

MAA- JA METSÄTALOUSVALIOKUNNAN MIETINTÖ 28/2010 vp

Hallituksen esitys laiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 8 päivänä joulukuuta 2009 lähettänyt maa- ja metsätalousvaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 265/2009 vp).

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- maanmittausneuvos Raimo Vajavaara ja vanhempi hallitussihteeri Elma Solonen, maa- ja metsätalousministeriö
- lainsäädäntöneuvos Jari Salila, oikeusministeriö
- neuvotteleva virkamies Kirsti Vallinheimo, valtiovarainministeriö
- hallitusneuvos Kaisa-Leena Välipirtti, liikenne- ja viestintäministeriö
- lainsäädäntöneuvos Jyrki Hurmeranta, ympäristöministeriö
- maaoyikeusinsinööri Simo Mikkola, Pohjanmaan käräjäoikeus
- maaoyikeusinsinööri Sampo Hatunen, Vantaan käräjäoikeus
- maaoyikeusinsinööri Kimmo Nevavuori, Varsinais-Suomen käräjäoikeus
- ylijohtaja Arvo Kokkonen ja maanmittausneuvos Markku Markkula, Maanmittauslaitos

- maanmittausjohtaja Erkki Räsänen, Etelä-Suomen maanmittaustoimisto
- maanmittausjohtaja Erkki Moilanen, Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimisto
- maanmittausjohtaja Juhani Jokela, Pohjanmaan maanmittaustoimisto
- ylitarkastaja Seppo Kaasinen, Liikennevirasto
- maankäyttöinsinööri Matti Holopainen, Suomen Kuntaliitto
- johtaja Markku Tornberg, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto ry
- puheenjohtaja Carola Tiihonen, Maanmittausalan ammattikorkeakoulu- ja opistoteknisten Liitto MAKLI
- toiminnanjohtaja Tuija Nummela, Maanomistajain Liitto ry
- varapuheenjohtaja Leo Olkkonen, Suomen Maanmittausinsinöörien Liitto ry MIL
- apulaiskaupungingeodeetti Annamari Rätty, Suomen kuntatekniikan yhdistys ry
- varatuomari, diplomi-insinööri Pauli Karvinen
- professori Kauko Viitanen, Aalto-yliopisto.

Lisäksi kirjallisen lausunnon ovat antaneet

- kalatalouspäällikkö Jorma Tiitinen, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Kalatalouden Keskusliitto
- Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund LC.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi eräitä kiinteistönmuodostamislain kiinteistötoimituksia koskevia säännöksiä. Merkittävimmät muutosehdotukset liittyvät kiinteistötoimitustuotannon tehostamiseen sekä kiinteistötietojärjestelmän luotettavuuden parantamiseen ja kiinteistönmuodostamislakiin sisältyvien osittamisrajoitusten tarkistamiseen.

Yhteisaluelakiin ehdotetaan tehtäviksi eräitä sen menettelyllisiä säännöksiä selventäviä muutoksia. Ehdotetut muutokset koskevat muun muassa osakaskunnan sääntöjen vahvistamista,

äänestämistä osakaskunnan kokouksessa ja osakkaan moiteoikeutta.

Lisäksi yhteisaluelakiin, kiinteän omaisuuden ja erityisten etuuksien lunastamisesta annettuun lakiin, yksityisistä teistä annettuun lakiin, maakaareen ja ulkoilulakiin ehdotetaan tehtäviksi eräitä kiinteistönmuodostamislakiin ehdotettuihin muutoksiin liittyviä pääosin teknisluonteisia tarkistuksia.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Yleisperustelut

Yleistä

Esityksen perustelujen mukaisesti valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että kiinteistötoimituskäytännössä on tullut esiin useita sellaisia lainsäädännön muutostarpeita, joihin puuttamalla toimitusmenettelyä voidaan kehittää asiakkaiden ja viranomaisten kannalta yksinkertaisemmaksi ja joustavammaksi sekä samalla tehostaa toimitustuotantoa. Laissa säädetyn toimitusmenettelyn tulee ensisijaisesti varmistaa asianosaisten oikeusturvan toteutuminen. Samalla tulee kuitenkin pyrkiä tekemään menettelystä mahdollisimman kevyt ja tehokas.

Valiokunta pitää tärkeänä, että kiinteistönmuodostamislakiin (554/1995) ehdotetut muutokset tehostavat toimitustuotantoa ja vähentävät toimituksista hallinnolle ja asianosaisille aiheutuvia kustannuksia sekä parantavat kiinteistötietojärjestelmän luotettavuutta. Tässä tarkoituksessa esityksessä ehdotetaan tarkistettaviksi ja täydennettäväksi voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain säännöksiä muun muassa toimitusmiehistä, kiinteistön liittamisestä yhteiseen alueeseen, toimitusmenettelyn eräistä erityispiirteistä ja toimituksista johtuvista korvauksista. Edellä mainittujen asiakokonaisuuksien li-

säksi esitykseen sisältyy myös eräitä yksittäisiin pykäliin liittyviä muutosehdotuksia.

Osittamisrajoitusten asema

Esityksen perusteluissa on todettu, että voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain 32—36 §:ään sisältyvät lohkoamisen rajoittamista koskevat säännökset, joiden tarkoituksena on ohjata uusien kiinteistöjen muodostamista. Toimituksessa tapahtunut kiinteistön muodostaminen ei kuitenkaan takaa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisten rakentamisen edellytysten täyttymistä, vaan se tutkitaan erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä. Esityksen perustelujen mukaan ehdotukseen sisältyvistä muutoksista kiinteistötietojärjestelmän luotettavuuden kannalta merkittäviä ovat lohkomis- ja halkomistoimituksia koskevien osittamisrajoitusten tarkistaminen.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että kiinteistönmuodostamislain kanssa samanaikaisesti tuli voimaan uusi maakaari (540/1995). Merkittävin uudistus kiinteistönmuodostamislain kannalta tällöin oli, että määräalalle tulee hakea ja myöntää lainhuuto ja se voidaan pantata jo ennen kuin se kiinteistötoimituksessa muodostetaan kiinteistöksi. Esityksen perusteluissa on todettu, että kymmenen vuotta kiinteistön-

muodostamislain ja maakaaren voimaantulon jälkeen on mahdollista saatujen kokemusten valossa tarkastella näiden lakien sekä maankäyttö- ja rakennuslain keskinäisiä suhteita uudelleen. Valiokunta korostaa esityksen perustelujen mukaisesti sitä, että maanomistusta ja kiinteistöjaotusta koskevien rekistereiden ajantasaisuus ja luotettavuus on kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistötoimitusten itsenäinen ja ensisijainen tavoite. Valiokunta toteaa, että esityksessä on käsitelty laajasti kiinteistötietojärjestelmän luotettavuuden kannalta merkittäviä lohkomis- ja halkomistoimituksia ja niitä koskevien osittamisrajoitusten tarkistamista. Esityksen perusteluissa on todettu, että kiinteistötietojärjestelmän luotettavuuden turvaaminen on ensi sijassa sellainen yleinen etu, josta huolehtiminen kuuluu viranomaisille ja erityisesti Maanmittauslaitokselle.

Valiokunta painottaa sitä, että kiinteistötietojärjestelmään merkityillä tiedoilla on julkinen luotettavuus ja niillä on erittäin keskeinen merkitys kiinteistöjen vaihdannassa ja kiinteistöjen käytössä vakuutena. Luotettava ja hyvin hoidettu kiinteistöjärjestelmä, jonka tietojen ylläpidossa keskeisen osan muodostavat kiinteistöjen kirjaamisasiat ja kiinteistötoimitukset, on perusedellytys maamme vakuusjärjestelmän toimivuudelle.

Valiokunta pitää kiinteistöjärjestelmän kannalta erittäin ongelmallisena sitä, että osittamisrajoitukset johtavat ns. pysyvien määräalojen syntymiseen. Esityksen perusteluista käy ilmi, että selvitysten mukaan yksistään Uudenmaan maanmittaustoimiston toimialueella on vuosina 1997–2006 vireille tullut 151 sellaista määräalan lohkomistoimitusta, joissa osittamisrajoitusten vuoksi ei ole voitu muodostaa määräaloista kiinteistöjä. Koska määräalan fyysistä ja oikeudellista ulottuvuutta ei ole käsitelty kiinteistötoimituksessa, sitä koskevat tiedot perustuvat ainoastaan luovutuskirjaan, eivätkä kiinteistorekisteriin merkityt tiedot määräalasta ole täsmällisiä ja riittäviä rekisterijärjestelmän luotettavuuden kannalta.

Valiokunta painottaa sitä, että jos edellä kuvattu tilanne jatkuu nykyisellään, se johtaa vähi-

tellen väistämättä aukkoihin kiinteistötietojärjestelmässä ja vähentää tietojärjestelmän luotettavuutta ja käyttökelpoisuutta perusrekisterinä. Kaupan fyysisen ja oikeudellisen ulottuvuuden määrittely vaikeutuu ajan kulumisen myötä erityisesti niissä tilanteissa, joissa määräala on luovutuskirjassa määritelty tulkinnanvaraisesti eikä ulottuvuutta voida kiinteistötoimituksessa määrittää. Kiinteistön ulottuvuuden tarkka määrittäminen kiinteistötoimituksessa on myös tulevia jatkoluvutuksia ajatellen kaupan osapuolten etu.

Rakentamisen ja muun maankäytön ohjaaminen kuuluu maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön alaan ja sanotuista tehtävistä huolehtiminen rakennuslupa- ja kaavoitusviranomaisille eli pääasiassa kunnille. Kiinteistönmuodostamislain tarkoituksena on puolestaan alueen maankäyttötilanteesta riippumatta yksilöidä maanomistajan omistukseen kuuluva alue siten, että se voidaan rekisteröidä kiinteistönä kiinteistorekisteriin. Maanomistusta ja kiinteistöjaotusta koskevien rekistereiden ajantasaisuus ja luotettavuus on kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistötoimitusten itsenäinen ja ensisijainen tavoite.

Maa- ja metsätalousvaliokunnalle annetuissa asiantuntijalausunnoissa on noussut erityisesti esille ehdotetun kiinteistönmuodostamislain 33 §:n sisältö ja osittamisrajoituksia koskevat säännökset asemakaava-alueen ulkopuolella. On laajasti esitetty osittamisrajoitusten poistamista asemakaava-alueiden ulkopuolisilta alueilta, koska ne heikentävät kiinteistön omistajan oikeusturvaa ja johtavat kiinteistorekisterin ja sitä kautta myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuuden heikkenemiseen ja ylläpidon vaikeutumiseen.

Valiokunta toteaa, että kiinteistön kauppaa koskevat säännökset ovat maakaareissa. Määräalan kaupalle myönnetään ensiksi lainhuuto, jonka jälkeen kirjaamisviranomainen käynnistää automaattisesti kiinteistötoimituksen lähettämällä lainhuutopäätöksen kiinteistönmuodostamisviranomaiselle (maanmittaustoimisto tai kunta). Kiinteistönmuodostamista koskevat säännökset ovat puolestaan kiinteistönmuodos-

tamislaisissa. Säännösten avulla maakaaren menettelyssä laillistuneet omistusyksiköt viedään sijainniltaan rekisteriin eli kiinteistötietojärjestelmään. Maanmittaustoimituksen alkaessa luovutus on jo tapahtunut ja saanto lainhuudatettu. Näitä toimia kiinteistönmuodostamisviranomaisen ei voi mitenkään muuttaa. Rakennusluvan myöntämisestä koskevat säännökset ovat maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999), eikä rakennusluvan myöntäminen ole riippuvainen maakaaren tai kiinteistönmuodostamislain säännöksistä tai niissä tehtävistä toimenpiteistä. Ainoa poikkeus ovat asemakaava-alueen sitovan tonttijakoalueen tontit.

Kiinteistönmuodostamislain 32 § käsittelee osittamisrajoituksia asemakaavan sitovan tonttijaon alueella. Tonttijaon mukaiselle tontille ei voida maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n mukaan myöntää rakennuslupaa ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Sitovan tonttijaon alueella rakentamisella ja kiinteistönmuodostamisella on näin ollen selkeä yhteys, ja tästä näkökulmasta katsottuna osittamisrajoituksia voidaan pitää asemakaava-alueen sitovan tonttijaon alueella perusteltuina.

Kiinteistönmuodostamislain 33 § käsittelee osittamisrajoituksia asemakaava-alueen ulkopuolella. Näillä alueilla kiinteistönmuodostamistoimituksella ja määräalan merkitsemisellä kiinteistörekisteriin ei ole merkitystä rakennusluvan myöntämismenettelyssä. Rakennuspaikka voi muodostua kiinteistöjaotuksesta riippumatta kiinteistöstä tai sen osasta, useasta kiinteistöstä, määräalasta tai sen osasta, useasta määräalasta tai niiden osista jne. Rakennusluvan myöntäminen on täysin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen viranomaisen eli kunnan päätettävissä kiinteistöjaotuksesta riippumatta. Näin ollen kun rakennusluvan myöntäminen ei ole sidoksissa kiinteistöjaotukseen ja kun kiinteistönmuodostaminen ei luo rakennusoikeutta, kiinteistönmuodostaminen ja yhdyskuntarakenteen muotoutuminen ovat toisistaan riippumattomia. Osittamisrajoituksilla ei siis voida rajoittaa määräalojen omistusoikeuksien siirtoja, vaan vasta rakentaminen luo yhdyskuntarakenteen.

Osittamisrajoitukset kuitenkin estävät lainhuudon omaavan omistusyksikön ulottuvuuden merkitsemisen maastoon ja sijainnillisen merkitsemisen julkiseen kiinteistörekisteriin. Seurauksena on, ettei ole täsmällistä tietoa määräalan sijainnista. Muun muassa erinäisistä syistä tarvittavat yhteydenotot määräalan omistajaan vaikeutuvat, kun ei ole tietoa siitä, missä määräala tosiasiaassa sijaitsee. Samasta syystä määräalan (omistusyksikön) kiinnityskelpoisuus myös heikkenee.

Valiokunta painottaa erityisesti sitä, että kun ajan myötä suuri määrä määräaloja jää lohkomistoimitusten ulkopuolelle, se johtaa aukkoihin kiinteistöjärjestelmässä ja vähentää edellä esitetyin haitallisin seurauksin koko tietojärjestelmän luotettavuutta ja käyttökelpoisuutta perusrekisterinä.

Jo todettuun viitaten valiokunta katsoo, että kiinteistönmuodostamislain 33 §:ää on perusteltua tarkistaa. Samalla tulee ottaa huomioon maakaaren sisältyvien kaupan purkuoikeuden rajoitussäännösten vaikutus, sillä maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentin mukaan "Kauppaa ei saa purkaa, ellei sitä koskevaa kannetta ole pantu vireille kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu." Maakaaren säännösten vaikutuksesta kauppaa ei siten voida enää purkaa kymmenen vuoden kuluttua. Jos osittamisrajoitusten vuoksi tällaiseen kauppaan perustuvaa lainhuudatettua määräalaa ei voida myöskään lohkoa, määräala jää pysyvästi kiinteistörekisterijärjestelmän ulkopuolelle, ja samalla sen rajat jäävät määräämättä sanotuin haitallisin vaikutuksin.

Valiokunta pitää tarpeellisena, että nyt säädettävän lain vaikutuksia seurataan ja että seurannan tuloksista toimitetaan maa- ja metsätalousvaliokunnalle selvitys vuoden 2013 loppuun mennessä. (*Lausumaehdotus*)

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin ja jäljempänä esitettävin muutosehdotuksin.

*Yksityiskohtaiset perustelut***1. Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta**

5 §. Teknillinen korkeakoulu yhdistyi Helsingin kauppakorkeakoulun ja Taideteollisen korkeakoulun kanssa Aalto-yliopistoksi vuoden 2010 alusta. Valiokunta ehdottaa pykälän 1 momentin muuttamista tältä osin.

Pykälän 3 momentissa on viittaus 2 momentin 1—8 kohdassa tarkoitettuihin toimituksiin. Valiokunnalle toimitetun selvityksen mukaan tarkoitus on ollut kuitenkin viitata 2 momentin 1—10 kohtien mukaisiin toimituksiin, joissa pykälässä mainitut kunnan viranhaltijat ovat toimitusinsinööreinä. Valiokunta ehdottaa viittauksen korjaamista.

17 §. Saamansa selvityksen perusteella valiokunta katsoo, että pykälän 2 momenttiin tulee kunnan puhevallan osalta ottaa viittaus myös lakiehdotuksen 33 §:n 1 momentin 1—4 kohtaan, koska nämä asiat saattavat koskea kuntaa. Valiokunta ehdottaa momentin täydentämistä viittauksella.

20 §. Valiokunta katsoo, että eri aikoina samasta kiinteistöstä luovutetut määräalat voivat olla räsitettyinä eri kiinnityksistä, jolloin määräalojen lohkominen yhdeksi kiinteistöksi vastaa yhteislohkomista. Valiokunta ehdottaakin pykälän 2 momentin tarkentamista.

22 §. Valiokunta toteaa, että vuoden 2010 alusta on tullut voimaan laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta (575/2009), jossa kiinteistönmuodostamislain 22 §:n 2 momenttia on muutettu viranomaisjärjestelmän osalta. Muutosta ei ole otettu huomioon esityksessä. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa pykälän 2 momentin muuttamista.

33 §. Pykälän 4 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa asia siirretään nyt voimassa olevan ja hallituksen esityksessä kumottavaksi ehdotettavan 36 §:n mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäris-

tökeskukselle. Viitaten lisäksi asiassa saatuun selvitykseen valiokunta ehdottaa momentin muuttamista nykytilanteen mukaiseksi.

Edellä yleisperusteluissa osittamisrajoituksista esitettyyn viitaten valiokunta ehdottaa pykälään lisättäväksi uusi 5 momentti siten, että siinä viitataan suoraan maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentissa säädettyyn kaupan purkuoikeuden rajoitussäännökseen. Tällöin osittamisrajoitusten erittäin haitalliset vaikutukset kiinteistörekisterin tasoon eivät jäisi pysyviksi.

134 §. Valiokunta toteaa, että vuoden 2010 alusta on tullut voimaan laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta (575/2009), jonka 22 §:n nojalla lohkomistoimitus tulee vireille pääsääntöisesti, kun määräalaan on myönnetty lainhuuto. Kiinteistönmuodostamislain 134 §:n 1 momentissa tarkoitettu toimitus, johon sovelletaan lohkomistoimitusta koskevia säännöksiä, tulee vireille kiinteistönmuodostamislain 22 §:n mukaisesti. Tämän johdosta valiokunta ehdottaa 1 momentin viimeisen virkkeen poistamista.

Pykälän 3 momentin viimeisessä virkkeessä tarkoitettussa tilanteessa on kiinnitysten selvyyden ja etuoikeusjärjestyksen toteuttamiseksi edellytettävä yhteislohkomiselle lain 24 §:ssä säänneltyjen edellytysten täyttymistä. Kiinteistö tai määräala, johon kohdistuu kiinnityksiä, voidaan muodostaa osakastilojen yhteiseksi vain 24 §:ssä säädetyin edellytyksin. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa momentin täydentämistä asiaa koskevalla lisäyksellä.

165 §. Valiokunnalle toimitetusta selvityksestä on käynyt ilmi, että pykälän 1 momentin tarkoitamissa tapauksissa kiinteistörekisterin pitäjän olisi voitava ratkaista asia päätöksellään myös silloin, kun kysymys on yksityistietoimituksesta. Valiokunta ehdottaa asiaa koskevan lisäyksen tekemistä momenttiin.

168 §. Pykälän 4 momentin mukaan kunnalle lähetettäisiin kutsu vain toimitukseen, joka suoritetaan asemakaava-alueella. Valiokunta kuitenkin toteaa, että lakiehdotuksen 33 §:n mukaan osittamisrajoituksia ei kaikilta osin poistettaisi asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelta. Tä-

män vuoksi valiokunta ehdottaa, että 4 momentti jätetään sellaiseksi kuin se on voimassa olevassa laissa.

203 §. Valiokunta toteaa, että vuoden 2010 alusta on tullut voimaan laki rahan, arvo-osuuksien, arvopaperien tai asiakirjain tallettamisesta velan maksuna tai vapautumiseksi muusta suoritusvelvollisuudesta annetun lain muuttamisesta (1389/2009), jossa lääninhallituksen tilalle on säädetty aluehallintovirasto. Pykälän 4 momentissa viitataan edellä mainittuun lakiin. Valiokunta ehdottaa momentin muuttamista siten, että lainmuutos tulee huomioon otetuksi.

231 §. Pykälän 2 momentissa on viittaus muun muassa lain 32 §:ään. Valiokunta ehdottaa momentissa viitattavaksi myös 33 §:ään, koska siinä luetellut asiat saattavat koskea 32 §:n tavoin kuntaa.

260 §. Valiokunta toteaa, että vuoden 2010 alusta on tullut voimaan laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta (575/2009), jossa kiinteistönmuodostamislain 260 §:n 2 momenttia on muutettu mainitsemalla siinä kirjaamisasiat. Valiokunta ehdottaa lain johtolauseen ja momentin tarkentamista tältä osin.

3. Laki yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta

89 a §. Valiokunta ehdottaa 5 momentin kielellistä tarkentamista.

Valiokunnan muutosehdotukset

4. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

16 §. Valiokunta ehdottaa 1 momentin kielellistä täsmentämistä.

Johtolause. Lakiehdotuksen johtolauseessa oleva lakiehdotuksen 84 §:n 2 momentin muutos-säädös (1032/2003) on muuttunut hallituksen esityksen antamisen jälkeen, minkä vuoksi valiokunta ehdottaa sen korjaamista voimassa olevaa lakia vastaavasti viittaukseksi lakiin 1394/2009.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella maa- ja metsätalousvaliokunta ehdottaa,

että 2., 5. ja 6. lakiehdotus hyväksytään muuttamattomina ja

että 1., 3. ja 4. lakiehdotus hyväksytään muutettuina (Valiokunnan muutosehdotukset) ja

että hyväksytään yksi lausuma (Valiokunnan lausumaehdotus).

Laki

kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 35 ja 36 §, sellaisina kuin ne ovat laissa 322/1999,

muutetaan 2 §:n 4 kohta, 3 ja 4 §, 5 §:n 1—3 momentti, 6 §:n 3 ja 4 momentti, 17 §:n 2 momentti, 20 §:n 2 momentti, 22 §:n 2 momentti, 32—34 §, 47 §:n 1 momentti, 52 §:n 2 momentti, 53 §, 58 §:n 1 momentti, 67 §:n 4 momentti, 79 §, 131 § ja sen edellä oleva väliotsikko, 133 §:n 1 momentti, 134 ja 137 §, 154 §:n 1 momentin 4 ja 6 kohta, 156 §:n 2 ja 3 momentti, 161 §:n 1 momentti, 162 §:n 1 momentti, 165 §:n 1 momentti, 168 §:n 2 (*poist.*) momentti, 169 §:n 1 momentti, 170 §:n 3 momentti, 175 §:n 1 momentti, 177 §, 178 §:n 2 momentti, 180 §:n 1 momentti, 203 §:n 4 momentti, 206 §, 207 §:n 2 momentti, 208 §, 212 §:n 1 ja 2 momentti, 218 §:n 1 momentti, 231 §:n 2 momentti, 232 §:n 2 ja 3 momentti, 260 §:n 2 momentti, 283 § sekä 285 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 3 § osaksi, 5 §:n 1—3 momentti, 20 §:n 2 momentti, 22 §:n 2 momentti, 32 §, 34 § osaksi, 165 §:n 1 momentti, (*poist.*), 212 §:n 2 momentti ja 283 § mainitussa laissa 322/1999, 17 §:n 2 momentti, 67 §:n 4 momentti, 154 §:n 1 momentin 4 ja 6 kohta, 156 §:n 2 ja 3 momentti, 162 §:n 1 momentti ja 285 §:n 2 momentti laissa 1159/2005, 131 § osaksi, 218 §:n 1 momentti ja 232 §:n 2 momentti laissa 273/1998, 133 §:n 1 momentti ja 168 §:n 2 momentti laissa 688/2000, 134 § viimeksi mainitussa laissa ja laissa 455/2004 ja 260 §:n 2 momentti laissa 575/2009, sekä

lisätään lakiin siitä mainitulla lailla 322/1999 kumotun 33 §:n tilalle uusi 33 § ja uusi 131 a §, 203 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi mainitussa laissa 1159/2005, uusi 5 momentti sekä lakiin uusi 206 a, 281 b, 282 a ja 286 a § seuraavasti:

2—4 §
(Kuten HE)

5 §

Toimitusinsinöörinä voi olla maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva *Aalto-yliopistossa* tehtävään soveltuvan maanmittauksen tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri ja ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut insinööri tai tekniikko sekä kunnan kiinteistöinsinööri ja kuntaan virkasuhteessa oleva edellä tarkoitetun tutkinnon suorittanut insinööri tai tekniikko.

(2 mom. kuten HE)

Jos kunta kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä asemakaava-alueella, toimitusinsinöörinä on kunnan palveluksessa oleva kiinteistöinsinööri, insinööri tai tekniikko sanotulla alueella suoritettavassa 2 momentin 1—10 kohdassa tarkoitettua toimituksessa. Kiinteistöinsinööri on toimitusinsinööri myös asemakaava-alueella suoritettavassa tontin halkomisessa, pakollisessa tilusvaihdoissa, lohkomisen yhteydessä suoritettavassa 62 §:ssä tarkoitettua toimituksessa ja 101 tai 277 §:ssä tarkoitettua kiinteistönmääritystoimituksessa.

6 §
(Kuten HE)

17 §

— — — — —
Kunnalla on alueellaan oikeus käyttää puhevaltaa asemakaava-alueella tehtävässä ja 33 §:n 1 momentin 1—4 kohdassa tarkoitettua toimituksessa.

20 §

— — — — —
Lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää useita määräaloja joko samasta tai useasta kiinteistöstä taikka yhteisestä alueesta (*yhteislohkominen*). Lohkomalla muodostettava tontti tai yleinen alue voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä.

22 §

— — — — —
Saantoon perustuva määräalan lohkominen tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen on merkinnyt määräalan lainhuudon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jos määräala sijoittuu alueelle, jonka kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtii kunta, lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan

lainhuudosta on saapunut kunnan kiinteistörekisteriviranomaiselle. Lohkomisen aloittamista voidaan lykätä tai aloitettu toimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkokiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta tai jos lykkäämiseen tai keskeyttämiseen on muu perusteltu syy.

— — — — —
32 §
(Kuten HE)

33 §
(1—3 mom. kuten HE)

Jos lohkomisessa syntyy epätietoisuutta siitä, sijaitseeko määräala maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella ranta-alueella, on toimitusinsinööriin siirrettävä asia *elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen* ratkaistavaksi.

Sen estämättä, mitä edellä 1—3 momentissa säädetään, määräala asemakaavan sitovan tonttijakoalueen ulkopuolella saadaan lohkomalla muodostaa kiinteistöksi, jos ostaja maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentin mukaan on menettänyt oikeutensa purkaa kauppa. (Uusi)

34, 47, 52 ja 53, 58, 67, 79, 131 ja 131 a ja 133 §
(Kuten HE)

134 §

Alue erotetaan yhteiseksi alueeksi ja 133 §:n 1 momentissa tarkoitettu määräala liitetään olemassa olevaan yhteiseen alueeseen toimituksessa, johon sovelletaan, mitä lohkomisesta säädetään, tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä. Kiinteistö yhdistetään yhteiseen alueeseen sitä varten suoritettavassa kiinteistötoimituksessa. (*Poist.*)

(2 mom. kuten HE)

Muodostettavan yhteisen alueen tulee olla taroituksenmukainen alueen käytön järjestämisen ja hoidon kannalta, eikä liittäminen tai yhdistäminen saa aiheuttaa epätarkoituksenmukaista kiinteistöjaotusta tai vaarantaa kiinteistöjärjestelmän selvyttä. Edellä 1 momentissa tarkoitettun määräalan yhteiseen alueeseen liittämisen ja

kiinteistön yhteiseen alueeseen yhdistämisen edellytyksenä on lisäksi, että määräalaa tai kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä, panttioikeuksia tai kirjattua eläkeoikeutta tai että määräala tai kiinteistö vapautetaan vastaamasta kiinnityksistä. Edellytyksenä vapauttamiselle on, että panttioikeuden haltija antaa siihen suostumuksensa. Vapauttaminen voi tapahtua panttioikeuden haltijan suostumuksesta, jos kiinteistö, josta määräala otetaan, riittää liittämisen jälkeen selvästi vastaamaan siihen kohdistuvista panttisäämisistä. Jos liittämisen tai yhdistämisen edellytykset eivät täyty, muodostetaan määräalasta tai kiinteistön alueesta osakaskunnan osakaskiinteistöille uusi yhteinen alue, johon osakaskiinteistöillä on osuutta samoin osuusluvuihin kuin niillä ennestään olevaan yhteiseen alueeseen. *Tällöinkin kiinteistöstä tai määräalasta yhteiseksi muodostettavan alueen ja sen osakastilojen osalta on 24 §:ssä säädettyjen yhteislohkomisen edellytysten oltava käsillä.*

(4 mom. kuten HE)

137, 154, 156, 161 ja 162 §
(Kuten HE)

165 §

Tässä luvussa tarkoitettu rasiitteen tai oikeuden perustaminen, siirtäminen tai poistaminen taikka muu rasiitetta tai oikeutta koskeva asia käsitellään rasiitetoimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä. Jos rasiitteen tai oikeuden poistamisesta tai sen käyttämistä koskevien määräysten muuttamisesta ja tällaisesta toimenpiteestä johtuvien menetysten korvaamisesta on sovittu eikä asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa tai yksityistietoimituksessa ole erityisestä syystä tarpeen, kiinteistörekisterin pitäjä voi ratkaista asian päätöksellään.

168 §

(2 mom. kuten HE)

(4 mom. *poist.*)

169, 170, 175, 177, 178 ja 180 §
(Kuten HE)

203 §

Maksuvelvollinen, joka on valittanut toimituksessa määrätystä korvauksesta, on velvollinen maksamaan riidanalaisen osan korvauksesta ja sille laskettavan koron korvauksen saajalle vain, jos korvauksensaaja asettaa maksuvelvollisen hyväksymän pantin tai muun vakuuden liikaa maksetun määrän ja sille suoritettavan koron palauttamisesta. Jos korvauksensaaja ei aseta hyväksyttävää vakuutta, riidanalainen osa korvauksesta saadaan tallettaa kiinteistön sijaintipaikan *aluehallintovirastoon* siten kuin rahan, arvo-osuuksien, arvopaperien tai asiakirjain tallettamisesta velan maksuna tai vapautumiseksi muusta suoritusvelvollisuudesta annetussa laissa (281/1931) säädetään. Korvauksensaajalla on kuitenkin oikeus nostaa talletettu osa korvauksesta lainvoimaisen korvauksen yli menevän määrän ja sille varojen nostopäivästä lasketta-
van kuuden prosentin koron takaisin maksamisesta asetettavaa vakuutta vastaan.

(5 mom. kuten HE)

206, 206 a, 207, 208, 212 ja 218 §
(Kuten HE)

231 §

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, kunta saa hakea muutosta valittamalla maa-
keuteen asemakaava-alueella suoritettussa loh-
komisessa tai halkomisessa tehtyyn ratkaisuun
32, 33 §:n 1 momentin 1—4 kohdassa ja 53 §:ssä
tarkoitettussa asiassa.

232 §
(Kuten HE)

260 §

Jos muutoksenhakemus koskee usean yhdes-
sä omistamaa kiinteistöä tai määräalaa eikä
asiassa ole kysymys kiinteistön jaosta *tai kirjaa-
misasiasta*, riittää, että istunnosta ilmoitetaan
yhdeksi omistajista. Yhteisomistajalle, joka on
tätä pyytänyt, on istunnosta kuitenkin aina il-
moitettava. Jos muutoksenhakemus koskee yh-
teistä aluetta tai yhteistä erityistä etuutta, istun-
nosta ilmoittamiseen sovelletaan, mitä 168 §:n 2
momentissa säädetään toimituksesta tiedottami-
sesta yhteisen alueen osakaskunnalle.

281 b, 282 a, 283, 285 ja 286 a §
(Kuten HE)

Voimaantulosäännös
(Kuten HE)

Laki

yksityistä teistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan yksityisistä teistä 15 päivänä kesäkuuta 1962 annetun lain (358/1962) 2 §:n 1 momentti, 3 §:n 2 momentti, 22 §:n 1 momentti, 33 a §:n 2 momentti, 39 §:n 1 momentti, 41 §:n 3 momentti, 47 §:n 1 momentti, 51 §:n 3 momentti, 52 §:n 1 momentin johdantokappale ja 11 kohta, 78 §:n 2 momentti, 89 a § ja 90 §:n 3 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 2 §:n 1 momentti, 3 §:n 2 momentti, 39 §:n 1 momentti, 41 §:n 3 momentti, 47 §:n 1 momentti, 51 §:n 3 momentti, 52 §:n 1 momentin johdantokappale ja 90 §:n 3 mo-

mentti laissa 1079/2000, 33 a §:n 2 momentti ja 52 §:n 1 momentin 11 kohta laissa 185/2003, 78 §:n 2 momentti laissa 1284/1996, 89 a § mainituissa laeissa ja laissa 521/1975, ja
lisätään lakiin uusi 99 b § seuraavasti:

2, 3, 22, 33 a, 39, 41, 47, 51, 52 ja 78 § (Kuten HE)	momentissa tarkoitettuja kustannuksia vastaavat maksut saadaan periä päätöksen otteen perusteella. (6 mom. kuten HE)
89 a § (1—4 mom. kuten HE)	
Tielautakunnan 1 ja 2 momentissa tarkoitettuun päätökseen sekä 3 momentissa <i>tarkoitettuun</i> päätökseen, jolla tarvittavien kustannusten määrä on vahvistettu, ei saa hakea muutosta. Tielautakunnan päätöksellä vahvistetut 3 ja 4	90 ja 99 b § (Kuten HE)
	Voimaantulosäännös (Kuten HE)

Laki

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29 päivänä heinäkuuta 1977 annetun lain (603/1977) 9 §:n 4 momentti, 16 §:n 1 momentti, 53 §:n 2 momentti, 84 §:n 2 momentti, 85 §:n 1 momentti, 89 §:n 2 momentti ja 98 §:n 3 momentti,
sellaisina kuin niistä ovat 9 §:n 4 momentti laissa 113/2007, 16 §:n 1 momentti laissa 556/1995, 53 §:n 2 momentti ja 98 §:n 3 momentti laissa 709/1993, 84 §:n 2 momentti laissa 1394/2009 ja 85 §:n 1 momentti laissa 476/1996, seuraavasti:

9 § (Kuten HE)	ta esityksestä soveltuvien osin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa kiinteistötoimituksesta säädetään.
16 § Jollei tämän lain säännöksistä johdu muuta, on tiedottamisesta ja menettelystä lunastustoimituksessa, lunastustoimituksessa havaitun virheen korjaamisesta, virheen oikaisemisesta ja toimituksen tai päätöksen purkamista koskevas-	53, 84, 85, 89 ja 98 § (Kuten HE)
	Voimaantulosäännös (Kuten HE)

Valiokunnan lausumaehdotus

Eduskunta edellyttää, että annettavan lain vaikutuksia seurataan ja että seu-

rannan tuloksista toimitetaan maa- ja metsätalousvaliokunnalle selvitys vuoden 2013 loppuun mennessä.

Helsingissä 1 päivänä helmikuuta 2011

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Jari Leppä /kesk
vpj. Pertti Hemmilä /kok
jäs. Lasse Hautala /kesk
Anne Kalmari /kesk
Johanna Karimäki /vihr
Lauri Kähkönen /sd

Mats Nylund /r
Klaus Pentti /kesk
Erkki Pulliainen /vihr
Arto Satonen /kok
Katja Taimela /sd
Pekka Vilkuna /kesk.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Carl Selenius.