

Jani Leandersson

Määräalan luovutus ja ulottuvuuden määrittäminen lohkomisessa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikan koulutusohjelma

Insinöörityö

13.11.2013

Tekijä Otsikko	Jani Leandersson Määräalan luovutus ja ulottuvuuden määrittäminen lohkomisessa
Sivumäärä Aika	68 sivua 13.11.2013
Tutkinto	insinööri (AMK)
Koulutusohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	maanmittausinsinööri (DI) Anders Robertsson lehtori Jaakko Sirkjärvi
<p>Tässä työssä selvitetään ja tuodaan esille erilaisia tilanteita sekä asioita liittyen määräalan ulottuvuuden määrittämiseen lohkomistoimituksessa. Ensin työssä käydään läpi tiettyjä peruskäsitteitä liittyen kiinteistön ulottuvuuteen, määräalaan ja sen luovutukseen sekä lohkomiseen. Tämän jälkeen esitellään erilaisia käytännössä ja toimituksissa esille tulevia asioita ja ongelmia. Lisäksi näihin ongelmiin esitetään joitakin ratkaisuvaihtoehtoja.</p> <p>Työn ensisijaisena tavoitteena on laajentaa kirjoittajan omaa tietoa aiheesta, jotta edellytykset toimia toimitusinsinöörinä ovat paremmat. Toisena tavoitteena on se, että muutkin näiden asioiden kanssa tekemisiin joutuvat ihmiset saisivat apua ja vinkkejä työstä. Näitä voivat olla esimerkiksi henkilöt, jotka suunnittelevat määräalan ostoa, myyntiä tai lahjoittamista. Lisäksi yhteisömuotoisissa olevan kiinteistön jakamista suunnittelevat henkilöt ovat hyvä kohderyhmä. Työssä on myös hyviä vinkkejä kauppakirjojen tai muiden saantokirjojen laatijoille. Myös uudet toimitusinsinöörit, joilla ei vielä ole käytännön kokemusta, saattavat saada hyödyllistä tietoa tästä työstä.</p> <p>Työssä käydään läpi erilaisia lohkomistoimituksia ja oikeustapauksia. Lisäksi tuodaan esille kirjoittajan omia käytännön kokemuksia. Tekstin apuna käytetään runsaasti kuvia havainnollistamaan erilaisia tilanteita. Myös asiaan liittyvää lainsäädäntöä tutkitaan.</p> <p>Työn lopussa esitetään joitakin ratkaisuja, joilla ongelmia pystytään välttämään. Ensiksi esitetään toimenpiteitä, joita voidaan tehdä ennen määräalan luovutusta. Tämän jälkeen käydään läpi saantokirjaan liittyviä toimenpiteitä ja viimeiseksi itse lohkomiseen liittyviä asioita.</p>	
Avainsanat	määräala, lohkominen, määräalan ulottuvuus, saantokirja

Author Title	Jani Leandersson Conveyance of Unseparated Parcel and the Definition of Dimension in Subdivision
Number of Pages Date	68 pages 13 November 2013
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Anders Robertsson, M.Sc. (Surveying) Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer
<p>In this final year thesis, different kinds of situations and aspects are clarified and introduced regarding defining the dimensions of an unseparated parcel in the subdivision procedure. Firstly, certain key terms are reviewed regarding the dimension of real estate, an unseparated parcel and its conveyance as well as subdivision. After this, different kinds of issues and problems which often occur in practice and legal cadastral surveys are introduced. In addition, some solutions to these problems are given.</p> <p>The main goal for the thesis was to expand the writer's own knowledge of the subject. Another goal is to provide help and advice to people who are involved in these matters. People who are planning to buy, sell or donate an unseparated piece of land, for example, can benefit from this thesis. Also people who own a real estate together and are planning to divide it up, are a good target group. Those who are making the deeds of sales or title deeds can find some advice in this thesis. Also, land surveyors who have not got the experience yet can find some useful information in this thesis.</p> <p>Different kinds of subdivisions and legal cases are reviewed in this thesis. The writer's own experiences are also clarified. Several pictures are added to demonstrate different kinds of situations. Also, the legislation on the subject is researched.</p> <p>In the end, some solutions are presented so that certain problems can be avoided. Firstly, some actions which can be taken before conveyance are shown. Secondly, actions are described regarding title deed as well as aspects regarding subdivision itself.</p>	
Keywords	unseparated parcel, subdivision, dimension of unseparated parcel, title deed

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Peruskäsitteitä	2
2.1	Kiinteistön ulottuvuus	2
2.1.1	Kiinteistön ainesosat ja tarpeisto	2
2.1.2	Eriyiset etuudet	3
2.1.3	Yhteisalueosuudet	3
2.1.4	Rasiteoikeudet	4
2.2	Määräala	4
2.3	Kiinteistön saantokirja	5
2.3.1	Muotomääräys [MK 2:1 §]	5
2.3.2	Yhteisalueosuudet saantokirjassa	6
2.3.3	Kunnan etuosto-oikeus	6
2.3.4	Purkavat ja lykkäävät ehdot	7
2.3.5	Kaupanhahvistus	7
2.3.6	Sähköinen kiinteistökauppa	8
2.4	Lainhuuto	9
2.5	Lohkominen	10
3	Osittamisrajoitukset lohkomisessa	13
3.1	Kaavat (rantayleis- ja ranta-asemakaava)	13
3.2	Rakennusjärjestys	15
3.3	Rakennuslupa ja poikkeamispäätös	19
3.4	Uusi niin sanottu 10 vuoden sääntö	19
4	Määräalan ulottuvuuden määrittelemiseen liittyviä asioita	22
4.1	Luovutuskirjan tulkinta	22
4.2	Rekisterikartta	28
4.2.1	Rajamerkkien signalointi	30
4.2.2	Kiinteistörekisterilaki	31
4.3	Vanhat rajat	34
4.3.1	Rajankäynti	36

4.3.2	Vanhat vesirajat	39
4.4	Rantarajat ja vesijätö	40
4.5	Emäkiinteistön epäselvä ulottuvuus	43
4.6	Uudet rajat	47
4.6.1	Uudet maarajat	47
4.6.2	Uudet vesirajat	49
4.7	Rasiteoikeudet	49
4.7.1	Vanhat oikeudet	50
4.7.2	Uudet oikeudet	52
4.7.3	Vanhan tien rakentamiskustannukset	55
4.7.4	Tieoikeudet yhteisiin maa-alueisiin	55
4.7.5	Liittymä yleiseen tiehen	55
4.8	Yhteisalueosuudet	56
4.9	Kaksoisluovutus	57
4.10	Kantakiinteistön määrittäminen ja lohkomisen useaksi kiinteistöksi	58
5	Ratkaisuja, joilla lohkomisessa esiintyviä ongelmia voidaan välttää	60
5.1	Ennen määrääalan luovutusta	60
5.2	Saantokirjan laadinta	61
5.3	Lohkominen	62
6	Yhteenveto	63
	Lähteet	65
	Lait ja asetukset sekä hallituksen esitykset eduskunnalle	68

Lyhenteet

AJ	asetus jakolaitoksesta
ark.	arkistotunnus
ELY	elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
JL	jakolaki
KKO	korkein oikeus
KMA	kiinteistönmuodostamisasetus
KML	kiinteistönmuodostamislaki
KVP	kiinteistökaupan verkkopalvelu
MK	maakaari
MKvpL	laki maakaaren voimaanpanosta
MO	maaoikeus
MRA	maankäyttö- ja rakennusasetus
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki
RA	loma-asuntoalue
rek.	rekisteröintipäivä
RSK	rajamerkin sijainnin keskivirhe
RTK	real time kinematic (reaaliaikainen kinemaattinen mittaus)
TMK	toimitusmenettelyn käsikirja

VNa valtioneuvoston asetus

YksTL laki yksityisistä teistä

1 Johdanto

Tämän työn tarkoituksena on selvittää ja tuoda esille erilaisia tilanteita sekä asioita liittyen määräalan ulottuvuuden määrittämiseen lohkomistoimituksessa. Lohkominen perustuu pitkälti saantokirjan sisältöön, mutta myös monet muut asiat vaikuttavat lopputulokseen. Aiheeseen liittyy monenlaisia ongelmia, joita tarkastellaan myös erilaisten käytännön tapausten avulla. Erilaisten tapausten yhteydessä tarkastellaan, miten eri lainsäädännöissä on säädetty kyseisestä asiasta ja miten se voi vaikuttaa lopputulokseen. Työssä tutkitaan monenlaisia lohkomistoimituksia, joista osaa on käsitelty eri oikeusasteissa. Mukana on myös kuvia havainnollistamassa tapauksia.

Olen itse tehnyt työssäni lohkomistoimitusten maastotöitä, ja sitä kautta mielenkiintoni aiheita kohtaan heräsi. Lohkomisissa olen usein törmännyt epäselviin tilanteisiin, joista useat olisi mielestäni pystytty välttämään. Totesin, ettei aiheesta ole vastaavaa työtä aikaisemmin tehty, joten päätin tehdä sen sitten itse.

Päätin rajata työtä jonkin verran, jottei siitä tulisi liian laajaa. Tässä työssä käsitellään ainoastaan asemakaavan ulkopuolisia alueita. Merenranta-alueet ovat myös keskeisesti esillä. Mielestäni lohkominen rannassa tuo asiaan lisäulottuvuuden, jonka haluan tuoda työssäni esille.

Ensisijainen tavoitteeni tässä työssä on, että oma käsitykseni ja mielikuvani asiasta laajenee, jotta pystyn tulevaisuudessa tekemään töitä toimitusinsinöörinä. Toinen tavoitteeni on, että joku muukin voi hyötyä tästä työstä. Pyrkimykseni on kirjoittaa siten, että kiinteistökaupan, lohkomisen ja määräalojen kanssa tekemisiin joutuvat ihmiset voivat saada apua ja vinkkejä tästä työstä. Yhtenä kohderyhmänä voisivat olla myös uudet perustoimitusinsinöörit, joille ei ole vielä omaa käytännönkokemusta kertynyt.

2 Peruskäsitteitä

2.1 Kiinteistön ulottuvuus

Kiinteistön alueellinen ulottuvuus on merkitty rajamerkein maastoon ja/tai toimituskarttoihin. Suomessa on vielä sellaisiakin rajoja olemassa, joita ei ole ikinä pyykitetty maastoon, vaan rajojen sijainti selviää ainoastaan esimerkiksi isojaon kartoista. Raja voi olla merkitty myös rajapisteillä tai tietyillä luonnonrajoilla, kuten ojat tai tiet. Yksi kiinteistö voi sijaita yhdessä tai useassa eri palstassa. Kiinteistö voi olla myös kokonaan ilman pinta-alaa, jolloin sitä kutsutaan haamukiinteistöksi. Haamukiinteistöön kuuluu ainoastaan osuuksia yhteiseen maa- tai vesialueeseen. Pystysuunnassa ei kiinteistön ulottuvuutta ole tällä hetkellä Suomen laissa määritelty, mutta 3D-kiinteistöjärjestelmää ollaan parhaillaan suunnittelemassa ja tavoitteena on lainsäädännön valmistuminen vuoteen 2016 mennessä. [1.]

Kiinteistön ulottuvuudella tarkoitetaan muutakin kuin ainoastaan sen rajoja ja aluetta. Kiinteistönmuodostamislaisissa (KML) ulottuvuuteen luetaan myös osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin, kiinteistön yksityiset erityiset etuudet sekä rasiteoikeudet [KML 2.1 §]. Esineoikeudessa taas kiinteistö muodostuu aineistosta ja tarpeistosta. Kiinteistöön ei välttämättä kuulu kaikkia näitä edellä mainittuja ulottuvuuden osia. [1; 2, s. 4–5.]

Samat asiat, jotka pätevät kiinteistön ulottuvuuteen, voidaan rinnastaa myös määräalan ulottuvuuteen. Erona näillä on kuitenkin se, että määräalan osalta ulottuvuutta ei ole vielä tarkasti määritelty. Määrittely tapahtuu lohkomistoimituksessa, jonka seurauksena määräalasta muodostuu kiinteistö.

2.1.1 Kiinteistön ainesosat ja tarpeisto

Kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa ei ole maakaassa määritelty. Määrittely perustuu kin oikeuskäytäntöön. [3, s. 32.]

Ainesosilla tarkoitetaan maa- ja vesitilusten lisäksi muun muassa maa-aineksia, kuten soraa ja multaa sekä maapohjaan kiinteästi liitettyjä laitteita ja rakenteita, jotka palvele-

vat kiinteistön käyttöä, kuten kaapelit, vesijohdot, kaivot, lyhtypylväät ja lipputanko. Myös vilja ja puut ynnä muut sellaiset kuuluvat ainesosiin kunnes ne on irrotettu maasta. Maapohjan omistajalle kuuluvat rakennukset kuuluvat myös ainesosiin, mutta toisen omistamalla maalla olevaa rakennusta ei lasketa mukaan. Uutta satoa varten tehdyt viljelyn uhraukset eli niin sanottu sadonvara kuuluu myös ainesosiin. [2, s. 5; 3, s. 32.]

Tarpeistoon lasketaan osuudet yhteisiin alueisiin sekä kaikki kiinteistön käyttämiseen tarvittavat irralliset tavarat ja esineet, kuten avaimet ja tikkaat. Myös kiinteistöltä saadut tuotteet, joita tarvitaan kiinteistön tarpeisiin, kuten halot, laudat, hirret ja multa, ovat tarpeistoa. Kaikki kiinteistöön liittyvät asiakirjat kuuluvat tarpeistoon. Näitä ovat muun muassa kartat, maanmittauspöytäkirjat, omistajalla olevat panttikirjat, tuomiot ja saantokirjat. [2, s. 5; 3, s. 32.]

2.1.2 Erityiset etuudet

Erityiset etuudet ovat jo ennen vuotta 1895 perustettuja yhden tai useamman tilan oikeuksia käyttää toista kiinteistöä tai yhteistä aluetta taloudellisiin erityistarkoituksiin. Tällaisia tarkoituksia ovat esimerkiksi oikeus koskivoimaan, kalastukseen tai kivilouhokseen. Ne ovat kuitenkin edelleen voimassa, jollei niitä jonkin toimituksen yhteydessä erikseen lakkauteta [KML 148–149 §]. Uusia erityisiä etuuksia ei enää nykyään toimituksissa voida perustaa [5, kohta 1.13]. [1; 4, s. 484.]

2.1.3 Yhteisalueosuudet

Kiinteistöllä voi olla osuuksia yhteen tai useampaan yhteiseen maa- tai vesialueeseen. Nämä yhteiset alueet ovat yleensä saman kylän alueella. Osuuden suuruus selviää kiinteistörekisteristä. Yleensä osuuksista on päätetty siinä toimituksessa, jossa kiinteistö on muodostettu. Osuuksia voidaan ostaa ja myydä kiinteistön muodostumisen jälkeenkin.

Tyypillisiä yhteisalueita ovat muun muassa vesialueet, venevalkamat, soranottoaikat ja vedenottoaikat (lähteet ja kaivot). Esimerkiksi kylän koko vesialue on usein yhteinen ja sitä hallinnoi osakaskunta nimeltään kalastuskunta. Kalastuskunta päättää, miten osuuksia käytetään. Siellä voidaan esimerkiksi määrätä, kuinka monella verkolla tietyn kokoisella osuudella saa kalastaa ja millä alueella. Kalastusalueita voidaan myös

kierrättää vuosittain. Osakastiloja yhdellä yhteisalueella voi olla vain kaksi tai vastavasti useita satoja.

2.1.4 Rasiteoikeudet

Rasiteoikeudella tarkoitetaan sitä, että kiinteistöllä on oikeus käyttää jonkin toisen kiinteistön aluetta johonkin tiettyyn tarkoitukseen. Kiinteistönmuodostamislain mukaisia rasitteita ovat muun muassa venepaikat, kaivot, vesijohdot, autopaikat, uimapaikat ja kulkuyhteydet asemakaava-alueella. Kaikki nykyään perustettavissa olevat kiinteistö-rasitelajit on mainittu laissa ja niitä voidaan perustaa ainoastaan laissa mainittuun tarkoitukseen [KML 154–154a §; KML 156 §]. Asemakaava-alueen ulkopuolella kulkuyhteydet perustetaan yksityistielain mukaisesti [YksTL 2. luku]. Rakennusrasitteista on säädetty erikseen [MRL 158–159 §]. Asemakaava-alueella rasiteoikeus voidaan perustaa myös kuntaa varten. [5, kohta 1.14; 6, kohta 3.1.4.]

Rasiteoikeudet seuraavat kiinteistön mukana, vaikka omistussuhteet muuttuisivat. Rasitteita voidaan perustaa, lakkauttaa tai siirtää maanmittaustoimituksessa ja viranomaispäätöksellä [KML 165.1 §]. Rasitteen ulottuvuus ja sijainti selviävät toimitusasiakirjoista ja alue voidaan merkitä myös rajamerkein maastoon. Huomattavaa on, että rasite voi olla myös määräaikainen. Se voi olla voimassa myös tiettyä ajankohtana, kuten talvitieoikeus. Myös muita rajoituksia rasitteen käytöstä voidaan antaa.

2.2 Määräala

Kiinteistön tai jonkin muun rekisteriyksikön tiettyä, rajoiltaan määrättyä osaa kutsutaan määräalaksi. Määräalalla on yleensä eri omistaja kuin kyseisellä kiinteistöllä. Määräala voi koostua useasta eri palstasta. Määräalasta muodostetaan kiinteistö tai se liitetään toiseen kiinteistöön lohkomistoimituksessa. [2, s. 3; 3, s. 31.]

Määräala saa tunnuksen, jonka alkuosa muodostuu sen rekisteriyksikön kiinteistötunnuksesta, johon määräala kuuluu. Tämän lisäksi loppuun tulee vielä tyyppikirjain M ja yksilöivä numero, esimerkiksi M601 [Kiinteistörekisteriasetus 8 §]. Myös erikseen luovutettavalle yhteisalueosuudelle annetaan vastaavanlainen määräalatunnus. Määräala

merkitään myös kiinteistörekisteriin sekä kiinteistörekisterikartalle (lukuun ottamatta yhteisalueosuutta, joka merkitään vain rekisteriin). [3, s. 76.]

Määräalaan haetaan lainhuuto ja siihen voidaan myös hakea kiinnitystä. Määräala kokonaisuudessaan tai osa (tai osuus) siitä voidaan myös luovuttaa eteenpäin ennen kuin se on erotettu emäkiinteistöstä. [3, s. 31.]

2.3 Kiinteistön saantokirja

Kiinteistön tai määräalan omistusoikeus saadaan tekemällä luovutus [MK 1:1–2 §]. Saannot voidaan jakaa luovutussaantoihin ja muihin saantoihin. Luovutussaantoja ovat esimerkiksi kauppa, vaihto, lahja, jakosopimus ja apportti. Apportilla tarkoitetaan sitä, että kiinteistö tai määräala luovutetaan perustettavan yhtiön osakemerkintää eikä rahaa vastaan [7, kohta 2.44]. Kauppojen osuus kaikista luovutuksista on 80–90 %. Muita saantoja ovat muun muassa testamentti, ositus, perinnönjako, lunastus ja pakkohuuto-kauppa. [2, s. 54; 3, s. 29.]

2.3.1 Muotomääräys [MK 2:1 §]

Kiinteistön kauppa on aina tehtävä kirjallisena. Myyjä ja ostaja tai heidän asiamiehensä allekirjoittavat kauppakirjan. Kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan kaikkien allekirjoittajien läsnä ollessa. Kauppakirjasta on käytävä ilmi

1. luovutustarkoitus
2. luovutettava kiinteistö
3. myyjä ja ostaja
4. kauppahinta ja muu vastike.

Kauppa ei ole sitova, mikäli laissa säädetyt muotovaatimukset eivät täyty. Nämä edellä mainitut maakaaren määräykset koskevat ainoastaan luovutussaantoja. Näitä säännöksiä noudatetaan myös määräalan, määräosan ja yhteisalueosuuksien luovutuksissa [MK 1:2 §]. Muiden saantojen sisällöstä säädetään eri lakien mukaisesti. [8, s. 1.]

2.3.2 Yhteisalueosuudet saantokirjassa

Nykyisen lainsäädännön mukaan osuudet yhteisiin alueisiin on mainittava erikseen myös määräalan kauppakirjassa, jos halutaan että myytävä alue saa osuuden emäkiinteistön osuuksista yhteisiin maa- tai vesialueisiin [KML 150.2 §]. Jos mainintaa ei kauppakirjassa ole, ei osuuksia voida antaa sopimalla siitä lohkomistoimituksessa, vaan kauppakirjaan on tehtävä korjaus tai lisäys maakaaren muotomääräysten mukaan [5, kohta 2.11]. Osuuksien jakoperusteena on lohko- ja kantakiinteistön pinta-alojen suhde, jollei jotain muuta ole erikseen sovittu. [9, s. 58.]

Ennen kiinteistönmuodostamislain aikaa jakolaissa oli sama periaate yhteisalueosuuksien suhteen. Määräala sai tuolloinkin osuuden yhteisiin, jos siitä oli erikseen sovittu kauppakirjassa [JL 191 §]. Ennen jakolain voimaantuloa (1.1.1953) tehdyissä määräalan luovutuksissa toimittiin taas päinvastoin [JL 352.2 §]. Tuolloin määräala sai osuuden osalukunsa mukaisesti, ellei lohkomisessa toisin sovittu [AJ 34 §]. [9, s. 58.]

2.3.3 Kunnan etuosto-oikeus

Jos kiinteistö, määräala tai määräosa myydään, on kunnalla etuosto-oikeus kyseiseen alueeseen tietyin ehdoin. Etuosto-oikeudessa on seuraavia ehtoja:

- Pinta-ala vähintään 5 000 m² (pääkaupunkiseudulla 3 000 m²).
- Ostajana ei ole myyjän puoliso eikä perillinen tai hänen puoliso.
- Myyjänä tai ostajana ei ole valtio tai sen laitos.
- Myynti ei tapahdu pakkohuutokaupalla.

Kunnalla on kolme kuukautta aikaa käyttää etuosto-oikeutensa, ja siitä on ilmoitettava kirjallisesti ostajalle, myyjälle sekä myös rekisterinpitäjälle. Ostajan lainhuutohakemus jätetään lepäämään, kunnes etuosto-aika on kulunut umpeen tai kunta ilmoittaa, ettei aio käyttää oikeuttaan. [2, s. 61; 8, s. 7.]

2.3.4 Purkavat ja lykkäävät ehdot

Kauppakirjassa voidaan sopia purkavista tai lykkäävistä ehdoista [MK 2:2 §]. Tällainen ehto pitää näkyä kauppakirjassa, ja se voi olla voimassa korkeintaan 5 vuotta. Jollei ehdon voimassaolon pituutta ole mainittu, se on 5 vuotta. Tällaisia ehtoja voivat olla esimerkiksi rakennusluvan saanti, rakentamisveloitteen laiminlyönti tai lopullisen kauppasumman maksu kaupanteon jälkeen. [2, s. 59; 8, s. 3.]

2.3.5 Kaupanvahvistus

Kaupanvahvistaja vahvistaa maakaaren 1. luvussa mainitut luovutukset. Kaupanvahvistajia ovat virka-asemansa perusteella maanmittaustoimistojen sekä kuntien viranhaltijat, jotka voivat toimia toimitusinsinöörinä. Lisäksi muun muassa maistraattien päälliköt, poliisipäälliköt, nimismiehet, henkikirjoittajat, julkiset notaarit sekä ELY-keskuksen maanmittausinsinöörit ovat kaupanvahvistajia [Laki kaupanvahvistajista 1 §].

Edellä mainittujen lisäksi maanmittaustoimisto voi määrätä hakemuksesta jonkun muunkin kaupanvahvistajaksi. Hakijalla tulee olla riittävä perehtyneisyys ja muut edellytykset tehtävän hoitamiseen [Laki kaupanvahvistajista 2 §]. Hakijan on hallittava kiinteistön kauppaan, henkilötietojen käsittelyyn sekä julkisuuslainsäädäntöön liittyvät lait. Ennen vuotta 2010 hakemukset käsiteltiin käräjäoikeuksissa. [10.]

Kun luovutus vahvistetaan, on kaupanvahvistajan tarkistettava allekirjoittajien henkilöllisyys sekä kyseessä olevan kiinteistön lainhuuto. Jos on syytä epäillä luovutuksen pätevyyttä, vahvistusta ei saa tehdä. Luovutuskirjan loppuun merkitään todistus kaupanvahvistuksesta, josta selviää myös kaupanvahvistajan tunnus. [Laki kaupanvahvistajista 3 §.]

Kaupanvahvistajan on pidettävä päiväkirjaa tehdyistä luovutuksista. Päiväkirja on julkinen [Laki kaupanvahvistajista 5 §]. Luovutuksesta on ilmoitettava kahden päivän kuluessa ensisijaisesti sähköisesti. Ilmoitus tehdään maanmittaustoimistolle sekä kunnalle, jossa kohde sijaitsee [Laki kaupanvahvistajista 6 §; VNa kaupanvahvistajista 5 §].

2.3.6 Sähköinen kiinteistökauppa

Uutena asiana kiinteistökaupan tekoon on vuoden 2013 syksyllä tulossa sähköinen kiinteistökauppa. Laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta astuu voimaan 1.11.2013. Lakimuutoksen myötä kiinteistön kauppakirja voidaan tehdä edelleen kirjallisesti, mutta sen lisäksi myös sähköisesti [MK 2:1 §]. Maanmittauslaitos vastaa sähköisen asiointijärjestelmän ylläpidosta ja kehittämisestä [MK 5:3 §]. Sähköisistä asiointijärjestelmistä ja niiden käytämisestä sekä sisällöstä säädetään maakaaren luvussa 9 A.

Maanmittauslaitoksen ylläpitämän järjestelmän nimi on Kiinteistökaupan verkkopalvelu (KVP), ja se otetaan käyttöön marraskuun alussa 2013. Järjestelmää käytettäessä ei tarvita kaupanvahvistajaa. Kauppakirjan laatimisen ja allekirjoittamisen lisäksi järjestelmällä voidaan muista luovutuksista aluksi laatia myös lahjakirja. Lisäksi voidaan laatia muuan muassa sähköisiä valtuutuksia, esisopimuksia, hakea kiinnityksiä, siirtää sähköisiä panttikirjoja, ilmoittaa panttikirjan haltijan muutoksesta ja tehdä haltijana sitoumus panttikirjan siirtämisestä. 1.3.2015 alkaen järjestelmä laajenee siten, että siellä voidaan laatia myös vaihtoja, jakosopimuksia sekä apportteja. [39; 41.]

Järjestelmässä ei voida laatia perinnönjakosopimuksia, osituksia, luovutuksen täydennyksiä tai muutoksia, testamentteja, hallinnanjakosopimuksia eikä maanvuokraoikeuden perustamisia. [39.]

Sähköinen järjestelmä tehostaa lainhuudatus- ja kirjaamismenettelyä. Panttikirjat voidaan tehdä sähköisenä, ja myös vanhat panttikirjat on tarkoitus siirtää sähköiseen muotoon. Tämän seurauksena panttikirjat eivät ole hukassa milloinkaan. Jos kiinteistökauppa tehdään sähköisenä, myös lainhuuto tulee vireille ilman erillistä hakemusta. Kaikkiaan kiinteistökaupan teko ja valtuutusten laatiminen helpottuu huomattavasti, erityisesti silloin kun eri osapuolten välimatkat ovat pitkät. Järjestelmää tullaan kehittämään ja toiminnot tulevat laajenemaan tulevaisuudessa. [38; 40.]

2.4 Lainhuuto

Kiinteistön, määräalan, määräosan tai yhteisalueosuuden omistusoikeus kirjataan lainhuudatuksella, jolloin tehdään merkintä kiinnitys- ja lainhuutorekisteriin. Lainhuutoa haetaan nykyään sen alueen maanmittaustoimistosta, jolla kiinteistö sijaitsee. Ennen vuotta 2010 lainhuudot haettiin käräjäoikeudesta. [11.]

Lainhuutoa on haettava 6 kuukauden kuluessa kauppakirjan tekemisestä [MK 11:1 §], mutta se kannattaa hakea mahdollisimman pian kaupanteon jälkeen. Jos lainhuutoa ei haeta edellä mainitussa ajassa, siitä seuraa varainsiirtoveron korotus. Hakemukseen on liitettävä alkuperäinen saantokirja liitteineen ja kuitti varainsiirtoveron maksamisesta. Tapauksesta ja luovutuslajista riippuen liitteeksi voidaan vaatia myös muita asiakirjoja. Näitä ovat muun muassa perukirja, selvitys varainsiirtoveron maksun vapautuksesta (ensiasunnon ostaja), puolison suostumus (yhteinen koti), edunvalvojan lupa maistraatilta (alaikäinen tai edunvalvonnassa oleva henkilö), yhtiöjärjestys sekä tarvittavat pöytäkirjat hallituksen tai yhtiökokouksen päätöksistä luovutukseen liittyen (osakeyhtiöt).

Kuulutuslainhuutoa voidaan hakea, jos alkuperäinen saantokirja on kadonnut, mutta omistus kiinteistöön pystytään muutoin vakuuttamaan. Kuulutuslainhuutoa voidaan hakea myös silloin, jos hakija pystyy osoittamaan itsensä tai edeltäjänsä hallinneen kiinteistöä vähintään 10 vuotta, eikä ole syytä olettaa, että jollakin toisella on parempi oikeus kiinteistöön [MK 12:3 §]. Kuulutus laitetaan viranomaisen ilmoitustaululle ja paikalliseen lehteen. Lisäksi siitä ilmoitetaan henkilöille, joiden oikeutta asia mahdollisesti koskee. Kuulutuksesta on 6 kuukautta aikaa esittää vaatimuksia. [7, kohta 2.13; 2, s. 66.]

Selvennyslainhuutoa voidaan hakea, jos halutaan selventää kiinteistön omistajan omistusasemaa. Esimerkiksi jakamattoman kuolinpesän osakkaat voivat yhdessä hakea selvennyslainhuutoa. Avioeron tai osituksen seurauksena voidaan myös hakea selvennyslainhuutoa. Sama omistaja voi omistaa useita eri kiinteistöjä, ja ne on mahdollista yhdistää yhdeksi kiinteistöksi, johon voidaan myös hakea selvennyslainhuutoa [9, s. 40]. Selvennyslainhuutoa ei ole pakko hakea, mutta se voi selkeyttää kiinteistön oikeustoimia tulevaisuudessa. [2, s. 66.]

Käytäntö lainhuudon hakemisessa on muuttunut merkittävästi 1.1.1997 jälkeen. Saannon laillisuus tutkittiin ennen lohkomisen yhteydessä, koska jakolain aikaan tehtiin ensin lohkomisen ja vasta sen jälkeen haettiin lainhuutoa. Määräalan lainhuudatusta ei tunnettu, vaan sen korvasi määräalan erottamisoikeuden kiinnitys. Vanha käytäntö johti myös siihen, että moniin lohkottuihin kiinteistöihin ei ole haettu lainhuutoja lainkaan. Nykyisin lainhuuto määräalaan haetaan ensiksi, ja kun se on myönnetty, lohkomisen tulee vireille automaattisesti ilman erillistä hakemusta. On eri asia, voidaanko määräala erottaa omaksi kiinteistöksi, vaikka lainhuuto olisikin myönnetty. [4, s. 10; 9, s. 47.]

2.5 Lohkominen

Lohkomisen tarkoituksena on muodostaa määräalasta oma kiinteistö tai liittää se toiseen kiinteistöön. Kiinteistöä, josta määräala lohkotaan, kutsutaan *emäkiinteistöksi*. Määräalasta muodostettavaa kiinteistöä kutsutaan *lohkokiinteistöksi* ja jäljelle jäävä osaa *kantakiinteistöksi*. Jos määräala liitetään johonkin ennestään olevaan kiinteistöön, kutsutaan tällaista kiinteistöä *saajakiinteistöksi* [KML 20–21 §]. [2, s. 74.]

Lohkomislajeja on kolme. Normaalin lohkomisen lisäksi voidaan suorittaa yhteis- tai siirtolohkomisen. *Yhteislohkomisessa* on luovutettu määräaloja useasta eri kiinteöstä tai yhteisalueesta ja näistä muodostuu yksi lohkokiinteistö [KML 20.2 §]. *Siirtolohkomisessa* taas määräala liitetään johonkin toiseen olemassa olevaan kiinteistöön [KML 26 §]. Siirtolohkomisen on yleinen tilanteissa, joissa on ostettu lisämaata vanhaan tilaan. [2, s. 76.]

Normaalitapauksessa lohkomisen tulee siis automaattisesti vireille, kun määräalaan on myönnetty lainhuuto eikä erillisiä hakemuksia tarvita. Hakemuksella taas saadaan vireille niin sanottu *lohkominen omista tiluksista*. Tällöin omistaja voi lohkoa oman kiinteistönsä useampaan osaan esimerkiksi valmiiksi myyntiä varten. Kuvassa 1 on pääkohtia lohkomisen vaiheista alkaen määräalan kaupasta.



Kuva 1. Lohkomisprosessin pääkohdat.

Toimituskokous [KML 172 §] on keskeinen osa lohkominenprosessia. Peruslohkomisessa maastotyöt tehdään yleensä kokouksen yhteydessä, mutta etenkin isoissa toimituksissa ne tehdään jo etukäteen tai alkukokouksen jälkeen. Toimitusinsinööri tekee maastotyöt itse tai antaa ne kartoittajalle hoidettaviksi. Kummassakin tapauksessa asianosaiset toimivat useimmiten apumiehinä.

Toimitusinsinööri tekee päätökset pääosin itse, paitsi silloin kun joku asianosainen on vaatinut uskottujen miesten käyttöä toimituksessa tai toimitusinsinööri itse on kutsunut uskottu miehet toimitukseen. Tällöin päätökset tehdään yhdessä uskottujen miesten kanssa [KML 175 §]. Uskottujen miesten käyttö on harvinaista lohkominenprosessissa. Asianosaiset voivat myös sopia keskenään toimitusta koskevista asioista, kuten tietämisestä. Tällainen sopimus on merkittävä lohkominenprosessin pöytäkirjaan [KML 176 §].

Toimituksesta ilmoitetaan kutsukirjeillä sekä joskus lisäksi lehtikuulutuksella, kaikille asianosaisille lain mukaan vähintään 10 päivää ennen toimitusta [KML 168–170 §]. Kokouksen alussa käydään läpi toimituksen tarkoitus, tiedottaminen, uskottujen miesten käyttö [KML 4 §] sekä toimitusmiesten mahdollinen esteellisyys [KML 11 §]. Tämän jälkeen muita kokouksessa käsiteltäviä asioita ovat muun muassa

- edellytykset
- maastotyöt
- vanhat sekä uudet rajat
- toimituskartta
- kiinteistöjaotuksen muutos
- osuudet yhteisiin alueisiin
- vanhat oikeudet ja merkinnät
- uudet oikeudet
- kiinnitykset
- vuokra- ja muut erityiset oikeudet
- kustannusten osittelu
- asiakirjojen lähettäminen
- lopettaminen
- muutoksenhaku toimitukseen.

Toimituksen lopettamispäivästä alkaa valitusaika, joka on 30 päivää [KML 234 §]. Valitus tehdään maaoikeuteen. Lohkomisissa mahdollinen valitus tehdään tavallisesti toimituksen lopettamisen jälkeen, mutta joistakin asioista voidaan valittaa jo toimituksen aikana. Näitä ovat esimerkiksi oikeus olla asianosaisena toimituksessa, estemuistutuksen hylkääminen tai toimituksen keskeyttäminen [KML 232 §].

Valitusajan kuluttua umpeen toimitus saa lainvoiman [KML 284 §] ja se voidaan rekisteröidä kiinteistörekisteriin [KML 192 §]. Rekisteröinnin jälkeen asianosaisille lähetetään otteet toimitusasiakirjoista ja -kartoista [KMA 58–60 §].

3 Osittamisrajoitukset lohkomisessa

Kun määräala lohkotaan omaksi kiinteistöksi, voivat lohkomisen esteeksi tai hidasteeksi nousta osittamisrajoitukset. Ennen lakimuutosta 1.10.2011, jos osittamisrajoitukset estivät lohkomisen, piti toimitus jättää sikseen. Nykyään, uuden niin sanotun 10 vuoden säännön mukaan, voidaan odottaa, kunnes osittamisrajoitukset lain mukaan raukeavat, ja jatkaa sitten lohkomistoimitusta. Osittamisrajoitukset koskevat ainoastaan rakennuspaikaksi [MRL 116 §] muodostamista [12]. Kiinteistönmuodostamislaisissa on säädetty erikseen asemakaavan ulkopuolisia alueita koskevista rajoitteista [KML 33 §]. Osittamisrajoituksista ja niiden tarpeellisuudesta on käyty paljon keskustelua viime vuosina. Lakimuutosta valmisteltaessa harkittiin jopa osittamisrajoitusten poistamista kokonaan. Poistamista ei lopulta tehty, mutta yksi merkittävä muutos on juuri edellä mainittu 10 vuoden sääntö. [5, kohta 2.5.1.]

3.1 Kaavat (rantayleis- ja ranta-asemakaava)

Määräalaa myytäessä on tärkeitä selvittää alueen kaavatilanne ja varsinkin, jos kyseessä on rakennuspaikka. Usein haja-asutusalueella on se tilanne, että alueella ei ole edes yleiskaavaa. Rantojen osalta taas kunnat ovat teettäneet yleiskaavoja kovaa vauhtia 90-luvulta lähtien. Yhtenä syynä tähän on nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki, joka astui voimaan 1.1.2000. Siinä on ranta-alueita koskevia erityissäännöksiä, joiden mukaan rakentaminen ei rannoille onnistu ilman asemakaava tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty sen käyttämisestä rakennusluvan perusteena [MRL 72 §]. Pykälässä on mainittu myös muutamia poikkeuksia, jotka voidaan rakentaa kunnan myöntämällä rakennusluvalla vaikka kaavaa ei olisikaan. Tällaisia poikkeustapauksia ovat muun muassa maa-, metsä- tai kalataloutta varten tehtävä rakentaminen sekä maanpuolustuksen- ja rajavalvonnan tarpeisiin tehty rakentaminen. Lisäksi vanhojen rakennusten kunnostus ja vähäinen laajentaminen on sallittu. Myös talousrakennuksen rakentaminen samaan pihapiiriin asuinrakennuksen kanssa on mainittu poikkeuksissa. [13, s. 8.]

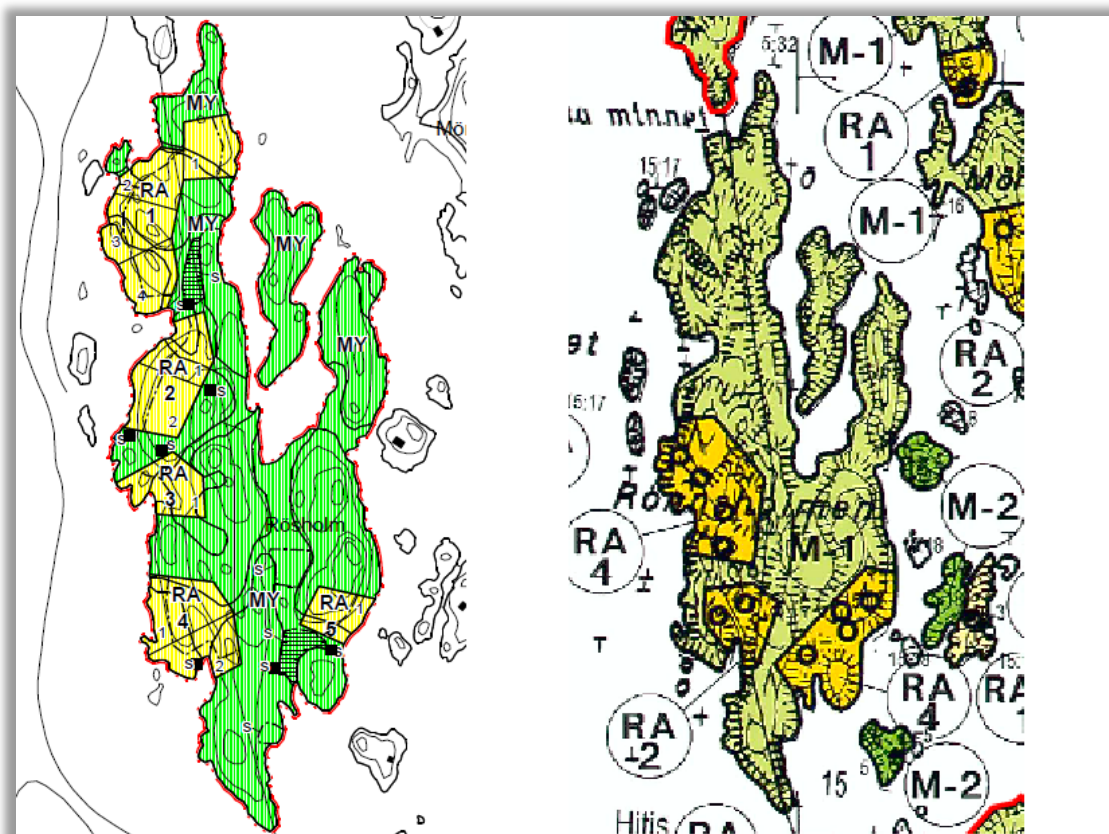
Voimassa olevat kaavat selkeyttävät tilannetta kaikkien osapuolien kannalta. Esimerkiksi rantaosayleiskaavan (kuvassa 2 oikealla puolella) perusteella nähdään, mihin kohtaan saarta voidaan rakentaa, ja näin ollen myynti on helpompaa, kun ei ole epä-

varmuutta rakennusluvan saannista. Lopullisen rakennuspaikan valinnassa kunnan rakennusviranomaisilla on keskeinen rooli, ja tämän takia on selvempää, jos rakennuksen paikka on jo tiedossa siinä vaiheessa kun lohkomista tehdään. Yleiskaavan RA-rajoissa (loma-asuntoalue) on enemmän tulkinnanvaraa kuin yksityiskohtaisemmassa ranta-asemakaavassa (kuvassa 2 vasemmalla puolella). Oman kokemuksen perusteella, etenkin rantarakennuspaikkojen osalta, on ympäröivällä maastolla erittäin suuri merkitys talojen paikkaa valittaessa. Rakennustarkastajat haluavat yleensä, että mökit ja muut rakennukset näkyvät mereltä päin katsottaessa mahdollisimman vähän. Rakennusten sijoittelun lisäksi myös pintavärien valinta vaikuttaa näkyvyyteen.

Kaavaprosessit kestävät yleensä kauan, varsinkin jos valituksia tulee paljon. Isot yleiskaavahankkeet kestävät pahimmillaan pitkälti toistakymmentä vuotta. Keskeneräinen kaava voi pysäyttää myös lohkomisen siihen saakka, kunnes se saa lainvoiman. Keskeneräinen kaava vähentää myös tonttikauppaa kyseisellä alueella juuri epävarmuuden takia.

Kaavoja tehtäessä on tärkeätä, että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Tilakohmainen rakennuspaikkojen määrä on ratkaistu niin sanotulla emätilaperiaatteella. Siinä on otettu huomioon kiinteistöjaotuksen tilanne vuoden 1959 (rakennuslaki voimaan) tai vuoden 1969 (rakennuslain rantakaavalainsäädökset voimaan) mukaan. Vuosi valitaan sen mukaan, milloin alueelle on alkanut muodostua lomarakennuspaikkoja rannoille. Myös rantaviivan muoto, laatu, ympäröivän vesistön pinta-ala sekä etäisyys vastarannalle otetaan huomioon, kun lasketaan niin sanottua mitoitettua rantaviivaa. Aika yleisesti käytetty mitoitusluku on 5 rakennuspaikkaa yhdellä muunnetulla rantakilometrillä. [15.]

Kun rakennuspaikkojen määrä on laskettu, pitää jättää myös riittävästi vapaata rantaviivaa, kuten kuvan 2 yleiskaavassa on tehty. Mielestäni yksi ongelma rantayleiskaavojen suhteen on kuitenkin rakennuspaikkojen sijoittelu, ja samaa mieltä ovat myös monet maanomistajat. Paikat on luultavasti valittu ainoastaan kartan perusteella maastossa käymättä. Kuvan 2 tapauksessa maanomistajan oli tarkoitus lohkoa koko saari kymmeneen osaan ja myydä sitten valmiit kiinteistöt edelleen. Kun aluetta oltiin maastossa kartoittamassa, todettiin, että joitakin rakennuspaikkoja on lähes mahdotonta käyttää kaavan mukaisen tarkoitukseen lähinnä isojen korkeuserojen takia.



Kuva 2. Ranta-asemakaava ja rantaosayleiskaava samasta saaresta [14].

Tällainen ongelmatilanne on kuitenkin ratkaistavissa teettämällä alueelle ranta-asemakaava, kuten tässäkin tapauksessa tehtiin. Rakennuspaikkojen määrä on säilynyt samana, mutta sijoittelua on muutettu. Ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä vaaditaan nykyään lähes poikkeuksetta myös niin sanottu luontoinventointi. Siinä karitetaan alueen erityiset luontoarvot ja niiden sijainti. Haittapuolena ranta-asemakaavan laadinnassa on se, että maanomistaja joutuu sen itse maksamaan. Toisaalta hyväksytty ranta-asemakaava nostaa rakennuspaikkojen arvoa. Ranta-asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. [14; 15.]

3.2 Rakennusjärjestys

Mahdollisten kaavojen lisäksi lohkomisessa pitää myös huomioida kunnan rakennusjärjestys [MRL 14 §]. Rakennusjärjestyksessä on sanottu muun muassa rakennuspaikan minimipinta-ala ja rantarakennuspaikan osalta yleensä myös rantaviivan minimipituus.

Jos rakennuspaikan vaatimukset eivät täyty, voi kunta estää koko lohkomisen. Rakennusjärjestys on siis hyvä ottaa huomioon jo kauppoja tehdessä. Rakennusjärjestyksellä ja sen muuttumisella voi olla myös suora vaikutus määrääalan ulottuvuuteen, kuten seuraavassa tapauksessa.

KKO:2004:21, saannon tarkoitus/rakennusjärjestys muuttunut

Toimitus. A ja B olivat tehneet 15.12.1999 sopimusosituksen, jonka mukaan B sai 30.7.1997 kaavakarttaan RA 4, RA 4 ja RA 3 merkityistä kohdista yhteensä 11 rakennuspaikkaa rakennusjärjestyksen suuruisina alueina. Sopimuksen tekoajankohtana rakennusjärjestyksen mukainen rantarakennuspaikan vähimmäiskoko on ollut 2 500 m².

Lohkomistoimituksen suorittamishetkellä rantarakennuspaikan vähimmäiskoko on ollut 3 000 m² uuden rakennusjärjestyksen mukaan. Toimitusinsinööri erotti 11 rakennuspaikkaa kolmeksi palstaksi ottaen huomioon uuden rakennusjärjestyksen rakennuspaikan edellyttämän vähimmäiskoon.

Maaoyikeus 28.1.2003. A valitti päätöksestä ja vaati, että erotettavien palstojen pinta-alat määriteltäisiin vanhan rakennusjärjestyksen mukaan. Maaoyikeus katsoi kunnan tulevaan rakennusjärjestykseen sisältyvän rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevan määräyksen olleen osapuolten tiedossa, koska sopimuksen liitekartan mukaan rakennuspaikkojen mitoituskooko oli ollut 3 000 m².

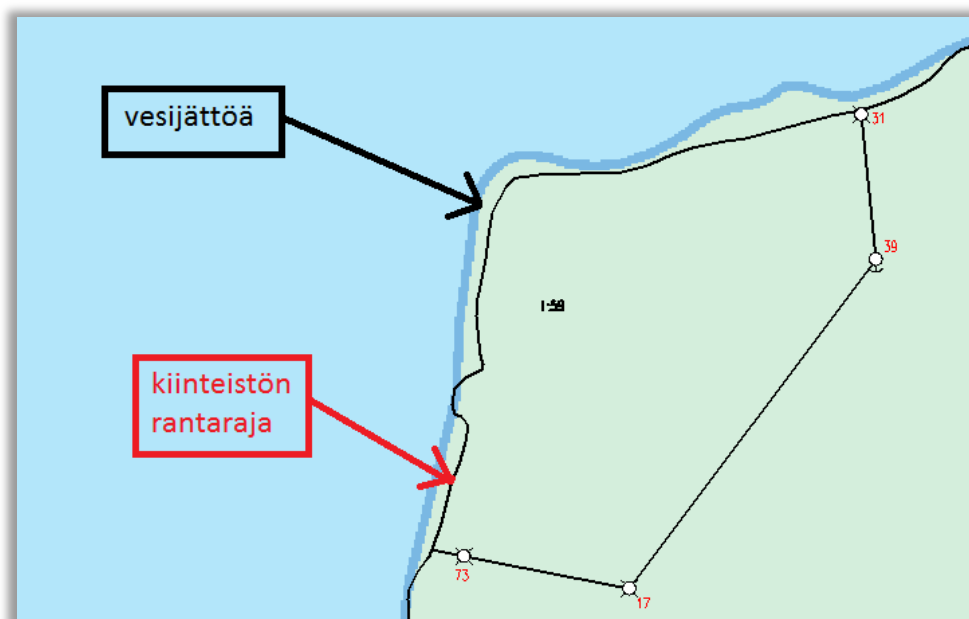
Korkein oikeus. KKO toteaa perusteluissaan, että KML 31 §:n 1 momentin nojalla lohkontavan määrääalan rajat käydään saantokirjan ja saatavissa olevan selvityksen mukaan. Sopimusosituksessa palstat on määritelty seuraavasti: "Puotniemi nimisestä palstasta kaavakartan 30.7.1997 RA 4 ja RA 4 ja RA3 merkityistä kohdista 11 rakennuspaikkaa, rakennusjärjestyksen suuruisina alueina...". **Saantokirja on rajojen ja pinta-alan osalta tulkinnanvarainen.** Sanamuoto sinänsä mahdollistaa joko vanhan tai uuden rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alan mukaisen lohkomisen.

Saantokirjaa on tulkittava ensisijassa sopijapuolten **tarkoituksen mukaisesti**.

Saantokirjassa mainitaan 11 rakennuspaikkaa. Tämä tukee sellaista tulkintaa, että **olennaista on** B:n osalle sovittujen **rakennuspaikkojen lukumäärä ja rakentamiskelpoisuus**. Samaa tulkintaa tukee myös yleinen osituksen tarkoitus, jossa puolisoille osoitetaan tietyt arvomääräiset osat ositettavasta omaisuudesta. Ranta-alueiden arvossa olennaista on rakennuspaikkojen eli rakennusoikeuden määrä.

Jos palstat erotettaisiin vanhan rakennusjärjestyksen mukaan, ei rakennuslupia voitaisi myöntää ilman poikkeamispäätöstä. Jos poikkeusta ei kuitenkaan myönnettäisi, B:n osalle tulisi sopimuksessa sovittua vähemmän rakennuspaikkoja ja tämä lopputulos olisi sopimuksen tarkoituksen vastainen. Uuden rakennusjärjestyksen mukaan lohkottaessa B saa rakennusmaata 0,55–0,8 hehtaaria enemmän. A puolestaan saa vastavasti saman verran vähemmän yleiskaavan mukaista maa- ja metsätalousmaata. Asiassa ei ole edes väitetty, että sanottu lohkominen vaikuttaisi merkityksellisesti A:lle jäävän kantatilan arvoon, joten uuden rakennusjärjestyksen mukaan toimitetun lohkomisen lopputulosta ei voida pitää sopimusosituksen tarkoituksen vastaisena. Korkein oikeus katsoo, että lohkomisessa noudatetaan uuden rakennusjärjestyksen mukaista pinta-alaa.

Rantojen osalta rakennusjärjestyksessä on myös mainittu eri rakennusten etäisyydet *keskiveden mukaisesta* rantaviivasta sekä lattiatasojen minimikorkeus keskivedenpinnasta. On kuitenkin huomioitava, että useimmissa tapauksissa keskiveden mukainen rantaviiva on eri asia kuin kiinteistön rantaraja (kuva 3) johtuen vesijättömaasta. Rakennusjärjestyksessä on lisäksi mainittu etäisyydet muihin kiinteistörajoihin, toisiin rakennuksiin sekä yleisiin ja yksityisiin teihin. Nykyvaatimusten mukaan pitää myös huomioida, mihin jätevedet johdetaan. [13, s. 9.]



Kuva 3. Rantaan rajoittuva kiinteistö, jonka edustalla on vesijättöä [16].

Rakennusjärjestyksessä saattaa olla määritelmiä koskien rakentamista ranta-alueella, kuten esimerkiksi rantavyöhykkeen leveys. Ranta-alueen tai -vyöhykkeen leveyttä ei ole kuitenkaan laissa määritelty. Yleensä vyöhykkeen leveys on 100–200 metriä paikasta riippuen. Jos alueella on voimassa oleva rantayleiskaava, siinä on yleensä kartalla määritelty, kuinka ylös rannasta kaava ulottuu. Joskus voi kuitenkin tulla epäselvyyttä siitä, kuuluuko määräala ranta-alueeseen vai ei. Tällaisessa tilanteessa ELY-keskus ratkaisee asian [KML 33.4 §]. [5, kohta 2.5.2.4; 17.]

Viime vuosina oman hankaluutensa asiaan on tuonut useat kuntaliitokset, joita Suomessa on tehty. Eteen tulee väistämättä vastaavanlaisia tilanteita kuin edellä mainituksa korkeimman oikeuden tapauksessa (KKO:2004:21). Esimerkiksi Turun saaristossa viidestä eri kunnasta muodostettiin Länsi-Turunmaan kaupunki vuoden 2009 alussa. Tämä tarkoitti sitä, että uudelle kaupungille piti saada uusi yhtenäinen rakennusjärjestys. Kaikilla kunnilla oli ennen liitosta omat rakennusjärjestyksensä, ja niissä oli osittain isoja eroja keskenään. Uusi rakennusjärjestys sisältääkin siirtymäsäännöksen, jonka mukaan ennen vuotta 2009 luovutuskirjalla syntyneitä rakennuspaikkoja eivät uudet pinta-alamääräykset koske. Siirtymäsäännös on voimassa kolme vuotta rakennusjärjestyksen hyväksymisestä. [13, s. 9.]

3.3 Rakennuslupa ja poikkeamispäätös

Rakennusluvalla on keskeinen merkitys lohkottaessa rakennuspaikkaa. Jos lohkottavalle alueelle on myönnetty muuta kuin tilapäistä rakennusta varten rakennuslupa tai alueella sijaitsee jo sellaisen luvan perusteella tehty rakennus, voidaan se lohkoa rakennuspaikaksi, vaikka KML 33 § sen muuten estäisi. Jälkimmäisessä tapauksessa kunta voi tosin erityisestä syystä vastustaa lohkomista. Määräala voidaan siis lohkoa rakennuspaikaksi jopa yleiskaavan mukaisella virkistys- tai suojelualueella, jos siihen on rakennuslupa myönnetty. ”Maalaiskunnissa” ennen 1.3.1946 tehdyt rakennukset rinnastetaan rakennusluvalla tehtyihin. [2, s. 52; 5, kohta 2.5.2.6.]

Jos halutaan rakentaa lomarakennus ranta-alueelle, jossa ei ole kaavaa tai halutaan poiketa kaavasta, vaaditaan poikkeamispäätös [MRL 171 §]. Jos taas kyseessä on suunnittelutarvealue, vaaditaan siinä tapauksessa suunnittelutarveratkaisu [MRL 137 §]. Kummassakin tapauksessa hakemus toimitetaan kunnalle ja ympäristölautakunta antaa lausunnon kaikista hakemuksista. Päätösvalta kuitenkin jakaantuu kunnan ja ELY-keskuksen välillä. Uusien rakennuksien osalta päätökset tehdään ELY-keskuksessa. Myönteisen poikkeamispäätöksen tai suunnittelutarveratkaisun lisäksi tarvitaan myös rakennuslupa ennen kuin rakentaminen voidaan aloittaa. [18.]

Rakennuslupa voidaan hakea määräalalle ja rakentaminen voidaan aloittaa jo ennen lohkomista. Usein onkin se tilanne, että rakennus on jo tekeillä tai valmis, kun määräala lohkotaan. Jos määräalan rajoissa on epäselvyyttä, on parempi suorittaa lohkominen ennen rakentamisen aloittamista, etenkin jos rakennus on tarkoitus tehdä lähelle uutta rajaa. Huomattava seikka on myös se, että rekisteröity lohkominen ei välttämättä tarkoita sitä, että kiinteistölle myönnetään rakennuslupa. [13, s. 10.]

3.4 Uusi niin sanottu 10 vuoden sääntö

”10 vuoden sääntö” astui siis voimaan lakimuutoksen myötä 1.10.2011, joten se on vielä melko uusia asia. Muutamia tapauksia on jo ollut maaoikeudessa, mutta korkeimman oikeuden ratkaisuja ei vielä ole. Säännön olennaiset lainkohdat ovat KML 33 § ja MK 2:34 §. Niiden mukaan kauppa ei saa purkaa, kun 10 vuotta on kulunut *hallinnan* luovutuksesta. Kun purku-aika on kulunut umpeen, voidaan määräala loh-

koa osittamisrajoituksista huolimatta. Tästä muutoksesta on seurauksena se, että lohkomisia ei enää tarvitse jättää sikseen KML 33 §:n takia, vaan toimitus keskeytetään ja odotetaan 10 vuotta hallinnan luovutuksesta ja jatketaan sitten toimitusta. [19.]

KML 33.5 §

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

Maakaari 2. luku 34.3 §

”*Kauppaa ei saa purkaa, ellei sitä koskevaa kannetta ole pantu vireille kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Mitä tässä pykälässä säädetään, ei estä ostajaa vetoamasta oikeuksiinsa, jos hänen saantonsa on julistettu tehottomaksi.*”

Laissa puhutaan siis ainoastaan kaupasta eikä muista saannoista, kuten vaikkapa lahjakirjasta tai jakosopimuksesta. Ennen tätä lakimuutosta sikseen jätetyt lohkomiset voidaan laittaa uudelleen vireille ja käsitellä siten nykyisen lainsäädännön mukaan. Vireille tulo ei tapahdu kuitenkaan automaattisesti, vaan määräalan omistajan on tehtävä uusi hakemus toimituksen vireille saamiseksi. Laissa [KML 34 §] korostetaan myös toimitusinsinöörin velvollisuutta selventää rakentamisen lainmukaisia edellytyksiä asianosaisille lohkomisen yhteydessä, jos ilmenee että asianosaisella on virheellinen käsitys niistä. Tämä on tärkeätä, koska asianosaisilla ei välttämättä ole tarkkaa käsitystä alueen kaavoitustilanteesta ja kunnan rakennusjärjestyksen määräyksistä. [19.]

Maoikeuksissa on ollut muutamia osittamisrajoitustapauksia muuttuneen lainsäädännön voimaantulon jälkeen. Kävin läpi seitsemän eri tapausta neljän eri käräjäoikeuden alueella. Näissä tapauksissa on tehty muun muassa seuraavia *tulkintoja*:

- 10 vuoden sääntö koskee myös ennen 1.10.2011 tehtyjä saantoja.
- 10 vuoden sääntö koskee kaikkia määräaloja saantotavasta riippumatta eikä pelkästään kauppoja.
- Ostaja voi luopua kaupanpurkumahdollisuudesta niin sanotusti etujassa sopimalla siitä myyjän kanssa.
- Hallinnan luovutus lasketaan ensimmäisestä luovutuksesta, jos määräala on myöhemmin luovutettu edelleen.
- Kunnalla ei valitusoikeutta enää siinä vaiheessa, kun asia on jo ratkennut 10 vuoden säännön perusteella.
- KML 33.5 § koskee kaikkia saantoja, mutta ei lohkomista omiin nimiin, koska kyseessä ei ole saanto.

Lakimuutoksen yhtenä keskeisenä tarkoituksena on ollut poistaa niin sanotut pysyvät määräalat kiinteistöjärjestelmästä. Näitä pysyviä määräaloja, joita ei ole voitu lohkoa ja jotka aiheuttavat epäselvyyttä rekisteriin, oli Suomessa vuonna 2012 yli 800 kappaletta. Tutkittujen maa- ja metsäoikeustapauksien perusteella pysyvien määräalojen määrä ei tule lisääntymään. Kuntien valitukset hylättiin näissä tapauksissa lähes kaikilta osin. On hyvin mahdollista, että moni kunta jättää valituksen kokonaan tekemättä jo pelkästään näiden tapausten perusteella. [19.]

Maa- ja metsäoikeuden lausunnoissa kuitenkin todetaan, että KML 33 §:n 5. momentin viittaus maakaareen on tulkinnanvarainen, koska maa- ja metsätalousvaliokunnan mietinnössä ei selkeästi käy ilmi, miten tätä kyseistä kohtaa on tarkoitus soveltaa. Markku Markkula on esityksessään 7.3.2012 Maanmittauslaitoksen Peto-päivillä todennut, että maakaaren 2. luvun 34.3 § koskee vain kauppoja, kun taas maa- ja metsäoikeuksissa tulkinta on ollut se, että kyseinen laki koskee myös muita saantoja. Jonkin asteista epäselvyyttä asiassa on siis ollut, ja olisikin mielenkiintoista saada asiassa korkeimman oikeuden ratkaisu. [19; 20.]

4 Määräalan ulottuvuuden määrittelemiseen liittyviä asioita

4.1 Luovutuskirjan tulkinta

Määräalan tarkka ulottuvuus ja siihen liittyvät mahdolliset riidat ja epäselvyydet ratkaistaan lohkomistoimituksessa. Rajojen määrittely tehdään yleensä luovutuskirjan perusteella ja kuulemalla asianosaisia. Toimitusmiehet tekevät päätökset, useimmiten toimitusinsinööri yksin, koska uskottujen miesten käyttö on harvinaista lohkomisissa. Kun määräalan uusia rajoja käydään, niin tulkinnan kannalta lainkohta KML 31 § on tärkeä.

KML 31 §

”Lohkottavan määräalan rajat käydään luovutuskirjan tai muun saantokirjan ja *muun saatavissa olevan selvityksen* taikka, jos määräala erotetaan emäkiinteistön omistajalle, tämän osoituksen mukaan.

Jos asianosaiset lohkomistoimituksen aikana sopivat lisäyksestä tai muutoksesta toimituksen perusteena olevaan asiakirjaan ja lisäys tai muutos tarkoittaa lisäalueen tai lisäosuuden luovuttamista, sopimus on tehtävä maakaaren (540/95) 2. luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Lohkomista ei esitä se, ettei tällaisen lisäalueen tai osuuden saantoa ole vielä lainhuudatettu, jos saannosta esitetään selvitys, joka olisi ollut tarpeen sen huudattamiseksi.

Toimitusmiehet voivat *asianosaisten suostumuksesta päättää sellaisesta vähäisestä määräalan muuttamisesta*, joka ei vaikuta määräalan arvoon, jos muuttaminen on tärkeätä tarkoituksenmukaisen kiinteistöjaotuksen aikaansaamiseksi eikä siitä aiheudu kenellekään asianosaiselle sanottavaa haittaa. Asianosaisten vaatimuksesta voidaan lohkottavan määräalan rajoja tarkistaa, mikäli tarkistus on sellainen, että se lohkomisen tultua suoritetuksi voitaisiin toteuttaa pakollisen tilusvaihtona.”

Rajojen määrittelyssä voidaan siis käyttää myös *muuta saatavissa olevaa selvitystä*. Tällainen voi olla esimerkiksi ostajan, myyjän tai kiinteistönvälittäjän lausunto siitä, miten uudet rajat on tarkoitus käydä. Ei ole ollenkaan harvinaista, että luovutuskirjassa on ristiriitaisuuksia määräälan rajojen määrittelystä tai se on muutoin huonosti ja epäselvästi tehty. Yleensä liitteenä on kartta, johon myytävä alue on merkattu. Karttaliitteessä voi olla mukana myös sanallinen selostus rajoista. Karttaliitettä ei ole pakko käyttää ja sitä ei lasketa luovutuskirjan muotovirheeksi, vaikka se puuttuisikin. Tällöin edellytyksenä on kuitenkin se, että määrääla on yksilöity sanallisesti. Kartan lisäksi kauppakirjan tekstiosassa on lähes aina mainittu myytävän alueen likimääräinen pinta-ala. Mukana voi olla myös maininta, että alue on merkitty maastoon jollakin tavalla. Joskus mainitaan myös maastossa olevia selviä yksityiskohtia, joihin tulevat rajat on sidottu. Tällaisia ovat esimerkiksi tiet, ojat, isot kivet, laiturit ja rakennukset. [7, kohta 2.16.2.2.]

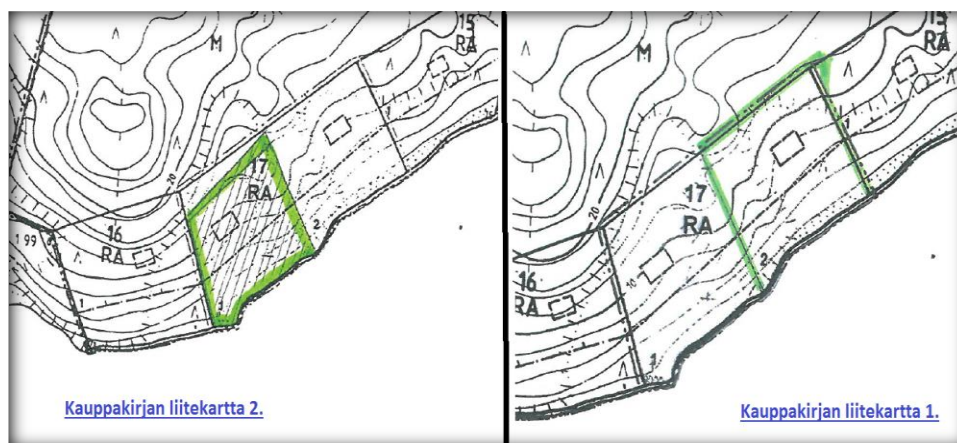
Jos luovutuskirjassa on käytetty useita eri määrytyksiä määräälan rajoista, on usein mainittu myös mikä näistä on *ensisijainen* peruste. Tämä on tärkeä tieto lohkomisen kannalta ja jos se puuttuu, niin tiedossa on yleensä ongelmia. Pahimmillaan eteen voi tulla tilanne, jossa on käytetty useita määrytyksiä ja ne kaikki poikkeavat toisistaan sekä lisäksi asianosaisilla on keskenään täysin eri käsitys rajoista. On myös tilanteita, joissa lohkotaan vierekkäiset ja toisiinsa rajoittuvat määräälat, mutta kauppakirjoissa on käytetty erilaisia määritelmiä uusista rajoista. Seuraavassa esimerkkitapaus:

Lohkominen 2010-354214 (ark. MMLm/12406/33/2010)

Samassa toimituksessa lohkottiin kaksi vierekkäistä rantatonttia. Alueella on ranta-asemakaava, jota on käytetty kauppakirjojen liitekartoissa. Liitekartan 1 mukainen alue myytiin ensin kiinteistövälittäjän kautta ja lainhuuto siihen myönnettiin muutama päivä ennen liitekartan 2 mukaista kauppaa. Jälkimmäisen tontin myyjä möi itse ilman kiinteistövälittäjää.

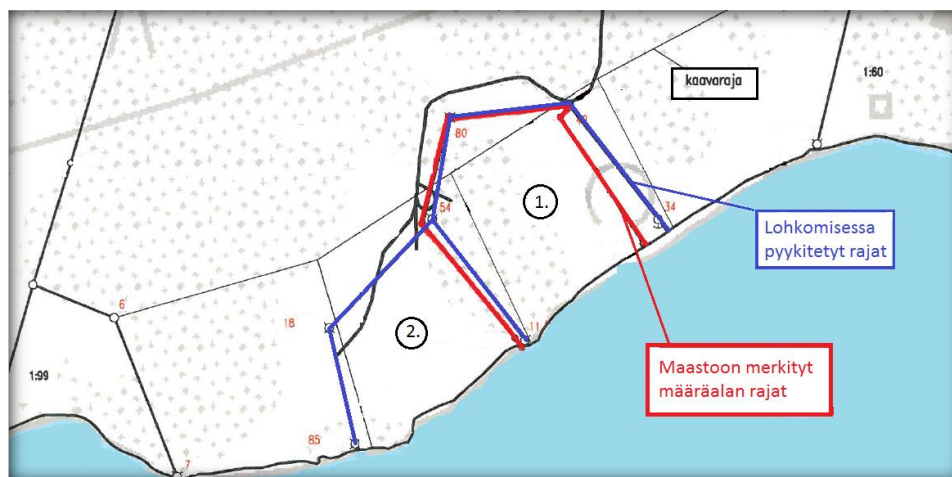
Kauppakirja 1. Myydään n. 0,5 hehtaarin määrääla. Myytävä määrääla on merkitty maastoon punaisella maalilla ja viitteellisesti liitekarttaan (kuva 4) vihreällä. Hintaa ei ole määritelty pinta-alan mukaan ja pinta-alatieto on vain ohjeellinen. Nyt myytävälle määräälalle on merkitty kaavassa 1 kpl RA-rakennusoikeus.

Kauppakirja 2. Myydään yli 0,5 hehtaarin määräala. Rantaviivaa n. 94 m. Alueen rajat on myös merkattu maastoon. Kaavan mukaan alueeseen kuuluu 1 kpl RA-rakennusoikeus. Alue ei kuitenkaan täsmää täysin kaavakartan kanssa. Poikkeama on vähäinen eikä vaikuta rakennusoikeuteen. Alue on myös merkattu vihreällä liitteenä olevaan karttaan (kuva 4). Jos tiedot poikkeavat toisistaan, on osapuolten yhteinen maastoonmerkintä ratkaiseva.



Kuva 4. Määräalojen kauppakirjojen liitekartat [24].

Lohkomisen maastotyöt tehtiin erikseen ennen toimituskokousta. Mukana olivat molemmat ostajat sekä myyjä. Tuolloin määräalalla 2 oli rakennus jo melkein valmis, mutta määräalalla 1 ei rakentamista ollut vielä aloitettu. Maastossa todettiin, että alueen 1 merkintä ei täsmää ollenkaan kaavarajojen kanssa (kuva 5). Siihen oli kuitenkin haettu ensin lainhuuto. Maastotöiden yhteydessä selvisi myös, että alueeseen 1 oli tarkoituksella otettu mukaan niin sanottu lisäkolmio tontin yläpuolelta, minkä takia pyykki 80 rakennettiin tien lähelle. Määräalojen välinen yhteinen yläkulma sijaitsi siis lähes 20 metriä myöhemmin myydyn tontin puolella kaavakartan mukaan. Asianosaiset sopivat kuitenkin maastossa pienistä muutoksista rajoihin, jotka jäivät lopullisesti voimaan.



Kuva 5. Määräalan maastoon merkatut rajat sekä lopulliset rajat [24].

Rajat poikkesivat niin paljon kaavasta, että kaupungin mielipidettä piti kysyä asiaan. Kaupunki kuitenkin hyväksyi rajat ja toimitus saatiin lopetettua. Kukaan ei valittanut maa- ja metsäministeriöön. Määräalan 1 pinta-alaksi tuli 0,74 hehtaaria ja rantaviivaa 85 metriä. Määräalan 2 pinta-alaksi tuli 0,55 hehtaaria ja rantaviivaa 94 metriä.

Määräalan pinta-alaa ei ole pakko merkitä kauppakirjaan, mutta määräala on voitava yksilöidä jollakin toisella tavalla. Pinta-ala kuitenkin laitetaan luovutuskirjoihin lähes poikkeuksetta, koska sitä kysytään kiinteistönluovutusilmoituksessa. Lisäksi määräalan tallentajat tarvitsevat pinta-alatiedon. Pinta-alatieto ilmoitetaan useimmiten likimääräisenä tai suuntaa antavana, sekä myös viittaus siihen, että kauppahintaa *ei ole sidottu* pinta-alaan ja lopullinen pinta-ala selviää vasta lohkomistoimituksessa. Oman kokemukseni mukaan pinta-ala on kuitenkin erittäin tärkeä asia monille määräalan ostajille ja edellä mainituista kauppakirjan merkinnöistä huolimatta asia koetaan niin, että kauppakirjaan merkitty pinta-ala on se, mistä on maksettu ja mitä myös halutaan saada. Toisaalta se on ihan ymmärrettävää, että pinta-alat ovat tärkeitä, kun ottaa huomioon kuinka paljon nykyään maksetaan esimerkiksi rantatonteista. Ongelmia tulee erityisesti niissä tilanteissa, joissa pinta-ala poikkeaa reilusti luovutuskirjaan merkitystä pinta-alasta. Tällaisen tilanteen voi aiheuttaa esimerkiksi väärin tulkittu mittakaava liitekartassa, jolloin pinta-alan ero voi olla moninkertainen. Tulkintakysymys on myös se, millainen haarukka on likimääräisessä pinta-alassa. Oman käsitykseni mukaan $\pm 10\%$ marginaali on yleinen käytäntö. [22.]

Usein luovutuskirjoissa lukee, että määräala on merkitty maastoon. Olen kuitenkin monesti huomannut, että lohkomisvaiheessa ei maastossa löydykään minkäänlaisia merkkejä. Joko merkintää ei ole ollenkaan tehty tai sitten merkit ovat kadonneet. Tai sitten merkit maastossa eivät olekaan oikeassa paikassa. Myyntivaiheessa alue on merkattu maastoon vaikka nauhoilla. Kuitenkin lopullista kauppaa tehtäessä onkin sovittu muutoksista alkuperäisiin rajoihin, mutta alkuperäisten nauhojen paikkaa maastossa ei ole muistettu tai viitsitty muuttaa.

Luovutuskirjassa sanallisesti määritellyt yksityiskohdat rajoista ovat hyviä ja selkeitä ilmaisuja luovutuksen tarkoituksesta. Jos tällaisia selkeästi yksilöitäviä ja erottuvia kohteita maastosta löytyy, ne kannattaa aina mainita luovutuskirjassa, koska se saattaa osoittautua erittäin tärkeäksi tulkinnan kannalta. Rantaan rajoittuvissa kohteissa on usein mainittu rantaviivan pituus. [4, s. 206.]

Toimitusinsinöörin tehtävänä on selvittää, mikä on ollut eri osapuolten *tarkoitus* luovutusta tehtäessä. Jäljempänä on yksi esimerkkitapaus, joka meni korkeimpaan oikeuteen (KKO 2002:88). Pelkästään luovutuskirja ei välttämättä riitä, etenkin jos se on huonosti tai epäselvästi tehty. Joskus asianosaisilla on myös selkeä yhteinen käsitys siitä, miten rajat maastossa vedetään. Tämä käsitys saattaa poiketa kuitenkin huomattavasti luovutuskirjasta ja tällöin toimitusinsinöörin pitää miettiä, onko kyseessä alkuuperäinen luovutus vai lisäys/muutos alkuperäiseen luovutukseen. Jälkimmäisen tapauksen ollessa kyseessä, siitä pitää tehdä sopimus maakaaren mukaan [KML 31.2 §]. Lohkomisvaiheessa pitää myös tuoda selkeästi esille toimituksen tärkeys määräalan lopullisen ulottuvuuden määrittelyssä. Rekisteröity lohkominen on vahvempi kuin vanha kauppakirja. Myös valitusaikaa on syytä korostaa, koska sen kuluttua umpeen on muutoksenhaku jälkikäteen huomattavasti vaikeampaa. [4, s. 206.]

KKO 2002:88, määräalan kauppa

Toimitus. Kangaslammin kunnalle oli myönnetty lainhuuto v. 2000 määräalaan, jonka kunta oli pidättänyt myydessään tilan rakennuksineen Sirpalle ja Einolle v. 1988. Lohkomisessa elokuussa 2000 Tuija ja Hannu vastustivat lohkomista. He olivat v. 1999 ostaneet tilan Sirpan ja Einon oikeuden omistajilta. Tilan pinta-ala oli kauppakirjan sekä kiinteistörekisteriotteen mukaan 0,148 ha. He eivät kauppaa tehdessä tienneet, että kun-

nan pysäköintialueena käyttämä noin 190 neliömetrin alue kuului heidän ostamansa tilaan ja sisältyi kauppakirjan pinta-alaan. Määräala, johon ei aikanaan haettu erottamisoikeuden vakuudeksi kiinnitystä ja jonka omistusoikeutta ei maakaaren voimaan tultua ollut kirjattu, ei ollut ilmennyt tilaa koskevista asiakirjoista. Tuija ja Hannu saivat tilaan lainhuudon tammikuussa 2000, puoliksi kumpikin.

Toimitusmiehet katsoivat, että asiassa ei ollut osoitettu, että Tuijan ja Hannun olisi tullut olla tai he olisivat olleet tietoisia määräalan pidättämisestä tilaa ostaessaan, vaikka he olivat tienneet paikoitusalueen olemassaolosta. Toimitusmiehet katsoivat, ettei lohkomisen suorittamiselle ollut edellytyksiä ja jättivät toimituksen sikseen (KML 179.1§ ja MK13:3.1 §). *Maaoyikeus* hyväksyi toimitusmiesten päätöksen perustelut ja hylkäsi valituksen.

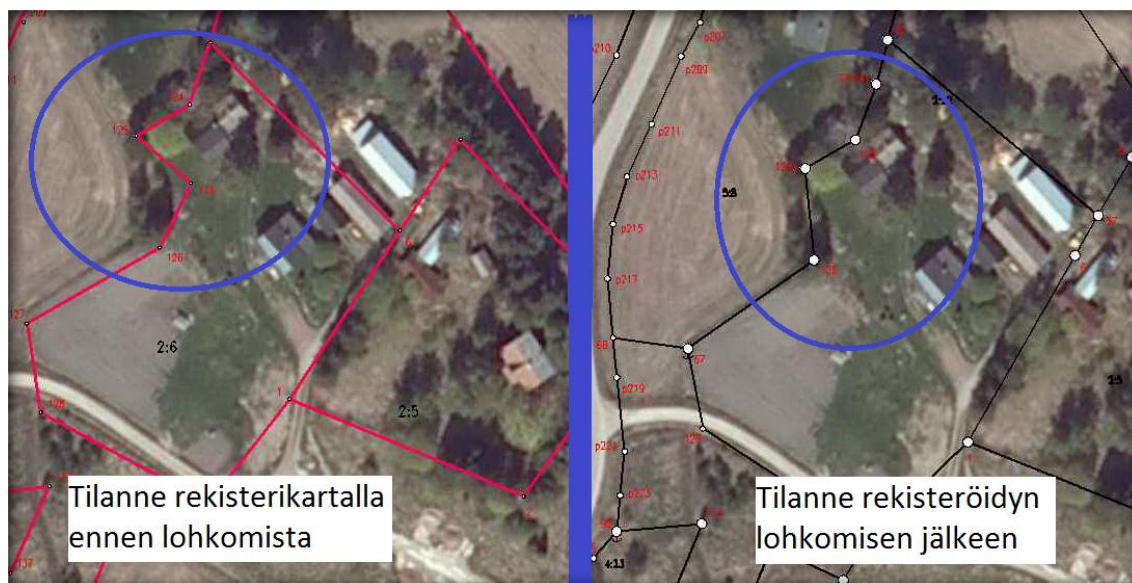
Korkeimman oikeuden ratkaisu. Korkein oikeus totesi, ettei määräalan pidättäminen ilmennyt kiinteistörekisteristä eikä rasiustodistuksesta sekä sen, että määräalaa käytetään kunnan venesataman paikoitusalueena. Kiinteistökaupan kohde määräytyy viime kädessä sen mukaan, minkä alueiden luovuttamisesta kaupan osapuolet ovat **tarkoittaneet** sopia. Tuijan ja Hannun lausunnoista ilmenee, etteivät he ole mieltäneet pysäköintialuetta kuuluvaksi kaupan kohteeseen eikä heidän tarkoituksenaan ollut tuon alueen ostaminen. Määräala ei siten ollut v. 1999 tehdyn kaupan kohteena siitä huolimatta, että määräala on kuulunut kauppakirjassa kaupan kohteeksi mainittuun tilaan. Kaupan kohdetta ei muuta muuksi sekään seikka, että ostetun alueen pinta-ala on merkitty koko tilan pinta-ala. Kyseessä ei siten ole maakaaren 13. luvussa säännelty tilanne, jossa Tuijan ja Hannun lainhuudon oikeusvaikutukset ulottuisivat määräalan osalta myös kuntaan. Koska Tuijalla ja Hannulla ei ole oikeutta määräalaan, lohkomista ei olisi tullut maaoyikeuden mainitsemilla perusteilla jättää sikseen. Maaoyikeuden tuomio kumotaan ja asia palautetaan lohkomistoimituksen jatkamista varten Etelä-Savon maanmittaustoimistoon.

Luovutuskirjoissa on yleensä jonkinlainen liitekartta mukana. Mielestäni ennen maastotöitä kannattaa laskea liitekartan mukaan määrälalle lähtökohtaiset koordinaatit sekä pinta-ala. Koordinaatit voi ladata valmiiksi mittauslaitteeseen ja kartasta kannattaa ottaa myös tuloste mukaan maastoon. Itse kutsun tällaista karttaa työkartaksi. Liitekartasta laskettu pinta-ala on ennen maastotöitä vain arvio, etenkin jos alue rajoittuu rantaan ja vanhoihin rajoihin. Pinta-ala tarkentuu sitten maastossa, kun tarvittavat kartoitukset on tehty. Jos sitten ilmeneekin, että kyseinen liitekartta ja luovutuskirjassa oleva arvio pinta-alasta ovat ainoat määrittymiset määrälalasta, voi siitä etukäteen lasketusta työkartasta olla apua maastossa. Asianosaisten on helpompi hahmottaa työkartalta kyseinen alue. Jos pinta-alassa on ero tarkoitettuun, voidaan sitten laskea uusia vaihtoehtoja työkarttaa apuna käyttäen. Ilmakuva kannattaa myös käyttää työkartan pohjalla, jos mahdollista.

4.2 Rekisterikartta

Usein kauppakirjan liitekarttana käytetään rekisterikarttaotetta, johon on piirretty luovutuksen kohteena oleva alue. Rekisterikarttoja käytettäessä pitää kuitenkin huomioida se, että niissä saattaa olla puutteita ja epätarkkuuksia. Varsinkin tilanteessa, jossa luovutettava alue rajoittuu vanhoihin kiinteistörajoihin, voi tulla yllätyksiä vastaan. Rekisterikarttaotteessa onkin mainittu, että rekisteriyksikön *tarkka ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta*. Tästä maininnasta huolimatta olen usein huomannut, että monet ihmiset olettavat nykyajan numeerisen kiinteistörekisterikartan olevan täysin tarkka ja luotettava. Lohkomisvaiheessa voi sitten selvittää, että vanhojen rajojen sijainnit heittävätkin kartalla useita metrejä, pahimmissa tapauksissa jopa kymmeniä metrejä.

Nämä epätarkkuudet vaikuttavat luonnollisesti myös pinta-alatietoihin. Jos on epäilyksiä rajojen sijainnista rekisterikartalla, kannattaa verrata niitä vanhoihin toimituskarttoihin ja tarkistaa rajapyykkien sijaintitarkkuus. Sijaintitarkkuus on ilmaistu metreinä niin sanotulla RSK-luvulla (Rajamerkin Sijainnin Keskivirhe). Nämä tiedot saadaan selville esimerkiksi maanmittaustoimistosta tai kunnalta. Kuvassa 6 on esimerkki rekisterikartan epätarkkuudesta, joka tuli lohkomisen yhteydessä korjattua. Tässä tapauksessa myös vanha toimituskartta (kuva 7) oli osittain virheellinen, mutta vanhat rajapyykit olivat maastossa jäljellä.



Kuva 6. Rekisterikartta, jossa on ilmakehu pohjana [16].



Kuva 7. Kuvan 6 kohta isojaon täydennyksessä v. 1904 (ark. 4:2 Houtskari) [23].

4.2.1 Rajamerkkien signalointi

Kun numeerisen kiinteistörekisterikarttaan siirryttiin, piti kaikille rajapyykeille määritellä jollakin tavalla koordinaatit. Apuna käytettiin vanhoja toimituskarttoja ja asiakirjoja sekä olemassa olevia mittaustietoja. Lisäksi eri puolilla Suomea on suoritettu kiinteistörajojen ilmakuvauksia. Ennen ilmakuvauksia maanomistajia pyydettiin kirjeitse itse laittamaan valkoiset muoviset merkit omille rajapyykeilleen eli signaloimaan ne, jotta ne näkyisivät ilmakuvassa. Myös Maanmittauslaitoksen työntekijöitä osallistui signalointiin. Kuvausten jälkeen näiden signaalien avulla saatiin luettua ilmakuvasta koordinaatit, jolloin kyseisille pyykeille saatiin tarkka sijaintitieto. Signaloitujen pyykkien tarkkuus on ± 25 cm. Signaloituille pyykeille on myös pystytty laskemaan korkeus ilmakuvasta.

Oikein tehtynä signaloinnista on iso hyöty kiinteistörekisterikartan tarkkuudelle. Haitta- puolena taas on ollut se, jos signalointi on tehty väärin. Olen usein lohkomisten maastomittausten yhteydessä törmännyt tilanteeseen, jossa signaali on sijoitettu väärään paikkaan. Rajapyykkiä ei ole löytynyt, mutta signaali on silti sijoitettu maastoon tai sitten signaali on sijoitettu väärän kiven päälle. Myös ilmakuvien tulkintavaiheessa on tullut virheitä. On tulkittu ilmakuvasta jokin muu vaalea kohta signaaliksi, kuten väärinpäin oleva soutuvene rannalla. Erityisesti rannoilla näiden ”väärin signaalien” kanssa saa olla tarkkana. Myös toisiaan lähellä sijaitsevat rajamerkit on usein tulkittu väärin, etenkin jos vain toinen näistä on ollut signaloitu tai vain toinen signaali on ilmakuvassa näkynyt. Kuvassa 8 on esimerkki tällaisesta tapauksesta. Rekisterikartalle oli laitettu vain yksi rajamerkki (signaloitu), mutta toimituskartoilta ja maastosta löytyikin kaksi eri rajakiveä, joissa molemmissa oli numerot hakattuna. Kyseiset kivet sijaitsevat kylärajalta ison metsäpalstan nurkalla. Pyykki numero 3 oli pitkän rajan päässä, ja ilman maastotarkistusta seurauksena olisi ollut lohkotilan pinta-alassa virhe.



Kuva 8. Kylärajalalla sijaitsevat rajapyykit 283 ja 3 maastossa noin kahden metrin välein.

Näiden edellä mainittujen virheiden takia onkin tärkeätä tarkistaa vanhojen pyykkien koordinaatit lohkomisten yhteydessä. Nykyään mittaukset tehdään pääosin satelliittimitauksella, joten koordinaatteja pystytään vertaamaan maastossa suoraan ilmakuvulta laskettuihin koordinaatteihin.

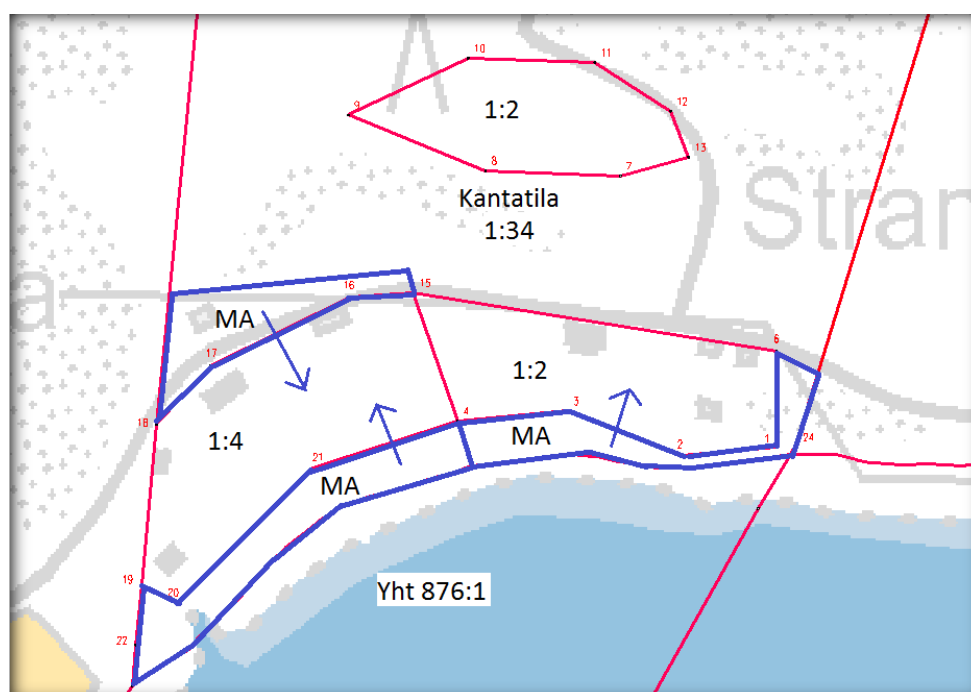
4.2.2 Kiinteistörekisterilaki

Kiinteistörekisterilain 11 §:n mukaan on valtion tai kunnan tietyin edellytyksin korvattava virheellisestä kiinteistörekisteritiedosta aiheutunut vahinko, jos tieto perustuu lain voimaantulon jälkeen (1.7.1985) lopetettuun toimitukseen tai kiinteistöviranomaisen päätökseen. Edellytyksenä korvaukselle on myös se, että virhe ei ole vähäinen.

Haja-asutusalueilla on vielä paljon alueita, joissa ei ole tehty kartoituksia nykyaikaisin menetelmin, joten sijaintitarkkuuksissa voi olla epätarkkuuksia. Vanhoja rajoja kartoitetaan koko ajan toimitusten yhteydessä ja myös erillisinä mittauksina. Tämän perusrannustyön ja tekniikan kehittymisen seurauksena kiinteistörekisterikartan laatu paranee koko ajan. Seuraavassa esimerkissä on tilanne, jossa myyjä on osittain myynyt aluetta, joka ei ollutkaan hänen. Syynä oli virheellinen rekisterikartta.

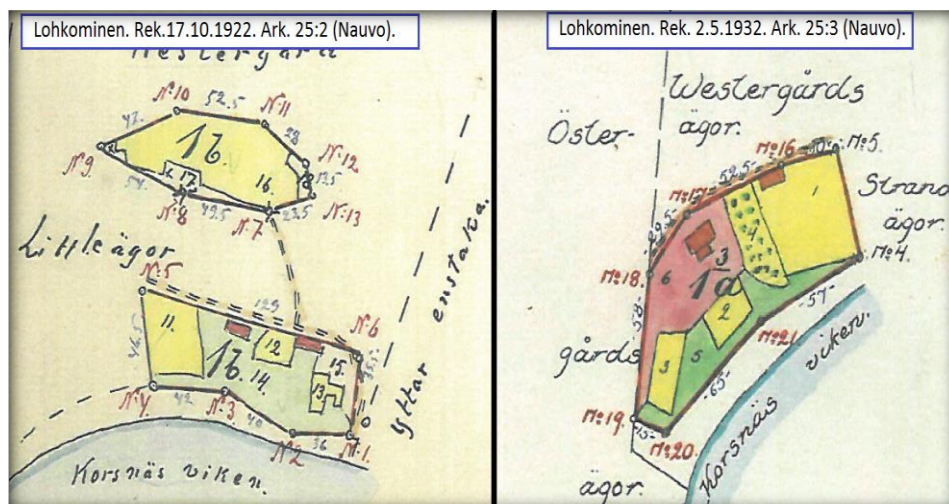
Lohkominen ja vesijätön lunastus 2010-362906 (MMLm/19520/33/2010)

Tilat 1:4 ja 1:2 ostivat lisäaluetta tiloihinsa (kuva 9). Luovuttajana oli tila 1:34. Suuri osa kauppakirjojen mukaisesta lisäalueesta oli ranta-aluetta tilojen ja yhteisen vesialueen 876:1 välillä. Lohkomisen maastotöiden yhteydessä todettiin kuitenkin, että tilalla 1:34 ei ollutkaan maata rannassa, vaan tilat 1:4 ja 1:2 oli aikanaan lohkottu yhteistä vesialuetta vastaan. Vanhat toimituskartat (kuva 10) olivat toisaalta hämäävät ja niiden mukaan näyttääkin, että kantatilan maata jää lohkotilojen ja vesialueen väliin. Lisäksi raja rantaa vastaan pyykitettiin, vaikka näin ei yleensä tehty.



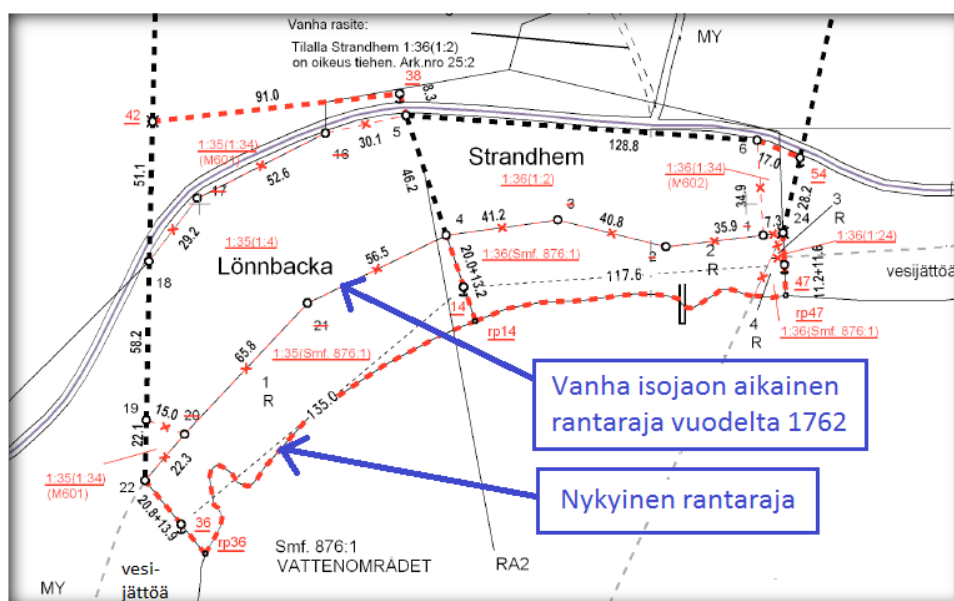
Kuva 9. Rekisteritilanne ennen toimitusta, lisäalueet tiloihin 1:4 ja 1:2 [16].

Rantaan jäävät kaistaleet olivat siis vesijättömaata ja kuuluivat todellisuudessa kylän yhteiseen vesialueeseen 876:1. Lohkottavien lisäalueiden pinta-alat siis pienenevät huomattavasti, ja erityisesti tilan 1:2 osalta ei lohkottavaa jäänyt kuin pieni pala tilan itäpuolella. Tämän seurauksena oli lisämaista maksettu kauppahinta luonnollisesti liian suuri.



Kuva 10. Tilojen 1:2 ja 1:4 vanhat lohkomiskartat [23].

Molemmat tilat halusivat kuitenkin lunastaa edessä olevan vesijätön (kuva 11). Hyväksi onneksi kantatila 1:34 sattui olemaan suurin osakas kyseisessä yhteisessä vesialueessa, joten liikaa maksettu kauppahinta saatiin kompensoitua lunastuskustannuksissa.



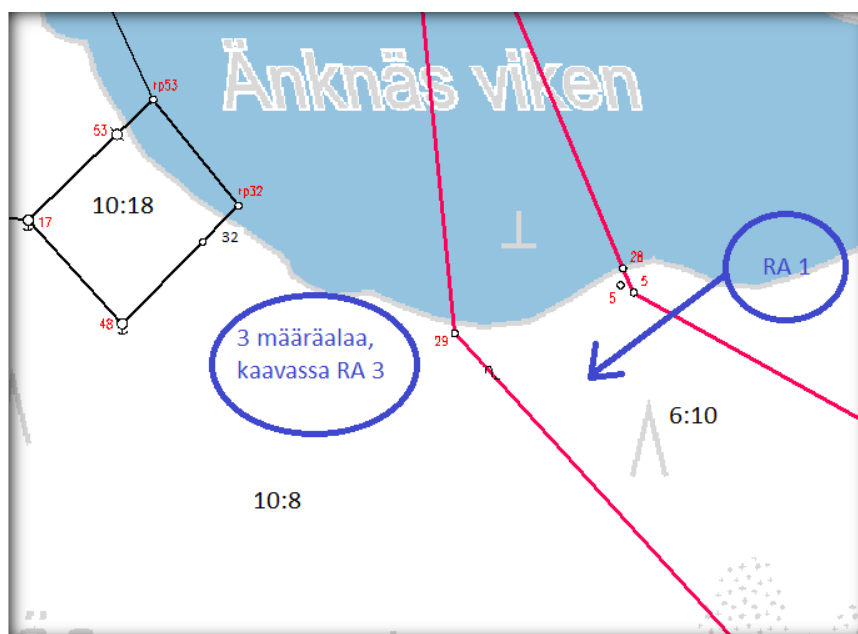
Kuva 11. Toimituskartta [25].

4.3 Vanhat rajat

Kun määräalan rajoja lähdetään lohkomisessa määrittelemään, ensimmäiseksi pitää selvittää mahdollisten vanhojen kiinteistörajojen sijainti. Usein määräala rajoittuu jo olemassa oleviin kiinteistörajoihin. Jos rajamerkit (kuva 24) löytyvät maastosta, riittää että tarkistetaan niiden koordinaatit. Jos taas eteen tulee se tilanne, että rajamerkkejä ei löydy ollenkaan, pitää suorittaa rajankäynti. Rajankäynti suoritetaan lohkomisen sivutoimituksena. Vanhoilla rajoilla voi olla huomattava merkitys määräalan ulottuvuuteen, kuten seuraavasta tapauksesta huomataan.

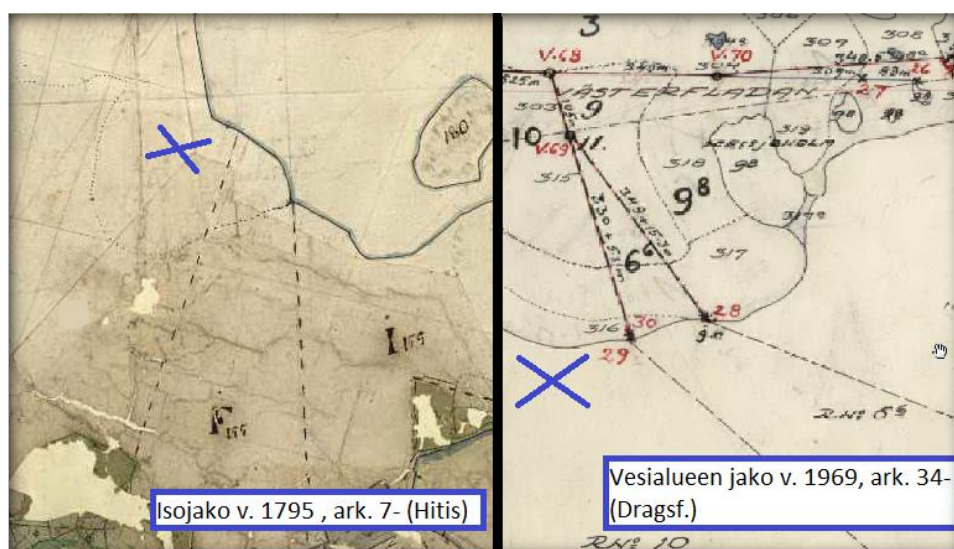
Lohkominen ja rajankäynti 2010-359886 (MMLm/16998/33/2010)

Tilasta 10:8 oli kaupalla luovutettu 3 vierekkäistä määräalaa rannassa (kuva 12). Alueella on voimassa yleiskaava, ja kukin määräala käsittää yhden lomarakennuspaikan (RA). Määräalat rajoittuvat kiinteistöjen 10:18 ja 6:10 väliin jäävälle ranta-alueelle.



Kuva 12. Rekisteritilanne ennen toimitusta [16].

Maastotöiden yhteydessä todettiin, että tilojen 10:8 ja 6:10 välinen raja on epäselvä. Tässä kylässä on paljon paikkoja, joissa ainoat toimitukset ovat olleet isojako ja vesialueen jako (kuva 13), kuten myös tässä tapauksessa. Isojaon kartassa kyseinen raja on piirretty, mutta rannasta ei löydy rajamerkkiä. Melkein 400 metrin päässä rannasta on yksi viisarikivi. Viisarista rantaan päin löytyi useasta kohtaa korkeaksi jätettyjä kantoja, joissa oli myös vanhaa piikkilankaa. Lisäksi rannasta löytyi kaksi pulttipyykkiä (30 ja 29), jotka on rakennettu vesialueen jako-toimituksessa 1960-luvulla. Näiden pulttien tarkoitus on näyttää vesirajan suuntaa.

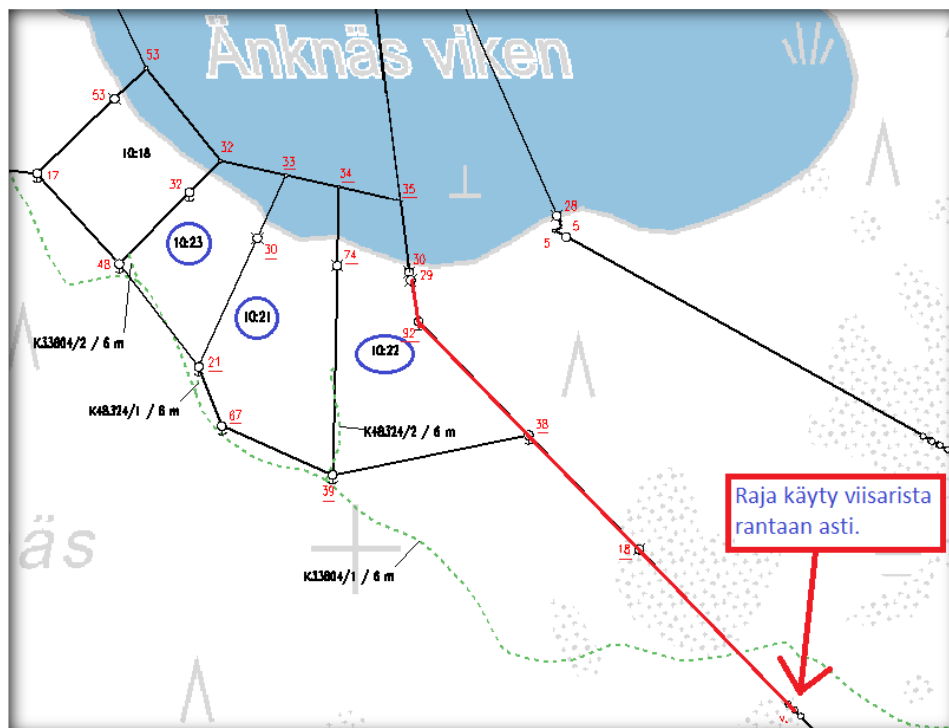


Kuva 13. Isojaon kartta ja vesialueen jaon toimituskartta [23].

Toinen näistä pulteista on ollut signaloitu ja rekisterikartalla maaraja on piirretty kyseiseen signaloituun pyykkiin (29) suoraan (kuva 12). Vesialueen jako -kartalla pultit on piirretty niin, että ne olisivat maarajan kanssa samassa kohdassa. Tässä kylässä on kuitenkin useita vastaavanlaisia kohtia, joissa pultit eroavat reilusti maarajan todellisesta paikasta, vaikka ne ovatkin toimituskartalla piirretty samaan kohtaan.

Toimituksessa tehtiin rajankäynti nautinnan mukaan. Suuntaa saatiin ylhäältä viisarikiven ja kantojen mukaan. Uuden pyykin 92 kohdalla toimitusinsinööri päätti kääntää rajan kohti vanhoja pultteja (kuva 14). Kyseisestä kohdasta löytyi myös piikkilankaa. Naapuritilalla 6:10 oli suoritettu metsänhakkuita, joiden yhteydessä nautintana on myös pidetty korkeita

kantoja sekä rannassa olevia pultteja. Toimitusinsinööri piti nautintaa perusteena rajankäynnille, vaikka isojaon kartalla raja jatkuu suorana aina rantaan asti. Jos rajaa olisi jatkettu suorana rantaan asti, se olisi tullut aika lähelle uutta pyykkiä 74 rannassa, jolloin lohkotila 10:22 olisi jäänyt lähes kokonaan ilman rantaa. Kukaan ei valittanut päätöksestä maa- oikeuteen. [27.]



Kuva 14. Rekisteritilanne toimituksen rekisteröinnin jälkeen [16].

4.3.1 Rajankäynti

Ennen kiinteistönmuodostamislain aikaa maastossa löytyvät merkit olivat ensisijainen peruste rajankäynnille [4, s.602]. KML ei kuitenkaan aseta rajankäynnissä mitään perustetta *ensisijaiseksi*, vaan ratkaisut on tehtävä tapauskohtaisesti toimitusinsinöörin harkinnan mukaan [26, kohta 9.1]. Omasta mielestäni maastossa löytyvät merkit rajasta ovat edelleen vahvoilla, jollei jotakin muuta pystytä osoittamaan. Monesti ihmiset kertovat, että vanhoja rajakiviä olisi aikanaan siirretty, mutta sen osoittaminen todeksi on vaikeata.

Huomioitava on myös se, milloin raja on viimeksi käyty, koska viimeisin lainvoimainen päätös syrjäyttää aikaisemmat päätökset [KML 104 §]. Toimituksen ajankohdasta voi usein päätellä muun muassa mittaustavan ja sen, millaisia rajamerkkejä kyseisenä aikana on käytetty. Kannattaa myös tarkistaa, millaisia pyykkejä samassa toimituksessa on muualla rakennettu ja millaiset numerot pyykkeihin on tehty. [13, s. 11.]

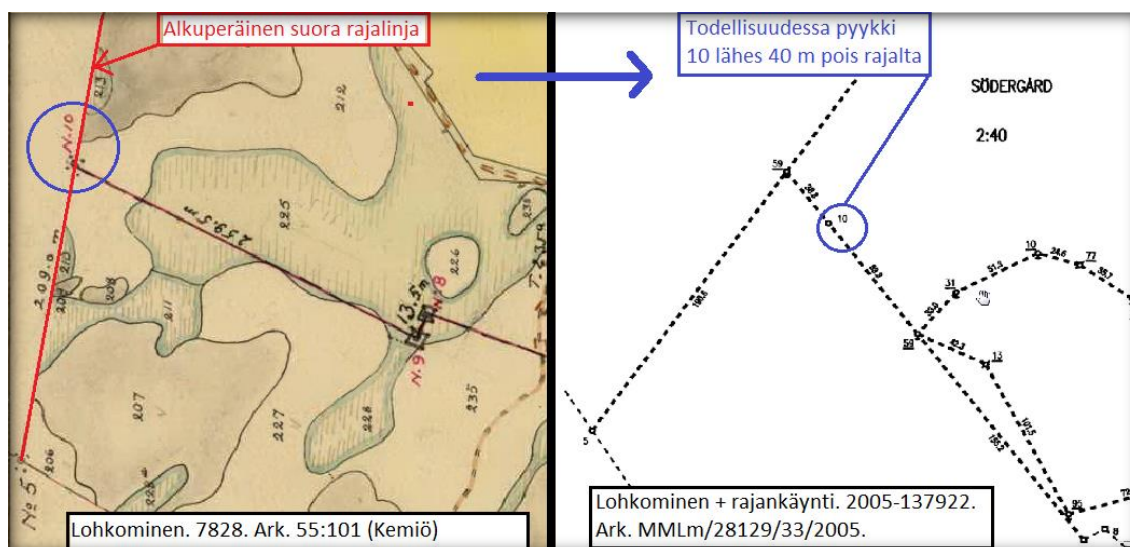
Toimitusten pöytäkirjoissa on mainittu, millaisia pyykkejä toimituksessa on rakennettu. Vanhoissa ja isoissa toimituksissa on yleensä erillinen pyykkiselitelmä, jossa on listattu pyykkien numero, laatu ja rajamitat seuraaviin pyykkeihin. Joskus mukana on jopa tarkat kivipyökin mitat (korkeus ja ympärysmitta). Ei ole kuitenkaan harvinaista, että etenkin isoissa toimituksissa, joissa on rakennettu paljon pyykkejä, pyykkien laatu on eri pöytäkirjassa verrattuna maastossa löytyvään. Ennen apuna oli ainoastaan vanha kartta ja siinä olevat rajamitat, mutta nykyään koordinaattien rooli on noussut yhä keskeisempään asemaan. Aina on kuitenkin pystyttävä arvioimaan koordinaattien luotettavuus ja tarkkuus. [13, s. 11.]

Joskus saattaa tilanne olla se, että vanhan rajamerkin paikka on selvä, mutta pyykki voi olla rikki tai asianosaiset haluavat vaikka kallioon kaiverretun pyökin tilalle helpommin löydettävän pulttipyökin. Tällaisen vanhan rajamerkin kunnostaminen tai sen korvaaminen uudella on myös tehtävä rajankäyntinä [KML 108 §].

Useita satoja metrejä pitkille rajoille on aikanaan rakennettu rajaviisareita. Useimmiten rajaviisarit ovat peräkkäisiä kiviä rajan suuntaisesti. Kiviä on yleensä vähintään kolme kappaletta, ja niihin ei ole hakattu numeroa. Viisareita tehtiin pitkille rajoille 200 metrin välein ja ne pyrittiin yleensä tekemään maaston korkeimmille kohdille. Ensimmäinen viisari laitettiin yleensä noin 50 metrin päähän rajapyökestä, jotta alkusuunnan määrittäminen olisi helpompaa. Kivien lisäksi viisari voi esimerkiksi olla kallioon hakattu viiva tai oja. Pitkällä ja suoralla rajalla voi olla useita rajaviisareita, ja ne saattavat poiketa hieman sivulle rajapyökkien välisestä suorasta linjasta. Tällaisessa tapauksessa raja kulkee viisareiden kautta. Jos poikkeama on suuri, pitää tietenkin arvioida, onko rajaviisari enää alkuperäisellä paikalla vai mahdollisesti siirretty. [4, s.172.]

Vanhoista tiloista on myöhemmin saatettu lohkoa osia, jolloin on pyykittetty uusia välirajoja vanhalle rajalinjalle. Tarkoitus lohkomisissa on ollut pyykittää suoraan vanhalle

rajalle, mutta syystä tai toisesta rakennettu pyykki on irti rajalta (kuva 15). Tällaisessa tapauksessa on huomioitava, että alkuperäinen raja on määräävä.



Kuva 15. Rajamerkki 10 on vanhalla kartalla rajalinjalla, mutta maastossa eri paikassa [23].

Joskus taas pyykki on laitettu tarkoituksella irti rajasta, jos ei ole pystytty pyykkittämään suoraan vanhalle linjalle esimerkiksi ojan tai tien takia (kuva 16). Tällaisten pyykkien kanssa pitää olla tarkkana etenkin metsähakkuita suoritettaessa, ettei oteta suuntaa irti linjalta olevasta pyykistä. Asia on helposti tarkistettavissa toimituskartalta. Pienimittakaavaiselta rekisterikartalta tällaista asiaa ei välttämättä edes huomaa, vaikka se olisi-kin siihen oikein merkattu. Kuvan 15 tapauksessa myös vanhassa rajamittassa on virhettä noin 20 metriä. Aina pitää kuitenkin pyrkiä saamaan rajapyykki vanhalle rajalle epäselvyyksien välttämiseksi.



Kuva 17. Korppoon kylien välinen vesirajankäynti (ark. 46:3), rekisteröity 24.9.1917 [23].

4.4 Rantarajat ja vesijättö

Rantaan rajoittuvaa määrää alaa lohkottaessa on oltava tarkkana, koska luonnollinen rantaraja ei ole niin yksiselitteinen verrattuna kahden rajapyykin väliseen suoraan rajalinjaan. Sillä, miten rantarajan sijainti määritellään lohkomisessa, on merkitystä määrää alan ulottuvuuteen. Etenkin kun kyseessä on rantarakennuspaikka, pitää määrää alan osalta varmistaa, että rakennusjärjestyksen mukainen pinta-ala saavutetaan. Jos tällaisessa tilanteessa lasketaankin virheellisesti vesijättöä mukaan, voi siitä muodostua ongelmia tulevaisuudessa. [28.]

Arkistotutkimuksilla pitää kylä- ja tilakohtaisesti selvittää milloin raja on muodostunut kyseisen maa- ja vesialueen välille. Toiseksi pitää selvittää maan nousu kyseisellä merenranta-alueella. Usein tilanne on se, että rantaraja lasketaan aina isojaosta asti eli enimmillään reilusti yli 200 vuoden takaa. Turun saaristossa maa on noussut 200 vuoden aikana 70–90 cm paikasta riippuen. Pohjanmaalla nousu on ollut noin puolet enemmän. Jos ranta on loivaa, voi vesijättöä olla useita kymmeniä metrejä kiinteistön edustalla. [13, s. 23.]

Järven, joen tai lammen rannalla tilanne on toinen vedenpinnan korkeutta arvioitaessa. Järven pintaa on saatettu joskus nostaa tai laskea, jolloin tämä on huomioitava. Jos ei muuta tietoa ole, voidaan vedenpinnan olettaa säilyneen ennallaan. [28.]



Kuva 18. Raja käyty ja pyykitetty vesijättöä vastaan lohkomisen yhteydessä [16].

Toimituksessa rantarajan paikka on määriteltävä ja tarvittaessa tehdään rajankäynti, jossa vesijätön vastainen raja voidaan myös pyykittää (kuva 18). Nykyään ranta saadaan yleensä kartoitettua satelliittimittauksella tai takymetrillä. Merenrannalla mitattaessa pitää ottaa huomioon meriveden korkeus mittaushetkellä. Kovalla tuulella meriveden korkeus voi muuttua jopa kymmeniä senttejä päivän aikana. Ilmatieteen laitokselta saa tunnin välein päivitettyä tietoa meriveden korkeudesta [32].



Kuva 19. Kartoitettu vesijätön raja, osa rannasta muokattua. Rantaraja on syntynyt isojaossa.

Kuvassa 19 on maastomittauksella määritelty vanhan rantarajan paikka lohkomisen yhteydessä. Kuvan oikeassa reunassa näkyy hyvin, että rantaa on muokattu. Joskus tilanne voi olla se, että koko lohkotilan ranta on muokattu, jolloin vanhan rantarajan määrittäminen voi olla hankalaa. Tällaisessa tapauksessa voidaan rantaviivan tulkinnaassa apuna käyttää myös vanhoja toimituskarttoja sekä ilmakuvia (kuva 20). Kuvassa 20 näkyy, että edustalla oleva kari on laskettu emätilaan kuuluvaksi jo vanhassa toimituksessa. Karin ja pääsaaren välissä on vesijättöä. Ilmakuvassa näkyvä rantaraja on satelliittimittauksella kartoitettu.



Kuva 20. Ilmakuvalla näkyy kartoitettu rantaraja verrattuna vanhaan toimituskarttaan [16; 23].

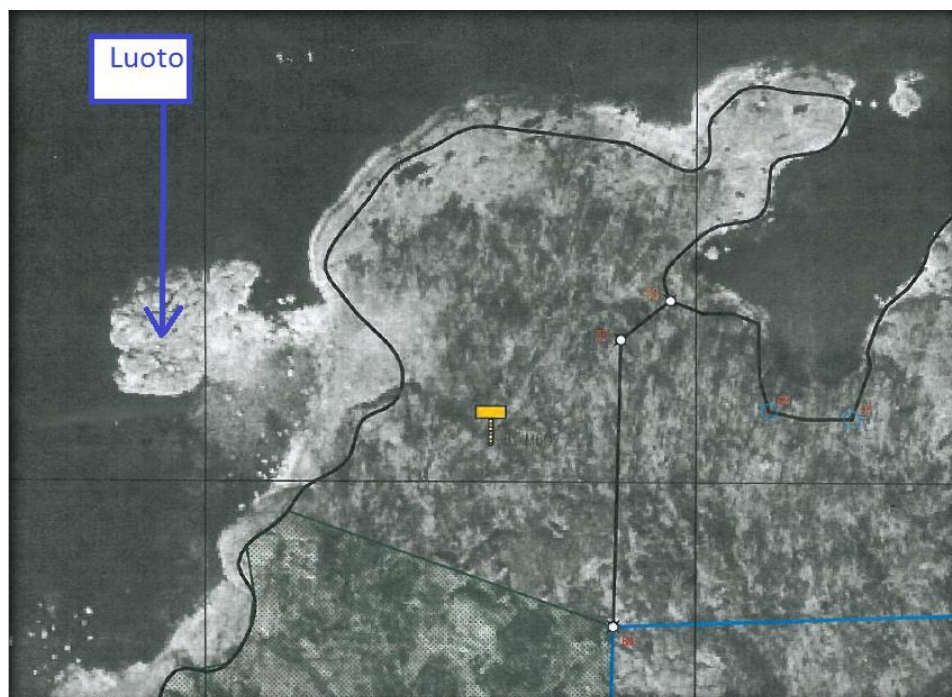
Lohkomisen ja lohkotilan omistajan kannalta on tärkeätä tietää, rajoittuuko määräala yksityiseen tai yhteiseen vesialueeseen. Nykyisen lainsäädännön mukaan, rannalla lohkottaessa, lohkotilan on lunastettava *yksityinen vesijättö* rantansa edustalla lohkomisen yhteydessä tai muuten menettää lunastusoikeutensa kyseiseen vesijättöön [KML 60 § ja KML 293 a §]. Jos edustalla on *yhteinen vesialue*, lunastusta ei ole pakko tehdä lohkomisen yhteydessä, vaan sen voi tehdä myöhemminkin. Käytännössä tästä seuraa lähes aina se, että lohkottaessa yksityisen vesialueen rannalta, lohkotila lunastaa vesijätön lohkomisen sivutoimituksena tehtävässä vesijätön lunastuksessa. [13, s. 22; 12.]

4.5 Emäkiinteistön epäselvä ulottuvuus

Lohkomisessa saattaa tulla eteen sellainen tilanne, että emäkiinteistön ulottuvuus on epäselvä. Jos epäselvyys koskee myös määräalaa, tulee se ratkaista lohkomisen yhteydessä tekemällä kiinteistönmääritys [KML 101 §]. Epäselvyys voi johtua esimerkiksi epäselvästä toimituskartasta tai virheestä kiinteistörekisterikartalla. Usein epäselvyydet liittyvät saaristoalueella kareihin ja luotoihin, kuten seuraavassa esimerkkitapauksessa.

Lohkominen ja kiinteistönmääritys 2010-361341 (MMLm/18118/33/2010)

L ja J olivat ostaneet saaresta määräalan, joka oli tarkoitettu rakennuspaikaksi. Määräala käsittää myös länsipuolella sijaitsevan luodon (kuvat 21 ja 22). Kauppakirjan mukaan luodon omistajuus käsitellään lohkomistoimituksessa.



Kuva 21. Tilanne rekisterissä ennen toimitusta [16].

Lohkominen. Luoto on piirretty isojaon kartalle, mutta siitä ei ilmene selkeästi, kenelle luoto kuuluu. Pöytäkirjassa todetaan, että muut saaret ja luodot pitää ensisijaisesti jakaa tilalle, jonka nautintaan ne riidattomasti kuuluvat. Jos saari tai luoto ei kuulu minkään tilan nautintaan riidattomasti, pitää se laskea kuuluvaksi samaan tilaan kuin viereinen saari tai yhteiseksi, jos viereinen saari on yhteinen. Maannousu on ollut isojaon jälkeen noin 75 cm.



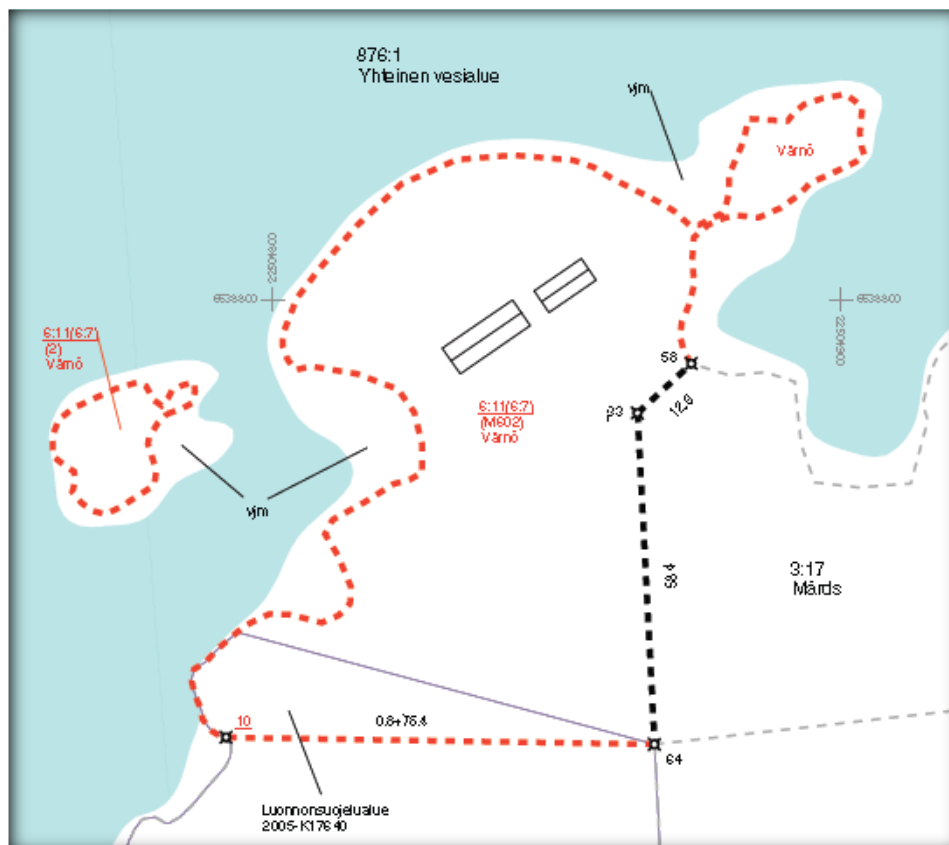
Kuva 22. Ote määräalan kauppakirjasta [29].

Kalastuskunnan edustaja oli sitä mieltä, että luodon pitää kuulua kylän yhteisiin maa-alueisiin ja viittasi isojakoasiakirjan loppuosaan, jossa on lueteltuna ne saaret, jotka on jätetty yhteisiksi sekä tekstiin ”kaikkine ympäröivine pienine luotoineen ja karikkoineen”. Toimitusinsinööri päätti, että pinta-alaltaan 330 m²:n luoto kuuluu tilaan, josta määräala lohkotaan (kuva 23). Perusteluissa mainitaan muun muassa etäisyyden olevan kyseiseen kiinteistöön kaikkein lyhin ja kenelläkään muulla ei voida katsoa olevan nautintaa luotoon. Lisäksi luodon korkeus on noin 2,5 metriä, joten sen ei voida katsoa olevan vesijättöä.

Käsittely maa-oikeudessa. Kalastuskunta valitti maa-oikeuteen. Maa-oikeus toteaa perusteluissaan, että kysymyksessä oleva isojako on suoritettu yli 200 vuotta sitten ja toimitus on käsittänyt varsin laajan ja rikkonaisen vesialueen lukemattomine saarineen. Tästä johtuen on ymmärrettävää, että kaikkia vähäisiä alueita ei ole jakokirjassa selitetty yksityiskohtaisesti ja, että myös alueiden pinta-aloissa on mittausteknisistä syistä voinut olla huomattaviakin puutteita ja virheitä.

Koska jakokirjan alussa on todettu, että alueet muodostetaan isoiksi yksiköiksi, maa-oikeus piti ilmeisenä sitä, että taloille yksityisiksi maiksi annet-

tujen alueiden vieressä sijaitsevat pienet karit ja luodot on ajateltu kuuluviksi kyseiseen taloon. Pienistä kareista ja luodoista on siten yhteisiksi mielletty ainoastaan ne kohteet, jotka sijaitsevat muutoin yhteiseksi jääneiden alueiden välittömässä läheisyydessä. Valitus hylättiin.



Kuva 23. Ote rekisteröidystä toimituskartasta [29].

4.6 Uudet rajat

4.6.1 Uudet maarajat

Kun tulkinta luovutuskirjan rajoista on tehty, pitää määräalan rajat merkitä maastoon ja kartoittaa. Kartoituksen seurauksena määräalalle saadaan pinta-ala. Jos lohkotaan samaan tilaan sekä maa- että vesialueita, pitää näille mitata pinta-alat myös erikseen, koska kiinteistörekisteriin merkitään molemmat. Rajamerkeille ja -pisteille määritellään myös koordinaatit. Mittaukset tehdään nykyään lähes kokonaan RTK-mittauksena (Real Time Kinematic) eli satelliittimittauksena. Apuna voidaan käyttää takymetrimittauksia sekä suorakulmaista mittauksia.

Uudet kiinteistörajat merkitään rajapyykein (kuva 24) maastoon. Erilaisia rajapyykkejä, joita nykyään voidaan käyttää, ovat putkipyykki, yksikivinen pyykki, pulttipyykki, nelikulmainen pyykki, viisikivinen pyykki sekä viisipaaluinen pyykki. Pyykit on myös numeroitava. Nykyaikaisissa pyykeissä on numerot valmiina. Raja voidaan jättää merkitsemättä erityisestä syystä, jos merkitseminen ei ole tarpeen kiinteistöjaotuksen selvyyden vuoksi eikä muodostettavan kiinteistön omistaja merkitsemistä vaadi. Myös selvä luonnollinen raja voidaan jättää merkitsemättä [KML 185 §]. Jos rajapyykkiä ei voida laittaa rajan päätepisteeseen, se voidaan laittaa rajalle toiseen paikkaan tai rajan jatkeelle. Sidemitat päätepisteeseen laitetaan toimituskartalle (kuva 16). [31, kohta 7.1.]



Kuva 24. Rajapyykkejä eri aikakausilta. Nelikulmainen pyykki, maakivipyykki (ei enää nykyään rakenneta) sekä pulttipyykki näkyvöityskappaleella.

Jos uusi kiinteistöraja on yli 300 metriä pitkä, välille pitää rakentaa myös pyykkejä. Näitä välipyykkejä rakennetaan 50–300 metrin välein. Paikat valitaan maaston mukaan, mieluiten niin, että niistä on hyvä näkyvyys rajaa pitkin molempiin suuntiin. Välimerkkejä voidaan rakentaa lyhyemmillekin rajoille, etenkin jos asianosaiset haluavat tai maastossa on isot korkeuserot. Uusia rajaviisareita ei enää nykyään tehdä. [31, kohta 7.1.]

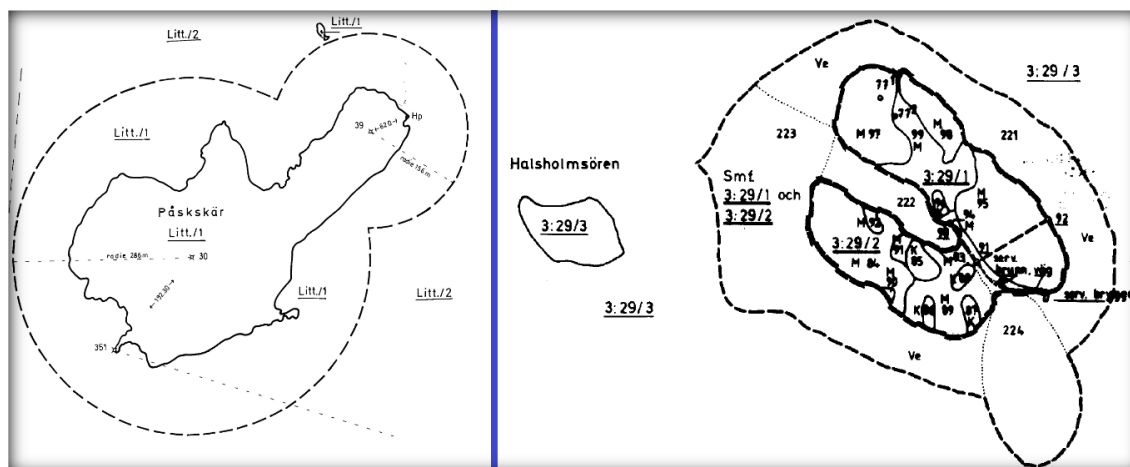
Uudet rajat avataan niin leveäksi, että rajalinjan paikka on maastossa selvästi havaittavissa [KMA 55 §]. Toimitusinsinööri päättää, miten leveäksi raja-aukko raivataan. Tähän vaikuttaa myös puusto ja kasvillisuuden tiheys. Pihassa ja puutarhassa ei istutuksia tai puita kaadeta ilman maanomistajan lupaa kaavatilanteesta riippumatta. [30, kohta 6.2.2.]

Toimituksen pöytäkirjassa mainitaan mittausluokka. Mittausluokkia on neljä. Haja-asutusalueella mittaukset tehdään pääosin luokissa 3 ja 4. Tarkkuudeltaan heikoimmassa neljännessä mittausluokassa rajamerkkien sijaintitarkkuus (RSK-luku) tulee olla 0,5 metriä tai parempi. Mittausluokissa 1–3 rantaraja tai muu luonnollinen raja täytyy kartoittaa, jollei sitä ole tehty jo aiemmin jonkin toimituksen yhteydessä. Mittausluokassa 4 voidaan muutakin aineistoa käyttää hyödyksi, kuten maastotietokantaa tai

ilmakuva. Käytännössä, jos kartoitettu piste on mitattu suoraan satelliittimittauksella kohteen päältä, RSK-luku on 0,1 m. Kun toimitus on rekisteröity, lähetetään asiakkaalle toimituskartan mukana myös koordinaattilista pyykeistä. [31, kohta 4.3.]

4.6.2 Uudet vesirajat

Vesirajoja ei enää nykyään tarvitse merkitä rannoille paripyykein (kuva 25). Riittää, että vesirajat piirretään toimituskartalle ja määritellään koordinaateilla rajapisteinä. Mielestäni kannattaa lohkomisen yhteydessä kysyä asianosaisilta, haluavatko he, että suunnatpyykit laitetaan vesirajoja varten maastoon. [31, kohta 7.2.]



Kuva 25. Pyykitetty vesiraja sekä ainoastaan toimituskartalla piirretty vesiraja [23].

4.7 Rasiteoikeudet

Rasiteoikeudet käsitellään myös lohkomistoimituksessa. Uusista rasiteoikeuksista on usein sovittu jo saantokirjassa. Rasiteoikeuksista voidaan kuitenkin sopia vielä lohkomistoimituksessakin. Toimituksessa tehty sopimus merkitään pöytäkirjaan [KML 176 §]. Rasiteoikeuksien käsittely toimituksessa muuttui kiinteistönmuodostamislain voimaan tultua. Jakolain aikaan emätilan vanhat oikeudet periytyivät automaattisesti sekä lohko-tiloille että kantatilalle. Nykyään vanha oikeus periytyy vain yhdelle muodostettavista kiinteistöistä [KML 159 §]. Jos vanha oikeus kuitenkin on tarpeellinen useammalle kiinteistölle, pitää muita muodostettavia kiinteistöjä varten perustaa uusi oikeus.

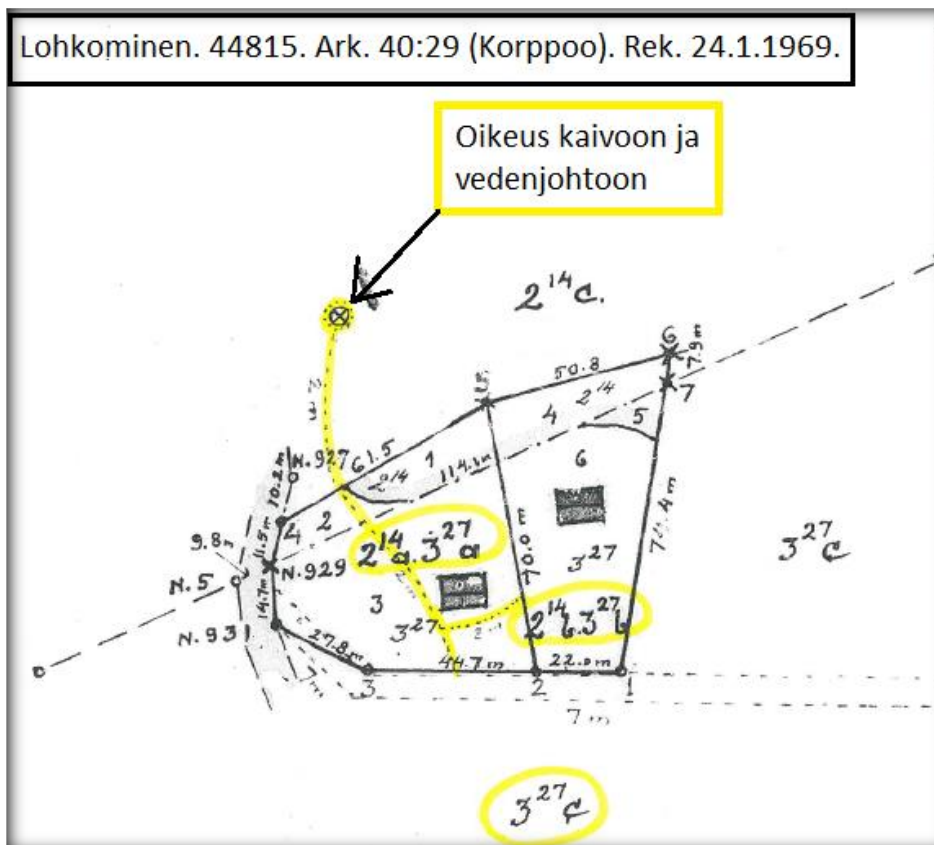
4.7.1 Vanhat oikeudet

Kaikki lohkotilaan kohdistuvat vanhat rasiteoikeudet käydään läpi arkistotutkimuksissa ennen toimitusta. Toimituksen yhteydessä, kun muodostetaan uusia kiinteistöjä, täytyy vanhat merkinnät kohdistaa oikeisiin kiinteistöihin. Jos emätilan vanha oikeus on kuitenkin tarpeellinen useammalle uudelle kiinteistölle, tulee asia käsitellä kuin uutta oikeutta perustettaisiin [KML 159 §]. Tästä aiheutuva mahdollinen lisärasite rasiitetulle kiinteistölle voi johtaa korvauksiin [KML 164 §]. [13, s. 34.]

Vanhat oikeudet piirretään uudelle toimituskartalle, jos mahdollista. Joskus vanhoissa toimituksissa perustetut oikeudet on jätetty piirtämättä alkuperäiselle toimituskartalle ja asia todetaan vain pöytäkirjassa. Toimituksen yhteydessä voidaan myös poistaa tarpeettomat oikeudet [KML 159.3 §]. Oikeutettujen kiinteistöjen omistajat pitää kutsua toimitukseen, jos rasite aiotaan poistaa tai muuttaa. Nykyään voidaan vanhoja rasiteoikeuksia poistaa myös viranomaispäätöksellä [KML 165 §] eikä ainoastaan toimituksen yhteydessä, jos poistamisesta ja siitä aiheutuvien menetysten korvaamisesta on sovittu. [13, s. 34.]

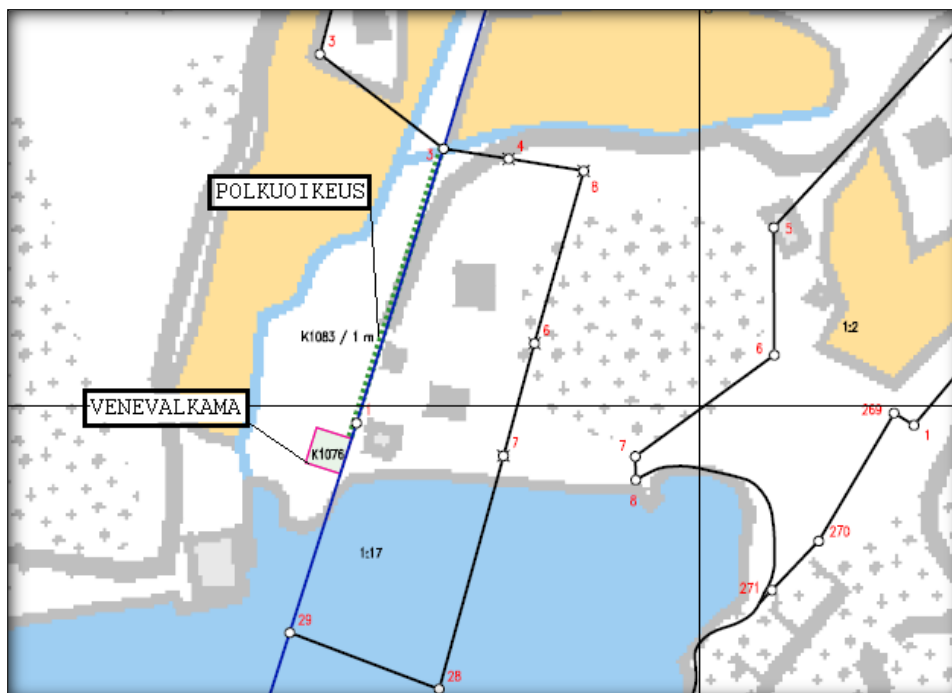
Kiinteistörekisterikartassa voi olla puutteita, ja samaa pätee myös kiinteistörekisteriotteeseen koskien vanhoja rasitteita ja oikeuksia. Jos tilasta tulostetaan kiinteistörekisteriote, siinä ei välttämättä näy kaikki tilaan kohdistuvat vanhat rasitemerkinnät. Jos sitten tällaista otetta käytetään esimerkiksi kaupanteossa, voi lohkomisvaiheessa tulla yllätyksiä vastaan. Toimituksessa voi esimerkiksi selvitä, että lohkotilan alueella kulkeekin vanha tieoikeus keskellä pihaa. Tällainen tieto tulee usein yllätyksenä myös määräalan luovuttajalle.

Vanhoja rasiteoikeuksia ei aina löydy maastosta, vaan ne on ainoastaan piirretty toimituskartalle (kuva 26). Voi olla, että rasiteoikeutta ei enää tarvita tai sitä ei ole koskaan käytettykään. Vanhat rasiteoikeudet saadaan selville, kun tilasta otetaan koko muodostumishistoria esille ja tutkitaan vanhoista toimituksista kaikki mahdolliset rasitteet, jotka kohdistuvat nykyiseen emäkiinteistöön ja erityisesti lohkotiloihin. [13, s. 44.]



Kuva 26. Kaivo- ja vedenjohto-oikeus piirretty vanhalla toimituskartalla [23].

Lohkomisten yhteydessä tämä tarkistus tehdään lohkotilojen osalta, mutta ei yleensä kantatilaksi jäävän kiinteistön osalta, koska se on työlästä ja aikaa vievää työtä. Kaikki vanhat merkinnät eivät myöskään näy rekisterikartalla. Uudet toimituksessa 1.1.1997 jälkeen perustetut oikeudet sen sijaan tallennetaan niin sanottuina käyttöoikeusyksiköinä (kuva 27) ja ne jäävät myös näkyviin rekisterikartalle toimituksen rekisteröimisen jälkeen. Valitsemalla kartalta käyttöoikeusyksikkö, sen tiedot saadaan näkyviin. Näitä tietoja ovat esimerkiksi oikeutetut ja rasitetut tilat sekä toimituksen arkistotunnus.



Kuva 27. Käyttöoikeusyksiköt rekisterikartalla. Polku- ja venevalkamaoikeus. [16.]

Vanhoja merkintöjä voidaan myös muuttaa käyttöoikeusyksiköiksi. Tällaista perusrannusta on viime vuosina tehtykin. Esimerkiksi vanhoja kaivo- ja venevalkamarasitteita on käyty läpi vanhoilta toimituksilta ja ne on muutettu käyttöoikeusyksiköiksi. Sijainti määritellään vanhoista toimituskartoista. Toimitusten maastomittauksien yhteydessä näitä vanhoja kaivoja voidaan kartoittaa, jolloin sijaintitarkkuus paranee. Ongelmana vanhoissa rasiteoikeusalueissa on usein se, että niitä ei ole mitenkään merkattu maastoon. Niiden sijainti on piirretty toimituskartalla ja koko on yleensä annettu metreinä, esimerkiksi 10 m x 25 m auto- ja venepaikkarasite. [13, s. 44.]

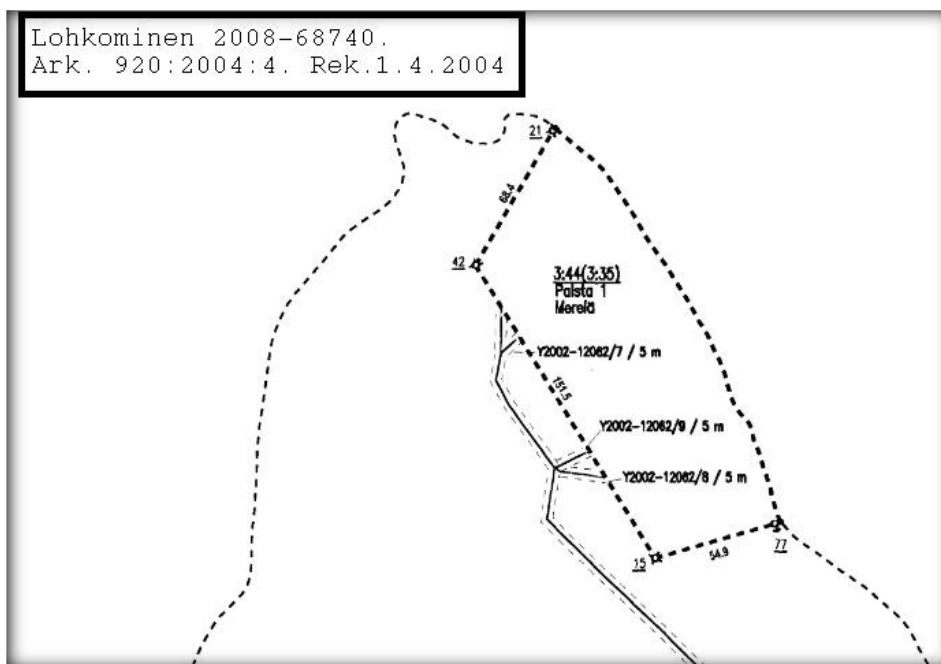
4.7.2 Uudet oikeudet

Nykyään lohkomisen yhteydessä on järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys kullekin muodostetulle kiinteistölle ja niiden kaikille palstoille. Kulkuyhteys on perustettava kadulle, yleiselle tielle (maantie) tai tiekunnan yksityistielle pääsyä varten [KML 156.3 §]. Poikkeuksena tästä säännöstä voidaan mainita saareissa sijaitseva kiinteistö, johon ei ole tieyhteyttä.

Uusien tieoikeuksien leveys pitää myös määritellä. Toimituksessa kannattaa tuoda asi-anosaisille esiin se seikka, että rakennettavan tien ojat ja luiskat sisältyvät tieoikeuden leveyteen [YksTL 5 §]. Tämän vuoksi 5 metriä on mielestäni melkein pä minimileveys nykyisissä tieoikeuksissa. Toisaalta oja ei aina tarvita, kuten kallion päällä kulkevissa teissä. Tieoikeuden leveys voi myös vaihdella tien eri osuuksilla. Yksityisen tien käyttöä voidaan myös rajata koskemaan vain tietynlaista liikennettä. [13, s. 38; 35.]

Jos toimituksessa perustetaan uusi tieoikeus rakentamattomaan tiehen, täytyy sen paikka merkitä maastoon. Tien keskilinjan merkintä voidaan tehdä esimerkiksi puupaa-luilla, merkintänauhoilla tai spraymaalilla. Rasitealueet, kuten venevalkama ja auto-paikka, merkataan maastoon rajapyykeillä [KML 185 §]. Merkkaaminen voidaan kuitenkin jättää tekemättä, jos se on ilmeisen tarpeetonta. Jos pyykkejä ei laiteta, kannattaa rasitealueen kulmapisteille antaa ainakin koordinaatit ja merkitä ne rajapisteinä tai paa-luina toimituskartalle. [33, s. 18.]

Kun lohkotilan yhdellä palstalla sijaitsee useampi rakennuspaikka, voidaan näille kaikil-le tuleville rakennuspaikoille perustaa samassa toimituksessa omat tieoikeudet ja liit-tymät kantatilan kautta (kuva 28). Tämä käy ilmi korkeimman oikeuden päätöksestä KKO:2004:21. Päätöksessään korkein oikeus totesi osapuolten sopineen sopimusosi-tuksessa tieoikeuksien perustamisesta kantatilan alueella, joten siitä ei katsottu aiheu-tuvan säännöksessä [YksTL 8 §] mainittua huomattavaa haittaa.



Kuva 28. Tioikeudet ja liittymät perustettu kaikille rakennuspaikoille [23].

Perheenjäsenten välisissä luovutuksissa on usein sovittu rasiteoikeuksista, kuten vaikkapa kaivo-oikeudesta kantatilan puolella. Lohkomistoimituksessa osapuolet kuitenkin sopivat, ettei rasiteoikeutta perusteta vaan se jätetään niin sanotusti henkilökohtaiseksi oikeudeksi. Tämä tehdään sen vuoksi, että oikeutettu kiinteistö saatetaan luovuttaa edelleen ulkopuoliselle, jolloin oikeus kaivoon ei kuulu mukaan. Jos taas perustetaan rasiteoikeus kaivoon, se seuraa kiinteistön mukana. Rasiteoikeuksien muutoksista voidaan toki sopia ennen edelleen luovutusta, mutta oikeuksien muutokseen tarvitaan toimitus tai rekisterinpitäjän päätös, jotka maksavat.

Lohkomisessa perustettavien oikeuksien sijainti pitää tietää [KML 158.1 §], koska ne merkitään kiinteistörekisteriin ja toimituskartalle pöytäkirjamerkinnän lisäksi. Kauppakirjassa saattaa olla maininta siitä, että määräalalla on oikeus tehdä porakaivo kantatilan puolelle, jos omalta alueelta ei löydy sopivaa paikkaa. Lohkomisvaiheessa ei kuitenkaan vielä tiedetä, tarvitseeko kaivoa tehdä kantatilan puolelle vai ei. Mahdollisen rasiteoikeuden tarve ja sijainti on siis epävarma. Tällaisessa tapauksessa pitää toimitusta lykätä, kunnes sijainti on selvillä tai sitten oikeus perustetaan erillisessä toimituksessa myöhemmin. [35.]

4.7.3 Vanhan tien rakentamiskustannukset

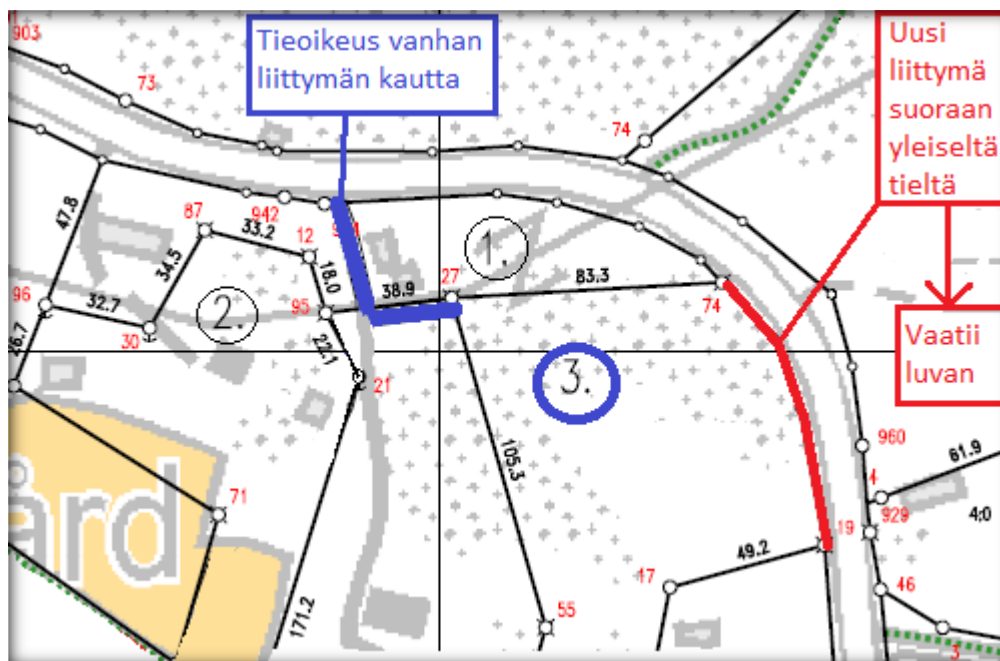
Jos toimituksessa perustetaan tieoikeus olemassa olevaan tiehen, joka on alle 15 vuotta vanha, pitää rakennuskustannukset käsitellä toimituksessa. Uusi tienkäyttäjä voidaan velvoittaa maksamaan kohtuullinen korvaus tien tekemisen kustannuksista. Tien tekemisestä kulunut aika ja siitä saatava hyöty on otettava huomioon [YksTL 24 §]. Korvaus määrätään vain jos tieosakkaat yhdessä tai joku heistä korvauksen määräämistä vaatii. [13, s. 40.]

4.7.4 Tieoikeudet yhteisiin maa-alueisiin

Määräalaan saattaa kuulua osuus yhteen tai useampaan yhteiseen maa-alueeseen. Toimituksessa tulee ratkaistavaksi, perustetaanko näihin yhteisalueisiin kuluoikeudet. Yhteiseen alueeseen voidaan perustaa kulkuyhteys *kiinteistön omistajan vaatimukselta* sellaiselle kiinteistölle, jolla on kyseiseen alueeseen osuus [KML 156.4 §]. Tieoikeuksien mahdollinen perustaminen useisiin yhteisiin maa-alueisiin nostaa todennäköisesti toimituskuluja, koska tieyhteydet kulkevat luultavasti useiden ulkopuolisten tilojen alueella. Pääsääntöisesti näitä oikeuksia yhteisalueisiin ei perusteta lohkomisen yhteydessä. [13, s. 41; 35.]

4.7.5 Liittymä yleiseen tiehen

Jos lohkotaan määräala, joka rajoittuu yleiseen tiehen (kuva 29), ei tieoikeutta välttämättä tarvitse perustaa ollenkaan. Jos määräalalle kuitenkin tarvitaan uusi liittymä, pitää hakea liittymälupaa.



Kuva 29. Tieyhteys yleiseltä tieltä alueelle 3. Kaksi eri vaihtoehtoa. [36.]

Lupaa haetaan ELY-keskukselta, mielellään jo ennen lohkomista. Lupa tarvitaan myös vanhan liittymän laajentamiseen tai muuttamiseen. Hakemuksessa pitää olla kartta (mittakaava 1:20 000) alueesta, asemapiirros, josta näkyy liittymän paikka, ote mahdollisista vahvistetuista kaavoista tai luonnoksista sekä selvitys muista mahdollisista tiejärjestelyistä tontille. Liittymän paikka on myös merkattava maastoon. [34.]

4.8 Yhteisalueosuudet

Saantokirjassa voidaan sopia yhteisalueosuuksien jakaantuminen kantatilan ja lohkotilan välillä. Osuuksien jakautuminen voidaan määritellä murtolukuina, prosentteina tai pinta-alojen suhteessa. Useimmiten jakoperusteena käytetään nykyään maapinta-aloja. Myös siinä tapauksessa, kun jakautumisperustetta ei ole erikseen mainittu [KML 150.2 §]. *Erityisestä syystä* jakoperusteena voidaan käyttää muuta kohtuullista perustetta [5, kohta 2.11.2]. Tällainen erityinen syy voi olla tilanteessa, jossa saantokirjassa on sovittu osaluvun tai manttaalin mukainen osuus yhteisiin. Tällöin jakoperusteena käytetään tilusten likimääräisten arvojen suhdetta [KMA 18 §].

Silloin tällöin saantokirjoissa on virheitä yhteisalueosuuksien määrittämisessä. Kohta on kokonaan jäänyt pois saantokirjasta ja sitten lohkomisessa tuleekin ilmi, että lohkot-

lan on sittenkin tarkoitus saada osuudet yhteisiin alueisiin. Tätä ei voida kuitenkaan sopia suullisesti lohkomisessa, vaan se on tehtävä määrämuotoa [MK 2:1 §] noudattaen [5, kohta 2.11.2]. Poikkeuksina voidaan mainita perinnönjako ja jakosopimus, joissa toimituskokouksessa tehty sopimus katsotaan riittäväksi [33, s. 16]. Korkeimman oikeuden tapauksessa (KKO:2002:95) tällaiseen tapaukseen on otettu kantaa. Kyseisessä tapauksessa jakokirjassa ei mainittu, miten tilaan kuuluneet osuudet jaetaan. Korkein oikeus toteaa keskeisenä perusteluna, että ositus- ja perinnönjakokirjasta ilmenee perinnönjaossa olleen tarkoituksena jakaa jäämistö *kokonaisuudessaan* tasajakoperiaatteella. Päätös oli, että osuudet jaetaan maapinta-alojen suhteessa.

Toinen yleinen virhe on se, että saantokirjassa annetaan osuus jonkin yhteisalueen yhteen palstaan, vaikka samaan yhteisalueeseen kuuluu useampi erillinen palsta. Kylässä voi olla esimerkiksi useita yhteisiä venevalkama-alueita, jotka ovat kuitenkin samaa rekisteriyksikköä. Tällainen määrittely on kuitenkin mahdotonta. Jos osuuden saa, se käsittää kyseisen yhteisalueen kaikki palstat [KML 152.2 §].

4.9 Kaksoisluovutus

Kaksoisluovutus tai osittainen kaksoisluovutus on tilanne, joka joskus tulee lohkomisessa esille. Tällainen tilanne voi syntyä, jos samasta tilasta on luovutettu vierekkäisiä alueita ja ne lohkotaan samassa toimituksessa. Näiden alueiden kauppakirjoissa on saatettu käyttää erilaisia määrittelyjä ja liitekarttoja määräalojen rajoista. Tämän seurauksena voi syntyä tilanne, että nämä kauppakirjat ovat ristiriidassa keskenään. Tyypillinen tapaus tällaisesta on tämän työn luvussa 4.1 oleva esimerkkitoimitus (lohkominen 2010-354214).

Esimerkki eräänlaisesta ”kaksoisluovutuksesta”

Yksi tapaus, johon kerran törmäsin, sopii hyvin tähän esimerkiksi. Yhdestä rantakiinteistöstä luovutettiin kauppakirjoilla 6 kappaletta vierekkäisiä alueita samana päivänä ja ne lohkottiin samassa toimituksessa. Maastossa tontteja oli kuitenkin käyty katsomassa useaan eri otteeseen ennen

kaupantekoa. A ja B olivat ostaneet näistä kuudesta tontista keskimmäiset toisiinsa rajoittuvat tontit. Kaikissa kauppakirjoissa oli käytetty samaa liitekarttaa ja lisäksi rajojen paikat oli merkattu maastoon. Tämän suhteen ei siis epäselvyyksiä ollut.

Pari kuukautta kaupanteon jälkeen A ja B sattuiivat samaan aikaan paikalle tonteille. Tuolloin kävi ilmi, että heille molemmille oli maastossa kiinteistövälittäjän toimesta osoitettu sama tontti. Kauppakirjat tosin oli tehty vierekkäisistä tonteista. Eli B:lle oli maastossa osoitettu eri alue, minkä hän kauppakirjalla sitten osti. Tontit olivat maastoltaan ja kooltaan samankaltaiset. Kumpikaan tonteista ei myöskään rajoittunut vanhoihin kiinteistörajoihin, rantaa lukuun ottamatta.

Tämän jälkeen B meni kiinteistövälittäjän puheille ja kertoi tapahtuneesta virheestä. Kiinteistövälittäjä ei myöntänyt virhettä. Tällaisessa tilanteessa virhe pitäisi tietenkin jollakin tavalla todistaa, koska muuten se on sana sanaa vastaan. B sattui kuitenkin olemaan ammatiltaan valokuvaaja, ja hän oli kuvannut maastossa kaikki rajan paikat, jotka esittelyvaiheessa hänelle näytettiin. Lopulta asia sovittiin rahallisesti ja B piti tontin, jonka hän kauppakirjan liitekartan mukaan oli alun perin ostanut.

Jos kaksoisluovutustilanteeseen joudutaan, vahvemmillä on se osapuoli, joka on hakenut ensiksi lainhuutoa eikä se, jonka luovutus on tehty ensiksi [MK 13:3.1 §]. Jos lainhuutoa haetaan samana päivänä, ratkaisee aikaisempi luovutus. [2, s. 67].

4.10 Kantakiinteistön määrittäminen ja lohkominen useaksi kiinteistöksi

Joskus lohkomisessa on sellainen tilanne, että koko tila on jaettu esimerkiksi perinnönjaossa osiin ja kaikille osille on myönnetty määräalan lainhuuto. Toimituksessa on päätettävä mikä näistä osista jätetään kantakiinteistöksi. Asianosaiset voivat sopia siitä tai sitten toimitusinsinööri määrää kantakiinteistön [KML 21§ ja KMA 100 §]. Toimituksessa on kuitenkin kiinnitettävä asianosaisten huomiota siihen, että kantakiinteistö vastaa ensisijaisesti emäkiinteistön panttioikeudesta ennen lohkokierteistöjä [MK 17:9.3 §]. Lohkomiskulujen kannalta ajateltuna kannattaa pinta-alaltaan suurin osa jättää kantati-

laksi. Jos koko kiinteistö on luovutettu määräaloina pois eri aikoina, määrätään yleensä viimeiseksi luovutettu kantakiinteistöksi. [2, s. 121; 5, kohta 2.10.2.]

Jos pinta-alaltaan isosta tilasta on tarkoitus myydä suurin osa pois, kannattaa miettiä, miten luovutuskirja laaditaan. Ensimmäinen vaihtoehto on se, että luovutettava (isompi) osa myydään ja siihen haetaan määräalan lainhuuto. Toinen vaihtoehto on se, että koko kiinteistö myydään, mutta myyjä pidättää siitä tietyn määräalan itsellään. Kun ostaja hakee koko kiinteistölle uuden lainhuudon, myyjän vanha lainhuuto kohdistetaan viran puolesta määräalaan. Jälkimmäinen vaihtoehto on yksinkertaisempi ja halvempi lohkomisen kannalta. Ensimmäisessä vaihtoehdossa on myös todennäköisempää, että lohkomisen lisäksi joudutaan sivutoimituksena tekemään rajankäyntejä. Luovutus kirjassa tietysti voidaan sopia, miten toimituskulut jaetaan. [35.]

Monesti lohkomisessa tulee tilanne, että yhteen määräalaan kuuluu useita rakennuspaikkoja. Määräalan omistaja voi halutessaan pyytää, että hänen määräalansa jaetaan samassa toimituksessa useampaan osaan. Näin saatetaan tehdä esimerkiksi seuraavaa sukupolvea varten tai jos rakennuspaikat halutaan myöhemmin myydä.

Lohkominen useampaan osaan voidaan kyllä tehdä, ja toisaalta on selvempää tulevaisuuden kannalta, että rakennuspaikat on jaettu omiksi kiinteistöiksi. Ongelmana tässä asiassa on kuitenkin verottaja. Tämän vuoksi kehottaisinkin määräalan omistajaa ottamaan yhteyttä ensin verottajaan. Kiinteistöverot voivat olla suuremmat, jos alue pilkotaan useammaksi kiinteistöksi. Esimerkiksi, jos rantayleiskaavan *vahvistamisen* jälkeen *myydään* yksikin rakennuspaikka pois, niin saman omistajan muita samassa kaavassa olevia rakentamattomia rakennuspaikkoja ruvetaan verottamaan seuraavan vuoden kiinteistöveron kannossa. Jos luovutus tapahtuu lahjana, kiinteistövero ei laajene omistajan muille tonteille eikä myöskään siinä tapauksessa, jos omistaja rakentaa mökin omaan käyttöönsä. Jos maanomistaja lohkaa rakennuspaikat omiin nimiinsä omiksi kiinteistöiksi, silloinkin uudet lohkotut tilat joutuvat kiinteistöveron piiriin. [13, s. 27; 37, s. 9.]

5 Ratkaisuja, joilla lohkomisessa esiintyviä ongelmia voidaan välttää

Tässä luvussa kerron omasta mielestäni erilaisia mahdollisuuksia, joilla edellä mainitun kaltaisia ongelmia ja epäselvyyksiä pystytään välttämään. Ratkaisuja olen ajatellut niin kiinteistön omistajan, saantokirjan laatijan kuin toimitusinsinöörinkin näkökulmasta.

5.1 Ennen määrääalan luovutusta

Kiinteistön omistajan kannalta on monta vaihtoehtoa, joilla voidaan helpottaa määrääalan luovutusta ja lohkomista. Kaikkein selkein vaihtoehto lienee omien tilusten lohkominen. Kiinteistön omistaja hakee itse lohkomistoimitusta ja myytäväksi tarkoitetut alueet muodostetaan kiinteistöiksi jo ennen myyntiä. Tämän seurauksena kiinteistönomistaja myykin sitten valmiita kiinteistöjä. Lohkomiskulut tulevat tietenkin kiinteistönomistajan itsensä maksettavaksi, mutta se voidaan toisaalta huomioida myyntihinnassa. Mahdolliset kiinteistöveroseuraamukset pitää ottaa huomioon, jos uudet kiinteistöt eivät menekään kaupaksi. Normaalisissa lohkomisissa ostaja maksaa lähes aina lohkomiskulut, mutta sekin on sovittavissa kauppakirjassa.

Tuleva määräala voidaan myös merkata maastoon valmiiksi ennen myyntiä. Merkkäminen voidaan tehdä esimerkiksi paaluilla tai rajapyykeillä. Tällöin maanomistajan pitää tietää kaavoitustilanne ja rakennusjärjestyksen pinta-alavaatimukset, jotta niiden suhteen ei tule ongelmia lohkomisessa. Tarvittaessa kannattaa ottaa yhteyttä kuntaan. Alue voidaan myös kartoittaa etukäteen tilaustehtävänä, jolloin pinta-alakin on tiedossa ennen kauppakirjan laatimista. Jos alue on oikein ja hyväksyttävästi pyykitetty sekä mitattu valmiiksi, menee lohkominen läpi pelkällä kokouksella. Jos asianosainen itse tai joku ulkopuolinen on tehnyt maastotyöt etukäteen, mittausaineisto pitää toimittaa toimitusinsinöörille. Toimitusinsinöörin pitää tarkistaa työn laatu ja kirjata maastotöiden tekijä pöytäkirjaan. Jos varsinaista merkkäamista ei haluta tehdä etukäteen, rajat voidaan määrittellä myös koordinaatein. [30, s. 33.]

Jos luovutettava alue rajoittuu vanhoihin rajoihin, kannattaa ne selvittää etukäteen mahdollisuuksien mukaan. Apuna kannattaa käyttää toimituskarttoja. Vanhoja merkkejä ei aina ole helppo löytää. Jos on varmuudella tiedossa, että jokin rajamerkki on kadoksissa, maanomistaja voi itse hakea rajankäyntitoimitusta jo ennen alueen luovutus-

ta. Kun rajankäynti on suoritettu, voidaan alue laittaa myyntiin. Näin ei kuitenkaan yleensä toimita, koska tässäkin kiinteistön omistaja joutuu itse maksamaan rajankäyntikuluja. Toiseksi, rajankäyntitoimituksen tekemiseen kuluu aikaa, etenkin jos siitä valitetaan. Näin ollen myös alueen myynti siirtyy. Normaalisti vanhat rajat selvittää lohkomisessa ja tarvittaessa ne käydään uudestaan, joten ainakin osa rajankäyntikuluista menee määräalan omistajalle. Jos lohkominen on jo vireillä ja tiedetään, että vanha rajamerkki on kadoksissa, tästä kannattaa ilmoittaa toimitusinsinöörille jo ennen maastotöitä. Hän tietää sitten kutsua rajanaapurit mukaan toimitukseen.

Jos kiinteistönomistaja huomaa, että rekisterikartalla on virhettä vanhoissa rajoissa, kannattaa siitä ilmoittaa Maanmittauslaitokselle. Varsinkin, jos virheellä on vaikutusta määräalaan. Jos toimitus on jo vireillä, ilmoituksen voi tehdä suoraan toimitusinsinöörille.

5.2 Saantokirjan laadinta

Hyvin tehty saantokirja on aina kaikkien osapuolien etu. Mitä vähemmän siinä on tulkinnan varaa, sitä parempi. Huonosti tehty saanto voi johtaa korjaus- ja lisäystoimenpiteisiin, minkä takia lohkominen pitkittyy.

Kaavoitus ja kunnan rakennusjärjestys on hyvä huomioida, kun saantokirjaa laaditaan. Jos myydään rakennuspaikka kaavoitetulta alueelta, tiedetään jo kaavan perusteella, voidaanko siihen rakentaa. Jos taas ollaan kaavoittamattomalla alueella, voidaan saanto tehdä ehdollisena.

Yleensä saantokirjaan kuuluu karttaliite. Karttaliitteen on oltava sellainen, että siitä saa selvää. Karttaliitteen mittakaavan kanssa on oltava tarkkana, etenkin jos siitä lasketaan suoraan pinta-aloja saantoa varten. Esimerkiksi rekisterikarttaotteessa on alareunassa mittakaavajana, josta mittakaavan pystyy tarkistamaan. Kun samasta tilasta luovutetaan useita vierekkäisiä alueita, luovutuskirjoissa pitää olla samanlaiset määrittelyt uusista rajoista. Karttaliitteen karttapohjan tulee olla sama ja mieluummin niin, että kaikki luovutettavat määräalat näkyvät samassa kartassa, jos se vaan on mahdollista. Kartasta voi korostaa tarkoitetun alueen.

Mahdolliset osuudet yhteisalueisiin täytyy mainita, jos niitä on tarkoitus luovuttaa. Osuuksista ei voida sopia suullisesti toimituksessa. Yhteisalueet tulee mainita kiinteistötunnuksella, koska emätillä saattaa olla osuuksia useaan eri yhteisalueeseen.

Saantokirjassa pitää mainita, mikä on ensisijainen määrittely määrääalan rajoista. Mielestäni sanallinen maininta jostain maaston yksityiskohdasta, johon tulevat rajat on sidottu, on erittäin hyvä osoitus osapuolten *tarkoituksesta*. Esimerkiksi, uusi raja lähtee rannasta 10 metriä laiturin länsipuolelta, tai tuleva raja kulkee vanhan kiinteistörajan suuntaisesti, niin että välimatka on 100 metriä. Valokuvat (kuva 22) ovat mielestäni myös hyviä, ja sellaisia näkee joskus kauppakirjoissa. Kuvan on tietysti oltava riittävän selvä.

Jos määrääalan on tarkoitus olla jonkin tietyn pinta-alan suuruinen, pitää saannossa sopia siitä, miten alkuperäisiä suunniteltuja rajoja muutetaan, jotta pinta-alaehdo täyttyy.

Kaupanhahvistajan kannattaa painottaa lainhuudon hakemisen tärkeyttä ja mitä seurauksia siitä voi olla, jos asiaa ei hoideta ajoissa. Tämä tietenkin siinä tapauksessa, että ostaja hakee itse lainhuudon. Tämä muuttuu tulevaisuudessa, jos käytetään sähköistä kaupankäyntiä, niin lainhuudon hakeminen hoituu automaattisesti.

5.3 Lohkominen

Lohkominen tulee vireille myönnetyn lainhuudon perusteella. Toimitusinsinööri saa saantokirjasta kopion, jonka perusteella toimitus tehdään. Jos saanto on hyvin tehty, se helpottaa toimitusinsinöörin työtä. Jos ristiriitaisuuksia ilmenee, työ yleensä hankaloituu.

Mielestäni onkin toimitusinsinöörin ammattitaidosta pitkälti kiinni, miten asiat toimituksessa etenevät. Toimitusinsinöörillä on jo usein ennen toimitusta tiedossa mahdolliset epäselvyydet ja ristiriitaisuudet saannossa. Mielestäni näitä epäselvyyksiä ei kannata heti alkuun tuoda esille, vaan kannattaa ensin kysyä asianosaisilta heidän omaa käsitystään eli *tarkoitusta* määrääalan rajoista. Voi olla, että heille on hyvinkin selvää, miten rajat vedetään. Jos taas toimitusinsinööri alkaa heti puhua näistä ristiriidoista, ihmiset

saattavat tämän huomattuaan ruveta väittämään, että se vaihtoehto on ollut tarkoituksena, joka on heille itselleen parempi.

Tarvittaessa voidaan ottaa yhteyttä myös saantokirjan laatijaan, kuten kiinteistönvälittäjään. Tämä voidaan tehdä jo ennen toimitusta. Myös yhteydenotto kuntaan voi olla tarpeellista jo ennen toimitusta. Kunnalle menee kutsukirje lähes kaikissa toimituksissa muutenkin. Jos kaavan tai rakennusjärjestyksen suhteen on kuitenkin epäselvyyksiä, voi kunnan kantaa asiaan pyytää jo etukäteen. Tietävätpä sitten etukäteen, että läsnäolo toimituksessa on tärkeätä.

Epäselvissä tilanteissa asianosaisille kannattaa painottaa jo kutsuvaiheessa, että läsnäolo toimituksessa on ehdottoman tärkeätä. Jos asianosainen ei itse pääse paikalle, niin kannattaa lähettää edustaja toimitukseen. Toimitusinsinöörin päätösten kannalta on tärkeätä kuulla kaikkien osapuolien mielipiteet asiassa.

Kun toimitus on lopetettu, pitää asianosaisille korostaa valitusajan tärkeyttä. Jos jompikumpi osapuoli on tyytymätön toimituksessa tehtyyn päätökseen, valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa.

6 Yhteenveto

Lohkomisella on tärkeä merkitys määräalan ja siitä muodostettavan kiinteistön ulottuvuuden määrittämisessä. Saantokirjalla ja sen laadulla taas on iso merkitys siihen, miten lohkomisen saadaan vietyä läpi. Keskeisintä on selvittää osapuolten tarkoitus ja hyvin tehtynä se selviää jo saantokirjasta selkeästi. Tässä työssä otin esille joitakin esimerkkejä asioista, joilla voi olla iso vaikutus lohkomiseen. Otin tarkoituksella mukaan normaalisti läpi menneitä toimituksia ja lisäksi maa- ja rakennuslain alalla sekä korkeimmasa oikeudessa olleita tapauksia. On kuitenkin muistettava, että toimitukset ovat aina yksilöllisiä tapauksia ja asianosaiset ovat eri lähes joka toimituksessa, joten erilaisia tilanteita tulee koko ajan vastaan.

Toimitusinsinöörin toiminta ja ammattitaito on myös keskeisessä asemassa lohkomisessa. Hänen on muistettava se, että suurin osa asianosaisista on ensimmäisen ja usein myös ainoan kerran elämässään mukana maanmittaustoimituksessa. Heille alan

termit eivät ole tuttuja, ja pelkästään se voi aiheuttaa epätietoisuutta. Esimerkkinä voidaan mainita rasite ja rasisus. Suomen kielessä sanat ovat niin lähellä toisiaan, että hyvin monet ihmiset luulevat, että se on yksi ja sama asia.

Mielestäni on myös erittäin tärkeätä, että toimitusinsinööri osaa selittää asiat niin sanotusti selkokielellä. Jos luettelee pelkkää lakitekstiä, tavallinen ihminen ei välttämättä ymmärrä siitä kovin paljon. Toki lakipykäläkin pitää tilanteen vaatiessa lukea läpi, etenkin riitatilanteessa. Toimituksen kannalta on tärkeätä, että kaikki osapuolet ymmärtävät, mitä siinä tapahtuu.

Lähteet

- 1 Kiinteistön ulottuvuus. 2012. Maanmittauslaitos. Powerpoint-esitys, kartoittajien oppimispolku 17.1.2012.
- 2 Vitikainen, Arvo. 2009. Kiinteistötekniikan perusteet, 3. uudistettu painos. Espoo: Teknillinen korkeakoulu.
- 3 Niemi, Matti Ilmari. 2002. Maakaaren järjestelmä I. Porvoo: WSOY Lakitieto.
- 4 Hyvönen, Veikko O. 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & Co.
- 5 Toimitusmenettelyn käsikirja. 2013. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/toimitusmenettelynkasikirja>>. Luettu 2.11.2013.
- 6 Kasso, Matti. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.
- 7 Kirjaamisen menettelyn käsikirja. 2013. Verkkodokumentti. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/kirjaamisenmenettelynkasikirja>>. Luettu 2.11.2013.
- 8 Pirkanniemi, Lassi. 2006. Kiinteistön kauppakirjan laatiminen. Maanmittauslaitos.
- 9 Markkula, Markku ja Majamaa, Vesa. 2001. Kiinteistönmuodostamislaki. Helsinki: Edita Oyj.
- 10 Kaupanvahvistajan määräyksen hakeminen. 2013. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanvahvistus/kaupanvahvistajan-maarayksen-hakeminen>>. Luettu 4.7.2013.
- 11 Kiinteistökauppa ja kirjaamisasiat. 2013. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto>>. Luettu 4.7.2013.
- 12 Pyykönen, Mauno. 2009. Lohkominen rantayleiskaava-alueella. Powerpoint-esitys. Rakennustarkastajien ja kaavoittajien neuvottelupäivät Punkaharju 2–3.12.2009.
- 13 Leandersson, Jani. 2013. Kiinteistöopin ja paikkatietotekniikan projektityö, Lohkominen Korppoossa. Metropolia.

- 14 Siponen, Aija ja Leandersson, Jani. 2013. Harjoitustyö. Ranta-asemakaavan analyysi - Kemiönsaari, Rösholm. Metropolia.
- 15 Rantojen suunnittelu haja-asutusalueella: ranta-asemakaava. 2006. Verkkodokumentti. Lounais-Suomen ympäristökeskus. <<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=59935>>. Luettu 28.7.2013.
- 16 Maanmittauslaitoksen JAKO-järjestelmä.
- 17 Rannalle rakentaminen. 2001. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö. <<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=3167>>. Luettu 4.8.2013.
- 18 Poikkeamisluvat rantarakentamisessa. 2013. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö. <http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi_ ja_ luvat/Luvat_ ilmoitukset_ ja_ rekisterointi/Maankayton_ ja_ rakentamisen_ luvat/Poikkeamisluvat_ rantarakentamisessa>. Luettu 3.11.2013.
- 19 Markkula, Markku. 2012. Osittamisrajoitukset ja muuta lainsäädäntöasiaa. Powerpoint-esitys. Maanmittauslaitos Peto-päivät, Pasila 7.3.2012.
- 20 Notko, Petri. 2013. Osittamisrajoitusten MO:n ratkaisuja. Powerpoint-esitys. Maanmittauslaitos Peto-päivät, 13.3.2013.
- 21 Toimitusasiakirjat, toimitusnumero 2010-353652, arkistotunnus MMLm/711944/33/2010. Maanmittauslaitos.
- 22 Robertsson, Anders. 2013. Maanmittausinsinööri (DI), Maanmittauslaitos, Turku. Keskustelu 14.4.2013.
- 23 Maanmittauslaitoksen ARKKI-järjestelmä.
- 24 Toimitusasiakirjat, toimitusnumero 2010-354214, arkistotunnus MMLm/12406/33/2010. Maanmittauslaitos.
- 25 Toimitusasiakirjat, toimitusnumero 2010-362906, arkistotunnus MMLm/19520/33/2010. Maanmittauslaitos.
- 26 Rajankäynnin ohjeistus (24.06.08). Maanmittauslaitos.
- 27 Toimitusasiakirjat, toimitusnumero 2010-359886, arkistotunnus MMLm/16998/33/2010. Maanmittauslaitos.
- 28 Haulos, Sakari. 2010. Rantarajat. Powerpoint-esitys. Maanmittauslaitoksen PETO-prosessipäivät Helsinki 23.3.2010.

- 29 Toimitusasiakirjat, toimitusnumero 2010-361341, arkistotunnus MMLm/18118/33/2010. Maanmittauslaitos.
- 30 Toimitusten maastotöiden laatumalli (versio 1.0). 2011. Maanmittauslaitos.
- 31 Määräys mittausten tarkkuudesta ja rajamerkeistä kiinteistötoimituksissa. Määräykset MML/2/012/2011 ja MML/4/012/2012. Maanmittauslaitos.
- 32 Veneilyssä tekstiviestillä. 2013. Verkkodokumentti. Ilmatieteenlaitos. <<http://ilmatieteenlaitos.fi/veneilyssa-tekstiviestilla>>. Luettu 26.9.2013.
- 33 Tammisto, Sami. 2013. Uusien PETO-toimitusinsinöörien koulutus. Powerpoint-esitys. Maanmittauslaitos 19–20.3.2013.
- 34 Liittymät. 2013. Verkkodokumentti. ELY-keskus. <<http://www.ely-keskus.fi/web/ely/liittymat#.UkhueoblaNM>>. Luettu 29.9.2013.
- 35 Robertsson, Anders. 2013. Maanmittausinsinööri (DI), Maanmittauslaitos, Turku. Sähköpostivastaus 1.10.2013.
- 36 Toimitusasiakirjat, toimitusnumero 2012-422653, arkistotunnus MMLm/13962/33/2012. Maanmittauslaitos.
- 37 Palén, Markku. 2004. Loma-asumiseen kaavoitettujen rakennuspaikkojen kiinteistövero. Maanomistaja, 4/2004.
- 38 Sähköistä kiinteistökauppaa koskevat lait vahvistettu. 2013. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/08/sahkoista-kiinteistokauppaa-koskevat-lait-vahvistettu>>. Luettu 7.10.2013.
- 39 Kiinteistökaupan verkkopalvelu. 2013. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kiinteistokaupan-verkkopalvelu>>. Luettu 7.10.2013.
- 40 Nevala, Tapio. 2013. Käytännön vaikutukset kiinteistökaupan tekemiseen ja ehtoihin. Powerpoint-esitys. KVP-seminaari Pasila 7.10.2013.
- 41 Pulkkinen, Pekka. 2013. KVP lainsäädännön näkökulmasta. Powerpoint-esitys. KVP-seminaari Pasila 7.10.2013.

KUVAT

Lait ja asetukset sekä hallituksen esitykset eduskunnalle

Asetus jakolaitoksesta 26.10.1916/82.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta HE 265/2009.

Jakolaki 14.12.1951/604.

Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.

Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970.

Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654.

Laki kaupanvahvistajista 24.7.2009/573.

Laki maakaaren voimaanpanosta 12.4.1995/541.

Laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevan lain-säädännön voimaanpanosta 23.8.2013/622.

Laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 8.10.2009/734.

