

Kiinteistön- muodostamislait

edilex

KIINTEISTÖN MUODOSTAMISLAIT
2025

KIINTEISTÖN- MUODOSTAMISLAIT 2025

Lainsäädäntöä on seurattu

3.3.2025 julkaistuun Suomen säädöskokoelman numeroon 66/2025 saakka.

© Edilex Lakitieto Oy
2025

Kansi: Tiina Lahdelma
Taitto: Anu Korpijärvi
Kannen kuva: adike / Shutterstock.com

Kustantaja: Edilex Lakitieto Oy
lakitieto.edilex.fi

ISBN: 978-951-37-9362-3

Anna palautetta kirjasta: kustannus@edilex.fi

Paino: BoD – Books on Demand, Saksa

LUKIJALLE

Kiinteistönmuodostamislait 2025 -lakikokoelma on tiivis otos kiinteistönmuodostamiseen liittyvistä keskeisistä laeista ja asetuksista. Kokoelmaan on koottu muun muassa kiinteistönmuodostamista, kiinteän omaisuuden luovutusta ja panttausta, maankäyttöä ja rakentamista, kiinteistöietojärjestelmää sekä Maanmittauslaitosta koskeva voimassa oleva lainsäädäntö.

Säädösten ohessa tämä lakikokoelma sisältää lukuisia oikeustapaustiiivistelmiä, jotka konkretisoivat säädösten soveltamiskäytäntöä. Lisäksi kirjassa on runsaasti säädösten sisältöä selkeyttäviä toimituksellisia huomautuksia ja viittauksia eri säädösten välillä.

Lakikokoelmaan ei ole käytännön syistä voitu sisällyttää kaikkia säädöksiä, jotka omaavat liittymäpintoja aihepiiriin. Kattava säädöstietokanta on saatavilla verkossa osoitteessa <https://www.edilex.fi>. Suomen rakentamismääräyskokoelman asetukset, ohjeet ja määräykset löytyvät kokonaisuudessaan osoitteesta <https://www.ym.fi/rakentamismaaraykset>.

Teoksen asiantuntijana on toiminut varatuomari, diplomi-insinööri, maanmittausneuvos *Markku Markkula*, joka on kirjoittanut teoksen alkuun kiinteistöoikeuden nykyistä oikeustilaa valottavan johdantotekstin. Esitämme toimituksen puolesta hänelle lämpimät kiitokset siitä ja kirjan sisältöä koskevista arvokkaista kommentteista.

Pyrimme jatkuvasti kehittämään lakikokoelmia käyttäjiltä saamamme palautteen perusteella. Palaute kirjan sisällöstä, rakenteesta, asiahakemistosta ja oikeustapauksista on tervetullutta, jotta voimme kehittää julkaisua entistä paremmin käyttäjän tarpeita vastaavaksi.

Edilex Lakitieto Oy

Anna palautetta kirjasta:

kustannus@edilex.fi

Asiakaspalvelu:

puh. 020 450 05

asiakaspalvelu.lakitieto@edilex.fi

lakitieto.edilex.fi

KIRJASSA KÄYTETYT LYHENTEET

A/a	asetus
art.	artikla
EPNAs	Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus
EUT	Euroopan unionin tuomioistuin
EUVL	Euroopan unionin virallinen lehti
EYVL	Euroopan yhteisöjen virallinen lehti
EV	eduskunnan vastaus
HAO	hallinto-oikeus
HE	hallituksen esitys
HO	hovioikeus
k.	kohta
KHO	korkein hallinto-oikeus
KKO	korkein oikeus
L	laki
LA	lakialoite
M/miet.	mietintö
mom.	momentti
NAs	neuvoston asetus
P/p	päätös
s.	sivu
SopS	sopimussarja
T	taltio
TP	tasavallan presidentti
VN	valtioneuvosto
Ään.	äänestysratkaisu

Ministeriöt

LVM	liikenne- ja viestintäministeriö
MMM	maa- ja metsätalousministeriö
OM	oikeusministeriö
PLM	puolustusministeriö
TEM	työ- ja elinkeinoministeriö
YM	ympäristöministeriö

Valiokunnat

HaV	hallintovaliokunta
LaV	lakivaliokunta
LiV	liikennevaliokunta
l-tvk.	laki- ja talousvaliokunta
lvk.	lakivaliokunta
MmV	maa- ja metsätalousvaliokunta
mmvk.	maa- ja metsätalousvaliokunta; vuoteen 1965 maatalousvaliokunta
PeV	perustuslakivaliokunta
PuV	puolustusvaliokunta
SuV	suuri valiokunta
suvk.	suuri valiokunta
svk.	suuri valiokunta
TaV	talousvaliokunta
TuV	tulevaisuusvaliokunta
tvk.	talousvaliokunta
UaV	ulkoasiainvaliokunta
VaV	valtiovarainvaliokunta
YmV	ympäristövaliokunta

SISÄLLYS

JOHDANTO.....	1
KIINTEISTÖN MUODOSTAMINEN	
Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.....	6
Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189.....	46
Laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta 12.4.1995/553.....	54
Laki uusjakojen tukemisesta 30.12.2014/1423.....	54
Valtioneuvoston asetus uusjakojen tukemisesta 23.5.2024/267.....	56
KIINTEÄN OMAISUUDEN LUOVUTUS JA PANTTAUS	
Maakaari 12.4.1995/540.....	60
Laki maakaaren voimaannpanosta 12.4.1995/541.....	92
Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä 18.7.1980/552.....	96
Laki kaupanvahvistajista 24.7.2009/573.....	96
Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 8.10.2009/734.....	98
Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 5.12.1996/960.....	99
Laki kirjaamisasioiden siirtämistä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta 24.7.2009/584.....	103
Laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta 23.8.2013/622.....	104
Etuostolaki 5.8.1977/608.....	104
Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla 29.3.2019/469.....	108
Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta 29.3.2019/470.....	110
MAANKÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN	
Alueidenkäyttölaki 5.2.1999/132.....	114
Rakentamislaki 21.4.2023/751.....	201
Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 23.3.2023/431.....	232
Kaivoslaki 10.6.2011/621.....	234
Luonnonsuojelulaki 5.1.2023/9.....	268
Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603.....	289
Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi 29.3.2019/468.....	307
KIINTEISTÖTOIMITUSMAKSUT	
Laki kiinteistötoimitusmaksusta 12.4.1995/558.....	310
Valtioneuvoston asetus kiinteistötoimitusmaksusta 27.12.2001/1560.....	312
Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta vuonna 2025 19.12.2024/968.....	313
Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista vuonna 2025 24.10.2024/563.....	317
KIINTEISTÖTIETOJÄRJESTELMÄ	
Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta 31.5.2002/453.....	324
Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.....	326
Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970.....	329
Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötietojärjestelmän suoritteista ja tietopalvelusta perittävistä maksuista vuosina 2025 ja 2026 12.12.2024/780.....	331
Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötietojärjestelmän tulojen jakamisesta vuosina 2025 ja 2026 12.12.2024/779.....	332

TIET

Yksityistielaki 13.7.2018/560	334
Valtioneuvoston asetus yksityisteistä 5.12.2018/1069	350
Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 23.6.2005/503	352
Valtioneuvoston asetus maanteistä 24.11.2005/924	377
Liikenne- ja viestintäministeriön asetus näkemäalueista 25.1.2011/65	377

RAUTATIET

Ratalaki 2.2.2007/110	386
-----------------------------	-----

MAANMITTAUSLAITOS

Laki Maanmittauslaitoksesta 23.11.2018/1025	404
Valtioneuvoston asetus Maanmittauslaitoksesta 5.12.2018/1068	404
Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen palvelupisteistä ja niiden sijainnista 18.9.2024/533	405
Maanmittauslaitoksen työjärjestys 25.9.2023/948	406

YHTEISET ALUEET

Yhteismetsälaki 14.2.2003/109	412
Valtioneuvoston asetus yhteismetsistä 27.2.2003/163	419
Yhteisaluelaki 18.8.1989/758	419
Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina 17.12.1976/983	426

ASIAHAKEMISTO	431
---------------------	-----

OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	439
-----------------------------	-----

JOHDANTO

Kiinteistönmuodostamislait 2025 -lakikokoelma sisältää voimassa olevaan lainsäädäntöömme sisältyvät keskeiset kiinteistöoikeudelliset säädökset. Mukana olevat osa-alueet ovat kiinteistönmuodostaminen, kiinteän omaisuuden luovutus ja panttaus, maankäyttö- ja rakentaminen, kiinteistöroimitusmaksut, kiinteistötietojärjestelmä, tielainsäädäntö, rautatiet sekä yhteisistä alueista annettu sääntely. Lisäksi mukana ovat säädökset kiinteistöalan merkittävästä keskusvirastosta, Maanmittauslaitoksesta.

Kiinteistöoikeudellinen ja ympäristöoikeudellinen koulutus on viimeisten vuosikymmenten aikana painottunut yliopistotasolla siten, että esimerkiksi luototuksessa, kiinteän infrastruktuurin toteuttamisessa ja maankäytön suunnittelussa käytännössä merkityksellisten maakaaren, lunastuslain ja kiinteistönmuodostamislain sisältöjen tuntemus on vähentynyt nuorilla maanmittausinsinööreillä ja juristeilla. Lisäksi kiinteistönvaihdataan, aviovarallisuusoikeuteen ja perintöoikeuteen liittyvä omistusoikeuksien järjestely on käräjäoikeuksissa tapahtuvan tuomioistuinharjoittelun luonteen muuttumisen jälkeen jäänyt käytänteiden tasolla nuorille juristeille vieraaksi. Tämä teos sisältää nimenomaisesti kiinteistöihin liittyvää keskeistä erityislainsäädäntöä, jolloin tiettyä tiedollista aukkoa yliopistokoulutuksen jälkeen voidaan täyttää.

Lakikokoelmassa oleva keskeinen lainsäädäntö on pääasiallisesti jo varsin pitkään voimassa ollut. Perussäädös kiinteistönmuodostamisesta, kiinteistönmuodostamislaki (KML 554/1995), saatiin voimaan vuoden 1997 alusta lukien. Lakia täydentävää kiinteistönmuodostamisasetusta (KMA 1189/1996) alettiin soveltaa samana päivänä kuin KML:a. Samana ajankohtana saatiin kiinteän omaisuuden luovuttamista ja panttausta sekä kiinteistökirjaamista sääntelevä maakaari (MK 541/1995). Maakaaren voimaannpanosta siirtymäsäännöksineen annettiin 1.7.1995 MK:n ja KML:n yhteydessä erillinen lakinsa, laki maakaaren voimaannpanosta, 541/1995. Maakaarta kiinteistökirjaamisesta annettu täydentävä asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, 960/1996, tuli voimaan samanaikaisesti maakaaren kanssa eli 1.1.1997. Maakaarta ja kiinteistönmuodostamislakia on kuitenkin valmisteltu erikseen toisaalta oikeusministeriössä ja toisaalta maa- ja metsätalousministeriössä.

Maankäytöstä eli kaavoituksesta sekä lisäksi rakentamisesta annettu keskeinen säädös, nykyiseltä nimikkeeltään alueidenkäyttölaki (132/1999, entinen MRL), on tullut sovellettavaksi jo 1.1.2000. Lakiin liittyvä valtioneuvoston asetus (MRA 895/1999) tuli voimaan samana päivänä sanotun lain kanssa. Maankäyttö- ja rakennuslakiin liittyy merkittävä vireillä oleva muutoshanke, jonka tarkoituksena on kumota vuonna 2000 voimaan saatu maankäyttö- ja rakennuslaki. Uusi rakentamislaki, 751/2023, onkin jo saatu vuoden 2025 alusta sovellettavaksi. Lisäksi on säädetty vuoden 2024 alusta kokonaan uusi laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä. Valmistelun alla tällä hetkellä lisäksi ovat ympäristöministeriössä yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki, joissa muun ohella kysymys on valmiin lainvoimaisen asemakaavan tai muun toteuttamisesta esimerkiksi tonttijaolla ja katujen rakentamisella.

Kaivoslakia, 621/2011, on muutettu 1.1.2025 lukien. Se sisältää muun ohella säännöksiä menettelystä kaivostoimituksessa sekä maanomistajille määrättävistä korvauksista. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettu laki on tullut voimaan vuonna 1978 (ns. lunastuslaki 603/1977). Lakiin on kohdistumassa lainmuutoshanke lunastuskorvausten perusteista ja niiden määrittämisestä, joka on eduskunnan käsittelyssä.

Uudempaa sekä kiinteistöjen vaihdantaan että lunastukseen vaikuttavaa lainsäädäntöä ovat vuoden 2020 alussa voimaan tulleet, valtion kokonaisturvallisuudesta kiinteistöjen käytössä ja vaihdannassa annetut lait. Tähän kokonaisuuteen liittyy kolme uutta lakia, nimittäin laki valtion etuusto-oikeudesta eräillä alueilla, 469/2019, laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuus-

desta, 470/2019, ja laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi, 468/2019. Ensiksi mainittu laki on tuonut vanhastaan voimassa olleen, kuntien alueidenhankintaa palvelle etuostolain (EtuostoL 608/1977) rinnalle uuden etuostolain, joka antaa valtiolle etuostomahdollisuuden eräillä maanpuolustuksen, rajavalvonnan ja alueellisen koskemattomuuden turvaamisen kannalta merkittävillä alueilla. Etuostomahdollisuus koskee lähtökohtaisesti kaikkia näille alueille kohdistuvia luovutuksia riippumatta luovutussensaajan kansallisuudesta tai saajana olevan yhteisön rekisteröintimaasta. Kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetussa laissa säännelty luvanvaraisuus koskee puolestaan lähinnä EU:n tai ETA-alueen ulkopuolelta tulevia henkilöitä tai yhteisöjä. Luovutus edellyttää tällöin lupaa riippumatta siitä, missä kiinteistö Suomen alueella sijaitsee. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annettu laki kattaa lunastusmahdollisuuden sekä ennen lain voimaantuloa että sen jälkeen tehdyissä luovutuksissa. Lailla kumottiin omaisuuden lunastuksesta puolustustarkoituksiin annettu laki (1301/1996). Tähän kokonaisuuteen on kohdistumassa lisänä ulkomaalaisten maanomistukseen ja lunastamiseen kohdistuvia lainmuutoshankkeita.

Eräs merkittävä kiinteistöoikeudellinen lainsäädäntöuudistus oli yksityistielainsäädännön uudistaminen. Uusi yksityistielaki, 560/2018, tuli voimaan 1.1.2019. Sillä kumottiin vuonna 1962 annettu laki yksityisistä teistä (358/1962). Valtioneuvoston asetus yksityisteistä tuli sovellettavaksi samana ajankohtana.

Vaikka keskeinen kiinteistöoikeuteen ja kiinteistöjen vaihdantaan liittyvä lainsäädäntö, kiinteistönmuodostamislaki asetuksineen ja maakaari siihen liittyvine asetuksineen, on tullut voimaan jo yli 25 vuotta sitten, niihin on tämän ajan kuluessa kuitenkin tehty merkittäviäkin muutoksia. Kiinteistönmuodostamislakiin näistä muutoksista liittyvät muiden ohella osittamisrajoi-
tuksiin tehty tarkistus, toimituskustannuksien määräytymisen uudistaminen, kokonaisarvohalko-
misen, -tilusvaihdon ja -tilusjärjestelyn vähittäinen ensisijaistaminen menettelytapana, yhteismetsien muodostamisen edistäminen sääntelyä joustavoittaen, uusjakojen tukijärjestelmän uudistaminen, toimitusinsinöörin kelpoisuuden tarkistus, erillisten vesijätöjen lakkauttamisesta annettu sääntely, kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen, siirtyminen entistä laajemmin kirjalliseen toimitusmenettelyyn sekä toimituskokouksissa etäläsnäoloon. Tavoitteena on kiinteistötoimituksiin perustuvien kiinteistörekisterimerkintöjen ja kiinteistöjaotuksen muutosten saaminen nykyistä tosiaikaisemmaksi tulevilla kiinteistörekisterilain ja KML:n muutoksilla.

Maakaaren sen säätämisen jälkeen tehdyistä tärkeistä muutoksista on mainittava ensiksi vuoden 2010 alusta toteutettu kirjaamisasioiden siirtäminen tuomioistuinlaitoksesta Maanmittauslaitoksen huolehdittavaksi. Tämä toteutettiin maakaaren muuttamista koskevalla lailla (laki 572/2009) ja sen voimaannpanosta erikseen annetulla lailla (laki 584/2009).

Toinen merkittävä muutos maakaaren on ollut sähköisen kiinteistönvaihdon edistämisestä toteutettu kokonaisuus. Tätä koskeva laki annettiin 4.2.2011 ja sillä tuotiin maakaaren uusi 9 a luku (laki 96/2011). Laki tuli voimaan 1.11.2013. Muutoksen keskeisenä sisältönä oli se, että myös kiinteistön luovuttaminen voitiin vastedes tehdä sähköisenä erillisessä, Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Samassa yhteydessä tehtiin mahdolliseksi, että kiinteistökiinnityksestä annettiin todistukseksi kirjallisen panttikirjan asemesta niin sanottu sähköinen panttikirja. Hakija saattoi valita, kumman tyyppisen panttikirjan hän halusi. Sähköisessä panttikirjassa kysymys on pelkästään rekisterimerkinnästä, josta ilmenee sähköisen panttikirjan saaja. Edelleen tähän merkittävään maakaaren muutospakettiin liittyi, sähköisen kaupankäyntijärjestelmän ja sähköisen panttikirjan ohella, sähköinen kiinnitysjärjestelmä. Sen kautta on voitu hakea uutta kiinnitystä ja sähköisen panttikirjan siirtoa kiinnitysjärjestelmässä sähköisesti allekirjoitetuilla hakemuksilla.

Sittemmin sähköistä kiinteistövaihdantaa ja panttausta on edistetty maakaaren muutoksella (laki 418/2016), jonka seurauksena kirjallisista panttikirjoista luovuttiin kokonaan. Muutoksen voimaantulosta 1.6.2017 lähtien uusien kiinnitysten yhteydessä ei ole enää lainkaan annettu kir-

jallisia panttikirjoja, vaan panttikirjat on sanotusta ajankohdasta lähtien annettu pelkästään sähköisinä. Siirtymäsäännös mahdollisti kuitenkin vanhojen, aikaisemmin vahvistettuihin kiinnityksiin liittyvien kirjallisten panttikirjojen luovuttamisen uuden velan vakuudeksi määräajan, joka päättyi 31.12.2019. Jos panttioikeuden perustamisessa on ennen 1.1.2020 käytetty kirjallista panttikirjaa, panttioikeus on pätevä ja voimassa panttauksen ehtojen mukaisesti riippumatta tästä maakaaren muutoksesta.

Vielä maininnan arvoisena voidaan pitää maakaaren muutosta, joka toteutettiin 1.1.2014 voimaan tulleella lailla (laki 922/2013). Sanotusta ajankohdasta lähtien kirjaamisviranomaisena on ollut maanmittaustoimistojen asemesta Maanmittauslaitos valtakunnallisena virastona. Muutos liittyi laajempaan Maanmittauslaitoksen organisaatiomuutokseen, jossa maanmittaustoimistoista toimintayksikköinä muutoinkin luovuttiin. Kirjaamisviranomaisen toimialueena on siten nykyisin koko maa eikä enää yksittäisten maanmittaustoimistojen alueellisesti rajattu toimialue. Täten maakaaren 5 luvun 2 §:n 1 momentissa säännellään nykyisin, että kirjaamisviranomaisena toimii Maanmittauslaitos.

Edelleen kiinteistökirjauksiin liittyvästä maakaaresta on tuotava esiin, että lainmuutoksella 1.11.2024 on muun ohella mahdollistettu hallintolain 1.5.2023 muutokseen pohjautuva automaattinen päätöksenteko kiinteistöjen kirjaamisasioissa ja huoneistotietojärjestelmässä (HTJ), kun huoneistojen omistuksen vaihtuminen rekisteröidään sähköiseen HTJ:ään. Maakaaren muutoksella on lisäksi kevennetty menettelyä kiinteistöjen omistusten rekisteröinnissä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lähtökohtaisesta alkuperäisten saantoasiakirjojen esittämisvelvoitteesta on luovuttu ym. Tarkoituksena on aikanaan yhdistää teknisesti toisaalta kiinteistörekisteri ja toisaalta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri.

Tähän lakikokoelmaan on sisällytetty sen edellisen painoksen (2022) ilmestymisen jälkeen voimaan tulleet lainmuutokset. Lisäksi teokseen on sisällytetty kiinteistöjen kauppahinnoista vuonna 1980 annettu laki myöhempine muutoksineen sekä 1.6.2023 voimaan saatu luonnonsuojelulaki korvaussääntelyineen. Vuoden 2025 aikana on odotettavissa uutta sääntelyä muun muassa ulkomaalaisten maanomistuksesta Suomessa, kaavoituksesta alueidenkäyttölaissa ja kiinteistöverotuksen uudistaminen. Lainhuudatuksessa ja asuinhuoneistojen omistusten kirjaamisessa (HTJ) hyvin oleellisia perintö- ja testamenttisääntelyjä tai aviovarallisuusosoikeutta ei ole sisällytetty teokseen.

Helsingissä 28.2.2025

Markku Markkula

VT, maanmittausneuvos

Maanmittauslaitos

KIINTEISTÖN- MUODOSTAMINEN

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 LUKU Soveltamisala ja määritelmät

1 §

Tätä lakia sovelletaan:

- 1) kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden muodostamiseen;
- 2) kiinteistöjaotuksen muuttamiseen muulla tavoin;
- 3) rekisteriyksikön ulottuvuuden tai muun kiinteistöjaotusta koskevan asian vahvistamiseen; sekä
- 4) kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden rekisteröimiseen ja yhdistämiseen.

Tätä lakia ei sovelleta 1 momentissa tarkoitettuun kiinteistön muodostamista koskevaan asiaan, josta muualla laissa toisin säädetään.

2 § (13.6.2018/463)

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *kiinteistöllä* sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä tai muuta yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja *muulla rekisteriyksiköllä* muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä; kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (*kiinteistön ulottuvuus*);

2) *yhteisellä alueella* aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin;

3) *tontilla* sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin;

4) *yleisellä alueella* kunnan omistamaa kiinteistöä, joka on muodostettu asemakaavassa katualueeksi, toriksi tai katuaukioksi, virkistysalueeksi, liikennealueeksi, loma- ja matkailualueeksi, suojelualueeksi, vaara-alueeksi, erityisalueeksi tai vesialueeksi osoitetusta alueesta tai sen osasta ja joka on merkitty yleisenä alueena kiinteistörekisteriin;

5) *rekisteriyksiköllä* niiden rekisteriyksiköiden muodostamaa kokonaisuutta, jotka oli merkitty maarekisterissä samaan kylään;

6) *maa-oikeudellisella kylällä* ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa sekä muuta vastaavaa alkuperäisenä pidettävää isojaoilla jakamattoman maa-alueen omistusyksikköä; sekä

7) *vesioikeudellisella kylällä* ennen isojakoa ollutta asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollutta taloa, ennen isojakoa perustettua lahjoitusmaata, isojaossa valtiolle erotettua liikamaata, liikamaalle isojaoon jälkeen perustettua uudistaloa, isojaoon ulkopuolelle jätettyä valtion metsämaata sekä muuta vastaavaa alkupe-
räisenä pidettävää vesialueen omistusyksikköä, jonka omistusoikeutta ei ole jaettu.

| Ks. Kiinteistörekisteri L 392/1985 2 § s. 326.

KHO:2021:49 Kunnan rakennuslupaviranomainen oli myöntänyt rakennusluvan asuinkerrostalon rakentamiseen asemakaava-alueelle. Rakennusluvan yhteydessä oli myönnetty MRL 175 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen asemakaavasta siten, että uudisrakennus ylitti asemakaavassa tontille osoitetun rakennusalan 1,1 - 2,9 metrilä.

Rakennuspaikkana olevan tontin ja sen viereisen tontin väliselle rajalle oli asemakaavassa osoitettu kadulta yhteinen ajo-

yhteys neljälle samassa korttelissa sijaitsevalle tontille. Mainitun ajoyhteyden toteuttamiseksi oli rakennuspaikkana olevan tontin alueelle sitemmin perustettu kahta tonttia palveleva kulkuyhteysrasite. Rakennusluvan mukainen uudisrakennus sijoittui asemakaavan mukaisen rakennusalan ylittävältä osin kokonaan mainitulle rasitealueelle.

Rakennuspaikkana olevalle tontille sijoittuva kulkuyhteysrasite oli kiinteistönmuodostamislain mukainen kiinteistörasite, jonka perustamisedellytykset sekä alue, johon rasite kohdistui, oli ratkaistu mainitun lain mukaisessa rasitetoimituksessa. Kiinteistörekisteriin merkittyä rasitetta ei voitu rakennuslupapäätöksellä tai sen yhteydessä myönnettävällä vähäisellä poikkeamisella muuttaa tai poistaa, vaan rakennuspaikkaan kohdistuvat muiden kiinteistöjen rasiteoikeudet oli otettava rakennusluvasta päätettäessä huomioon rakennuspaikan hallintaa ja käyttöä koskevana rajoituksina.

Kulkuyhteyttä varten varattuun rasitealueeseen kohdistui rasiteoikeuden haltijoiden käyttöoikeus, eikä mainittu alue siten ollut rakennuspaikan haltijan yksinomaaisessa hallinnassa. Rakennuslupahakemuksen mukainen uudisrakennus ulottui tässä tapauksessa kulkuyhteyttä varten varatulle rasitealueelle enimmillään 2,9 metrilä. Kun otettiin huomioon, että rasitealueen leveys katualueen kohdalla oli enimmillään noin seitsemän metriä, uudisrakennus olisi kaventanut merkittävästi kulkuyhteydelle varattua aluetta ja vaikeuttanut sen käyttämistä. Näin ollen rakennuksen sijoittamisesta lupahakemuksessa esitetyllä tavalla osittain asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle oli myös katsottava aiheutuvan tarpeeton haittaa rasiteoikeuden haltijoina oleville naapurikiinteistöille. Sillä, että rakennusluvan myöntämisen yhteydessä oli lähtökohtaisesti mahdollista hyväksyä rakennusalan ylittämistä koskeva vähäinen poikkeaminen asemakaavasta, ei ollut tässä tapauksessa merkitystä, koska vähäisellä poikkeamisella ei kuitenkaan voitu muuttaa kiinteistörekisteriin merkityn rasitteen sisältöä.

Kysymyksessä ollut rakennushanke ei edellä mainitut seikat huomioon ottaen täyttänyt MRL 81 §:n 3 momentissa ja 135 §:n 1 momentissa tarkoitettuja rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä, eikä edellytyksiä rakennuslupahakemuksen hyväksymiselle ollut siten ollut.

KKO:2019:13 Kotitarvemyllynjen osakkaat olivat vuonna 1895 myyneet kiinteistönkaupoilla myllykiinteistöt ja koski-osuudet. Kaupparikirjoissa oli sovittu myyjien ikuisista vastikkeettomista jauhatusoikeuksista. Sopijapuoleksi tullut yhtiö oli kesäkuussa 2011 irtisanonut jauhatusoikeuksia koskevat sopimukset päättymään saman vuoden loppuun mennessä, jolloin yhtiön omistaman myllyn toiminta päättyi. Osa osakkaista vaati kanteella ensisijaisesti jauhatusoikeuden pysyttämistä ja toissijaisesti korvauksia sopimuksen oikeudettomasta irtisanomisesta.

Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenevin perustein katsottiin, että yhtiöllä oli ollut oikeus irtisanoa sopimus ja että yhtiön käyttämä irtisanomisaika oli ollut kohtuullinen.

KHO:2017:203 Saarilla sijaitsevat muutoksenhakijoiden kiinteistöt olivat noin kahden kilometrin etäisyydellä kiinteistöstä, jolle rakennusluvat oli myönnetty. KML 2 §:n 1 kohdan mukaan kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen lisäksi kiinteistölle kuuluvat, muita kiinteistöjä rasittavat rasiteoikeudet. Muutoksenhakijoiden omistamien kiinteistöjen hyväksi niiden käyttöä varten oli perustettu kiinteistönmuodostamislain mukaisesti hankekiinteistöön kohdistuvia rasitteita, jotka mahdollistivat kulkeutensa saarilla sijaitseville kiinteistöille. Rakennushankkeen kohteena olevaa kiinteistöä rasittivat venevalkamarasite, autojen pitämistä koskeva rasite ja tierasite. Suunniteltu rakentaminen rajautui osin näihin rasitealueisiin. Lisäksi rakennuslupiin liittyvän asemapiirustuksen mukaan suunnitelluille rakennuksille johtava pelastustie kulki rasitepysäköintialueen lävitse. Muutoksenhakijoiden rasiteoikeuksien ja siten kiinteistöjen käyttämiseen aiheutui rakennushankkeesta ainakin MRL 192 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuja vaikutuksia ja momentin 3 kohdassa tarkoitettuja välittömiä vaikutuksia. Muutoksen-

hakijoilla oli siten ollut oikeus hakea muutosta rakennuslupa-päätöksiin.

Mikäli rakentaminen olisi sijoittunut sijainniltaan määriteltujen rasitteiden kohdalle, rakennusluvan myöntämiselle olisi voinut olla este rakennuspaikan hallinnan puuttumisen vuoksi. Kysymyksessä olevilla rakennusluvilla sallittu rakentaminen ei kuitenkaan sijoittunut kohtiin, joilla muutoksenhakijoiden rasitteet sijaitsivat. Pelkästään se, että pelastustie oli osoitettu rasitepysäköintialueen lävitse, ei ollut esteenä rakennuslupien myöntämiselle. Koska rakentamista ei ollut sijoitettu kohtiin, joissa rasitteet sijaitsivat ja koska rakennuslupien sisältäyty rasitteiden huomioon ottamista rakentamisessa koskeva ehto, rakennuslupien myöntäminen ei MRL 135 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitetulla tavalla tarpeettomasti haitannut muutoksenhakijoita. Rasitteet oli siten otettu rakennuslupia myönnettäessä riittävällä tavalla huomioon. KHO 5.3.2009/530 Asemakaavan erillispientalojen korttelialueen (AO) rakennuspaikka muodostui kahdesta kiinteistönmuodostamislain 2 §:n 1 kohdassa tarkoitetusta kiinteistöstä. Vesihuoltolain 12 §:n perusteella vesihuoltolaitoksella oli velvollisuus järjestää tälle asemakaavan mukaiselle rakennuspaikalle yksi liittämiskohta rakennuspaikan välittömään läheisyyteen.

2 LUKU Kiinteistötoimitus ja toimitusmiehet

3 § (19.11.2021/989)

Edellä 1 §:ssä tarkoitetut toimenpiteet suoritetaan kiinteistötoimituksessa jäljempänä säädetyn mukaisesti:

- 1) kokousmenettelyssä;
- 2) kirjallisissa menettelyissä; tai
- 3) kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä.

Lohkominen, 154 §:n 1 momentissa tarkoitettua pysyvää rasitetta koskeva asia ja vapaaehtoinen tilusvaihto voidaan käsitellä kirjallisissa menettelyissä, jos:

- 1) toimitus perustuu asianosaisten väliseen sopimukseen ja on riidaton ja selvä;
- 2) toimituksessa tehtävät ratkaisut eivät vaikuta sopimuksen ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön; ja
- 3) toimitusinsinööri katsoo menettelyn tarkoituksenmukaiseksi eikä kukaan asianosaisista vastusta menettelyä.

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

| Ks. L Maanmittauslaitoksesta 1025/2018 s. 404.

4 § (19.11.2021/989)

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

| Ks. KiinteistönmuodostamisA 1189/1996 1–2 ja 10 § s. 47.

KKO:2016:72 Sama maanmittaustoimiston kartoittaja oli selvittänyt maastossa riidanalaisen rajapyykin paikkaa ennen halkomistoimitusta ja uudelleen maaoikeuden palautettua asian toimitukseen rajankäyntiä varten. KKO:n ratkaisun

perusteluista ilmenevistä syistä kiinteistötoimituksen kartoittajan esteellisuuden arviointi oli sovellettava OK 13 luvun säännöksiä. (Ään.)

5 § (20.5.2016/374)

Toimitusinsinöörinä voi olla Maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva tehtävään soveltuvan maanmittauksen tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri ja ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko sekä kunnan asemakaava-alueella kunnan palveluksessa virkasuhteessa oleva kiinteistöinsinööri ja edellä tarkoitetun tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko, jos kunta kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä asemakaava-alueella.

Kunnan palveluksessa oleva kiinteistöinsinööri, insinööri tai teknikko voi olla toimitusinsinöörinä:

- 1) lohkomisessa;
- 2) vapaaehtoisessa tilusvaihdossa;
- 3) rasitetoimituksessa;
- 4) 131 a §:n mukaisessa yhteisen alueen kiinteistöön liittämistä varten suoritettavassa toimituksessa;
- 5) maastoliikennelain (1710/1995) mukaisessa reitti-toimituksessa;
- 6) erillisen alueen tilaksi muodostamisessa;
- 7) yhteisalueosuuden siirrossa ja tilaksi muodostamisessa;
- 8) yksityistielain (560/2018) mukaisessa yksityistietoimituksessa; (13.7.2018/561)
- 9) asemakaava-alueella suoritettavassa tontin halkomisessa;
- 10) pakollisessa tilusvaihdossa;
- 11) lohkomisen yhteydessä suoritettavassa 62 §:ssä tarkoitettussa toimituksessa;
- 12) 101 §:n mukaisessa kiinteistönmäärityksessä ja 277 §:n mukaisessa kiinteistönmääritystoimituksessa.

5 a § (20.5.2016/374)

Kunnan palveluksessa virkasuhteessa oleva kiinteistöinsinööri, insinööri tai teknikko voidaan oman kunnan alueella määrätä toimitusinsinööriksi kunnan suostumuksella 3 §:ssä tarkoitetun asemakaava-alueen ulkopuolella suoritettavaan toimitukseen.

Maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva 5 §:n 1 momentissa tarkoitettu toimitusinsinööri voidaan Maanmittauslaitoksen suostumuksella määrätä toimitusinsinööriksi toimitukseen, joka suoritetaan 3 §:ssä tarkoitetulla asemakaava-alueella.

| Ks. L kunnan kiinteistöinsinööristä 557/1995.

6 §

Kunnanvaltuuston tulee valita kuntaan uskotuiksi miehiksi vähintään kuusi henkilöä valtuuston toimikautta vastaavaksi ajaksi.

Uskotun miehen tulee olla kiinteistöasioihin perehtynyt ja paikalliset olot tunteva henkilö. Vaalikelpoisuudesta uskotun miehen toimeen on lisäksi voimassa, mitä käärajäoikeuden lautamiehistä säädetään.

Uskotulle miehelle maksetaan:

- 1) palkkiota;
- 2) korvausta ansionmenetyksestä ja kustannuksista, joita uskotun miehen toimen vuoksi aiheutuu sijaisen palikkaamisesta, lastenhoidon järjestämisestä tai muusta vastaavasta syystä; sekä
- 3) matkakustannusten korvausta ja päivärahaa.

(22.7.2011/914)

Uskotun miehen palkkion, korvausten ja päivärahan määrääntymisperusteet ja määrän vahvistaa Maanmittauslaitoksen keskuhallinto. Uskottuun mieheen sovelletaan muuten, mitä kuntalaissa (365/1995) säädetään kunnan luottamushenkilöstä, jollei jäljempänä toisin säädetä. (13.12.2013/901)

KuntaL 365/1995 on kumottu L:llä 410/2015, ks. KuntaL 410/2015 10 luku.

7 §

Uskottu mies suorittaa tehtävänsä virkavastuulla.

Uskotun miehen on ennen toimeensa ryhtymistä annettava kärkeäoikeudessa tai maa-oikeudessa vakuutus siitä, että hän parhaan ymmärryksensä ja omantuntonsa mukaan täyttää rehellisesti uskotun miehen toimensa eikä tee siinä kenellekään vääryyttä mistään syystä.

Ks. VahingonkorvausL 412/1974 4 luku ja RikosL 39/1889 40 luku.

8 §

Toimitusinsinööri kutsuu uskotut miehet toimitukseen.

Jos uskotut miehet kutsutaan toimitusmiehiksi toimituksen aikana, ei sen johdosta oteta toimituksessa tehtyjä ratkaisuja uudelleen käsiteltäviksi.

9 §

Jos kuntaan valitut uskotut miehet ovat esteellisiä tai estyneitä saapumasta toimitukseen, voidaan siihen kutsua uskotut miehet naapurikunnasta.

Jos toimitus koskee eri kunnissa sijaitsevia alueita, voi uskottu mies toimia muunkin kuin kotikuntansa alueella.

10 §

Jos uskottu mies ei saavu toimitukseen tai hänet todetaan esteelliseksi eikä toista uskottua miestä saada vaikeuksista hänen tilalleen, voi toimitusinsinööri kutsua siksi ajaksi, kunnes toimitukseen saadaan uskottu mies, toimitusmieheksi muunkin uskotuksi mieheksi kelpoisen henkilön. Tämä antaa 7 §:ssä tarkoitetun vakuutuksen toimitusinsinöörille.

Toimituksen teknillisiä tehtäviä suoritettaessa ei uskotujen miesten läsnäolo ole tarpeen.

10 a § (20.5.2016/374)

Uskotun miehen tehtävän hoitamisessa sattuneesta tapaturmasta ja saadusta ammattitaudista suoritetaan korvaus valtion varoista samoilla perusteilla kuin työtapaturma- ja ammattitautilain (459/2015) mukaan suoritetaan työtapaturmasta ja ammattitaudista. Korvausta suoritetaan vain siltä osin kuin vahingoittuneella ei ole oikeutta työtapaturma- ja ammattitautilain mukaiseen korvaukseen muun lain mukaan. Korvausasian käsittelee Valtiokonttori.

Mitä työtapaturma- ja ammattitautilaissa säädetään työntekijästä, työnantajasta ja vakuutuslaitoksesta, sovelletaan vastaavasti uskottuun mieheen, Maanmittauslaitokseen ja Valtiokonttoriin. Mitä työtapaturma- ja ammattitautilain IV osassa säädetään etuuksien toimeenpanosta, VIII osassa muutoksenhausta, oikaisumenettelyistä ja takaisinperinnästä sekä IX osassa tietojen antamisesta, saamisesta ja salassapidosta, tietojen maksuttomuudesta, terveydentilatieidoista maksettavista korvauksista, rahamäärien ja korvausten tarkistamisesta työeläkeindeksillä ja palkkakertoimella, rahamäärien pyöristämisestä, vakuutuslaitoksen takautumisoikeudesta, vakuutuslaitoksen oikeudesta saada takaisin maksamansa täyskustannusmaksu liikennevakuutuslaitokselta, esteellisyysdes-

tä, asiakirjojen säilyttämisestä sekä siirto- ja ulosmittauskiellosta sovelletaan myös tässä pykälässä tarkoitettuun korvaukseen.

10 b §

10 b § on kumottu L:llä 20.5.2016/374.

11 §

Toimitusmiehen esteellisyydestä on voimassa, mitä oikeudenkäymiskaarissa säädetään tuomarin esteellisyydestä.

Jos toimitusmies tietää olevansa esteellinen, on hänen ilmoitettava siitä muille toimitusmiehille. Asianosaisen, joka katsoo toimitusmiehen esteelliseksi, on tehtävä asiasta muistutus toimitusmiehille viipymättä sen jälkeen, kun esteellisyys tuli hänen tietoonsa.

Ks. Oikeudenkäymiskaari 4/1734 13 luku ja Euroopan ihmisoikeussopimus SopS 18–19/1990 6 art. 1 k.

KKO:2016:72 Ks. ratkaisuteksti s. 7.

12 §

Toimitusmiehen esteellisyydestä päättävät toimitusmiehet. Päätökseen, jossa toimitusmies on todettu esteelliseksi, ei saa hakea muutosta valittamalla.

Jos toimitusinsinööri todetaan esteelliseksi, on toimitus keskeytettävä ja asiasta ilmoitettava viipymättä sille, joka on toimitusinsinöörin määrännyt. Tämän on määrättävä toinen toimitusinsinööri jatkamaan toimitusta. Esteellisen uskotun miehen sijaan toimitusinsinöörin on kutsuttava viipymättä toinen uskottu mies.

Asioita, jotka toimituksessa on ratkaistu ennen kuin toimitusmies on todettu esteelliseksi, ei oteta toimitusmiehen esteellisyyden vuoksi uudelleen käsiteltäviksi.

Ks. toimituksen jakamisesta, siirtämisestä ja yhdistämisestä KiinteistönmuodostamisA 1189/1996 11 § s. 47.

13 §

Toimitusmiehet voivat kutsua asiantuntijan avustamaan sellaisen asian käsittelyä, joka edellyttää erityistä asiantuntemusta. Kutsusta päätettäessä on määrättävä myös asiantuntijalle maksettavan palkkion perusteet.

3 LUKU Kiinteistötoimituksen vireilletulo sekä asianosaiset ja muut puhevallan käyttäjät

14 § (19.11.2021/989)

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

Toimitusta saa hakea sellaisen kiinteistörekisteriyrityksen tai määrälän omistaja ja osaomistaja, jonka omistama rekisteriyrityksikköä tai määrälää toimitus välittömästi koskee.

Hakemuksesta ja siihen liitettävästä selvityksestä annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

Ks. KiinteistönmuodostamisA 1189/1996 7 ja 8 § s. 47.

15 §

Jos hakemus on tehty tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti, Maanmittauslaitoksen tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjän on annettava toimitusmääräys toimituksen suorittamiseksi. (13.12.2013/901)

Jos hakemuksessa on sellainen puute, ettei toimitusmääräystä voida antaa eikä viranomaisella ole käytettävissä puutteen korjaamiseksi tarvittavia tietoja, hakijalle on varattava tilaisuus täydentää hakemusta.



ISBN 978-951-37-9362-3
33.41

EDILEX LAKITIETO OY
Asiakaspalvelu p. 020 450 05
asiakaspalvelu.lakitieto@edilex.fi
lakitieto.edilex.fi

Lakikokoelmaan on koottu keskeisimmät kiinteistöoikeudelliset säädökset aihealueittain ryhmiteltynä. Teos sisältää muun muassa kiinteistönmuodostamista, kiinteän omaisuuden luovutusta ja panttausta, maankäyttöä ja rakentamista, kiinteistötietojärjestelmää, kiinteistötoimitusmaksuja sekä Maanmittauslaitosta koskevaa lainsäädäntöä.

Lainsäädännön lisäksi teoksessa on aihepiirin asiantuntijan kirjoittama johdantoteksti, runsaasti erityisesti korkeimpien oikeusasteiden oikeuskäytäntöä sekä viittauksia eri säädösten välillä ja muita toimituksellisia huomautuksia, jotka yhdessä laajan asiahakemiston kanssa helpottavat säädösten soveltamista.

Kokoelma on hyödyllinen apuväline kaikille kiinteistöoikeuden ja kiinteistönmuodostamisen parissa työskenteleville.