



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Leena Vartiainen

Asianosaisen muuttuva rooli kiinteistötoimituksissa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (ylempi AMK)

Opinnäytetyö

28.04.2021

| | |
|--|---|
| Tekijä Otsikko | Leena Vartiainen Asianosaisen muuttuva rooli kiinteistötoimituksissa |
| Sivumäärä Aika | 51 sivua 28.04.2021 |
| Tutkinto | insinööri (ylempi AMK) |
| Tutkinto-ohjelma | maanmittaustekniikka |
| Ohjaaja | yliopettaja Aune Rummukainen |
| <p>Työn tarkoituksena oli selvittää asianosaisen roolia kiinteistötoimituksissa. Kuinka asianosaisen tehtävät, oikeudet ja velvollisuudet ovat muuttuneet pitkällä aikavälillä? Millaisia muutoksia eri aikana voimassa olleet lait ovat tuoneet kiinteistötoimituksiin asianosaisten näkökulmasta? Mikä on käytännössä muuttunut? Tutkin asianosaisten kannalta eri aikoina voimassa olleita lakeja: osittamisasetuksia vuodelta 1864, maanmittausohjesääntöä vuodelta 1848, asetusta jakolaitoksesta (AJ) vuodelta 1917, jakolakia ja -asetusta vuodelta 1953, kiinteistönmuodostamislakia ja -asetusta vuodelta 1997, yksityistielakia vuodelta 1963 sekä yksityistielakia vuodelta 2019. Selvitin MML:n teettämästä kyselytutkimuksesta, minkä tyyppiset ihmisryhmät käyttävät sähköisiä palveluita. Tutkin verkkosivuilta, millaisia sähköisiä palveluita Maanmittauslaitos tarjoaa asianosaisille kiinteistötoimituksien näkökulmasta. Pohdin sitä, mikä kohta toimitusprosessissa aiheuttaa asianosaiselle ongelmia. Mitä toimitusta asiakas hakee, vai tarvitaanko kiinteistötoimitusta lainkaan? Kiinteistötoimituksen tarpeellisuutta tutkin selvittämällä jokamiehenoikeuksia.</p> <p>Työssä saatiin selville, mitkä menettelytavat ovat maanmittaustoimituksissa poistuneet. Mitkä menettelytavat ovat säilyneet lähes samoina vuosisadasta toiseen ja mitkä menettelytavat ovat uusia tai muuttuneita? Mitä tapahtuu ennen toimituksen vireilletuloa, on tärkeää. Selvitettävää on vielä siinä, miten asianosainen saadaan hakemaan oikeaa toimitusta oikeaan aikaan. On tärkeää, että toimitusta haetaan, ennen kuin riita on paisunut moniulotteiseksi; montaa viranomaista käsittäväksi. Tällöin asioita on helpompi käsitellä. Jos asianosainen tietää, mitä kuuluu jokamiehenoikeuksiin, voi olettaa, että turhien kiinteistötoimituksien hakeminen vähenee sekä riidat erityisesti tieasioissa naapureiden välillä käyttöön valloitetuista teistä vähenevät. Työssä saatiin myös selville, että sähköisten palveluiden käytölle ikä ei ole esteenä.</p> <p>Työn tuloksia asianosainen voi käyttää etsiessään tietoa kiinteistötoimituksista tai esimerkiksi niissä edustamisesta. Työn tuloksia voidaan käyttää hyväksi asiakaspalveluissa, kun pohditaan, kuinka asiakkaita ohjataan oikean viranomaisen puoleen, ohjataan hakemaan oikeaa toimitusta tai ohjataan käyttämään sähköisiä palveluita. Kiinteistötoimitustuotanto voi käyttää työtä suunnitellessaan tulevaisuuden menettelytapoja. Menneisyyden tuntemus ja asianosaisen rooliin asettuminen auttavat siinä.</p> | |
| Avainsanat | asianosainen, kiinteistötoimitus, sähköinen asiointi |

| | |
|---|---|
| Author | Leena Vartiainen |
| Title | Changing Role of Participants in Cadastral Surveys. |
| Number of Pages Date | 51 pages April 28, 2021 |
| Degree | Master of Engineering |
| Degree Programme | Land Surveying |
| Instructor | Aune Rummukainen, Principal Lecturer |
| <p>The purpose on the final year project was to establish the role of participants in cadastral survey, and how the tasks, rights and duties have changed over time due to changing legislation.</p> <p>The thesis included the study on legislation from 1848 to 2019, as well as information from the National Land Survey of Finland about the kinds of people that use their electrical services. The thesis discussed what in the cadastral survey process is problematic to participants, what cadastral survey the participant should search and whether a cadastral survey is actually necessary or does everyman's right apply.</p> <p>The project showed which methods have changed, which are extinct, and which have remained in cadastral surveys. Furthermore, it was shown that it is essential to find out the type of cadastral survey needed before a cadastral survey is applied for. Furthermore, it was shown that it is important to apply for a cadastral survey at the right time to avoid multidimensional disputes.</p> <p>The results of thesis can be used by participants looking for information about, for example, representation and cadastral surveys. Furthermore, customer services can use the results of this thesis.</p> | |
| Keywords | participant, cadastral survey, electronic services |

Sisällys

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Johdanto | 1 |
| 2 | Taustaa | 2 |
| 2.1 | Lainsäädännön kehitys | 2 |
| 2.2 | Asianosainen | 3 |
| 2.2.1 | Edustaminen | 5 |
| 2.2.2 | Yhteisen alueen, tiekunnan ja kuolinpesän edustaminen | 6 |
| 2.2.3 | Maa- ja metsätalouden oikeustapaus asianosaisuudesta vuodelta 2015 | 8 |
| 2.2.4 | Maa- ja metsätalouden oikeustapaus asianosaisuudesta vuodelta 2017 | 9 |
| 2.3 | Tekninen kehitys | 11 |
| 2.3.1 | Sähköinen asiointi | 11 |
| 2.3.2 | Maanmittauslaitoksen asiointipalvelu kiinteistöjen näkökulmasta | 12 |
| 2.3.3 | Toimitusten tiedot nettisivuilla | 13 |
| 3 | Asianosaisen velvollisuudet eri aikoina kiinteistötoimituksissa | 14 |
| 3.1 | Odottaminen ja läsnäolo | 14 |
| 3.2 | Apumiesten ja asumisen järjestäminen | 14 |
| 3.3 | Tiluksilla liikkuminen | 15 |
| 3.4 | Asianosaisen velvollisuus olla häiritsemättä toimitusta | 15 |
| 3.5 | Asianosaisen ilmoitusvelvollisuus | 16 |
| 3.6 | Sopimusten noudattaminen | 16 |
| 4 | Asianosaisen oikeudet eri aikoina kiinteistötoimituksissa | 18 |
| 4.1 | Toimituksen vireillesaanti ja kuulluksi tuleminen | 18 |
| 4.2 | Hakemuksen peruuttaminen | 19 |
| 4.3 | Asiakirjojen saaminen | 20 |
| 4.4 | Estemuistutuksen tekeminen | 21 |
| 4.5 | Neuvottelu-aika | 21 |
| 4.6 | Asianosaisen oikeus korvaukseen | 22 |
| 4.7 | Holhouslain mukainen uskottu mies | 22 |
| 4.8 | Selvitysten saaminen ja ratkaisuehdotukset | 23 |
| 4.9 | Sopimusten tekeminen | 24 |
| 4.10 | Vaatimus kartan laatimisesta | 24 |
| 4.11 | Liikkuminen toimitusalueella | 25 |
| 4.12 | Osallistumattomuus kokoukseen | 25 |
| 4.13 | Työt, apuhenkilöt ja tarvikkeet | 25 |
| 4.14 | Mielipiteet, valitus, kantelu sekä todistajien ja asiantuntijoiden kuuleminen | 26 |
| 4.15 | Ylimääräinen muutoksenhaku | 26 |

| | | |
|------|---|----|
| 4.16 | Kuvaaminen ja asiantuntijoiden pyytäminen | 28 |
| 5 | Asianosaisen rooli ennen kiinteistötoimitusta ja siihen liittyvät pohdinnat | 29 |
| 5.1 | Kiinteistötoimituksen tarpeellisuus | 29 |
| 5.2 | Jokamiehenoikeudet, yleiskäyttö ja kotirauha | 30 |
| 5.3 | Esimerkki jokamiehenoikeuksien käytöstä | 33 |
| 6 | Asianosaisen uusi rooli nykyisin ja tulevaisuudessa | 35 |
| 6.1 | Verkkosivujen käyttäminen | 35 |
| 6.2 | Esimerkki alueellisesta tietoimituksesta | 36 |
| 6.3 | Asianosaisena ratatoimituksessa | 38 |
| 6.4 | Mahdollisuus sähköiseen ilmoittamiseen Maanmittauslaitokselle | 38 |
| 6.5 | Etäkokoukset | 39 |
| 6.6 | Tuleva KML:n muutos | 40 |
| 7 | Päätelmät | 43 |
| 7.1 | Menettelytavat, jotka ovat poistuneet | 43 |
| 7.2 | Menettelytavat, jotka ovat säilyneet lähes samoina vuosisadasta toiseen | 43 |
| 7.3 | Menettelytavat, jotka ovat uusia tai muuttuneita | 44 |
| 7.4 | Kiinteistötoimituksen tarpeellisuus | 45 |
| 7.5 | Toimitusinsinöörin huomioitavia asioita | 45 |
| 7.6 | Asiansaista hyödyttävät taidot | 47 |
| | Lähteet | 48 |
| | Lait ja asetukset | 50 |

Lyhenteet

AJ Asetus jakolaitoksesta (13.10.1916)

Digi-laki Laki digitaalisten palvelujen tarjoamisesta (306/2019)

eIDAS Electronic Identification, Authentication and Trust Services

JA Jakoasetus (407/1952)

JL Jakolaki (604/1951)

Kemera Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki (34/2015)

KMA Kiinteistönmuodostamisasetus (1189/1996)

KML Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)

KML COVID-19 -laki

Laki kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettujen toimituskokousten järjestämisessä covid-19-epidemian vuoksi sovellettavista väliaikaisista menettelyistä. (302/2020)

KML COVID-19 -lakimuutos

Laki kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettujen toimituskokousten järjestämisessä covid-19-epidemian vuoksi sovellettavista väliaikaisista menettelyistä annetun lain 3 §:n muuttumisesta. (1136/2020)

KuntaL Kuntalaki (410/2015)

LunL Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977)

Maanjakoasetukset

Vuoden 1916 Maanjakoasetukset

MK Maakaari (540/1995)

MML Maanmittauslaitos

Ohjesääntö 1848

Keisarillisen Majesteetin Armollinen Ohjesääntö maanmittaustoimesta, tilusjako- ja veronpano-laitoksesta sekä pituus-, astia- ja painomittain vakaa-
misesta Suomenmaassa 15.5.1848.

OK Oikeudenkäymiskaari (4/1734))

OYL Osakeyhtiölaki (624/2006)

PK Perintökaari (40/1965)

TMK Toimitusmenettelyn käsikirja

YhtAIL Yhteisaluelaki (758/1989)

1 Johdanto

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, miten asianosaisen rooli on muuttunut pitkällä aikavälillä maanmittaustoimituksien asianosaisena. Työssä selvitetään, kuka on asianosainen ja kenellä on puhevaltaa. Lisäksi selvitetään, mitä velvollisuuksia ja mitä oikeuksia asianosaisella on sekä kuinka asianosaisen rooli, tehtävät, oikeudet ja velvollisuudet ovat muuttuneet vuosikymmenten ja vuosisatojen aikana.

Asianosaisten roolin muuttumisella on merkitystä sille, millaisia palveluja asianosaiset tarvitsevat ja haluavat. Työssä selvitetään, onko asianosaisilla mahdollisuutta tai kykyä asioida sähköisesti tai olla itse paikalla toimituksessa. Työssä pohditaan, millaisia palveluja kiinteistöviranomaisen tulisi tarjota asianosaisille. Työssä tutkitaan myös, pystytäänkö kaikille asianosaisille tarjoamaan palveluja, joita he pystyvät käyttämään. Työssä paneudutaan myös siihen, kuinka asianosaisen olisi helppo selvittää, tarvitaanko jossain asiassa kiinteistötoimitusta vai toimitaanko siinä muun lainsäädännön tai jokamiehen oikeuden mukaan.

Tutkimuksen historiaosuus on lainopillinen. Siinä asianosaisten oikeuksia ja velvollisuuksia on tutkittu eri aikakausina voimassa olleiden kiinteistönmuodostamista koskevien säädösten mukaisesti.

Nykypäivän asianosaisen roolia on selvitetty lähivuosien maa-oikeuden päätöksien avulla sekä tutkimalla MML:n kyselytutkimusta verkkosivujen käytöstä. Käyttäjäkysely tehtiin 6.5.–5.6.2019 ja siihen on saatu 11 468 vastausta. Verkkosivujen käyttöä tutkittiin, koska maanmittaustoimituksia koskevia asiakirjoja on nähtävillä Maanmittauslaitoksen nettisivuilla ja asianosaisilla on mahdollista etsiä tietoa omista kiinteistöistä sähköisesti.

Tulevaisuuden asianosaisten roolin selvittämiseksi tutkin luonnosta hallituksen esitystä eduskunnalle kiinteistömuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta sekä COVID-19-epidemiasta johtuvia lakimuutoksia.

Tämän tutkimuksen tuloksia voivat viranomaiset ja yhteisöt eli yhdistykset ja tiekunnat hyödyntää, kun kehitetään asianosaisille suunnattuja palveluja. Asianosaiset, yksittäiset henkilöt, voivat löytää vastauksen asianosaisuuteen liittyviin kysymyksiinsä tästä tutkimuksesta.

2 Taustaa

2.1 Lainsäädännön kehitys

Yhteiskunnan kehittyessä tarpeet kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön kehittämiseen muuttuvat ja lakeja muutetaan. Taulukkoon 1 on koottu kiinteistönmuodostamiseen liittyviä lakeja ja niiden tuomia muutoksia toimitusmenettelyyn ja toimituslajeihin. Taulukossa on myös nykyisin voimassa oleva kiinteistönmuodostamislaki ja -asetus, jotka tulivat voimaan 1.1.1997.

Taulukko 1. Kiinteistönmuodostamisen kehitys (HE 227/1994, kohta 2.1.)

| Laki | Vuosi | Sisältö tai muutos |
|--|-------|---|
| Isojako | 1749 | Ensimmäiset säännökset |
| Isojakoasetus | 1757 | Isojaon toimeenpano alkoi. |
| Isojakoasetus | 1762 | Asetuksia maan eri osia varten |
| Isojakoasetus | 1775 | Sisälsi säädöksiä alueiden erottamiseen yleiseen tarpeeseen sekä yhteiseksi alueeksi. Pääosa isojaosta suoritettu tämän isojakoasetuksen nojalla. |
| Maanmittausohjesääntö | 1848 | Sisältää säännöksi isojakoa, jakotoimitusmenettelyä, isojaon järjestelystä ja isojaontäydennystä varten. Isojaon järjestelystä kehittyi uusjako. |
| | | Isojaontäydennyksestä kehittyi isojaon täydentämistoimitus. |
| Osittamisasetukset | 1864 | Sisälsi säädöksiä talon lohkomisen ja verollisesti epäitsenäisen tilan eli niin sanotun palstatilan erottaminen. |
| Osittamisasetukset | 1883 | |
| Osittamisasetukset | 1895 | Talojen ja tilojen lohkomisen tuli vapaammin sallituksi. |
| Asetus jakolaitoksesta (AJ) | 1917 | Poisti osittamisrajoituksia. |
| | | Toimituslajeja: isojako, halkominen, lohkomisen ja palstatilan erottaminen, uusjako, tilusvaihto, vesialueen ja vesijätönjako, rajakäynti ja jaon täydennys. Isojako toiminta päättyi 1900-luvun alkupuoliskolla. |
| Jakolaki (JL) Jakoasetus (JA) | 1953 | Toimituslajeja lisätty myöhemmin. |
| | 1988 | Kevennettiin toimituksien tarkastusta. |
| Jakolain muutos | 1993 | Yksinkertaistettiin ja nopeutettiin toimitusmenettelyä. |
| Kiinteistönmuodostamislaki (KML) Kiinteistönmuodostamisasetus (KMA) | 1997 | |

Kiinteästi kiinteistönmuodostukseen liittyvä lakeja on myös laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358, joka tuli voimaan 1.1.1963. Tämän lain korvasi 1.1.2019 voimaan tullut yksityistielaki 560/2018.

Taulukossa 1 esitellyistä säädöksistä olen käsitellyt tässä opinnäytetyössä osittamisasetuksia 1864, maanmittausohjesääntöä 1848, asetusta jakolaitoksesta (AJ) 1917, jakolaki ja -asetusta 1953, kiinteistönmuodostamislakia ja -asetusta 1997, yksityistielakia 1963 sekä yksityistielakia 2019.

2.2 Asianosainen

Henkilö saavuttaa oikeustoimikelpoisuuden tullessaan täysivaltaiseksi, eli kun hän täyttää 18 vuotta. Tällöin henkilö voi ryhtyä kaikkiin oikeustoimiin. Ennen 18. ikävuotta henkilöllä on rajoitettu oikeustoimikelpoisuus. Oikeustoimikelpoisuuden puuttumista kutsutaan vajaavaltaisuudeksi. Vajaavaltaisen puolesta oikeustoimia tekee hänen holhojansa. Luonnollinen henkilö menettää oikeustoimikelpoisuutensa kuollessaan tai hän voi menettää sen jo aikaisemmin, jos hänet julistetaan holhottavaksi. (Hyvönen 1998: 223.)

Ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, miellipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella (Suomen perustuslaki 6 §).

Asianosaiskelpoisuus merkitsee henkilön kykyä yleensä esiintyä oikeudenkäynnissä kantajana, asianomistajana tai vastaajana tai hallintoprosessissa tai kiinteistötoimituksessa hakijana tai muuna asianosaisena. Kaikki luonnolliset henkilöt ovat asianosaiskelpoisia syntymästään lukien kuolemaansa saakka, ja myös vajaavaltaiset ovat asianosaiskelpoisia. Oikeushenkilöt ovat yleensä asianosaiskelpoisia perustamisen tultua merkityksi rekisteriin. Asianosaiskelpoisuus päättyy organisaation lakatessa. (Hyvönen 1998: 224.)

Vuoden 1916 maanjakoasetuksen mukaan asianosainen jaossa, tilusvaihdossa ja rajankäynnissä oli sen tilan omistaja tai omistajan vertainen haltija, jota toimitus koski, tai henkilö, jolle oli myönnetty asianosaisen oikeudet, eli henkilö, joka viran perusteella hallitsi virkataloa (Maanjakoasetus 1916: 76.1 §, 23 ja 3.2 §). Palstatilan ja vesijätön omistajaa oli pidettävä asianosaisena sekä häntä, joka sai maa-alan lohkomisessa ja palstatilan erottamisessa (Maanjakoasetus 1916: 76.2 §, 23).

Aikaisemmin voimassa olleen jakolain 64 §:n mukaan asianosainen oli jaossa sen tilan tai muun alueen omistaja tai omistajan vertainen haltija, jota toimitus koski. Asianosainen oli myös se, joka omisti määräosan tilasta. Myös virkatalon haltija oli asianosainen jaossa. Asianosainen yhteisen tiluksen jaossa oli lisäksi se, jolle oli luovutettu jonkin tilan osuus yhteiseen tilukseen tai määräosaan siitä. Milloin määräalan lohkominen suoritettiin jaon yhteydessä, oli jaossa asianosainen se, jolle määrääla erotettiin. (Jakolaki JL 64.2 ja 64.3 §.)

Kun oli kysymys nautinto-oikeuden haltijasta, sovellettiin oikeudenomistajaan, mitä asianosaisesta sanottiin. Kun jaossa oli kysymys rasiteoikeuden perustamisesta jaettavan alueen ulkopuolella olevalle alueelle, alueen omistaja oli toimituksessa asianosainen, mikäli hänen oikeutensa oli kysymyksessä. (Jakolaki JL 64.3 §.)

Puhevallan käytöstä säädettiin jakolain 65 §:ssä, että jos joku muu kuin 64 §:ssä mainittu oikeuden haltija halusi jakotoimituksessa puhua sillä perusteella, että se koski hänen oikeuttansa, sai hän sen tehdä kiinnittääkseen toimitusmiesten huomiota sellaisiin seikkoihin, joita toimitusmiehet lain säännösten mukaan olivat velvollisia ottamaan huomioon hänen oikeuksiensa turvaamiseksi toimituksessa.

Yksityistielain 1963, 39 §:n mukaan asianosaisia olivat asianomaisen kiinteistön omistaja ja haltija sekä

- kunta siltä osin kuin kysymys oli tien sijoittamisesta tien tekemistä koskevassa asiassa (Yksityistielaki 1963: 39.1 §)
- määräalan erottamisoikeuden haltija, mikäli asia koski hänen oikeuttaan
- nautinta-, rasite ja muun käyttöoikeuden haltija, mikäli asia koski hänen oikeuttaan
- tiekunta, jonka tietä asia koski
- tieosakas, joka Yksityistielaki 1963, 10 §:n mukaan oli saanut oikeuden tiehen (Hyvönen 1998: 229.)

Nykyisin kiinteistötoimituksen asianosaisia ovat kiinteistömuodostamislain 17 §:n mukaan hakija ja muu henkilö, jonka oikeutta toimitus välittömästi koskee. Panttioikeuden haltija on asianosainen silloin, kun lohkokierteistö tai alue vapautetaan KML 28 §:n tai 134 §:n nojalla kiinnityksistä ilman panttioikeuden haltijan suostumusta tai kun tällainen asia otetaan toimituksessa käsiteltäväksi (Hyvönen 1998: 226).

Asianosaisia ovat pääsäännön mukaan myös toimituksen kohteena olevan kiinteistön ja muun alueen omistaja ja omistajan vertainen haltija, määräosan ja määräalan omistaja

sekä yhteisalueen osuuden omistaja. Rasiteoikeuden haltija tai erityisen oikeuden haltija on asianosainen sikäli, kun toimitus koskee välittömästi hänen oikeuttaan. (Hyvönen 1998: 227.)

Omistusoikeusriidassa toinen riitapuoli nojautuu lainhuutonsa ja toinen osapuoli omistajanhallintaansa. KML 17.1 §:n mukaan molemmat riitapuolet käyttävät asianosaisen puhevaltaa. KML 18.1 §:n nojalla sopimuksia tekevät vain ne, joilla on lainhuuto kiinteistöön. (Hyvönen 1998: 247.)

2.2.1 Edustaminen

Edustaja on henkilö, joka toimii toisen henkilön, edustettavan eli päämiehen nimessä eli siis päämiehen sijassa. Avustaja toimii oikeudenkäynnissä tai toimituksessa avustettavan eli päämiehen rinnalla tätä auttaen. Oikeustoimikelpoisuuden puuttuessa edustajan käyttäminen on välttämätöntä, kuten oikeushenkilön tai vajaavaltaisen ollessa asianosaisena. (Hyvönen 1998: 249.)

Puhevallan peruste on kiinteistökohtainen eikä omistajakohtainen, omistus- tai muun oikeuden luovutus toimituksen aikana ei vaikuta luovutusta edeltäneen oikeudenhaltijan aikana tehtyihin toimiin. Siten jos kiinteistö tai alue on toimituksen aikana siirtynyt uudelle omistajalle, sitoo uutta omistajaa se, mitä edellinen omistaja on toimiuksessa sopinut tai hyväksynyt. (Hollo 2006: 217.)

Avoimessa valtakirjassa on oltava antamispäivämäärä, paikka sekä valtakirjan antajan omakätinen allekirjoitus. Valtakirja on tarvittaessa esitettävä alkuperäisenä tuomioistuimelle tai muulle viranomaiselle. Asiamies saa edustaa päämiestä saman valtakirjan nojalla vain siinä tuomioistuimessa ja viranomaisen luona, jossa valtakirja on esitetty. Myöhemmin muutoksenhakuasteessa tarvitaan jo uusi valtakirja. Avoimen asianajovaltakirjan nojalla asiamies voi ryhtyä kiinteistötoimituksessa kaikkiin niihin toimiin, joihin asianosainenkin itsekin voisi ryhtyä, esimerkiksi tehdä sopimuksia, luopua omista vaatimuksista ja myöntyä vastapuolen vaatimuksiin, hyväksyä toimituksessa tehtyjä ratkaisuja ja koko toimituksen sellaisenaan. (Hyvönen 1998: 253.)

Sähköisessä asiointijärjestelmässä sähköisten asiakirjojen laatiminen ja hyväksyminen asiointijärjestelmässä sekä asiointijärjestelmän muu käyttö edellyttävät, että käyttäjä tunnustetaan luotettavasti vahvalla tunnistamismenetelmällä tai sähköisen allekirjoituksen hyväksytyllä varmenteella, taikka muulla sellaisella tunnistautumistekniikalla, joka on tie-

toturvallinen ja todisteellinen (Maakaari 9 a luku 1.1 §). Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä asiamies voi toimia myyjän tai ostajan puolesta sähköisen valtakirjan nojalla. Valtakirjasta on käytävä ilmi asiamies ja myytävä kiinteistö sekä myyjän on allekirjoitettava valtakirja. (Maakaari 2 luku 3 §.)

Asiamies saa sopia asian, jollei valtuutuksessa nimenomaisesti ole määrätty, ettei hänellä ole siihen lupaa. Valtuutusta, joka on annettu nimetylle henkilölle, ei asiamies ilman lupaa saa siirtää toiselle. (Oikeudenkäymiskaari OK 15 luku 7 §.)

Lakimääräinen edustus tulee kysymykseen kiinteistötoimituksissa. Oikeudenkäyntikelpoisuutta vailla olevaa luonnollista henkilöä edustaa hänen lakimääräinen edustajansa, kuten holhooja. Oikeushenkilö tarvitsee lakimääräisen edustajan. Esimerkiksi kunnanjohtaja käyttää lain nojalla kunnan puhevaltaa (Kuntalaki KuntaL 41 §) ja toimitusjohtaja osakeyhtiön puhevaltaa (Osakeyhtiölaki OYL 6 luku 25 § ja 26 §). Oikeudenkäyntikelpoinen luonnollinen henkilö saattaa olla lakimääräisen edustajan eli uskotun miehen tarpeessa. KMA 43 §:n mukaan toimitusinsinöörin on ilmoitettava asiasta holhouslautakunnalle ja keskeytettävä tarpeen mukaan toimitus siksi, kunnes uskottu mies on määrätty. (Hyvönen 1998: 250.)

2.2.2 Yhteisen alueen, tiekunnan ja kuolinpesän edustaminen

Jos toimitus koskee yhteistä aluetta tai yhteistä erityistä etuutta eikä kyse ole esimerkiksi yhteisen alueen jaosta, kutsukirje toimitetaan järjestäytyneelle osakaskunnalle. Järjestäytymättömälle osakaskunnalle kutsukirje toimitetaan edustajalle, jos se on nimetty. Jollei tällaista edustajaa ole nimetty, tiedottaminen tehdään toimittamalla kutsu jollekin osakkaalle ja julkaisemalla kutsu vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä. (Kiinteistönmuodostamislaki KML168.2 §.)

Jos toimitus koskee yhteistä aluetta tai usean henkilön yhteisesti omistamaa kiinteistöä tai määräalaa, saapuvilla olevalla yhteisen alueen osakkaalla tai yhteisomistajalla on oikeus käyttää asianosaisen puhevaltaa kiinteistön, määräalan tai alueen osalta. Jos saapuvilla on useita yhteisen alueen osakkaita tai yhteisomistajia ja heidän vaatimuksensa ovat keskenään ristiriitaiset, toimitusmiehet ratkaisevat, miten kunkin vaatimus otetaan toimituksessa huomioon. Sopimuksen tekemiseen yhteisomistuksessa olevan kiinteistön tai määräalan osalta vaaditaan kuitenkin kaikkien yhteisomistajien valtuutus. (KML 19 §.)

Järjestäytyneen osakaskunnan puhevaltaa tuomioistuimessa ja toimituksessa käyttää hoitokunta, joka edustaa muutoinkin osakaskuntaa (Yhteisaluelaki YhtAIL 19.2 §). Jos osakaskunta on järjestäytynyt, haaste tai muu ilmoitus katsotaan osakaskunnalle toimitetuksi, kun se on annettu tiedoksi jollekulle hoitokunnan jäsenelle tai toimitsijalle (YhtAIL 26 §). Asiassa, jossa osakaskunta on asianosaisena tuomioistuimessa tai toimituksessa, myös osakkaalla on oikeus käyttää puhevaltaa omalla kustannuksellaan omasta osuudesta (YhtAIL 25 §). Yhteisen alueen osakkaalla on myös oikeus käyttää puhevaltaa yhteisen alueen osalta, jos järjestäytymätön osakaskunta ei muutoin valvo etujaan (YhtAIL 24.3 §).

Tiekunnan nimen kirjoittaa toimitsijamies tai, jos on asetettu hoitokunta, sen puheenjohtaja tai kaksi hoitokunnan jäsentä yhdessä taikka säännöissä päätetyllä tavalla (Yksityistielaki 2019, 56.2 §). Tiekuntaa edustaa tuomioistuimissa ja toimituksessa toimitsijamies tai hoitokunnan jäsen taikka näiden sijainen tai varajäsen (Yksityistielaki 2019, 56.2 §). Haasteen, viranomaisen käskyn tai muun tiedoksiannon katsotaan tulleen tiekunnan tietoon, kun se on laillisessa järjestyksessä annettu tiedoksi kiinteistötietojärjestelmästä ilmenevälle toimitsijamiehelle tai hoitokunnan jäsenelle (Yksityistielaki 2019: 57 §).

Jos kiinteistötoimitus perustuu kuolinpesän osakkaiden keskenään tekemään sopimukseen, kutsukirje toimitetaan pesän osakkaille. Muun toimituksen osalta kutsukirje voidaan toimittaa sille kuolinpesän osakkaalle, joka pitää huolta pesän hallinnosta. Jos kuolinpesä on usean pesänosakkaan yhteisessä hallinnassa, riittää että kutsukirje toimitetaan yhdelle heistä. Kutsukirje voidaan toimittaa pesän osakkaalle, joka hoitaa kuolinpesälle kuuluvaa kiinteistöä tai joka hoitaa pesän omaisuutta tai jolla muutoin on oikeus edustaa kuolinpesää ja käyttää puhevaltaa kuolinpesän puolesta. (KML 168.3 §.)

Jos kuolinpesän hallintoa ei ole järjestetty, kuolinpesää voi edustaa kiinteistötoimituksessa kuolinpesän osakkaat yhdessä: perilliset, yleistestamentin saaja ja eloonjäänyt aviopuoliso, jolla on avio-oikeus (Toimitusmenettelyn käsikirja TMK 1.4.6, 2020). Jos kuolinpesälle on määrätty pesänselvittäjä, edustaa hän kuolinpesää kolmatta henkilöä vastaan sekä kantaa ja vastaa pesää koskevissa asioissa (Perintökaari PK 19:13 §). Testamentin toimeenpanijalla on pääsääntöisesti sama valtuus kuin pesänselvittäjällä (PK 19:21 §). Pesänjakajan tehtävänä on perinnönjaon sekä tarvittaessa osituksen toimitaminen (PK 23:3 §). Pesänjakajalla ei ole toimivaltaa kiinteistötoimituksessa tehtäviin ratkaisuihin (TMK 1.4.6, 2020).

2.2.3 Maaoukeustapaus asianosaisuudesta vuodelta 2015

Maaoukeus on päätöksellään 16.10.2015 DNro M15/9608 ratkaissut kysymyksen asianosaisuudesta. Kyse on yksityistietoimituksesta. Kyse on asianosaisuudesta vain siltä osin, kun yksi valittaja ilmoittaa olevansa asianosainen sen vuoksi, että on vuokrannut vuoteen 2032 saakka kyseessä olevasta tilasta noin 1 ha:n suuruisen alueen. (Maaoukeus 2015: 3.) Koska valittajat ovat katsoneet, että toimituksessa ei olisi menetelty laillisesti, maaoukeus on tutkinut, onko toimitusmenettelyssä sellaista virhettä, jonka vuoksi toimitus olisi syytä kumota pääasiaa lainkaan arvioimatta. Valittajien mukaan toiselle valittajista eli vuokraoukeuden haltijalle ei ole lähetetty kutsua toimitukseen. (Maaoukeus 2015: 6, 7.)

Tässä tapauksessa, kun kysymys on kulkuyhteyden järjestämisestä vuokra-alueen kautta, toimitus koskee yksityistielain 39 §:n 2 momentin tarkoittamalla tavalla valittajan vuokraoukeutta. Valittaja on siten valituksenalaisen toimituksen asianosainen. Kiinteistönmuodostamislain 168 §:n 1 momentin mukaan toimituksesta olisi tullut ilmoittaa kutsukirjeellä valittajalle tai ellei tämä olisi ollut mahdollista 169 §:n 1 momentin mukaisesti sanomalehtikuulutuksella. (Maaoukeus 2015: 8.)

Maaoukeuden perustelujen mukaan maakaaren 7 luvun 1 a §:n mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tarkoituksena on muun muassa varmistaa oikeuksia ja rasituksia koskevan ajantasaisen tiedon saatavuus tuomioistuini- ja viranomaistoimintaa varten. Lain 7 luvun 3 §:n mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon. Vuokraoukeuden haltija voi kirjausta hakemalla varmistaa, että viranomaiset tulevat tietoiseksi tämän oikeudesta ja ottavat sen huomioon. Tässä toimituksessa valittaja ei ollut hakenut vuokraoukeudelleen kirjausta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vuokraoukeus ei maaoukeuden mukaan ilmeisesti muutenkaan ollut yleisesti tiedossa. (Maaoukeus 2015: 8.)

Maaoukeus katsoi, että kutsukirjeen saaneen kiinteistön omistajan velvollisuutena oli jo sopimussuhteeseen liittyvän lojaliteetinkin vuoksi, joko ilmoittaa toimitusinsinöörille vuokraoukeuden haltijasta, taikka ilmoittaa suoraan vuokraoukeuden haltijalle, joka voi joko ilmoittaa oikeudestaan itse toimitusinsinöörille tai saapua toimitukseen. Jos toimitusinsinööri saa tiedon vuokralaisesta, tulee vuokralainen asianmukaisesti kutsua toimitukseen. Tässä tapauksessa näin ei ole tapahtunut, eikä toimitusinsinöörillä ole ollut syytä olettaa, että toimitus koskisi muiden kuin kiinteistön omistajien etua, joten sanomalehtikuulutuksenkaan julkaisemisesta ei ole pidetty tarpeellisena. Kun huomioon otetaan edellinen asia ja se, että valittaja on voinut saattaa asian maaoukeuden tutkittavaksi,

maaoikeus päättää, että toimitusta ei palauteta uudelleen käsiteltäväksi tiedottamisessa olevan puutteen takia. (Maaoykeus 2015: 8.)

Totean, että edellinen maaoikeuden päätös lisää asianosaisien velvollisuuksia eli kiinteistön omistajalla on tiedotusvelvollisuus vuokralaiselle tai toimitusinsinöörille siitä, että alue on vuokrattu. Lunastuslain 8 §:ssä on mainittu, että omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle on ennen lunastusluvan antamista varattava tilaisuus antaa määräajassa lausuntonsa asiasta. Jos käyttöoikeutta, eli yleensä vuokraoikeutta, ei ole kirjattu, se ei näy rasiustodistuksessa, ja asianosaisen on ilmoitettava siitä sille viranomaiselle, joka asiaa käsittelee.

2.2.4 Maaoykeustapaus asianosaisuudesta vuodelta 2017

Maaoykeus on päätöksellään 13.9.2017 DNro M17/11533 ratkaissut kysymyksen asianosaisuudesta. Kyse on lohkomistoymituksesta. Asianosaiset ovat vaatineet toimituksen kumoamista kahdella eri perusteella. Ensiksi sen vuoksi, että lohkomiselle on niin kutsuttu osittamisrajoituksista johtuva este. Toiseksi he vaativat toimituksen kumoamista sillä perusteella, että lohokiinteistöjen kulkuyhteys on järjestetty heidän omistamansa tilan X alueella osittain sijaitsevalle yksityistielle pääsemiseksi. Valittajien asianosaisuutta muutoksenhakumenettelyssä ja muutoksenhakuoikeutta on arvioitava näiden kahden kysymyksen kannalta. (Maaoykeus 2017: 3.)

Muutoksenhakuoikeudessa osittamisrajoituksen kannalta maaoikeus on perusteluissa maininnut, että kiinteistönmuodostamislain 33 §:ssä on säädetty niin sanotuista osittamisrajoituksista asemakaava-alueen ulkopuolella. Mikäli lohkomisessa todetaan, ettei määräala sovellu rakennuspaikaksi, voi siitä seurata lohkomisen keskeyttäminen, tai mikäli kysymys on emäkiinteistön omistajan hakemasta lohkomisesta, lohkomista koskevan hakemuksen hylkääminen tai toimituksen jättäminen sikseen. Lohkominen ei kuitenkaan ratkaise mahdollisuutta käyttää määräalaa rakentamiseen, vaan tämä kysymys ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyllä tavalla rakentamista koskevilla luvilla. (Maaoykeus 2017: 3.)

Toimituksessa oli muodostettu kolme lohokiinteistöä, sillä ei ole merkitystä voidaanko lohokiinteistöille rakentaa. Rakentamista koskeva asia ratkaistaan tai on jo ratkaistu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Naapurin kuten valittajien mahdollisuudesta vaikuttaa rakentamiseen säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lohkominen ei poista tai rajoita valittajien maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vaikutusmahdollisuutta. Siten lohkominen ei välittömästi vaikuta valittajien oikeuksiin. (Maaoykeus 2017: 3.)

Mikäli nyt muodostettuja lohkiinteistöjä ei mahdollisesti tulevaisuudessa voisi käyttää rakennuspaikkoina, ei siltäkään ole välitöntä vaikutusta valittajien oikeuksiin. Haitta siitä, että lohkominen ei vastaakaan tarkoitustaan, jäisi tässä tilanteessa lohkomisen hakijan eli emä-, lohko- ja kantakiinteistön omistajan kärsittäväksi. (Maaoykeus 2017: 4.)

Muutoksenhakuoykeudessa kulkuyhteyksien kannalta maaoykeus on perusteluissa maininnut, että kiinteistönmuodostamislain 156 §:n 3 momentin mukaan kiinteistötoimituksessa on kullekin kiinteistölle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kadulle, maantielle tai sellaiselle yksityistielle pääsemiseksi, jota varten on perustettu tiekunta. Jos asianosainen kiinteistön omistaja pyytää, kiinteistötoimituksessa, on ratkaistava tieoykeuden antaminen myös edellä tarkoitettuun yksityiseen tiehen. (Maaoykeus 2017: 4.)

Toimituksessa on menetelty 156 §:n 3 momentin edellyttämällä tavalla perustamalla kaksi uutta yksityistä tietä, joiden kautta niin lohko- kuin kantakiinteistölläkin on pääsy sellaiselle yksityistielle, jota varten on perustettu tiekunta. Kukaan ei toimituksessa vaatinut tieoykeuden antamista valituksessa mainittuun yksityistiehen, joten kysymystä ei käsitelty lohkomisessa. Toimituksessa perustetut yksityiset tiet eivät rasita valittajien omistamaa tilaa eivätkä ole sen välittömässä läheisyydessä, eli lohkominen ei näiltä osin ole välittömästi koskenut heidän oikeuksiaan. (Maaoykeus 2017: 4.)

Maaoykeuden johtopäätös on seuraava: Valittajat eivät ole kiinteistönmuodostamislain 17 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla asianosaisia nyt valituksenalaisessa toimituksessa, eikä heillä näin ollen ole ollut oikeutta hakea muutostakaan, joten edellytyksiä oykeudenkäynnille ei ole. (Maaoykeus 2017: 4, 5.) Valitus jätettiin siten tutkimatta eikä toimitusta muutettu (Maaoykeus 2017: 5).

Maaoykeus on myös perusteluissa esittänyt, että tieoykeuden antaminen valituksen kohteena olleeseen yksityistiehen, sen alueella sijaitsee osittain valittajien kiinteistöt, koskee välittömästi heidän oikeuksiaan. Tieoykeuden antaminen tähän kiinteistöön tulee ratkaistavaksi erikseen joko yksityistielain 38 §:n 2 momentin perusteella yksityistietoimituksessa, 52 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella kunnan tielautakunnan toimituksessa tai 64 §:n 2 momentin 1 kohdan perusteella tiekunnan kokouksessa. Tämän lisätieoykeuden antamista koskevassa asiassa valittajat tulevat olemaan asianosaisia. (Maaoykeus 2017: 4.)

2.3 Tekninen kehitys

Myös tekninen kehitys vaikuttaa maanmittaustoimituksiin ja niitä koskevaan lainsäädäntöön. Aikanaan siirtyminen ATK:hon oli suuri askel. Sähköinen asiointi ja sähköiset palvelut ovat uusinta tässä teknisessä kehityksessä. Seuraavassa on kerrottu lyhyesti sähköisestä kaupankäynnistä, koska sähköinen kaupankäynti johtaa maanmittaustoimituksen automaattiseen vireilletuloon.

Kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet sähköisen kauppakirjan samansisältöisenä, kiinteistökauppa syntyy. Tätä ennen myyjä ja ostaja eivät ole sidottuja kauppakirjan luonnokseen. (Maakaari 9 a luku, 9.2 §.) Myytävän määräalan sijainti voidaan merkitä sähköiselle kiinteistörekisterikartalle, josta otetaan piirros kauppakirjaan. Myös muita sähköisiä asiakirjoja voidaan liittää kauppakirjaan. (Maakaari 9 a luku, 9.3 §.)

Lainhuudatusasia tulee vireille automaattisesti, kun kauppa on sitovasti tehty kaupankäyntijärjestelmässä. Sähköinen kauppakirja siihen liittyvine asiakirjoihin toimitetaan kaupankäyntijärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle. (Maakaari 9 a luku, 12.1 §.) Kaupan osapuolille ilmoitetaan lainhuudatusasian vireilletulosta, sekä myös muille kauppakirjassa määrätyille tahoille, jos se voidaan toimittaa sähköisenä viestinä. Sähköisen kauppakirjan jäljennös liitetään ilmoitukseen. (Maakaari 9 a luku, 12.2 §.)

Jos kauppahinta maksetaan kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavassa palvelussa, selvitys maksusta voidaan maksajan pyynnöstä välittää palvelusta kirjaamisviranomaiselle (Maakaari 9 a luku, 12.3 §). Kaupanteon jälkeen kaupankäyntijärjestelmästä luovutetaan kauppaa koskevat tarpeelliset tiedot kiinteistörekisterin pitäjälle, kunnalle, väestökirjahallinnolle ja verohallinnolle (Maakaari 9 a luku, 13 §). Varainsiirtovero maksetaan verottajan OmaVero-palvelussa ja kaupasta tehdään myös varainsiirtoveroilmoitus (<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero>).

2.3.1 Sähköinen asiointi

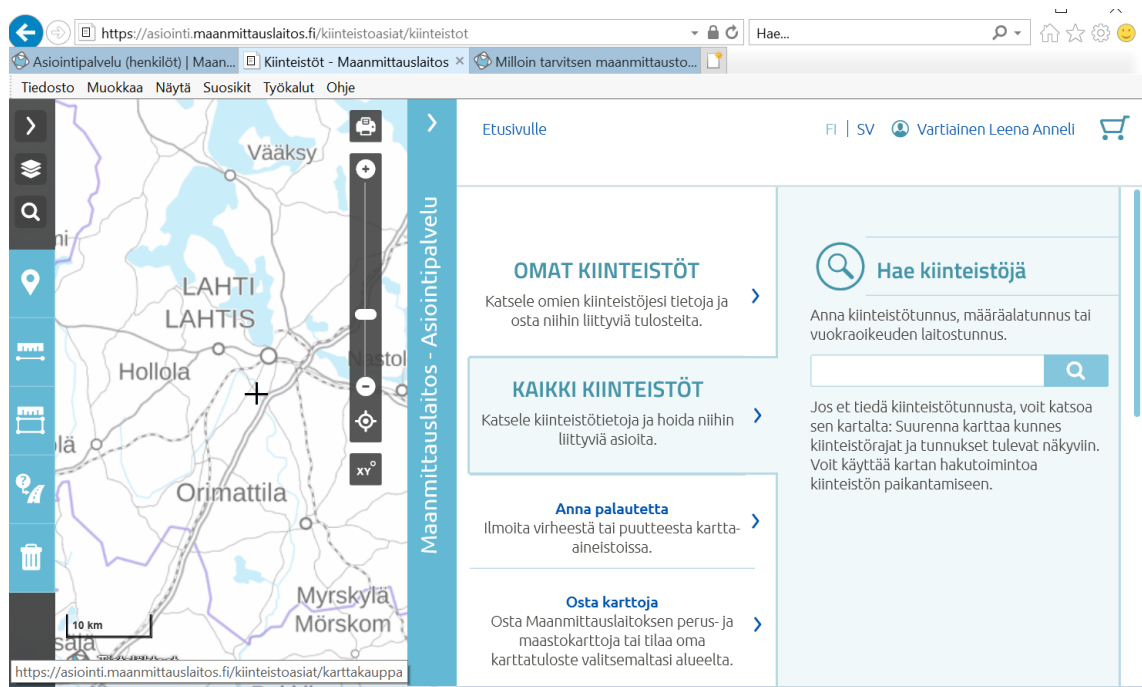
Suomessa on ollut mahdollista ottaa käyttöön kansalaisen sähköinen asiointitili, jonne viranomaisten postit ja ilmoitukset ovat voineet tulla 30.1.2018 alkaen. Maanmittauslaitos on ottanut käyttöön Suomi.fi-viestit. Palvelun kautta voi ottaa vastaan sähköisesti maanmittaustoimitusten asiakirjoja, ja se korvaa aiemmin käytössä olleen Kansalaisen asiointitilin. Tällöin lähetykset eivät tule lainkaan maapostilla. Toimitusinsinöörille palvelu ei tuota lisätyötä, vaan asiapaperit ohjautuvat palveluun, jos se on otettu käyttöön. Toisille asianosaisille palvelu voi tuottaa ongelmia, jos heillä ei ole tulostinta käytettävissä.

Esimerkiksi kuulemismenettelyllä tehdyssä alueellisessa tietoinnissa he soittavat ja ilmoittavat, että eivät voi palauttaa vastauslähetystä, kun eivät saa sitä tulostettua eivätkä voi piirtää kartoille merkintöjä. Asia voidaan hoitaa, joko toimittamalla henkilölle asiaperit maapostilla tai selvittämällä asia puhelimitse.

2.3.2 Maanmittauslaitoksen asiointipalvelu kiinteistöjen näkökulmasta

Maanmittauslaitos on lisännyt huomattavasti kansalaisille suunnattuja asiointipalveluja. Lokakuussa 2019 Maanmittauslaitos on ottanut käyttöön sähköisen toimitushakemuksen. Linkki sähköiseen hakemukseen on esimerkiksi Maanmittauslaitoksen sivuilla kohdassa: asiointipalvelu: henkilöt. Sivulla on myös video, jossa neuvotaan, miten toimitushakemus täytetään. (MML, Kirjautu asiointipalveluun, 2020)

Jos henkilö haluaa täyttää sähköisesti toimitushakemuksen, hän painaa asiointipalvelu-linkkiä, joka vie suomi.fi -sivustolle, jossa varmenteella (esimerkiksi toimikortti), mobiilivarmenteella, pankkitunnuksilla tai yhteiseurooppalaisella tunnistautumisella. Yhteiseurooppalainen eIDAS- tunnistautuminen mahdollistaa julkishallinnon asiointipalvelun käytön Euroopassa. Kirjautumisen 4.10.2019 jälkeen ulkomaalaisen tunnistustavat ovat muuttuneet. Kuvassa 1 on asiointipalvelun avautumissivu.



Kuva 1. Maanmittauslaitoksen asiointipalvelun avautumissivu.

Asiointipalvelun verkko-osoite on 4.10.2019. <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/kiinteistoasiat/kiinteistot>.

Omat-kiinteistöt tai kiinteistöt-valikon kautta voi edetä valitsemaan tulosteita, joita haluaa tilata esimerkiksi lainhuutotodistuksen, rasiustodistuksen karttaotteen tai valita kohdan maanmittaustoimitukset. Maanmittaustoimitukset-kohdasta voi edetä täyttämään maanmittaustoimitushakemuksen. Myös kiinteistövaihdannan palvelun kautta tai kohdasta: osta otteita ja todistuksia, voi ostaa kiinteistötietoja sisältäviä otteita ja todistuksia sekä huoneistotietojärjestelmän tulosteita. (MML, Otteita ja todistuksia, 2020.)

2.3.3 Toimitusten tiedot nettisivuilla

Isompien vireillä olevien toimituksien kuten alueellisten tietoitumien, maantietoitumien ja lunastustoitumien karttoja sekä tietoa toimituksien etenemisestä on nähtävillä Maanmittauslaitoksen nettisivuilla. Aikaisemmin nettisivuilla on voinut olla myös toimituspöytäkirjoja sekä yhteisten alueiden osakasluetteloita, mutta tietosuojalain 5.12.2018/1050 voimaantulon jälkeen työntekijöitä on ohjeistettu, että nettisivuilla julkaistaan pääasiassa vain toimituksien karttoja.

Nettisivuilta jokainen asianosainen voi kaikessa rauhassa tutkia esimerkiksi omien omistamiensa tilojen kohdalta, kuinka toimitus niihin vaikuttaa. Toimitusinsinöörinä olen saanut siitä positiivista palautetta erityisesti maanomistajilta, jotka omistavat monta kiinteistöä.

3 Asianosaisten velvollisuudet eri aikoina kiinteistötoimituksissa

3.1 Odottaminen ja läsnäolo

Vuoden 1848 maanmittausohjesäännön 6 §:n mukaan asianosaisten oli odotettava maanmittaria seuraavaan päivään kello kymmeneen asti toimituspaikalla, vaikka maanmittarilla ei ollut laillista estettä saapua kuulutettuun toimitukseen.

Vuoden 1848 maanmittausohjesäännön 5 ja 7 §:n mukaan asianosaisten ei tarvinnut lakkaamatta olla läsnä toimituksessa, mutta maanmittari voi käskää asianosaisia olemaan läsnä ”jonakuna” määrätynä päivänä. Kuitenkin, silloin kun asialliset ja valtuusmiehet ylläsanotussa järjestyksessä olivat paikalle kutsutut, ei heidän poissaolonsa estänyt toimituksen tapahtumista. (Ohjesääntö 1848: 5 § ja 7 §.)

Jakoasetuksen mukaan toimitusinsinöörin oli keskusteltava toimituskokouksessa asianosaisten kanssa, millä tavalla asianosaisille ilmoitetaan määräajasta, jolloin heidän oli oltava jälleen läsnä toimituksessa, jos asianosaisten ei tarvinnut olla koko ajan läsnä toimituksessa (Maanjakoasetukset 1916: 4 §, 96).

Jakolain 74 §:n mukaan asianosaisten ja uskottujen miesten oli odotettava toimitusinsinööriä kolme tuntia toimituksen määräajasta. Lapin kihlakunnassa sekä erikseen määrättyissä ulkosaariston kunnissa asianosaisten oli kuitenkin odotettava saman päivän iltaan kello kahteenkymmeneen. Jakolain 75 §:n mukaan hakijalla oli velvollisuus olla läsnä toimituksen alkukokouksessa. Kun toimituksesta oli tiedotettu, asianosaisten tai julkisen asiamiehen poissaolo ei estänyt toimituksen suorittamista. Jos hakija jäi pois toimituksen alkukokouksesta laillista estettä ilmoittamatta eikä kukaan muu jako-osakas vaatinut toimitukseen ryhtymistä, hakemus oli katsottava rauenneeksi, ja hakijan tuli korvata kaikki asiasta aiheutuneet kustannukset sekä vahingot ja haitat. Toimitusmiehet päättivät toimituskokouksessa, kuinka asianosaiset kutsuttiin uudestaan koolle, jos asianosaisten ei tarvinnut olla koko ajan toimituksessa läsnä (JA 18 §).

3.2 Apumiesten ja asumisen järjestäminen

Maanmittausohjesäännössä vuodelta 1848 ylihallituksen ohjeiden mukaan asianosaisten velvollisuus oli järjestää maanmittarille mm. asunto. Lisäksi apumiesten hankkimisvelvollisuus jaettiin osakkaiden kesken.

Vuoden 1916 jakoasetuksen mukaan maanmittari oli oikeutettu saamaan tarpeellisen määrän apumiehiä jokaiselta kiinteistöltä toimitukseen (Maanjakoasetukset 1916: 80 §, 24).

Jakolain 346 §:n mukaan toimituksen osakkaat olivat velvolliset toimitusta varten hankkimaan toimitusinsinöörin hyväksymät apumiehet, kokous- ja työhuoneen sekä toimitusinsinöörin, hänen apulaistensa: apumiehien, uskottujen miesten, asiantuntijoiden ja toimitsijoiden kuljetukset toimitusalueelle sekä hankkimaan rajojen merkitsemistä varten tarpeelliset tarvikkeet.

3.3 Tiluksilla liikkuminen

Vuoden 1848 maanmittausohjesäännön mukaan maanmittarin oli sallittava kulkea tiluksilla, sitä varten kuin hänen virkatehtäväänsä kuuluu (Ohjesääntö 1848: 8 §). Samoin vuoden 1916 maanjakoasetuksen mukaan maanmittaria ei saanut estää kulkemasta tiluksilla, mikäli toimitus sitä vaatii (Maanjakoasetukset 1916: 81 §, 24). Toimitusmiehiä sekä toimituksessa käytettyjä asiantuntijoita ja apumiehiä ei saanut estää kulkemasta tiluksilla myöskään jakolain aikaan (JL 69 §). Nykyisinkin toimitusmiehillä ja heidän avustajillaan on oikeus toimituksen suorittamista varten kulkea toimitusalueella, päästä asiansaisten rakennuksiin, avata kartoituslinjoja ja panna alueelle merkkejä (KML 182 §).

3.4 Asianosaisen velvollisuus olla häiritsemättä toimitusta

Toimituskokoukset ovat KML:n mukaan julkisia, mutta toimitusinsinööri voi tungoksen välttämiseksi rajoittaa yleisön läsnäoloa. Jos muu kuin asianosainen aiheuttaa häiriötä toimituskokouksen, toimituksessa pidettävän katselmuksen tai muun toimituksessa suoritettavan toimenpiteen kululle, toimitusinsinööri voi määrätä tällaisen henkilön poistumaan kokoustilasta tai toimituspaikalta. (KML 286 a §.)

Toimitusinsinööri voi antaa luvan tai asettaa rajoituksia toimituksessa tapahtuvaan valotai videokuvaamiseen, äänittämiseen ja muuhun vastaavaan toimintaan. Lupa voidaan myöntää, ellei tällaisesta toiminnasta ole haittaa toimituksen häiriöttömälle kululle eikä se vaikuta häiritsevästi asianosaisiin. (KML 286 a.3 §.)

Jos ulkopuolinen henkilö tuottaa häiriötä eikä hän toimitusinsinöörin kehotuksesta poistu paikalta tai lopeta häiritsemistä, on paikalle syytä kutsua poliisi (ks. myös RikosL 16 luku). Jos häiriön tuottaja on asianosainen, toimitus voidaan keskeyttää. (Toimitusmenettelyn käsikirja TMK 1.10.6.)

3.5 Asianosaisen ilmoitusvelvollisuus

Vuoden 1916 maanjakoasetuksen mukaan asianosaisten oli ilmoitettava, oliko mitattavalla alueella muinaisjäännöksiä, jos maanmittari sellaista tiedusteli (Maanjakoasetukset 1916: 16 §, 100). Muinaisjäännöksen huomioon ottamisesta maanmittaustoimituksessa oli jakolain mukaan voimassa, mitä siitä oli erikseen säädetty (JA 218 §). Milloin kiinteä muinaisjäännös nykyisin on alueella, jota koskeva maanmittaustoimitus on vireillä, on muinaisjäännös suoja-alueineen merkittävä kartalle ja maarekisteriin. Jos asianosaiset siitä sopivat, on muinaisjäännös suoja-alueineen erotettava maanmittaustoimituksessa osakkaiden yhteiseksi alueeksi. (MuinaismuistoL 6 §.)

Jakolain 71 §:n mukaan toimitusinsinöörin piti kehottaa asianosaisia ottamaan kaikki hallussaan olevat toimitusta koskevat kartat ja asiakirjat mukaansa toimitukseen sekä esittämään selvityksen omistusoikeudestaan.

Nykyisin lunastuslain mukaisesti toimitusinsinöörin pyynnöstä omistajan on kutsun lähettämistä varten ilmoitettava ne tiedossaan olevat erityisen oikeuden haltijat esim. maanvuokraaja, joita toimitus koskee (LunL 16.2 §). Sen sijaan AJ:ssä määrättiin, että jos on kyse rasite- tai nautintaoikeuden haltijan erityisestä oikeudesta, sovellettiin oikeuden omistajaan, mitä asianosaisesta sanottiin (Maanjakoasetukset 1916: 77 §, 23).

Tätä asiaa on käsitelty aiemmin luvussa Maa-oikeustapaus asianosaisuudesta vuodelta 2015.

3.6 Sopimusten noudattaminen

Jos asianosainen ei ollut jakolaitoksesta annetun asetuksen voimassa ollessa läsnä, kun tehtiin sopimus, johon ei tarvinnut kaikkien asianosaisten suostumusta, piti asianosaisen kuitenkin noudattaa sopimusta. Asianosaisella oli oikeus valittaa asiasta maajako-oikeuteen (Maanjakoasetukset 1916: 74 §, 22).

Jos kaikkien asianosaisten suostumusta ei tarvittu jakolain aikana pätevän sopimuksen aikaansaamiseksi, oli senkin asianosaisen, joka ei ollut paikalla, kun sopimus tehtiin, sitä noudatettava (JL 54 §). Jos asianosainen toimituskokouksessa hyväksyi sopimuksen ja se mainittiin pöytäkirjassa, sillä oli sama vaikutus, kuin jos hän olisi pöytäkirjan allekirjoittanut (JL 53 §).

Nykyisin asianosaisten tekemä sopimus, joka tehdään toimituskokouksen aikana, merkitään pöytäkirjaan. Jos sopimus tehdään toimituksen kuluessa toimituskokouksen ulkopuolella, sopimus on tehtävä kirjallisesti. Sopimus on pätevä, vaikka joku, jota sopimus koskee, ei ole sitä allekirjoittanut, kuin jos hän sopimuksen tekemisen jälkeen pidettävässä toimituskokouksessa ilmoittaa hyväksyvänsä sopimuksen. (KML 176 §.)

Sopimus, joka on edellytyksenä kiinteistötoimituksen tai muun toimenpiteen suorittamiselle, voidaan tehdä kirjallisena ennen toimitus- tai toimenpidehakemuksen tekemistä, taikka toimituksen alkukokouksessa, jos toimitus on tullut vireille asianosaisten yhteisestä tai jonkun asianosaisen hakemuksesta. Tällainen sopimus sitoo sopimuksen tehnyttä ja sellaista kiinteistön uutta omistajaa, joka on saanut kiinteistön perintönä, testamentilla, osituksessa taikka muutoin muulla saannolla kuin luovutuksella, sekä jokaista, joka luovutuksen tapahtuessa oli tietoinen sopimuksesta. Sopimus sitoo kiinteistön uutta omistajaa, vaikka sopimuksen tarkoittama toimitus tai toimenpide on tullut vireille ennen luovutuksen tapahtumista. (KML 282a §.)

4 Asianosaisen oikeudet eri aikoina kiinteistötoimituksissa

4.1 Toimituksen vireillesaanti ja kuulluksi tuleminen

Vuoden 1864 osittamisasetuksen 7 ja 14 §:n mukaan oli talon omistajan vallassa ostamalla tai vaihtamalla saattaa talojen tilukset mukavampaan jakoon. Jos perintötapauksissa oli useampia tilan omistajia tilalla, jota ei käynyt jakaminen, tapahtui perinnönjako lohkomalla tai maan erottamisella, jos maan perilliset siitä sopivat. Vuoden 1848 ohjesäännön 1 §:n mukaan oli jokaiseen maanmittaustoimitukseen haettava lupa läänin Kuvernööriltä. 3 §:n mukaan jokaiseen maanmittaustoimitukseen tuli maanmittarin kuuluttua kirkossa toimitus kolme viikkoa ennen niiden seurakuntien kirkoissa, joiden alueella toimitus tapahtui.

Vuoden 1916 maanjakoasetuksen mukaan oikeus tilan lohkomiseen ja palstatilan erottamiseen tilasta oli sen omistajalla (Maanjakoasetukset 1916: 36 §, 11). Maanmittari oli velvollinen kuuluttamaan ensimmäisen kokouksen ajan ja paikan kahdesti niiden seurakuntien kirkossa tai niissä kunnissa, joissa sijaittivat tilat, joita toimitus koski. Ensimmäisen kerran toimitus piti kuuluttaa vähintään neljätoista päivää ennen toimituksen alkua. Maanmittarin toimesta kuulutus oli myös ilmoitettava sillä tavalla kuin kunnallisista kuulutuksista on paikkakunnalla voimassa. Jos asianosaisen kotipaikka oli toisella paikkakunnalla, hänelle ilmoitettiin erityisellä kutsumuskirjeellä; kutsukirjeellä. Kirje piti jättää postin kuljetettavaksi vähintään kolme viikkoa ennen ensimmäistä kokousta. Toimituksesta, joka koski tilusten pakollista vaihtoa, oli myös annettava tieto paikkakunnalla asuvalle asianosaiselle, jos hän ei ollut osakas jakotoimituksessa, johon tilusvaihto liittyi. (Maanjakoasetukset 1916: 66 §, 19, 20.)

Jakolain mukaan toimituksen alkukokouksesta oli toimitusinsinöörin tiedotettava kuulutuksella kunnan ilmoitustaululla ja yhdessä tai kahdessa paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä vähintään 14 päivää ennen kokousta. Lisäksi hakijalle tai asianosaiselle, jonka asuinpaikka oli asiakirjoissa tai tiedoissa, oli toimituksesta tiedotettava kutsukirjeellä. (JL 70 §.)

Asiaan oikeutettu voi vaatia jakolain aikaan toimituksen tekemistä. Jakolain 77 §:n mukaan, kun toimitus on aloitettu, oli toimitusmiesten tutkittava, oliko hakija ollut oikeutettu toimitusta hakemaan sekä olivatko lailliset edellytykset sen toimittamiseen muutoin olemassa. Toimituksen suorittamista ei estänyt se, ettei hakija ollut oikeutettu toimitusta hakemaan, jos joku hakemiseen oikeutettu sitä vaati. (JL 77 §.)

Nykyisin omiin nimiin lohkomista saa hakea lainhuudon mukainen määräalan, emäkiinteistön omistaja tai osaomistaja (KML 22.1 §). Jos lohkominen perustuu saantoon, lohkominen tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen on merkinnyt määräalan lainhuudon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Määräalan omistajalla on oikeus esittää selvitys siitä, että lohkokiinteistöä ei ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta, tällöin toimitus on keskeytettävä tai sen aloittamista on lykättävä. (KML 22.2 §.)

Asianosaisen pyynnöstä toimituksen yhteydessä voidaan suorittaa muukin toimenpide, jos sen suorittaminen ei viivästytä hakemuksessa tarkoitetun toimituksen tekemistä (KML 16.3 §). Uusjakoa saa hakea kiinteistön omistaja tai osaomistaja. Hankkeen toteuttaja saa hakea myös hankeuusjakoa (KML 68 §). Yhteisö tai henkilö, jonka vuoksi rajankäynti on tullut tarpeelliseksi, saa hakea rajankäyntiä rajamerkin rakentamiseksi, siirtämiseksi tai korjaamiseksi (KML 103.2 §). Kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa vesijätö tai osa siitä, jos kiinteistön kohdalla on yhteistä vesijätöä tai kiinteistön muodostumisen jälkeen syntynyttä yhteistä vesijätöä (KML 60 §). Lunastusvaatimusta voidaan tehdä toimitusinsinöörille jo vireillä olevassa lunastustoimituksessa tai yhteisen alueen jakamistoimituksessa (KMA 15 §).

Kiinteistönmuodostamislain 168–170 §:n mukaan lähtökohtana on se, että kutsukirjeet lähetetään kaikille tiedossa oleville asianosaisille (Hollo 2006: 219). Jos omistajan olemassaoloa tai osoitetta ei vaikeuksitta saada selville, toimituksen aloittamisesta tiedotetaan yhdessä tai kahdessa paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä. Kutsu on myös julkaistava sanomalehdessä, jos on epätietoisuutta siitä, ketkä ovat toimituksen asianosaiset. (KML 169 §.)

Kun kiinteistö tai määräala kuuluu yhteisesti usealle henkilölle, jokaiselle omistajalle lähetetään kutsukirje. Kun kysymys on yhteisestä alueesta, kutsukirje toimitetaan järjestäytyneelle osakaskunnalle (YhtAIL 26 §), ellei kysymys ole osakkaiden oikeuteen vaikuttavasta yhteisen alueen jakamisesta tai yhteisen alueen ulottuvuuden tai vastaavanlaisen seikan selvittämisestä kiinteistönmääritystoimituksessa. (Hollo 2006: 220.) Järjestäytymättömälle osakaskunnalle kutsukirje lähetetään yhdelle osakkaista sekä tiedottamalla paikkakunnalla leviävässä lehdessä (KML 168.2 §).

4.2 Hakemuksen peruuttaminen

Jakolain mukaan, mikäli hakija kirjallisesti pyysi toimituksen peruuttamista ja toimitusta ei ollut tiedotettu aloitettavaksi, tuli maanmittaustoimiston peruuttaa hakemus. Jos toimi-

tusinsinööri oli paikalla, toimitusinsinööri ratkaisi asian. Jos toimitusinsinööri ei ollut paikalla ja asianosaiset olivat yksimielisiä peruuttamisesta ja toimituskustannusten jakamisesta, he voivat hakea peruuttamista maanmittaustoimistolta liitteenä sopimus toimituskustannusten jakautumisesta. (JL 58 §.)

Ennen toimituksen aloittamista asianosaisella on nykyisin oikeus peruuttaa toimitushakemus ilman että toimituksesta on tarvetta tehdä päätöstä asian raukeamisesta (KML 178 §). Jos toimitushakemus peruutetaan alkukokouksen kuuluttamisen jälkeen mutta ennen alkukokouksen alkamista, menetellään samoin. Jos toimitushakemus peruutetaan ennen tiedottamista, toimitusmääräys peruutetaan. Jos hakija toimituksen aloittamisen jälkeen luopuu hakemuksesta, peruuttamisasia käsitellään toimituskokouksessa. (Hollo 2006: 227; KML 178 §.)

4.3 Asiakirjojen saaminen

Vuoden 1848 maanmittausohjesäännön mukaan oli maanmittarin kirjoitettava selvä ja täydellinen pöytäkirja, joka oli oltava valmiina heti toimituspaikalla tai kuukauden kuluttua toimituksen lopettamisesta. Pöytäkirjaan oli merkittävä sovinnot ja suostumukset. (Ohjesääntö 1848: 7 § ja 14 §.)

Vuoden 1916 jakoasetuksen mukaan toimituksesta pidettiin pöytäkirjaa. Pöytäkirjaan merkittiin, mitä kokouksessa tapahtui sekä mitä kussakin asiassa vaadittiin ja sovittiin, niin myös toimitusmiesten päätökset sekä mihin toimiin muuten asiassa ryhdyttiin. Pöytäkirja oli valmiiksi kirjoitettava heti tai viimeistään seuraavassa kokouksessa. Pöytäkirja oli luettava ja toimitusinsinöörin sekä uskottujen miesten allekirjoitettava. (Maanjakoasetukset 1916: 17.1 §, 68.)

Jakolain mukaan kaikesta, mitä toimituksessa tapahtui, oli pidettävä pöytäkirjaa (JL 51 §). Jakoasetuksen 13 §:n 5 momentin mukaan pöytäkirja oli oltava valmiiksi kirjoitettuna heti, mutta jos toimitus jatkui, se oli seuraavassa kokouksessa luettava julki. Lopukokouksessa oli toimituskartta ja asiakirjat pidettävä asianosaisten nähtävinä sekä annettava asianosaisille näiden pyytämiä tietoja jaosta. Kartoista ja asiakirjoista oli myös asianosaisilla oikeus tehdä muistiinpanoja (JL 172 §).

Kiinteistönmuodostamislain mukaan toimituksesta on pidettävä pöytäkirjaa. Pöytäkirjaan on mm. merkittävä asianosaisten vaatimukset ja muiden lausumien sisältö, sopimukset, toimitusmiesten ratkaisut ja niiden perustelut sekä muut toimituksen kannalta merkitykselliset asiat. (KML 187 §.) Pöytäkirjan ja muiden asiakirjojen on oltava saatavilla 14

päivän kuluessa pyynnöstä lukien, jos pyyntö esitetään toimituksessa, toimituksen lopettamispäivästä lukien. Jos toimituksessa annetaan ratkaisu, johon saadaan hakea muutosta toimituksen kestäessä, on pöytäkirjan ja asiakirjojen oltava saatavilla 14 päivän kuluessa ratkaisun tekemisestä lukien. (KML 191 §.)

4.4 Estemuistutuksen tekeminen

Jakolain mukaan estemuistutus oli tehtävä ensimmäisessä kokouksessa, jossa toimitusinsinööri tai uskottu mies oli toimessaan. Myöhemmin asianosainen ei voinut esittää estemuistutusta, ellei esteen aihe ole vasta myöhemmin syntynyt tai tullut hänen tietoonsa. Tällöin estemuistutus oli esitettävä ensimmäisessä kokouksessa sen jälkeen, kun este lakkasi tai sen aihe syntyi tai tuli tietoon. (JL 56 §.)

Asianosaisen on nykyisinkin tehtävä toimitusinsinöörin esteellisyydestä muistutus viipymättä toimitusmiehille, sekä toimitusinsinöörin, joka tietää olevansa esteellinen, on ilmoitettava siitä muille toimitusmiehille (KML 11 §).

Toimitusmiehet päättävät toimitusmiehen esteellisyydestä. Esteellisyyuspäätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Toimitus keskeytetään, jos toimitusinsinööri todetaan esteelliseksi. Toinen toimitusinsinööri määrätään jatkamaan toimitusta. Esteellisen uskottun miehen sijaan toimitusinsinöörin on kutsuttava viipymättä toinen uskottu mies. Asioita, jotka on ratkaistu ennen kuin toimitusmies on todettu esteelliseksi, ei oteta uudelleen käsiteltäväksi. (KML 12 §.)

4.5 Neuvottelu aika

Maanmittausohjesäännön mukaan maanmittarin oli annettava asianosaisille keskusteluaikaa ja päätöksentekoaikaa sekä johdettava asianosaisia sovintoon. Sen mukaan virkatoimessaan ollessaan tuli maanmittarin vaarintaa sävyisyyttä asianomaisia kohtaan, eikä tullut kieltää heiltä kohtuullista ajatusaikaa keskusteluissaan ja päätöksissään sekä maanmittarin tuli koettaa voimaansa myöten saada sovintoja toimeen. (Ohjesääntö 1848: 12 §.)

Vuoden 1916 jakoasetuksen mukaan asianosaisten piti keskustellessa ja päätettäessä sekä muutoinkin, kun heidän oli lausuttava mielipiteensä jostakin heille esitetystä kysymyksestä, saada kohtuullinen miettimisaika (Maanjakoasetukset 1916: 15.3 §, 68). Asianosaisten piti myös jakolain mukaan saada kohtuullinen miettimisaika keskusteltaessa

ja päätöstä tehtäessä sekä muutoinkin, kun heidän oli lausuttava mielipiteensä jostakin asiasta (JA 16 §).

Nykyisin toimitusinsinöörin on toimituskokouksessa selostettava uskotuille miehille ja asianosaisille ne asiat, joita toimituksessa käsitellään. Toimitusinsinöörin on toimituskokouksessa tiedusteltava asianosaisilta mielipiteitä käsiteltävänä olevasta asiasta ja tehtävä sitä koskevia ratkaisuehdotuksia. Toimitusinsinöörin on toimituskokouksessa varattava asianosaisille, jos heillä on oikeus sopia asiasta, tilaisuus neuvotella siitä keskenään. (KMA 41 §.)

4.6 Asianosaisen oikeus korvaukseen

Asianosainen oli vuoden 1916 jakoasetuksen mukaan oikeutettu saamaan korvausta, jos maanmittari virkatehtävissään viljavainioita ja niittyjä tallaamalla, tammia, hedelmäpuita tai muita istutuksia hävittämällä tai tarpeettomia koelinjoja auki hakkaamalla aiheutti vahinkoa, jota olisi voitu välttää (Ohjesääntö 1848: 12 §).

Toimitusmiesten voivat ulottaa toimintansa toimitusalueen ulkopuolelle, jos tarve vaatii. Toimituksen osakkaiden oli jakolain voimassa ollessa suoritettava alueen omistajalle korvaus kaikesta aiheutuvasta vahingosta ja haitasta. Toimitusmiehet määräävät korvauksen. (JL 69.3 §.) Kokouksesta, jossa korvauksen määrääminen käsiteltiin, sekä lopukokouksesta oli tiedotettava asianosaiselle, jolle haittaa tai vahinkoa oli aiheutettu (JA 91 §).

Jos toimituksen toimenpiteistä nykyisin aiheutuu asianosaisen omaisuudelle huomattavaa vahinkoa tai haittaa, on siitä vaadittaessa maksettava korvaus. Myös muun henkilön omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta tai haitasta on suoritettava korvaus. (KML 182.2 §.)

4.7 Holhouslain mukainen uskottu mies

Asianosaisella oli vuoden 1916 jakoasetuksen mukaan oikeus saada holhouslainmukainen uskottumies toimitukseen valvomaan etujaan (Maanjakoasetukset 1916: 14 §, 67).

Jos toimituksen aikana jakolain voimassa ollessa kävi selville, että jonkun asianosaisen etua valvomaan tarvittiin holhouslaissa edellytetty uskottu mies, oli toimitusinsinöörin il-

moitettava asiasta holhouslautakunnalle ja keskeytettävä tarpeen mukaan toimitus, kunnes uskottu mies oli määrätty (JA 15 §). Aivan samoin on meneteltävä myös nykyisin (KMA 43 §).

4.8 Selvitysten saaminen ja ratkaisuehdotukset

Jakolaitoksesta annetun asetuksen 1916 mukaan maanmittarin piti esittää uskotuille miehille ja asianosaisille, mitä laki kustakin esille tulleesta asiasta sanoi, ja toimitusmiesten tuli huomauttaa asianosaisia sellaisista menettelytavoista, joiden kautta toimituksen tarkoitusperä sopivimmin saavutettiin (Maanjakoasetukset 1916: 15.1 §, 68). Ennen päätöksen tekemistä oli toimitusmiesten aina asiasta neuvoteltava asianosaisten kanssa. Jos asianosaisilla oli päätösvalta jossakin asiassa, sen mukaan kuin asetuksessa jakolaitoksessa sanottiin, piti toimitusmiesten koettaa sävyisästi taivuttaa heitä yksimielisyyteen. (Maanjakoasetus 1916: 15.2 §, 68.) Nautintaselitelämä oli luettava asianosaisille sekä selitettävä (Maanjakoasetus 1916: 31 §, 72), samoin jakoperuste (Maanjakoasetukset 1916: 32 §, 72).

Jakolain mukaan toimitusinsinöörin oli esitettävä uskotuille miehille ja asianosaisille kaikki, mikä kuuluu toimituksen suorittamiseen. Toimitusmiesten oli yritettävä löytää sellaiset menettelytavat, joiden avulla toimituksen tarkoitus parhaiten saavutetaan. Menettelytavat oli esitettävä asianosaisille. Toimitusmiesten oli aina ennen päätöksentekoa neuvoteltava asianosaisten kanssa. (JA 16 §.)

Toimitusmiesten on nykyisinkin aina ennen päätöksentekoa neuvoteltava asianosaisten kanssa. Toimitusmiesten on koetettava johtaa asianosaisia yksimielisyyteen, jos asianosaisilla on oikeus sopia asiasta. Toimitusinsinöörin on toimituskokouksessa selostettava uskotuille miehille ja asianosaisille asiat, joita toimituksessa käsitellään. (KMA 41 §.)

Uusjakotoimituksessa on asianosaisille kokouksessa selostettava uusjakosuunnitelma ja sen perusteet sekä varattava mahdollisuus tutustua suunnitelmaan ja tehdä sitä koskevia muistutuksia (KML 89 §). Halkomistoimituksessa on asianosaisille kokouksessa selostettava jakosuunnitelma ja sen perusteet sekä varattava mahdollisuus tutustua jakosuunnitelmaan ja tehdä sitä koskevia muistutuksia (KML 54.1 §).

4.9 Sopimusten tekeminen

Yleisesti ottaen toimitusmenettely on yleisten hallintomenettelyllisten säännösten mukaan erittäin säänneltyä. Sille on ominaista, että osapuolilla on ratkaisevien kysymyksien suhteen laaja sopimusvapaus siltä osin kuin sopimus vaikuttaa sopimusosapuolten asemaan (määräämis- eli dispositiivinen periaate). (Hollo 2006: 214–215.)

Asianosaisten tekemät sopimukset oli vuoden 1916 jakoasetuksen aikana asianosaisten ja toimitusmiesten allekirjoitettava. Jos asianosainen kieltäytyi allekirjoittamasta pöytäkirjaa, vaikka hyväksyi sen pöytäkirjaa tehtäessä, sopimus oli kuitenkin sitova. (Maanjakoasetukset 1916: 73 §, 22.) Halkomisessa asianosaiset voivat sopia myös palkintoverosta (Maanjakoasetukset 1916: 44 §, 75).

Jakolain mukaan asianosaisilla oli oikeus sopia asiasta. Ennen päätöksen tekoa oli toimitusmiesten aina neuvoteltava asianosaisten kanssa. Jos asianosaisilla oli oikeus sopia asiasta, oli toimitusmiesten koettava johtaa heitä yksimielisyyteen. (JA 16.2.) Sopimus, jonka asianosaiset jaon yhteydessä tekivät, oli heidän allekirjoitettava ja toimitusmiesten vahvistettava (JL 52 §).

Jos toimituskokouksessa nykyisin tehdään ratkaistavaa asiaa koskeva sopimus, se merkitään pöytäkirjaan. Jos asianosaiset muutoin kuin toimituskokouksessa sopivat asiasta, sopimus on tehtävä kirjallisesti. Tällainen sopimus on pätevä, vaikka joku, jota sopimus koskee, ei ole sitä allekirjoittanut, jos hän sopimuksen jälkeen pidettävässä toimituskokouksessa ilmoittaa hyväksyvänsä sopimuksen. Toimitusmenettelyä koskeva sopimus tehdään toimituskokouksessa ja se merkitään pöytäkirjaan. (KML 176.1 § ja 176.2 §.)

4.10 Vaatimus kartan laatimisesta

Jos asianosaiset olivat vuoden 1916 jakoasetuksen aikaan yksimielisiä siitä, että aikaisempi kartta ei voinut olla toimituksen perusta, oli tehtävä uusi tilusten mittaus ja kartta. Muussa tapauksessa maanmittari päätti, tehdäänkö uusi kartta vai täydennetäänkö vanhaa. Jos vanha kartta saatiin luotettavaksi ja täydelliseksi vähemmillä kustannuksilla kuin uusi mittaus olisi vaatinut, täydennettiin vanhaa. (Maanjakoasetukset 1916: 20 §, 69.)

Asianosaiset voivat jakolain mukaan vaatia uuden kartoituksen tekemistä. Uusi kartoitus oli tehtävä, jos toimituksen läsnä olevat asianosaiset yksimielisesti sitä halusivat. (JA 32.2 §.) Lohkottavan tilan omistaja voi vaatia, että myös tilan jäljelle jäävistä tiluksista tehtiin kartta tai tilusten osasta tehtiin rajakartta (JA 102 §).

Toimituskartan laatimista koskevan asian ratkaisee toimitusinsinööri (KMA 47 §). Lohkomisessa kanta- tai saajakiinteistön omistaja voi vaatia rajakartan tekemistä myös kanta- ja saajakiinteistöstä. Lohkokiinteistöstä tai saajakiinteistöstä asianosaiset voivat vaatia tiluskartan tai vain maankäyttölajeja osoittavan kartan tekemistä. (KMA 48 §.)

4.11 Liikkuminen toimitusalueella

Jakolan mukaan toimitusmiehiä sekä toimituksessa käytettyjä asiantuntijoita ja apumiehiä ei saanut estää kulkemasta tiluksilla sekä panemasta sinne merkkejä (JL 69 §). Erikseen asianosaisia ei ole mainittu, mutta aikaisemmin asianosaiset olivat usein mittauksissa apumiehiä.

Asianosaisella on oikeus päästä toisen omistamalle kiinteistölle, jos siellä suoritettava toimenpide voi vaikuttaa hänen oikeuteensa tai etuunsa (Hollo 2006:223). Asianosaisella on siten nykyisin oikeus liikkua toimitusalueella sekä päästä toimituskokouksessa määrättyinä ajankohtana toisen asianosaisen omistamaan rakennukseen, jos se on tarpeen hänen etujensa valvomiseksi toimituksessa, sama oikeus on voimassa toimitusalueen ulkopuolella, jos se on välttämätöntä (KML 182.1 § 1).

4.12 Osallistumattomuus kokoukseen

Asianosaisella on nykyisin oikeus olla osallistumatta toimituskokouksiin palveluperiaatteen mukaisesti. Kiinteistönmuodostamisviranomaisen huolehtii toimituksen suorittamisesta hakijan tekemän hakemuksen mukaisesti, eikä asianosaisen tarvitse olla mukana toimituksessa eikä tehdä siinä työsuorituksia niin kuin aikaisemmin. Toimitusinsinöörin on kuitenkin virallisperiaatteen mukaisesti käsiteltävä kaikki toimitukseen kuuluvat asiat, vaikkei asianosainen olisi sitä vaatinutkaan. (HE 227/1994, kohta 2.3, s.10 ja 61.)

4.13 Työt, apuhenkilöt ja tarvikkeet

Kiinteistönmuodostamislain 180 §:n ja 208 §:n mukaan kiinteistötoimituksissa noudatetaan täyden palvelun periaatetta. Asianosaisen ei tarvitse osallistua toimituksessa tehtäviin töihin, ellei hän itse halua. Riittää, että hän hakee toimitusta tai toimenpidettä. Toimitusinsinöörin tehtävänä on hankkia tarvittava kokoustila, apuhenkilöt, tarvikkeet ja työvälineet. 1.3.2014 alkaen kiinteähintaisten toimitusten kuten lohkomisten, vesijätön lunnastusten sekä rajankäyntien hintaan ovat sisältyneet myös apuhenkilökustannukset, joilla tarkoitetaan paitsi mittamieskustannuksia, myös uusien rajojen avaamisesta aiheutuneita kustannuksia sekä rajamerkkikustannuksia. (TMK 1.6, 2020.)

4.14 Mielipiteet, valitus, kantelu sekä todistajien ja asiantuntijoiden kuuleminen

Vuoden 1848 maanmittausohjesäännön mukaan valitus oli tehtävä kuuden viikon kuluessa läänin kuvernöörille (Ohjesääntö 1848: 14 §). Vuoden 1916 jakoasetuksen mukaan asianosaisilla oli oikeus pyytää läänin maanmittarilta toimituksen oikeellisuuden tutkimista ennen kuin toimitus oli tullut lailliseksi sekä asianosaisella oli oikeus tehdä kantelu maanmittarin menettelystä (Maanjakoasetukset 1916: 5 luku, 85). Asianosaisella oli oikeus kolmenkymmenen päivän kuluessa jaon päättymisestä valittaa maanjako-oikeuteen, jos hän oli tyytymätön toimitettuun jakoon (Maanjakoasetukset 1916: 124 §, 37). Jakolain mukaan asianosaisella oli oikeus tehdä kirjallinen valitus maanmittauskonttoriin viimeistään ennen kello kahtatoista 30. päivänä siitä, kun toimitus oli lopetettu tai annettu päätös, johon muutosta haetaan. Valitukseen oli liitettävä valitusosoitus tai virallinen jäljennös tai ote toimituspöytäkirjasta. (JL 314 §.)

Nykyisin asianosainen saa hakea muutosta toimituksessa tehtyyn ratkaisuun valittamalla maa-oikeuteen, jollei muutoksenhakua ole lailla kielletty (KML 231 §). Kunta saa hakea muutosta valittamalla maa-oikeuteen asemakaava-alueella suoritettussa lohkomisessa tai halkomisessa tehtyihin tiettyihin ratkaisuihin. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai KML 232 §:ssä tarkoitettu ratkaisu annettiin. (KML 234 §.)

Jos asianosaiset pyytävät ja käsiteltävän asian selvittämiseksi on tarpeellista, toimitusmiehet voivat pyytää todistajia tai asiantuntijoita valallisesti kuultaviksi alioikeudessa (KML 287 §).

4.15 Ylimääräinen muutoksenhaku

Jakolaitoksesta annetun asetuksen mukaan asianosaisella oli viiden vuoden kuluessa siitä, kun jako on tullut lainvoimaiseksi, oikeus hakea osansa tasoittamista. Asianosaisen piti näyttää, että lainvoimaisessa jaossa oli tapahtunut laskuvirhe hänen vahingokseen. (Maanjakoasetukset 1916: 132 §, 39.)

Jakolain mukaan maanmittaushallituksella oli oikeus asianosaisia kuultuaan tehdä korkeimmalle oikeudelle tai korkeimmalle hallinto-oikeudelle esitys lainvoimaisen toimituksen tai päätöksen purkamisesta sellaisen virheen vuoksi, jonka korjaamista tilajärjestelmän ja rekisterilaitoksen selvyys ja luotettavuus tai muu yleinen etu vaati (JL 349 §).

Jakolaissa ei ollut varsinaisesti säädetty ylimääräisestä muutoksenhausta. Laki ylimääräisestä muutoksenhausta hallintoasioissa oli tullut voimaan 1.4.1966 eli jakolain voimassaoloaikana. Laki koski muutoksen hakemista lainvoimaiseen hallintopäätökseen. Laissa erotettiin kantelu, menettelyn määräajan palauttaminen ja hallintopäätöksen purku. Kysymykseen voi myös tulla kirjoitus- tai laskuvirheen oikaiseminen. (Suomaa 1974: 304–305.)

Lainvoiman saanut tuomio voidaan tehdystä kantelusta tuomiovirheen perusteella poistaa seuraavissa tapauksissa:

- Jos oikeus ei ole ollut tuomionvoipa taikka jos asia on otettu tutkittavaksi, vaikka on ollut olemassa sellainen seikka, jonka vuoksi oikeuden olisi omasta aloitteestaan pitänyt jättää asia tutkittavaksi ottamatta.
- Jos poissa oleva, jota ei ole haastettu, tuomitaan taikka jos henkilö, jota ei ole kuultu, muutoin kärsii haittaa tuomiosta.
- Jos tuomio on niin sekava tai epätäydellinen, ettei siitä käy selville, miten asiassa on tuomittu.
- Jos oikeudenkäynnissä on tapahtunut muu oikeudenkäyntivirhe, jonka havaitaan tai voidaan otaksua olennaisesti vaikuttaneen jutun lopputulokseen. (OK 31.1 §.)

Oikeudenkäymiskaaren 31 luvun 10 §:n mukaan kiinteistötoimituksen purkuhakemus on tehtävä aina vuoden kuluessa siitä, kun hakija sai tiedon hakemuksen perusteena olevasta asiasta. Aika alkaa siitä, kun toimitus tuli lainvoimaiseksi. Vuoden määräajan lisäksi riita-asioissa noudatetaan viiden vuoden kattosääntöä, ellei hakemuksen tueksi esitetä erittäin painavia syitä. (Majamaa & Markkula 2001:173–174.)

Maanmittauslaitoksen keskushallinnolla on oikeus tehdä korkeimmalle oikeudelle tai korkeimmalle hallinto-oikeudelle esitys kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen tai lainvoimaisen päätöksen purkamisesta sellaisen virheen vuoksi, jonka korjaamisesta kiinteistöjärjestelmän selvyys tai luotettavuus taikka muu yleinen etu vaatii. Esitys voidaan tehdä sen estämättä, mitä laissa säädetään tuomion tai päätöksen purkamisen määräajasta. Ennen esityksen tekemistä on niille asianosaisille, joiden oikeutta virheen korjaaminen koskee, varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. (KML 278 §.)

Asianosainen voi myös vaatia, että korjaamisasia otetaan käsiteltäväksi (KML 273 §). Korjaamisasiat luokitellaan asiavirheisiin, menettelyvirheisiin ja kirjoitusvirheisiin. Asiavirheessä toimituksessa tehty päätös perustuu virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai väärän lain soveltamiseen. Virheellinen päätös voidaan poistaa ja ratkaista uu-

delleen. Menettelyvirhe voi koskea toimituksen tiedottamista tai muuta toimituksen suorittamista. Jos menettelyvirhe huomataan toimituksen lopettamisen jälkeen, mutta ennen rekisteröintiä, toimitus voidaan ottaa tarpeellisilta osin uudelleen käsiteltäväksi. Kirjoitusvirheenä toimituksessa voi olla tapahtunut mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe. Jos kirjoitusvirhe huomataan toimituksen lopettamisen jälkeen mutta ennen rekisteröintiä, toimitus on korjattava. (KML 271 § ja 272 §.)

4.16 Kuvaaminen ja asiantuntijoiden pyytäminen

Tietotekniikan kehityksen vuoksi aikaisemmin ei ole ollut tarvetta lakipykälille, jotka säätelevät esimerkiksi kuvaamista toimituksissa. Luvan toimituksessa tapahtuvaan valo- tai videokuvaamiseen, äänittämiseen ja muuhun vastaavaan toimintaan voi antaa toimitusinsinööri. Lupa voidaan myöntää, ellei tällaisesta toiminnasta ole haittaa toimituksen häiriöttömälle kululle eikä se vaikuta häiritsevästi asianosaisiin. (KML 286.3 a §.) Asianosaisia on kuultava ennen kuin toimitusmiehet kutsuvat asiantuntijan toimituskokoukseen (KMA 3 §). Asianosaisella on oikeus pyytää toimitusmiehiä pyytämään todistajia tai asiantuntijoita valallisesti kuultaviksi alioikeudessa, jos käsiteltävän asian selvittämiseksi se on tarpeellista (KML 287.2 §).

5 Asianosaisen rooli ennen kiinteistötoimitusta ja siihen liittyvät pohdinnat

5.1 Kiinteistötoimituksen tarpeellisuus

Toimitusinsinöörinä olen huomannut, että asianosaiset pohtivat vuodesta toiseen: Tarvitsenko tähän asiaan kiinteistötoimitusta ja jos, niin mikä on toimituslaji? Asianosaiset pohtivat myös asiassaan, kenen viranomaisen puoleen pitäisi kääntyä. Esimerkiksi mitä pitäisi tehdä, kun tulva uhkaa tietä? Kuvassa 2 oleva tie oli aiemmin ollut veden vallassa.



Kuva 2. Tulva uhkaa tietä Orimattilassa (Vartiainen 2018).

Kenen viranomaisen puoleen asianosaisen pitäisi kääntyä, jos tulva uhkaa tietä? Asianosaisen pitää miettiä, hakeeko hän yksityistietoimitusta tien siirtämiseksi tai hakeeko hän tilapäistä tieoikeutta vai yrittää selvittää, voiko ojan tulvimisen estää jonkun muun viranomaisen avustuksella.

Maanmittauslaitos on lisännyt huomattavasti kansalaisille suunnattuja asiointipalveluja. Myös muut valtion virastot ovat tehneet samoin. Etsin Googlestä tietoa hakusanoilla

”Tulva uhkaa tietä” ja löysin helposti ympäristöhallinnon yhteisen verkkopalvelun ymparisto.fi <https://www.ymparisto.fi/tulvaohjeet>. Sivulla: Miten varaudun tulviin ja mitä teen tulvatilanteessa? on useita linkkejä eri viranomaisten toimintaohjeisiin ja oppaisiin: Tulviin voi varautua ennakolta (Suomen ympäristökeskus), miten toimia tulvan jälkeen (Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus), Tulviin varautuminen (Suomen Pelastusalan keskusjärjestö, SPEK). Sivulla on myös ELY-keskusten ympäristöasioiden asiakaspalvelun puhelinnumero sekä sivun alareunassa on kyselymahdollisuus asiakasneuvojalta.

Monet lait sivuavat toisiaan. Aina ei ole helppoa selvittää, minkä lain mukaisesta oikeudesta on kysymys. Onko kyseessä oleva oikeus jo olemassa jokamiehen oikeuden tai muun lainsäädännön mukaan vai tarvitaanko kiinteistötoimitusta, jossa voidaan perustaa mm. kiinteistönmuodostamislain ja yksityistielain mukaisia oikeuksia? Maanomistaja harmitsee, hakeeko hän kiinteistölleen oikeuden, joka voidaan perustaa kiinteistötoimituksessa.

5.2 Jokamiehen oikeudet, yleiskäyttö ja kotirauha

Rikoslain 28:14 §:ssä on määritelty jokamiehen oikeuksia siten, että säännökset eivät koske maassa olevien kuivien risujen, maahan pudonneiden käpyjen tai pähkinöiden taikka luonnonvaraisten marjojen, sienten, kukkien tai, jäkälää ja sammalta lukuun ottamatta, muiden sellaisten luonnontuotteiden keräämistä toisen maalta.

Jokamiehen oikeudella jokainen saa riippumatta maanomistuksesta liikkua jalan, hiihtäen ja pyöräillen luonnossa, kuten metsissä, luonnonniityillä ja vesistöissä sekä ratsastaa. Jokamiehen oikeudella saa myös oleskella ja yöpyä tilapäisesti alueilla, joilla liikkuminen on sallittua. Luonnonmarjoja, sieniä ja rauhoittamattomia kasveja saa poimia sekä onkia, pilkkiä, veneillä, uida ja peseytyä vesistöissä ja kulkea jäällä. (Tuunanen ym. 2012: 11.)

Jokamiehen oikeudella ei saa haitata maanomistajan maankäyttöä kulkemalla piha- mailla, istutuksilla tai viljelyksissä olevilla pelloilla eikä moottoriajoneuvolla saa ajaa maastossa. Jokamiehen oikeudella ei saa kaataa tai vahingoittaa kasvavia puita tai tehdä avotulta toisen maalle. Jokamiehen oikeudella ei saa myöskään häiritä kotirauhaa esimerkiksi leirytyksellä liian lähelle asumuksia tai meluamalla eikä roskata ympäristöä. Eläimiä ei saa häiritä, lintujen pesiä ja poikasia ei saa häiritä eikä vahingoittaa. Jokamiehen oikeudella ei saa metsästää ilman asianomaisia lupia. (Tuunanen ym. 2012: 11.) Jokamiehen oikeudella saa onkia, pilkkiä sekä kalastaa silakkaa yhdellä vavalla siimaan kiinnitetyillä pystysuunnassa liikuteltavilla koukuilla veloitusetta. Sen sijaan jokainen

alle 18-vuotias ja 65 vuotta täyttänyt sekä jokainen, joka on maksanut kalastonhoitomaksun, voi harjoittaa viehekalastusta. Nämä oikeudet eivät koske vaelluskalavesistöjen koski- ja virta-alueita, eivätkä niitä vesialueita, joilla kalastaminen on muutoin kielletty. (Kalastuslaki 7 §.)

Kävelystä, pyöräilystä, ratsastamisesta tai muusta jokamiehenoikeudella liikkumisesta kesantopelloilla ei ole erikseen säädetty. Viljelyksessä olevalla pellolla ei yleensä saa liikkua kasvukaudella ilman maanomistajan suostumusta. Silloin kun kulkeminen ei varmuudella aiheuta haittaa, pellolla voi liikkua jokamiehenoikeudella. Viljelysmaalla on mahdollista liikkua maan ollessa jäässä tai lumen peitossa, jos liikkuminen ei vaikuta kesän viljelyksiin. (Tuunanen ym. 2012: 32.)

Kesannon tarkoituksena on pellon lepääminen ja sen kasvukunnon parantaminen. Kesanto on osa pellon viljelykiertoa. Peltojen pientareet, suojakaistat ja suojavyöhykkeet ovat osa peltoa. Alueiden käytöstä tai niillä liikkumisesta ei ole erikseen säädetty, mutta valtioneuvoston asetuksen (366/2007) luonnonhaittakorvauksista ja maatalouden ympäristötuista vuosina 2007–2013 määrätään, että suojavyöhykkeiden nurmipeitteen pitää olla vyöhykkeillä ehjä. Tämän vuoksi ratsastaminen suojakaistoilla ja suojavyöhykkeillä ei ole käytännössä mahdollista. (Tuunanen ym. 2012: 33.) Kiinteistötoimituksessa sen sijaan voidaan perustaa kiinteistöä varten niin sanottu polkutie, rajoittaen tien käyttöä sekä määräämällä tielle leveys, joka mahdollistaa käytön polkuna (Yksityistielaki 1963: 5 §; Yksityistielaki 2019: 9.2 §).

Vaikuttaako esimerkiksi moottorikelkalla ajo ohuella lumipeitteellä kesän viljelyksiin? Maastoliikennelain 4 §:n mukaan moottorikäyttöisellä ajoneuvolla ei saa liikkua eikä sitä saa pysäyttää tai pysäköidä maastossa maa-alueella ilman maan omistajan tai haltijan lupaa. Moottorikelkalla ja raskaalla moottorikelkalla sen sijaan saa ajaa metsätiellä lumipeitteen aikana, jos tienpitäjä on sulkenut tien muiden moottorikäyttöisten ajoneuvojen liikenteeltä (Maastoliikennelaki 24 §). Aina ei kuitenkaan ole selvää, kenellä on oikeus käyttää tietä. Kenellä on avain kuvassa 3 olevaan puomiin?



Kuva 3. Puomi tiellä (Vartiainen 2018).

Kiinteistötoimituksessa voidaan perustaa tieoikeus, jonka käyttö on rajoitettu määrättyyn vuodenaikaan, esimerkiksi niin sanottu talvitieoikeus (Yksityistielaki 2019: 9.2 §, 10.4 §).

Vesilain 2 luvun 3 §:n mukaan jokaisella on oikeus muun muassa kulkea vesistössä ja sen jäällä, ankkuroida tilapäisesti vesistössä, uittaa puutavaraa vesistössä sekä uida vesistössä. Kiinteistötoimituksessa sen sijaan voidaan perustaa venevalkama, kun tarvitaan venevalkama esimerkiksi veneen vesille saamiseksi, jotta päästään kulkemaan saarikiinteistölle. Kiinteistötoimituksessa voidaan myös perustaa tieoikeus venevalkamalle tai oikeus autojen pitämiseen venevalkaman läheisyyteen. Myös uimapaikka voidaan perustaa kiinteistötoimituksessa. (KML 154.1 §.)

Vesilain 2. luvun 4 §:n mukaan jokaisella on mm. oikeus, muutoin kuin pysyvästi ottaa vettä tai jäätä henkilökohtaista tarvetta varten vesistöstä. Jokaisella on myös satunnaisesti oikeus ottaa vähäisessä määrin vettä tai jäätä toiselle kuuluvasta norosta tai sellaisesta lähteestä, joka ei ole sen omistajan tai hänen luvallaan muun henkilön vakituisessa käytössä. Sen sijaan kiinteistötoimituksissa voidaan perustaa kiinteistöjä varten vedenottamisoikeuksia, vedenjohtamisoikeuksia sekä teitä kaivolle tai lähteelle. (KML 154.1, 4 §.)

Jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on suojattu (Perustuslaki, 2 luku 10 §). Kotirauhan suojaamia paikkoja ovat asunnot, loma-asunnot ja muut asumiseen tarkoitetut tilat ja asukkaiden yksityisaluetta olevat pihat niihin välittömästi liittyvine rakennuksineen (Rikoslaki, 24 luku 11 §). Hallinnan loukkaus on sitä, jos joku luvattomasti ottaa haltuunsa

toisen hallinnassa olevaa irtainta omaisuutta, käyttää toisen pihamaata kulkutienään tai käyttää toisen hallinnassa olevaa maata rakentamalla, kaivamalla tai muulla tavalla tai ottaa haltuunsa toisen omistamaa maata. Teko ei ole hallinnan loukkaus, jos siitä on aiheutunut ainoastaan vähäinen haitta. (Rikoslaki, 28 luku 11 §.)

Jos pihapiirissä kulkee aikaisemmin kiinteistötoimituksessa perustettu tieoikeus, ei ole kyse jokamiehenoikeudesta vaan tien siirtämiseen tarvitaan kiinteistötoimitus eli tässä tapauksessa yksityistietoimitus. Toimituksessa tutkitaan muun muassa se voidaanko tieoikeus siirtää toiseen paikkaan sekä kuka maksaa tien siirron (Yksityistielaki 2019: 10 §).

5.3 Esimerkki jokamiehenoikeuksien käytöstä

Yksityisteillä saa kulkea jokamiehenoikeudella satunnaisesti. Mikäli yksityisteillä on käytörajoituksia, niistä ilmoitetaan liikennemerkeillä tai muulla liikenteen ohjauslaitteilla (Yksityistielaki 2019: 29.2 §).

Alueellisen tietoimituksen maastokatselmuksella näin kuvassa 4 olevan liikennemerkin, jonka tekstin voi vain arvata. Onko tien käyttäjillä tai tiekunnalla epäselvää, kuinka liikennemerkki voidaan uusida?



Kuva 4. Liikennemerkki Orimattilassa (Vartiainen 2019).

Pysyviin liikennemerkkeihin on saatava kunnan suostumus. Ennen suostumusta viranomaisen tulee tarkistaa, että liikennemerkki on tarpeellinen ja laillinen. Valtion avustamalle yksityistielle ei saa asettaa ulkopuolisen liikenteen estävää puomia tai muutenkaan liikenteen ohjauslaitetta ilman kunnan suostumusta kymmeneen vuoteen rakentamisavustuksen saamisesta. Tie kunta päättää puomin asettamisesta tielle, joka ei ole saanut valtion tai kunnan avustusta. (Tuunanen ym. 2012: 46; Yksityistielaki 2019: 85 §.) Kuitenkin on muistettava, että tie kunta tai tieosakkaat, jos tie kuntaa ei ole perustettu voi kieltää tai rajoittaa kaikilta tai joillakin moottori- tai hevosajoneuvoilla tapahtuvan tien käyttöä (Yksityistielaki 2019: 29 §). Maanomistaja on velvollinen sallimaan metsätien tai yksityistien virkistystien virkistyskäytön maksutta, jos metsätien tekemiseen on myönnetty tukea. Tien vaurioitumisen estämiseksi, arkojen alueiden suojelemiseksi, tien turvallisen käytön varmistamiseksi tien käyttöä voidaan rajoittaa. Tien käyttöä voidaan myös rajoittaa, jotta tietä voidaan käyttää asianmukaisesti metsätalouden kuljetuksiin. (Kemeralaki 34 §.)

6 Asianosaisen uusi rooli nykyisin ja tulevaisuudessa

6.1 Verkkosivujen käyttäminen

Maanmittauslaitos on tehnyt käyttäjäkyselyn, kuinka Maanmittauslaitoksen verkkosivut palvelevat asiakkaita. Käyttäjäkysely tehtiin 6.5.–5.6.2019 ja siihen saatiin 11 468 vastausta. Kyselyn toteutti Userneeds. Tutkin toimitusten näkökulmasta kyselyn vastauksien taulukoista. (Mäkinen 2019.)

Kyselyssä tutkittiin mm. ikäjakaumaa. Minkä ikäinen olet? Ikäjakaumataulukon mukaan henkilön ikä ei ole ratkaisevassa asemassa verkkosivujen käytölle. Näyttäisi sille, että kaikki yli 50-vuotiaat käyttävät Maanmittauslaitoksen sivuja eniten eli 61 %. Eniten sivuja käyttävät 50–59-vuotiaat 28 %, vähiten 10–19-vuotiaat 1 % ja 80–89-vuotiaat 1 %. Seuraavaksi vähiten käyttävät 20–29-vuotiaat 5 %. Alle 10-vuotiaat ja yli 90-vuotiaat eivät käyttäneet Maanmittauslaitoksen verkkosivuja. Tässä kysymyksessä vastausten määrä oli 10 615. (Mäkinen 2019.)

Ensimmäistä kertaa verkkosivuille tulijoista oli maanmittaustoimituksiin osallistujia 3 % vastanneista. Kiinteistöön liittyvän asian halusi hoitaa 21 % vastanneista. Kiinteistöstä halusi saada tietoa 28 % vastanneista. Hakemuslomakkeita ja yhteystietoja etsi 2 % vastaajista. Kiinteistötietopalvelu tai jotain muuta MML:n verkkopalvelua halusi käyttää 4 % vastanneista. Tässä kysymyksessä vastaajia oli 3 545. (Mäkinen 2019.)

Henkilökohtaisesta syystä verkkosivuille tulijoista oli maanmittaustoimituksiin osallistujia 2 % vastanneista. Kiinteistöön liittyvän asian halusi hoitaa 18 % vastanneista. Kiinteistöstä halusi saada tietoa 31 % vastanneista. Hakemuslomakkeita ja yhteystietoja etsi 1 % vastaajista. Tässä kysymyksessä vastaajia oli 4 402. (Mäkinen 2019.)

Työasioissa verkkosivuille tulijoista oli maanmittaustoimituksiin osallistujia 1 % vastanneista. Kiinteistöön liittyvän asian halusi hoitaa 16 % vastanneista. Kiinteistötietopalvelua tai jotain muuta MML:n verkkopalvelua halusi käyttää 46 % vastanneista. Hakemuslomakkeita ja yhteystietoja etsi 6 % vastaajista. Tässä kysymyksessä vastaajia oli 2 946. (Mäkinen 2019.)

Sivustolla Maanmittauslaitos.fi vierailtiin vuonna 2020 tammi-maaliskuussa 1, 2 miljoonaa kertaa. Alkuvuodesta 2020 sivuilla vieraili keskimäärin 400 000 kävijää kuukaudessa. Tämä on noin 100 000 enemmän kuin tammi-maaliskuussa 2019. Karttapaikka

on suosituin palvelu. Neljännes sivujen käytöstä liittyy Karttapaikkaan. Kiinteistötietopalvelua käyttää 8 % kävijöistä. Asiointipalveluun kirjaututtiin tammi-maaliskuussa 2020 yli 55 000 kertaa. Hakemuslomakkeet-sivulla käytiin tammi-maaliskuussa 11 000 kertaa. Käynnit ovat vähentyneet vuoteen 2019 verrattuna 30 %. Sen sijaan asiointipalvelun käyntien kirjautuminen oli lisääntynyt 10 %. (Mäkinen 2020.) Uudemmissa ja tulevista tutkimuksista selviää, miten COVID-19-epidemia on vaikuttanut sähköisten palveluiden käyttäjämääriin.

6.2 Esimerkki alueellisesta tietoituksesta

Alueellisissa tietoituksissa olen lähettänyt asianosaisille kuulemiskirjeen, jonka liitteenä on karttaote kiinteistöstä, A4:n kokoinen vastauslähetysohje. Sen sisään asianosainen laittaa omistamansa tilan/tilojen karttaotteet, joihin on merkinnyt ne tiedot, joita hän käyttää tai joihin haluaa tieoikeudet. Asianosainen taittaa paperit A5:n kokoiseksi ja niittää paperit yhteen ja vie postilaatikkoon. Valtaosa asiakkaista ymmärtää ohjeet ja toimii niiden mukaisesti.

Lainsäädännöllinen ongelma kirjeiden lähettämisessä on, jos asianosaisella on useita kulkuyhteyksiä palstalle eikä hän huomaa ilmoittaa niitä kaikkia. Jos asianosainen ei ilmoita mitään, ainakin tie uloskulkuun perustetaan tai aikaisemmin perustettu tieoikeus jätetään voimaan. Ylimääräiset tieoikeudet poistuvat kaikki kerralla, kun toimitus rekisteröidään. Poistuvien tieoikeuksien tarpeen asianosainen saattaa huomata vasta kuukausien tai vuosien päästä, jos ei seuraa toimituksen päätöksiä. Poistetun tieoikeuden saa takaisin hakemalla yksityistietoitusta, jos sopimus tai edellytykset tieoikeuden perustamiselle ovat olemassa.

Jos alueellisessa tietoituksessa unohtaa ilmoittaa jonkun käyttämistään teistä, ei ole itsestään selvää, että tieoikeuden saa takaisin hakemalla yksityistietoitusta. Jokainen tapaus harkitaan yksityiskohtaisesti erikseen. Tästä on esimerkkinä tapaus, jossa asianosaiset unohtivat ilmoittaa toimituskokouksessa yhdelle omistamalleen palstalle ns. toisen kulkuoikeuden. Tiehen oli syntynyt tieoikeus, kun yhteiset tiedot olivat lakanneet lain 983/1976 mukaisesti. Tietä oli käytetty noin sata vuotta, mutta tieoikeus oli poistunut alueellisessa yksityistietoituksessa, koska omistajat eivät olleet ilmoittaneet toimituskokouksessa, että käyttävät tietä. (Yksityistietoitutus 2020.)

Kuulemiskirjeiden ja arkistotutkimuksien perusteella alueellisessa yksityistietoimituksessa tehdään järjestelysuunnitelma, joka on nähtävillä toimituksen internetsivuilla. Järjestelysuunnitelma on esillä kuten kuvassa 5 paperitulosteina ennen kokousta järjestettävässä esittelytilaisuudessa.



Kuva 5. Alueellisen tietoimituksen järjestelysuunnitelman kartat esillä ennen toimituskokousta (Vartiainen 2018).

Jokaisen asianosaisen ei tarvitse käydä verkkosivuilla, vaan asiaosainen voi tarkistaa tieoikeutensa paperikartasta. Kokouksen jälkeen järjestelysuunnitelmaa täydennetään ja siitä tehdään toimituskartta. Jos kokouksessa on käsitelty tieoikeutta ja sen sijaintia tai oikeutettuja tai rasiitettuja kiinteistöjä on muutettu, muutokset näkyvät toimituskartalla. Asianosaisen täytyisi käydä katsomassa toimituksen verkkosivuja kaksi kertaa: ennen toimituskokousta ja kaksi viikkoa toimituskokouksen jälkeen. Jos asianosainen käy katsomassa sivut ennen toimituskokousta, hän voi tulla toimituskokoukseen esittämään muutosvaatimukset tai hän voi ilmoittaa niistä esimerkiksi sähköpostilla ennen toimituskokousta. Toimituskokouksen jälkeen kannattaa käydä katsomassa verkkosivuja, koska siellä näkyvät mahdolliset toimituskokouksessa tehdyt muutokset. Jos niihin ei ole tyytyväinen, voi valittaa maa- ja metsätalouden ministeriöön. Toimitusmenettely on kokeneellekin maanomistajalle eli kiinteistötoimituksen asianosaiselle uusi. Toisaalta tässä toimitusmenettelyssä on mahdollista nähdä ja tutkia järjestelysuunnitelmaa ennakolta kaikessa rauhassa.

Joillekin asianosaiselle vastauslähetyksen toimittaminen on vaikeaa. Asianosainen on mm. puhelimitse ilmoittanut, että asuu ulkomailla, eikä sen maan posti hyväksy vastauslähetyistä, eikä hän halua ostaa suunnatonta määrää postimerkkejä, eikä hän käytä sähköpostia.

Alueellisia yksityistoimituksia tehdään myös toisella menettelyllä, jota myös olen käyttänyt. Tämä menettely eroaa siinä, että asianosaisille ei lähetetä kuulemiskirjeitä, vaan toimitusinsinööri tekee järjestelysuunnitelman pääasiassa ilmakuviin, aikaisempien toimituksien ja maastokatselmuksen perusteella. Vain epäselvissä tapauksissa asianosaisia kuullaan ennen toimituskokousta. Toimituksen kutsukirjeen mukana lähetetään kuitenkin karttaote järjestelysuunnitelmasta hyvissä ajoin ennen kokousta, jotta asianosainen ehtii ottaa toimitusinsinööriin yhteyttä ennen kokousta epäselvyyksien tutkimiseksi. Järjestelysuunnitelma ja aluekartta on myös nähtävillä Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla ennen toimituskokousta, ja toimituskartta julkaistaan viimeistään 14 vuorokauden kuluttua toimituksen lopettamisesta toimituksen verkkosivuilla.

6.3 Asianosaisena ratatoimituksessa

Itse olin asianosaisena toimituksessa, jossa tehtiin ratatoimitus rata-alueen rajan määrittämiseksi. Toimituskartta oli nähtävillä ennen toimituskokousta Maanmittauslaitoksen nettisivuilla. Itse en päässyt paikalle tutkimaan toimituskartan oikeellisuutta, mutta sähköpostilla yhteydenotot toimitusinsinööriin ennen toimituskokousta ratkaisivat epäselvyyksiä. Pöytäkirjan sain maapostissa toimituksen lopettamisen jälkeen, kun olin sitä sähköpostilla pyytänyt ja toimituskartta oli päivitettyä Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla toimituksen lopettamisen jälkeen. Seuraavan kerran, kun kävin ko. toimituspaikalla, tutkin maastossa, mitä toimituksessa oli tehty. Tällä menettelyllä säästin matkakustannuksia toimituspaikalle sekä aikaa, joka olisi mennyt 760 km:n päähän matkustamiseen.

6.4 Mahdollisuus sähköiseen ilmoittamiseen Maanmittauslaitokselle

Asianosaiset voivat tehdä Maanmittauslaitokselle joitakin ilmoituksia sähköisesti esimerkiksi ilmoittaa tiekunnan yhteyshenkilöt kiinteistötietojärjestelmän yksityisrekisteriin sekä ilmoittaa tiekunnan päätöksiä, jotka koskevat tiekunnan sääntöjen vahvistamista tai kumoamista, tiekunnan perustamista, yhdistämistä, liittämistä, jakamista tai lakkauttamista. Ilmoitukset tehdään Maanmittauslaitoksen verkkosivujen kautta. Myös yhteisen alueen osakaskunnan yhteystietoja voi ilmoittaa sähköisesti. (MML 2020, Ilmoita tiekunnan tai yhteisen alueen tiedot.)

Kiinteistötoimituksien tiedottamista helpottaisi ja nopeuttaisi huomattavasti, jos rekistereistä löytyisi kuka edustaa perikuntaa. Tällöin voitaisiin tiedottaa vain perikunnan asioita hoitavalle ja perikunnan yhteystietojen etsiminen VTJ:stä eli Digi- ja väestötietoviraston rekisteristä jäisi pois. Tällaista mahdollisuutta ei ole vielä olemassa Suomi.fi-sivustojen kautta 22.4.2020. Sen sijaan esimerkiksi Suomi.fi-valtuuksia hyödyntäviä palveluita ovat esim. Maanmittauslaitos: Osakeluettelon siirtopalvelu, Suomen metsäkeskus: Metsään.fi. (Suomi.fi valtuuksia hyödyntävät palvelut)

6.5 Etäkokoukset

Laki digitaalisten palvelujen tarjoamisesta on tullut voimaan 1.4.2019. Lain tarkoituksena on edistää digitaalisten palvelujen saatavuutta, laatua, tietoturvallisuutta sekä sisällön saavutettavuutta ja siten parantaa jokaisen mahdollisuuksia käyttää yhdenvertaisesti digitaalisia palveluja. (Digilaki, 1 §.)

Laki kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettujen toimituskokousten järjestämisessä COVID-19-epidemian vuoksi sovellettavista väliaikaisista menettelyistä on tullut voimaan 4.5.2020. Laki on voimassa kesäkuun 2021 loppuun. (KML COVID-19-laki, muutos, 3 §.)

Tätä lakia sovelletaan COVID-19-epidemiasta aiheutuvien poikkeuksellisten olosuhteiden vuoksi kiinteistötoimituskokouksen järjestämisessä (KML COVID-19-laki, 1 §). Toimituskokous voidaan järjestää käyttämällä puhe- tai näköyhteyden mahdollistavaa teknistä tiedonvälitystapaa käsittelyyn osallistuvien välillä (KML COVID-19-laki, 2 §).

Tämä laki mahdollistaa, että asianosaisen ei ole pakko osallistua toimituskokoukseen olemalla siinä läsnä fyysisesti. Kokouksia voidaan järjestää puheyhteydellä tai näköyhteydellä osittain tai kokonaan. Millä laitteilla kokouksia järjestetään, riippuu siitä, millaisia välineitä asianosaisilla ja toimitusinsinöörillä on käytettävissä. Puhelimella kokouksia voidaan järjestää esimerkiksi Whatsapp-sovelluksella ja videoyhteydellä kokouksia voidaan järjestää esimerkiksi Skype-sovelluksella.

Lain 2 §:ssä on mainittu, että jos muutoksenhaku kokouksessa päätettävistä asioista on lailla kielletty, tai jos asianosaiset ovat asioista yksimielisiä, voidaan niitä koskevat päätökset antaa kirjallisessa menettelyssä (KML COVID-19-laki, 2 §).

Tämä mahdollistaa sen, että toimituksia tehdään ilman toimituskokouksia niin sanotussa kirjallisessa menettelyssä. Kirjallinen menettely on otettu käyttöön Maanmittauslaitoksessa. Käytäntö tulee muokkaamaan kirjallisen menettelyn toteutustapaa. Tulevaisuus

näyttää, perustellaanko toimituspäätökset paremmin kirjallisessa menettelyssä, koska asianosaisille tavallisesti kokouksessa kerrotaan laajemmin päätösten perusteluista, kuin mitä kirjoitetaan toimituspöytäkirjaan.

6.6 Tuleva KML:n muutos

Pääministeri Marinin hallituksen lainsäädäntösuunnitelmassa 2020 elokuun kohdalla on hallituksen esitys laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta. Kiinteistönmuodostamislain kiinteistötoimitusmenettelyä ja toimituksen rekisteriin merkitsemistä koskevien säännösten uudistaminen ja tästä johtuva muun lainsäädännön tarkistaminen. (Pääministeri Marinin hallituksen lainsäädäntösuunnitelma 2020: 20.)

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta on ollut lausuntokierroksella 3.7.2020 asti. Siten maaja metsätalousministeriö pyytää lausuntoa eri ministeriöiltä, yhdistyksiltä, Maanmittauslaitokselta sekä suuremmilta kunnilta. (Hallituksen esitysluonnos. KML:n muutosluonnos 2020:37.)

Nykytilan esittelyssä on tuotu esiin kontradiktorinen periaate virallisperiaatteen, tarkoituksenmukaisuusperiaatteen, palveluperiaatteen ja julkisuusperiaatteen lisäksi. Kontradiktorinen periaate eli kuulemisperiaate on toimitusmenettelyn yksi johtava periaate. Tällä periaatteella tarkoitetaan, että asiaa ei saa ratkaista ennen kuin vastapuolella on ollut tilaisuus tavalla tai toisella antaa vastineensa asiassa esitettyihin vaatimuksiin, väitteisiin ja todisteisiin. (Hallituksen esitysluonnos. KML:n muutosluonnos 2020: 7.)

Seuraavassa olen pohtinut tulevaisuutta tämän KML:n esityksen mukaan, mitkä asiat lakiehdotuksen vaikuttaisivat eniten asianosaisiin. Asianosaisen kannalta toimitusmenettelyyn on tulossa useita muutoksia. Lakiehdotuksessa kiinteistötoimitus voidaan toteuttaa kokousmenettelyssä, kirjallisessa menettelyssä tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä. Asianosaisten sopimukseen perustuva riidaton ja selvä lohkominen, rasi-teasia tai vapaaehtoinen tilusvaihto voidaan käsitellä kirjallisessa menettelyssä, jos toimitusinsinööri katsoo menettelyn tarkoituksenmukaiseksi eikä kukaan asianosaisista vastusta menettelyä. (Hallituksen esitysluonnos. KML:n muutosluonnos: 3 §,105.) Jos kiinteistötoimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä, toimitusinsinööri suorittaa sen yksin (Hallituksen esitysluonnos. KML:n muutosluonnos 2020: 4 §, 105).

Toimituksen tiedotukseen on tulossa useita muutoksia. Toimitus katsotaan tiedotetuksi, jos kutsukirje on vähintään 14 päivää ennen alkukokousta annettu postin kuljetettavaksi,

muulla tavoin toimitettu asianomaiselle tai vähintään seitsemän päivää ennen alkukokousta luovutettu vastaanottajalle kirjallista todistusta vastaan tai jos kutsu on julkaistu sanomalehdessä ja yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla vähintään 14 päivää ennen alkukokousta (Hallituksen esitysluonnos. KML:n muutosluonnos 2020, 168 a §, 111). Jos järjestäytymättömän yhteisen alueen edustajaa ei ole nimetty, kutsukirje toimitetaan jollekin osakkaalle ja toimituksen aloittamisesta tiedotetaan lisäksi julkaisemalla kutsu vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä sekä yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla. Jos asianosaisen osoitetta ei saada selville tai on epätietoisuutta siitä, ketkä ovat toimituksen asianosaisia, tiedotetaan toimitus julkaisemalla kutsu vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä sekä yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla. (Hallituksen esitysluonnos. KML:n muutosluonnos 2020: 168 §, 109.) Jos toimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä, toimitusinsinöörin on ilmoitettava siitä asianosaisille. Kirjallisessa menettelyssä suoritettava toimitus katsotaan alkaneeksi 14 päivän kuluttua menettelyä koskevan ilmoituksen lähettämisestä. (Hallituksen esitysluonnos. KML:n muutosluonnos 2020: 173.2 §, 111.)

Toimitukseen osallistumistapaan on tulossa muutoksia, jotka ovat samankaltaisia kuin KML COVID-19 -laissa. Asianosainen tai asianosaisen laillinen edustaja sekä asianosaisen suostumuksella hänen avustajaansa tai asiamiehensä saa osallistua toimituskokoukseen käyttämällä puhe- ja näköyhteyden asian käsittelyyn osallistuvien välillä mahdollistavaa teknistä tiedonvälitystapaa. Näin voidaan menetellä, jos toimitusinsinööri katsoo sen soveliaaksi ja jos asianosaisen henkilökohtaisesta saapumisesta toimituskokoukseen aiheutuu selvittävän asian merkitykseen verrattuna huomattavia kustannuksia tai huomattavaa haittaa. Henkilökohtaisena läsnäolona toimituskokouksessa pidetään myös sitä, että osallistutaan teknistä tiedonvälitystapaa käyttämällä. (Hallituksen esitysluonnos. KML:n muutosluonnos 2020: 172a §, 111.)

Toimituksen lopettamiseen on tulossa muutoksia. 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. (Hallituksen esitysluonnos. KML:n

muutosluonnos 2020: 190.1 §, 190.2 §, 112.) Asianosaisen pyynnöstä on kirjallinen valitusosoitus lähetettävä asianosaiselle toimituksen lopettamisajankohtana (Hallituksen esitysluonnos. KML:n muutosluonnos 2020: 190.5 §, 112).

Toimituksen rekisteröintiin saattaa olla tulossa useita muutoksia. Halkomisen rekisteröintiin on suunnitteilla, että muodostetut kiinteistöt ja yhteiset alueet voidaan merkitä kiinteistörekisteriin ennen toimituksen lopettamista, jos jakosuunnitelma on toimituksen kesäessä laillistunut (Hallituksen esitysluonnos. KML:n muutosluonnos 2020: 54 §, 108). Kaikkien toimituksien rekisteröintiin on tulossa muutoksia. Saattaa olla, että toimituksesta tullaan tekemään merkinnät kiinteistörekisteriin lainvoimaa vailla olevina toimituksen lopettamisajankohtana tai toimituspäätöksen antamisajankohtana. (Hallituksen esitysluonnos. KML:n muutosluonnos 2020: 192 §, 113.)

7 Päätelmät

7.1 Menettelytavat, jotka ovat poistuneet

Hakijan velvollisuus olla läsnä toimituksessa ja uudistaa siellä hakemus poistui, kun kiinteistönmuodostamislaki tuli voimaan. Asianosaisen ei myöskään tarvitse odottaa toimitusinsinööriä lukemattomia tunteja, jotta toimitus aloitettaisiin. Asianosaisen ei myöskään nykyisin tarvitse ottaa mukaansa omistamiaan karttoja ja asiakirjoja toimitukseen eikä esittää selvitystä omistusoikeudestaan kuten jakolain aikana. Asianosaisen ei kiinteistömuodostamislain mukaan tarvitse ilmoittaa, jos lohkontavalla alueella sijaitsee muinaismuistoja, vaikka sellaisista muinaismuistoista, jotka ei ole muinaisjäännösrekisterissä, olisi hyvä ilmoittaa. Muinaismuistoista säädetään muinaismuistolaisissa.

Asianosaisten velvollisuus on tarjota maanmittarille lämpö, asunto, ruoka, ja apumiehet, myöhempinä aikoina vain apumiehet; nämä käytännöt ovat muuttuneet eniten. Vielä jakolain aikaan asianosaisten piti kuljettaa toimitusväkeä toimitusalueella ja hankkia tarvikkeet rajojen merkitsemiseen. Nykyisen kiinteistönmuodostamislain mukaan toimitusinsinöörin tehtävänä on hankkia toimituksen suorittamisessa tarvittava kokoustila, apuhenkilöt sekä rajojen merkitsemistä ja muita maastotöitä varten tarpeelliset tarvikkeet ja työvälineet, kenenkään kuljettamisesta ei ole mainittu mitään. Nykyisin palveluperiaatteen mukaan asianosaisen ei tarvitse osallistua maastotöihin. Tästä on siirrytty uuteen käytäntöön, jossa asianosaisen ei tarvitse olla läsnä fyysisesti, KML COVID-19 -laki on mahdollistanut tämän.

7.2 Menettelytavat, jotka ovat säilyneet lähes samoina vuosisadasta toiseen

Seuraavat asianosaisten velvollisuudet ja oikeudet ovat säilyneet samoina:

- Velvollisuus sallia toimitusmiesten tiluksilla liikkuminen toimituksen aikana.
- Velvollisuus noudattaa sopimusta.
- Oikeus saada toimitus vireille sekä oikeus tulla kutsutuksi toimitukseen.
- Oikeus pöytäkirjaan ja asiakirjoihin.
- Oikeus neuvottelu-aikaan toimituksen kuluessa.
- Oikeus korvaukseen maanmittarin aiheuttamasta tai toimituksesta aiheutuneesta vahingosta.
- Oikeus uskottuun mieheen.
- Oikeus saada selvityksiä ja ratkaisuehdotuksia toimitusinsinööriltä.
- Oikeus tehdä sopimuksia.

- Oikeus tehdä mm. valitus tai kantelu.
- Oikeus ylimääräiseen muutoksenhakuun. Tämä asia on kuitenkin tarkentunut kiinteistönmuodostuslaissa.

Seuraavat asianosaisen oikeudet ovat säilyneet lähes samoina jakolain ja kiinteistönmuodostamislain aikana:

- Oikeus peruuttaa hakemus.
- Oikeus tehdä estemuistutus.
- Oikeus liikkua toimitusalueella.

7.3 Menettelytavat, jotka ovat uusia tai muuttuneita

Seuraavat asianosaisten oikeudet ovat uusia tai muuttuneita:

- Asianosaisella on nykyisin oikeus olla osallistumatta toimituskokouksiin.
- Asianosaisen ei tarvitse osallistua toimituksessa tehtäviin töihin, eikä hankkia kokoustilaa, apuhenkilöitä, tarvikkeita eikä työvälineitä.
- Asianosaisen oikeus vaatia kartan laatimista on muuttunut useaan kertaan eri lakien aikana. Nykyisen kiinteistönmuodostamislain aikana pääsääntöisesti toimitusinsinööri päättää kartan laatimisesta. Asianosainen saa vaatia kartan laatimista mm. saajakiinteistöstä. Jos tulevaisuudessa siirrytään toimituksiin, jotka tehdään toimistopäätöksinä, saavatko asianosaiset mahdollisuuden vaatia uuden kartoituksen tekemistä joissain tapauksissa, jää nähtäväksi. Toisaalta minkä vuoksi tai mihin tarkoitukseen asianosaiset voivat lohkomisessa vaatia tiluskartan tai vain maankäyttölajeja osoittavan kartan laatimista?
- Millainen pöytäkirja on sisällöltään ja milloin sen on oltava asianosaisten saatavilla, on muuttunut useaan kertaan.
- Oikeus toimituksen valo- tai videokuvaamiseen, äänittämiseen ja muuhun vastaavaan toimintaa voi nykyisin antaa toimitusinsinööri.
- Asianosaisella on ilmoitusvelvollisuus vuokralaiselle, jos vuokrasopimusta ei ole kirjattu kirjaamisrekisteriin.
- Asianosaisella on oikeus seurata laajojen toimituksien edistymistä nettisivujen kautta, silloin kun itselle sopii.
- Asianosaisella on oikeus hyväksyä kirjallinen toimitusmenettely (määräaikaisen KML COVID-19 -lain aikana).
- Asianosaisella on oikeus osallistua kokoukseen teknistä tiedonvälitystapaa käyttäen (määräaikaisen KML COVID-19 -lain aikana).
- Asianosaisella on oikeus käyttää sähköisiä ilmoituskanavia Maanmittauslaitokselle tiettyihin ilmoituksiin.
- Asianosainen voi tehdä sähköisen maanmittaushakemuksen.
- Lohkominen käynnistyy automaattisesti, jos kauppakirja tehdään sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

- Asianosainen voi saada toimitusasiakirjat sähköisesti Suomi.fi-järjestelmän kautta.

7.4 Kiinteistötoimituksen tarpeellisuus

Ohjeena asianosaisille voi kiinteistöjen käytöstä sanoa, että säännölliseen pitkäaikaiseen käyttöön tarvitaan kiinteistötoimituksessa perustettu oikeus. Satunnainen käyttö voi tapahtua jokamiehenoikeudella. Maanomistajan kanssa ennakolta keskustelu, luvan pyytäminen tai ennakkoilmoitus siitä, mitä aion tehdä, ovat hyviä tapoja toimia. Tällä tavalla voidaan välttää monta erimielisyyttä ja riitaa.

Pihapiirit ja yksityisyyden suoja korostuvat monissa laissa. Missä kulkee pihapiirin raja? Onko pihapiiri ollut ennen tietä vai onko pihapiiri laajennettu uusilla rakennuksilla esimerkiksi yksityistien toiselle puolelle? Vuosia kuluu, ja sitten halutaankin yksityistie pois pihapiiristä. Pitäisikö kunnan rakennusvalvontaviranomaisena kiinnittää enemmän huomiota siihen, saako pihapiiriä laajentaa yksityistien toiselle puolelle siten, että yksityistien poikki tulee lisää jalankulkua ja pyöräilyliikennettä? Joka tapauksessa tien siirtoon pihapiiristä pois tarvitaan kiinteistötoimitus.

Tällä hetkellä näyttää siltä, että tietoa maahan liittyvistä asioista on saatavilla erityisesti eri viranomaisten verkkosivuilla ja sähköiset palvelut lisääntyvät. Se, kenen viranomaisen työkenttään asia kuuluu, ei aina ole selvää. Tiedon etsinnässä auttavat myös eri viranomaisten chat-kanavat sekä asiakaspalvelut.

7.5 Toimitusinsinöörin huomioitavia asioita

Maanmittaustoimituksen aluksi on tärkeää kirjata pöytäkirjaan kaikki toimituksessa läsnä olevat henkilöt, jotta saadaan selville, ovatko he esimerkiksi asianosaisia, avustajia, asiamiehiä tai lakimääräisiä edustajia.

Toimitusinsinöörin on muistettava, että menettelytapoja, jotka ovat säilyneet samoina vuosisadasta toiseen, on hämmästyttävän paljon. Vaikka kokoustekniikka muuttuu, on muistettava sallia asianosaisille tarvittaessa keskinäistä keskusteluaikaa. Asianosaisten on sallittava tehdä keskinäisiä sopimuksia. Vuodelta 1848 olevan maanmittausohjesäännön 12 §:n mukaan ja nyt voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain 41 §:n mukaan toimitusmenettelyssä säilynyt käytäntö:

Virkatoimessaan ollessaan vaarinottakoon maanmittari sävyisyyttä asianomaisia kohtaan, älköön kieltäkö heiltä kohtuullista ajatusaikaa keskusteluissaan ja päätöksissään sekä koettakoon voimaansa myöten saada sovintoja toimeen (Ohjesääntö 1848: 12 §).

Tässä on haastetta nykytoimitusinsinöörillekin kaikin voimin saada sovintoja aikaan.

Voiko sopiminen olla mahdollista rajankäynnissä, jos asianosaiset eivät ole fyysisesti läsnä? Voiko satojen kilometrien päässä oleva asianosainen ymmärtää, mitä hän on sopimassa, jos hän ei ole fyysisesti läsnä toimituskokouksessa ja maastossa, sen tulevaisuus näyttää. Toimitusinsinööri voi ehdottaa asianosaisille keskinäistä neuvotteluaikaa toimituksen kuluessa. Toimitusinsinööri ei pidä unohtaa velvollisuuttaan tehdä ratkaisuehdotuksia tai kertoa sitä, mitä vaihtoehtoja on mahdollista toteuttaa toimituksessa. Asianosaisten ei tarvitse tietää esimerkiksi sitä, mitä rasitelajeja on olemassa. Kun siirytään videokokouksiin, voiko toimitusinsinööri aistia sen käsinkosketeltavan kireän ilmapiiriin, joka on tullut välillä vastaan, kun saapuu toimituspaikalle. Kireää ilmapiiriä on voinut laukaista ”small talkilla” ja huomioimalla asianosaisia tasapuolisesti lisäkysymyksillä asioista. Small talk varmasti onnistuu myös videokokouksissa, jos se on tarpeellista.

Alueellisissa tietoinimyksissä on muistettava, että kiinteistöiltä unohtuneita tieoikeuksia ei välttämättä saa takaisin yksityistietoinimyksillä. Alueellinen yksityistietoinimitys ei ole vain rekisterin perusparannustoimitus, jossa rasitemerkinnät muutetaan käyttöoikeusyksiköiksi, jotka näkyvät kiinteistörekisterikartalla. Alueellisella yksityistietoinimyksellä on päätösvaltaa, kun päätetään, mitkä tieoikeudet jäävät voimaan tai perustetaan ja mitkä tieoikeudet lakkaavat.

Toimitusinsinöörin ei pidä aliarvioida iäkkäiden henkilöiden atk- ja digitaitoja, koska Maanmittauslaitoksen tutkimus *Kuinka maanmittauslaitoksen verkkosivut palvelevat asiakkaita* osoittaa, että verkkosivuilla vierailevista yli 50-vuotiaita henkilöitä on 61 %. Toimitusinsinöörin on yhä enenevässä määrin valmistauduttava siihen, että maastossa läsnä olevat asianosaiset eivät edes kannata maastotyötarvikkeita. Toimitusinsinööriä on tullut monitoimihenkilö: kirjaamissihteeri, toimitusvalmistelija, toimituksen puheenjohtaja, sihteeri, mittaja, kartanpiirtäjä, laskuttaja, rekisteröijä, vesurimies sekä lekamies. Töidensä ohella hän myös ohjaa uusia henkilöitä toimitusinsinöörin uralle ja tekee perusparannustehtäviä kiinteistörekisteriin. Onko järkevää, terveellistä tai taloudellista, että toimitusinsinööri on monitoimihenkilö? Tässä voisi olla lisätutkimuksen aihe. Onko toimitusinsinöörin työ pirstoutunut liikaa vai ovatko asianosaiset tyytyväisiä siitä, että he saavat kirjaamisasiat ja maanmittaustoimituksen saman henkilön ratkaisemina. Onko asianosaisten kannalta merkitystä sillä, kuka työn tekee?

7.6 Asianosaista hyödyttävät taidot

Asianosaisen neuvottelutaito ja sopimistaito ennen toimitusta ja toimituksen aikana helpottavat ja nopeuttavat toimituksen tekemistä. Asianosaisen kannattaa myös muistaa, että maanmittaustoimituksissa ratkaistaan vain maankäyttöön liittyviä riitoja. Esimerkiksi perheoikeuden kiistat ratkaisee eri viranomainen. Maanmittaustoimitusta kannattaa hakea ennen kuin riidat ovat paisuneet montaa eri viranomaista koskevaksi. Asianosaisen kannattaa miettiä, voisiko riidan tulevan naapurin kanssa välttää. Toimituksissa olen huomannut, että toisinaan riita on valmis, ennen kuin uusi naapuri on alkanut rakentaa unelmiensa kesämökkiä tai taloa. Kannattaa kuvitella, millaista on elämä naapurin kanssa sovussa tai millaista on elämä naapurin kanssa riidoissa; naapuriapu vai naapuririita.

Taito ottaa sähköisiä palveluja käyttöön kuten Suomi.fi-palvelu, helpottaa tilanteissa, kun asianosainen ei ole postin ulottuvilla tai kun postin kulussa on häiriöitä, kuten vuonna 2019 postin lakon aikana. Ne henkilöt, joilla oli Suomi.fi-palvelu käytössä, saivat heti asiakirjat käyttöönsä. Asianosaisten ei tarvitse säilyttää viranomaisilta tulleita papereita, vaan asianosainen voi säilyttää asiakirjat sähköisesti. Jos asianosainen osaa käyttää internetiä, hän voi tutkia Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta joittenkin toimituksien karttoja ja täten säästää matkakuluja toimituspaikalle sekä aikaa. Samoin jos asianosainen osallistuu COVID-19-epidemian aikana video- tai puhelinkokouksiin, hän säästää matkakuluja ja aikaa, jonka voi käyttää vaikka omiin töihin tai harrastuksiin. Tällöin myös ihmiskontaktit vähenevät ja epidemian aikana riski sairastua vähenee. Asianosainen voi tehdä hakemuksia kotisohvalta ja ilmoittaa sähköisesti yhteystietoja ja lisätietoja toimituksiin. Maanmittauslaitoksen palvelupisteessä asiointikerrat vähenevät, ja matkakuluja ja aikaa säästyy. Näyttää kuitenkin siltä, että yhtä ainoaa kaikkia asianosaisia tyydyttävää sähköistä kanavaa ei voida luoda ja siksi yhä tarvitaan asiakaspalvelua, jonka kautta asianosaiset voivat tarvittaessa asioida.

Asianosaisen ei tarvitse enää osata kaataa puita moottorisahalla tai avata vesurilla rajalinjoja tai mittauslinjoja auki eikä veistää tikkusuoria päästä teroitettuja metsäkeppejä rajan merkitsemistä varten. Asianosaisen tarvitsee nyt tietää, mitä hän tahtoo: Mikä on se työ, toimitus tai toimenpide, jonka hän haluaa tehtäväksi?

Lähteet

- Asiointipalvelu. Kuva 1: kirjautuneena omilla tunnuksilla. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/kiinteistoasiat/kiinteistot>, kirjauduttu 4.10.2019.
- Hallituksen esitys 7.10.1994/227. Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Verkkoaineisto HE 227/1994. Luettu 17.3.2018.
- Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta. 2020. Luonnos 14.5.2020. Verkkoaineisto. <<https://mmm.fi/documents/1410837/2653356/Liite+MMM+HE+luonnos+14.5.2020/1dc337a5-1f24-2bc4-aa43-efe1d72c6fa3/Liite+MMM+HE+luonnos+14.5.2020.pdf>> Luettu 26.5.2020.
- Hollo, Erkki. 2006. Maankäyttö- ja vesioikeus. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Hyvönen, Veikko. 1998. Kiinteistönmuodostamisoikeus I, Yleiset opit. Espoo: Veikko O. Hyvönen & Co.
- Ilmoita tiekunnan tai yhteisen alueen tiedot. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistojen-ja-kiinteistojen-palvelut/ilmoita-paatokset-ja-yhteystiedot#ilmoita-tiekunnan-yhteystiedot>>. Luettu 22.4.2020.
- Kirjautu asiointi palveluun. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/asiointipalvelu-henkilot>>. Luettu 17.11.2020.
- Maoikeus 15/16467. 16.10.2015. Vantaan käräjäoikeus. Diaarinumero M15/9608.
- Maoikeus 17/15302. 13.9.2017. Vantaan käräjäoikeus. Diaarinumero M17/11533.
- Majamaa, Vesa & Markkula, Markku. 2001. Kiinteistönmuodostamislaki. Helsinki: Edita Oyj.
- Mäkinen, Kirsi, 28.4.2020. Verkkosivuilla käyty tänä vuonna jo yli miljoonaa kertaa. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankoh-taista/verkkosivuillamme-kayty-tana-vuonna-jo-yli-miljoona-kertaa>>. Luettu 21.4.2021.
- Mäkinen, Kirsi. 2019. Käyttäjät tyytyväisiä verkkosivuihimme. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. Sisäinen aineisto. Luettu 22.4.2020. Ei julkinen.
- Otteita ja todistuksia. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistovaihdannan-palvelu> ja <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/palvelut/osta-otteita-ja-todistuksia>>. Luettu 22.4.2020.

Pääministeri Marinin hallituksen lainsäädäntösuunnitelma 2020. 2020. Verkkoaineisto. Valtioneuvosto. <<https://valtioneuvosto.fi/documents/10184/17523228/Lains%C3%A4%C3%A4d%C3%A4nt%C3%B6suunnitelma+ja+selonteot+2020.pdf/9c060345-b435-9665-c878-10f9edee1d74/Lains%C3%A4%C3%A4d%C3%A4nt%C3%B6suunnitelma+ja+selonteot+2020.pdf>> Luettu 28.4.2020.

Suomi.fi valtuuksia hyödyntävät palvelut Verkkoaineisto. Suomi.fi <<https://www.suomi.fi/ohjeet-ja-tuki/tietoa-valtuuksista/suomifi-valtuuksia-hyodyntavat-palvelut>> Luettu 22.4.2020.

Toimitusmenettelyn käsikirja kohta 1.4.6. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2020/11/1_Yleista_06_2020.pdf>. Luettu 7.4.2020 ja 29.1.2021.

Toimitusmenettelyn käsikirja kohta 1.6. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2019/11/1_Yleista%202019-11.pdf>. Luettu 6.6.2020.

Tuunanen, Pekka; Tarasti, Markus; Rautiainen, Anne. 2012. Jokamiehen oikeudet ja toimiminen toisen alueella. Lainsäädäntöä ja hyviä käytäntöjä. Suomen ympäristö 30/2012. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Vartiainen, Leena. 2018. Kuva 5. Alueellisen tietoituksen järjestelysuunnitelman kartat esillä ennen toimituskokousta. Valtion virastotalo, Lahti.

Yksityistietoimitus 2020, arkistotunnus MMLm/21621/33/2019, Lieto. Maanmittauslaitoksen arkisto.

Lait ja asetukset

Asetus jakolaitoksesta 13.10.1916. AJ (Vuoden 1916 Maanjakoasetukset).

Jakoasetus 28.11.1952/407. JA (Suomaa, Väinö.1974 Jakolainsäädäntö selityksineen).

Jakolaki 14.12.1951/604. JL (Suomaa, Väinö.1974 Jakolainsäädäntö selityksineen).

Kalastuslaki 10.4.2015/379.

Keisarillisen Majesteetin Armollinen asetus tilusten lohkomisesta ja maan erottamisesta rälssi- ja perintötaloista sekä vuokraehdoista joltakin semmoisten tilojen osalta. 19.12.1864.

Keisarillisen Majesteetin Armollinen Ohjesääntö maanmittaustoimesta, tilusjako- ja veronpano-laitoksesta sekä pituus-, astia- ja painomittain vakaamisesta Suomenmaassa 15.5.1848. Ohjesääntö 1848.

Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki 23.1.2015/34. Kemera.

Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189. KMA.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554. KML.

Kuntalaki 10.4.2015/ 410. KuntaL.

Laki digitaalisten palvelujen tarjoamisesta 15.3.2019/306. Digi-laki.

Laki kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettujen toimituskokousten järjestämisessä covid-19-epidemian vuoksi sovellettavista väliaikaisista menettelyistä. 30.4.2020/302. KML COVID-19-laki.

Laki kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettujen toimituskokousten järjestämisessä covid-19-epidemian vuoksi sovellettavista väliaikaisista menettelyistä annetun lain 3 §:n muuttamisesta 17.12.2020/1136. KML COVID-19-lakimuutos.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603. LunL.

Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina 17.12.1976/983.

Laki Yksityisistä teistä 15.6.1962/358. Yksityistielaki 1963.

Maakaari 12.4.1995/540. MK.

Maastoliikennelaki 22.12.1995/1710.

Muinaismuistolaki 17.6.1963/295.

Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4. OK.

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624. OYL.

Perintökaari 5.2.1965/40. PK.

Rikoslaki 19.12.1889/39.

Suomaa, Väinö. 1974. Jakolainsäädäntö selityksineen. Porvoo: Werner Söderström Osakeyhtiö.

Suomen Perustuslaki 11.6.1999/731.

Vesilaki 27.5.2011/587.

Vuoden 1916 Maanjakoasetukset. Helsinki: Keisarillisen senaatin kirjapainossa. 13.10.1916. Maanjakoasetukset.

Yhteisaluelaki 18.8.1989/758. YhtAIL.

Yksityistielaki 13.7.2018/ 560. Yksityistielaki 2019.