

# SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 24 päivänä marraskuuta 2021

989/2021

## Laki

### kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 3, 4, 14, 50 ja 51 §, 52 §:n 1 momentti, 54 §:n 3 momentti, 59, 76 ja 91 §, 144 §:n 2 momentti, 168, 169, 173, 187, 190 ja 191 §, 192 §:n 2 momentti, 206 a §, 232 §:n 1 momentin 6 kohta, 234 §:n 1 momentti, 285 §, 287 §:n 2 momentti ja 290 a §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 3 § laeissa 914/2011 ja 374/2016, 4 ja 206 a § laissa 914/2011, 14 § laeissa 322/1999 ja 901/2013, 51 ja 190 § laissa 1159/2005, 168 § laeissa 273/1998, 322/1999, 1134/2013 ja 561/2018, 169 § osaksi laissa 914/2011, 285 § laissa 971/2015 ja 290 a §:n 1 momentti laissa 273/1998, sekä

*lisätään* lakiin uusi 168 a, 172 a ja 231 a § seuraavasti:

#### 3 §

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

- 1) kokousmenettelyssä;
- 2) kirjallisessa menettelyssä; tai
- 3) kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä.

Lohkominen, 154 §:n 1 momentissa tarkoitettua pysyvää rasieta koskeva asia ja va-paehtoinen tilusvaihto voidaan käsitellä kirjallisessa menettelyssä, jos:

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

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

#### 4 §

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

## 14 §

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

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

Hakemuksesta ja siihen liitettävästä selvityksestä annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

## 50 §

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

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

## 51 §

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

Jakoperusteesta voidaan poiketa ilman osakkaiden suostumusta:

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

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

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

## 52 §

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

## 54 §

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

## 59 §

Tilusvaihdossa kullekin kiinteistölle tulevien alueiden, puuston, rakennusten ja kiinteiden laitteiden ja rakennelmien yhteisen arvon tulee vastata likimäärin kiinteistön luovut-

taman vastaavan omaisuuden yhteistä arvoa. Jos tilusvaihto suoritetaan 56 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla, tulee kiinteistön tilusvaihdossa luovuttamastaan alueesta vastikkeena saaman toiselle kiinteistölle kuuluneen yhteisalueosuuden arvon vastata likimäärin kiinteistön luovuttaman alueen arvoa. Jos vaihdettavat alueet ovat arvoltaan vähäiset, tilusvaihto saadaan suorittaa, vaikka alueiden arvot eivät vastaa toisiaan.

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

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

#### 76 §

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

#### 91 §

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

Jos uusjakotoimituksen suorittamisen kannalta on tarkoituksenmukaisempaa, 1 momentissa tarkoitettujen merkinnät voidaan tehdä kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisen jälkeen.

#### 144 §

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

#### 168 §

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

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

Jos toimitus perustuu kuolinpesän osakkaiden keskenään tekemään sopimukseen, kutsukirje toimitetaan pesän osakkaille. Muun toimituksen osalta kutsukirje kuolinpesälle voidaan toimittaa sille kuolinpesän osakkaalle, joka pitää huolta pesän hallinnosta. Jos

kuolinpesä on usean pesän osakkaan yhteisessä hallinnossa, kutsukirje voidaan toimittaa yhdelle heistä. Kutsukirje voidaan toimittaa myös sille pesän osakkaista, joka hoitaa kuolinpesälle kuuluvaa kiinteistöä, jota toimitus koskee, taikka muulle, joka hoitaa pesän omaisuutta, tai sille, jolla muutoin on oikeus edustaa kuolinpesää ja käyttää puhevaltaa kuolinpesän puolesta.

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

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

#### 168 a §

Henkilötietoja sisältävä kokouskutsu voidaan julkaista yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu. Henkilötiedoista julkaistaan ainoastaan kokouksen koollekutsumisen kannalta välttämättömät henkilötiedot ja ne voidaan julkaista sen estämättä, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 16 §:n 3 momentissa säädetään.

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

#### 169 §

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

#### 172 a §

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

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

#### 173 §

Toimitus katsotaan aloitetuksi, kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen.

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

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

#### 187 §

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

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

Pöytäkirjan, toimituspäätösasiakirjan ja muut toimituksessa laaditut asiakirjat allekirjoittaa toimitusinsinööri.

Toimituspäätösasiakirjan sisällöstä annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

#### 190 §

Kun kaikki toimitukseen kuuluvat asiat on käsitelty, toimitusinsinööri lopettaa toimituksen ilmoittamalla saapuvilla oleville asianosaisille toimituksen päättymisajankohdan ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta sekä antamalla kirjallisen valitusosoituksen. Päättymisajankohta ei saa olla myöhäisempi kuin 14 päivää kokouksesta.

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

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

Kirjallinen valitusosoitus on liitettävä pöytäkirjaan ja toimituspäätösasiakirjaan.

#### 191 §

Pöytäkirjan, toimituspäätösasiakirjan ja toimitusta koskevien muiden asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla toimituksen päättymisajankohtana taikka toimituspäätöksen antamisajankohtana. Jos toimituksessa on tehty ratkaisu, josta saa 232 §:n mukaan valittaa erikseen, pöytäkirjan ja muiden valituskelpoista ratkaisua koskevien asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla 14 päivän kuluessa ratkaisun tekemisestä.

Asianosaisille toimitusasiakirjoista toimitettavista otteista ja jäljennöksistä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

#### 192 §

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

#### 206 a §

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

#### 231 a §

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

232 §

Toimituksen kestäessä haetaan muutosta ratkaisuun, joka koskee:

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

234 §

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

285 §

Maanmittauslaitoksen tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, jolla toimitusmääräyksen antaminen on evätty, saa vaatia oikaisua Maanmittauslaitoksen keskushallinnolta. Oikaisuvaatimusmenettelyyn sovelletaan muutoin, mitä hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Maanmittauslaitoksen ja Maanmittauslaitoksen keskushallinnon päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Muutoksenhaussa hallinto-oikeuteen sovelletaan, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.

287 §

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

290 a §

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

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2022.

Helsingissä 19.11.2021

**Tasavallan Presidentti**

**Sauli Niinistö**

Maa- ja metsätalousministeri Jari Leppä