystä on soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa kiinteistötoimituksesta säädetään (LunL 16 §).

Kun lunastustoimituksen rekisteröinnissä noudatettava menettely on säädetty lunastuslaissa toisin kuin kiinteistönmuodostamislaisissa säädetty kiinteistötoimituksen rekisteröintimenettely ja kun kaivostoimitus esitetään jatkossa rekisteröitäväksi vastaavalla tavalla kuin kiinteistönmuodostamislaisissa säädetty kiinteistötoimitus, lakiin esitetään lisättäväksi tätä koskeva säännös. Säännöksen mukaan kaivostoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä olisi voimassa mitä kiinteistönmuodostamislaisissa toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä säädetään, jollei tämän lain säännöksistä muuta johtuisi.

Säännöksen 2 momentin kirjoitusasu esitetään tarkistettavaksi poistamalla sana kuitenkin säännöksen sisällön kannalta tarpeettomana ilmaisuna.

84 §. *Lunastuksen kohteen vahvistaminen ja käyttöoikeuden perustaminen.* Voimassa olevan lain 1 momentin mukaan kaivostoimituksen loppukokouksessa on julistettava lunastuspäätös ja annettava valitusosoitus. Kun kiinteistötoimitusmenettelyä ja lunastustoimitusmenettelyä esitetään muutettavaksi siten, että toimitus lopetettaisiin jatkossa kokouksessa ilmoitettavana lopettamisajankohtana, josta alkaisi kulua muutoksenhaku aika, pykälän 1 momenttia esitetään tarkistettavaksi edellä mainittuja muutoksia vastaavasti.

Ehdotettavan 1 momentin mukaan kaivostoimituksen loppukokouksessa olisi annettava lunastuspäätös ja ilmoitettava toimituksen lopettamisajankohta sekä toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Valitusosoitus olisi annettava suullisesti. Voimassa olevan säännöksen kirjoitusasua esitetään samalla muutettavaksi siten, että lunastuspäätös julistamisen sijasta annettaisiin.

93 §. *Kaivostoimituksen rekisteröinti.* Kun pykälästä esitetään poistettavaksi sen 2 momentin lainvoimaa vailla olevan toimituksen rekisteröintiä koskevat säännökset, pykälän otsikko ehdotetaan muutettavaksi sen uutta sisältöä paremmin vastaavaksi otsikolla *Kaivostoimituksen rekisteröintiin liittyvät ilmoitukset*.

Kaivostoimituksissa tapahtuvassa lunastamisessa noudatetaan edellä todetusti lunastuslain lunastusta koskevia säännöksiä. Kaivostoimituksen rekisteröintimenettelyn yksinkertaistamiseksi ja rekisteröinnin nopeuttamiseksi kaivoslaissa on luovuttu lunastuslaissa toimituksen rekisteriin merkitsemiselle asetetusta korvausten suorittamista koskevasta vaatimuksesta. Pykälän 1 momentin mukaan kaivostoimitus voidaan rekisteröidä korvausten suorittamisesta riippumatta sen jälkeen, kun toimitus on saanut lainvoiman. Kun toimituksen rekisteröintiä ei ole kaivoslaissa kytketty korvausten maksamiseen toisin kuin lunastuslaissa, lainkohta sisältää edellä mainittua säännöstä täydentävän säännöksen. Säännöksen mukaan korvausten suorittamisesta ei tarvitse ilmoittaa Maanmittauslaitokselle toimituksen rekisteröijänä.

Kun kaivostoimituksen kiinteistörekisteriin merkitseminen on edellä 77 §:n 2 momentissa esitetty tapahtuvaksi vastaavalla tavalla kuin kiinteistönmuodostamislaisissa säädetty kiinteistötoimituksen rekisteröinti, pykälän 1 momentin rekisteröintisäännös ehdotetaan kumottavaksi tarpeettomana. Toimitus merkittäisiin jatkossa kiinteistörekisteriin viimeisessä toimituskokouksessa ilmoitettavana lopettamisajankohtana lainvoimaa vailla olevana toimituksena. Toimituksen lainvoimaistumattomuutta koskevat merkinnät poistettaisiin kiinteistörekisteristä toimitusta koskevan muutoksenhakuajan umpeuduttua tai jos toimituksesta olisi valitettu maa- ja metsälaissa sen jälkeen, kun maa- ja metsälaissa tuomio olisi tullut lainvoimaiseksi.

Toimituksesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävät merkinnät kuten esimerkiksi kiinteistöjen omistusoikeuksissa tapahtuvat muutokset kirjattaisiin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin toimituksen tultua lainvoimaiseksi. Samalla poistettaisiin kaivostoimituksesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistöjen kohdalle tehdyt merkinnät kiinteistöllä vireillä olevasta ja siihen kohdistuvasta kaivostoimituksesta.

Voimassa olevan 1 momentin korvausten suorittamista koskeva säännös on edelleen tarpeellinen, koska kaivostoimituksessa lunastus tapahtuu edellä todetusti lunastuslain säännösten mukaisesti. Kun toimitus voidaan rekisteröidä korvausten suorittamisesta riippumatta, ei kaivostoimituksessa hakijan suoritettavaksi määrättyjen korvausten suoritusta ole tarpeen ilmoittaa lunastuslain 52.4 §:ssä säädetysti Maanmittauslaitokselle. Ehdotettavan pykälän 1 momentin mukaan korvausten suorittamisesta ei tarvitsisi ilmoittaa Maanmittauslaitokselle.

Kiinteistötietojärjestelmä muodostuu kiinteistörekisteristä ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Pykälän voimassa oleva 2 momentti sisältää poikkeussäännöksen muutoksenhaun johdosta lainvoimaa vailla olevan toimituksen merkitsemisestä kiinteistötietojärjestelmään maa- ja metsätalouden luovutuksen luvalla kiinteistötietojärjestelmän ylläpitäjän (käytännössä toimitusinsinöörin) hakemuksesta.

Pykälän 2 momentin mukaan muutoksenhaun johdosta lainvoimaa vailla olevasta kaivostoimituksesta voidaan tehdä merkinnät kiinteistötietojärjestelmään maa- ja metsätalouden luvalla niiden kiinteistöjen osalta, joita muutoksenhaku ei koske. Merkintä voidaan tehdä myös muutoksenhaun kohteena olevasta kiinteistöstä, jos muutoksenhaku ei vaikuta lunastuksen kohteen vahvistamiseen, käyttö- tai muiden oikeuksien perustamiseen taikka lunastustoimituksesta muuten kiinteistön kohdalle tehtäviin merkintöihin.

Maa- ja metsätalouden on KML 234 §:n mukaan annettava tieto toimitusta koskevasta valituksesta ja sen sisällöstä kiinteistörekisterin pitäjälle. Kaivostoimituksen rekisteröinti muutoksenhausta huolimatta on siten riippunut ensisijaisesti kiinteistörekisterin pitäjän rekisteröinnin nopeuttamisen tarpeellisuutta koskeneesta harkinnasta.

Kun kaivostoimitus merkittäisiin jatkossa kiinteistörekisteriin lopettamisajankohtana lainvoimaa vailla olevana toimituksena, menettää voimassa oleva 2 momentin rekisteröinnin nopeuttamista koskevana säännöksenä merkityksensä. Pykälän 2 momentti esitetään tämän vuoksi kumottavaksi.

Voimassa olevan 3 momentin mukaan Maanmittauslaitoksen tulee ilmoittaa kaivosviranomaiselle kaivostoimituksen kiinteistötietojärjestelmään merkitsemisestä. Maanmittauslaitoksen on tehtävä lainkohdassa tarkoitettu ilmoitus toimituksen lainvoimaiseksi tulemisen jälkeen tai jos toimituksesta on valitettu maa- ja metsätalouteen, sen jälkeen, kun maa- ja metsätalouden on antanut luvan toimituksen merkitsemiseksi kiinteistötietojärjestelmään muutoksenhausta huolimatta. Kun voimassa olevan lain säännös muutoksenhaun johdosta lainvoimaa vailla olevan toimituksen merkitsemisestä kiinteistötietojärjestelmään menettää merkityksensä ehdotetun toimituksen rekisteröintimenettelyä koskevan muutoksen johdosta, ilmoitus kaivosviranomaiselle toimituksen kiinteistötietojärjestelmään merkitsemisestä tehtäisiin jatkossa aina kaivostoimituksen lainvoimaistuttua. Ilmoituksen tekoajankohta vastaisi siten voimassa olevan lain pääsääntönä olevaa ajankohdtaa. Kaivostoimituksen lainvoimaistuttua lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä voidaan poistaa toimituksen kohteena olevien kiinteistöjen kohdalta merkinnät kaivostoimituksen vireilläolosta.

Voimassa olevan lain 3 momentti ehdotetaan annettavaksi uutena 2 momenttina. Momentin mukaan Maanmittauslaitoksen olisi ilmoitettava kaivosviranomaiselle kaivostoimituksen merkitseminen kiinteistötietojärjestelmään sen jälkeen, kun kaivostoimitus olisi tullut lainvoimaiseksi.

(VN asetus kaivostoiminnasta (391/2012) 34.1 § ”Toimivaltaisen maanmittaustoimiston tulee ilmoittaa sähköisesti kaivosviranomaiselle kaivostoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä.” tulee kumota ehdotetun 3 momentin kanssa päällekkäisenä ja hallinnollisesti vanhentuneena säännöksenä. Maanmittauslaitoksen hallinto-organisaatio on uudistettu muun muassa siten, että hallinnollisesti ja toimialueeltaan rajatut itsenäiset maanmittaustoimistot on lakkautettu.)

Pykälän 4 momentti sisältää valtuutussäännöksen, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kaivostoimituksen rekisteröinnistä. Kun kaivostoimituksen rekisteröinti tapahtuisi jatkossa vastaavalla tavalla kuin mitä kiinteistönmuodostamislaisissa säädetään kiinteistötoimituksen rekisteröinnistä, voimassa oleva 4 momentti ehdotetaan kumottavaksi tarpeettomana.

97 §. Korvaukset erityisissä tapauksissa. Pykälän 3 momentti sisältää säännöksen korvaukselle määrättävän koron laskenta-ajankohdan alkamishetkestä. Säännöksen mukaan 96 §:n mukainen vuotuinen korko lasketaan alkavaksi kaivostoimituksen loppukokouksen ajankohdasta lukien.

Säännöstä esitetään tarkistettavaksi edellä esitetyn toimituksen lopettamista koskevan muutosehdotuksen johdosta siten, että 96 §:n mukainen vuotuinen korko laskettaisiin alkavaksi kaivostoimituksen lopettamisajankohdasta lukien.

1.3 Yksityistielaki

77 §. Sopimus yksityistietoimituksen perusteena. Pykälä sisältää säännökset niistä edellytyksistä, joiden vallitessa yksityistietoimitus voidaan tehdä asianosaisten välisen sopimuksen mukaisesti. Edellä kiinteistönmuodostamislain toimitusmenettelyä koskevia säännöksiä on esitetty muutettavaksi siten, että sopimukseen perustuva kiinteistötoimitus voitaisiin laissa säädetyin edellytyksin suorittaa kokouskäsitteilyn sijasta myös kirjallisessa menettelyssä. Pykälää esitetään täydennettäväksi vastaavalla tavalla uudella 3 momentilla siten, että asianosaisten väliseen sopimukseen perustuva selvä ja riidaton yksityistietoimitus voitaisiin suorittaa kirjallisessa menettelyssä, jos sopimus täyttäisi 1 ja 2 momentissa yksityistietoimituksen perusteeksi hyväksyttävälle sopimukselle asetetut vaatimukset ja jos toimitusinsinööri katsoisi menettelyn tarkoituksenmukaiseksi eikä kukaan asianosaisista vastustaisi menettelyä.

80 §. Yksityistietoimituksen rekisteröinti. Pykälän 1 momentin mukaan yksityistietoimituksen rekisteröintiin sovellettaisiin mitä kiinteistönmuodostamislain 192 §:ssä säädetään. Yksityistietoimitus voitaisiin siten merkitä kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisajankohtana vastaavalla tavalla kuin kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettu kiinteistötoimitus. Toimituksen lainvoimaistumattomuutta koskevat merkinnät poistettaisiin kiinteistörekisteristä toimitusta koskevan muutoksenhakuajan umpeuduttua tai jos toimituksesta olisi valitettu maa- oikeuteen sen jälkeen, kun maa- oikeuden tuomio olisi tullut lainvoimaiseksi.

Pykälän voimassa oleva 2 momentti sisältää poikkeussäännöksen alueellisen yksityistietoimituksen rekisteröinnistä maa- oikeuden luvalla muutoksenhausta huolimatta, vaikka toimitus ei ole tullut lainvoimaiseksi. Säännöksen mukaan alueellisesta yksityistietoimituksesta voidaan tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin niiden kiinteistöjen osalta, joita muutoksenhaku ei koske. Merkintä voidaan tehdä myös muutoksenhaun kohteena olevan kiinteistön osalta, jos muutoksenhaku ei vaikuta tie- oikeuden vahvistamiseen taikka toimituksesta kiinteistörekisteriin tehtäviin merkintöihin. Kiinteistörekisterin pitäjän on pyydettävä lupa merkintöjen tekemiseen maa- oikeudelta. Asian ratkaisee maa- oikeuden puheenjohtaja.

Voimassa olevan 2 momentin tarkoituksena on ollut nopeuttaa alueellisen yksityistietoimituksen merkitsemistä kiinteistörekisteriin mahdollistamalla rekisteröinti muutoksenhausta huolimatta toimituksen lainvoimaistumista odottamatta. Kun kiinteistötoimitusten rekisteröintimenettely on edellä ehdotettu muutettavaksi siten, että toimitukset merkittäisiin kiinteistörekisteriin lopettamisajankohtanaan lainvoimaa vailla olevana toimituksena, pykälän 2 momentti ehdotetaan kumottavaksi tarpeettomana.

1.4 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta

50 §. Pykälässä säädetään lunastustoimituksen loppukokouksessa julistettavasta lunastuspäätöksestä ja sitä koskevasta muutoksenhausta sekä loppukokouksen ajankohdasta. Voimassa olevan lain mukaan lunastuspäätös on julistettava ja sitä koskeva valitusosoitus annettava loppukokouksessa, jota ei saa pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman.

Lunastuslain 16 §:n mukaan lunastustoimituksessa noudatettavasta menettelystä on soveltuvin osin voimassa mitä kiinteistönmuodostamislaissa säädetään kiinteistötoimituksista. Kiinteistönmuodostamislain 190 §:ssä säädettyä toimitusmenettelyä esitetään edellä muutettavaksi siten, että kiinteistötoimitus päätettäisiin jatkossa ilmoittamalla loppukokouksessa toimituksen lopettamisajankohta sen jälkeen, kun toimituksessa olisi annettu kaikkia siinä käsiteltäviä asioita koskevat päätökset. Lunastuslain lunastuspäätöksen julistamista koskevaan säännökseen esitetään tehtäväksi edellä selostetusta toimitusmenettelyä koskevasta muutosehdotuksesta johtuva tarkistus. Kun toimitusta koskeva muutoksenhakuaika alkaisi kulua toimituksen loppukokouksessa ilmoitettavasta toimituksen lopettamisajankohdasta eikä toimituksen loppukokouksen pitoajankohdasta kuten voimassa olevan lain mukaisessa toimitusmenettelyssä, voimassa olevan lain muutoksenhakua koskevaa säännöstä esitetään myös tältä osin tarkistettavaksi.

Pykälän 1 momentin mukaan lunastuspäätös olisi annettava lunastustoimituksen loppukokouksessa ja ilmoitettava samalla toimituksen lopettamisajankohta sekä toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Kun lunastuspäätöstä ja toimitusta koskeva muutoksenhakuaika alkaisi kulua kokouksessa ilmoitetusta toimituksen lopettamisajankohdasta, valitusosoitus olisi annettava suullisesti. Voimassa olevan säännöksen kirjoitusasu esitetään samalla muutettavaksi siten, että lunastuspäätös julistamisen sijasta annettaisiin.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi lunastustoimitusmenettelyä koskevista määräajoista. Säännöksen mukaan lunastustoimituksen loppukokousta ei saisi pitää ennen kuin lunastuslupa olisi saanut lainvoiman. Toimitusmenettelyyn liittyvänä uutena säännöksenä esitetään lisättäväksi toimituksen lopettamisajankohtaa koskeva säännös. Säännöksen mukaan toimituksen loppukokouksessa ilmoitettava toimituksen lopettamisajankohta ei saisi olla myöhäisempi kuin 14 päivää loppukokouksesta.

51 §. Pykälän säännökset koskevat lunastustoimituksen rekisteröintiä. Voimassa olevan lain mukaan toimitusinsinöörin on toimitettava asiakirjat kiinteistörekisterin pitäjälle valitusajan päätyttyä ja viimeistään 60 päivän kuluessa lunastuspäätöksen julistamisesta toimituksen kiinteistönmuodostamislain 192 §:n mukaista tarkastamista ja kiinteistörekisteriin merkitsemistä varten. Kiinteistörekisterin pitäjä voi vielä toimitusinsinöörin pyynnöstä pidentää edellä mainittua määräaika.

Toimivalta tehdä lunastuslaissa tarkoitettuja lunastustoimituksia on vain Maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa toimivalla toimitusinsinöörillä. Kunnan palveluksessa virkasuhteessa oleva kiinteistöinsinööri voi tehdä vain KML 5 §:n 2 momentissa lueteltuja kiinteistötoimituksia sellaisella asemakaava-alueella, jonka kiinteistörekisterin pitämisestä kunta huolehti.

Käytännössä Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri huolehtii myös suorittamansa lunastustoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä siitä riippumatta, tapahtuuko toimitus alueella, jonka kiinteistörekisterin pidosta vastaa Maanmittauslaitos taikka sellaisella asemakaava-alueella, jonka kiinteistörekisterin pitämisen kunta on ottanut huolehtiakseen. Kun lunastustoimituksen suorittanut toimitusinsinööri huolehtii toimituksen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin, hän vastaa samalla toimituksen rekisteröintikelpoisuudesta.

Kun toimintaympäristö, jonka vallitessa 51 § on annettu, on aikaisemmin kuvastusti muuttunut ja lunastustoimituksen rekisteröinti tapahtuu käytännössä edellä selostetulla tavalla, lunastustoimituksen rekisteröintisäännös esitetään tarkistettavaksi nykyistä rekisteröintikäytäntöä ja ehdotettua kiinteistötoimituksen rekisteröintimenettelyä vastaavaksi. Säännöksen mukaan lunastustoimitus merkittäisiin kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisajankohtana merkinnällä lunastus keskeneräinen, jollei olisi ilmeistä, ettei merkitseminen olisi tarpeen.

Ehdotettu lunastustoimituksen rekisteröintimenettely vastaisi edellä kiinteistönmuodostamislaissa ehdotettua kiinteistötoimituksen rekisteröintimenettelyä siltä osin, kuin toimitus esitetään rekisteröitäväksi lopettamisajankohtanaan. Koska kiinteistötoimituksen oikeusvaikutukset syntyvät toimituksen tultua lainvoimaiseksi, toimitus merkitään kiinteistörekisteriin lopettamisajankohtanaan merkinnällä ”toimitus vailla lainvoimaa”. Kun toimituksen oikeusvaikutusten syntyminen on sidottu toimituksen lainvoimaistumiseen, toimituksen lainvoimaistumattomuutta koskeva tieto on poistettavissa rekisteristä automatisoidusti muutoksenhakuajan umpeuduttua sen jälkeen, kun on käynyt ilmeiseksi, ettei kiinteistörekisteriin merkittyyn toimitukseen ole haettu muutosta. Kun lunastushankkeen toteuttamisen edellyttämät kiinteistöihin kohdistuvat lunastustoimituksessa perustetut oikeudet (lunastuksen oikeusvaikutukset) syntyvät tästä poiketen vasta lunastustoimituksessa määrättyjen korvausten tultua suoritetuiksi lunastustoimituksen ja lunastuspäätöksen lainvoimaistumisesta riippumatta, toimitus esitetään merkittäväksi kiinteistörekisteriin lopettamisajankohtanaan merkinnällä ”lunastus keskeneräinen”.

Lunastustoimituksen rekisteröinti on ilmeisen tarpeetonta esimerkiksi sellaisessa tilanteessa, jossa toimitus suoritetaan vain korvausten määräämiseksi.

Lunastuslain 8a luku sisältää säännökset lunastustoimituksessa toimituspäätöksellä korvausta vastaan lunastuksen hakijalle perustetun oikeuden tai rajoituksen muuttamisesta, lakkauttamisesta ja oikeuden siirtämisestä. Lain 72b ja 72d § mahdollistavat muutoin toimitusmenettelyssä suoritettavan lunastuslaissa tarkoitetun lunastusasian käsittelyn kevennytyssä menettelyssä kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä laissa säädetyin edellytyksin. Lain 72c §:ssä tarkoitettu kiinteistörekisterin pitäjän päätös koskee osapuolten sopimuksen perusteella kiinteistörekisteriin tehtävää merkintää erityisen oikeuden haltijasta. Kun edellä kiinteistönmuodostamislaissa kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä tehtävät kiinteistörekisteriin merkittäviä laissa mainittuja oikeuksia ja kiinteistöjen ominaisuuksien muuttamista koskevat päätökset on esitetty merkittäviksi kiinteistörekisteriin päätöksen antamisajankohtana, ehdotetaan myös lunastuslain nojalla tehtävät kiinteistörekisterin pitäjän päätökset merkittäviksi vastaavasti päätöksen antamisajankohtana. Lunastuslain nojalla tehtävien kiinteistörekisterin pitäjän päätösten rekisteriin merkitsemisessä noudatettava menettely vastaisi siten kiinteistönmuodostamislain nojalla tehtävien kiinteistörekisterin pitäjän päätösten rekisteröintimenettelyä.

Lain 76 §:ssä säädetään lunastuksen hakijan vaihtamisesta lunastushankkeen vireillä ollessa. Jos hakemus on tehty lunastustoimituksen lopettamisen jälkeen ennen lunastuksen päättymistä, asian ratkaisee kiinteistörekisterin pitäjä.

Pykälän 2 momentin mukaan kiinteistörekisterin pitäjän 72 b - d §:ssä ja 76 §:n 2 momentissa tarkoitetut päätökset merkittäisiin kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevina päätöksinä päätöksen antamisajankohtana.

Kun toimitus on edellä esitetty merkittäväksi lopettamisajankohtanaan kiinteistörekisteriin merkinnällä lunastus keskeneräinen, pykälän 3 momenttiin esitetään korvausten suorittamiseen kytettyä lunastuksen keskeneräisyyttä koskevan merkinnän poistamista koskevaa säännöstä. Säännöksen mukaan Maanmittauslaitoksen olisi kiinteistörekisterin pitäjänä poistettava rekisteristä lunastuksen keskeneräisyyttä koskeva merkintä viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastus olisi 54 §:ssä säädetysti päätynyt. Lain 54 §:ssä lunastus ehdotetaan päättyneeksi sen jälkeen, kun lunastuspäätös on tullut kaikilta osiltaan lainvoimaiseksi, toimituksessa määrätty korvaukset suoritetuiksi ja 45 §:n 2 momentissa tarkoitettu vakuus asetetuksi.

Kun hakijan on lunastuslain 52 §:n 1 momentin nojalla suoritettava kertakaikkinen korvaus kolmen kuukauden kuluessa toimituksen loppukokouksessa ilmoitetusta toimituksen lopettamisajankohdasta, lunastustoimituksesta kiinteistörekisteriin tehdyt lunastuksen keskeneräisyyttä koskevat merkinnät olisivat poistettavissa aikaisimmillaan noin kahden kuukauden kuluttua toimituksen lainvoimaiseksi tulosta, jos toimitukseen ei olisi haettu muutosta ja korvaukset olisi suoritettu toimituksessa määrätysti.

Lunastuslain mukaan lunastus voi menettelynä vielä raueta lunastustoimituksen lainvoimaiseksi tulon jälkeenkin, jos toimituksen hakija lyö laimin lunastustoimituksessa määrättyjen korvausten suorittamisen. Lunastustoimitus näkyisi siten kiinteistörekisterissä merkinnällä lunastus keskeneräinen aina siihen asti, kunnes voimassa olevan lain 53 §:n 1 momentissa säädetty lunastustoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiselle asetetut ehdot olisivat täyttyneet.

52 §. Pykälän 1 momentissa säädetään muun muassa korvauksen suorittamiselle asetetun määräjän alkamishetkestä. Voimassa olevan lain mukaan määräaika on laskettu lunastuspäätöksen julistamisesta eli toimituksen lopettamishetkestä. Kun lunastustoimituksen toimitusmenettelyssä noudatetaan soveltuvin osin kiinteistönmuodostamislaisissa säädettyä kiinteistötoimitusmenettelyä ja lunastustoimituskin siten päätettäisiin lunastustoimituksen loppukokouksessa ilmoitettavana lopettamisajankohtana, korvauksen suorittamisen määräjän alkamishetkeä koskeva säännös esitetään tarkistettavaksi siten, että määräaika alkaisi kulua toimituksen lopettamisajankohdasta. Esityksen johdosta korvauksen suorittamiselle asetetun määräjän alkamishetki näkyisi siten jatkossa myös kiinteistörekisteristä, koska toimitus merkittäisiin kiinteistörekisteriin 51 §:ssä ehdotetusti lopettamisajankohtanaan merkinnällä lunastus keskeneräinen.

Pykälän 1 momentin mukaan hakijan olisi suoritettava kertakaikkinen korvaus tai, jos ennakkokorvausta olisi suoritettu, loppuosa korvauksesta kolmen kuukauden kuluessa toimituksen loppukokouksessa ilmoitetusta toimituksen lopettamisajankohdasta, maksamalla korvaus korvaussensajalle tai tämän määräämään rahalaitokseen taikka, jos korvaus on määrätty tallettavaksi, kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon.

Määräaika korvauksen suorittamiselle laskettaisiin siten toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä.

53 §. Voimassa olevassa pykälässä säädetään lunastustoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisen edellytyksistä. Pykälän 1 momentti sisältää säännöksen lainvoimaisen toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä ja 2 momentti säännöksen muutoksenhaun johdosta lainvoimaa vailla olevan lunastustoimituksen rekisteriin merkitsemisestä maa- ja metsätalouden luvalla lunastuksen päättämiseen liittyvien oikeusvaikutusten aikaistamiseksi.

Pykälän 1 momentin voimassa olevan pääsäännön mukaan kiinteistörekisterin pitäjän on tehtävä lunastuksesta tarpeelliset merkinnät kiinteistörekisteriin viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastustoimituksessa tehty lunastuspäätös on kaikilta osiltaan saanut lainvoiman sekä toimituksessa määrätty kertakaikkinen korvaus on asianmukaisesti suoritettu ja lain 45 §:n 2 momentissa tarkoitettu vakuus asetettu. Lainkohdan mukaan toimitusinsinöörin on edellä mainittujen rekisteröintiedellytysten täytyttyä lähetettävä toimituksen asiakirjat ja kartat viivytyksettä kiinteistörekisterin pitäjälle. Säännös menettää merkityksensä, kun lunastuksesta tarpeelliset merkinnät on edellä ehdotettu tehtäväksi kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisajankohtana.

Pykälän voimassa olevan 2 momentin mukaan muutoksenhaun johdosta lainvoimaa vailla oleva lunastustoimitus on merkittävässä kiinteistörekisteriin lunastuksen hakijan pyynnöstä maa-
oikeuden luvalla lainkohdassa säädetty edellytyksin. Säännöksen tarkoituksena on mahdollistaa lunastuksen hakijalle hankkeen toteuttamisen aloittaminen muutoksenhausta huolimatta. Jos muutoksenhaussa on kysymys esimerkiksi vain toimituksessa määrättyjen korvausten riittävydestä, viivästyttäisi toimituksen maa-
oikeuskäsittely tarpeettomasti hankkeeseen ryhtymistä. Toimitus on voitu maa-
oikeuden luvalla merkitä kiinteistörekisteriin ennen muutoksenhaun käsitteilyä ja lunastuspäätöksen (toimituksen) lainvoimaistumista odottamatta lunastuksen päättymiseen liittyvien oikeusvaikutusten aikaistamiseksi. Lunastuksen hakija on voinut saada esimerkiksi lunastuspäätökseen perustuvan omistusoikeuden lunastustoimituksen kohteena olevaan kiinteistöön tai siitä muodostettuun lunastusyksikköön ja voinut alkaa käyttää sitä omistajahallinnan tavoin lunastuksen taustalla olevan hankkeen toteuttamiseksi lunastustoimituksen lainvoimaistumista odottamatta esimerkiksi tilanteessa, jossa lunastustoimituksessa ei ole suoritettu ennakkohaltuunottoa. Lunastuslain 53 §:n 2 momentin säännös on siten ollut linjassa KML 192 §:n 4 momentin toimituksen rekisteröintiä koskevan säännöksen kanssa, jonka mukaan kiinteistö ja muu rekisteriyksikkö sekä niitä koskevat toimituksessa perustetut oikeudet syntyvät tai lakkaavat silloin, kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin, jollei toisin säädetä.

Kun lunastuksen päättymiseen liittyvien oikeusvaikutusten aikaistamisessa on kyse lunastuspäätöksellä perustettujen oikeuksien täytäntöönpanosta muutoksenhausta huolimatta, pykälän voimassa olevaa 2 momenttia esitetään tarkistettavaksi lunastustoimituksen rekisteröintimenettelyyn ehdotettujen muutosten johdosta siten, että lunastuksen hakija voisi pyytää maa-
oikeudelta lupaa lunastuspäätöksen täytäntöön panemiseksi muutoksenhausta huolimatta (vrt. edellä KML 194a §). Kiinteistörekisteriin merkityn lunastustoimituksen kohdalla oleva merkintä lunastuksen keskeneräisyydestä poistettaisiin maa-
oikeuden lunastuksen hakijalle myöntämästä lunastuspäätöksen täytäntöönpanoluvasta huolimatta vasta sen jälkeen, kun 1 momentissa säädetty edellytykset olisivat täyttyneet. Voimassa olevassa laissa maa-
oikeuden luvalla rekisteröity toimitus näkyy muutoksenhausta ja toimituksen lainvoimaistumattomuudesta huolimatta kuten lainvoimaisena rekisteröity toimitus.

Voimassa olevan 2 momentin kirjoitusasua ehdotetaan selkiytettäväksi siten, että pykälän 2 momentissa säädettäisiin edellytyksistä, joiden perusteella lunastuksen hakija voi pyytää maa-
oikeudelta lupaa lunastuspäätöksen täytäntöön panemiseksi. Pykälän 3 momentissa säädettäisiin niistä edellytyksistä, joiden vallitessa maa-
oikeus voisi myöntää luvan ja pykälän 4 momentissa luvan pyynnössä noudatettavasta menettelystä.

Pykälän 2 momentin mukaan, jos lunastuspäätökseen olisi haettu muutosta maa-
oikeudesta ja omistusoikeuden saaminen lunastettavaan kiinteistöön tai alueeseen tai muiden lunastuksen päättymiseen liittyvien oikeusvaikutusten syntyminen olisi tärkeää lunastuksen tarkoituksen toteuttamiseksi, lunastuksen hakija voisi hakea maa-
oikeudelta lupaa lunastuspäätöksen mukaisten ratkaisujen täytäntöön panemiseksi.

Pykälän 3 momentin mukaan maa- ja metsätalouden ministeriö voi myöntää luvan, jos lunastuksen hakija olisi suorittanut lunastustoimikunnan määräämät korvaukset asianmukaisesti ja valitus lunastuspäätöksestä koskisi vain korvauksia tai kustannuksia tai muutoin sellaista seikkaa, joka ei vaikuttaisi kohteen vahvistamiseen taikka toimituksesta kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin. Jos valitus koskisi vain joitakin toimitukseen kuuluvia kiinteistöjä, lunastuspäätös voitaisiin panna täytäntöön muiden kiinteistöjen osalta.

Pykälän 4 momentin mukaan lunastuksen hakijan olisi toimitettava hakemus kiinteistörekisterin pitäjänä toimivalle Maanmittauslaitokselle, jonka olisi toimitettava se edelleen maa- ja metsätalouden ministeriölle ja liitettävä mukaan oma lausuntonsa asiasta. Maa- ja metsätalouden ministeriö olisi päätösvaltainen asiassa myös, kun siinä olisi vain puheenjohtaja.

54 §. Pykälän 1 momentissa säädetään lunastuksen päättymisestä ja 2 momentissa tästä tehtävistä ilmoituksista. Voimassa olevassa laissa lunastuksen päättymisen liitetään lunastuksesta kiinteistörekisteriin tehtävien merkintöjen suorittamiseen siten, että lunastus katsotaan päättyneeksi, kun nämä merkinnät on tehty.

Kun lunastuksesta tarpeelliset merkinnät kiinteistörekisteriin esitetään edellä 51 §:ssä tehtäviksi lainvoimaa vailla olevina merkintöinä rekisteröimällä toimitus jo lopettamisajankohdanaan, pykälän 1 momentti esitetään tarkistettavaksi vastaamaan ehdotettua rekisteröintimenettelyä.

Pykälän 1 momentin mukaan lunastus katsottaisiin päättyneeksi, kun lunastuspäätös olisi kaikilta osiltaan saanut lainvoiman sekä kertakaikkinen korvaus asianmukaisesti suoritettu ja 45 §:n 2 momentissa tarkoitettu vakuus olisi asetettu.

Pykälän voimassa olevassa 2 momentissa säädetään kiinteistörekisterin pitäjänä toimivan kunnan tehtävästä lunastustoimituksen rekisteröinti-ilmoituksesta Maanmittauslaitokselle ja kirjaamisviranomaiselle. Kun kunnan kiinteistömuodostamisviranomaisella ei ole toimivaltaa tehdä lunastuslaissa tarkoitettuja lunastustoimituksia ja Maanmittauslaitos toimitusten suorittajana rekisteröi myös kiinteistörekisteriä pitävän kunnan asemakaava-alueella suorittamansa lunastuslain mukaiset lunastustoimitukset, lainkohdasta esitetään poistettavaksi rekisteröintimenettelyä vastaamattomana säännös kunnan ilmoitusvelvollisuudesta Maanmittauslaitokselle suorittamastaan lunastustoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä sekä tähän liittyen säännös kirjaamisviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta.

Lisäksi pykälän 2 momentin viittaussäännöksen mukaan kirjaamisviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta säädetään 79 §:n 1 momentissa. Lain 79 §:n 1 momentin mukaan kirjaamisviranomaisen tulee viipymättä tehdä lunastuksen päättymisestä merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Säännös perustuu aikaan, jolloin käräjäoikeudet huolehtivat lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpidosta. Säännös esitetään vanhentuneena kumottavaksi. Nykyisin lunastuslain mukaisten toimitusten suorittamisesta vastaava Maanmittauslaitos huolehtii kiinteistörekisterin lisäksi myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpidosta.

Ehdotettavan 2 momentin mukaan Maanmittauslaitoksen olisi voimassa olevan lain mukaisesti kiinteistörekisterin pitäjänä toimitettava tieto lunastuksen päättymisestä lunastusluvan antaneelle viranomaiselle ja 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettun lunastuksen kysymyksessä ollessa todisteellisenä tiedoksiantona kiinteistön omistajalle tai oikeuden haltijalle.

55 §. Pykälässä säädetään lunastuksen 3 §:ssä tarkoitettujen oikeusvaikutusten voimaan tulosta ja oikeuksien muuttumisesta lunastuksen johdosta. Pykälän kirjoitusasu ehdotetaan selkiytettäväksi kirjoittamalla ensimmäinen momentti kahdeksi erilliseksi momentiksi.

Pykälän 1 momentin mukaan lunastuksen 3 §:ssä tarkoitetut oikeusvaikutukset tulisivat voimaan, kun lunastus olisi päättynyt. Lain 3 §:n mukaan lunastamalla voidaan hankkia kiinteää omaisuutta taikka pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus kuin myös rajoittaa pysyvästi tai määräajaksi oikeutta käyttää tai vallita kiinteää omaisuutta taikka erityistä oikeutta taikka lakkauttaa erityinen oikeus.

Lunastuksen päättymisestä säädetään lain 54 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan nämä edellä mainitut lunastamalla hankitut oikeudet tulisivat siten voimaan lunastuksen päätyttyä eli sen jälkeen, kun kiinteistörekisteriin merkinnällä lunastus keskeneräinen merkityn lunastustoimituksen lunastuksen keskeneräisyyttä koskevat merkinnät olisi poistettu kiinteistörekisteristä laissa säädettyjen edellytysten täytyttyä.

Pykälän 2 momentin mukaan, jos lunastamalla olisi hankittu omistusoikeus, omaisuus olisi vapaa kaikista sitä rasittavista oikeuksista lukuun ottamatta niitä oikeuksia, jotka olisi lunastuspäätöksellä 22 §:n 1 momentin nojalla pysytetty. Yleiseen tarpeeseen lunastettu omaisuus olisi vapaa myös yleisistä ja kunnallisista veroista ja rasituksista niin kauan kuin sitä käytettäisiin sellaiseen tarkoitukseen.

Pykälän voimassa oleva 2 momentti siirtyisi uudeksi 3 momentiksi. Säännöksen mukaan, jos lunastamalla ei olisi hankittu omistusoikeutta, oikeudet muuttuisivat vain lunastuspäätöksessä sanotulla tavalla.

72a §. Pykälässä säädetään lunastamalla hankitun erityisen oikeuden ja lain 3 §:n 2 kohdassa tarkoitetun rajoituksen muuttamisesta. Pykälää esitetään selvennettäväksi siten, että 1 momentissa säädetäisiin toimituksen hakemisesta ja 2 momentissa muuttamisasian käsittelyssä noudatettavasta menettelystä.

Pykälän 1 momentin mukaan lunastamalla hankittua erityistä oikeutta tai 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettua rajoitusta voitaisiin muuttaa Maanmittauslaitokselta haettavalla toimituksella, jos olosuhteet olisivat lunastuksen jälkeen muuttuneet ja jos muutoksella voitaisiin poistaa tai vähentää erityisestä oikeudesta tai rajoituksesta aiheutuvaa haittaa ja jos muutos olisi tärkeä sille yritykselle, jonka vuoksi lunastus olisi pantu toimeen. Toimitusta voisi hakea oikeuden tai rajoituksen kohteena olevan omaisuuden omistaja tai lunastuksen hakija.

Pykälän 2 momentin mukaan, jos osapuolet olisivat sopineet muutoksesta eikä siitä aiheutuisi yleisen tai yksityisen edun kannalta sanottavaa haittaa, asia ratkaistaisiin toimituksessa, josta olisi voimassa mitä 71 §:n 2 momentissa säädetään. Muussa tapauksessa tai jos erityinen oikeus tai rajoitus tulisi kohdistumaan sellaiseen kiinteistörekisteriyksikköön, johon se ei ennestään kohdisti, sovellettaisiin muuttamista koskevaan asiaan, mitä lunastusluvasta ja sen perusteella suoritettavasta lunastustoimituksesta säädetään.

72b §. Pykälässä säädetään olosuhteiden muuttumisen vuoksi tarpeettomaksi käyneen erityisen oikeuden tai lain 3 §:n 2 kohdassa tarkoitetun rajoituksen lakkauttamisesta. Lakkauttamista voi hakea oikeuden tai rajoituksen kohteena olevan omaisuuden omistaja tai lunastuksen hakija. Jos lakkauttaminen tapahtuu omistajan hakemuksesta, omistajan on korvattava lakkauttamisesta saamansa hyöty, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä. Jos osapuolet ovat sopineet lakkaamisesta ja sen johdosta suoritettavista korvauksista, asian ratkaisee käytännössä kiinteistörekisterin pitäjä. Muussa tapauksessa asia ratkaistaan toimituksessa, josta on voimassa, mitä 71 §:n 2 momentissa säädetään.

Pykälä esitetään selvennettäväksi siten, että lakkauttamista voitaisiin hakea Maanmittauslaitokselta ja että lakkauttamista koskevan asian ratkaisijana toimisi kiinteistörekisterin pitäjä, jos

osapuolet olisivat sopineet lakkaamisesta ja sen johdosta suoritettavista mahdollisista korvauksista.

Pykälän 1 momentin mukaan oikeuden tai rajoituksen kohteena olevan omaisuuden omistaja tai lunastuksen hakija voi hakea Maanmittauslaitokselta oikeuden tai rajoituksen lakkauttamista, jos lunastamalla hankittu erityinen oikeus tai 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettu rajoitus on olosuhteiden muuttumisen vuoksi käynyt lunastuksen hakijalle tarpeettomaksi.

Pykälän 2 momentti sisältäisi erillisenä säännöksenä säännöksen omistajan velvollisuudesta korvata lakkauttamisesta saamansa vähäistä suurempi hyöty, jos lakkauttaminen tapahtuisi omistajan hakemuksesta.

Pykälän 3 momentin mukaan asia ratkaistaisiin kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä, jos osapuolet olisivat sopineet lakkauttamisesta ja sen johdosta suoritettavasta korvauksesta. Muussa tapauksessa olisi noudatettava, mitä 71 §:n 2 momentissa säädetään.

Voimassa olevan lain mukaan oikeus lakkaa ja rajoitus poistuu, kun lakkaaminen on merkitty kiinteistörekisteriin taikka lakkauttamista koskevan ilmoituksen perusteella on todettu, ettei merkittäminen ole tarpeen. Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä tehty ratkaisu on merkitty kiinteistörekisteriin sen jälkeen, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi. Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksessä oikeuden tai rajoituksen kohteena olevan omaisuuden omistajan velvollisuus suorittaa korvausta perustuu jo korvausta koskevaan osapuolten väliseen sopimukseen. Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä lakkautettu oikeus lakkaa ja rajoitus poistuu siten kiinteistörekisterin pitäjän päätöksen tullessa lainvoimaiseksi. Kun kiinteistörekisterin pitäjän tässä lainkohdassa tarkoitettu päätös on edellä 51 §:ssä ehdotettu merkittäväksi kiinteistörekisteriin päätöksen antamisajankohtana lainvoimaa vailla olevana päätöksenä ja päätöksen oikeusvaikutukset syntyvät päätöksen tullessa lainvoimaiseksi, ei oikeuden lakkaamisesta ja rajoituksen poistumisesta ole tarpeen säätää erikseen.

Jos korvausvelvollisuutta koskeva asia ja / tai lakkauttamista koskevien edellytysten olemassaolo on riittävänsä vuoksi käsitelty toimituksessa, sovelletaan toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisessä edellä esitettyjä lunastustoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevia säännöksiä. Toimituskäsittelyssä ratkaistun asian oikeusvaikutukset syntyvät siten sen jälkeen, kun toimitus on tullut lainvoimaiseksi ja toimituksessa määrätty korvaus on suoritettu taikka jos korvausta ei ole määrätty suoritettavaksi toimitus on tullut lainvoimaiseksi. Täten ei myöskään toimituksella lakkautetun oikeuden tai poistetun rajoituksen lakkaamisesta tai poistumisesta ole tarpeen säätää erikseen.

72c §. Pykälässä säädetään lunastamalla hankitun erityisen oikeuden siirtämisestä toiselle osapuolten tekemän sopimuksen perusteella. Voimassa olevan lain mukaan asian ratkaisee Maanmittauslaitos. Käytännössä asian käsittelijänä ja ratkaisijana toimii kiinteistörekisterin pitäjä. Pykälä esitetään tarkistettavaksi siten, että säännöksestä kävisi ilmi asian käsittelyssä noudatettava menettely.

Pykälän 1 momentin mukaan lunastamalla hankittu erityinen oikeus voitaisiin osapuolten tekemän sopimuksen perusteella siirtää toiselle, jos siirron saajana olisi julkisoikeudellinen tai 4 §:n 2 momentissa tarkoitettu yksityisoikeudellinen yhteisö ja yhteisö jatkaisi sen yrityksen toimintaa, jota varten lunastus olisi pantu toimeen.

Pykälän 2 momentin mukaan lunastamalla hankitun erityisen oikeuden siirtämistä haettaisiin Maanmittauslaitokselle osoitetulla hakemuksella. Asian ratkaisisi kiinteistörekisterin pitäjä.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätös merkittäisiin kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksenä siten kuin edellä 51 §:ssä on esitetty.

72d §. Pykälässä säädetään lunastusluvassa myönnetyn käyttötarkoituksen muuttamisesta kevennetyssä menettelyssä. Lunastuspäätöksessä määrätyn käyttötarkoituksen muuttamisella ei voida muuttaa lunastetun alueen tai perustetun oikeuden ulottuvuutta, vaan tämänkaltaiset muutokset on ratkaistava lunastuslupa-asiana. Kevennetyssä menettelyssä päätöksen käyttötarkoituksen muuttamisesta tekee käytännössä kiinteistörekisterin pitäjä. Kiinteistörekisterin pitäjän lunastuspäätöksen muuttamista koskevaan päätökseen haetaan muutosta siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa säädetään. Jos edellytyksiä kevennetyssä menettelyn käyttämiseksi ei ole, sovelletaan käyttötarkoituksen muuttamiseen mitä lunastusluvasta ja sen perusteella suoritettavasta lunastustoimituksesta säädetään.

Pykälän säännöksiä esitetään tarkistettavaksi siten, että niistä kävisi ilmi asian ratkaisu kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä asian käsittelyssä noudatettavan käytännön mukaisesti. Samalla kirjoitusasua esitetään selkeytettäväksi.

Pykälän 1 momentin mukaan Maanmittauslaitos voisi lunastajan hakemuksesta muuttaa lunastuspäätöksessä mainittua käyttötarkoitusta, jos lunastuksen hakijalle on tarpeen käyttää aluetta lunastuspäätöksestä poikkeavaan tarkoitukseen. Käyttötarkoitus voitaisiin muuttaa, jos yleinen tarve sitä vaatisi ja muutoksesta alueen omistajille tai siihen kohdistuvien muiden erityisten oikeuksien haltijoille olisi vähäinen.

Pykälän 2 momentin mukaan asian ratkaisi 1 momentissa tarkoitettussa tilanteessa kiinteistörekisterin pitäjä. Muussa tapauksessa käyttötarkoituksen muuttamista koskevaan asiaan sovellettaisiin mitä lunastusluvasta ja sen perusteella suoritettavasta lunastustoimituksesta säädetään.

Pykälän 3 momentti sisältäisi voimassa olevan lain 2 momentin mukaiset säännökset asianosaisten kuulemisesta asiaa käsiteltäessä ja käyttötarkoituksen muuttamista koskevan päätöksen tiedoksiantamisesta.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin voimassa olevan lain mukaisesti korvausasian käsittelystä, jos asianosainen katsoisi käyttöoikeuden muuttamisesta aiheutuvan hänelle haittaa tai vahinkoa. Säännösten kirjoitusasua esitetään tässä yhteydessä selkeytettäväksi. Pykälän 4 momentin mukaan asianosaisten, joka katsoisi käyttötarkoituksen muuttamisesta aiheutuvan hänelle haittaa tai vahinkoa, olisi ilmoitettava Maanmittauslaitokselle korvausvaatimuksensa kuuden kuukauden kuluessa päätöksen tiedoksiannosta. Jos päätöksestä olisi valitettu, korvausvaatimus olisi esitettävä Maanmittauslaitokselle kuuden kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Jos osapuolet eivät sopisi käyttöoikeuden muuttamisesta suoritettavasta korvauksesta, korvausasia olisi ratkaistava toimituksessa, josta on voimassa, mitä 71 §:n 2 momentissa säädetään. Edellä 3 momentissa tarkoitettuun tiedoksiantoon olisi sisällytettävä tiedot mahdollisuudesta korvausvaatimuksen esittämiseen.

Lisäksi voimassa oleva lain 4 momentti sisältää erillisen säännöksen lunastuspäätöksen muuttamisesta ja toimituksesta johtuvien tarpeellisten merkintöjen tekemisestä kiinteistörekisteriin.

Kun kiinteistörekisterin pitäjän tässä lainkohdassa tarkoitettu päätös on edellä 51 §:ssä ehdotettu merkittäväksi kiinteistörekisteriin päätöksen antamisajankohtana lainvoimaa vailla olevana päätöksenä ja toimituksesta tehdään tarpeelliset merkinnät kiinteistörekisteriin myös 51 §:ssä esitetyksi toimituksen lopettamisajankohtana merkinnällä lunastus keskeneräinen, laissa ei ole tarpeen säätää erikseen lunastuspäätöksen muuttamisesta ja toimituksesta johtuvien tarpeellisten merkintöjen tekemisestä kiinteistörekisteriin.

74a §. Voimassa olevan lain mukaan lainvoimainen lunastustoimitus voidaan merkitä kiinteistörekisteriin vasta sen jälkeen, kun hakija on suorittanut lunastustoimituksessa maksettavakseen määrättyt korvaukset korvauksensaajille. Lunastus voi hankkeena kuitenkin vielä raueta lunastustoimituksen lainvoimaiseksi tulon jälkeen, jos hakija laiminlyö lunastustoimituksessa määrättyjen korvausten suoritusvelvollisuutensa. Laiminlyönnin seurauksena myös lainvoimaisen lunastustoimituksen oikeusvaikutukset jäävät syntymättä, koska toimitusta ei voida merkitä kiinteistörekisteriin lunastuslaissa toimituksen rekisteröinnille säädetyn edellä mainitun rekisteröintiedellytyksen jäädessä täyttymättä. Lunastustoimituksesta ei siten tule lunastushankkeen raukeamisen vuoksi tehtäväksi mitään merkintöjä kiinteistörekisteriin.

Ehdotettu uusi lunastustoimituksen rekisteröintimenettely perustuu ehdotettuun kiinteistötoimitusten rekisteröintimenettelyyn, jossa kiinteistötoimitus merkittäisiin kiinteistörekisteriin ennalta ilmoitettuna toimituksen lopettamisajankohtana merkinnällä toimitus lainvoimaa vailla. Kun lunastustoimitus ehdotetaan lopettavaksi samalla tavalla kuin kiinteistötoimitus, esitetään myös lunastustoimitus merkittäväksi kiinteistörekisteriin lopettamisajankohtanaan. Kun lunastuksen oikeusvaikutusten syntyminen on lunastuslaissa kytketty toimituksessa määrättyjen korvausten suorittamiseen ja lunastus sekä sen myötä toimitus voivat vielä toimituksen lainvoimaistumisen jälkeen peruuntua, toimitus ehdotetaan merkittäväksi kiinteistörekisteriin lopettamisajankohtanaan merkinnällä ”lunastus keskeneräinen”. Merkintä ”lunastus keskeneräinen” poistettaisiin vasta sen jälkeen, kun lunastuksen hakija olisi suorittanut toimituksessa määrätty korvaukset.

Sen varalta, että lunastuksen ja sen myötä myös jo suoritettuna ja kiinteistörekisteriin merkityksi tulleen lunastustoimituksen oikeusvaikutukset jäisivät syntymättä lunastuksen hakijan laiminlyötyä korvausten suorittamisvelvollisuutensa korvauksensaajille, lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös lainvoimaiseksi tulleen toimituksen ja sitä koskevien merkintöjen poistamisesta kiinteistörekisteristä. Esimerkiksi lunastustoimituksessa omistusoikeuksin lunastettu maa-alue näkyy kiinteistörekisterissä lunastusyksiköksi merkittynä kiinteistönä merkinnällä ”lunastus keskeneräinen” ja vastaavasti kiinteistörekisterikartalla omana erillisenä kiinteistörajoin rajattuna rekisteriyksikkönä. Lunastustoimituksessa lunastajalle perustetut lunastusluvan mukaiset käyttöoikeudet näkyvät puolestaan lunastustoimituksen kohteena olevia kiinteistöjä rasittavina oikeuksina merkinnällä ”lunastus keskeneräinen”.

Lunastushankkeen aikana lainvoimaistunutta lunastustoimitusta koskevien rekisterimerkintöjen poistaminen ehdotetaan tehtäväksi kiinteistönmäärittäystoimituksella. Kiinteistönmuodostamislain 277 §:n mukaan kiinteistörekisteriin merkityssä toimituksessa tehty sellainenkin mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe taikka virhe rajan merkitsemisessä maastoon, joka virhe ei ole vähäinen ja joka vaikuttaa asianosaisen oikeuteen, on voitu oikaista kiinteistönmäärittäystoimituksella, jos oikaisemisesta ei ole aiheutunut kohtuutonta haittaa asianosaiselle. Toimitus on suoritettavissa viiden vuoden kuluessa toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä.

Kun lunastustoimitusta koskevien merkintöjen poistaminen ei johdu toimituksessa tehdystä virheestä ja kun KML 277 §:n nojalla kiinteistönmäärittäystoimituksella voidaan oikaista lainvoimaistuneessa toimituksessa havaittu asianosaisten oikeuteen vaikuttava muunlainenkin kuin vain vähäinen virhe, soveltuu kiinteistönmäärittäys lainvoimaista toimitusta koskevien merkintöjen poistamiseen KML 278 §:ssä säädettyä purkua paremmin. Korkeimmalle oikeudelle Maanmittauslaitoksen keskushallinnon toimesta tehtävä esitys kiinteistörekisteriin merkityn lainvoimaisen toimituksen purkamisesta olisi menettelynä raskas. Kiinteistönmäärittäystoimitus soveltuu lunastustoimitusta koskevien merkintöjen poistamiseen kiinteistörekisteristä nyt kysymyksessä olevassa tilanteessa paremmin myös sen vuoksi, että lunastuksella tavoitellut oikeusvai-

kutukset ovat jääneet syntymättä lunastustoimituksen lainvoimaistumisesta huolimatta lunastuksen hakijan laiminlyötyä korvausten suorittamisvelvollisuutensa ja vetäytyttyä lunastusta edellyttävän hankkeensa toteuttamisesta.

Kun lunastuksen oikeusvaikutusten syntyminen on kytketty korvausten suorittamiseen, ei esimerkiksi toimituksessa lunastuksen hakijalle lunastuspäätöksellä perustettu omistusoikeus lunastuksen perusteella erotettuun alueeseen (lunastusyksikköön) tai omistusoikeuksin hakijalle lunastettuun kiinteistöön ole vielä siirtynyt lunastuspäätöksen (lunastustoimituksen) lainvoimaiseksi tulemisella. Vastaavasti eivät myöskään lunastuksen hakijan hyväksi toimituspäätöksellä perustetut erilaiset kiinteistön omistajan omistusoikeuteen perustuvaa vapaata käyttöoikeutta rajoittavat käyttöoikeusyksikköinä kiinteistörekisterissä (kiinteistörekisterikartalla) kuvatut käyttöoikeudet vielä rajoita kiinteistön omistajan oikeuksia, koska lunastuksen hakija voi alkaa käyttää näitä lunastusoikeuksia vasta niistä määrätyt korvaukset suoritettuaan. Lunastustoimituksen ja siitä kiinteistörekisteriin tehtyjen merkintöjen poistaminen kiinteistörekisteristä on siten ensisijaisesti tekninen toimenpide.

Lunastustoimituksessa tehdyillä päätöksillä muutettu kiinteistöjaotus ja muutetut kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet ehdotetaan poistettaviksi kiinteistörekisteristä kiinteistönmääritystoimituksella, johon Maanmittauslaitoksen olisi annettava viivytyksettä määräys lunastuksen raukeamisesta tiedon saatuaan. Lunastustoimituksen lopettamisen jälkeen Maanmittauslaitos saa tiedon lunastuksen raukeamisesta muulle viranomaiselle säädetyn ilmoitusvelvollisuuden kautta lainhuuto- ja kirjaamisviranomaisena (LunL 80.1 §).

Säännöksen mukaan, jos hakija olisi laiminlyönyt lunastustoimituksessa määrätyn korvauksen suorittamisen eikä lunastettavaksi omaisuuden omistaja olisi vaatinut kolmen kuukauden kuluessa suoritusajan päättymisestä toimeenpanon jatkamista siten kuin 74 §:n 1 momentissa säädetään, lunastustoimituksella muutettu kiinteistöjaotus ja lunastustoimituksessa tehdyillä päätöksillä muutetut kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet olisi poistettava kiinteistönmääritystoimituksella. Maanmittauslaitoksen olisi annettava määräys toimituksen suorittamiseksi viivytyksettä sen jälkeen, kun tieto lunastuksen raukeamisesta olisi tullut Maanmittauslaitokselle kirjaamisviranomaisena.

Selvää on, että kiinteistönmääritystoimituksesta aiheutuvat kustannukset tulisivat hakijan maksettavaksi samalla tavalla kuin 71 §:n 2 momentissa tarkoitettussa toimituksessa. LunL 71.2 §:ssä tarkoitettu toimitus pidetään lisäkorvauksen määräämiseksi.

76 §. Pykälässä säädetään lunastuksen hakijan vaihtamisesta lunastushankkeen vireillä ollessa. Säännösten mukaan lunastajan vaihtamista koskevan päätöksen tekee se viranomainen, jonka käsiteltävänä lunastusasia kulloinkin on. Lunastuksen päättymisen jälkeen lunastamalla hankittu erityisen oikeuden siirto ratkaistaan 72c §:ssä säädetysti. Pykälän 2 momentin mukaan toimituksen lopettamisen jälkeen ennen lunastuksen päättymistä tehdyn hakemuksen ratkaisee Maanmittauslaitos. Voimassa olevan lain perustelujen mukaan Maanmittauslaitos ratkaisee asian myös niissä tilanteissa, joissa lunastustoimitus on valituksen johdosta maa- ja metsätieteiden tutkimuslaitoksen käsiteltävänä. Kun päätöksen tekee toimituksen lopettamisen jälkeen ennen lunastuksen päättymistä käytännössä kiinteistörekisterin pitäjä, säännös esitetään tarkistettavaksi päätöksenteossa noudatettavaa menettelyä vastaavaksi.

Pykälän 2 momentin mukaan edellä 1 momentissa tarkoitettua asiaa ratkaisisi lunastuslupa-asian ratkaisemista. Jos hakemus tehdään lunastustoimituksen ollessa vireillä, lunastustoimikunta ratkaisisi asian

lunastustoimituksessa annettavalla päätöksellä. Lunastustoimituksen lopettamisen jälkeen ennen lunastuksen päättymistä tehtävä 1 momentissa tarkoitettua asiaa koskeva hakemus osoitetaan Maanmittauslaitokselle. Asian ratkaisi kiinteistörekisterin pitäjä.

79 §. Pykälässä säädetään kirjaamisviranomaisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lunastuksen päättymisestä tehtävistä merkinnöistä.

Pykälän 2 momenttia esitetään tarkistettavaksi siten, että kirjaamisviranomaisen olisi ryhdyttävä *viipymättä* toimenpiteisiin aluehallintoviraston ilmoituksesta johtuvien merkintöjen tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

87 §. Lunastuslaki ei sisällä säännöstä lain 72c §:ssä ja 72d §:ssä tarkoitettua Maanmittauslaitoksen ilman toimitusmenettelyä tehtävästä päätöksestä eikä myöskään säännöstä 76 §:ssä tarkoitettua lunastustoimituksen lopettamisen jälkeen tehtävästä päätöksestä.

Lain 72c §:ssä tarkoitettulla päätöksellä ei muuteta toimituksessa lunastuksen hakijalle perustetun oikeuden sisältöä. Päätöksellä oikeus, jonka lunastuksen hakija on voinut lunastusluvan nojalla hankkia lunastustoimituksella itselleen, siirretään toiselle lunastuksen päättymisen jälkeen. Lain 72d §:ssä tarkoitettulla päätöksellä muutetaan lunastuslupapäätöksessä lunastuksen hakijalle myönnetyn ja lunastustoimituksella hankitun oikeuden sisältöä eli lunastusluvassa määrättyä käyttötarkoitusta. Lain 76 §:n 2 momentissa tarkoitettulla päätöksellä lunastustoimituksessa perustetun oikeuden haltijaksi vaihdetaan joku muu kuin lunastuksen hakija lunastustoimituksen lopettamisen jälkeen mutta ennen lunastuksen päättymistä. Päätöksessä on asiallisesti kysymys saman asian ratkaisemisesta kuin 72c §:ssä mutta eri ajankohtana.

Kun edellä mainittuihin kiinteistörekisterin pitäjän päätöksiin haetaan muutosta siinä järjestyksessä kuin muutoksenhausta hallintoasioissa säädetään, pykälää esitetään tarkistettavaksi lisäämällä tätä koskeva säännös 1 momentiksi. Samalla pykälän nykyinen säännös, jota ei esitetä tarkistettavaksi, siirtyisi 2 momentiksi.

Pykälän 1 momentin mukaan kiinteistörekisterin pitäjän tämän lain 72c §:ssä ja 72d §:ssä sekä 76 §:n 2 momentissa tarkoitettuun päätökseen haettaisiin muutosta valittamalla siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

89 §. Pykälässä säädetään muutoksenhausta lunastustoimituksessa tehtyihin päätöksiin. Pykälää esitetään täydennettäväksi säännöksellä muutoksenhausta lunastuslain nojalla tehtyyn kiinteistörekisterin pitäjän 72b §:ssä tarkoitettuun päätökseen. Päätöksellä voidaan lakkauttaa lunastustoimituksella lunastuksen hakijalle perustettu lunastusluvassa tarkoitettu erityinen oikeus tai poistaa lunastuksen hakijan eduksi perustettu rajoitus.

Pykälän 1 momentin mukaan lunastustoimituksessa tehtyyn päätökseen ja kiinteistörekisterin pitäjän 72b §:ssä tarkoitettuun päätökseen voitaisiin hakea muutosta valittamalla maa- ja metsätalouden kiinteistönmuodostamislain säädettyssä järjestyksessä.

Pykälän 4 momentin mukaan valitusasiaa maa- ja metsätalouden kiinteistönmuodostamislain sääntöjä koskevissa asioissa käsiteltäessä on soveltuvin osin noudatettava kiinteistönmuodostamislain säännöksiä. Edellä tarkoitettuun kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen sovellettaisiin siten edellä ehdotetun kiinteistönmuodostamislain 23 la §:n määräaika säännöstä.

1.5 Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä

79 §. Korvausten maksaminen ja korko. Pykälän 3 momentti sisältää säännöksen korvaukselle määrättävän kuuden prosentin vuotuisen koron laskenta-ajankohdan alkamishetkestä. Säännöksen mukaan korko lasketaan alkavaksi 74 ja 75 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kyseisen maantietoimituksen loppukokouksen ajankohdasta.

Säännöstä esitetään tarkistettavaksi edellä esitettyjen kiinteistönmuodostamislain toimituksen lopettamista koskevien muutosten johdosta siten, että korko laskettaisiin alkavaksi 74 ja 75 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa maantietoimituksen lopettamisajankohdasta.

86 §. Maantietoimituksen rekisteröinti. Maantietoimituksissa tapahtuvassa lunastamisessa noudatetaan lunastuslain lunastusta koskevia säännöksiä. Lunastuslain 53 §:ssä lunastustoimituksen rekisteröinnin edellytykseksi on toimituksen lainvoimaistumisen lisäksi säädetty vaatimus korvausten suorittamisesta. Kiinteistörekisterinpitäjä ei siten voi rekisteröidä lunastustoimitusta ennen kuin on saanut lunastajalta ilmoituksen toimituksessa määrättyjen korvausten suorittamisesta, vaikka toimitus olisi muutoin rekisteröitävissä. Maantietoimitusten rekisteröintimenettelyn yksinkertaistamiseksi ja rekisteröinnin nopeuttamiseksi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa on luovuttu lunastuslaissa toimituksen rekisteröinnille asetetusta korvausten suorittamista koskevasta vaatimuksesta. Pykälän 1 momentin mukaan maantietoimitus voidaan rekisteröidä toimituksessa määrättyjen korvausten suorittamisesta riippumatta sen jälkeen, kun toimitus on saanut lainvoiman. Maantietoimitus on toisin sanoen voitu merkitä kiinteistörekisteriin vastaavalla tavalla kuin kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettu kiinteistötoimitus. Kun maantietoimituksen rekisteröintiä ei ole kytketty liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa korvausten maksamiseen toisin kuin lunastuslaissa, lainkohta sisältää edellä mainittua säännöstä täydentävän säännöksen. Säännöksen mukaan korvausten suorittamisesta ei tarvitse ilmoittaa Maanmittauslaitokselle toimituksen rekisteröijänä.

Kun kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettu kiinteistötoimitus esitetään edellä kiinteistönmuodostamislain 192 §:ssä merkittäväksi kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisajankohdana lainvoimaa vailla olevana toimituksena ja kun maantietoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemistä ei ole sidottu korvausten maksamiseen, maantietoimitus on myös merkittävässä kiinteistörekisteriin vastaavalla tavalla kuin kiinteistötoimitus. Kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana merkityn toimituksen oikeusvaikutukset syntyvät toimituksen tullessa lainvoimaiseksi.

Ehdotettavan 1 momentin mukaan maantietoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiseen sovellettaisiin, mitä kiinteistönmuodostamislain 192 §:ssä säädetään. Maantietoimitus merkittäisiin siten jatkossa kiinteistörekisteriin viimeisessä toimituskokouksessa ilmoitettavana lopettamisajankohdana lainvoimaa vailla olevana toimituksena. Toimituksen lainvoimaistumattomuutta koskevat merkinnät poistettaisiin kiinteistörekisteristä toimitusta koskevan muutoksen hakuajan umpeuduttua tai jos toimituksesta olisi valitettu maa- ja metsäoikeuteen sen jälkeen, kun maa- ja metsäoikeuden tuomio olisi tullut lainvoimaiseksi.

Pykälän voimassa oleva 2 momentti sisältää poikkeussäännöksen muutoksenhaun johdosta lainvoimaa vailla olevan maantietoimituksen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin. Lainkohdan tarkoituksena on ollut nopeuttaa maantietoimituksen rekisteröintiä mahdollistamalla rekisteröinti toimituksen lainvoimaistumista odottamatta. Kun maantietoimitukset merkittäisiin edellä ehdotetusti kiinteistörekisteriin jatkossa vastaavalla tavalla kuin kiinteistötoimituksetkin lainvoimaa vailla olevina toimituksina, pykälän voimassa oleva 2 momentti ehdotetaan kumottavaksi tarpeettomana.

Voimassa olevan 1 momentin korvausten suorittamista koskeva säännös on edelleen tarpeellinen, koska lunastus tapahtuu maantietoimituksessa edellä todetusti lunastuslain säännösten mukaisesti. Kun toimitus voidaan rekisteröidä korvausten suorittamisesta riippumatta, ei maantietoimituksessa hakijan suoritettavaksi määrättyjen korvausten suoritusta ole tarpeen ilmoittaa lunastuslain 52.4 §:ssä säädetysti Maanmittauslaitokselle. Ehdotettavan pykälän 2 momentin mukaan korvausten suorittamisesta ei tarvitsisi ilmoittaa Maanmittauslaitokselle.

1.6 Ratalaki

69 §. Korvausten maksaminen ja korko. Pykälän 3 momentti sisältää säännöksen korvaukselle määrättävän kuuden prosentin vuotuisen koron laskenta-ajankohdan alkamishetkestä. Säännöksen mukaan korko lasketaan alkavaksi 65 §:ssä mainituissa tapauksissa kyseisen ratatoimituksen loppukokouksen ajankohdasta lukien.

Kun ratatoimitusten toimitusmenettelyyn sovelletaan kiinteistönmuodostamislaissa säädettyä kiinteistötoimituksissa noudatettavaa toimitusmenettelyä, säännöstä esitetään tarkistettavaksi edellä esitettyjen kiinteistönmuodostamislain toimituksen lopettamista koskevien muutosten johdosta siten, että korko laskettaisiin alkavaksi 65 §:ssä mainituissa tapauksissa ratatoimituksen lopettamisajankohdasta.

76 §. Ratatoimituksen rekisteröinti. Ratatoimituksissa tapahtuvassa lunastamisessa noudatetaan lunastuslain lunastusta koskevia säännöksiä. Lunastuslain 53 §:ssä lunastustoimituksen rekisteröinnin edellytykseksi on toimituksen lainvoimaistumisen lisäksi säädetty vaatimus korvausten suorittamisesta. Kiinteistörekisterinpitäjä ei siten voi rekisteröidä lunastustoimitusta ennen kuin on saanut lunastajalta ilmoituksen toimituksessa määrättyjen korvausten suorittamisesta, vaikka toimitus olisi muutoin rekisteröitävissä. Ratatoimitusten rekisteröintimenettelyn yksinkertaistamiseksi ja rekisteröinnin nopeuttamiseksi ratalaissa on luovuttu lunastuslaissa toimituksen rekisteröinnille asetetusta korvausten suorittamista koskevasta vaatimuksesta. Pykälän 1 momentin mukaan ratatoimitus voidaan rekisteröidä toimituksessa määrättyjen korvausten suorittamisesta riippumatta sen jälkeen, kun toimitus on saanut lainvoiman. Ratatoimitus on toisin sanoen voitu merkitä kiinteistörekisteriin vastaavalla tavalla kuin kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitettu kiinteistötoimitus. Kun ratatoimituksen rekisteröintiä ei ole kytketty ratalaissa korvausten maksamiseen toisin kuin lunastuslaissa, lainkohta sisältää edellä mainittua säännöstä täydentävän säännöksen. Säännöksen mukaan korvausten suorittamisesta ei tarvitse ilmoittaa Maanmittauslaitokselle toimituksen rekisteröijänä.

Kun kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitettu kiinteistötoimitus esitetään edellä kiinteistönmuodostamislain 192 §:ssä merkittäväksi kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisajankohdana lainvoimaa vailla olevana toimituksena ja kun ratatoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemistä ei ole sidottu korvausten maksamiseen, ratatoimitus on myös merkittävässä kiinteistörekisteriin vastaavalla tavalla kuin kiinteistötoimitus. Kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana merkityn toimituksen oikeusvaikutukset syntyvät toimituksen tullessa lainvoimaiseksi.

Ehdotettavan 1 momentin mukaan maantietoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiseen sovellettaisiin, mitä kiinteistönmuodostamislain 192 §:ssä säädetään. Ratatoimitus merkittäisiin siten jatkossa kiinteistörekisteriin viimeisessä toimituskokouksessa ilmoitettavana lopettamisajankohtana lainvoimaa vailla olevana toimituksena. Toimituksen lainvoimaistumattomuutta koskevat merkinnät poistettaisiin kiinteistörekisteristä toimitusta koskevan muutoksenhakuajan umpeuduttua tai jos toimituksesta olisi valitettu maa-oikeuteen sen jälkeen, kun maa-oikeuden tuomio olisi tullut lainvoimaiseksi.

Pykälän voimassa oleva 2 momentti sisältää poikkeussäännöksen muutoksenhaun johdosta lainvoimaa vailla olevan ratatietoimituksen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin. Lainkohdan tarkoituksena on ollut nopeuttaa ratatietoimituksen rekisteröintiä mahdollistamalla rekisteröinti toimituksen lainvoimaistumista odottamatta. Kun ratatietoimitukset merkittäisiin edellä ehdotetusti kiinteistörekisteriin jatkossa vastaavalla tavalla kuin kiinteistötoimituksetkin lainvoimaa vailla olevina toimituksina, pykälän voimassa oleva 2 momentti ehdotetaan kumottavaksi tarpeettomana.

Voimassa olevan 1 momentin korvausten suorittamista koskeva säännös on edelleen tarpeellinen, koska lunastus tapahtuu ratatietoimituksessa edellä todetusti lunastuslain säännösten mukaisesti. Kun toimitus voidaan rekisteröidä korvausten suorittamisesta riippumatta, ei ratatietoimituksessa hakijan suoritettavaksi määrättyjen korvausten suoritusta ole tarpeen ilmoittaa lunastuslain 52.4 §:ssä säädetysti Maanmittauslaitokselle. Ehdotettavan pykälän 2 momentin mukaan korvausten suorittamisesta ei tarvitsisi ilmoittaa Maanmittauslaitokselle.

1.7 Kiinteistörekisterilaki

14b §. Pykälän 1 ja 2 momentissa säädetään muutoksenhausta kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen. Pykälän 1 momentin mukaan muutosta haetaan valittamalla maa- ja kiinteistörekisterin noudattaen muutoin soveltuvien osin mitä hallintolainkäyttölaissa säädetään. Säännöksessä viitattu hallintolainkäyttölaki (586/1996) on kumottu 1.1.2020 voimaan tulleella oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetulla lailla 808/2019. Viittaus hallintolainkäyttölakiin ehdotetaan tarkistettavaksi viittaukseksi oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettuun lakiin.

Pykälän 2 momenttia ei esitetä tarkistettavaksi.

Pykälän 3 momentissa säädetään kiinteistörekisterin pitäjän päätöksen rekisteröinnistä. Voimassa oleva kiinteistörekisterin pitäjän päätösten rekisteröinnissä noudatettava menettely vastaa kiinteistötoimitusten rekisteröinnissä noudatettavaa menettelyä. Pääsääntönä on siten kiinteistörekisterin pitäjän päätöksen merkitseminen kiinteistörekisteriin sen jälkeen, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi. Pykälän 3 momentti sisältää poikkeuksen tästä pääsäännöstä. Säännöksen mukaan kiinteistörekisterin pitäjän rekisteriyksikön nimen tai kiinteistön laadun muuttamista koskeva päätös voidaan merkitä kiinteistörekisteriin ennen valitusajan päättymistä, jos päätös on tehty hakemuksen mukaisesti tai kiinteistön omistaja on antanut siihen suostumuksensa.

Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistönmuodostamislain nojalla tehtävät päätökset on edellä ehdotettu merkittäviksi kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevina päätöksinä päätöksen antamisajankohtana ja kiinteistötoimitukset toimituksen lopettamisajankohtana lainvoimaa vailla olevina toimituksina. Tämän kanssa yhdenmukaisesti myös kiinteistörekisterilain nojalla annettavat kiinteistörekisterin pitäjän päätökset ehdotetaan merkittäviksi kiinteistörekisteriin päätöksen antamisajankohtana lainvoimaa vailla olevina päätöksinä.

Pykälän 3 momentti esitetään tarkistettavaksi siten, että kiinteistörekisterin pitäjän päätös merkittäisiin kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksenä päätöksen antamisajankohtana. Päätöksen laatua koskeva merkintä sen lainvoimaa vailla olemisesta poistettaisiin vastaavalla tavalla kuin lainvoimaa vailla olevana kiinteistörekisteriin merkityn toimituksenkin kohdalla sen jälkeen, kun olisi käynyt ilmeiseksi, ettei päätöksestä olisi valitettu.

1.8 Laki kiinteistötoimitusmaksusta

10 §. Pykälässä säädetään kiinteistötoimituksen kiinteistötoimitusmaksun määräämisestä ja perimisestä. Voimassa olevan lain mukaan kiinteistötoimitusmaksu määrätään ja peritään sen jälkeen, kun toimitus on lainvoimainen. Jos toimitukseen on haettu muutosta ja muutoksenhaku ei koske toimituksessa tehtyä kiinteistötoimitusmaksupäätöstä, viivästyä suoritetusta kiinteistötoimituksesta määrättävän maksun maksuunpano tarpeettomasti. Viivästyminen voi enimmillään olla jopa 2-5 vuotta, jos toimituksesta valitetaan korkeimpaan oikeuteen.

Tehtyä työtä koskevan laskutuksen nopeuttamiseksi pykälän 1 momenttia esitetään tarkistettavaksi siten, että kiinteistötoimitusmaksu voitaisiin määrätä ja periä muutoksenhausta huolimatta. Säännöksen mukaan, jos toimitukseen olisi haettu muutosta eikä muutoksenhaku koskisi toimituksessa tehtyä kiinteistötoimitusmaksupäätöstä, kiinteistötoimitusmaksu voitaisiin määrätä ja periä vaikka toimitus olisi kaikilta osin saanut lainvoimaa.

12a §. Pykälässä säädetään liikaa tai väärin perityn kiinteistötoimitusmaksun palauttamisesta ja sille maksettavasta korosta. Korkomääräyksen tarkoituksena on kompensoida maksuvelvolliselle liikaa tai väärin perityn maksun suorittamisesta aiheutunut menetys. Palautukselle maksettava korko on sidottu säännöksessä korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitettuun viitekorkoon siten, että korko on viitekorkoa kaksi prosenttiyksikköä alhaisempi. Siltä varalta, että säännöksessä tarkoitettu korko muodostuisi negatiiviseksi, pykälän 1 momenttia esitetään selvennettäväksi. Säännöksen mukaan liikaa tai väärin peritty kiinteistötoimitusmaksu palautettaisiin perityn suuruusena, jos korko olisi negatiivinen.

1.9 Kuntarakennelaki

47 §. *Kuntajaon ja kameraalisen jaotuksen yhtenäistäminen muissa tapauksissa.* Pykälässä säädetään kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä tehtävästä kuntajaon ja kameraalisen jaotuksen yhtenäistämisestä. Kun kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistönmuodostamislaissa säädetty päätökset on edellä esitetty merkittäviksi kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevina päätöksinä päätöksen antamisajankohtana, kuntarakennelaissa säädetty kiinteistörekisterin pitäjän päätös esitetään merkittäväksi kiinteistörekisteriin vastaavalla tavalla lisäämällä pykälän 2 momenttiin tätä koskeva säännös.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Kiinteistönmuodostamisasetuksessa (1189/1996) säädetään muun muassa kiinteistötoimituksessa noudatettavasta toimitusmenettelystä. Kiinteistönmuodostamislakiin ehdotetun 187 §:n 3 momentin mukaan toimituspäätösasiakirjan sisällöstä säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Asetuksen toimitusmenettelyä koskevia säännöksiä tulee tarkistaa myös muilta osin kiinteistötoimitusmenettelyyn ja toimituksen rekisteröintimenettelyyn ehdotettujen muutosten vuoksi (esim. 38 § Kutsukirje (loppukokouksessa käsiteltävänä asiana lopettamisajankohdan ilmoittaminen, josta alkaa kulua muutoksenhaku-aika), 45 § Toimitusasiakirjat (lisätään toimituspäätösasiakirja ja uusi 46a § toimituspäätösasiakirjan sisällöstä), 58 § Asianosaisille toimitettavat otteet).

Asetustasoisista säännöksistä muutettavaksi tulisi lisäksi kaivostoiminnasta annettu valtioneuvoston asetus (391/2012).

Kaivoslain 93 §:n 4 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kaivostoimituksen rekisteröinnistä. Kaivostoimituksen rekisteröinnistä ilmoittamisesta säädetään kaivostoiminnasta annetun valtioneuvoston asetuksen (391/2012) 34 §:ssä.

Säännöstä tulee tarkistaa kaivoslain ehdotetun uuden 93 §:n kanssa osin päällekkäisenä ja sisällöllisesti vanhentuneena säännöksenä.

3 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan päivänä kuuta 20 .

Kiinteistönuodostamislain muuttamista koskevan esityksen keskeiset ehdotukset koskevat toimituksen lopettamismenettelyä ja rekisteröintimenettelyä. Kun nyt esitettyä rekisteröintimenettelyä ei voida soveltaa ennen lain voimaantuloa lopettettujen toimitusten rekisteröintiin, lakiin esitetään siirtymäsäännöstä, jonka mukaan tämän lain voimaan tullessa vireillä oleviin kiinteistötoimituksiin sovellettaisiin lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Asianosaisten ja asioiden käsittelyn kannalta on myös selkeämpää, jos jo aloitetut toimitukset suoritettaisiin loppuun aloittamishetkellä voimassa olleiden toimitusmenettelyä koskevien säännösten mukaisesti. Vastaavan sisältöinen siirtymäsäännös esitetään tehtäväksi myös kaivoslakiin, yksityistielakiin, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettuun lakiin ja ratalakiin. Kun myös kiinteistörekisterin pitäjän tehtävät päätökset esitetään merkittäviksi kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevina päätöksinä, kiinteistörekisterilakiin ja kuntarakennelakiin esitetään siirtymäsäännöksiä, joiden mukaan tämän lain voimaan tullessa vireillä olleissa asioissa sovellettaisiin lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Kun myös lunastuslain muuttamista koskevan esityksen keskeiset ehdotukset koskevat toimituksen loppuun saattamista ja toimituksen rekisteröintiä, lakiin ehdotetaan vastaavaa siirtymäsäännöstä. Uuden lain säännökset koskisivat siten lain voimaantulon jälkeen vireille tulleita lunastustoimituksia.

4 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

4.1 Oikeusturva

Oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet

Perustuslain 21 §:n 2 momentin säännös edellyttää oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeiden turvaamista lailla. Säännöksessä luetellaan näiden takeiden osa-alueina käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta. Luettelo ei ole tarkoitettu tyhjentyväksi. Oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeiden yksityiskohtaiset järjestelyt samoin kuin niihin mahdollisesti tehtävät rajoitukset ja vähäiset poikkeukset ovat lailla säänneltävissä. Lainsäädännöllä ei toisaalta saa vaarantaa kenenkään oikeusturvaa.

Kiinteistötoimituksen suorittaminen kirjallisessa menettelyssä

Kiinteistötoimitusten toimitusmenettely on säädetty kiinteistönuodostamislaisissa. Voimassa olevan lain mukaan kaikki kiinteistötoimitukset suoritetaan kokousmenettelyssä. Toimituskokoukset ovat julkisia ja asioiden käsittely tapahtuu niissä suullisesti. Menettely mahdollistaa asianosaisten kuulemisen ja tarjoaa heille mahdollisuuden osallistua ja vaikuttaa heidän oikeuksiaan kiinteistönomistajina koskevien asioiden päätöksentekoon. Kokousmenettelyllä on tärkeä sijansa eritoten riitaisten kysymysten selvittämisessä.

Kirjallinen menettely esitetään kokousmenettelystä poikkeavana menettelynä mahdolliseksi vain laissa säädettyjen toimituslajien osalta. Menettelyn käytön edellytyksenä olisi lisäksi kaikkien asianosaisten suostumus. Kiinteistötoimituksen suorittaminen kirjallisessa menettelyssä

merkitsee käytännössä sitä, ettei toimituksen suorittamiseksi tarpeellisia asioita käsitellä julkisesti ja suullisesti. Antaessaan suostumuksen kirjallisen menettelyn käyttämiseen toimituksen suorittamiseksi kokousmenettelyn sijasta asianosainen siten käytännössä luopuu yksittäistapauksellisesti asiansa käsittelyn suullisuudesta ja julkisuudesta sekä myös oikeudesta tulla kuuluksi.

Ehdotettu kiinteistötoimituksen kirjallista menettelyä koskeva sääntely on merkityksellinen perustuslain 21 §:n 2 momentin kannalta, jonka mukaan käsittelyn julkisuus ja oikeus tulla kuuluksi turvataan lailla. Perustuslain säännös ei estä säätämästä lailla vähäisiä poikkeuksia hyvän hallinnon takeisiin, kunhan tällaiset poikkeukset eivät muuta oikeusturvatakeiden asemaa pääsääntönä eivätkä vaaranna kenenkään oikeusturvaa (HE 309/1993 vp, s.74, PeVL 35/2002 vp, s. 2/11, PeVL 31/2005 vp, s. 2).

Perustuslakivaliokunta on todennut käsittelyn julkisuudesta oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin takeena, että oikeudenkäynnissä julkisuusintressi on vieläkin vahvempi kuin viranomaistoiminnassa yleensä (PeVL 43/1998 vp, s. 7/11, PeVL 31/2005 vp, s. 4). Oikeudenkäynnissä käsittelyn julkisuus liittyy asianosaisen oikeusturvan lisäksi yleisempiin vaatimuksiin vallankäytön avoimuudesta ja kontrolloitavuudesta. Kiinteistötoimitusmenettelyssä käsittelyn julkisuudella hyvän hallinnon takeena ja asianosaisen oikeusturvan kannalta arvioituna ei ole niin korostettua merkitystä kuin käsittelyn julkisuudella oikeudenkäynnissä.

Perustuslakivaliokunta on katsonut kannanotoissaan (PeVL 27/1998 vp, s. 2/II, PeVL 19/2000 vp, s.3/II, PeVL 31/2005 vp, s. 3), että perustuslain 21 §:ssä tarkoitetun osa-alueen perusoikeusrajoituksen kohteeksi joutuvan henkilön suostumuksella voi sinänsä olla merkitystä valtiosääntöoikeudellisessa arvioinnissa ja pitänyt tässä suhteessa oleellisena sitä, mitä voidaan pitää oikeudellisesti relevanttina suostumuksena tietyssä tilanteessa. Valiokunta on toisaalta pitänyt selvänä, että perusoikeussuoja ei voi oikeudellisena kysymyksenä menettää aina merkitystään pelkästään siksi, että laissa säädetään jonkin toimenpiteen vaativan kohdehenkilön suostumuksen. Valtiosääntöoikeudellista perusoikeussuojaa ei voida millaisessa asiassa tahansa jättää riippumaan asianomaisen suostumuksesta. Valiokunta on edellyttänyt suostumuksenvaraisesti perusoikeussuojaan puuttavalta lailta muun muassa tarkkuutta ja täsmällisyyttä, säännöksiä suostumuksen antamisen ja peruuttamisen tavasta, suostumuksen aitouden ja vapaaseen tahtoon perustuvuuden varmistamista sekä sääntelyn välttämättömyyttä ((PeVL 19/2000 vp, s. 3/II).

Kirjallisen menettelyn mahdollistamista kiinteistötoimituksen suorittamistapana koskevan ehdotuksen tavoitteena on mahdollistaa yksinkertainen ja prosessiekonominen menettely selviä ja riidattomia kiinteistötoimituksia varten. Kirjallinen menettely on tarkoitettu käyttöalaltaan rajoitetuksi poikkeukseksi pääsääntönä noudatettavasta kiinteistötoimituksen suorittamisesta kokousmenettelyssä.

Kirjallista menettelyä esitetään käytettäväksi ensinnäkin vain asianosaisten väliseen sopimukseen perustuvissa ja laissa mainituissa toimituslajeissa (lohkominen, tilusvaihto, rasitetoimitus ja yksityistietoimitus), jos toimitusinsinööri pitää menettelyä tarkoituksenmukaisena. Kiinteistötoimituksissa noudatettavan virallisperiaatteen mukaisesti toimitusinsinöörin tehtävänä on muun muassa kontrolloida se, että sopimus kattaa kaikki toimituksessa ratkaistavat kysymykset ja toimitus olisi tältä osin suoritettavissa kirjallisessa menettelyssä. Kirjallista menettelyä voitaisiin käyttää vain tilanteissa, joissa toimituksen perusteena olevassa sopimuksessa sovittujen asioiden uudelleen käsittely toimituskokousmenettelyssä olisi selvästi tarpeetonta.

Kirjallinen menettely edellyttää lisäksi asianosaisten suostumusta. Asianosaisten sopimukseen perustuvan toimituksen tarkoituksena on toteuttaa asianosaisia sopijapuolina sitova sopimus kiinteistönmuodostuksellisesti. Tilanteessa, jossa toimituksessa päätettävät asiat on jo ratkaistu

toimituksen perusteena olevalla sopimuksella kattavasti, toimituskokouksen järjestäminen muodostuu puhtaan muodolliseksi toimenpiteeksi. Toimituksessa tehtävät päätökset eivät tällöin asianosaisten sopimuksen mukaisina aiheuta muutoksia asianosaisten oikeudelliseen asemaan kiinteistön omistajina.

Kun toimitus perustuu asianosaisia sitovaan sopimukseen, jolla on jo ratkaistu toimituksessa käsiteltävät kysymykset ja toimituskokouksella olisi muodollinen merkitys, voi suostumuksen antaminen selvän ja riidattoman toimituksen suorittamiseksi kirjallisessa menettelyssä tapahtua vapaamuotoisesti vastaamalla toimitusinsinöörin toimitusmenettelyä koskevaan kirjalliseen tiedusteluun vapaamuotoisesti määräaikaan mennessä. Kun toimitusmenettelyä koskevasta tiedustelusta on käytävä selvästi ilmi suostumuksen merkitys, suostumus voisi perustua myös asianosaisten passiivisuuteen, joka tulkittaisiin hiljaiseksi suostumukseksi.

Jos kukaan toimituksen asianosaisista ei vaadi toimituksen suorittamista kokouskäsitelyssä toimitusinsinöörin toimitusmenettelyä koskevassa tiedustelussa ilmoittamaan määräaikaan mennessä, toimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä. Koska kontradiktorinen periaate on kiinteistötoimitusmenettelyn johtavia periaatteita ja kirjallinen menettely merkitsee poikkeusta tästä periaatteesta, toimituksen asianosainen voi perua kirjallista menettelyä koskevan suostumuksensa milloin hyvänsä ennen toimituspäätöksen antamisajankohtaa annettavalla vapaamuotoisella ilmoituksella.

Kun kirjallisen menettelyn soveltamisen edellytyksenä on asianosaisten selvä ja riidaton sopimus toimituksessa päätettävistä asioista ja toimituksen tarkoituksena on sopimuksen toteuttaminen eikä menettely ole mahdollinen ilman asianosaisten suostumusta, ehdotetusta kirjallisesta menettelystä ei seuraa asianosaisten oikeusturvan vaarantuminen. Asianosaisella on normaali muutoksenhakumahdollisuus toimituksessa tehtyihin päätöksiin, mikäli katsoo etujensa sitä vaativan.

Muutoksenhaku

Hallintolaki sisältää säännökset pääsääntöisesti kirjallisessa menettelyssä käsiteltävissä hallintoasioissa annettavien päätösten tiedoksiannosta asianosaiselle ja muulle tiedossa olevalle, jolla on oikeus hakea siihen oikaisua tai muutosta valittamalla muutoksenhakuoikeuden käyttämisen mahdollistamiseksi.

Voimassa olevassa kiinteistötoimitusmenettelyssä toimitusten suorittamiseksi tarpeellisista asioista annetaan päätökset toimituskokouksissa ja toimituspäätöksiä koskeva muutoksenhaku-aika alkaa kulua toimituksen lopetetuksi julistamisesta. Jotta toimituksen asianosaisilla olisi mahdollisuus käyttää muutoksenhakuoikeutta, toimitusinsinöörin on toimituksen loppukokouksessa ilmoitettava saapuvilla oleville asianosaisille muutoksenhakuoikeudesta toimituksessa tehtyihin päätöksiin ja annettava samalla suullinen valitusosoitus.

Kokousmenettelyssä suoritettu kiinteistötoimitus esitetään jatkossa päätettäväksi toimituspäätösten antamisen jälkeen ilmoitettavana lopettamisajankohtana, josta alkaisi kulua toimitusta koskeva muutoksenhaku-aika. Muutoksenhakuoikeuden käytön mahdollistamiseksi toimitusinsinöörin on ilmoitettava kokouksen lopuksi asianosaisille toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta ja selostettava muutoksenhakumenettely. Jos asianosainen pyytää valitusosoitusta toimituskokouksessa, se on toimitettava hänelle toimituksen lopettamisajankohtana.

Jos kiinteistötoimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä, toimitusinsinöörin on toimituksen loppuun saattamiseksi ilmoitettava asianosaisille toimituspäätöksen antamisajankohta ja toimistusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Säännöksen tarkoituksena on turvata asianosaisille mahdollisuus muutoksenhakuoikeuden käyttämiseen.

Voimassa olevan kiinteistönmuodostamisasetus sisältää säännökset asianosaisille toimitettavista otteista. Kun asiakirjojen toimittaminen on kytketty toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiseen, asiakirjat on toimitettu asianosaisille vasta muutoksenhakuajan umpeuduttua. Kun säännöstä ei esitetä tarkistettavaksi kiinteistötoimitusten rekisteröintiä koskevan muutosesityksen vuoksi, toimituksen asianosaiset saisivat jatkossa säännöksessä luetellut asiakirjat toimituksen lopettamisajankohtana. Asetuksessa tarkoitettujen toimituksen asiakirjat olisivat siten asianosaisten käytössä kiinteistörekisterin pitäjän toimittamina ilman erillistä pyyntöä jo toimituksen muutoksenhakuajana.

Kun kirjallinen menettely perustuu asianosaisten suostumukseen ja asianosaiset ovat jo sopineet toimituksen perusteena olevalla sopimuksella toimituksen suorittamisen edellyttämät asiat ja toimitus tehdään sopimuksen mukaisesti, asianosaisilta puuttuu muutoksenhakuaintressi toimituspäätöksiä kohtaan. Tilanteessa asianosaisten oikeusturvan toteutumisen kannalta on olennaista ja riittävää tietää toimituspäätöksen antamisajankohta ja siitä alkava muutoksenhakuajana. Jos toimituspäätökset annettaisiin kirjallisessa menettelyssä vielä erikseen tiedoksi toimituksen asianosaisille toisin kuin kokousmenettelyssä, toimitusten asianosaisia ei kohdeltaisi tältä osin yhdenvertaisesti. Kirjallisessa menettelyssä toimituksen asianosaiset saavat siten tiedon toimituspäätöksistä tilaamalla kirjallisessa menettelyssä laadittavan toimituspäätösasiakirjan ja kokousmenettelyssä tilaamalla toimituksen pöytäkirjan.

Vertailun vuoksi voidaan todeta, että esimerkiksi maakaassa säädetyt kirjaamisasiat käsitellään hakemusasioina kirjallisessa menettelyssä. Päätösten tiedoksianto koskevan MK 6:10 §:n mukaan päätöstä asiassa, joka on ratkaistu hakemuksen mukaisesti, ei anneta tiedoksi hakijalle. Säännös muodostaa poikkeuksen 54 §:n hallintopäätöksen tiedoksianto koskevasta säännöksestä. Säännöksen perustelujen mukaan päätöstä ei ole tarpeen antaa hakijalle tilanteessa tiedoksi, koska hakijalla ei ole oikeussuojan tarvetta päätöksen ollessa hänelle myönteinen.

Ehdotetut muutokset toimitusten lopettamis- ja rekisteriinmerkitsemismenettelyihin (kun toimitus merkitään kiinteistörekisteriin lopettamisajankohtana, toimituksesta kiinteistöjaotukseen aiheutuvat muutokset tulevat myös toimituskokouksesta poissa olleiden asianosaisten tietoon) yhdessä toimituksesta asianosaisille viran puolesta toimitettavien asiakirjojen kanssa parantavat toimitusten asianosaisten asemaa mahdollisina muutoksenhakijoina ja edesauttavat perustuslaissa säädettyjen hallinnon oikeusturvatakeiden toteutumista.

4.2 Yksityiselämän suoja

Perustuslain 12 §:n 2 momentin mukaan viranomaisen hallussa olevat asiakirjat ja muut tallenteet ovat julkisia, jollei niiden julkisuutta ole välttämättömien syiden vuoksi lailla erikseen rajoitettu. Jokaisella on oikeus saada tieto julkisesta asiakirjasta ja tallenteesta.

Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu lailla. Henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Henkilötietojen suojaa koskevan kansallisen sääntelyn osalta on huomioitava Euroopan unionin yleinen tietosuojasetus (2016/679, jäljempänä tietosuojasetus). Myös Euroopan unionin perusoikeuskirjan 7 artiklan mukaan jokaisella on oikeus siihen, että hänen yksityis- ja perhe-elämänsä, kotiaan ja viestejään kunnioitetaan. Perusoikeuskirjan 8 artiklan mukaan jokaisella on oikeus henkilötietojensa

suojaan. Tällaisten tietojen käsittelyn on tapahduttava tiettyä tarkoitusta varten ja asianomaisen henkilön suostumuksella tai muun laissa säädetyn oikeuttavan perusteen nojalla.

Perustuslakivaliokunta on tarkistanut käytäntöään henkilötietojen suojaa koskevasta sääntelystä tietosuojasetuksen voimaantulon jälkeen. Valiokunnan (PeVL 14/2018) mielestä lähtökohtaisesti riittävää on, että henkilötietojen suojaa ja käsittelyä koskeva sääntely on yhteensopivaa EU:n yleisen tietosuojasetuksen kanssa. Perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt erityistä huomiota sääntelytarpeeseen silloin, kun henkilötietoja käsittelee viranomaisena. Tietosuojasetuksen 6 artiklan c alakohdan mukaan tietojen käsittely on lainmukaista, jos käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän lakisääteisen velvoitteen noudattamiseksi. Artiklan e alakohdan mukaan käsittely on lainmukaista, jos se on tarpeen yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi tai rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi. Valiokunnan näkemyksen mukaan tietosuojasetuksen yksityiskohtainen sääntely mahdollistaa myös viranomaistoiminnan sääntelyn osalta nykyistä kansallista sääntelymallia huomattavasti yleisemmän, henkilötietojen suojaa ja käsittelyä perusteita sääntelevän lakitasoisen sääntelyn.

Viranomaisen oikeutta käsitellä henkilötietoja yleisessä tietoverkossa arvioidaan tietosuojasetukseen sisältyvien henkilötietojen käsittelyä koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti. Tietosuojasetuksen mukaan henkilötiedolla tarkoitetaan kaikkia tunnistettuun tai tunnistettavissa olevaan luonnolliseen henkilöön liittyviä tietoja. Tunnistettavissa olevana tietona pidetään selaista luonnollista henkilöä koskevaa tietoa, josta henkilö voidaan tunnistaa joko suoraan tai epäsuorasti. Henkilö voi olla tunnistettavissa erityisesti sellaisten tunnistetietojen kuten nimen, henkilötunnuksen, sijaintitiedon, verkkotunnistetiedon tai yhden tai useamman hänelle tavanomaisen fyysisen, fysiologisen, geneettisen, psyykkisen, taloudellisen, kulttuurillisen tai sosiaalisen tekijän perusteella.

Kiinteistötoimitusten toimituskokousten koolle kutsumisen yhteydessä tapahtuva henkilötietojen käsittely on tarpeen viranomaiselle laissa säädettyjen erilaisten kiinteistötoimitusten suorittamiseksi. Kiinteistötoimituksen yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla laissa säädettyissä tilanteissa julkaistavaksi esitetty kiinteistönmuodostamislain 168 §:ssä tarkoitettu kokouskutsu voi sisältää henkilötietoja kuten esimerkiksi henkilön nimen ja osoitetiedon tai henkilön omistaman kiinteistön tunnistetiedot (rekisteriyksikön nimi ja rekisterinumero).

Yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta on olennaista, että henkilötieto saatetaan julkiseksi yleisessä tietoverkossa vain, jollei salassapitoa koskevasta säännöksistä muuta johdu (PeVL 63/2014 vp). Siitä, milloin tiedot ovat salassa pidettäviä, säädetään muun muassa julkisuuslaissa. Yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta on myös tärkeää, että tietoverkossa julkaistavissa asiakirjoissa julkaistaan ainoastaan tiedonsaannin kannalta välttämättömät henkilötiedot (PeVL 63/2014 vp).

Yksityiselämän suoja otettaisiin huomioon säätämällä laissa siitä, ettei salassa pidettäviä tietoja saisi julkaista tietoverkossa. Tietosuojan turvaamiseksi tietoverkossa julkaistavia henkilötietoja rajoitettaisiin lisäksi siten, että tietoverkossa julkaistavassa kokouskutsussa saisi julkaista ainoastaan kokouksen koollekutsumisen kannalta välttämättömät tiedot. Kokouskutsussa saisi siten julkaista edellä mainituista julkisistakin henkilötiedoista vain kutsun tarkoituksen toteuttamisen kannalta välttämättömät henkilötiedot. Perustuslakivaliokunta on ratkaisukäytännössään kiinnittänyt huomiota välttämättömyysvaatimukseen (PeVL 7/2000 vp, PeVL 7a/2000 vp, PeVL 14/2002 vp ja PeVL 30/2005). Yleisessä tietoverkossa voitaisiin 168a §:n 1 momentin mukaisesti julkaista henkilötietoja sisältävä kokouskutsu, jollei salassapitosäännöksistä johtuisi muuta. Kutsussa saisi tällöinkin julkaista vain kokouksen koollekutsumisen kannalta välttämättömät henkilötiedot.

Henkilötietojen käsittelyn tulee olla viranomaisen toiminnan kannalta lisäksi asiallisesti perusteltua. Kaiken henkilötietojen käsittelyn on oltava myös oikeutettua ja tarpeellista koko sen ajan, jolloin tietoja käsitellään. Henkilötietojen tietosuojan turvaamiseksi laissa ehdotetaan tämän vuoksi säädettäväksi henkilötietoja sisältävän kokouskutsun poistamisesta tietoverkosta. Kun kiinteistönmuodostamisviranomaisen peruste ja tarve julkaista henkilötietoja sisältävä kokouskutsu yleisessä tietoverkossa päättyy kutsussa ilmoitetun kokouksen tultua pidetyksi, kutsu olisi ehdotetun 168a §:n 2 momentin mukaan poistettava viranomaisen verkkosivuilta viivytyksettä kutsussa ilmoitetun kokouspäivämäärän jälkeen.

4.3 Laila säätämisen vaatimus

Perustuslain 80 §:n 1 momentin lain alaa koskevan säännöksen mukaan lailla on säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä asioista, jotka perustuslain mukaan muuten kuuluvat lain alaan.

Valtiosääntöoikeudellisen lailla säätämisen vaatimuksen kannalta huomionarvoinen säännös sisältyy lakiehdotuksen 14 §:n 2 momenttiin. Voimassa olevassa lainsäädännössä oikeudesta hakea kiinteistötoimitusta on säädetty valtioneuvoston asetuksen tasoisella säännöksellä kiinteistönmuodostamisasetuksen 6 §:ssä. Säännöksen mukaan kiinteistötoimitusta saa hakea sellaisen rekisteriyksilön tai määräalan omistaja tai osaomistaja, jonka omistamaa rekisteriyksikköä tai määräalaa toimitus välittömästi koskee. Asetuksen tasoisena annettu yksilön oikeuksiin vaikuttava aineellisoikeudellinen säännös ehdotetaan annettavaksi lain tasoisena säännöksenä perustuslaillisen lailla säätämisen vaatimuksen toteuttamiseksi.

Ehdotus voidaan hallituksen käsityksen mukaan käsitellä tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 3 § sellaisena kuin se on laissa 914/2011 ja osaksi laissa 374/2016, 4 § sellaisena kuin se on laissa 914/2011, 14 § sellaisena kuin se on laissa 322/1999 ja 901/2013, 50 §, 51 § sellaisena kuin se on laissa 1159/2005, 52 §:n 1 mom., 54 §:n 3 mom., 76 §, 91 §, 144 §:n 2 mom., 168 §:n 1 mom. sellaisena kuin se on laissa 1134/2013, 59 §, 168 § sellaisena kuin sen 1 mom. on laissa 1134/2013, 2 mom. laissa 561/2018, 3 mom. laissa 273/1998 ja 4 mom. laissa 322/1999, 169 § sellaisena kuin se on osaksi laissa 914/2011, 187 §, 190 § sellaisena kuin se on laissa 1159/2005, 192 § sellaisena kuin se on osaksi laissa 901/2013, 194a § sellaisena kuin se on laissa 1159/2005, 206a § sellaisena kuin se on laissa 914/2011, 232§:n 1 mom. 6 –kohta, 234 § sellaisena kuin se on osaksi laissa 901/2013, 271 § sellaisena kuin se on osaksi laissa 1159/2005, 272 §:n 1 mom., 277 §:n 1 mom., 285 § sellaisena kuin se on laissa 971/2015, 287 §:n 2 mom. ja 290a §:n 1 mom. sellaisena kuin se on laissa 273/1998 sekä

lisätään 172 §:ään uusi 2 mom., uusi 172 a §, 173 §:ään uusi 2 ja 3 mom., uusi 168 a §, 191 §:ään uusi 2 ja 3 mom., 192 §:ään sellaisena kuin se on osaksi laissa 901/2013, uusi 5 mom., uusi 231a § seuraavasti:

3 §

Edellä 1 §:ssä tarkoitetut toimenpiteet suoritetaan kiinteistötoimituksessa kokousmenettelyssä tai kirjallisessa menettelyssä taikka kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä sen mukaan kuin jäljempänä säädetään.

Asianosainten sopimukseen perustuva riidaton ja selvä lohkominen, rasiteasia tai vapaaehtoinen tilusvaihto voidaan käsitellä kirjallisessa menettelyssä, jos toimitusinsinööri katsoo menettelyn tarkoituksenmukaiseksi eikä kukaan asianosaisista vastusta menettelyä.

Maanmittauslaitos huolehtii kiinteistötoimitusten ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen toimenpiteiden suorittamisesta. Asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista ja toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii kuitenkin se viranomainen, joka kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asianomaisella alueella. Jos kiinteistötoimitus koskee sekä asemakaava-aluetta että sen ulkopuolella olevaa aluetta, toimituksen suorittamisesta huolehtii kuitenkin Maanmittauslaitos.

4 §

Kiinteistötoimituksen suorittavat toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä (toimitusmiehet). Muun kiinteistötoimituksen kuin yhteisen alueen jakamisen, uusjaon ja rakennusmaan järjestyksen toimitusinsinööri voi suorittaa ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen vaadi uskottujen miesten käyttämistä. Jos kiinteistötoimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä, toimitusinsinööri suorittaa sen yksin.

14 §

Kiinteistötoimitusta haetaan kirjallisesti Maanmittauslaitokselta. Edellä 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua toimitusta haetaan kuitenkin asianomaisen kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä. Toimituksen vireille tulosta hakemuksetta säädetään erikseen jäljempänä.

Toimitusta saa hakea sellaisen kiinteistörekisteriyksikön tai määräalan omistaja ja osaomistaja, jonka omistamaa rekisteriyksikköä tai määräalaa toimitus välittömästi koskee.

Hakemuksesta ja siihen liitettävästä selvityksestä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

50 §

Halkomisessa osakkaalle muodostettavaan tilan tulee arvoltaan vastata osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan arvosta. Halkomisen lopputuloksen on tällöin oltava tarkoituksenmukainen.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, halkominen voidaan suorittaa osakkaiden sopimuksesta tai erityisestä syystä toimitusinsinöörin päätöksellä siten, että osakkaalle muodostettava tila saa sen tilusmäärän, joka sille jyvityksen ja jakoperusteen mukaan kuuluu.

51 §

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

Jakoperusteesta voidaan poiketa ilman osakkaiden suostumusta:

- 1) jos se on tärkeää tarkoituksenmukaisten tilojen muodostamiseksi;
- 2) jollei siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa; ja
- 3) jollei mihinkään muodostettavaan tilaan tulevan omaisuuden kokonaisarvo tai muodostettavan tilan tilusmäärä ole enempää kuin 30 prosenttia yli tai enempää kuin 10 prosenttia alle sen, mikä sille jakoperusteen mukaan kuuluisi.

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

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

52 §

Tilukset on halkomisessa sijoitettava mahdollisuuksien mukaan siten, että jokainen muodostettava tila saa tarkoituksenmukaiseen käyttöönsä soveltuvan tilussijoituksen. Jos halkominen toimitetaan 50 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla, jokaiselle tilalle on pyrittävä antamaan eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tiluksia jakoperusteen mukaan, jos osakkaat eivät toisin sovi tai erityinen syy muuta vaadi.

54 §

Jos jakosuunnitelma on toimituksen kestäessä laillistunut, voidaan muodostetut kiinteistöt ja yhteiset alueet merkitä kiinteistörekisteriin ennen toimituksen lopettamista.

59 §

Tilusvaihdossa kullekin kiinteistölle tulevien alueiden, puuston, rakennusten ja kiinteiden laitteiden ja rakennelmien yhteisen arvon tulee vastata likimäärin kiinteistön luovuttaman vastaavan omaisuuden yhteistä arvoa taikka alueen sijasta vastikkeena luovutetun yhteisalueosuuden arvoa. Jos vaihdettavat alueet ovat arvoltaan vähäiset, saadaan tilusvaihto suorittaa, vaikka alueiden arvot eivät vastaa toisiaan.

Tilusvaihto voidaan omistajien sopimuksesta tehdä siten, että vaihdettavat alueet vastaavat jyvitysarvoltaan likimäärin toisiaan.

Jos kiinteistölle vaihdossa tulleen omaisuuden arvo ei täysin vastaa sen luovuttaman omaisuuden arvoa, maksetaan erotuksesta korvaus.

76 §

Edellä 73 §:ssä tarkoitettujen hankkeiden toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun toimitusmiesten tätä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Hankkeet on mahdollisuuksien mukaan saatettava loppuun toimituksen kestäessä.

91 §

Uusjakosuunnitelman mukaiset kiinteistöt ja yhteiset alueet on merkittävä kiinteistörekisteriin viivytyksettä sen jälkeen, kun uusjakosuunnitelma on tullut lainvoimaiseksi.

Jos uusjakotoimituksen suorittamisen kannalta on tarkoituksenmukaisempaa, 1 momentissa tarkoitettua merkinnät voidaan tehdä kiinteistörekisteriin uusjakotoimituksen lopettamisajankohdaksi.

144 §

Toimituksen kestäessä laillistuneesta jakosuunnitelmasta johtuvat merkinnät kiinteistörekisteriin voidaan tehdä ennen toimituksen lopettamista.

168 §

Toimituksen aloittamisesta tiedotetaan kaikille asianosaisille kutsukirjeellä. Jos asianosainen on ottanut käyttöönsä henkilön ja viranomaisen väliseen yhteydenpitoon tarkoitettua valtakunnallisen sähköisen asiointijärjestelmän, kutsukirje voidaan lähettää asianosaisen postiosoitteen sijasta sähköisen asiointijärjestelmän tiedonsiirto-osoitteeseen. Kutsukirjeen lähettämisestä sähköisenä viestinä säädetään sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 19 §:ssä.

Jos toimitus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määrää alaa, kutsukirje toimitetaan erikseen kaikille yhteisomistajille. Jos toimitus koskee yhteistä aluetta tai yhteistä erityistä etuutta eikä toimituksessa ole kysymys yhteisen alueen jakamisesta tai 101 §:n 1 momentin 2, 4 tai 5 kohdassa tarkoitettua kiinteistönmäärityksestä tai vastaavasta toimenpiteestä, kutsukirje toimitetaan järjestäytyneelle osakaskunnalle noudattaen, mitä yhteisaluelain 26 §:ssä säädetään, ja järjestäytymättömälle osakaskunnalle toimittamalla kutsukirje yhteisaluelain 26 §:n 4 momentissa tarkoitettulle edustajalle. Jollei tällaista edustajaa ole nimetty, kutsukirje toimitetaan jollekin osakkaalle ja toimituksen aloittamisesta tiedotetaan lisäksi julkaisemalla kutsu vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä sekä yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla. Jos toimitus koskee aluetta, johon usealla kiinteistöllä on rasiteoikeus tai yksityistielain mukainen oikeus, eikä kysymys ole tällaisen oikeuden poistamisesta, siirtämisestä tai muuttamisesta, riittää, että kutsukirje toimitetaan yhdelle oikeuden haltijoista. Kirje toimitetaan kuitenkin tiekunnalle, jos toimitushakemuksesta ilmenee tai muutoin on tiedossa, että toimitus koskee tiekunnan tietä.

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

Jos kutsukirjettä ei voida lähettää jollekin asianosaiselle sen vuoksi, että häntä tai hänen osoitettaan ei saada vaikeuksista selville, toimituksen aloittamisesta tiedotetaan lisäksi julkaisemalla kutsu vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä ja yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla. Kutsu on julkaistava sanomalehdessä ja yleisessä tietoverkossa

viranomaisen verkkosivuilla myös silloin, kun on epätietoisuutta siitä, ketkä ovat toimituksen asianosaisia.

Toimituksesta, joka suoritetaan suunnittelutarvealueella, maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella taikka alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, lähetetään asianomaiselle kunnalle kutsukirje siinäkin tapauksessa, ettei kunta ole toimituksessa asianosainen.

168 a §

Henkilötietoja sisältävä kutsu kokoukseen saadaan julkaista yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu. Henkilötiedoista julkaistaan ainoastaan kokouksen koollekutsumisen kannalta välttämättömät henkilötiedot.

Henkilötietoja sisältävä kutsu on poistettava viranomaisen verkkosivuilta viivytyksettä kutsussa ilmoitetun kokouspäivämäärän jälkeen.

169 §

Toimituksen aloittaminen katsotaan tiedotetuksi, jos kutsukirje on vähintään 14 päivää ennen alkukokousta annettu postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitettu asianomaiselle taikka vähintään seitsemän päivää ennen alkukokousta luovutettu vastaanottajalle kirjallista todistusta vastaan taikka jos kutsu on julkaistu sanomalehdessä ja yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla vähintään 14 päivää ennen alkukokousta.

172 a §

Asianosainen saa osallistua toimituskokoukseen käyttämällä puhe- ja näköyhteyden käsitteilyyn osallistuvien välillä mahdollistavaa teknistä tiedonvälitystapaa, jos toimitusinsinööri katsoo sen soveliaaksi ja jos asianosaisen henkilökohtaisesta osallistumisesta toimituskokoukseen aiheutuu selvittävän asian merkitykseen verrattuna huomattavia kustannuksia tai huomattavaa haittaa.

Mitä 1 momentissa säädetään, sovelletaan myös asianosaisen lailliseen edustajaan sekä asianosaisen suostumuksella hänen avustajaansa tai asiamieheensä.

Toimituskokoukseen osallistumista teknistä tiedonvälitystapaa käyttämällä pidetään henkilökohtaisena läsnäolona toimituksessa.

173 §

Toimitus katsotaan aloitetuksi, kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen.

Jos toimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä, toimitusinsinöörin on ilmoitettava siitä asianosaisille. Kirjallisessa menettelyssä suoritettava toimitus katsotaan alkaneeksi 14 päivän kulluttua menettelyä koskevan ilmoituksen lähettämisestä.

Toimitukseen liittyviä teknisiä tehtäviä voidaan suorittaa ennen toimituksen aloittamista tai alkamista.

187 §

Toimituksessa on pidettävä pöytäkirjaa. Jos toimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä, toimituksesta on laadittava toimituspäätösasiakirja.

Pöytäkirjaan ja toimituspäätösasiakirjaan merkitään toimitusmiesten ratkaisut ja niiden perustelut. Pöytäkirjaan merkitään lisäksi asianosaisten vaatimukset ja muiden lausumien sisältö, sopimukset ja muut toimituksen kannalta merkitykselliset asiat, jos ne eivät sisälly muuhun toimituksen asiakirjaan.

Pöytäkirjan, toimituspäätösasiakirjan ja muut toimituksessa laaditut asiakirjat allekirjoittaa toimitusinsinööri.

Toimituspäätösasiakirjan sisällöstä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

190 §

Kun kaikki toimitukseen kuuluvat asiat on käsitelty, toimitusinsinööri päättää toimituksen ilmoittamalla saapuvilla oleville asianosaisille toimituksen lopettamisajankohdan ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Lopettamisajankohta ei saa olla myöhäisempi kuin 14 päivää kokouksesta.

Toimitusinsinööri saattaa kirjallisessa menettelyssä suoritettavan toimituksen loppuun ilmoittamalla asianosaisille toimituspäätöksen antamisajankohdan ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Ilmoitus on lähetettävä asianosaisille vähintään 14 päivää ennen toimituspäätöksen antamisajankohtaa.

Kirjallinen valitusosoitus on liitettävä pöytäkirjaan ja toimituspäätösasiakirjaan.

Jos toimituksessa tehdään ratkaisu, josta 232 §:n mukaan saa valittaa erikseen toimituksen kestäessä, toimitusinsinöörin on ilmoitettava muutoksenhakuoikeudesta ja annettava heti suullinen valitusosoitus sekä asianosaisen pyynnöstä kirjallinen valitusosoitus.

Jos asianosainen pyytää valitusosoitusta kokouksessa, kirjallinen valitusosoitus on lähetettävä asianosaiselle toimituksen lopettamisajankohtana.

191 §

Pöytäkirjan, toimituspäätösasiakirjan ja toimitusta koskevien muiden asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla toimituksen ennalta ilmoitettuna lopettamisajankohtana taikka toimituspäätöksen antamisajankohtana. Jos toimituksessa on annettu 190:n 4 momentissa tarkoitettu ratkaisu, pöytäkirjan ja muiden valituskelpoista ratkaisua koskevien asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla 14 päivän kuluessa ratkaisun tekemisestä lukien.

Asianosaisille toimitusasiakirjoista toimitettavista otteista ja jäljennöksistä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

192 §

Toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevina toimituksen lopettamisajankohtana tai toimituspäätöksen antamisajankohtana, jollei erikseen toisin säädetä.

Ennen merkintöjen tekemistä kiinteistörekisteriin on todettava, että toimituksen perusteella rekisteröitävät tiedot täyttävät kiinteistötietojärjestelmän selvyydelle ja luotettavuudelle asetettavat sekä kiinteistörekisterilaissa säädetty vaatimukset.

Jos toimituksesta ei voida tehdä merkintöjä kiinteistörekisteriin sen vuoksi, etteivät rekisteriin merkittävät tiedot täytä 2 momentissa säädettyjä vaatimuksia, toimitus on korjattava.

Kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisajankohtana tai toimituspäätöksen antamisajankohtana merkityssä toimituksessa muodostetut kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt sekä perustetut taikka lakkautetut oikeudet syntyvät ja lakkaavat toimituksen tultua lainvoimaiseksi, jollei erikseen toisin säädetä.

192a §

Kiinteistörekisterin pitäjän 3 §:n 1 momentissa tarkoitettu päätös on merkittävä kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksenä päätöksen antamisajankohtana.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä muodostettu kiinteistö syntyy ja perustettu tai lakkautettu oikeus syntyy tai lakkaa päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

194a §

Toimituksen asianosainen voi hakea maaoikeudelta lupaa muutoksenhaun alaisessa toimituksessa tehtyjen ratkaisujen täytäntöön panemiseksi.

Maaoikeus voi myöntää 1 momentissa tarkoitettun luvan, jos se on tärkeää toimituksen toteuttamiseksi ja muutoksenhaku koskee vain toimituksessa määrättyjä ja suoritettuja korvauksia tai kustannuksia eikä vaikuta rekisteriyksikön:

- 1) ulottuvuuteen;
- 2) omistukseen tai hallintaan;

- 3) toimituksessa käsiteltyihin oikeuksiin; eikä
4) toimituksesta kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin.
Asianosaisen on toimitettava hakemus kiinteistörekisterin pitäjälle, jonka on toimitettava se edelleen maa- ja metsätalouden ministeriölle ja liitettävä mukaan oma lausuntonsa asiasta.

206a §

Jos korvauksen kokonaissumma, joka on määrätty asianosaisen maksettavaksi samalle korvauksensaajalle, ei ylitä kahtakymmentä euroa, sitä ei tarvitse maksaa tai tallettaa.

231a §

Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistöjen yhdistämistä, 131 §:n 1 momentissa, 131 a §:ssä ja 165 §:n 1 momentissa tarkoitettua asiaa ja 277 §:n 2 momentissa tarkoitettua virheen oikaisua koskevaan päätökseen sekä toimitusinsinöörin 177 §:n 4 momentissa tarkoitettuun päätökseen ja 274 §:n 1 momentissa tarkoitettua kirjoitusvirheen korjaamista koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla maa- ja metsätalouden ministeriölle. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Muutoin muutoksenhakuun sovelletaan, mitä muutoksenhausta lopetettuun toimitukseen säädetään.

232 §

Toimituksen kestäessä haetaan muutosta ratkaisuun, joka koskee:

6) 73 §:ssä tarkoitettuja hankkeita taikka 84 §:ssä tarkoitettuja asioita;

234 §

Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää toimituksen lopettamisajankohdasta tai toimituspäätöksen antamisajankohdasta. Jos valitus koskee 232 §:ssä tarkoitettua toimituksen kestäessä annettua ratkaisua, määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää ratkaisun antamisesta.

Valitusasiakirjat on toimitettava asianomaiseen maa- ja metsätalouden ministeriölle. Maa- ja metsätalouden ministeriön on annettava viivytyksettä tieto valituksesta ja sen sisällöstä kiinteistörekisterin pitäjälle.

271 §

Jos toimituksen lopettamisen jälkeen ennen sen lainvoimaiseksi tuloa ilmenee, että toimituksessa tehty päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen taikka ilmeisen väärään lain soveltamiseen, voidaan virheellinen päätös poistaa ja ratkaista asia uudelleen (*asia-
virheen korjaaminen*).

Jos toimituksen tiedottamisessa tai muussa toimituksen suorittamiseen liittyvässä menettelyssä toimituksen lopettamisen jälkeen ennen sen lainvoimaiseksi tuloa ilmenee sellainen virhe, joka edellyttää toimituksen uudelleen käsittelyä, voidaan toimitus ottaa tarpeellisilta osin uudelleen käsiteltäväksi (*menettelyvirheen korjaaminen*).

272 §

Jos toimituksen lopettamisen jälkeen ennen sen lainvoimaiseksi tuloa ilmenee, että toimituksessa on tapahtunut mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe, se on korjattava (*kirjoitusvirheen korjaaminen*).

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 lainvoimaiseksi tulosta.

285 §

Maanmittauslaitoksen tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, jolla toimitusmääräyksen antaminen on evätty, saa vaatia oikaisua Maanmittauslaitoksen keskushallinnolta siten kuin hallintolaissa säädetään.

Muuhun Maanmittauslaitoksen päätökseen ja oikaisuvaatimukseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (585/1996) säädetään. Valitus tehdään sille hallinto-oikeudelle, jonka tuomiopiiriin alue tai pääosa siitä alueesta, jota asia koskee, kuuluu. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää luvan.

287 §

Jos käsiteltävän asian selvittämiseksi on tarpeellista ja asianosaiset sitä pyytävät, voivat toimitusmiehet pyytää todistajia tai asiantuntijoita vakuutuksen nojalla kuultaviksi siinä yleisessä alioikeudessa, jossa se sopivimmin voi tapahtua.

290a §

Jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu kiinteistötoimituksen jälkeen muuhun kiinteistöön tai rekisteriyksikköön kuin mitä koskevana se on kirjattu tai toimituksessa havaitaan muutoin vanhentuneita kirjaamismerkintöjä, kiinteistörekisterin pitäjän on ilmoitettava asiasta kirjaamisviranomaiselle. Ilmoitus on tehtävä viivytyksettä sen jälkeen, kun toimitus on merkitty kiinteistörekisteriin.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleviin kiinteistötoimituksiin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

2.

Laki

kaivoslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kaivoslain (621/2011) 77 §, 84 §:n 1 mom., 93 §:n otsikko ja 93 § sellaisena kuin se on laissa 307/2017 ja 97 §:n 3 mom. seuraavasti:

77 §

Kaivostoimitus

Kaivosalueeksi ja kaivoksen apualueeksi tarvittavien alueiden käyttöoikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien lunastaminen suoritetaan kaivostoimituksessa. Lunastamisessa noudatetaan, jollei jäljempänä muuta säädetä, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977), jäljempänä *lunastuslaki*, säädetään. Kaivostoimituksessa havaitun virheen korjaamisesta tai oikaisemisesta sekä toimituksen tai päätöksen purkamista koskevasta esityksestä on voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) kiinteistötoimituksesta säädetään. Jollei tämän lain säännöksistä muuta johdu, kaivostoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä on voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä säädetään.

Toimitusinsinööri voi suorittaa kaivostoimituksen ilman uskottuja miehiä, jos kukaan 81 §:ssä tarkoitetuista kaivostoimituksen asianosaisista ei sitä vaadi eikä toimituksessa ole kysymys korvauksista.

84 §

Lunastuksen kohteen vahvistaminen ja käyttöoikeuden perustaminen

Kaivostoimituksen loppukokouksessa on annettava lunastuspäätös ja ilmoitettava toimituksen lopettamisajankohta sekä toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Valitusosoitus on annettava suullisesti.

93 §

Kaivostoimituksen rekisteröintiin liittyvät ilmoitukset

Korvausten suorittamisesta ei tarvitse ilmoittaa Maanmittauslaitokselle.
Maanmittauslaitoksen on ilmoitettava kaivosviranomaiselle kaivostoimituksen merkitseminen kiinteistötietojärjestelmään sen jälkeen, kun kaivostoimitus on tullut lainvoimaiseksi.

97 §

Korvaukset erityisissä tapauksissa

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa toimituksessa korvattava omaisuus, haitta tai vahinko arvioidaan ja korvaus määrätään toimituksen päättymisajankohdan mukaisena sekä 96 §:n mukainen vuotuinen korko lasketaan alkavaksi kaivostoimituksen lopettamisajankohdasta lukien.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleviin kaivostoimituksiin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

3.

Laki

yksityistielain 77 §:n ja 80 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yksityistielain (560/2018) 77 § ja 80 § seuraavasti:

77 §

Sopimus yksityistietoimituksen perusteena

Jos asianosaiset ovat sopineet tieoikeutta tai tienpitoa koskevista kysymyksistä, yksityistietoimitus suoritetaan sopimuksen mukaisesti, jollei sopimus loukkaa jonkun oikeutta tai ole jonkun asianosaisen kannalta kohtuuton.

Jos havaitaan, että sopimus on ristiriidassa 4 §:n säännösten kanssa tai se rasittaisi kiinteistöä huomattavasti enemmän kuin tämän lain säännökset sallivat, ei kyseistä sopimusta voida näiltä osin käyttää yksityistietoimituksen perusteena.

Asianosaisten sopimukseen perustuva selvä ja riidaton yksityistietoimitus voidaan suorittaa sopimuksen mukaisesti myös kirjallisessa menettelyssä, jos sopimus täyttää edellä 1 ja 2 momentissa yksityistietoimituksen perusteeksi hyväksyttävälle sopimukselle asetetut vaatimukset ja jos toimitusinsinööri katsoo menettelyn tarkoituksenmukaiseksi eikä kukaan asianosaisista vastusta menettelyä.

80 §

Yksityistietoimituksen rekisteröinti

Yksityistietoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiseen sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislain 192 §:ssä säädetään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleviin yksityistietoimituksiin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

4.

Laki

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) 50 §, 51 § sellaisena kuin se on laissa 556/1995, 52 §:n 1 mom. sellaisena kuin se on laissa 1394/2009, 53 § ja 54 § sellaisina kuin ne ovat osaksi laeissa 709/1993 ja 908/2013, 55 §, 72a § ja 72b § sellaisina kuin ne ovat laissa 476/1996, 72c § ja 72d § sekä 76 §:n 2 mom. sellaisina kuin ne ovat laissa 908/2013, 79 §:n 2 mom. sellaisena kuin se on laissa 1394/2009, 87 § sellaisena kuin se on laissa 908/2013, 89 §:n 1 mom. sellaisena kuin se on laissa 556/1995 ja

lisätään uusi 74a § seuraavasti:

50 §

Lunastuspäätös on annettava lunastustoimituksen loppukokouksessa ja ilmoitettava samalla toimituksen lopettamisajankohta sekä toimitusta koskevasta muutoksenhaikuoikeudesta. Valitusosoitus on annettava suullisesti.

Lunastustoimituksen loppukokousta ei saa pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman. Toimituksen lopettamisajankohta ei saa olla myöhäisempi kuin 14 päivää loppukokouksesta.

51 §

Lunastustoimitus merkitään kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisajankohtana merkinnällä lunastus keskeneräinen, jollei ole ilmeistä, ettei merkitseminen ole tarpeen.

Kiinteistörekisterin pitäjän 72b-72d §:ssä ja 76 §:n 2 momentissa tarkoitettu päätös merkitään kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksenä päätöksen antamisajankohtana.

Maanmittauslaitoksen on kiinteistörekisterin pitäjänä poistettava rekisteristä lunastuksen keskeneräisyyttä koskeva merkintä viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastus on 54 §:ssä säädetysti päättynyt.

52 §

Hakijan on suoritettava kertakaikkinen korvaus tai, jos ennakkokorvausta on suoritettu, loppuosa korvauksesta kolmen kuukauden kuluessa toimituksen loppukokouksessa ilmoitetusta toimituksen lopettamisajankohdasta maksamalla korvaus korvauksensaajalle tai tämän määräämään rahalaitokseen taikka, jos korvaus on määrätty tallettavaksi, kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon.

53 §

Jos lunastuspäätökseen on haettu muutosta maa- oikeudesta ja omistusoikeuden saaminen lunastettavaan kiinteistöön tai alueeseen tai muiden lunastuksen päättymiseen liittyvien oikeusvaikutusten syntyminen on tärkeää lunastuksen tarkoituksen toteuttamiseksi, lunastuksen hakija voi hakea maa- oikeudelta lupaa lunastuspäätöksen mukaisten ratkaisujen täytäntöön panemiseksi.

Maa- oikeus voi myöntää luvan, jos lunastuksen hakija on suorittanut lunastustoimikunnan määräämät korvaukset asianmukaisesti ja valitus lunastuspäätöksestä koskee vain korvauksia tai kustannuksia tai muutoin sellaista seikkaa, joka ei vaikuta kohteen vahvistamiseen taikka toimituksesta kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin. Jos valitus koskee vain joitakin toimitukseen kuuluvia kiinteistöjä, lunastuspäätös voidaan panna täytäntöön muiden kiinteistöjen osalta.

Lunastuksen hakijan on toimitettava hakemus kiinteistörekisterin pitäjänä toimivalle Maanmittauslaitokselle, jonka on toimitettava se edelleen maa- oikeudelle ja liitettävä mukaan oma lausuntonsa asiasta. Maa- oikeus on päätösvaltainen asiassa myös, kun siinä on vain puheenjohtaja.

54 §

Lunastus katsotaan päättyneeksi, kun lunastuspäätös on kaikilta osiltaan saanut lainvoiman sekä kertakaikkinen korvaus asianmukaisesti suoritettu ja 45 §:n 2 momentissa tarkoitettu vaakuus asetettu.

Maanmittauslaitoksen on kiinteistörekisterin pitäjänä toimitettava tieto lunastuksen päättymisestä lunastuslupan antaneelle viranomaiselle ja 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettussa lunastuksessa todisteellisena tiedoksiantona kiinteistön omistajalle tai oikeuden haltijalle.

55 §

Lunastuksen 3 §:ssä tarkoitettut oikeusvaikutukset tulevat voimaan, kun lunastus on päättynyt.

Jos lunastamalla on hankittu omistusoikeus, omaisuus on vapaa kaikista sitä rasittavista oikeuksista lukuun ottamatta niitä oikeuksia, jotka ovat 22 §:n 1 momentin nojalla lunastuspäätöksellä pysytyt. Yleiseen tarpeeseen lunastamalla hankittu omaisuus on vapaa myös yleisistä ja kunnallisista veroista ja rasituksista niin kauan kuin sitä käytetään sellaiseen tarkoitukseen.

Jos lunastamalla ei ole hankittu omistusoikeutta, oikeudet muuttuvat vain lunastuspäätöksessä sanotulla tavalla.

72a §

Jos olosuhteet ovat lunastuksen jälkeen muuttuneet, voidaan lunastamalla hankittua erityistä oikeutta tai 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettua rajoitusta muuttaa Maanmittauslaitokselta haettavalla toimituksella, jos muutoksella voidaan poistaa tai vähentää erityisestä oikeudesta tai rajoituksesta aiheutuvaa haittaa taikka jos muutos on tärkeä sille yritykselle, jonka vuoksi lunastus on pantu toimeen. Toimitusta voi hakea oikeuden tai rajoituksen kohteena olevan omaisuuden omistaja tai lunastuksen hakija.

Jos osapuolet sopivat muutoksesta eikä siitä aiheudu yleisen tai yksityisen edun kannalta sanottavaa haittaa, asia ratkaistaan toimituksessa, josta on voimassa, mitä 71 §:n 2 momentissa säädetään. Muussa tapauksessa tai jos erityinen oikeus tai rajoitus tulisi kohdistumaan sellaiseen kiinteistörekisteriyksikköön, johon se ei ennestään kohdisti, sovelletaan muuttamista koskevaan asiaan, mitä lunastusluvasta ja sen perusteella suoritettavasta lunastustoimituksesta säädetään.

72b §

Jos lunastamalla hankittu erityinen oikeus tai 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettu rajoitus on olosuhteiden muuttumisen vuoksi käynyt lunastuksen hakijalle tarpeettomaksi, oikeuden tai rajoituksen kohteena olevan omaisuuden omistaja tai lunastuksen hakija voi hakea Maanmittauslaitokselta oikeuden tai rajoituksen lakkauttamista.

Jos lakkauttaminen tapahtuu omistajan hakemuksesta, omistajan on korvattava lakkauttamisesta saamansa hyöty, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä.

Asia ratkaistaan kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä, jos osapuolet ovat sopineet lakkauttamisesta ja sen johdosta suoritettavasta korvauksesta. Muussa tapauksessa on noudatettava, mitä 71 §:n 2 momentissa säädetään.

72c §

Lunastamalla hankittu erityinen oikeus voidaan osapuolten tekemän sopimuksen perusteella siirtää toiselle, jos siirron saajana on julkisoikeudellinen tai 4 §:n 2 momentissa tarkoitettu yksityisoikeudellinen yhteisö ja yhteisö jatkaa sen yrityksen toimintaa, jota varten lunastus on pantu toimeen.

Lunastamalla hankitun erityisen oikeuden siirtämistä haetaan Maanmittauslaitokselle osoitetulla hakemuksella. Asian ratkaisee kiinteistörekisterin pitäjä.

72d §

Jos lunastuksen hakijalle on tarpeen käyttää lunastuspäätöksestä poikkeavaan tarkoitukseen aluetta, johon tällä on lunastuksen perusteella erityinen oikeus, Maanmittauslaitos voi hakemuksesta muuttaa lunastuspäätöksessä mainittua käyttötarkoitusta, jos yleinen tarve sitä vaatii ja muutoksesta aiheutuva haitta tai vahinko alueen omistajille tai siihen kohdistuvien muiden erityisten oikeuksien haltijoille on vähäinen.

Asian ratkaisee 1 momentissa tarkoitettussa tilanteessa kiinteistörekisterin pitäjä. Muussa tapauksessa käyttötarkoituksen muuttamista koskevaan asiaan sovelletaan, mitä lunastusluvasta ja sen perusteella suoritettavasta lunastustoimituksesta säädetään.

Maanmittauslaitoksen on ennen 2 momentissa tarkoitettua päätöksen tekemistä varattava niille, joiden oikeutta asia koskee, tilaisuus antaa määräajassa lausuntonsa hakemuksesta. Tähän kuulemiseen sovelletaan, mitä 8 ja 9 §:ssä säädetään. Käyttötarkoituksen muuttamista koskeva päätös on annettava viivytyksettä tiedoksi 9 §:n 1 momentissa säädetyssä järjestyksessä hakijalle sekä alueen omistajille ja oikeudenhaltijoille. Päätökseen on liitettävä valitusosoitus.

Asianosaisen, joka katsoo käyttötarkoituksen muuttamisesta aiheutuvan hänelle haittaa tai vahinkoa, on ilmoitettava Maanmittauslaitokselle korvausvaatimuksensa kuuden kuukauden kuluessa päätöksen tiedoksiannosta. Jos päätöksestä on valitettu, korvausvaatimus on esitettävä Maanmittauslaitokselle kuuden kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Jos osapuolet eivät sovi käyttöoikeuden muuttamisesta suoritettavasta korvauksesta, korvausasia on ratkaistava toimituksessa, josta on voimassa, mitä 71 §:n 2 momentissa säädetään. Edellä 3 momentissa tarkoitettuun tiedoksiantoon on sisällytettävä tiedot mahdollisuudesta korvausvaatimuksen esittämiseen.

74a §

Jos hakija on laiminlyönyt lunastustoimituksessa määrätyn korvauksen suorittamisen eikä lunastettavan omaisuuden omistaja ole vaatinut kolmen kuukauden kuluessa suoritusajan päättymisestä toimeenpanon jatkamista siten kuin 74 §:n 1 momentissa säädetään, lunastustoimituksella muutettu kiinteistöjaotus ja lunastustoimituksessa tehdyillä päätöksillä muutetut kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet on poistettava kiinteistönmääritystoimituksella. Maanmittauslaitoksen on annettava määräys toimituksen suorittamiseksi viivytyksettä sen jälkeen, kun tieto lunastuksen raukeamisesta on tullut Maanmittauslaitokselle kirjaamisviranomaisena.

76 §

Edellä 1 momentissa tarkoitettua asian ratkaisee lunastusluvasta antava viranomaisena, jos sitä koskeva hakemus tehdään ennen lunastuslupa-asian ratkaisemista. Jos hakemus tehdään lunastustoimituksen ollessa vireillä, lunastustoimitusta ratkaisee asian lunastustoimituksessa annettavalla päätöksellä. Lunastustoimituksen lopettamisen jälkeen ennen lunastuksen päättymistä tehtävä 1 momentissa tarkoitettua asiaa koskeva hakemus osoitetaan Maanmittauslaitokselle. Asian ratkaisee kiinteistörekisterin pitäjä.

79 §

Kun aluehallintoviraston korvauksen jakamista koskeva ilmoitus on saapunut, kirjaamisviranomaisen on, noudattaen mitä erikseen säädetään, ryhdyttävä viipymättä toimenpiteisiin tästä aiheutuvien merkintöjen tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

87 §

Kiinteistörekisterin pitäjän tämän lain 72c §:ssä ja 72d §:ssä sekä 76 §:n 2 momentissa tarkoitettuun päätökseen haetaan muutosta valittamalla siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Valtioneuvoston tai Maanmittauslaitoksen ennakkohaltuunottoluvan myöntämistä koskevaan päätökseen ei saa erikseen hakea valittamalla muutosta.

89 §

Lunastustoimituksessa tehtyyn päätökseen ja kiinteistörekisterin pitäjän 72b §:ssä tarkoitettuun päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla maa- ja metsätalouden kiinteistömuodostamislainsäädetyssä järjestyksessä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleviin lunastustoimituksiin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

5.

Laki

liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 79 §:n ja 86 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 79 §:n 3 mom. sellaisena kuin se on laissa 572/2018 ja 86 § sellaisena kuin se on osaksi laissa 906/2013 seuraavasti:

79 §

Korvausten maksaminen ja korko

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kuuden prosentin vuotuinen korko lasketaan alkavaksi 56 §:ssä tarkoitettusta haltuunotosta, jollei 56 §:n 3 momentin mukaisen haltuunoton osalta ole toisin sovittu, sekä 74 ja 75 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kyseisen maantietoimituksen lopettamisajankohdasta. Tilusjärjestelyn johdosta määrätylle korvaukselle korko lasketaan toimituksessa määrätystä alueiden haltuunottoajankohdasta lukien.

86 §

Maantietoimituksen rekisteröinti

Maantietoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiseen sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislain 192 §:ssä säädetään.

Korvausten suorittamisesta ei tarvitse ilmoittaa Maanmittauslaitokselle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleviin maantietoimituksiin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

6.

Laki

ratalain 69 §:n ja 76 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan ratalain (110/2007) 69 §:n 3 mon. sellaisina kuin se on laissa 998/2018 ja 76 § sellaisena kuin se on osaksi laissa 906/2013 seuraavasti:

69 §

Korvausten maksaminen ja korko

Edellä 1 momentin mukainen kuuden prosentin vuotuinen korko lasketaan alkavaksi 46 §:ssä tarkoitettusta haltuunotosta lukien, jollei 46 §:n 3 momentin mukaisen haltuunoton osalta ole toisin sovittu, sekä 65 §:ssä mainituissa tapauksissa kyseisen ratatoimituksen lopettamisajankohdasta lukien. Tilusjärjestelyn johdosta määrätylle korvaukselle korko lasketaan toimituksessa määrätystä alueiden haltuunottoajankohdasta lukien.

76 §

Ratatoimituksen rekisteröinti

Ratatoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiseen sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislain 192 §:ssä säädetään.

Korvausten suorittamisesta ei tarvitse ilmoittaa Maanmittauslaitokselle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleviin ratatoimituksiin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

7.

Laki

kiinteistörekisterilain 14b §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistörekisterilain (392/1982) 14b § sellaisena kuin se on laissa 274/1998 ja osaksi laeissa 323/1999 ja 454/2002 seuraavasti:

14b §

Tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettuun kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, jollei tässä laissa toisin säädetä, haetaan muutosta valittamalla maa- ja metsätalouden ministeriön määräämästä lainvoimasta päätettävistä asioista.

Kiinteistötunnuksen muuttamista tai rekisteritiedon korjaamista koskevaan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen saa valittamalla hakea muutosta vain, jos kysymys on 8 §:n 2 momentissa tarkoitetusta korjauksesta.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätös merkitään kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksenä päätöksen antamisajankohtana.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 _____.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleviin asioihin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

8.

Laki

kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain 10 §:n ja 12a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain (558/1995) 10 §:n 1 mom. ja 12a §:n 1 mom. sellaisina kuin ne ovat laissa 1434/2001 seuraavasti:

10 §

Kiinteistötoimituksen kiinteistötoimitusmaksu määrätään ja peritään sen jälkeen, kun toimitus on lainvoimainen. Jos toimitukseen on haettu muutosta eikä muutoksenhaku koske toimituksessa tehtyä kiinteistötoimitusmaksupäätöstä, kiinteistötoimitusmaksu voidaan määrätä ja periä vaikkei toimitus ole kaikilta osin saanut lainvoimaa. Muusta toimenpiteestä tai tehtävästä määrätään ja peritään kiinteistötoimitusmaksu toimenpiteen tai tehtävän tultua suoritetuksi.

12a §

Liikaa tai väärin peritty kiinteistötoimitusmaksu palautetaan ja sille maksetaan korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaista korkoa vähennettynä kahdella prosenttiyksiköllä. Jos korko on negatiivinen, liikaa tai väärin peritty kiinteistötoimitusmaksu palautetaan perityn suuruisena.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

9.

Laki

kuntarakennelain 47 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kuntarakennelain 1698/2009 47 §:n 2 mom. seuraavasti:

47 §

Kuntajaon ja kameraalisen jaotuksen yhtenäistäminen muissa tapauksissa

Kiinteistörekisterin pitäjän päätös merkitään kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksenä päätöksen antamisajankohtana. Kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen saa hakea muutosta rekisteriyksikköön kuuluvan alueen omistaja ja kunta, jota hallinnollisen kuntarajan

muuttaminen koskee. Muutosta haetaan maa- ja metsätalouden ministeriön. Muutoksenhaussa noudatetaan, mitä kiinteistönmuodostamislainsäädännössä säädetään.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20__.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä olevan 47 §:ssä tarkoitetun kiinteistörekisterin pitäjän päätöksen kiinteistörekisteriin merkitsemiseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Helsingissä pp.kk.20__

Pääministeri

Sanna Marin

Maa- ja metsätalousministeri Jari Leppä

1.

Laki

kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 3 § sellaisena kuin se on laissa 914/2011 ja osaksi laissa 374/2016, 4 § sellaisena kuin se on laissa 914/2011, 14 § sellaisena kuin se on laissa 322/1999 ja 901/2013, 50 §, 51 § sellaisena kuin se on laissa 1159/2005, 52 §:n 1 mom., 54 §:n 3 mom., 59 §, 76 §, 91 §, 144 §:n 2 mom., 168 §:n 1 mom. sellaisena kuin se on laissa 1134/2013, 168 § sellaisena kuin sen 1 mom. on laissa 1134/2013, 2 mom. laissa 561/2018, 3 mom. laissa 273/1998 ja 4 mom. laissa 322/1999, 169 § sellaisena kuin se on osaksi laissa 914/2011, 175 § 1 mom. sellaisena kuin se on laissa 914/2011, 187 §, 190 § sellaisena kuin se on laissa 1159/2005, 192 § sellaisena kuin se on osaksi laissa 901/2013, 194a § sellaisena kuin se on laissa 1159/2005, 206a § sellaisena kuin se on laissa 914/2011, 232§:n 1 mom. 6 –kohta, 234 § sellaisena kuin se on osaksi laissa 901/2013, 271 § sellaisena kuin se on osaksi laissa 1159/2005, 272 §:n 1 mom., 277 §:n 1 mom., 285 § sellaisena kuin se on laissa 971/2015, 287 §:n 2 mom. ja 290a §:n 1 mom. sellaisena kuin se on laissa 273/1998 sekä

lisätään uusi 172a §, 173 §:ään uusi 2 mom., uusi 168a §, 191 §:ään uusi 2 mom. ja 192 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 901/2013, uusi 5 mom., uusi 192 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

Edellä 1 §:ssä tarkoitetut toimenpiteet suoritetaan kiinteistötoimituksessa tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä sen mukaan kuin jäljempänä säädetään.

Kiinteistötoimitusten ja muiden 1 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii Maanmittauslaitos. Asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii kuitenkin se viranomainen, joka kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asian-

3 §

Edellä 1 §:ssä tarkoitetut toimenpiteet suoritetaan kiinteistötoimituksessa *kokousmenettelyssä tai kirjallisessa menettelyssä taikka* kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä sen mukaan kuin jäljempänä säädetään.

Asianosaisten sopimukseen perustuva riidaton ja selvä lohkominen, rasiteasia tai vapaaehtoinen tilusvaihto voidaan käsitellä kirjallisessa menettelyssä, jos toimitusinsinööri katsoo menettelyn tarkoituksenmukaiseksi eikä kukaan asianosaisista vastusta menettelyä.

Maanmittauslaitos huolehtii kiinteistötoimitusten ja muiden 1 §:ssä tarkoitettujen toimenpiteiden suorittamisesta. Asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii kuitenkin se viranomainen, joka kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asian-

omaisella alueella. Jos kiinteistötoimitus koskee sekä asemakaava-aluetta että sen ulkopuolella olevaa aluetta, toimituksen suorittamisesta huolehtii kuitenkin Maanmittauslaitos.

4 §

Kiinteistötoimituksen suorittavat toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä (*toimitusmiehet*). Muun kiinteistötoimituksen kuin yhteisen alueen jakamisen, uusjaon ja rakennusmaan järjestelyn toimitusinsinööri voi suorittaa ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen vaadi uskottujen miesten käyttämistä.

14 §

Kiinteistötoimitusta haetaan kirjallisesti Maanmittauslaitokselta. Edellä 5 §:n 3 momentissa tarkoitettua toimitusta haetaan kuitenkin asianomaisen kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä. Toimituksen vireille tulosta hakemuksetta säädetään erikseen jäljempänä.

Hakemuksesta ja siihen liitettävästä selvityksestä säädetään tarkemmin asetuksella.

50 §

Osakkaalle muodostettavan tilan tulee saada se tilusmäärä, joka jyvityksen ja jakoperusteen mukaan sille kuuluu.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, voidaan halkominen toimittaa siten, että kullekin osakkaalle muodostettavaan tilaan tulevien tiluksien, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien, yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien yhteinen arvo vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan vastaavasta arvosta. Halkominen suoritetaan tässä momentissa säädetyllä tavalla, jos

omaisella alueella. Jos kiinteistötoimitus koskee sekä asemakaava-aluetta että sen ulkopuolella olevaa aluetta, toimituksen suorittamisesta huolehtii kuitenkin Maanmittauslaitos.

4 §

Kiinteistötoimituksen suorittavat toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä (*toimitusmiehet*). Muun kiinteistötoimituksen kuin yhteisen alueen jakamisen, uusjaon ja rakennusmaan järjestelyn toimitusinsinööri voi suorittaa ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen vaadi uskottujen miesten käyttämistä. *Jos kiinteistötoimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä, toimitusinsinööri suorittaa sen yksin.*

14 §

Kiinteistötoimitusta haetaan kirjallisesti Maanmittauslaitokselta. Edellä 5 §:n 2 momentissa tarkoitettua toimitusta haetaan kuitenkin asianomaisen kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä. Toimituksen vireille tulosta hakemuksetta säädetään erikseen jäljempänä.

Toimitusta saa hakea sellaisen kiinteistörekisteriyksikön tai määrälän omistaja ja osanomistaja, jonka omistamaa rekisteriyksikköä tai määrälää toimitus välittömästi koskee.

Hakemuksesta ja siihen liitettävästä selvityksestä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

50 §

Halkomisessa osakkaalle muodostettavan tilan tulee arvoltaan vastata osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan arvosta. Halkomisen lopputuloksen on tällöin oltava tarkoituksenmukainen.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, halkominen voidaan suorittaa jakoosakkaiden sopimuksesta tai erityisestä syystä toimitusinsinöörin päätöksellä siten, että osakkaalle muodostettava tila saa sen tilusmäärän, joka sille jyvityksen ja jakoperusteen mukaan kuuluu.

kaikki osakkaat siitä sopivat tai, jolleivät osakkaat ole sopineet halkomistavasta, halkomisen suorittaminen tässä momentissa tarkoitetulla tavalla on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

51 §

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

Jakoperusteesta voidaan poiketa ilman osakkaiden suostumusta:

- 1) jos se on tärkeää tarkoituksenmukaisten tilojen muodostamiseksi;
- 2) jollei siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa; ja
- 3) jollei minkään muodostettavan tilan tilusmäärä tai tilaan tulevan omaisuuden kokonaisarvo ole enempää kuin 30 prosenttia yli tai enempää kuin 10 prosenttia alle sen, mikä sille jakoperusteen mukaan kuuluisi.

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

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

52 §

Tilukset on halkomisessa sijoitettava mahdollisuuksien mukaan siten, että jokainen muodostettava tila saa tarkoituksenmukaiseen käyttöönsä soveltuvan tilussijoituksen. Jos halkominen toimitetaan 50 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla, jokaiselle tilalle on pyrittävä antamaan eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tiluksia jakoperusteen mukaan, jolleivät osakkaat toisin sovi tai erityinen syy muuta vaadi.

51 §

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

Jakoperusteesta voidaan poiketa ilman osakkaiden suostumusta:

- 1) jos se on tärkeää tarkoituksenmukaisten tilojen muodostamiseksi;
- 2) jollei siitä aiheudu kenellekään osakkaalle huomattavaa haittaa; ja
- 3) jollei *mihinkään muodostettavaan tilaan tulevan omaisuuden kokonaisarvo tai muodostettavan tilan tilusmäärä* ole enempää kuin 30 prosenttia yli tai enempää kuin 10 prosenttia alle sen, mikä sille jakoperusteen mukaan kuuluisi.

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

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

52 §

Tilukset on halkomisessa sijoitettava mahdollisuuksien mukaan siten, että jokainen muodostettava tila saa tarkoituksenmukaiseen käyttöönsä soveltuvan tilussijoituksen. Jos halkominen toimitetaan 50 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla, jokaiselle tilalle on pyrittävä antamaan eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tiluksia jakoperusteen mukaan, *jos osakkaat eivät* toisin sovi tai erityinen syy muuta vaadi.

54 §

Jos jakosuunnitelma on toimituksen kestäessä laillistunut, voidaan muodostetut kiinteistöt rekisteröidä ennen toimituksen lopettamista.

59 §

Vaihdettavien alueiden tulee jyvitysarvoltaan vastata likimäärin toisiaan, jos vaihdettavat alueet ovat arvoltaan vähäiset, saadaan tilusvaihto suorittaa, vaikka jyvitysarvot eivät vastaa toisiaan. Sama koskee myös 56 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla suoritettua tilusvaihtoa.

Omistajien sopimuksesta voidaan tilusvaihto suorittaa siten, että kullekin kiinteistölle tulevien alueiden, puuston, rakennusten ja kiinteiden laitteiden ja rakennelmien yhteinen arvo vastaa likimäärin kiinteistön luovuttaman vastaavan omaisuuden yhteistä arvoa.

Jos kiinteistölle vaihdossa tulleen omaisuuden arvo ei täysin vastaa sen luovuttaman omaisuuden arvoa, maksetaan erotuksesta korvaus.

76 §

Edellä 72–74 §:ssä tarkoitettujen hankkeiden toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun toimitusmiesten tätä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Hankkeet on mahdollisuuksien mukaan saatettava loppuun toimituksen kestäessä.

91 §

Kun uusjakosuunnitelma on saanut lainvoiman, on muodostetut kiinteistöt merkittävä kiinteistörekisteriin, jollei niitä ole tarkoituksenmukaisempaa merkitä kiinteistörekisteriin vasta toimituksen lopettamisen jälkeen.

54 §

Jos jakosuunnitelma on toimituksen kestäessä laillistunut, voidaan muodostetut kiinteistöt ja yhteiset alueet merkitä kiinteistörekisteriin ennen toimituksen lopettamista.

59 §

Tilusvaihdossa kullekin kiinteistölle tulevien alueiden, puuston, rakennusten ja kiinteiden laitteiden ja rakennelmien yhteisen arvon tulee vastata likimäärin kiinteistön luovuttaman vastaavan omaisuuden yhteistä arvoa taikka alueen sijasta vastikkeena luovutetun yhteisalueosuuden arvoa. Jos vaihdettavat alueet ovat arvoltaan vähäiset, saadaan tilusvaihto suorittaa, vaikka alueiden arvot eivät vastaa toisiaan.

Tilusvaihto voidaan omistajien sopimuksesta tehdä siten, että vaihdettavat alueet vastaavat jyvitysarvoltaan likimäärin toisiaan.

Jos kiinteistölle vaihdossa tulleen omaisuuden arvo ei täysin vastaa sen luovuttaman omaisuuden arvoa, maksetaan erotuksesta korvaus.

76 §

Edellä 73 §:ssä tarkoitettujen hankkeiden toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun toimitusmiesten tätä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Hanke on mahdollisuuksien mukaan saatettava loppuun toimituksen kestäessä.

91 §

Uusjakosuunnitelman mukaiset kiinteistöt ja yhteiset alueet on merkittävä kiinteistörekisteriin viivytyksettä sen jälkeen, kun uusjakosuunnitelma on tullut lainvoimaiseksi.

Jos uusjakotoimituksen suorittamisen kannalta on tarkoituksenmukaisempaa, 1 momentissa tarkoitettua merkinnät voidaan tehdä kiinteistörekisteriin uusjakotoimituksen lopettamisajankohtana.

Jos jakosuunnitelma on saanut lainvoiman, voidaan tästä johtuvat merkinnät tehdä kiinteistörekisteriin ennen toimituksen lopettamista.

Toimituksen aloittamisesta tiedotetaan kaikille asianosaisille kutsukirjeellä. Kutsukirjeen lähettämisestä sähköisenä viestinä säädetään sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 19 §:ssä.

Jos toimitus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määrääalaa, kutsukirje toimitetaan erikseen kaikille yhteisomistajille. Jos toimitus koskee yhteistä aluetta tai yhteistä erityistä etuutta eikä toimituksessa ole kysymys yhteisen alueen jakamisesta tai 101 §:n 1 momentin 2, 4 tai 5 kohdassa tarkoitettua kiinteistönmäärityksestä tai vastaavasta toimenpiteestä, kutsukirje toimitetaan järjestäytyneelle osakaskunnalle noudattaen, mitä yhteisalueain 26 §:ssä säädetään, ja järjestäytymättömälle osakaskunnalle toimittamalla kutsukirje yhteisalueain 26 §:n 4 momentissa tarkoitettulle edustajalle. Jollei tällaista edustajaa ole nimetty, kutsukirje toimitetaan jollekin osakkaalle ja toimituksen aloittamisesta tiedotetaan lisäksi julkaisemalla kutsu vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä. 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, että kutsukirje toimitetaan yhdelle oikeuden haltijoista. Kirje toimitetaan kuitenkin tiekunnalle, jos toimitushakemuksesta ilmenee tai muutoin on tiedossa, että toimitus koskee tiekunnan tietä.

Toimituksen kestäessä laillistuneesta jakosuunnitelmasta johtuvat merkinnät kiinteistörekisteriin voidaan tehdä ennen toimituksen lopettamista.

Toimituksen aloittamisesta tiedotetaan kaikille asianosaisille kutsukirjeellä. Jos asianosainen on ottanut käyttöönsä henkilön ja viranomaisen väliseen yhteydenpitoon tarkoitettua valtakunnallisen sähköisen asiointijärjestelmän, kutsukirje voidaan lähettää asianosaisen postiosoitteen sijasta sähköisen asiointijärjestelmän tiedonsiirto-osoitteeseen. Kutsukirjeen lähettämisestä sähköisenä viestinä säädetään sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 19 §:ssä.

Jos toimitus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määrääalaa, kutsukirje toimitetaan erikseen kaikille yhteisomistajille. Jos toimitus koskee yhteistä aluetta tai yhteistä erityistä etuutta eikä toimituksessa ole kysymys yhteisen alueen jakamisesta tai 101 §:n 1 momentin 2, 4 tai 5 kohdassa tarkoitettua kiinteistönmäärityksestä tai vastaavasta toimenpiteestä, kutsukirje toimitetaan järjestäytyneelle osakaskunnalle noudattaen, mitä yhteisalueain 26 §:ssä säädetään, ja järjestäytymättömälle osakaskunnalle toimittamalla kutsukirje yhteisalueain 26 §:n 4 momentissa tarkoitettulle edustajalle. Jollei tällaista edustajaa ole nimetty, kutsukirje toimitetaan jollekin osakkaalle ja toimituksen aloittamisesta tiedotetaan lisäksi julkaisemalla kutsu vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä *sekä yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla*. Jos toimitus koskee aluetta, johon usealla kiinteistöllä on rasiteoikeus tai yksityisielain mukainen oikeus, eikä kysymys ole tällaisen oikeuden poistamisesta, siirtämisestä tai muuttamisesta, riittää, että kutsukirje toimitetaan yhdelle oikeuden haltijoista. Kirje toimitetaan kuitenkin tiekunnalle, jos toimitushakemuksesta ilmenee tai muutoin on tiedossa, että toimitus koskee tiekunnan tietä.

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

Toimituksesta, joka suoritetaan suunnittelutarvealueella, maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, oikeusvaihteen yleiskaavan tai asemakaavan alueella taikka alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, lähetetään asianomaiselle kunnalle kutsukirje siinäkin tapauksessa, ettei kunta ole toimituksessa asianosainen.

(Uusi)

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

Jos kutsukirjettä ei voida lähettää jollekin asianosaiselle sen vuoksi, että häntä tai hänen osoitetaan ei saada vaikeuksitta selville, toimituksen aloittamisesta tiedotetaan lisäksi julkaisemalla kutsu vähintään yhdessä paikakunnalla leviävässä sanomalehdessä ja yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla. Kutsu on julkaistava sanomalehdessä ja yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla myös silloin, kun on epätietoisuutta siitä, ketkä ovat toimituksen asianosaisia.

Toimituksesta, joka suoritetaan suunnittelutarvealueella, maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, oikeusvaihteen yleiskaavan tai asemakaavan alueella taikka alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, lähetetään asianomaiselle kunnalle kutsukirje siinäkin tapauksessa, ettei kunta ole toimituksessa asianosainen.

168a §

Henkilötietoja sisältävä kutsu kokoukseen saadaan julkaista yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu. Henkilötiedoista julkaistaan ainoastaan kokouksen koollekutsumisen kannalta välttämättömät henkilötiedot.

Henkilötietoja sisältävä kutsu on poistettava viranomaisen verkkosivuilta viivytyksettä kutsussa ilmoitetun kokouspäivämäärän jälkeen.

169 §

Jos kutsukirjettä ei voida lähettää jollekin asianosaiselle sen vuoksi, että häntä tai hänen osoitettaan ei saada vaikeuksitta selville, toimituksen aloittamisesta tiedotetaan lisäksi julkaisemalla kutsu vähintään yhdessä paikakakunnalla leviävässä sanomalehdessä. Kutsu on julkaistava sanomalehdessä myös silloin, kun on epätietoisuutta siitä, ketkä ovat toimituksen asianosaisia.

Toimituksen aloittaminen katsotaan tiedotetuksi, jos kutsukirje on vähintään 10 päivää ennen alkukokousta annettu postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitettu asianomaiselle taikka vähintään seitsemän päivää ennen alkukokousta luovutettu vastaanottajalle kirjallista todistusta vastaan taikka jos kutsu on julkaistu sanomalehdessä vähintään 10 päivää ennen alkukokousta.

(Uusi)

173 §

Toimitus katsotaan aloitetuksi silloin, kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen. Ennen toimituksen aloittamista saadaan kuitenkin suorittaa toimitukseen liittyviä teknisiä tehtäviä.

169 §

Toimituksen aloittaminen katsotaan tiedotetuksi, jos kutsukirje on vähintään 14 päivää ennen alkukokousta annettu postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitettu asianomaiselle taikka vähintään seitsemän päivää ennen alkukokousta luovutettu vastaanottajalle kirjallista todistusta vastaan taikka jos kutsu on julkaistu sanomalehdessä *ja yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla vähintään 14 päivää* ennen alkukokousta.

172a §

Asianosainen saa osallistua toimituskokoukseen käyttämällä puhe- ja näköyhteyden asian käsittelyyn osallistuvien välillä mahdollistavaa teknistä tiedonvälitystapaa, jos toimitusinsinööri katsoo sen soveliaaksi ja jos asianosaisen henkilökohtaisesta saapumisesta toimituskokoukseen aiheutuu selvitetävän asian merkitykseen verrattuna huomattavia kustannuksia tai huomattavaa haittaa.

Mitä 1 momentissa säädetään, sovelletaan myös asianosaisen lailliseen edustajaan sekä asianosaisen suostumuksella hänen avustajaansa tai asiamieheensä.

Toimituskokoukseen osallistumista teknistä tiedonvälitystapaa käyttämällä pidetään henkilökohtaisena läsnäolona toimituksessa.

173 §

Toimitus katsotaan aloitetuksi, kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen.

Jos toimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä, toimitusinsinöörin on ilmoitettava siitä asianosaisille. Kirjallisessa menettelyssä suoritettava toimitus katsotaan alkaneeksi 14 päivän kuluttua menettelyä koskevan ilmoituksen lähettämisestä.

Toimitukseen liittyviä teknisiä tehtäviä voidaan suorittaa ennen toimituksen aloittamista tai alkamista.

187 §

Toimituksessa on pidettävä pöytäkirjaa. Pöytäkirjaan merkitään asianosaisten vaatimukset ja muiden lausumien sisältö, sopimukset, toimitusmiesten ratkaisut ja niiden perustelut sekä muut toimituksen kannalta merkitykselliset asiat, jos ne eivät sisälly muuhun toimituksen asiakirjaan. Pöytäkirjan ja muut toimituksessa laaditut asiakirjat allekirjoittaa toimitusinsinööri.

187 §

Toimituksessa on pidettävä pöytäkirjaa. Jos toimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä, toimituksesta on laadittava toimituspäätössiakirja.

Pöytäkirjaan ja toimituspäätössiakirjaan merkitään toimitusmiesten ratkaisut ja niiden perusteet. Pöytäkirjaan merkitään lisäksi asianosaisten vaatimukset ja muiden lausumien sisältö, sopimukset ja muut toimituksen kannalta merkitykselliset asiat, jos ne eivät sisälly muuhun toimituksen asiakirjaan.

Pöytäkirjan, toimituspäätössiakirjan ja muut toimituksessa laaditut asiakirjat allekirjoittaa toimitusinsinööri.

Toimituspäätössiakirjan sisällöstä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

190 §

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

190 §

Kun kaikki toimitukseen kuuluvat asiat on käsitelty, toimitusinsinööri päättää toimituksen ilmoittamalla saapuvilla oleville asianosaisille toimituksen lopettamisajankohdan ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Lopettamisajankohta ei saa olla myöhäisempi kuin 14 päivää kokouksesta.

Toimitusinsinööri saattaa kirjallisessa menettelyssä suoritettavan toimituksen loppuun ilmoittamalla asianosaisille toimituspäätöksen antamisajankohdan ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Ilmoitus on lähetettävä asianosaisille vähintään 14 päivää ennen toimituspäätöksen antamisajankohtaa.

Kirjallinen valitusosoitus on liitettävä pöytäkirjaan ja toimituspäätössiakirjaan.

Jos toimituksessa tehdään ratkaisu, josta 232 §:n mukaan saa valittaa erikseen toimituksen kestäessä, toimitusinsinöörin on ilmoitettava muutoksenhakuoikeudesta ja annettava heti suullinen valitusosoitus sekä asianosaisen pyynnöstä kirjallinen valitusosoitus.

Jos asianosainen pyytää valitusosoitusta kokouksessa, kirjallinen valitusosoitus on lähetettävä asianosaiselle toimituksen lopettamisajankohtana.

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

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.

192 §

Kun toimitus on 284 §:n mukaan saanut lainvoiman, toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin. Jos kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä toimituksen, merkinnät kiinteistörekisteriin voidaan tehdä valitusajan päättymistä odottamatta. Tässä lainkohdassa säädetty koskee myös 3 §:n 1 momentissa tarkoitettua kiinteistörekisterin pitäjän päätöksen merkitsemistä kiinteistörekisteriin.

Ennen merkintöjen tekemistä on todettava, että toimituksen perusteella rekisteröitävät tiedot täyttävät kiinteistöjärjestelmän selvyydelle ja luotettavuudelle asetettavat sekä kiinteistörekisterilaissa säädetty vaatimukset.

Jos toimituksesta ei voida tehdä merkintöjä kiinteistörekisteriin sen vuoksi, etteivät rekisteriin merkittävät tiedot täytä 2 momentissa säädettyjä vaatimuksia, toimitus on korjattava.

Kiinteistö ja muu rekisteriyksikkö sekä niitä koskevat toimituksessa perustetut oikeudet syntyvät tai lakkaavat silloin, kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin, jollei erikseen toisin säädetä.

191 §

Pöytäkirjan, toimituspäätösasiakirjan ja toimitusta koskevien muiden asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla toimituksen ennalta ilmoitettuna lopettamisajankohtana taikka toimituspäätöksen antamisajankohtana. Jos toimituksessa on annettu 190 §:n 4 momentissa tarkoitettu ratkaisu, pöytäkirjan ja muiden valituskelpoista ratkaisua koskevien asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla 14 päivän kuluessa ratkaisun tekemisestä lukien.

Asianosaisille toimitusasiakirjoista toimitettavista otteista ja jäljennöksistä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

192 §

Toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevina toimituksen lopettamisajankohtana tai toimituspäätöksen antamisajankohtana, jollei erikseen toisin säädetä.

Ennen merkintöjen tekemistä *kiinteistörekisteriin* on todettava, että toimituksen perusteella rekisteröitävät tiedot täyttävät kiinteistötietojärjestelmän selvyydelle ja luotettavuudelle asetettavat sekä kiinteistörekisterilaissa säädetty vaatimukset.

Jos toimituksesta ei voida tehdä merkintöjä kiinteistörekisteriin sen vuoksi, etteivät rekisteriin merkittävät tiedot täytä 2 momentissa säädettyjä vaatimuksia, toimitus on korjattava.

Kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisajankohtana tai toimituspäätöksen antamisajankohtana merkityssä toimituksessa muodostetut kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt sekä perustetut tai lakkautetut oikeudet syntyvät tai lakkaavat toimituksen tultua lainvoimaiseksi, jollei erikseen toisin säädetä.

Uusi 192a §

192a §

Kiinteistörekisterin pitäjän 3 §:n 1 momentissa tarkoitettu päätös on merkittävä kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksenä päätöksen antamisajankohtana.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä muodostettu kiinteistö syntyy ja perustettu tai lakkautettu oikeus syntyy tai lakkaa sen jälkeen, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

194a §

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

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

a) toimituksen kohteena olleiden kiinteistöjen ulottuvuuteen;

b) toimituksessa käsiteltyihin oikeuksiin; tai

c) kiinteistöjen tai alueiden omistukseen tai hallintaan; eikä

d) toimituksesta kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin; ja

2) jos toimituksessa määrätty korvaukset on suoritettu.

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

194a §

Toimituksen asianosainen voi hakea maa-oikeudelta lupaa muutoksenhaun alaisessa toimituksessa tehtyjen ratkaisujen täytäntöönpanemiseksi.

Maa-oikeus voi myöntää 1 momentissa tarkoitetun luvan, jos se on tärkeää toimituksen tarkoituksen toteuttamiseksi ja muutoksenhaku koskee vain toimituksessa määrättyjä ja suoritettuja korvauksia tai kustannuksia eikä vaikuta rekisteriyksikön:

1) ulottuvuuteen;

2) omistukseen tai hallintaan;

3) toimituksessa käsiteltyihin oikeuksiin; eikä

4) toimituksesta kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin.

Asianosaisen on toimitettava hakemus kiinteistörekisterin pitäjälle, jonka on toimitettava se edelleen maa-oikeudelle ja liitettävä mukaan oma lausuntonsa asiasta.

206a §

Jos korvauksen kokonaissumma, joka on määrätty asianosaisen maksettavaksi samalle korvauksensaajalle, ei ylitä kymmentä euroa, sitä ei tarvitse maksaa tai tallettaa.

206a §

Jos korvauksen kokonaissumma, joka on määrätty asianosaisen maksettavaksi samalle korvauksensaajalle, ei ylitä kahtakymmentä euroa, sitä ei tarvitse maksaa tai tallettaa.

(Uusi) 231a §

232 §
Toimituksen kestäessä haetaan muutosta ratkaisuun, joka koskee:

6) 72–74 §:ssä tarkoitettuja hankkeita taikka 84 §:ssä tarkoitettuja asioita;

234 §
Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai 232 §:ssä tarkoitettu ratkaisu annettiin.

Valitusasiakirjat on toimitettava asianomaiseen maa- ja metsätalouden ministeriöön. Maa- ja metsätalouden on annettava tieto valituksesta ja sen sisällöstä kiinteistörekisterin pitäjälle.

271 §
Jos toimituksen lopettamisen jälkeen ennen kuin toimituksesta on tehty merkintä kiinteistörekisteriin, ilmenee, että toimituksessa tehty päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen taikka ilmeisen vääriin lain soveltamiseen, voidaan virheellinen päätös poistaa ja ratkaista asia uudelleen (*asiavirheen korjaaminen*).

Jos toimituksen tiedottamisessa tai muussa toimituksen suorittamiseen liittyvässä menettelyssä toimituksen lopettamisen jälkeen, ennen kuin toimituksesta on tehty merkintä kiinteistörekisteriin, ilmenee sellainen virhe,

231a §

Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistöjen yhdistämistä, 131 §:n 1 momentissa, 131 a §:ssä ja 165 §:n 1 momentissa tarkoitettua asiaa ja 277 §:n 2 momentissa tarkoitettua virheen oikaisua koskevaan päätökseen sekä toimitusinsinöörin 177 §:n 4 momentissa tarkoitettuun päätökseen ja 274 §:n 1 momentissa tarkoitettua kirjoitusvirheen korjaamista koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla maa- ja metsätalouden ministeriöön. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Muutoin muutoksenhaakuun sovelletaan, mitä muutoksenhausta lopetettuun toimitukseen säädetään.

232 §
Toimituksen kestäessä haetaan muutosta ratkaisuun, joka koskee

6) 73 §:ssä tarkoitettua hanketta taikka 84 §:ssä tarkoitettuja asioita;

234 §
Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää toimituksen lopettamisajankohdasta tai toimituspäätöksen antamisajankohdasta. Jos valitus koskee 232 §:ssä tarkoitettua toimituksen kestäessä annettua ratkaisua, määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää ratkaisun antamisesta.

Valitusasiakirjat on toimitettava asianomaiseen maa- ja metsätalouden ministeriöön. Maa- ja metsätalouden on annettava *viivytyksettä* tieto valituksesta ja sen sisällöstä kiinteistörekisterin pitäjälle.

271 §
Jos toimituksen lopettamisen jälkeen ennen sen lainvoimaiseksi tuloa ilmenee, että toimituksessa tehty päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen taikka ilmeisen vääriin lain soveltamiseen, voidaan virheellinen päätös poistaa ja ratkaista asia uudelleen (*asiavirheen korjaaminen*).

Jos toimituksen tiedottamisessa tai muussa toimituksen suorittamiseen liittyvässä menettelyssä toimituksen lopettamisen jälkeen ennen sen lainvoimaiseksi tuloa ilmenee sellai-

joka edellyttää toimituksen uudelleen käsittelyä, voidaan toimitus ottaa tarpeellisilta osin uudelleen käsiteltäväksi (*menettelyvirheen korjaaminen*).

272 §

Jos toimituksen lopettamisen jälkeen ennen kuin toimituksesta on tehty merkintä kiinteistörekisteriin, ilmenee, että toimituksessa on tapahtunut mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe, se on korjattava (*kirjoitusvirheen korjaaminen*).

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.

285 §

Maanmittauslaitoksen tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, jolla toimitusmääräyksen antaminen on evätty, saa vaatia oikaisua Maanmittauslaitoksen keskuhallinnolta siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Muuhun Maanmittauslaitoksen päätökseen ja oikaisuvaatimukseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (585/1996) säädetään. Valitus tehdään sille hallinto-oikeudelle, jonka tuomiopiiriin alue tai pääosa siitä alueesta, jota asia koskee, kuuluu. Hallinto-

nen virhe, joka edellyttää toimituksen uudelleen käsittelyä, voidaan toimitus ottaa tarpeellisilta osin uudelleen käsiteltäväksi (*menettelyvirheen korjaaminen*).

272 §

Jos toimituksen lopettamisen jälkeen ennen sen lainvoimaiseksi tuloa ilmenee, että toimituksessa on tapahtunut mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe, se on korjattava (*kirjoitusvirheen korjaaminen*).

277 §

Jos kiinteistörekisteriin merkityssä ja lainvoimaistuneessa 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 *lainvoimaiseksi tulosta*.

285 §

Maanmittauslaitoksen tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, jolla toimitusmääräyksen antaminen on evätty, saa vaatia oikaisua Maanmittauslaitoksen keskuhallinnolta siten kuin hallintolaissa säädetään.

Muuhun Maanmittauslaitoksen päätökseen ja oikaisuvaatimukseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (585/1996) säädetään. Valitus tehdään sille hallinto-oikeudelle, jonka tuomiopiiriin alue tai pääosa siitä alueesta, jota asia koskee, kuuluu. Hallinto-

oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää luvan.

*Kiinteistörekisterin pitäjän kiinteistöjen yhdistämistä, 131 §:n 1 momentissa, 131 a §:ssä ja 165 §:n 1 momentissa tarkoitettua asiaa ja 277 §:n 2 momentissa tarkoitettua virheen oikaisua koskevaan päätökseen sekä toimitusinsinöörin 177 §:n 4 momentissa tarkoitettuun päätökseen ja 274 §:n 1 momentissa tarkoitettua kirjoitusvirheen korjaamista koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla maa- ja metsätalouden valituslautakuntaan. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Muutoin muutoksenhaakuun sovelletaan, mitä muutoksenhausta lo-
petettuun toimitukseen säädetään.*

287 §

Jos käsiteltävän asian selvittämiseksi on tarpeellista ja asianosaiset sitä pyytävät, voivat toimitusmiehet pyytää todistajia tai asiantuntijoita valallisesti kuultaviksi siinä yleisessä alioikeudessa, jossa se sopivimmin voi tapahtua.

290a §

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

oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää luvan.

(siirretty)

287 §

Jos käsiteltävän asian selvittämiseksi on tarpeellista ja asianosaiset sitä pyytävät, voivat toimitusmiehet pyytää todistajia tai asiantuntijoita *vakuutuksen nojalla* kuultaviksi siinä yleisessä alioikeudessa, jossa se sopivimmin voi tapahtua.

290a §

Jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu kiinteistötoimituksen jälkeen muuhun kiinteistöön tai rekisteriyksikköön kuin mitä koskevana se on kirjattu tai toimituksessa havaitaan muutoin vanhentuneita kirjaamismerkintöjä, *kiinteistörekisterin pitäjän on ilmoitettava asiasta kirjaamisviranomaiselle. Ilmoitus on tehtävä viivytyksettä sen jälkeen, kun toimitus on merkitty kiinteistörekisteriin.*

2.

Laki

kaivoslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kaivoslain (621/2011) 77 §, 84 §:n 1 mom., 93 §:n otsikko ja 93 §Kun sellaisena
kuin se on laissa 307/2017 ja 97 §:n 3 mom. seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

77 §

77 §

Kaivostoimitus

Kaivostoimitus

Kaivosalueeksi ja kaivoksen apualueeksi tarvittavien alueiden käyttöoikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien lunastaminen suoritetaan kaivostoimituksessa. Lunastamisessa noudatetaan, jollei jäljempänä muuta säädetä, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa ([603/1977](#)), jäljempänä *lunastuslaki*, säädetään. Kaivostoimituksessa havaitun virheen korjaamisesta tai oikaisemisesta sekä toimituksen tai päätöksen purkamista koskevasta esityksestä on voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) kiinteistötoimituksesta säädetään.

Kaivosalueeksi ja kaivoksen apualueeksi tarvittavien alueiden käyttöoikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien lunastaminen suoritetaan kaivostoimituksessa. Lunastamisessa noudatetaan, jollei jäljempänä muuta säädetä, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977), jäljempänä *lunastuslaki*, säädetään. Kaivostoimituksessa havaitun virheen korjaamisesta tai oikaisemisesta sekä toimituksen tai päätöksen purkamista koskevasta esityksestä on voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) kiinteistötoimituksesta säädetään. *Jollei tämän lain säännöksistä muuta johdu, kaivostoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä on voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa kiinteistötoimituksesta säädetään.*

Toimitusinsinööri voi *kuitenkin* suorittaa kaivostoimituksen ilman uskottuja miehiä, jos kukaan 81 §:ssä tarkoitetuista asianosaisista ei sitä vaadi eikä toimituksessa ole kysymys korvauksista.

Toimitusinsinööri voi suorittaa kaivostoimituksen ilman uskottuja miehiä, jos kukaan 81 §:ssä tarkoitetuista asianosaisista ei sitä vaadi eikä toimituksessa ole kysymys korvauksista.

84 §

84 §

Lunastuksen kohteen vahvistaminen ja käyttöoikeuden perustaminen

Lunastuksen kohteen vahvistaminen ja käyttöoikeuden perustaminen

Kaivostoimituksen loppukokouksessa on julistettava lunastuspäätös ja annettava valitusosoitus.

Kaivostoimituksen loppukokouksessa on annettava lunastuspäätös ja ilmoitettava toi-

mituksen lopettamisajankohta sekä toimistusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Valitusosoitus on annettava suullisesti.

93 §

Kaivostoimituksen rekisteröinti

Kaivostoimitus voidaan rekisteröidä korvausten suorittamisesta riippumatta, kun se on saanut lainvoiman. Korvausten suorittamisesta ei tarvitse ilmoittaa Maanmittauslaitokselle.

Kaivostoimituksesta voidaan tehdä merkinnät kiinteistötietojärjestelmään muutoksenhausta huolimatta niiden kiinteistöjen osalta, joita muutoksenhaku ei koske. Kaivostoimituksesta voidaan tehdä merkinnät kiinteistötietojärjestelmään myös muutoksenhaun kohteena olevien kiinteistöjen osalta, jos muutoksenhaku ei vaikuta lunastuksen kohteen vahvistamiseen, käyttö- tai muiden oikeuksien perustamiseen taikka tehtäviin merkintöihin. Kiinteistötietojärjestelmän ylläpitäjän on näissä tapauksissa pyydettävä maa- ja metsätalouden ministeriöltä lupa rekisteröintiin. Maa- ja metsätalouden ministeriö on tällöin päätösvaltainen myös, kun siinä on vain maa- ja metsätalouden puheenjohtaja.

Maanmittauslaitoksen tulee ilmoittaa kaivosviranomaiselle kaivostoimituksen kiinteistötietojärjestelmään merkitsemisestä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kaivostoimituksen rekisteröinnistä.

97 §

Korvaukset erityisissä tapauksissa

Edellä 1 momentissa tarkoitettu toimintakorvaus korvattava omaisuus, haitta tai vahinko arvioidaan ja korvaus määrätään toimintakorvauksen päättymisajankohdan mukaisena sekä 96 §:n mukainen vuotuinen korko lasketaan alkavaksi kaivostoimituksen loppukokouksen ajankohdasta lukien.

93 §

Kaivostoimituksen rekisteröintiin liittyvät ilmoitukset

Korvausten suorittamisesta ei tarvitse ilmoittaa Maanmittauslaitokselle.

Maanmittauslaitoksen on ilmoitettava kaivosviranomaiselle kaivostoimituksen merkitseminen kiinteistötietojärjestelmään sen jälkeen, kun toimitus on tullut lainvoimaiseksi.

97 §

Korvaukset erityisissä tapauksissa

Edellä 1 momentissa tarkoitettu toimintakorvaus korvattava omaisuus, haitta tai vahinko arvioidaan ja korvaus määrätään toimintakorvauksen päättymisajankohdan mukaisena sekä 96 §:n mukainen vuotuinen korko lasketaan alkavaksi kaivostoimituksen lopettamisajankohdasta lukien.

3.

Laki

yksityistielain 77 §:n ja 80 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yksityistielain (560/2018) 77 § ja 80 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

77 §

77 §

Sopimus yksityistietoimituksen perusteena

Sopimus yksityistietoimituksen perusteena

Jos asianosaiset ovat sopineet tieoikeutta tai tienpitoa koskevista kysymyksistä, yksityistietoimitus suoritetaan sopimuksen mukaisesti, jollei sopimus loukkaa jonkun oikeutta tai ole jonkun asianosaisen kannalta kohtuuton.

Jos havaitaan, että sopimus on ristiriidassa 4 §:n säännösten kanssa tai se rasittaisi kiinteistöä huomattavasti enemmän kuin tämän lain säännökset sallivat, ei kyseistä sopimusta voida näiltä osin käyttää yksityistietoimituksen perusteena.

Jos asianosaiset ovat sopineet tieoikeutta tai tienpitoa koskevista kysymyksistä, yksityistietoimitus suoritetaan sopimuksen mukaisesti, jollei sopimus loukkaa jonkun oikeutta tai ole jonkun asianosaisen kannalta kohtuuton.

Jos havaitaan, että sopimus on ristiriidassa 4 §:n säännösten kanssa tai se rasittaisi kiinteistöä huomattavasti enemmän kuin tämän lain säännökset sallivat, ei kyseistä sopimusta voida näiltä osin käyttää yksityistietoimituksen perusteena.

Asianosaisten sopimukseen perustuva selvä ja riidaton yksityistietoimitus voidaan suorittaa sopimuksen mukaisesti myös kirjallisessa menettelyssä, jos sopimus täyttää edellä 1 ja 2 momentissa yksityistietoimituksen perusteeksi hyväksyttävälle sopimukselle asetetut vaatimukset ja jos toimitusinsinööri katsoo menettelyn tarkoituksenmukaiseksi eikä kukaan asianosaisista vastusta menettelyä.

80 §

80 §

Yksityistietoimituksen rekisteröinti

Yksityistietoimituksen rekisteröinti

Yksityistietoimituksen rekisteröintiin sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislain 192 §:ssä säädetään.

Jos alueellisessa yksityistietoimituksessa tehtyyn ratkaisuun on haettu muutosta, alueellisesta yksityistietoimituksesta voidaan

Yksityistietoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiseen sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislain 192 §:ssä säädetään.

tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin muutoksenhausta huolimatta niiden kiinteistöjen osalta, joita muutoksenhaku ei koske. Myös muutoksenhaun kohteena olevien kiinteistöjen osalta alueellisesta yksityistietoimituksesta voidaan tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin, jos muutoksenhaku ei vaikuta tieoikeuden vahvistamiseen taikka tehtäviin merkintöihin. Kiinteistörekisterin pitäjän on näissä tapauksissa pyydettävä maa-oikeudelta lupa rekisteröintiin. Asian ratkaisee maa-oikeuden puheenjohtaja.

4.

Laki

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) 50 §, 51 § sellaisena kuin se on laissa 556/1995, 52 §:n 1 mom. sellaisena kuin se on laissa 1394/2009, 53 § ja 54 § sellaisina kuin ne ovat osaksi laeissa 709/1993 ja 908/2013, 55 §, 72a § ja 72b § sellaisina kuin ne ovat laissa 476/1996, 72c § ja 72d § sekä 76 §:n 2 mom. sellaisina kuin ne ovat laissa 908/2013, 79 §:n 2 mom. sellaisena kuin se on laissa 1394/2009, 87 § sellaisena kuin se on laissa 908/2013, 89 §:n 1 mom. sellaisena kuin se on laissa 556/1995 ja

lisätään uusi 74a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

50 §

Lunastustoimituksen loppukokouksessa on julistettava lunastuspäätös ja annettava valitusosoitus.

Loppukokousta ei saa pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman.

51 §

Ehdotus

50 §

Lunastuspäätös on annettava lunastustoimituksen loppukokouksessa ja ilmoitettava samalla toimituksen lopettamisajankohta sekä toimitusta koskevasta muutoksenhaku-oikeudesta. Valitusosoitus on annettava suullisesti.

Lunastustoimituksen loppukokousta ei saa pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman. Toimituksen lopettamisajankohta ei saa olla myöhäisempi kuin 14 päivää loppukokouksesta.

51 §

Toimitusinsinöörin on valitusajan päätyttyä ja viimeistään 60 päivän kuluessa lunastuspäätöksen julistamisesta lähetettävä asiakirjat ja kartat toimituksen kiinteistönmuodostamislain 192 §:n mukaista tarkastamista ja kiinteistörekisteriin merkitsemistä varten kiinteistörekisterin pitäjälle. Erityisistä syistä kiinteistörekisterin pitäjä voi pyynnöstä pidentää sanottua aikaa.

52 §

Hakijan on suoritettava kertakaikkinen korvaus tai, jos ennakkokorvausta on suoritettu, loppuosa korvauksesta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun lunastuspäätös on julistettu, maksamalla korvaus korvauksensaajalle tai tämän määräämään rahalaitokseen taikka, jos korvaus on määrätty tallettavaksi, kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon.

53 §

Kun lunastuspäätös on kaikilta osiltaan saanut lainvoiman sekä kertakaikkinen korvaus asianmukaisesti suoritettu ja 45 §:n 2 momentissa tarkoitettu vakuus on asetettu, toimitusinsinöörin on lähetettävä viivytyksettä toimituksen asiakirjat ja kartat kiinteistörekisterin pitäjälle. Kiinteistörekisterin pitäjän on tehtävä lunastuksesta tarpeelliset merkinnät kiinteistörekisteriin viivytyksettä sen jälkeen.

Kun omistusoikeuden saaminen lunastettavaan kiinteistöön tai alueeseen tai muiden lunastuksen päättymiseen liittyvien oikeusvaikutusten syntyminen on tärkeää lunastuksen tarkoituksen toteuttamiseksi ja valitus lunastuspäätöksestä koskee vain korvauksia tai kustannuksia tai muutoin sellaista seikkaa, joka ei vaikuta lunastuksen kohteen vahvistamiseen taikka kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin, voidaan tarpeelliset

Lunastustoimitus merkitään kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisajankohtana merkinnällä lunastus keskeneräinen, jollei ole ilmeistä, ettei merkitseminen ole tarpeen.

Kiinteistörekisterin pitäjän 72b-72d §:ssä ja 76 §:n 2 momentissa tarkoitettu päätös merkitään kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksenä päätöksen antamisajankohtana.

Maanmittauslaitoksen on kiinteistörekisterin pitäjänä poistettava rekisteristä lunastuksen keskeneräisyyttä koskeva merkintä viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastus on 54 §:ssä säädetysti päättynyt.

52

Hakijan on suoritettava kertakaikkinen korvaus tai, jos ennakkokorvausta on suoritettu, loppuosa korvauksesta kolmen kuukauden kuluessa loppukokouksessa ilmoitetusta toimituksen lopettamisajankohdasta maksamalla korvaus korvauksensaajalle tai tämän määräämään rahalaitokseen taikka, jos korvaus on määrätty tallettavaksi, kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon.

53 §

Jos lunastuspäätökseen on haettu muutosta maa-omistusoikeudesta ja omistusoikeuden saaminen lunastettavaan kiinteistöön tai alueeseen tai muiden lunastuksen päättymiseen liittyvien oikeusvaikutusten syntyminen on tärkeää lunastuksen tarkoituksen toteuttamiseksi, lunastuksen hakija voi hakea maa-omistusoikeudelta lupaa lunastuspäätöksen mukaisten ratkaisujen täytäntöön panemiseksi.

rekisterimerkinnät toimituksesta tehdä lunastuksen hakijan pyynnöstä, vaikkei lunastuspäätös kaikilta osiltaan ole saanut lainvoimaa, edellyttäen, että lunastustoimikunnan määräämä lunastuskorvaus on asianmukaisesti suoritettu. Jos rekisteröinnin estävä valitus koskee vain joitakin toimitukseen kuuluvia kiinteistöjä, voidaan rekisterimerkinnät muiden kiinteistöjen osalta tehdä lunastuspäätöksen lainvoimaisuutta odottamatta. Edellä tarkoitettu pyyntö on tehtävä Maanmittauslaitokselle, jonka on toimitettava rekisteröintiä varten tarpeelliset tiedot kiinteistörekisterin pitäjälle ja ilmoitettava rekisteröintiä koskevasta pyynnöstä maa- ja metsätalouden osastolle. Maa- ja metsätalouden osasto voi kieltää rekisteröinnin siksi, kunnes valitus on ratkaistu. Maa- ja metsätalouden osasto voi tehdä tässä momentissa tarkoitetun päätöksen myös, kun siinä on vain puheenjohtaja.

54 §

Lunastus katsotaan päättyneeksi, kun 53 §:n 1 momentissa tarkoitetut merkinnät on tehty taikka kun merkitsemisen edellytysten on todettu olevan olemassa, mutta merkitseminen ei ole tarpeen.

Jos kiinteistörekisterin pitäjänä on kunta, sen on viipymättä ilmoitettava lunastustoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä Maanmittauslaitokselle. Maanmittauslaitoksen tulee toimittaa tieto lunastuksen päättymisestä lunastusluvan antaneelle viranomaiselle ja 3 §:n 2 kohdassa tarkoitetun lunastuksen kysymyksessä ollessa todisteellisena tiedoksiantona asianomaiselle omistajalle tai haltijalle. Kirjaamisviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta säädetään 79 §:n 1 momentissa.

55 §

Kun lunastus on päättynyt, 3 §:ssä tarkoitettujen lunastuksen oikeusvaikutusten on katsottava tulleen voimaan ja, jos lunastamalla on hankittu omistusoikeus, omaisuuden olevan vapaa kaikista sitä rasittaneista oikeuksista lukuun ottamatta niitä, jotka 22 §:n 1 momentin nojalla on lunastuspäätöksessä pysytetty. Yleiseen tarpeeseen hankittu omaisuus on myös niin kauan kuin sitä käytetään

Maa- ja metsätalouden osasto voi myöntää luvan, jos lunastuksen hakija on suorittanut lunastustoimikunnan määräämät korvaukset asianmukaisesti ja valitus lunastuspäätöksestä koskee vain korvauksia tai kustannuksia tai muutoin sellaista seikkaa, joka ei vaikuta kohteen vahvistamiseen taikka toimituksesta kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin. Jos valitus koskee vain joitakin toimitukseen kuuluvia kiinteistöjä, lunastuspäätös voidaan panna täytäntöön muiden kiinteistöjen osalta.

Lunastuksen hakijan on toimitettava hakeamus kiinteistörekisterin pitäjänä toimivalle Maanmittauslaitokselle, jonka on toimitettava se edelleen maa- ja metsätalouden osastolle ja liitettävä mukaan oma lausuntonsa asiasta. Maa- ja metsätalouden osasto on päätösvaltainen asiassa myös, kun siinä on vain puheenjohtaja.

54 §

Lunastus katsotaan päättyneeksi, kun lunastuspäätös on kaikilta osiltaan saanut lainvoiman sekä kertakaikkinen korvaus asianmukaisesti suoritettu ja 45 §:n 2 momentissa tarkoitettu vakuus asetettu.

Maanmittauslaitoksen on kiinteistörekisterin pitäjänä toimitettava tieto lunastuksen päättymisestä lunastusluvan antaneelle viranomaiselle ja 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettussa lunastuksessa todisteellisena tiedoksiantona kiinteistön omistajalle tai oikeuden haltijalle.

55 §

Lunastuksen 3 §:ssä tarkoitetut oikeusvaikutukset tulevat voimaan, kun lunastus on päättynyt.

Jos lunastamalla on hankittu omistusoikeus, omaisuus on vapaa kaikista sitä rasittavista oikeuksista lukuun ottamatta niitä oikeuksia, jotka ovat 22 §:n 1 momentin nojalla lunastuspäätöksellä pysytetty. Yleiseen tarpeeseen lunastamalla hankittu omaisuus on vapaa myös yleisistä ja kunnallisista veroista

tetään sellaiseen tarkoitukseen vapaa yleisistä sekä kunnallisista veroista ja rasi-
tuksista.

Jollei lunastamalla ole hankittu omistusoikeutta, oikeudet muuttuvat vain lunastuspäätöksessä sanotulla tavalla.

72a §

Jos olosuhteet ovat lunastuksen jälkeen muuttuneet, voidaan lunastamalla hankittua erityistä oikeutta tai 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettua rajoitusta muuttaa, jos muutoksella voidaan poistaa tai vähentää erityisestä oikeudesta tai rajoituksesta aiheutuvaa haittaa taikka jos muutos on tärkeä sille yritykselle, jonka vuoksi lunastus on pantu toimeen.

Hakemuksen 1 momentissa tarkoitettua muuttamisesta voi tehdä oikeuden tai rajoituksen kohteena olevan omaisuuden omistaja tai lunastuksen hakija. Jos osapuolet sopivat muutoksesta eikä siitä aiheudu yleisen tai yksityisen edun kannalta sanottavaa haittaa, asia ratkaistaan toimituksessa, josta on voimassa, mitä 71 §:n 2 momentissa säädetään. Muussa tapauksessa tai jos erityinen oikeus tai rajoitus tulisi kohdistumaan sellaiseen kiinteistörekisterin yksikköön, johon se ei ennestään kohdistu, sovelletaan muuttamista koskevaan asiaan, mitä lunastusluvasta ja sen perusteella suoritettavasta lunastustoimituksesta säädetään.

72b §

Jos lunastamalla hankittu erityinen oikeus tai 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettu rajoitus on olosuhteiden muuttumisen vuoksi käynyt lunastuksen hakijalle tarpeettomaksi, on oikeuden tai rajoituksen kohteena olevan omaisuuden omistajalla ja lunastuksen hakijalla oikeus vaatia oikeuden tai rajoituksen lakkauttamista.

Jos lakkauttaminen tapahtuu omistajan hakemuksesta, on hänen korvattava lakkautta-

ja rasiuksista niin kauan kuin sitä käytetään sellaiseen tarkoitukseen.

Jos lunastamalla ei ole hankittu omistusoikeutta, oikeudet muuttuvat vain lunastuspäätöksessä sanotulla tavalla.

72a §

Jos olosuhteet ovat lunastuksen jälkeen muuttuneet, voidaan lunastamalla hankittua erityistä oikeutta tai 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettua rajoitusta muuttaa *Maanmittauslaitokselta haettavalla toimituksella*, jos muutoksella voidaan poistaa tai vähentää erityisestä oikeudesta tai rajoituksesta aiheutuvaa haittaa taikka jos muutos on tärkeä sille yritykselle, jonka vuoksi lunastus on pantu toimeen. *Toimitusta voi hakea oikeuden tai rajoituksen kohteena olevan omaisuuden omistaja tai lunastuksen hakija.*

Jos osapuolet sopivat muutoksesta eikä siitä aiheudu yleisen tai yksityisen edun kannalta sanottavaa haittaa, asia ratkaistaan toimituksessa, josta on voimassa, mitä 71 §:n 2 momentissa säädetään. Muussa tapauksessa tai jos erityinen oikeus tai rajoitus tulisi kohdistumaan sellaiseen *kiinteistörekisteriyksikköön*, johon se ei ennestään kohdistu, sovelletaan muuttamista koskevaan asiaan, mitä lunastusluvasta ja sen perusteella suoritettavasta lunastustoimituksesta säädetään.

72b §

Jos lunastamalla hankittu erityinen oikeus tai 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettu rajoitus on olosuhteiden muuttumisen vuoksi käynyt lunastuksen hakijalle tarpeettomaksi, oikeuden tai rajoituksen kohteena olevan omaisuuden omistaja tai lunastuksen hakija voi hakea Maanmittauslaitokselta oikeuden tai rajoituksen lakkauttamista.

misesta saamansa hyöty, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä. Jollei osapuolten kesken voida sopia lakkaamisesta tai sen johdosta maksettavasta korvauksesta, ratkaistaan asia toimituksessa, josta on voimassa, mitä 71 §:n 2 momentissa säädetään. Oikeus lakkaa ja rajoitus poistuu, kun lakkaaminen on merkitty kiinteistörekisteriin taikka lakkauttamista koskevan ilmoituksen perusteella on todettu, ettei merkitseminen ole tarpeen.

72c §

Lunastamalla hankittu erityinen oikeus voidaan osapuolten tekemän sopimuksen perusteella siirtää toiselle, jos siirron saajana on julkisoikeudellinen tai 4 §:n 2 momentissa tarkoitettu yksityisoikeudellinen yhteisö ja yhteisö jatkaa sen yrityksen toimintaa, jota varten lunastus on pantu toimeen. Asian ratkaisee Maanmittauslaitos. Siirtämisestä tehdään merkintä kiinteistörekisteriin.

72d §

Jos lunastuksen hakijalle on tarpeen käyttää lunastuspäätöksestä poikkeavaan tarkoitukseen aluetta, johon tällä on lunastuksen perusteella erityinen oikeus, Maanmittauslaitos voi hakemuksesta muuttaa lunastuspäätöksessä mainittua käyttötarkoitusta, jos yleinen tarve sitä vaatii ja muutoksesta aiheutuva haitta tai vahinko alueen omistajille tai siihen kohdistuvien muiden erityisten oikeuksien haltijoille on vähäinen. Muussa tapauksessa sovelletaan käyttötarkoituksen muuttamista koskevaan asiaan, mitä lunastusluvasta ja sen perusteella suoritettavasta lunastustoimituksesta säädetään.

Maanmittauslaitoksen on ennen 1 momentissa tarkoitettua päätöksen tekemistä varattava niille, joiden oikeutta asia koskee, tilaisuus antaa määräajassa lausuntonsa hakemuksesta. Tähän kuulemiseen sovelletaan, mitä 8 ja 9 §:ssä säädetään. Päätöksestä, jolla käyttötarkoitusta on muutettu, Maanmittauslaitoksen on viipymättä annettava tieto 9 §:n

Jos lakkauttaminen tapahtuu omistajan hakemuksesta, omistajan on korvattava lakkauttamisesta saamansa hyöty, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä.

Asia ratkaistaan kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä, jos osapuolet ovat sopineet lakkauttamisesta ja sen johdosta suoritettavasta korvauksesta. Muussa tapauksessa on noudatettava, mitä 71 §:n 2 momentissa säädetään.

72c §

Lunastamalla hankittu erityinen oikeus voidaan osapuolten tekemän sopimuksen perusteella siirtää toiselle, jos siirron saajana on julkisoikeudellinen tai 4 §:n 2 momentissa tarkoitettu yksityisoikeudellinen yhteisö ja yhteisö jatkaa sen yrityksen toimintaa, jota varten lunastus on pantu toimeen.

Lunastamalla hankitun erityisen oikeuden siirtämistä haetaan Maanmittauslaitokselta. Asian ratkaisee kiinteistörekisterin pitäjä.

72d §

Lunastuksen hakija voi hakea Maanmittauslaitokselta lunastuspäätöksessä hakijalle erityisenä oikeutena perustettua käyttöoikeuden muuttamista, jos alueen käyttö muuhun tarkoitukseen on tälle tarpeen. Käyttöoikeus voidaan muuttaa, jos yleinen tarve sitä vaatii ja muutoksesta aiheutuva haitta tai vahinko alueen omistajille tai siihen kohdistuvien muiden erityisten oikeuksien haltijoille on vähäinen.

Asian ratkaisee 1 momentissa tarkoitettussa tilanteessa kiinteistörekisterin pitäjä. Muussa tapauksessa käyttöoikeuden muuttamista koskevaan asiaan sovelletaan, mitä lunastusluvasta ja sen perusteella suoritettavasta lunastustoimituksesta säädetään.

Maanmittauslaitoksen on ennen 2 momentissa tarkoitettua päätöksen tekemistä varattava niille, joiden oikeutta asia koskee, tilaisuus antaa määräajassa lausuntonsa hakemuksesta. Tähän kuulemiseen sovelletaan, mitä 8 ja 9 §:ssä säädetään. Päätös, jolla

1 momentissa säädetyssä järjestyksessä hakijan lisäksi asianomaisille alueen omistajille ja oikeudenhaltijoille. Päätökseen on liitettävä valitusosoitus.

Asianosaisen, joka katsoo käyttöoikeuden muuttamisesta aiheutuvan hänelle haittaa tai vahinkoa, on ilmoitettava Maanmittauslaitokselle korvausvaatimuksensa kuuden kuukauden kuluessa päätöksen tiedoksiannosta taikka, jos lunastuspäätöksen muuttamisesta on valitettu, sanotussa määräajassa päätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Jolleivät osapuolet sovi korvauksesta Maanmittauslaitoksen asettamassa kohtuullisessa määräajassa, ratkaistaan asia toimituksessa, josta on voimassa, mitä 71 §:n 2 momentissa säädetään. Edellä 2 momentissa tarkoitettuun tiedoksiantoon on sisällytettävä tiedot mahdollisuudesta korvausvaatimuksen esittämiseen.

Lunastuspäätöksen muuttamisesta ja 3 momentissa tarkoitettua toimituksesta on tehtävä tarpeelliset merkinnät kiinteistörekisteriin.

käyttöoikeus on muutettu, on annettava viipymättä tiedoksi 9 §:n 1 momentissa säädetyssä järjestyksessä hakijalle sekä alueen omistajille ja oikeudenhaltijoille. Päätökseen on liitettävä valitusosoitus. Päätöksen tiedoksiantoon on lisäksi sisällytettävä tiedot mahdollisuudesta korvausvaatimuksen esittämiseen.

Asianosaisen, joka katsoo käyttöoikeuden muuttamisesta aiheutuvan hänelle haittaa tai vahinkoa, on ilmoitettava Maanmittauslaitokselle korvausvaatimuksensa kuuden kuukauden kuluessa päätöksen tiedoksiannosta. Jos kiinteistörekisterin pitäjän päätöksestä on valitettu, korvausvaatimus on esitettävä Maanmittauslaitokselle kuuden kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Jos osapuolet eivät sovi käyttöoikeuden muuttamisesta suoritettavasta korvauksesta, korvausasia on ratkaistava toimituksessa, josta on voimassa, mitä 71 §:n 2 momentissa säädetään.

Uusi

74a §

74a §

Jos hakija on laiminlyönyt lunastustoimituksessa määrätyn korvauksen suorittamisen eikä lunastettavan omaisuuden omistaja ole vaatinut kolmen kuukauden kuluessa suoritusajan päättymisestä toimeenpanon jatkamista siten kuin 74 §:n 1 momentissa säädetään, lunastustoimituksella muutettu kiinteistöjaotus ja lunastustoimituksessa tehdyillä päätöksillä muutetut kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet on poistettava kiinteistönmäärittöystoimituksella. Maanmittauslaitoksen on annettava määräys toimituksen suorittamiseksi viivytyksettä sen jälkeen, kun tieto lunastuksen raukeamisesta on tullut Maanmittauslaitokselle kirjaamisviranomaisena.

76 §

Edellä 1 momentissa tarkoitetun asian ratkaisee lunastusluvan antava viranomainen, jos sitä koskeva hakemus tehdään ennen lunastuslupa-asian ratkaisemista. Jos hakemus tehdään lunastustoimituksen ollessa vireillä, lunastustoimikunta ratkaisee asian lunastus-

76 §

Edellä 1 momentissa tarkoitetun asian ratkaisee lunastusluvan antava viranomainen, jos sitä koskeva hakemus tehdään ennen lunastuslupa-asian ratkaisemista. Jos hakemus tehdään lunastustoimituksen ollessa vireillä, lunastustoimikunta ratkaisee asian lunastus-

toimituksessa annettavalla päätöksellä. Hakemuksen, joka on tehty lunastustoimituksen lopettamisen jälkeen ennen lunastuksen päättämistä, ratkaisee Maanmittauslaitos.

toimituksessa annettavalla päätöksellä. *Lunastustoimituksen lopettamisen jälkeen ennen lunastuksen päättämistä tehtävä 1 momentissa tarkoitettua asiaa koskeva hakemus osoitetaan Maanmittauslaitokselle. Asian ratkaisee kiinteistörekisterin pitäjä.*

79 §

Kun aluehallintoviraston korvauksen jakamista koskeva ilmoitus on saapunut, kirjaimisviranomaisen on, noudattaen mitä erikseen säädetään, ryhdyttävä toimenpiteisiin tästä aiheutuvien merkintöjen tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

79 §

Kun aluehallintoviraston korvauksen jakamista koskeva ilmoitus on saapunut, kirjaimisviranomaisen on, noudattaen mitä erikseen säädetään, ryhdyttävä *viipymättä* toimenpiteisiin tästä aiheutuvien merkintöjen tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

87 §

Valtioneuvoston tai Maanmittauslaitoksen ennakkohaltuunottoluvan myöntämistä koskevaan päätökseen ei saa erikseen hakea valittamalla muutosta.

87 §

Kiinteistörekisterin pitäjän tämän lain 72c §:ssä ja 72d §:ssä sekä 76 §:n 2 momentissa tarkoitettuun päätökseen haetaan muutosta valittamalla siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Valtioneuvoston tai Maanmittauslaitoksen ennakkohaltuunottoluvan myöntämistä koskevaan päätökseen ei saa erikseen hakea valittamalla muutosta.

89 §

Lunastustoimituksessa tehtyyn päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla maa-
oikeuteen kiinteistönmuodostamislaissa säädettyssä järjestyksessä.

89 §

Lunastustoimituksessa tehtyyn päätökseen *ja kiinteistörekisterin pitäjän 72b §:ssä tarkoitettuun päätökseen* voidaan hakea muutosta valittamalla maa-
oikeuteen kiinteistönmuodostamislaissa säädettyssä järjestyksessä.

5.

Laki

liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 79 §:n ja 86 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 79 §:n 3 mom. sellaisena kuin se on laissa 572/2018 ja 86 § sellaisena kuin se on osaksi laissa 906/2013 seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

79 §

Korvausten maksaminen ja korko

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kuuden prosentin vuotuinen korko lasketaan alka-
vaksi 56 §:ssä tarkoitettusta haltuunotosta,
jollei 56 §:n 3 momentin mukaisen haltuun-
oton osalta ole toisin sovittu sekä 74 ja 75
§:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kyseisen
maantietoimituksen loppukokouksen ajan-
kohdasta. Tilusjärjestelyn johdosta määrä-
tylle korvaukselle korko lasketaan toimituk-
sessa määrätystä alueiden haltuunottoajan-
kohdasta lukien.

79 §

Korvausten maksaminen ja korko

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kuuden
prosentin vuotuinen korko lasketaan alka-
vaksi 56 §:ssä tarkoitettusta haltuunotosta,
jollei 56 §:n 3 momentin mukaisen haltuun-
oton osalta ole toisin sovittu sekä 74 ja 75
§:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kyseisen
maantietoimituksen *lopettamisajankohdasta*.
Tilusjärjestelyn johdosta määrätylle kor-
vaukselle korko lasketaan toimituksessa
määrätystä alueiden haltuunottoajankohdasta
lukien.

86 §

Maantietoimituksen rekisteröinti

Maantietoimitus voidaan rekisteröidä kor-
vausten suorittamisesta riippumatta, kun se
on saanut lainvoiman, eikä korvausten suorit-
tamisesta tarvitse ilmoittaa Maanmittauslai-
tokselle.

Maantietoimituksesta voidaan tehdä mer-
kinnät kiinteistörekisteriin muutoksenhake-
muksista huolimatta niiden kiinteistöjen
osalta, joita muutoksenhaku ei koske. Myös
muutoksenhaun kohteena olevien kiinteistö-
jen osalta maantietoimituksesta voidaan
tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin, jos
muutoksenhaku ei vaikuta kohteen vahvista-
miseen taikka tehtäviin merkintöihin. Kiin-
teistörekisterinpitäjän on näissä tapauksissa
pyydyttävä maa- ja metsätieteiden tutkimus-
laitoksen puolesta lupa rekisteröintiin. Asian
ratkaisee maa- ja metsätieteiden tutkimus-
laitoksen johtaja.

86 §

Maantietoimituksen rekisteröinti

Maantietoimituksen kiinteistörekisteriin
merkittämiseen sovelletaan, mitä kiinteistön-
muodostamislain 192 §:ssä säädetään.

Korvausten suorittamisesta ei tarvitse il-
moittaa Maanmittauslaitokselle.

6.

Laki

ratalain 69 §:n ja 76 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ratalain (110/2007) 69 §:n 3 mom. sellaisina kuin se on laissa 998/2018 ja 76 § sellaisena kuin se on osaksi laissa 906/2013 seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

69 §

69 §

Korvausten maksaminen ja korko

Korvausten maksaminen ja korko

Edellä 1 momentin mukainen kuuden prosentin vuotuinen korko lasketaan alkavaksi 46 §:ssä tarkoitettusta haltuunotosta lukien, jollei 46 §:n 3 momentin mukaisen haltuunoton osalta ole toisin sovittu, sekä 65 §:ssä mainituissa tapauksissa kyseisen ratatoimituksen loppukokouksen ajankohdasta lukien. Tilusjärjestelyn johdosta määrätylle korvaukselle korko lasketaan toimituksessa määrätystä alueiden haltuunottoajankohdasta lukien.

Edellä 1 momentin mukainen kuuden prosentin vuotuinen korko lasketaan alkavaksi 46 §:ssä tarkoitettusta haltuunotosta lukien, jollei 46 §:n 3 momentin mukaisen haltuunoton osalta ole toisin sovittu, sekä 65 §:ssä mainituissa tapauksissa kyseisen ratatoimituksen *lopettamisajankohdasta* lukien. Tilusjärjestelyn johdosta määrätylle korvaukselle korko lasketaan toimituksessa määrätystä alueiden haltuunottoajankohdasta lukien.

76 §

76 §

Ratatoimituksen rekisteröinti

Ratatoimituksen rekisteröinti

Ratatoimitus voidaan rekisteröidä korvausten suorittamisesta riippumatta sen jälkeen, kun ratatoimitus on saanut lainvoiman, eikä korvausten suorittamisesta tarvitse ilmoittaa Maanmittauslaitokselle.

Ratatoimituksesta voidaan tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin muutoksenhakemuksista huolimatta niiden kiinteistöjen osalta, joita muutoksenhaku ei koske. Myös muutoksenhaun kohteena olevien kiinteistöjen osalta ratatoimituksesta voidaan tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin, jos muutoksenhaku ei vaikuta lunastuksen kohteen vahvistamiseen taikka tehtäviin merkintöihin. Kiinteistörekisterin pitäjän on näissä tapauksissa pyydetävä maa- ja metsätalouden ministeriöltä lupa rekisteröintiin. Asian ratkaisee maa- ja metsätalouden puheenjohtaja.

Ratatoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiseen sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislain 192 §:ssä säädetään.

Korvausten suorittamisesta ei tarvitse ilmoittaa Maanmittauslaitokselle.

7.

Laki

kiinteistörekisterilain 14b §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistörekisterilain (392/1985) 14b § sellaisena kuin se on laissa 274/1998 ja osaksi laeissa 323/1999 ja 454/2002 seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

14b §

Tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettuun kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, jollei tässä laissa toisin säädetä, haetaan muutosta valittamalla maa-oikeudelta noudattaen muutoin soveltuvien osin mitä hallintolainkäyttölaissa säädetään.

Kiinteistötunnuksen muuttamista tai rekisteritiedon korjaamista koskevaan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen saa valittamalla hakea muutosta vain, jos kysymys on 8 §:n 2 momentissa tarkoitettua korjauksesta.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätös, joka koskee rekisteriyksikön nimen tai kiinteistön laadun muuttamista, voidaan merkitä kiinteistörekisteriin ennen valitusajan päättymistä, jos päätös on tehty hakemuksen mukaisesti tai kiinteistön omistaja antaa siihen suostumuksensa.

14b §

Tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettuun kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, jollei tässä laissa toisin säädetä, haetaan muutosta valittamalla maa-oikeudelta noudattaen muutoin soveltuvien osin mitä *oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa* säädetään.

Kiinteistötunnuksen muuttamista tai rekisteritiedon korjaamista koskevaan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen saa valittamalla hakea muutosta vain, jos kysymys on 8 §:n 2 momentissa tarkoitettua korjauksesta.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätös merkitään kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksenä päätöksen antamisajankohtana.

8.

Laki

kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain 10 §:n ja 12a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain (558/1995) 10 §:n 1 mom. ja 12a §:n 1 mom. sellaisina kuin ne ovat laissa 1434/2001 seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

10 §

Kiinteistötoimituksen kiinteistötoimitusmaksu määrätään ja peritään sen jälkeen, kun

10 §

Kiinteistötoimituksen kiinteistötoimitusmaksu määrätään ja peritään sen jälkeen, kun

toimitus on lainvoimainen. Muusta toimenpiteestä tai tehtävästä määrätään ja peritään kiinteistötoimitusmaksu toimenpiteen tai tehtävän tultua suoritetuksi.

toimitus on lainvoimainen. *Jos toimitukseen on haettu muutosta eikä muutoksenhaku koske toimituksessa tehtyä kiinteistötoimitusmaksupäätöstä, kiinteistötoimitusmaksu voidaan määrätä ja periä vaikkei toimitus ole kaikilta osin saanut lainvoimaa.* Muusta toimenpiteestä tai tehtävästä määrätään ja peritään kiinteistötoimitusmaksu toimenpiteen tai tehtävän tultua suoritetuksi.

12a §

Liikaa tai väärin peritty kiinteistötoimitusmaksu palautetaan ja sille maksetaan korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitettua korkokannan mukaista korkoa vähennettynä kahdella prosenttiyksiköllä.

12a §

Liikaa tai väärin peritty kiinteistötoimitusmaksu palautetaan ja sille maksetaan korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitettua korkokannan mukaista korkoa vähennettynä kahdella prosenttiyksiköllä. *Jos korko on negatiivinen, liikaa tai väärin peritty kiinteistötoimitusmaksu palautetaan perityn suoruisena.*

9.

Laki

kuntarakennelain 47 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kuntarakennelain 1698/2009 47 §:n 2 mom. seuraavasti:

Voimassa oleva laki

47 §

Kuntajaon ja kameraalisen jaotuksen yhteinäistäminen muissa tapauksissa

Kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen saa hakea muutosta rekisteriyksikköön kuuluvan alueen omistaja ja kunta, jota hallinnollisen kuntarajan muuttaminen koskee. Muutosta haetaan maa- ja metsätalouden ministeriön päätöksellä. Muutoksenhaussa noudatetaan, mitä kiinteistönmuodostamislainsäädännössä säädetään.

Ehdotus

47 §

Kuntajaon ja kameraalisen jaotuksen yhteinäistäminen muissa tapauksissa

Kiinteistörekisterin pitäjän päätös merkitään kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevana päätöksenä päätöksen antamisaikana. Kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen saa hakea muutosta rekisteriyksikköön kuuluvan alueen omistaja ja kunta, jota hallinnollisen kuntarajan muuttaminen koskee.

Muutosta haetaan maa- ja metsäministeriöltä. Muutoksenhaussa noudatetaan, mitä kiinteistönmuo-
dostamislaissa säädetään.