

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi kiinteistönmuodostamislakia, kaivoslakia, yksityistieliakia, kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettua lakia, ratalakia, kiinteistörekisterilakia ja kiinteistötoimitusmaksusta annettua lakia. Esityksen tavoitteena on joustavoittaa toimitusmenettelyä asianomaisten oikeusturvaa vaarantamatta sekä parantaa asiakaspalvelua ja vähentää toimituksista sekä kiinteistönmuodostamisviranomaisille että asianosaisille aiheutuvia kustannuksia.

Esityksen mukaan selvään ja riidattomaan sopimukseen perustuva kiinteistötoimitus voitaisiin laissa erikseen säädetyissä tilanteissa suorittaa kirjallisessa menettelyssä kokouskäsittelyn asemesta. Lisäksi mahdollistettaisiin sähköisten menetelmien käyttö toimituksen eri vaiheissa ja etäosallistuminen toimituskokoukseen.

Lakeihin tehtäisiin myös joitakin pienempiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka johtuvat toimintaympäristössä tapahtuneista muutoksista ja muun lainsäädännön muuttumisesta.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2022.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	5
1 Asian tausta ja valmistelu	5
1.1 Tausta	5
1.2 Valmistelu	5
2 Nykytila ja sen arviointi.....	6
2.1 Nykytila.....	6
2.1.1 Kiinteistötoimitusmenettely	6
2.1.2 Kiinteistötoimitusmenettelyssä noudatettavat keskeiset periaatteet.....	6
Virallisperiaate ja määräämisperiaate	6
Kontradiktorinen periaate.....	7
Tarkoituksenmukaisuusperiaate.....	7
Palveluperiaate	7
Julkisuusperiaate	8
2.1.3 Kiinteistötoimitus.....	9
Kiinteistötoimituksen päävaiheet.....	9
Tiedottaminen	10
Halkomismenetelmä.....	10
2.2 Nykytilan arviointi	11
2.2.1 Kiinteistötoimitusmenettely	11
Kokouskäsitely.....	11
Tiedottaminen	12
Halkomismenetelmä.....	13
3 Tavoitteet	13
3.1 Kiinteistötoimitusmenettelyn joustavoittaminen ja nopeuttaminen	13
3.2 Kiinteistötoimitusmenettelyn sähköistäminen	13
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	13
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	13
4.1.1 Kiinteistötoimitusmenettelyn joustavoittaminen ja nopeuttaminen	13
4.1.2 Kiinteistötoimitusmenettelyn sähköistäminen	14
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	15
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset	15
Kiinteistönmuodostamisviranomaiselle muutoksista aiheutuvat kustannukset	15
Kiinteistönmuodostamisviranomaiselle muutoksista aiheutuvat säästöt	16
Taloudelliset vaikutukset kotitalouksille.....	17
4.2.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	17
Kiinteistönmuodostamisviranomaisen toimitustuotannon tehostuminen.....	17
4.2.3 Ympäristövaikutukset	17
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	18
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	18
5.1.1 Kiinteistötoimitusmenettely	18
Kirjalliset välipäätökset osana toimitusmenettelyä toimituslajista riippumatta	18
Toimituksen suorittaminen kokouksettomasti kirjallisessa menettelyssä	18

Toimituksen lopettamismenettely ja lopputoimenpiteet	19
5.2 Ruotsin lainsäädäntö	20
5.2.1 Toimitusmenettely	20
6 Lausuntopalaute	22
6.1 Johdanto	22
6.2 Kiinteistötoimituksen rekisteröinti lainvoimaa vailla olevana toimituksena	22
6.3 Kustannusvaikutukset kunnille	25
6.4 Henkilötietojen käsittely	25
6.5 Lunastuslaki	25
7 Säännöskohtaiset perustelut	25
7.1 Kiinteistönmuodostamislaki	25
7.2 Kaivoslaki	46
7.3 Yksityistielaki	47
7.4 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta	47
7.5 Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä	50
7.6 Ratalaki	50
7.7 Kiinteistörekisterilaki	50
7.8 Laki kiinteistötoimitusmaksusta	51
8 Lakia alemman asteinen sääntely	51
9 Voimaantulo	51
10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	51
10.1 Oikeusturva	51
Oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet	51
Kiinteistötoimituksen suorittaminen kirjallisessa menettelyssä	52
Muutoksenhaku	53
10.2 Yksityiselämän suoja	54
10.3 Lailla säätämisen vaatimus	56
LAKIEHDOTUKSET	57
1. Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta	57
2. Laki kaivoslain 84 ja 97 §:n muuttamisesta	63
3. Laki yksityistielain 77 §:n muuttamisesta	64
4. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta	65
5. Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 79 §:n muuttamisesta	67
6. Laki ratalain 69 §:n muuttamisesta	68
7. Laki kiinteistörekisterilain 14 b §:n muuttamisesta	69
8. Laki kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain 12 a §:n muuttamisesta	70
LIITTEET	71
RINNAKKAISTEKSTIT	71
1. Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta	71
2. Laki kaivoslain 84 ja 97 §:n muuttamisesta	82
3. Laki yksityistielain 77 §:n muuttamisesta	83
4. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta	84
5. Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 79 §:n muuttamisesta	87
6. Laki ratalain 69 §:n muuttamisesta	88

HE 26/2021 vp

7. Laki kiinteistörekisterilain 14b §:n muuttamisesta	89
8. Laki kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain 12 a §:n muuttamisesta	90

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Kiinteistönmuodostamislaki on kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden kiinteistötoimituksella tapahtuvaa muodostamista, kiinteistöjaotuksen muuttamista, rekisteriyksiköihin kohdistuvien oikeuksien muotoamista ja vahvistamista sekä kiinteistöjaotukseen liittyvien epäselvyyksien selvittämistä koskeva yleislaki. Laissa säädelty kiinteistötoimitus on määrämuotoinen menettely, joka sisältää asioiden käsittelymenettelynä piirteitä kirjallisesta hallintomenettelystä. Kiinteistötoimitusmenettelyllä on myös yhtymäkohtia tuomioistuimissa noudatettavaan oikeudenkäyntimenettelyyn. Kiinteistönmuodostamislainsäädännön kiinteistötoimituksissa käsiteltävien asioiden yksinomaiseksi käsittelymenetelmäksi on säädetty toimituskokous käsiteltävien asioiden laadusta riippumatta.

Kiinteistörekisteri on julkinen ja muodostaa osan valtakunnallisesta kiinteistötietojärjestelmästä (KTJ). Se on luonteeltaan luettelo maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköistä ja muodostaa pohjan muun muassa KTJ:n lainhuuto- ja kiinnitysrekisterille. Kiinteistörekisterin tietoja ylläpidetään kiinteistötoimituksilla. Rekisteriin merkitään rekisteriyksiköittäin kiinteistötoimituksissa muodostetut uudet kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt kiinteistönmuodostustietoineen sekä toimituksissa kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksikköjen fyysiseen ja oikeudelliseen ulottuvuuteen tehdyt muutokset. Kiinteistörekisteriin sisältyy rekisteriyksiköiden ominaisuustietoja koskevan osan lisäksi kiinteistörekisterikartta, josta käy ilmi maanpinnan jakautuminen kiinteistöihin ja muihin rekisteriyksiköihin.

Kiinteistötietojärjestelmän selvyys ja luotettavuus edellyttävät muun muassa sitä, että maa- ja vesialueiden omistusoikeusjaotuksessa tapahtuneiden muutosten seurauksena syntyneet uudet omistusoikeusyksiköt (määräalat) muodostetaan kiinteistötoimituksilla uusiksi kiinteistörekisterin kiinteistöyksiköiksi ja rekisteröidään kiinteistörekisterin ilmentämän kiinteistöjaotuksen osaksi ilman viivytystä. Kiinteistötoimitusmenettely, joka edellyttää asioiden käsittelyä kokousmenettelyssä käsiteltävän asian laadusta kuten esimerkiksi sen riidattomuudesta ja selvyydestä riippumatta, hidastaa kirjaamisrekisteriin merkittyjen omistusoikeusmuutosten päivittymistä kiinteistöjaotusmuutoksina kiinteistörekisteriin.

Esityksen tarkoituksena on uudistaa kiinteistötoimitusmenettelyä toimitustuotannon tehostamiseksi ja edistää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattujen maa- ja vesialueiden omistusoikeusjaotuksessa tapahtuneiden muutosten päivittymistä kiinteistörekisteriin toimitusmenettelyä sujuvoittamalla.

1.2 Valmistelu

Maa- ja metsätalousministeriö on 1.10.2018 annetulla päätöksellä asettanut lainsäädäntöhankkeen hallituksen esitykseksi kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta kiinteistötoimitusmenettelyn uudistamiseksi ja sähköisen asioinnin edistämiseksi.

Esitys on valmistelu maa- ja metsätalousministeriössä virkamiestyönä Maanmittauslaitoksen aloitteen pohjalta. Valmistelun aikana on oltu yhteydessä oikeusministeriöön ja ympäristöministeriöön siltä osin kuin esityksellä on yhtymäkohtia mainittujen ministeriöiden hallinnonalojen lainsäädäntöön.

Esityksen tausta-aineisto [valtioneuvosto.fi/hankkeet/tunnuksella MMM033:00/2018](https://valtioneuvosto.fi/hankkeet/tunnuksella/MMM033:00/2018)

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Nykytila

2.1.1 Kiinteistötoimitusmenettely

Kiinteistötoimituksissa noudatettava toimitusmenettely on säädetty yksityiskohtaisesti kiinteistönmuodostamislaisissa. Menettelysäännökset ovat yhteiset kaikille kiinteistönmuodostamislain toimituslajeille ja niitä sovelletaan myös muihin lakeihin kuten esimerkiksi yksityistielakiin (560/2018) tai kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettuun lakiin (603/1977) perustuviin toimituksiin siltä osin kuin näissä laeissa ei ole omia toimitusmenettelyä koskevia säännöksiä. Vaikka kiinteistötoimituksessa voi tulla ratkaistavaksi toimituksen aloittamisen jälkeen syntynyt sellainenkin riita, joka muutoin olisi ratkaistava käräjäoikeudessa kuten esimerkiksi riita toimituksen kohteena olevan kiinteistön omistusoikeudesta, riidan käsitteelyyn kiinteistötoimituksessa ei sovelleta oikeudenkäymiskaaren oikeudenkäyntiä koskevia säännöksiä.

Kiinteistönmuodostamislain toimitusmenettelyä koskevien säännösten tarkoituksena on toimistusten suorittamista ohjaamalla varmistaa käsittelyn yhdenmukaisuus. Toimituksen asianosaisen kannalta tämä luo oikeusvarmuutta ja ehkäisee toisaalta virheiden syntymistä kiinteistöjärjestelmään.

Kiinteistönmuodostamislaisissa säädettyjen toimitusmenettelyä koskevien säännösten lisäksi kiinteistötoimituksissa tulevat noudatettaviksi myös hallintotoimintaa yleislakina säätelevän hallintolain hyvän hallinnon periaatteet, joilla edistetään ja toteutetaan hyvää hallintoa ja oikeusturvaa hallintoasioissa.

2.1.2 Kiinteistötoimitusmenettelyssä noudatettavat keskeiset periaatteet

Virallisperiaate ja määräämisperiaate

Kiinteistötoimitusmenettelyssä noudatettava virallisperiaate merkitsee käytännössä sitä, että asianosaiset eivät voi itse täysin määrätä hakemansa toimituksen sisältöä ja siinä käsiteltäviä asioita. Kiinteistötoimitusten päätarkoituksena on ylläpitää kiinteistöjärjestelmää ja vastata järjestelmän selvytydestä ja luotettavuudesta. Tämä ilmenee toimitusmenettelyssä muun muassa siten, että toimitusmiesten on viran puolesta selvítettävä haetun toimituksen suorittamisen kannalta oleelliset aikaisemmat toimitusratkaisut arkistotutkimuksin. Virallisperiaatteen mukaisesti toimitusmiesten on myös huolehdittava siitä, että toimituksessa käsitellään kaikki sellaiset asiat, jotka ovat tarpeen toimituksen suorittamiseksi kuten esimerkiksi toimitukseen liittyvät korvausasiat.

Kiinteistötoimitusmenettelyä siviilioikeudelliseen oikeudenkäyntimenettelyyn verrattaessa viranomaisen ei ole vain asian ulkopuolinen ratkaisija kuten tuomioistuin dispositiivisissa riitaasioissa. Tämä merkitsee sitä, että kiinteistötoimitusta suorittaessaan toimitusmiesten itsensä on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä. Kiinteistötoimitusta suorittaessaan toimitusmiehet eivät siten voi nojautua ratkaisuja tehdessään vain asianosaisten asiassa tuottamaan aineistoon. Sen sijaan muutoksenhaussa kiinteistötoimitukseen noudatetaan määräämisperiaatetta.

Toimitusmenettelyssä noudatettava virallisperiaate turvaa asianosaisen oikeusasemaa esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa asianosainen ei itse voi henkilökohtaisesti tai asiamiehen kautta osallistua toimituskokoukseen. Virallisperiaate varmistaa toisaalta sen, että asianosaisten

väliseen sopimukseen perustuvassa toimituksessa käsitellään myös sellaiset toimitukseen liittyvät asiat, joita asianosaiset eivät ole huomanneet ottaa sopimukseen mukaan.

Kontradiktorinen periaate

Kuulemisperiaate on yksi toimitusmenettelyn johtavista periaatteista, vaikka siitä ei ole nimenomaista säännöstä kiinteistönuodostamislainsäädännössä. Kontradiktorisella periaatteella tarkoitetaan oikeudenkäynnissä vastapuolen kuulemisen periaatetta eli asiaa ei saa ratkaista ennen kuin vastapuolella on ollut tilaisuus antaa vastineensa asiassa esitettyihin vaatimuksiin, väitteisiin ja todisteisiin. Periaate on merkittävä asianosaisten oikeusturvan toteutumisen kannalta. Periaate ei kuitenkaan merkitse sitä, että vastapuolta olisi faktisesti kuultava, riittää, että hänelle varataan todellinen mahdollisuus tulla kuulluksi.

Kiinteistötoimitusmenettelyssä kontradiktorinen periaate toteutuu asioiden suullisella käsitelyllä toimituskokouksissa, joihin asianosaiset kutsutaan. Asianosaisilla ei ole osallistumispakkoa toimituskokouksiin, mutta kokousmenettelyllä heille tarjotaan mahdollisuus osallistua asioiden käsittelyyn ja tulla kuulluksi, mikäli he katsovat etujensa valvomisen sitä edellyttävän.

Asianosaisten kuulemisen periaate käy ilmi myös toimituksessa havaitun virheen korjaamista ja ylimääräistä muutoksenhakua koskevista kiinteistönuodostamislainsäädännön säännöksistä. Säännösten mukaan asianosaisille, joiden oikeuteen korjaamispäätös vaikuttaa, on varattava tilaisuus tulla kuulluksi ennen päätöksen tekemistä.

Tilanteessa, jossa toimitus perustuu asianosaisten väliseen selvään ja riidattomaan sopimukseen, asian kokouskäsitely asianosaisten kuulemistarkoituksessa muodostuu puhtaasti muodolliseksi toimenpiteeksi etenkin, kun asianosaisilla ei ole osallistumispakkoa toimituskokouksiin.

Tarkoituksenmukaisuusperiaate

Menettelyn tarkoituksenmukaisuutta on toisinaan pidetty ylimpänä johtavana periaatteena kaikissa oikeudellisissa ja hallinnollisissa menettelykysymyksissä. Tarkoituksenmukaisuusperiaatetta voidaan pitää myös yhtenä kiinteistötoimitusmenettelyn johtavista periaatteista.

Tarkoituksenmukaisuusperiaatteella tarkoitetaan esimerkiksi oikeudellisten asioiden käsittelyssä lainkäytölle yleisesti asetettavia prosessiekonomisia vaatimuksia. Menettelyn tulee olla sellainen, että se mahdollistaa oikeaan ratkaisuun päättymisen riittävän suurella varmuudella. Vaikka lopputulos on osin sidoksissa asian käsittelylle uhrattavan ajan kanssa, käsittelyaika ei saa kuitenkaan muodostua suhteettoman pitkäksi suhteessa menettelyssä selvittävään ja ratkaistavaan asiaan. Menettely on toisaalta sitä halvempi mitä nopeampi sen on. Periaate ilmenee nykyisessä kiinteistötoimitusmenettelyssä toimituksessa käsiteltävien asioiden keskitettynä ja suullisena käsittelynä ja ratkaisemisena ennalta valmistelluissa toimituskokouksissa.

Tarkoituksenmukaisuusperiaatteen mukaista olisi, että toimituksessa käsiteltäväksi tulevien asioiden selvyys ja riidattomuus heijastuisi myös kiinteistötoimituksen suorittamisessa noudatettavaan menettelyyn kustannustehokkaasti.

Palveluperiaate

Palveluperiaate on yksi hallintolainsäädäntöä ohittavien hallinnon perusteista. Periaatteen tarkoituksena on asiakasnäkökulman korostaminen hallintoasian käsittelyssä. Periaate merkitsee käytännössä sitä, että asiointi on järjestettävä hallinnon asiakkaan näkökulmasta joustavaksi ja palvelumyönteiseksi.

Palveluperiaate mainitaan kiinteistönmuodostamislain esitöissä kiinteistötoimitusmenettelyn keskeisenä ja johtavana periaatteena. Palveluperiaate ilmenee kiinteistötoimitusmenettelyssä siten, ettei kiinteistötoimituksen asianosaisen tarvitse tehdä työsuorituksia toimituksen yhteydessä tai osallistua muutoinkaan toimituksen suorittamiseen. Toimitusinsinöörin tehtävänä on viran puolesta huolehtia siitä, että hakemuksen mukainen toimitus kaikkine siihen kuuluvine tehtävineen tulee suoritetuksi. Myös asioiden hoitaminen toimituksessa on järjestetty niin yksinkertaiseksi, että asianosainen pystyy itse hoitamaan asiaansa ja valvomaan etuaan (HE 227/1994 s. 10). Tämän toteuttamiseksi toimitusinsinöörin on viran puolesta otettava huomioon sellainenkin asian käsittelyyn vaikuttava seikka, johon asianosainen ei ole itse osannut vedota.

Hallintolain yleistä palveluperiaatetta asiakasnäkökulmasta määrittävät joustavuus ja palvelu- myönteisyys merkitsevät kiinteistötoimitusmenettelyn osalta edellä todetun lisäksi myös sitä, että menettelyjen tulisi olla tarkoituksenmukaisia ja mahdollistaa toimituksilla haluttujen vaikutusten aikaansaanti joutuisasti.

Julkisuusperiaate

Julkisuusperiaate on viranomaistoimintaan julkisen vallan käyttäjänä sovellettava periaate hyvän hallinnon toteuttamiseksi. Julkisuusperiaate perustuu ajatukselle siitä, että kaiken julkisen toiminnan tulee olla avointa ja läpinäkyvää vallan käytön kontrolloimiseksi. Periaate pitää sisällään sekä viranomaisen toiminnan julkisuuden, että viranomaistoiminnassa syntyvien asiakirjojen julkisuuden.

Kiinteistönmuodostamisviranomaisen käyttää julkista valtaa lakisääteisiä kiinteistötoimituksia tehdessään. Toimitusten suorittaminen edellyttää päätöksiä, jotka vaikuttavat asiaosaisten oikeudelliseen asemaan kiinteistöjen omistajina. Kiinteistötoimitusten kokousten julkisuudesta on säädetty KML 286 a §:ssä. Säännöksen mukaan toimituskokoukset ovat julkisia. Käytännössä kiinteistötoimitusten kokouks käsittelyissä ei ole useinkaan ulkopuolista yleisöä, vaikka kokouskutsu olisi julkaistu paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä ja kokous pidettäisiin julkisella paikalla. Kiinteistönmuodostamisviranomaisen toiminnassa julkisuusperiaatteen toteutumisen kannalta keskeisessä asemassa onkin toimituksissa syntyvien asiakirjojen julkisuus ja niiden saatavuus.

Menettelyn julkisuus lisää luottamusta viranomaisen toimintaan ja edistää osaltaan julkista valtaa käyttävän viranomaisen toiminnan valvontaa. Kiinteistötoimitusmenettelyssä kokouks käsittelyn julkisuus on perusteltua myös sen vuoksi, että toimituksen asianosaiset eivät aina ole tasavertaisessa asemassa toimituksen hakijaan nähden. Esimerkiksi viranomaisen hakemukseen perustuva maantietoimitus on luonteeltaan pakkotoimenpide, josta asianosaisille aiheutuvat haitat on hakijan korvattava. Toimituksen suorittavan viranomaisen toiminnan objektiivisuuden ja riippumattomuuden ja toisaalta asianosaisten toimintaa kohtaa tunteen luottamuksen kannalta on tällöin tärkeää se, että korvausasioiden käsittely tapahtuu julkisesti.

Tilanteessa, jossa kiinteistötoimitus perustuu asianosaisten väliseen sopimukseen ja toimituksen tarkoituksena on sopijapuolten välisten yksityisten intressien toteuttaminen sopimuksen mukaisesti, asian kokouks käsittely hallinto-oikeudellisen julkisuusperiaatteen toteuttamiseksi on vähemmän merkityksellistä. Toisaalta taas kiinteistönmuodostamisviranomaisen toiminnan kannalta julkisuusperiaate toteutuu sitä tehokkaammin, mitä nopeammin toimitus pystytään suorittamaan. Tällöin tieto esimerkiksi omistusjaotuksessa tapahtuneista muutoksista tulee julkiseksi ja tähän liittyvät toimitusasiakirjat kaikkien saataville sitä aikaisemmin mitä lyhyemmässä ajassa kiinteistönmuodostamisprosessi voidaan viedä läpi.

2.1.3 Kiinteistötoimitus

Kiinteistötoimituksen päävaiheet

Kiinteistötoimitus tulee vireille Maanmittauslaitokselle tai kunnan toimiessa kiinteistörekisterin pitäjänä tälle tehtävällä hakemuksella. Hakemus voi perustua esimerkiksi asianosaisten väliseen sopimukseen, jolloin toimituksen tarkoituksena on sopimuksen toteuttaminen kuten esimerkiksi sopimuksen mukaisen rasiin perustaminen toimituksella pysyväksi oikeudeksi. Rasiin toimitus voi tulla vireille myös pelkän rasiin oikeuden perustamista koskeva hakemuksen perusteella.

Toimitus voi tulla vireille myös viran puolesta ilman asianosaisten erillistä toimitushakemusta. Viran puolesta vireille tulevista toimituksista merkittävin osa muodostuu kiinteistöistä kauppa-kirjalla luovutettujen määräalojen lohkomistoimituksista. Määräalan lohkominen tulee viran puolesta vireille, kun kirjaamisviranomaisena toimiva Maanmittauslaitos on myöntänyt saan-nolle lainhuudon luovutuksensaajan hakemuksesta ja merkinnyt myöntämänsä lainhuudon lain-huuto- ja kiinnitysrekisteriin. Sellaisella asemakaava-alueella, jonka kiinteistörekisterin pitämi-sestä vastaa kunta, lohkominen tulee vireille sen jälkeen, kun Maanmittauslaitoksen ilmoitus määräalalle myönnetystä lainhuudosta on saapunut kunnan kiinteistörekisteriviranomaiselle.

Toimituksen suorittaa tehtävään määrätty toimitusinsinööri yksin tai yhdessä kahden uskotun miehen kanssa.

Kiinteistötoimituksen asianosaisia ovat hakijan lisäksi myös muut henkilöt, joiden oikeutta toi-mitus välittömästi koskee. Määräalan lohkomistoimituksessa asianosaisena voi olla kauppa-kir-jan sopijapuolten lisäksi myös kantakiinteistöön rajoittuvan naapurikiinteistön omistaja, jos raja kantakiinteistön ja naapurikiinteistön välillä on epäselvä.

Kiinteistötoimituksessa esille tulevien asioiden käsittely ja ratkaisu on säädetty tapahtuvaksi suullisesti kokousmenettelyssä, jossa on pidettävä pöytäkirjaa. Toimituslajista ja toimituksen luonteesta riippuen toimituskokouksia voi olla yksi tai useampikin. Asianosaisten osallistumi-nen toimituskokouksiin on vapaaehtoista. Asianosaisten kannalta katsottuna kokousmenettely tarjoaa heille kuitenkin mahdollisuuden tulla henkilökohtaisesti kuulluksi asiassa ja tilaisuuden lausua vastapuolen asiassa esittämistä vaatimuksista sekä myös mahdollisuuden asian käsittelyn välittömään seuraamiseen.

Kiinteistötoimitus katsotaan aloitetuksi, kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen ko-kouksen (KML 173 §). Toimituksen aloittamisesta tiedotetaan asianosaisille pääsääntöisesti postitse lähetettävillä kutsukirjeillä.

Ennen toimituksen aloittamista voidaan tehdä vireillä olevan toimituksen suorittamiseen liitty-viä kiinteistötä teknisiä tehtäviä kuten esimerkiksi lohkomistoimituksen maastotyöt. Lohkomisen maastotöissä pyykitetään toimituksessa muodostettavan uuden kiinteistön rajat ja laaditaan toi-mituskartta muodostettavasta uudesta kiinteistörekisteriyksiköstä. Toimituksen vaatimat maas-totyöt suoritetaan viran puolesta ilman asianosaisten työpanosta.

Kun kaikki toimitukseen liittyvät asiat ovat tulleet käsitellyiksi ja päätökset on ilmoitettu asian-osaisten, toimitus voidaan julistaa lopetetuksi niin sanotussa loppukokouksessa. Samalla saa-puvilla oleville asianosaisille ilmoitetaan muutoksenhakuoikeudesta ja annetaan suullisesti va-litusosoitus. Jos joku asianosaisista pyytää kirjallista valitusosoitusta, se on annettava hänelle heti toimituksen lopettamisen jälkeen.

Toimitusasiakirjojen on oltava valmiit toimituksen lopettamisen jälkeen 14 päivän kuluessa lop-pukokouksesta, jos asianosainen sitä kokouksessa pyytää tai muutoin 14 päivän kuluessa asian-osaisen esittämästä pyynnöstä kohtuullisen ajan varaamiseksi mahdollista muutoksenhakua var-ten.

Toimituksessa tehtyihin päätöksiin haetaan muutosta maa-oikeutena toimivalta käräjäoikeu-delta. Maa-oikeuden ratkaisuun voi hakea muutosta korkeimmasta oikeudesta, jos korkein oi-keus myöntää asiassa valitusluvan.

Hakija voi peruuttaa kiinteistötoimituksen aina siihen asti, kunnes toimitus on saanut lainvoi-man. Jos toimitus on rekisteröity asianosaisten hyväksynnän perusteella ennen sen lainvoi-maiseksi tuloa, hakija ei voi enää luopua toimituksesta eikä toimitus raueta.

Tiedottaminen

Toimituskokouksia koskeva tiedottamismenettely on säädetty kiinteistönmuodostamislais-siten, että toimituksen aloittamisesta eli ensimmäisestä kokouksesta tiedotetaan asianosaisille lä-hetettävillä kutsukirjeillä. Poikkeustapauksissa kutsu on julkaistava myös vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä. Toimituksen jatkokokouksista voidaan sitä vastoin tiedottaa asianosaisten kokouksessa sopimalla tavalla. Kutsu jatkokokoukseen voidaan siten toi-mittaa esim. käyttämällä prosessiosoitteena asianosaisten ilmoittamaa sähköpostiosoitetta.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 19 §:ssä säädetään, että asiakirja kuten esimerkiksi kokoukset kutsu voidaan antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä vies-tinä vain hänen suostumuksellaan. Kun asianosaisten nimenomainen suostumus sähköpostiosoi-teen käyttöön toimitusmenettelyn aikana on käytännössä saatu vasta aloituskokouksessa, voi-massa oleva sääntely on merkinnyt sitä, että kutsu aloituskokoukseen on lähetetty sekä tavalli-sena kirjepostina että sähköisenä viestinä viranomaisen tiedossa olleeseen asianosaisten sähkö-postiosoitteeseen.

Nykymenettelyssä Maanmittauslaitos toimittaa toimituksen asianosaisten osoitetiedot ja kutsu-kirjeen sähköisesti Postille. Postin tehtävänä on huolehtia kutsujen lähettämisestä asianosaisille maapostina.

Halkomismenetelmä

Halkomistoimituksessa tila tai tontti jaetaan määrättyjen osuuslukujen mukaan kahdeksi tai use-ammaksi uudeksi tilaksi.

Halkominen voidaan suorittaa joko tilushalkomisena tai kokonaisarvohalkomisena. Näistä ja-kotavoista kokonaisarvohalkominen tuli uutena menettelytapana mahdolliseksi 1.1.1997, jol-loin aikaisemman jakolain (604/1951) kumonnut kiinteistönmuodostamislaki tuli voimaan. Voimassa olevassa laissa tilushalkominen on säädetty ensisijaiseksi halkomismenetelmäksi. Kokonaisarvohalkomisen käyttö edellyttää asianosaisten sopimusta. Kokonaisarvohalkominen on mahdollinen myös toimitusinsinöörin päätöksellä, jos menetelmän käyttö on tarpeen tarkoi-tuksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

Asianosaisilla on mahdollisuus hakea toimituksen kestäessä muutosta halkomistapaa koskevaan toimitusinsinöörin päätökseen, mikäli päätös ei perustu asianosaisten sopimukseen.

Perinteisessä halkomisessa tilan maa- ja vesitilukset jaetaan jyvityksen perusteella osakkaiden kesken (tilushalkominen) siten, että kukin osakas saa jaettavasta tilasta maa- ja vesitiluksia

omistusosuuttaan vastaavan määrän. Muut omaisuusosat kuin maa- ja vesitilukset jakaantuvat sen mukaan, miten ne tiluksilla sijaitsevat. Mahdolliset arvoerot muun omaisuuden jakautumisessa tasataan niitä koskevilla tileillä. Perinteisessä halkomisessa tehdään tavallisesti ainakin rakennustili ja puustotili. Mikäli jaettavaan tilaan kuuluu ranta-alueita, on usein välttämätöntä tehdä myös erikoisarvontili ranta-alueista, ellei ranta-alueita ja niillä olevaa rakennusoikeutta saada jaettua jako-osakkaiden omistusosuuksien mukaisesti.

Kokonaisarvohalkomisessa kullekin osakkaalle muodostetaan tila, joka kokonaisarvoltaan vastaa hänen omistamaansa osuutta jaettavasta tilasta. Tällöin poiketaan siitä lähtökohtaisesta periaatteesta, että kullakin osakkaalla on oikeus saada osuuttaan vastaava osa halottavan tilan maa- ja vesitiluksista ja muista omaisuusosista. Kokonaisarvohalkomisessa määritellään muodostettavien tilojen rahamääräiset kokonaisarvot. Kukin jako-osakas saa kokonaisarvoltaan osuuttaan vastaavan tilan. Osakkaiden väliset jyvityshalkomisessa usein suuriksi muodostuvat tilikorvaukset jäävät kokonaisarvomenettelyä sovellettaessa pienemmiksi tai kokonaan pois.

2.2 Nykytilan arviointi

2.2.1 Kiinteistötoimitusmenettely

Kokouskäsitely

Kiinteistönmuodostamislaki mahdollistaa eri tyyppisten kiinteistöjä koskevien sopimusten toteuttamisen sopimuksen tarkoituksen perusteella määräytyvällä toimituslajilla. Tällaisia sopimukseen perustuvia toimituslajeja ovat esimerkiksi lohkominen, rasi-toimitus ja tilusvaihto-toimitus. Asioiden käsittely eri tyyppisissä toimituksissa tapahtuu kiinteistönmuodostamislain säädettyssä yhtenäisessä toimitusmenettelyssä. Kiinteistönmuodostamislain toimitusmenettelyä koskevia säännöksiä sovelletaan myös muun lain perusteella tehtävissä kiinteistötoimituksissa ellei a.o. laissa säädetä muuta. Toimitusmenettelyn keskeiset säännökset koskevat toimituksen vireille tuloa, toimitusmiehiä, asianosaisia, tiedottamista, teknisten tehtävien suorittamista, toimituskokousta, asioiden ratkaisemista toimituksissa ja muutoksenhakua.

Toimitusmenettelyn keskeisin osa on toimituskokous, johon asianosaiset kutsutaan ja jossa toimitukseen kuuluvat asiat käsitellään ja ratkaistaan viran puolesta toimitusinsinöörin johdolla. Osallistuminen toimituskokouksiin on vapaaehtoista. Kuitenkin jotta yksinkertaisimmat toimitukset voitaisiin käsitellä yhdellä toimituskokouksella, laissa on erikseen säädetty, että toimitukseen liittyvät tekniset tehtävät kuten esim. toimituksen maastotyöt voidaan suorittaa jo ennen toimituksen aloittamista.

Esimerkiksi yleensä yhdessä toimituskokouksessa käsiteltävän lohkomistoimituksen tarkoituksena on useimmiten toteuttaa määräalan kauppaan perustuva muutos maanomistuksessa muodostamalla kiinteistöstä luovutettu määräala uudeksi kiinteistörekisteriyksiköksi luovutuksen saajalle. Toimituksella kiinteistörekisterin osoittama kiinteistöjaotus toisin sanoen muutetaan vastaamaan maan omistuksessa tapahtunutta muutosta.

Lohkomisen toimituskokouksessa tehdään päätökset seuraavista asioista: 1) päätös toimituksen aloittamisesta; 2) päätös toimituskokouksen koollekutsumisen laillisuudesta; 3) päätös toimituksen suorittamisedellytyksistä; 4) päätös maastotöiden suorittamisesta; 5) päätös toimituskartan laatimisesta (kartan laatimistapa); 6) päätös sivutoimituksena suoritettavista rajankäynneistä tai niiden tarpeettomuudesta; 7) päätös uusien rajojen käymisestä; 8) päätös kiinteistöjen muodostamisesta; 9) päätös yhteisalueosuuksista; 10) päätös vanhojen rasitteiden kohdentumisesta; 11) päätös uusista rasitteista; 12) päätös kiinnityksistä vapauttamisesta tai asian käsittelemättä

jättämisestä; 13) päätös toimitusmenojen maksuvelvollisuudesta; 14) päätös kiinteistötoimitusmaksusta ja 15) päätös toimituksen lopettamisesta.

Toimituskokouksessa kohdista 1-3 ja 15 tehtävät päätökset ovat muodollisia ja koskevat prosessuaalisina päätösinä itse toimitusmenettelyä. Kohdissa 4-5 tarkoitetuista asioista tehtävät päätökset ovat luonteeltaan teknisiä. Kohdan 4 osalta voidaan todeta, ettei lohkomistoimituksessa ole välttämättä tarpeen tehdä maastotöitä, jos muodostettava määräala muodostuu erillispalstasta. Kohdassa 6 tarkoitetun rajankäynnin tarpeellisuus selviää toimituksen maastotöiden yhteydessä. Rajat voivat olla siten riidattomat ja selvät, ettei toimituksessa ole tarpeen suorittaa sivutoimituksena määräalan erottamiseksi rajankäyntiä emätilan ja siihen rajoittuvan naapuri-kiinteistön välillä. Kohdissa 7, 9 ja 11-14 tarkoitettuja asioita koskevat ratkaisut perustuvat yleensä kauppakirjan ko. asioita koskeviin sopimuskohtiin ja kohdassa 10 tarkoitettu ratkaisu viran puolesta tehtäviin aikaisempia toimituksia koskeviin arkistotutkimuksiin (esim. aikaisemmin perustettujen rasitteiden kohdentuminen emätilan ja lohkotilan välillä). Kohdassa 8 tarkoitettu uuden rekisteriyksikön muodostamista tarkoittava päätös on myös luonteeltaan tekninen päätös.

Kun määräalan ulottuvuus ja toimituksessa käsiteltävät rasiteoikeudet voivat olla jo kauppakirjan ja toimitusta koskevan kokouksen valmisteluvaiheessa tehtävän arkistoselvityksen perusteella riidattomat ja selvät, voidaan voimassa olevassa laissa ainoaksi asioiden käsittelymenetelysti säädettyä kokouskäsitelyä pitää käsiteltävien asioiden laatuun nähden joissakin tapauksissa raskaana menettelynä varsinkin sellaisessa tilanteessa, jossa toimituksen ainoat asianosaiset ovat kantatilan omistaja määräalan myyjänä ja määräalan ostaja toimituksessa määräalasta muodostettavan uuden kiinteistön omistajana.

Tiedottaminen

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan viranomainen ei voi käyttää asiakkaansa sähköistä osoitetta prosessiosoitteena ilman asianosaisen nimenomaista suostumusta. Koska asianosaisen nimenomainen suostumus sähköpostiosoitteen käyttöön toimitusmenettelyn aikana on käytännössä saatu vasta aloituskokouksessa, voimassa oleva sääntely on merkinnyt sitä, että kutsu aloituskokoukseen on lähetetty sekä tavallisena kirjepostina asianosaisen postiosoitteeseen että sähköisenä viestinä viranomaisen tiedossa olleeseen asianosaisen sähköpostiosoitteeseen.

Laki hallinnon yhteisistä sähköisen asioinnin tukipalveluista (571/2016) velvoittaa viranomaisia käyttämään julkisessa tehtävässä lain 3 §:n 1 momentin 7 kohdassa tarkoitettua sellaista viestinvälityspalvelua, jonka avulla käyttäjäorganisaatio ja käyttäjä voivat lähettää toisilleen sähköisiä viestejä ja jota hyödyntäen asiakirja voidaan antaa tiedoksi sähköisesti tai postitse. Tällainen laissa luonnollisen henkilön ja viranomaisen väliseen yhteydenpitoon tarkoitettu viestinvälityspalvelu on esimerkiksi Digi- ja väestötietoviraston tuottama Suomi.fi -palvelu, jonka tarjoama sähköinen yhteystieto täyttää laissa yhteystiedon käytölle asetetun vaatimuksen sähköistä tiedoksiantomenettelyä koskevan suostumuksen rekisteröinnistä ja rekisterimerkinnän luotettavuudesta.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä tarkoitettun asianosaisen antaman suostumuksen täyttää esimerkiksi menettely, jossa asianosainen ottaa itse yhteyttä viranomaiseen sähköpostitse. Hallituksen esityksen eduskunnalle laiksi sähköisestä asioinnista annetun lain muuttamiseksi (HE 111/2010) yksityiskohtaisten perustelujen mukaan vain sähköisen yhteystiedon ilmoittaminen asiaa vireille pantaessa voisi olla myös säännöksessä tarkoitettu suostumus. Jotta viranomainen voisi käyttää myös edellä mainittua asiointitiliä yhteystie-

tona, tulisi viranomaisen siten pyytää ao. henkilöltä tähän erillinen suostumus. Sähköisten asiointikäytäntöjen edistämiseksi tiedottamista koskevaa sääntelyä tulisi tämän vuoksi tarkistaa siten, että viranomainen (Maanmittauslaitos, kiinteistörekisteriä pitävä kunta) voisi käyttää luonnollisen henkilön käyttöön ottamaa asiointitiliä yhteystietona viranomaisen ja asianosaisen välisessä tiedonvaihdoissa hankkimatta tähän erillistä suostumusta asianosaiselta.

Halkomismenetelmä

Voimassa olevassa laissa tilushalkominen on säädetty ensisijaiseksi halkomismenetelmäksi ja kokonaisarvohalkominen toissijaiseksi menetelmäksi. Tilushalkomisen lähtökohtana on jakaa maa- ja metsätalouskäytössä oleva maa sen maa- ja metsätalouteen perustuvan tuottokyvyn nojalla omistususuutta vastaaviin tiloihin. Tilanteessa, jossa halkomisen kohteena oleva tila on tilusalaltaan pienempi ja jossa tiluksilla on maa- ja metsätalouskäyttöä korkeampia erityisarvoja, tilusten jako niiden maa- ja metsätalouskäyttöön arvioidun tuottokyvyn perusteella voi johtaa suuriin tilikorvauksiin. Lisäksi jaon seurauksena syntyvä kiinteistöjaotus ei välttämättä ole kiinteistöjen käytön kannalta tarkoituksenmukainen. Kun halkomisten kohteena on toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten johdosta enää harvemmin sellaisia maa- ja metsätalouskäytössä olevia tiloja, joista on muodostettavissa tilustensa koon ja muiden ominaisuuksiensa perusteella uusia maa- ja metsätalouden harjoittamiseen hyvin soveltuvia tiloja, halkomisen jakotapaa koskevien säännösten tulisi mahdollistaa kiinteän omaisuuden jakaminen ensisijaisesti siten, että halkomalla muodostettavien kiinteistöjen arvot vastaisivat jakoperusteena olevia omistusosia halottavan tilan kokonaisarvosta.

Jos tilan halkominen voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti sekä tilushalkomisena että kokonaisarvohalkomisena, halkomista ei voida toimittaa voimassa olevan lainsäädännön halkomismenettelyä koskevan 50 §:n säännösten nojalla toimitusinsinöörin päätöksellä kokonaisarvohalkomisena (KKO:2017:1). Sääntelyn seurauksena asianosaisille voi aiheutua toimituksesta ylimääräisiä kustannuksia sen vuoksi, että kokonaisarvohalkominen on jakotapana tilushalkomista nopeampi ja edullisempi.

3 Tavoitteet

3.1 Kiinteistötoimitusmenettelyn joustavoittaminen ja nopeuttaminen

Esityksen tavoitteena on kehittää toimitusmenettelyä asiakkaiden ja kiinteistönmuodostamisviranomaisten kannalta yksinkertaisemmaksi ja joustavammaksi sekä samalla tehostaa toimitus- tuotantoa.

3.2 Kiinteistötoimitusmenettelyn sähköistäminen

Esityksen tavoitteena on edistää sähköisten menetelmien käyttöä toimitusmenettelyssä ja parantaa samalla asiakaspalvelua.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

4.1.1 Kiinteistötoimitusmenettelyn joustavoittaminen ja nopeuttaminen

Voimassa olevaa toimitusmenettelyä koskevaa lainsäädäntöä ehdotetaan muutettavaksi siten, että toimituksen suorittaminen ilman kokouskäsittelyä olisi mahdollista sopimukseen perustu-

vissa laissa erikseen säädetyissä toimituslajeissa. Toimitus voitaisiin suorittaa kokouksettomassa menettelyssä toimitusinsinöörin harkinnan ja asianosaisten toimitusmenettelyä koskevan suostumuksen perusteella.

Kokoukseton menettely vähentäisi toimituksesta viranomaiselle aiheutuvaa työmäärää ja sen suorittamisen vaatimaa työaikamenekkiä, kun viranomaiselta jäisi pois kokouksen valmisteluun ja sen pitämiseen kuluva ja kokouspaikalle matkustamisen vaatima aika. Kun toimitusten suorittamisesta Maanmittauslaitokselle ja kunnille aiheutuvat kustannukset velotaan asianosaisilta kiinteistötoimitusmaksuin niin sanotun omakustannusperiaatteen mukaisesti, vähentäisi toimituksista viranomaisille aiheutuvien kustannusten pienentyminen osaltaan yleisestä kustannustason noususta johtuvaa painetta korottaa kiinteistötoimitusmaksuja kustannustason nousua vastaavasti.

Kun toimitus voitaisiin suorittaa kokouksettomassa menettelyssä myös aikaisempaa nopeammin, tämä myös osaltaan parantaisi viranomaisen asiakkaalle tarjoaman palvelun laatua.

4.1.2 Kiinteistötoimitusmenettelyn sähköistäminen

Toimituksesta tiedottaminen

Tietotekniikan tarjoamien mahdollisuuksien hyödyntäminen asiakirjojen lähettämisessä asianosaisille on toistaiseksi ollut vähäistä tekniikan soveltamisen edellyttämän lainsäädännön puutteellisuuden vuoksi. Voimassa olevassa lainsäädännössä lähtökohtana yhteystiedolle on edelleen asianosaisten postiosoite.

Sähköisen tiedonvaihdon edistämiseksi esityksessä ehdotetaan, että toimituksesta tiedottamisen (KML 168 §) osoitteena voitaisiin käyttää Digi- ja väestötietoviraston tuottaman ja ylläpitämän sähköisen asiointijärjestelmän tiedonsiirron osoitetta, jos asiakas on ottanut sähköisen asiointijärjestelmän käyttöönsä ja antanut järjestelmään rekisteröidyn suostumuksensa viranomaisten tiedoksiantojen toimittamiseen viestinvälityspalvelun kautta.

Toimituskokouksen koolle kutsuminen tapahtuisi myös vastaisuudessa postitse asianosaiselle toimitettavalla tavallisella kutsukirjeellä niissä tilanteissa, joissa asianosaisella ei ole käytössään hallinnon yhteisistä sähköisen asioinnin tukipalveluista annetussa laissa (571/2016) tarkoitettua sähköpostiosoitetta tai asianosainen ei ole antanut nimenomaista suostumustaan muun kuin edellä mainitussa laissa tarkoitetun sähköpostiosoitteen käyttöön viranomaisen ja hänen välisen tiedonsiirron yhteystietona.

Etäosallistuminen

Kiinteistöjen omistajat eivät nykyisin asu vastaavalla tavalla kuin aikaisemmin samalla paikkakunnalla kuin missä heidän omistamansa kiinteistö sijaitsee. Esimerkiksi kaupunkilaisten metsänomistus ja loma-asutuksen määrä on yhä lisääntynyt sekä maaseudulla asuvan väestön määrä vähentynyt. Muualla kuin toimituspaikkakunnalla asuvien asianosaisten kiinteistötoimituskoukuihin osallistumismahdollisuuksien parantamiseksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös sähköisestä etäosallistumisesta.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Taloudelliset vaikutukset

Kiinteistönmuodostamisviranomaiselle muutoksista aiheutuvat kustannukset

Ehdotetuista muutoksista kiinteistönmuodostamisviranomaisina ja kiinteistörekisterin pitäjinä toimiville Maanmittauslaitokselle ja kunnille aiheutuvat lisäkustannukset johtuvat toimitusmenettelyä koskevien uudistusten aiheuttamasta henkilöstön lisäkoulutustarpeesta.

Maanmittauslaitos arvioi henkilötasoisien koulutuksen määräksi laitoksessa enimmillään 1 htp / hlö ja koulutustarpeen kohdistuvaksi kiinteistötoimitustuotannon henkilöstöön. Kiinteistönmuodostamislain muutoksiin liittyvä koulutus järjestettäisiin muun kouluttamisen yhteydessä.

Maanmittauslaitos ja kiinteistörekisteriä pitävät kunnat pyrkivät järjestämään uudistusten käyttöönottamiseksi tarvittavan henkilöstökoulutuksen myös osin yhteisissä työryhmissä ja koulutustilaisuuksissa.

Ehdotettujen toimitusmenettelyä koskevien muutosten käyttöönoton suunnittelu (uudet toimintamallit ja -prosessit, kokonaisarkkitehtuurityö, koulutuksen suunnittelu, sidosryhmätoiminta, viestintä) toteutetaan Maanmittauslaitoksessa käyttöönottoprojektissa, jonka suunnitellut kustannukset ovat noin 200 000 €. Projektin yhteydessä toteutetaan muun muassa kirjallisessa menettelyssä kokouspöytäkirjan sijasta uutena toimitustuotantoasiakirjana laadittava toimituspäättöasiakirja.

Kun sekä Maanmittauslaitoksessa että kunnissa on jo nykyisin käytössä ehdotetun etäläsnäolon käyttöönoton mahdollistavat videolaitteet ja puhelimet, toimitusmenettelyn sähköistämisestä ei aiheudu tältä osin suoria lisäkustannuksia. Maanmittauslaitokselle ja kiinteistörekisteriä pitävälle kunnille ei aiheudu myöskään erillisiä lisäkustannuksia kiinteistönmuodostamislakiin ehdotetuista sähköistä tiedottamista koskevista muutoksista.

Ehdotukseen sisältyvä vaatimus toimitusasiakirjojen valmiina olosta viimeistään kahden viikon kuluessa toimituksen loppukokouksesta kaikkien toimitusten osalta vastaa ajallisesti voimassa olevan lain säännöstä asiakirjojen valmistamista koskevasta määräajasta asianosaisten pyytäessä asiakirjoista jäljennöstä itselleen ja on sellaisenaan toimituksen suorittamisen edellyttämän työn järjestelyyn liittyvä kysymys.

Ehdotusta voidaan pitää kiinteistönmuodostamisviranomaisille kokonaisuutena arvioituna kustannusneutraalina, koska ehdotetut muutokset mahdollistavat jäljempänä esitetysti kustannussäästöjen syntymisen toimitustuotannossa.

Kiinteistönmuodostamisviranomaiselle muutoksista aiheutuvat säästöt

Maanmittauslaitos

Kiinteistönmuodostamistehtävistä aiheutui Maanmittauslaitokselle vuonna 2017 kustannuksia noin 39 miljoonaa euroa.

Maanmittauslaitoksen julkaistujen vuositilastojen mukaan vuonna 2017 tuli vireille erilaisia kiinteistötoimituksia ja muita toimituksia yhteensä 17 568 kpl, joista lohkomisia 13 218 kpl (n. 75,2 % kaikista toimituksista), halkomisia 173 kpl (n. 0,9 % kaikista toimituksista) ja muita perustoimituksia 527 kpl (n. 3 % kaikista toimituksista). Maanmittauslaitoksessa saatettiin samana vuotena loppuun yhteensä 17 499 kiinteistötoimitusta, joista sopimukseen tai suostumukseen (omistajan omaan lukuun tehtyjä) perustuvia lohkomisia oli kaikkiaan 13 122 eli noin kolme neljäsosaa koko määrästä.

Maanmittauslaitoksen selvityksen mukaan kirjallisessa menettelyssä potentiaalisesti käsiteltävissä olevien toimitusten osuus kaikista toimituksista olisi noin 10-30 %. Maanmittauslaitoksen arvion mukaan kaikista sopimukseen perustuvista toimituksista voitaisiin noin 30 % käsitellä kirjallisessa menettelyssä.

Ehdotetusta kokouksettomasta menettelystä aiheutuvat suorat säästöt Maanmittauslaitoksessa muodostuvat matkakustannusten ja matkoihin kuluvan työajan vähentymisestä. Vuosittainen kustannussäästö arvioidulla toimitusmäärällä olisi noin 0,7 miljoonaa euroa.

Esimerkiksi lohkomistoimituksen kiinteistötoimitusmaksusta toimituksen suorittamisen vaatiman valmistelun ja arkistotutkimusten keskimääräinen kustannusosuus on noin 20 %, toimituskokouksen ja maastotöiden noin 30 % ja asiakirjojen ja karttojen valmistamisen ja toimituksen rekisteröinnin noin 50 %.

Kiinteistönmuodostamislakiin ehdotetuilla tiedottamista koskevilla muutoksilla ei ole Maanmittauslaitokselle merkittäviä taloudellisia vaikutuksia nykytilaan verrattuna. Tämän hetkessä tilanteessa, jossa Suomi.fi -viestit palvelua käyttää noin 400 000 kansalaista, kustannushyöty on vuositasolla alle 10 000 euroa. Suomi.fi -viestit palvelun käyttö on kuitenkin kasvussa ja hyötyjen odotetaan kasvavan seuraavien vuosien aikana.

Kunnat

Kiinteistörekisteriä asemakaava-alueilla pitävät kunnat (tällä hetkellä 71 kuntaa) ovat kiinteistönmuodostamisviranomaisina merkittäviä rekisteritiedon tuottajia ja käyttäjiä. Vuonna 2019 kiinteistörekisteriä pitävät kunnat suorittivat kiinteistönmuodostamisviranomaisina 3 632 kiinteistötoimitusta ja kunnissa tehtiin 712 kiinteistörekisterin pitäjän päätöstä. Kuntien suorittamista toimituksista valtaosa on asemakaava-alueiden tonttien ja yleisten alueiden lohkomisia.

Kuntien kiinteistönmuodostamisviranomaisena suorittamista toimituksista kirjallisessa menettelyssä potentiaalisesti käsiteltäviä toimituksia ovat erityisesti kunnan omaan lukuun tehtävät toimitukset kunnan omistamalla maalla sekä rasitetoimitukset. Kirjallisen menettelyn käyttöönotosta ei aiheudu kunnille vastaavia säästöjä kuin Maanmittauslaitokselle, koska kuntien kiinteistönmuodostamisviranomaisina suorittamien toimitusten toimituskokoukset järjestetään ao. kuntien virastoissa. Kuntien kustannussäästöt kirjallisen menettelyn käytöstä muodostuvatkin pelkästään toimituskokouksen valmisteluun ja pitämiseen kuluvan työmenekin poisjäämisestä.

Ehdotus mahdollistaa edelleen toimitusten suorittamisen kuntien käyttämällä sopimusmenettelyllä. Kuntien mahdolliset kustannussäästöt ehdotetusta kirjallisesta menettelystä riippuvat siitä, missä määrin kunnat jatkossa hyödyntävät sitä toimitustuotannossaan.

Kiinteistörekisteriä ylläpitävistä kunnista vain muutama on toistaiseksi integroitunut suomi.fi -viestit palvelun käyttäjäksi. Kunnat käyttävät sähköiseen viestinvälitykseen olemassa olevaa sähköpostia. Tiedottamista koskevista muutoksista kunnille aiheutuvat säästöt jäisivät siten nykytilanteessa vähäisiksi.

Taloudelliset vaikutukset kotitalouksille

Ehdotetuilla muutoksilla ei ole kotitalouksiin ja elinkeinoelämään kohdistuvia välittömiä taloudellisia vaikutuksia. Kiinteistötoimitusmaksu on kiinteistötoimituksesta julkisoikeudellisena suoritteena perittävä kustannusvastaava maksu. Kiinteistötoimitusmaksut eivät kiinteistötoimitusten suorittamiseen ehdotettujen muutosten johdosta alene, mutta tarve korottaa kiinteistötoimitusmaksuja pienenee uudistusten mahdollistamasta toimitustuotannon tehostumisesta johtuvien säästöjen vuoksi. Etäosallistuminen vähentää edunvalvonnasta asianosaisille aiheutuvia kustannuksia laissa säädetyissä tilanteissa.

4.2.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Kiinteistönmuodostamisviranomaisen toimitustuotannon tehostuminen

Asian käsittely toimituskokouksessa edellyttää toimitusinsinööriltä matkustamista toimituspai-kalle. Jos kysymys on sopimukseen perustuvasta selvästä ja riidattomasta lohkomisesta, tilus-vaihdosta, rasitetoimituksesta tai yksityistietoimituksesta, aiheutuu voimassaolevan lain edel-lyttämästä muodolliseksi toimenpiteeksi jäävästä toimituskokouksen valmistelemisestä, koolle-kutsumisesta ja pitämisestä työmenekin lisääntymisestä johtuva tarpeeton lisäkustannus kiin-teistönmuodostamisviranomaiselle.

Kun toimituksen suorittamisen kannalta voimassa olevasta lainsäädännöstä johtuva ylimääräi-nen työ jää pois, yksittäisen toimituksen vaatima työmenekki vähentyy. Tämän parantaa kiin-teistönmuodostamisviranomaisen tuotantokapasiteettia.

4.2.3 Ympäristövaikutukset

Kokoukseton toimitusmenettely ja etäosallistuminen vähentävät toimitusten suorittamisesta ai-heutuvaa ympäristökuormitusta matkustamistarpeen vähentymisen seurauksena.

Kun asianosaisilla ei ole osallistumispakkoa toimituskokoksiin, ei selvien ja riidattomien asioi-den käsittely kokouksettomassa menettelyssä vaikuta samalla tavalla asianosaisten matkusta-mistarvetta vähentävästi kuin toimitusmiesten.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

5.1.1 Kiinteistötoimitusmenettely

Kirjalliset välipäätökset osana toimitusmenettelyä toimituslajista riippumatta

Kiinteistönmuodostamislakiin perustuva kiinteistötoimitus voi olla monikokouksinen tai se voidaan suorittaa myös yksikokouksisena (yksivaiheisena) toimituksena. Tyypillisiä monikokouksisia (monivaiheisia) toimituksia ovat esimerkiksi erilaiset jakotoimitukset kuten halkominen, uusjako tai yhteisen alueen jako. Vastaavasti tyypillisiä useimmiten yksikokouksisia toimituksia ovat esimerkiksi lohkominen, tilusvaihto, kiinteistönmäärityksenä suoritettava rajankäynti, osuuden siirto ja rasi-toimitus.

Monikokouksisille toimituksille kuten erilaisille jakotoimituksille on ominaista toimituksen eteneminen vaiheittain. Asiat käsitellään tietyssä järjestyksessä toimituskokouksissa, joita seuraamalla asianosaiset pysyvät ajan tasalla toimituksen kulloisestakin vaiheesta. Jos toimituskokouksessa päätettävä asia vaatii lisäselvitystä tai edellyttää harkintaa, asian käsittelyä voidaan jatkaa seuraavassa kokouksessa ja antaa silloin sitä koskeva ratkaisu. Asioiden kokouksittain vuoksi asianosaisilla on aina myös välitön tieto siitä, mistä asioista toimituksessa on kulloinkin tehty päätös.

Menettely, jossa toimituksessa käsiteltävistä asioista voitaisiin antaa erillisiä välipäätöksiä kirjallisessa menettelyssä, vaikeuttaisi monivaiheisen toimituksen edistymisen seuraamista ja heikentäisi toimitusmenettelyn läpinäkyvyyttä. Kokousmenettelyssä asiasta käydyn keskustelun jälkeen annettava perusteltu ratkaisu on myös asianosaisten kannalta arvioituna ymmärrettävämpi ja hyväksyttävämpi kuin kirjallisesti lyhyin perusteluin annettu samaa asiaa koskeva päätös. Kun toimitusmenettelyssä noudatettava kontradiktorinen periaate toteutuu parhaiten käsittelemällä asiat toimituskokouksissa ja kun menettely, jossa yksittäisiä ratkaisuja voitaisiin antaa myös kirjallisesti, on omiaan hämärtämään ja monimutkaistamaan toimitusmenettelyä asianosaisten kannalta arvioituna, erillisten kirjallisten päätösten mahdollistamista toimituskokousten välillä ei pidetä tarkoituksenmukaisena menettelynä.

Toimituksen suorittaminen kokouksettomasti kirjallisessa menettelyssä

Osa kiinteistötoimituksista perustuu asianosaisten väliseen sopimukseen. Jos kiinteistötoimituksessa käsiteltävät asiat ovat jo sopimuksen perusteella riidattomat ja selvät ja toimitus suoritetaan asianosaisten sopimuksen mukaisesti, toimituksen yhteydessä suoritettavan toimituskokouksen rooli osana toimitusmenettelyä jää puhtaan muodolliseksi toimenpiteeksi. Asioiden kokouksittain puuttuu tällöin funktio ja toimituksen ydin muodostuu asianosaisia sitovasta sopimuksesta johtuvien muutosten saattamisesta kiinteistötoimituksella kiinteistörekisteriin ja tekemisestä sitä kautta julkisiksi. Kiinteistötoimitus rinnastuu tällöin hyvin pitkälle tavallisen hakemukseen perustuvan hallintoasian käsittelyyn.

Tilanteessa, jossa toimitusasiat ovat riidattomat ja selvät, toimitusmenettelyä voitaisiin nopeuttaa mahdollistamalla asian käsittely kirjallisessa menettelyssä. Toimituksen laadun huomioiva toimitusmenettely olisi menettelynä asiakasnäkökulmasta tarkasteltuna joutuisa ja tarkoituksenmukainen ja toteuttaisi myös hallintolain yleistä palveluperiaatetta joustavana ja palvelumyönteisenä menettelynä.

Voimassa olevassa laissa säännellään, että kiinteistötoimitus on aina käsiteltävä asian laadusta riippumatta kokousmenettelyssä. Kirjallinen menettely ei vaihtoehtoisena menettelynä sulkisi asianosaiselta pois toimituksen suorittamista kokousmenettelyssä. Toimituksen asianosainen voisi aina vaatia kirjallisessa menettelyssä suoritettavaksi päätetyn toimituksen suorittamista kokousmenettelyssä, jos katsoisi etujensa sitä vaativan. Kokousmenettelyä (suullista käsittelyä) koskeva pyyntö olisi esitettävä ennen toimituspäätöksen antamista. Kirjallinen menettely ei siten vaihtoehtoisena menettelynä heikentäisi asianosaisen prosessuaalista asemaa toimituksessa.

Toimituksen suorittaminen kirjallisessa menettelyssä ei heikentäisi myöskään asianosaisten oikeusturvaa nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Oikeusturvan kannalta oleellista on muutoksenhaun mahdollistaminen toimituksessa tehtyihin päätöksiin. Kirjallisessa menettelyssä asianosaiset saisivat etukäteen tiedon toimituspäätöksen antamisajankohdasta ja siten samalla tiedon muutoksenhakuajan alkamishetkestä. Voimassa olevassa toimitusmenettelyssä asianosaiset saavat tiedon toimituksen lopettamisajankohdasta kokouksessa käsiteltävänä asiana kokouksutusta. Kokousmenettelyssä valitusosoitus annetaan läsnä oleville asianosaisille suullisesti ja kirjallisena asianosaisen pyynnöstä. Kirjallisessa menettelyssä valitusosoitus toimitettaisiin asianosaisille toimituspäätöksen antamisajankohtana toimituspäätösasiakirjan liitteenä.

Toimituksen lopettamisen menettely ja lopputoimenpiteet

Voimassa olevien säännösten mukaan kiinteistötoimitus lopetetaan julistamalla toimitus lopetetuksi viimeisessä toimituskokouksessa sen jälkeen, kun kaikki toimituksessa käsiteltävät asiat on saatu käsiteltyä. Tästä hetkestä alkaa kulua myös toimituksessa tehtyjä ratkaisuja koskeva muutoksenhaku aika.

Lopetetuksi julistetun toimituksen asiakirjojen valmistamiselle toimituksen lopputoimenpiteisiin kuuluvana asiana ei ole asetettu lailla säädettyä yleistä määräaika. Toimitusasiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla laissa säädettyssä 14 päivän määräajassa vain, jos asianosainen sitä toimituksen loppukokouksessa tai sen jälkeen pyytää useimmiten mahdollista muutoksenhakua varten.

Toimituksen lopputoimenpiteitä koskevia käytäntöjä voidaan yhtenäistää ja asiakirjojen valmistamista nopeuttaa uudistamalla toimituksen lopettamisen menettelyä siten, että toimituslajista riippumatta toimituksen viimeisessä kokouksessa ilmoitettaisiin toimituksen päättymisajankohta. Päättymisajankohtaa ei voitaisi ilmoittaa ennalta ennen kuin kaikista toimituksessa käsiteltävistä asioista olisi annettu päätökset. Toimitusta koskeva muutoksenhaku aika alkaisi kulua päättymisajankohdasta, jolloin myös toimitusasiakirjojen tulisi olla valmiit. Toimituksen asiakirjojen valmistuminen voitaisiin kytkeä toimituskokouksen pitoajankohtaan säätämällä lopettamisajankohdalle kokouksesta laskettava enimmäismäärä aika esimerkiksi 14 päiväksi loppukokouksen pitoajankohdasta.

Menettelyn johdosta toimituksen asianosaisella olisi mahdollisessa muutoksenhakutilanteessa käytettävissään toimitusta koskevat asiakirjat ilman erillistä pyyntöä välittömästi muutoksenhakuajan alettua. Voimassa olevassa menettelyssä asianosainen saa pyynnöstä käyttöönsä toimitusta koskevat asiakirjat viimeistään 14 päivän kuluttua pyynnön esittämisestä ja muutoksenhakuajan alkamisesta.

5.2 Ruotsin lainsäädäntö

5.2.1 Toimitusmenettely

Ruotsin kiinteistönmuodostamislainsäädännössä toimitusmenettelyä koskevana pääsääntönä on asioiden käsittely toimituskokouksissa (FBL 14:4 §). Toisin kuin Suomessa Ruotsin lainsäädäntö mahdollistaa toimituksen läpiviennin myös ilman asioiden kokouskäsittelyä.

Nimenomainen kokouksetonta toimitusmenettelyä koskeva säännös lisättiin Ruotsin silloiseen kiinteistönmuodostamislakiin 1.1.1968 voimaan tulleilla JDL (Lag om delning av jord på landet 1926:326) 19:8 §:n ja FBLS (Lag om fastighetsbildning i stad 1917:269) 5:2 §:n muutoksilla. Säännös mahdollisti *lokkomistöim�tuzsen* käsittelemisen kokouksettomassa menettelyssä. Päätös menettelyn käytöstä kuului maanmittausinsinööreille. Menettelyn soveltamisen edellytyksenä oli käsiteltävän asian riidattomuus. Säännöstä perusteltiin lain esitöissä (Kungl. Maj:ts proposition nr 167 år 1967) tarpeella kehittää toimitusmenettelyä rationaalisemmaksi ja toimitustuotannon tehostamistarpeella. Toimitusmenettelyä koskevan uudistuksen merkittävyyden vuoksi se haluttiin saattaa voimaan jo ennen kiinteistönmuodostamislain kokonaisuudistusta.

Perusteluissa laissa säädetty asioiden kokouskäsittely osana kaikkien toimitusten toimitusmenettelyä nähtiin esteenä tarkoituksenmukaisten työskentelymenetelmien käytölle. Asioiden kokouskäsittelyn vuoksi korkeakoulutettujen työntekijöiden oli käytettävä työaikaa aikaa vieviin ja kalliisiin kokousmatkoihin, joilla ei käytännössä ollut todellista funktiota. Kokouskäsittelyvelvollisuuden poistaminen nähtiin nopeana ja tehokkaana keinona toiminnan tehostamiselle.

Toimitusmenettelyä koskevaa säännöstä muutettiin JDL:n ja FBLS:n kumonneessa ja 1.1.1971 voimaan tullessa kiinteistönmuodostamislainsäädännössä FBL (Fastighetsbildningslagen 1970:988) siten, *ettei kokouksettoman menettelyn soveltamista sidottu enää toimituslajiin*. Voimassa olevan lain 4:14 §:n mukaan toimituskokousta ei ole tarpeen pitää, jos toimituksessa käsiteltävä asia on asianosaisten kesken riidaton ja haettu kiinteistönmuodostus voi tapahtua. Toimituskokous ei ole myöskään tarpeen, jos jo hakemus tulee hylätä tai muuten on ilmeistä, ettei haettua kiinteistönmuodostusta voida sallia.

Perustelujen (Kungl. Maj:ts proposition nr 128 år 1969) mukaan yhdistämisasioiden käsittelyn siirtäminen toimitusmenettelyssä tapahtuvaksi edellytti kokouksettoman menettelyn laajentamista näitä asioita koskevaksi. Samalla tuli mahdollistaa myös muiden luonteeltaan yksinkertaisempien kiinteistönmuodostuskysymysten käsittely vastaavalla tavalla. Jos kaikki asianosaiset olivat yksimielisiä haetun toimen suorittamisesta ja toimi ei ollut ristiriidassa yleisen edun kanssa, oli tarpeetonta edellyttää erityistä luonteeltaan muodollista kokousmenettelyä asian käsittelemiseksi.

Toimitusmiehen toimitustoimet koostuvat näissä tilanteissa teknisluonteisia tehtäviä lukuun ottamatta maa- ja kaavoituspoliittisia toimitusedellytyksiä koskevasta harkinnasta. Tämän katsottiin voivan useimmiten ja eritoten toimitusmiehen omatessa hyvän paikallistuntemuksen tapahtua asianmukaisesti kokouksettomassakin menettelyssä. Jos toimitusmies ei tässä toimituksen edellytyksiä koskevassa harkinnassa havainnut toimituksen suorittamiselle olevan estettä, tuli toimitus olla loppuun saatettavissa välittömästi.

Toimitus voidaan siten suorittaa ilman kokouskäsittelyä, kun asianosaisten välillä ei ole eriäviä mielipiteitä toimituksesta ja kun toimituksen ei ole havaittu olevan ristiriidassa yleisen edun kanssa. Siitä, miten toimitusmiehen tulee varmistua asianosaisten yksimielisyydestä, ei ole katsottu tarpeelliseksi säännellä. Kaikkien asianosaisten myötämielisen suhtautumisen on todettu ilmenevän useimmiten jo hakijan toimittamista asiakirjoista.

Etäläsnäolo toimituskokouksissa

Ruotsin kiinteistönmuodostamislakia on uudistettu 1.6.2015 voimaan tulleella lainmuutoksella (2015:370) ääni- ja kuvatekniikan käytön mahdollistamiseksi toimituskokouksissa. Lain kiinteistötoimitusmenettelyä koskevan 4 luvun 14 §:n mukaan asianosaisten on voitava osallistua toimituskokoukseen käyttämällä hyväksi äänen siirron tai äänen- ja kuvansiirron mahdollistavaa tekniikkaa samoilla edellytyksillä kuin se on oikeudenkäymiskaaren mukaan mahdollista asian tuomioistuinkäsittelyssä (RB 5:10 §).

Perustelujen mukaan kiinteistötoimituksen yhteydessä pidettävän toimituskokouksen tarkoituksena on ensinnäkin antaa tietoa toimitukseen liittyvästä kiinteistönmuodostuksesta sekä toimituksen yhteydessä jo tehdyistä ja tehtäväksi tulevista toimenpiteistä. Toimituskokouksen toisena tarkoituksena on tarjota asianosaisille tilaisuus esittää vaatimuksensa asiassa sekä asian käsittelyn edellyttämä selvitys. Toimituskokous nähdään hyvänä menettelynä sen varmistamiseksi, että asianosaiset ymmärtävät mistä toimituksessa on kyse väärinkäsitysten välttämiseksi. Kokousmenettely helpottaa myös asianosaisten välistä dialogia ja edesauttaa asioiden ratkaisemista sopimusperusteisesti. Kokousmenettelyllä on tärkeä sijansa eritoten riitaisten kysymysten selvittämisessä.

Kiinteistönmuodostamislain toimituskokousta käsittelevien säännösten mukaan asianosaisten, jotka haluavat osallistua toimituskokoukseen, on tullut mennä toimituskokouspaikalle. Oikeudenkäymiskaaren oikeudenkäyntimenettelyä koskevien säännösten mukaan oikeudenkäyntiin osallistuvan on vastaavasti tullut mennä paikalle ao. tuomioistuimen oikeussaliin tai muuhun paikkaan, jossa istunto on pidetty. Oikeudenkäymiskaari on kuitenkin mahdollistanut jo usean vuoden ajan osapuolten osallistumisen istuntoon puhelimitse tai videoyhteyden kautta.

Ääni ja kuvatekniikan käyttö on ollut mahdollista kiinteistötoimitusmenettelyssä epämuodollisemmissa yhteyksissä maanmittausviranomaisten ja asianosaisten välillä esimerkiksi kiinteistönmuodostamislain 4:25 §:ssä säädetyissä tilanteissa. Ääni- ja kuvatekniikan käytön mahdollistaminen myös kiinteistötoimitusten yhteydessä pidettävissä toimituskokouksissa on katsottu perustelluksi sen vuoksi, että se joustavoittaa ja tehostaa asioiden käsittelyä. Tekniikan käyttöä ei ole haluttu rajata tiettyihin toimituslajeihin tai asianosaisryhmiin. Sen on katsottu alentavan sekä maanmittausviranomaiselle että asianosaisille toimituksista aiheutuvia kustannuksia ja nähty laajentavan asianosaisen mahdollisuuksia osallistua toimitukseen nykyisen toimitusmenettelyn edellyttämää fyysistä osallistumista täydentävänä osallistumistapana.

Oikeudenkäymiskaaren 5:10 §:n mukaan tuomioistuin voi päättää asianosaisen kuulemisesta ääni tai ääni- ja kuvatekniikkaa hyväksi käyttämällä, jos siihen on aihetta. Oikeuden on päätöstä tehdessään kiinnitettävä huomiota erityisesti tuomioistuimeen saapumisesta asianosaiselle aiheutuviin kustannuksiin ja muihin haittoihin sekä mahdolliseen asianosaisen tuntemaan pelkoon olla läsnä oikeussalissa. Tekniikan käyttö kiinteistötoimitusmenettelyssä toimituskokousten yhteydessä tulee harkita vastaavin edellytyksin. Harkinnan lähtökohta perustuu ajatukselle siitä, että asianosaisen kuulemisen tarkoitus on saavutettavissa teknisellä kuulemisella paikalle saapumisen sijasta. Monimutkaisissa toimituksissa ja toimituksissa, joissa on paljon asianosaisia, asianosaisen tekninen kuuleminen toimituskokouksessa voi olla rajoitetummin mahdollista. Myös tekniset ongelmat kuten esimerkiksi puhelinverkon kattavuus tai tietoverkon alhainen tiedonvälitysnopeus voivat rajoittaa tekniikan hyväksikäyttöä toimitusmenettelyssä.

Jos asianosainen, joka on kutsuttu osallistumaan toimituskokoukseen teknisen käyttöyhteyden avulla, ei ole saapuvilla ja tavoitettavissa osallistumaan kokoukseen kokousaikana teknisen

käyttöyhteyden välityksellä, ovat poissaolon seuraukset samat kuin asianosaisen jäädessä muutoin saapumatta toimituskokoukseen.

6 Lausuntopalaute

6.1 Johdanto

Esitysluonnoksesta on pyydetty lausunto oikeusministeriöltä, valtiovarainministeriöltä, liikenne- ja viestintäministeriöltä, työ- ja elinkeinoministeriöltä, ympäristöministeriöltä, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry:ltä, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f.:ltä, Maanmittauslaitokselta, Espoon, Helsingin, Vantaan, Turun, Tampereen, Jyväskylän, Kuopion, Lahden ja Oulun kaupungeilta ja Suomen Kuntaliitto ry:ltä.

Lausunnon ovat antaneet oikeusministeriö, valtiovarainministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f., Maanmittauslaitos, Espoon -, Helsingin -, Vantaan -, Turun -, Kuopion - ja Oulun kaupungit sekä Suomen Kuntaliitto ry sekä lisäksi liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Väylävirasto ja Suomen luonnonsuojeluliitto ry.

Lausunnon antajista valtiovarainministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, Maanmittauslaitos, Traficom, Väylävirasto, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry ja Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f. ovat pitäneet esitystä kannatettavana.

Valtiovarainministeriö edellytti lisäksi lausunnossaan esityksen käsittelemistä jatkovalmistelun yhteydessä Kuntalain (410/2015) 11 §:ssä edellytetyllä tavalla Kuntatalouden- ja hallinnon neuvottelukunnassa. Käsittely neuvottelukunnassa olisi ollut tarpeen, koska kiinteistötoimitusten rekisteröintiin ehdotetuista muutoksista olisi tullut aiheutumaan osalle kuntia merkittäviä lisäinvestointitarpeita teknisten valmiuksien lisäämiseksi ja joista aiheutuvat kustannukset olisi tullut kattaa valtiontalouden kehyspäätösten ja valtion talousarvioiden mukaisten määrärahojen ja henkilötöyvuosimäärien puitteissa.

Esitys ei ole ollut valtiovarainministeriön esittämällä tavalla neuvottelukunnan käsiteltävänä neuvottelukunnan ilmoittettua käsittelytarpeen poistuneen sen jälkeen, kun esityksen jatkovalmistelussa luovuttiin ehdotetusta toimitusten rekisteröintiä koskeneesta uudistuksesta jäljempänä esitetysti.

6.2 Kiinteistötoimituksen rekisteröinti lainvoimaa vailla olevana toimituksena

Kiinteistönmuodostamislain voimassa olevassa rekisteröintimenettelyssä kaikki toimitukset merkitään kiinteistörekisteriin sen jälkeen, kun toimitus on tullut lainvoimaiseksi. Tällöin muutoksenhaku voi lykätä toimituksen rekisteröintiä enimmillään 2-3 vuotta. Toimituksen suorittamisen jälkeisenä toimenpiteenä rekisteröinti ei toisaalta ole mahdollista ennen kuin toimituksen asiakirjat ovat valmistuneet. Kun toimituksen rekisteröintiajankohta ei ole lailla tarkemmin säädetty, rekisteröintiajankohta ja suoritettua toimitusta koskevan tiedon välittyminen kiinteistörekisteriin riippuu täysin siitä, missä ajassa kiinteistönmuodostamisviranomainen suorittaa toimitusta koskevat lopputoimenpiteet kunkin yksittäisen toimituksen osalta. Kun toimitusta ei voida merkitä kiinteistörekisteriin ennen sen lainvoimaiseksi tuloa, kiinteistörekisteri sisältää suoritettuja toimituksia koskevana tietoina vain lainvoimaisia ja pysyvää tietoa.

Jos rekisteröinnistä vastaa sama henkilö kuin toimituksen suorittamisesta, voimassa olevan rekisteröintimenettelyn seurauksena toimituksen suorittajan on otettava lopettamansa toimitus

vielä uudelleen käsiteltäväkseen sen jälkeen, kun toimitus on voimassa olevan lain mukaan tullut rekisteröintikelpoiseksi. Tämä lisää kiinteistönmuodostamisviranomaiselle toimituksen läpiviennistä aiheutuvaa kustannusta

Kiinteistörekisterin suoritettuja toimituksia koskevan informaation parantamiseksi lausuttavana olleessa luonnoksessa hallituksen esitykseksi eduskunnalle kiinteistönmuodostamislain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta kiinteistönmuodostamislainsäädättyä rekisteröintimenettelyä ehdotettiin uudistettavaksi aikaistamalla toimituksen rekisteröintiajankohtaa. Ehdotuksen mukaan kaikki toimitukset olisi tullut merkitä kiinteistörekisteriin toimituskokouksessa ilmoitettuna toimituksen lopettamisajankohtana lainvoimaa vailla olevina toimituksina viimeistään neljäntoista päivän kuluessa toimituskokouksesta. Toimitus olisi siten merkitty kiinteistörekisteriin reaaliaikaisesti samana päivänä, jona sitä koskeva muutoksenhakuaikaikin olisi alkanut. Kiinteistörekisteri olisi näin sisältänyt sekä lainvoimaista, pysyvää tietoa että lainvoimaa vailla olevaa, muutoksenhaun johdosta mahdollisesti muuttuvaa tietoa.

Ehdotetussa menettelyssä toimitusta ei olisi myöskään ollut tarpeen ottaa uudelleen käsiteltäväksi rekisteröinnin suorittamiseksi, mikä olisi osaltaan tehostanut kiinteistönmuodostamisprosessia.

Oikeusministeriö toteaa lausunnossaan ehdotuksesta, että nykyisenkin sääntelyn puitteissa voidaan vuosittain suoritettavista noin 17 000 toimituksesta merkitä noin 98 % kiinteistörekisteriin muutoksenhakuajan umpeuduttua eli 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta. Oikeusministeriö lausuu ehdotetusta rekisteröintiuudistuksesta, ettei se voi kaikilta osin yhtyä rekisteröintimenettelyn tarkistamisen puolesta esitettyihin perusteisiin. Oikeusministeriön käsityksen mukaan kiinteistörekisterin tietosisällön luotettavuutta ei edistä sellaisten tietojen rekisteriin merkitseminen, jotka eivät ole lainvoimaisia tai jää pysyviksi. Rekisteriin merkittyjen tietojen luotettavuus on merkityksellinen tekijä siinä missä rekisterin tietosisällön ajantasaisuuskin. Oikeusministeriö lausuu ehdotettuun menettelyyn liittyen lisäksi, että lainvoimaa vailla olevien tietojen merkitseminen kiinteistörekisteriin edellyttää myös sääntelyä, jonka nojalla muutoksenhaun johdosta perusteettomiksi käyneet merkinnät voidaan poistaa kiinteistörekisteristä. Virheellinen merkintä, johon ei ilmeisesti liity minkäänlaista tulkinnanvaraisuutta, tulisi voida poistaa nopeasti ja yksinkertaisesti hallinnollisessa menettelyssä.

Kiinteistönmuodostamisviranomaisina toimivat kiinteistörekisteriä pitävät kunnat ovat todenneet lausunnoissaan, ettei ehdotettu rekisteröintimenettely nopeuta niiden kiinteistönmuodostamisprosessia. Kunnat ovat pitäneet ehdotettua rekisteröintiuudistusta kuntien kiinteistönmuodostamis- ja rakentamisprosessien sujuvuuden kannalta tarkasteltuna tarpeettomana ja niitä hankaloittavana. Kuntien lausuntojen mukaan ehdotettu rekisteröintimenettely vaatisi myös teknisiä muutoksia käytössä olevaan rekisteröintijärjestelmään.

Kunnat katsovat edelleen, että asianosaisten hyväksymä kiinteistötoimitus tulisi voida rekisteröidä vastaavalla tavalla kuin voimassa olevassa laissa. Toimitusinsinöörillä tulisi myös olla mahdollisuus jättää riitainen toimitus merkitsemättä lainvoimaa vailla olevana toimituksena kiinteistörekisteriin, koska rekisteritiedot voivat muuttua mahdollisen muutoksenhaun johdosta.

Kunnat katsovat myös, että kokouksessa ilmoitettavan rekisteröintiajankohdan tulisi olla joustava mahdollisten teknisten ongelmien tai sairaustapausten varalta. Kunnat ovat pitäneet toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiselle ehdotettua aikaikkunaa em. syiden vuoksi ahtaana. Toimitus tulisi voida merkitä kiinteistörekisteriin ilman aiheetonta viivästystä sekä kokousmenettelyssä ilmoitetusta toimituksen lopettamisajankohdasta että kirjallisessa menettelyssä ilmoitetusta toimituspäätöksen antamisajankohdasta lukien.

Maanmittauslaitos on lausunnossaan katsonut, että toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisen tulisi voida tapahtua viimeistään toimituskokouksessa ilmoitettuna lopettamisajankohdана. Maanmittauslaitos on myös lausunnossaan kuten kunnatkin katsonut, että kiinteistötoimituksen rekisteröintiä koskevassa sääntelyssä tulisi huomioida mahdolliset poikkeustilanteet, kun toimitusta ei saada rekisteröityä toimitusinsinöörin sairastumisen, rekisteröintitekniisten ongelmien tai ilmaantuneen laillisen esteen vuoksi toimituskokouksessa ilmoitettuna määräpäivänä.

Esityksen jatkovalmistelussa lausuttavana ollutta ehdotusta on tarkistettu kokonaisharkinnan pohjalta tältä osin siten, että ehdotettu kiinteistötoimitusten rekisteröintimenettelyä koskenut uudistus on poistettu esityksestä. Ehdotettu rekisteröintimenettely ei olisi siihen ehdotetuin tarkistuksin kokonaisuutena edistänyt kiinteistöjärjestelmän selvyttä ja luotettavuutta. Kiinteistörekisterin suoritettuja toimituksia koskevan tietosisällön paremmasta ajantasaisuudesta ja kiinteistönmuodostamisprosessin tehostumisesta aiheutuvat hyödyt eivät olisi tällöin myöskään muodostuneet oikeasuhtaisiksi voimassa olevaan sääntelyyn verrattuna.

Voimassa oleva kiinteistötoimitusten rekisteröintimenettely, jossa toimitus merkitään kiinteistörekisteriin sen jälkeen, kun se on tullut lainvoimaiseksi, on menettelynä yksinkertainen ja selkeä. Rekisteröintiajankohdan muuttamista koskevassa ehdotuksessa kiinteistötoimituksen lopettamishetki ja kiinteistötoimituksen rekisteröintihetki on ehdotettu lähtökohtaisesti samaksi sääntelyn pysyttämiseksi myös jatkossa selkeänä ja yksinkertaisena. Lausunnoissa ehdotettuun rekisteröintimenettelyyn esitetyt muutokset, jotka käytännössä merkitsisivät toimituksen lopettamishetken ja rekisteröintihetken erottamista toisistaan sekä voimassa olevan rekisteröintimenettelyn osittaista säilyttämistä ehdotetun uuden menettelyn rinnalla, olisivat johtaneet sääntelyn monimutkaistumiseen ja tilannekohtaiseen sääntelyyn. Riittaisen toimituksen merkitsemättä jättäminen kiinteistörekisteriin mahdollisen muutoksenhaun johdosta ja rekisteröinti vasta muutoksenhaun jälkeen olisi ollut myös vastoin ajatusta suoritettuja toimituksia koskevan tiedon mahdollisimman aikaisesta rekisteröinnistä.

Ehdotetussa rekisteröintimenettelyssä tieto suoritetusta toimituksesta olisi merkitty kiinteistörekisteriin noin 1-2 viikon kuluessa toimituskokouksesta lainvoimaa vailla olevana tietona. Voimassa olevan lain mukaisessa menettelyssä tieto suoritetusta toimituksesta voidaan merkitä kiinteistörekisteriin lainvoimaisena tietona sen jälkeen, kun toimitusta koskeva muutoksenhakuaika (30 pv) on umpeutunut, jos toimituksesta ei valiteta. Käytännössä tieto suoritetusta toimituksesta on voimassa olevassa rekisteröintimenettelyssä merkittävissä lainvoimaisena tietona kiinteistörekisteriin noin viiden viikon kuluttua toimituskokouksesta. Ehdotetussa rekisteröintimenettelyssä tieto suoritetusta toimituksesta olisi siten näkynyt rekisterissä noin kolme viikkoa aikaisemmin kuin mitä voimassa olevassa menettelyssä.

Kiinteistönmuodostamisviranomaisten (Maanmittauslaitos ja 71 asemakaava-alueilla kiinteistörekisteriä pitävää kuntaa) voimassa olevaan lainsäädäntöön perustuvat rekisteröintiprosessit poikkeavat toisistaan. Vaikka tiedon saatavuuden reaaliaikaisuuden merkitys kasvaa jatkuvasti, moni lausunnonantaja piti ehdotettua aikaikkunaa liian nopeana. Rekisteröinnin toteuttaminen ehdotetussa kahden viikon aikaikkunassa tilanteessa, jossa rekisteröinti on eriytetty toimituksen suorittamisesta, olisi ollut hyvin haastavaa ja käytännössä mahdotonta toteuttaa ilman joustoa ja prosessien uudelleen järjestämistä. Jouston säätämisen yhteydessä olisi ollut mahdollista myös pidentää aikaikkunaa, jonka kuluessa toimitus olisi tullut merkitä kiinteistörekisteriin. Tällöin kuitenkin rekisteröintiajankohtien ero voimassa olevan rekisteröintimenettelyn ja ehdotetun menettelyn välillä olisi kaventunut niin pieneksi (n. 2 viikkoa), että uudistukselle asetettu tavoite kiinteistörekisterin suoritettuja toimituksia koskevan informaation parantamisesta rekisteröintiajankohtaa aikaistamalla olisi jäänyt vähäiseksi.

6.3 Kustannusvaikutukset kunnille

Valtiovarainministeriö on lausunnossaan todennut, että ehdotetuista muutoksista aiheutuisi käyttöönottovaiheessa osalle kuntia merkittäviä lisäinvestointitarpeita teknisten valmiuksien parantamiseksi. Valtiovarainministeriö on tämän vuoksi katsonut, että esitys tulee käsitellä kuntalain (410/2015) 11 §:n edellyttämällä tavalla Kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa.

Kun lausuttavana ollutta ehdotusta kiinteistönmuodostamislain muuttamiseksi on esityksen jatkovalmistelussa tarkistettu jättämällä siitä pois ehdotettu kiinteistötoimitusten rekisteröinti uudistus ja säilyttämällä toimitusmenettelyssä kuntien käyttämä sopimusmenettely, ehdotuksesta ei aiheudu kunnille lisäinvestointitarvetta teknisten valmiuksien parantamiseksi eikä välitöntä henkilöstön lisäkoulutustarvetta. Ehdotuksesta johtuva henkilöstön lisäkoulutus voidaan toteuttaa muun koulutuksen yhteydessä.

6.4 Henkilötietojen käsittely

Viranomaisen verkkosivustolla yleisessä tietoverkossa julkaistava kokouskutsu voi sisältää henkilötietoja. Kiinteistönmuodostamislakiin on Euroopan unionin yleisessä tietosuojasetuksessa ja kansallisessa tietosuojalaissa säädetyn henkilötietojen suojan toteuttamiseksi ehdotettu lisättäväksi uutena säännöksenä 168 a § kutsussa julkaistavien henkilötietojen laadusta ja kutsun poistamisesta viranomaisen verkkosivustolta.

Oikeusministeriö on lausunnossaan tältä osin todennut, että ehdotuksessa ei ole arvioitu sitä, missä määrin ehdotettu säännös olisi tarpeellinen tietosuojasetuksen ja tietosuojalain täsmenämiseksi. Ehdotusta on tältä osin pidetty edelleen tarpeellisena esityksestä ilmenevin perustein tarkistettuna.

6.5 Lunastuslaki

Lausuttavana olleessa esityksessä lunastuslain 72 a-d §:t ja 76 §:n 2 momentti on ehdotettu tarkistettavaksi siten, että lunastuslaissa säädettäisiin lainkohdissa tarkoitetut ratkaisut kiinteistörekisterin pitäjän tehtäviksi päätöksiksi asioiden käsittelyssä noudatettavan menettelyn mukaisesti ja tähän liittyen myös ehdotettu lain 87 ja 89 § tarkistettaviksi.

Esityksen jatkovalmistelussa on katsottu, ettei laintasolla ole tarkoituksenmukaista säätää lailla muutoin Maanmittauslaitoksen tehtäväksi säädetyn tehtävän suorittajasta. Edellä mainitut lainkohdat on tämän vuoksi poistettu jatkovalmistelussa lunastuslain muuttamista koskevasta ehdotuksesta.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Kiinteistönmuodostamislaki

3 §. Pykälässä säädetään menettelystä, jota noudattaen lain 1 §:ssä tarkoitetut toimenpiteet suoritetaan. Pykälän 1 momentin mukaan toimenpiteet suoritetaan kiinteistötoimituksessa tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä. Pykälän 2 momentin mukaan kiinteistötoimitusten ja muiden 1 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii Maanmittauslaitos. Asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii kuitenkin se viranomainen, joka kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asianomaisella alueella.

Voimassa olevan lain kiinteistötoimituksen toimitusmenettelyä koskevien säännösten mukaan toimituksessa esille tulevat asiat käsitellään ja ratkaistaan suullisesti asian laadusta riippumatta toimituskokouksissa. Toimituskokouksia pidetään tarpeen mukaan yksi tai useampia. Kun kiinteistötoimituksissa käsiteltävien asioiden laatu ja toimitusten laajuus vaihtelevat suuresti, laissa ainoaksi menettelyksi säädetty asioiden kokouskäsitely aiheuttaa kiinteistönmuodostamisviranomaiselle tarpeetonta lisätyötä ja ylimääräisiä kustannuksia selvissä ja riidattomissa asioissa. Asioiden pakollinen kokouskäsitely heikentää myös kiinteistönmuodostamisviranomaisen asiakaspalvelun laatua toimituksen kestoa ja asian käsittelyaikaa pidentämällä.

Toimitusmenettelyn joustavoittamiseksi pykälän 1 momenttia esitetään tarkistettavaksi sisällyttämällä siihen mahdollisuus kiinteistötoimituksen suorittamisesta myös kirjallisessa menettelyssä. Säännöksen mukaan 1 §:ssä tarkoitetut toimenpiteet suoritettaisiin kiinteistötoimituksessa kokousmenettelyssä tai kirjallisessa menettelyssä taikka kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä sen mukaan kuin jäljempänä säädetään.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti niistä kiinteistötoimituksista, jotka voitaisiin käsitellä kirjallisessa menettelyssä. Säännöksen mukaan asianosaisten sopimukseen perustuva riidaton ja selvä lohkominen, 154 §:n 1 momentissa tarkoitettua pysyvää rasitetta koskeva asia ja vapaaehtoinen tilusvaihto voitaisiin käsitellä kirjallisessa menettelyssä, jos toimituksessa tehtävät ratkaisut eivät vaikuttaisi sopimuksen ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön ja jos toimitusinsinööri katsoisi menettelyn tarkoituksenmukaiseksi eikä kukaan asianosaisista vastustaisi menettelyä. Samalla voimassa oleva 2 momentti esitetään siirrettäväksi uudeksi 3 momentiksi ja kirjoitusasua selkeytettäväksi.

Kirjallista menettelyä voitaisiin soveltaa tilanteessa, jossa toimituksessa päätettävien ja ratkaistavien asioiden käsittely toimituskokouksessa olisi selvästi tarpeetonta.

Kysymys siitä, voidaanko toimitus käsitellä kirjallisessa menettelyssä, ratkeaa sopimuksen laadun ja toimitusta koskevien arkistotutkimusten perusteella. Perusedellytys kirjalliselle menettelylle olisi se, että toimituksen perusteena oleva sopimus kattaisi kaikki toimituksessa päätettävät asiat ja ne olisivat tulleet sovituiksi sopimuksella. Toimitusinsinöörin arkistotutkimuksilla, joihin hänen kirjallista menettelyn käyttöä koskeva harkinta myös perustuu, voidaan selvittää muun muassa se, vaatiiko kiinteistöjärjestelmän selvyys ja luotettavuus toimituksen suorittamista kokousmenettelyssä. Jos sopimukseen perustuvan toimituksen suorittamisella on vaikutuksia sopimuksen kohteena oleviin kiinteistöihin rajoittuviin kiinteistöihin ja merkitystä näiden kiinteistöjen omistajien oikeudellisen aseman kannalta kiinteistöjen omistajina, toimitusta ei voida suorittaa kirjallisessa menettelyssä. Kirjallisen menettelyn edellytyksenä on myös toimituksen kohteena olevien kiinteistöjen rajojen selvyys ja riidattomuus toimituksessa käsiteltäväksi tulevilta osin. Tämä voi selvitä vasta toimituksen maastotöiden yhteydessä. Jos toimituksen suorittaminen edellyttää esimerkiksi sivutoimituksena tehtävää rajankäyntiä, toimitusta ei voida käsitellä kirjallisessa menettelyssä.

Lohkomistoimituksessa muodostetaan uusi kiinteistö toimituksen perusteena olevan määräalan kauppakirjan perusteella. Mikäli muodostettavan uuden kiinteistön ulottuvuus ja sille tapahtuva kulku ovat myyjän ja ostajan välisen kauppakirjan perusteella riidattomat ja selvät, ei asioiden käsittely uudelleen toimituskokouksessa ole välttämättä tarpeen, elleivät asianosaiset sitä nimenomaisesti halua. Voimassa olevaa kiinteistöjaotusta voidaan muuttaa myös asianosaisten välisellä tilusvaihtosopimuksella esimerkiksi oikaisemalla kiinteistön tilusten käyttöä hankaloittava mutkikas raja tiluksia vaihtamalla. Tilusvaihdon ollessa riidaton ja selvä toimituskokous jää puhtaan muodolliseksi toimenpiteeksi. Vastaavasti myös lain 154 §:n 1 momentissa tarkoi-

tetun pysyvän rasitteen ulottuvuus, sijainti ja sitä koskevat korvausasiat on voitu käsitellä rasisopimuksessa niin hyvin, ettei toimituksen suorittaminen vaadi erillistä toimituskokoukaskäsittelyä.

Kun toimitusinsinööri on todennut toimituksen suorittamisen mahdolliseksi kirjallisessa menettelyssä, hänen tulee saada vielä asianosaisilta suostumus menettelyn käyttämiselle, ellei asianosainen ole antanut suostumustaan jo ennakolta siten kuin jäljempänä esitetään. Kun kirjallisessa menettelyssä käsiteltäväksi ehdotetut toimitukset perustuvat asianosaisia sitovaan sopimukseen ja toimituksen tarkoituksena on sen perusteena olevan sopimuksen toteuttaminen, voi suostumuksen antaminen riidattoman ja selvän asian käsittelemiseksi kirjallisessa menettelyssä tapahtua vapaamuotoisesti vastaamalla toimitusinsinöörin asiaa koskevaan kirjalliseen tiedusteluun siinä ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Asianosaisen suostumus voisi olla myös niin sanottu hiljainen suostumus, joka voi ilmetä esimerkiksi siten, että asianosainen jättää vastamatta toimitusinsinöörin nimenomaiseen asiaa koskevaan kirjalliseen tiedusteluun. Jotta asianosaisen passiivisuus voitaisiin tulkita hiljaiseksi suostumukseksi, toimitusinsinöörin kirjallisesta toimitusmenettelyä koskevasta tiedustelusta on käytävä asianosaiselle selvästi ilmi vastamatta jättämisen merkitys.

Maanmittauslaitoksen yhden miehen toimitusmallissa, jossa määräalan lohkomistoimituksen tekevä toimitusinsinööri myöntää myös ko. määräalalle lainhuudon, toimitusinsinööri voi jo lainhuutoasiaa käsitellessään todeta, soveltuuko määräala mahdollisesti kirjallisessa menettelyssä lohkottavaksi. Tällöin asianosaisten kantaa lohkomisessa noudatettavaan toimitusmenettelyyn olisi mahdollista tiedustella aikaisimmillaan jo siinä vaiheessa, kun määräalan omistajalle ilmoitetaan lainhuudon myöntämisen jälkeen toimituksen vireille tulosta ja toimitusmääräyksen antamisesta.

Kirjallisessa menettelyssä edellytetty asianosaisen suostumus on mahdollista saada myös ennakkollisena. Kirjallisessa menettelyssä käsiteltäviksi esitetyistä toimituksista vapaaehtoinen tilusvaihto ja rasitetoimitus tulevat vireille kiinteistönmuodostamisviranomaiselle tehtävällä hakemuksella. Suostumus toimituksen suorittamiseksi kirjallisessa menettelyssä voitaisiin tällöin antaa esimerkiksi rastittamalla hakemuskaavakkeesta ko. toimitusmenettelyä koskeva kohta. Lohkomistoimituksen osalta asianosaisen ennakkollinen suostumus kirjalliseen menettelyyn voitaisiin saada esimerkiksi kauppakirjan toimitusmenettelyä koskevan nimenomaisen kohdan perusteella.

Toimitusinsinööri voisi viran puolesta muuttaa kirjallisessa menettelyssä suoritettavaksi ilmoitetun toimituksen kokousmenettelyssä käsiteltäväksi myöhemmin ilmi tulleen syyn perusteella. Vastaavasti jos asianosainen kirjallista menettelyä koskevan suostumuksen annettuaan vaatisi asioiden käsittelyä toimituskokouksessa, ei toimitusta voitaisi suorittaa kirjallisessa menettelyssä edellä menettelyn käytölle säädettäväksi esitettyjen edellytysten jäädessä täyttymättä. Kun asianosainen voisi antaa suostumuksen kirjallisen menettelyn käytölle vapaamuotoisesti, voisi hän myös perua suostumuksensa vapaamuotoisesti.

Kiinteistönmuodostamislain 232 § sisältää muun muassa toimitusta koskevia prosessuaalisia säännöksiä, joita koskeviin kysymyksiin on haettava muutosta toimituksen kestäessä. Näistä voisi kirjallisessa menettelyssäkin nousta esille esimerkiksi kysymys henkilön oikeudesta olla asianosaisena toimituksessa tai asianosaisen esittämä jääviysväite toimitusinsinööriä kohtaan. Jos toimitusinsinööri päättää esimerkiksi hylätä häntä kohtaan kirjallisessa menettelyssä esitetyn estemuistutuksen, tulee hänen käsitellä toimitus kirjallisen menettelyn sijasta kokousmenettelyssä ja antaa asiasta perusteltu muutoksenhakukelpoinen ratkaisu. Toinen vaihtoehto olisi jäävätä itsensä esteellisyysmuistutuksen johdosta ja siirtää toimitus toimitusmääräyksellä toisen insinöörin käsiteltäväksi.

Pykälän 3 momentti vastaisi sisällöltään voimassa olevaa 2 momenttia.

4 §. Pykälässä säädetään kiinteistötoimituksen toimitusmiehistön kokoonpanosta. Pääsääntönä on, että kiinteistötoimituksen suorittavat toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Toimitusinsinööri voi kuitenkin suorittaa muun kiinteistötoimituksen kuin yhteisen alueen jakamisen, uusjaon ja rakennusmaan järjestelyn ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen vaadi uskottujen miesten käyttämistä. Toimitusinsinöörin yksin suoritettavissa toimituksissa on kysymys selväpiirteistä toimituksista, jotka on katsottu voitavan suorittaa yhden miehen kokoonpanossa asianosaisten oikeusturvan vaarantumatta. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi säännös kirjallisessa menettelyssä käsiteltävien kiinteistötoimitusten toimitusmiehistä. Säännöksen mukaan kirjallisessa menettelyssä suoritettavan toimituksen suorittaisi toimitusinsinööri yksin.

14 §. Pykälän 1 momentin säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että voimassa olevan lain virheellinen viittaus 5 §:n 3 momenttiin tarkistetaan viittaukseksi 5 §:n 2 momenttiin.

Perustuslain 80 §:n 1 momentin mukaan yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä asioista, jotka perustuslain mukaan muuten kuuluvat lain alaan on säädettävä lailla. Voimassa olevassa lainsäädännössä oikeudesta hakea kiinteistötoimitusta on säädetty valtioneuvoston asetuksen tasoisella säännöksellä kiinteistönmuodostamisasetuksen (1189/1996) 6 §:ssä. Säännöksen mukaan kiinteistötoimitusta saa hakea sellaisen rekisteriyksikön tai määräalan omistaja tai osaomistaja, jonka omistamaa rekisteriyksikköä tai määräälaa toimitus välittömästi koskee. Asetuksen tasoinen säännös ehdotetaan aineellisoikeudellisena säännöksenä annettavaksi lain-tasoisena säännöksenä kiinteistönmuodostamislain uutena 14 §:n 2 momenttina. Samalla voimassa oleva pykälän 2 momentti ehdotetaan siirrettäväksi pykälän uudeksi 3 momentiksi.

Voimassa olevan lain 2 momentin valtuutusta koskeva säännös ehdotetaan lisäksi tarkistettavaksi siten, että hakemuksesta ja siihen liittyvästä selvityksestä annettaisiin tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

50 §. Pykälä sisältää säännökset halkomismenetelmästä. Halkomisen tarkoituksena on jakaa tila omistusosuuksien mukaisessa suhteessa jako-osakkaiden kesken. Halkominen voidaan tehdä joko tilushalkomisena tai kokonaisarvohalkomisena. Kiinteistönmuodostamislaille (voimaan 1.1.1997) mahdollistettu kokonaisarvohalkominen oli jakotapana uusi menetelmä verrattuna kiinteistönmuodostamislaille kumotun jakolain (604/1951) halkomistapaa koskevaan sääntelyyn. Jakolain voimassa ollessa halkominen voitiin tehdä vain ns. tilushalkomisena. Näistä menetelmistä kokonaisarvohalkominen on jakotapana nopeampi ja toimituskustannuksiltaan edullisempi menetelmä kuin tilushalkominen.

Halkomalla muodostettavien tilojen suunnittelussa pyritään siihen, että kukin jaossa muodostettava tila saisi valitusta halkomismenetelmästä riippuen joko osittelua vastaavan määrän halettavan tilan tilusten jyvitysarvosta tai tilan kokonaisarvosta.

Tilushalkominen on tarkoitettu alun perin maan jakoon alueilla, joilla maan arvo perustuu sen pysyvään käyttöön maa- ja metsätalousmaana. Tilushalkomisessa maa- ja metsätalousmaa jaetaan tuottokykynsä perusteella. Jaon tavoitteena on, paitsi jakaa kokonaisjyvitysarvo jakoperusteen mukaisesti, jakaa myös eri käyttötarkoituksiin soveltuvat tilukset jakoperusteen mukaisesti. Erityisestä syystä tiluslajeja voidaan vaihtaa keskenään tarkoituksenmukaiseen jakotulokseen pääsemiseksi. Muusta omaisuudesta kuten esimerkiksi halottavan tilan rakennuksista suoritetaan tilikorvaus. Tilushalkomisen tyyppitapauksessa jaon perusratkaisu löytyy tuottokyvyltään yhtäläisten peltöjen ja metsien tarkasta tasajaosta.

Tilushalkomisen jakotapaa koskevan sääntelyn peruseriaatteita on myös se, että kunkin jako-osakkaan tulisi saada mahdollisuuksien mukaan toimituksen kohteena olevan tilan kaikista eri omaisuusosista jako-osuuttaan vastaava osa. Kokonaisarvomenetelmässä luovutaan tästä perusajatuksesta.

Kokonaisarvohalkominen on säädetty kiinteistönmuodostamislakiin otettuna uutena jakomenetelmänä toissijaiseksi jakotavaksi asettamalla menetelmän käytölle ehdoksi asianosaisten tätä koskeva sopimus. Sopimus on perustelujen mukaan säädetty menetelmän edellytykseksi sen vuoksi, että menetelmää käytettäessä voidaan poiketa paljonkin eri omaisuusosien jako-osuuksien mukaisesta tasajaosta.

Jos asianosaiset eivät pääse toimituksessa sopimukseen käytettävästä halkomismenetelmästä, toimitusinsinööri voi tehdä päätöksen kokonaisarvohalkomisen käyttämisestä halkomisen jakotapana. Voimassa olevan lain mukaan kokonaisarvohalkomista voidaan käyttää jakomenetelmänä toimitusinsinöörin päätöksellä, jos se on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen aikaansaamiseksi. Toimitusinsinöörin päätöksellä kokonaisarvomenetelmää on siten voitu käyttää esimerkiksi juuri sellaisissa tilanteissa, joissa tarkoituksenmukainen jaon lopputulos on edellyttänyt suurtakin poikkeamista halottavan tilan eri omaisuusosien jako-osuuksien mukaisesta jakamisesta. Perustelujensa mukaan kokonaisarvomenetelmä soveltuisikin erityisen hyvin pienten tilojen halkomisjakoihin.

Kokonaisarvohalkomisella voidaan välttää tilusten pirstoutumista ja muodostaa tarkoituksenmukaisia tilakokonaisuuksia ilman erillisiä tilikorvauksia, jotka voivat tilushalkomisessa nousta suuriksikin. Menetelmänä tilan kokonaisarvon jakamiseen perustuva jakotapa on myös joustavampi kuin tilusten tuottokykyyn perustuva jakotapa, koska se tarjoaa menetelmänä enemmän vaihtoehtoja jaon suorittamiseksi ja mahdollistaa jako-osakkaiden jakoa koskevien toiveiden paremman huomioon ottamisen jaossa. Kun lisäksi kokonaisarvohalkomisessa kukin jako-osakas voi saada osuutensa kiinteänä omaisuutena ilman erillisiä tilikorvauksia tai mahdolliset tilikorvaukset muodostuvat pienemmiksi kuin tilushalkomisessa, lopputulos voi kokonaisuutena muodostua paremmaksi kuin tilushalkomisena suoritettussa jaossa.

Halkomisen kohteena olevien tilojen käyttötarkoitukset ovat nykyisin moninaisia ja niiden tiluksilla on erityisarvoja. Halottavat tilat ovat nykyisin myös pinta-alaltaan pienempiä. Kokonaisarvohalkominen soveltuu tilushalkomista joustavampana tapana paremmin muuttuneissa olosuhteissa halkomisen ensisijaiseksi suorittamistavaksi. Kun tilushalkominen soveltuu lähinnä maa- ja metsätalouskäytössä olevien tilojen halkomistavaksi ja tällainen tila voidaan jakaa tarkoituksenmukaisesti myös kokonaisarvomenetelmällä, halkomisen jakotapaa koskevaa sääntelyä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että jatkossa kokonaisarvohalkominen olisi ensisijainen jakomenetelmä ja tilushalkominen toissijainen jakomenetelmä. Kun tilushalkomisten osuus kaikista halkomisista on tällä hetkellä noin 15 %, esitys vastaisi myös tältäkin osin vallitsevaa toimituskäytäntöä.

Pykälän ensimmäisen momentin mukaan halkomisessa osakkaalle muodostettavan tilan tulisi vastata arvoltaan osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan arvosta. Kun halottavan tilan kokonaisarvo muodostuu sen tiluksien, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien, yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien yhteisestä arvosta, osakkaalle muodostettavan tilan arvon tulisi vastata osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta edellä mainitusta tilan kokonaisarvosta.

Halkomisen lopputuloksen olisi lisäksi oltava tarkoituksenmukainen. Halkomisella saavutettavan jakotuloksen tarkoituksenmukaisuus on sidoksissa jaettavan kohteen ominaisuuksiin kuten sen kokoon, arvonmuodostukseen ja tilusten käyttötarkoituksiin. Jos halottavan tilan pinta-ala

ei ole vähäinen, tilaan kuuluu säännönmukaisesti eri käyttötarkoituksiin soveltuvia alueita. Tällöin tilat tulee muodostaa siten, että kunkin tilan tilukset soveltuvat mahdollisimman hyvin sen ajateltuun käyttöön.

Kokonaisarvohalkomisessa pyritään jakomenettelyn yksinkertaistamiseen ja tarkoituksenmukaisten tilakokonaisuuksien muodostamiseen. Kiinteistönmuodostamislain 52 §:n 2 momentin mukaan tilukset on jaettava niin, etteivät 51 §:n 4 momentissa tarkoitettujen jakoperusteista poikkeamisesta määrättävät korvaukset tule kohtuuttoman suuriksi. Kokonaisarvohalkomisen etuna on, ettei korvauksia yleensä tule suoritettavaksi.

Pykälän 2 momentin mukaan halkominen voitaisiin suorittaa kokonaisarvomenetelmän sijasta tilushalkomisena asianosaisten jakotapaa koskevalla sopimuksella tai erityisestä syystä toimitusinsinöörin päätöksellä. Tilushalkomista voitaisiin siten käyttää tilan jakotapana pääsääntöisesti vain jako-osakkaiden jakomenetelmää koskevan sopimuksen perusteella. Toimitusinsinöörin päätöksellä halkominen voitaisiin tehdä tilushalkomisena ainoastaan silloin, jos tilaa ei olisi mahdollista jakaa kokonaisarvomenetelmällä.

Tilan jakaminen kokonaisarvomenetelmällä voisi estyä kiinteistönmuodostamislain 51 §:n osittelusta poikkeamista koskevien säännösten vuoksi esimerkiksi tilanteessa, jossa halottava tila olisi kooltaan pieni ja sillä sijaitsevan rakennuksen omaisuusosa-arvo muodostaisi huomattavan osan jaettavan tilan kokonaisarvosta. Tällöin halkominen olisi suoritettava toimitusinsinöörin päätöksellä tilushalkomisena, elleivät asianomaiset tee tästä nimenomaista sopimusta. Tilushalkomisessa tilan tilukset jaettaisiin jakoperusteen mukaisessa suhteessa. Jos tilaan kuuluvat eri omaisuusosat kuten esimerkiksi rakennukset eivät jakaudu tasaisesti jaossa muodostettavien tilojen kesken, jako-osakkaiden suoritettavaksi määrättävät tilikorvaukset voivat nousta hyvinkin suuriksi. Lain 52 §:n 2 momentin mukaan tilukset on jaettava niin, etteivät omaisuuden epätasaisesta jakautumisesta määrättävät korvaukset tule kohtuuttoman suuriksi.

Halkomisen tarkoituksena on jakaa tila siten, että toimituksessa muodostettavat tilat vastaavat saajiensa jako-osuuksia *arviointiajankohtana* ja *jakohetken olosuhteissa*. Jaon kohteena olevan tilan tiluksilla voi olla erityisarvona odotusarvoa maan nykykäytön muuttumisesta tulevan kaavoituksen johdosta. Kokonaisarvomenetelmässä odotusarvo sisältyy suoraan sitä omaavan tiluksen rahamääräiseen arvoon. Tilushalkomisessa tilusten odotusarvo voidaan puolestaan huomioida joko maan jyvityksessä tai siitä voidaan tehdä erityisarvon tili. Vaikka tilushalkomisessa jako-osakkaille voidaan ajatella jaettavan samassa määrin odotusarvomaata, kaavoituksen valmistumisen tuottama maan arvon nousu ei välttämättä jakaudu tasan jaossa muodostettujen tilojen kesken. Tämä johtuu siitä, että lopullisessa kaavassa esimerkiksi rakennusmaaksi osoitettavien alueiden kohdentuminen ja rakentamistehokkuus eivät ole riittävällä tarkkuudella ennakoitavissa ennen kaavaehdotuksen valmistumista. Käytännössä jakotavan valinnalla sinänsä ei siten voida poistaa tai vähentää riskiä kaavoituksen tuottaman maan arvonnousun mahdollisesta jaon jälkeisestä epätasaisesta jakautumisesta halkomisessa muodostettavien tilojen kesken. Kun halkomisen tarkoituksena on jakaa tila jakohetken mukaisissa olosuhteissa jako-osuuksia arvotaan vastaaviin tiloihin ja kun riskiä kaavoituksen tuottaman maan arvonnousun epätasaisesta jakautumisesta tulevaisuudessa ei voida poistaa jakotavan valinnalla, kulloisessakin tilanteessa sovellettavan jakomenetelmän valinta ei ole perusteltavissa jakotavan vaikutuksella kaavoituksesta johtuvan maan arvonnousun jakautumiseen jaossa muodostettavien tilojen kesken. Jaon tarkoituksenmukaisen lopputuloksen kannalta olennaista on tilusten soveltuminen mahdollisimman hyvin kulloiseenkin käyttötarkoitukseensa kokonsa, muotonsa ja sijaintinsa perusteella. Tuleva kaavoitus voi kuitenkin olla eräänä lähtökohtana jakoehdotuksen suunnittelulle valittavasta jakotavasta riippumatta.

Jos halkomisen suorittaminen kokonaisarvomenetelmällä ei ole mahdollista osittelusta poikkeamista koskevien säännösten perusteella taikka tilushalkominen johtaisi kohtuuttomiin tilikorvauksiin tai tilusten pirstoutumiseen eivätkä asianosaiset sovi jakotavasta, yhteisomistussuhde on purettavissa siten kuin eräistä yhteisomistussuhteista annetussa laissa (180/1958) säädetään. Jos toimituksen suorittamiselle ei ole olemassa laissa säädettyjä edellytyksiä, toimitus on jätettävä sikseen siten kuin kiinteistönmuodostamislain 179 §:ssä säädetään.

51 §. Pykälässä säädetään rajat jakoperusteen mukaisesta osittelusta poikkeamiselle ja poikkeamisen takia maksettavasta korvauksesta. Pykälän 1 momentti ja 2 momentin 3 kohta on kirjoitettu 50 §:ää vastaavasti siten, että tilushalkominen olisi ensisijainen jakotapa ja kokonaisarvohalkominen toissijainen jakotapa. Pykälän 1 momentti ja 2 momentin 3 kohta esitetään tarkistettavaksi teknisesti siten, että ne vastaisivat edellä 50 §:ssä ehdotettua jakomenetelmien ensisijaisuutta koskevaa muutosta.

Voimassa olevan pykälän 3 ja 4 momentti säilyisivät muuttumattomina.

52 §. Pykälä sisältää viittauksen voimassa olevan lain 50 §:n 1 momenttiin. Viittaus ehdotetaan tarkistettavaksi edellä ehdotetun 50 §:n muutoksen mukaisesti kohdistuvaksi 50 §:n 2 momenttiin.

54 §. Pykälän 3 momentissa säädetään halkomistoimituksen kestäessä lainvoimaiseksi tulleen halkomisen jakosuunnitelmaa koskevan päätöksen mukaisten kiinteistöjen rekisteröinnistä ennen toimituksen lopettamista ja muun toimituksen lainvoimaistumista.

Voimassa olevan säännöksen mukaan toimituksessa muodostetut kiinteistöt voidaan rekisteröidä ennen toimituksen lopettamista, jos jakosuunnitelma on toimituksen kestäessä laillistunut. Koska halkomisessa voidaan muodostaa myös yhteisiä alueita, nämä esitetään lisättäväksi säännökseen. Momentin mukaan, jos jakosuunnitelma olisi toimituksen kestäessä laillistunut, voitaisiin toimituksessa muodostetut kiinteistöt ja yhteiset alueet merkitä kiinteistörekisteriin ennen toimituksen lopettamista.

59 §. Pykälässä säädetään vaihdettavien tilusten arvon määrittämisestä jyvittämällä tai omaisuuden arvon perusteella. Pykälän 1 momentin mukaan arvo määritetään ensisijaisesti jyvittämällä. Pykälän 2 momentin mukaan vaihdettavien alueiden kokonaisarvon määrittämiseen perustuva tilusvaihto on mahdollinen vain asianosaisten sopimuksella. Edellä halkomisen jakotapaa koskeva sääntely on esitetty uudistettavaksi siten, että halottavien tilusten arvon määrittäminen perustuisi ensisijaisesti kokonaisarvomenetelmään ja toissijaisesti tilusten tuottoarvoperusteiseen jyvittämiseen. Tilusvaihdossa tapahtuva tilusten arvon määrittäminen ehdotetaan jatkossa tapahtuvaksi yhdenmukaisesti halkomisessa tapahtuvan tilusten arvon määrittämisen kanssa siten, että tilusvaihdossa vaihdettavien tilusten arvon määrittäminen tapahtuisi ensisijaisesti kokonaisarvomenetelmällä ja toissijaisesti asianosaisten sopimuksesta tilukset jyvittämällä.

Pykälän 1 momentin mukaan tilusvaihdossa kullekin kiinteistölle tulevien alueiden, puuston, rakennusten ja kiinteiden laitteiden ja rakennelmien yhteisen arvon tulisi vastata likimäärin kiinteistön luovuttaman vastaavan omaisuuden yhteistä arvoa taikka alueen sijasta vastikkeena luovutetun yhteisalueosuuden arvoa. Jos vaihdettavat alueet olisivat arvoltaan vähäiset, tilusvaihto saataisiin suorittaa, vaikka alueiden arvot eivät vastaisi toisiaan.

Pykälän 2 momentin mukaan tilusvaihto voitaisiin omistajien sopimuksesta tehdä siten, että vaihdettavat alueet vastaisivat jyvitysarvoltaan likimäärin toisiaan.

Pykälän 3 momentin mukaan, jos kiinteistölle vaihdossa tulleen omaisuuden arvo ei täysin vastaisi sen luovuttaman omaisuuden arvoa, erotuksesta maksettaisiin korvaus.

76 §. Kun kiinteistönmuodostamislain 72 § ja 74 § on kumottu 1.1.2015 voimaan tulleella lailla 1424/2014, pykälä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että lainkohdan viittaus kumottuihin säännöksiin poistetaan.

91 §. Kiinteistönmuodostamislain toimituksen rekisteröintiä koskevan 192 §:n pääsäännön mukaan kiinteistötoimituksesta voidaan tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin vasta sen jälkeen, kun toimitus on saanut lainvoiman. Pääsääntöön liittyen myös toimituksessa muodostettujen kiinteistöjen ja toimituksessa perustettujen oikeuksien syntyminen on kytketty 192 §:ssä toimituksen rekisteröintiin.

Uusjakosuunnitelman sisällöstä säädetään lain 88 §:ssä. Säännöksen 1 momentin 2 kohdan mukaan uusjakosuunnitelmassa esitetään jako-osakkaille muodostettavat kiinteistöt, yhteiset alueet ja yhteisalueosuudet, erityiset etuudet, rasitteet ja tieoikeudet. Uusjakosuunnitelmaa koskevaan toimitusmiesten vahvistamispäätökseen on erikseen haettava muutosta toimituksen kestäessä. Uusjakosuunnitelman vahvistamispäätös tulee lainvoimaiseksi, jos kukaan asianosaisista ei hae siihen muutosta maa-alueesta tai muutoksenhakutilanteessa sen jälkeen, kun maa-alueen tuomio on saanut lainvoiman.

Pykälässä säädetään uusjakotoimituksessa muodostettujen kiinteistöjen rekisteröinnistä uusjakosuunnitelman saatua lainvoiman poikkeuksena edellä mainitusta 192 §:n pääsäännöstä. Säännöksen mukaan uusjakosuunnitelman mukaiset kiinteistöt on merkittävä kiinteistörekisteriin, jollei niitä ole tarkoituksenmukaisempaa merkitä kiinteistörekisteriin vasta toimituksen lopettamisen jälkeen. Säännös mahdollistaa siten toimituksen kestäessä erikseen lainvoimaiseksi tulleen toimituspäätökseen perustuvien merkintöjen tekemisen kiinteistörekisteriin ennen muiden toimituksessa käsiteltäviä asioita koskevien päätösten ja muun toimituksen lainvoimaiseksi tuloa. Voimassa olevan säännöksen perusteluissa lausutaan, että kiinteistöt olisi yleensä käytännön syistä merkittävä kiinteistörekisteriin heti uusjakosuunnitelman saatua lainvoiman. Jos kyse olisi pienemmästä uusjaosta, voisi olla tarkoituksenmukaisempaa lykätä kiinteistöjen rekisteriin merkintä toimituksen lopettamisen jälkeiseen ajankohtaan.

Kiinteistörekisterin tietosisällön ajantasaisuuden parantamiseksi säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että vastaisuudessa kiinteistöt ja yhteiset alueet olisi merkittävä kiinteistörekisteriin viivytyksettä uusjakosuunnitelman saatua lainvoiman. Samalla säännöksen kirjoitusasu esitetään tarkistettavaksi ja lainkohta kirjoitettavaksi kahtena momenttina.

Pykälän 1 momentin mukaan uusjakosuunnitelman mukaiset kiinteistöt ja yhteiset alueet olisi merkittävä kiinteistörekisteriin viivytyksettä sen jälkeen, kun uusjakosuunnitelma olisi tullut lainvoimaiseksi.

Pykälän 2 momentin mukaan, jos uusjakotoimituksen suorittamisen kannalta olisi tarkoituksenmukaisempaa, 1 momentissa tarkoitetut merkinnät kiinteistörekisteriin voitaisiin tehdä vasta toimituksen lopettamisen jälkeen.

144 §. Kiinteistönmuodostamislain toimituksen rekisteröintiä koskevan 192 §:n pääsäännön mukaan kiinteistötoimituksesta voidaan tehdä merkinnät kiinteistörekisteriin vasta sen jälkeen, kun toimitus on saanut lainvoiman. Pääsääntöön liittyen myös toimituksessa muodostettujen kiinteistöjen ja toimituksessa perustettujen oikeuksien syntyminen on kytketty 192 §:ssä toimituksen rekisteröintiin.

Pykälän 2 momentissa säädetään yhteisen alueen jakosuunnitelman mukaisten merkintöjen tekemisestä kiinteistörekisteriin jakosuunnitelman saatua lainvoiman poikkeuksena edellä mainitusta 192 §:n pääsäännöstä. Säännöksen mukaan jakosuunnitelmasta johtuvat merkinnät voidaan tehdä kiinteistörekisteriin ennen toimituksen lopettamista, jos jakosuunnitelma on saanut lainvoiman. Säännös mahdollistaa siten toimituksen kestäessä erikseen lainvoimaiseksi tulleen jakosuunnitelmaan perustuvien merkintöjen tekemisen kiinteistörekisteriin ennen muiden toimituksessa käsiteltäviä asioita koskevien päätösten ja muun toimituksen lainvoimaiseksi tuloa.

Jos jakosuunnitelmasta saa valittaa toimituksen kestäessä, suunnitelma saa lainvoiman, kun valitus on lopullisesti ratkaistu. Kun uusi kiinteistöjaotus määräytyy lainvoimaisen jakosuunnitelman perusteella, lakiin on perustelujen mukaan asian jouduttamiseksi otettu säännös, joka mahdollistaa uuden kiinteistöjaotuksen merkitsemisen kiinteistörekisteriin ennen muun toimituksen lainvoimaistumista.

Säännöksen mukaan toimituksen kestäessä laillistuneesta jakosuunnitelmasta johtuvat merkinnät kiinteistörekisteriin voitaisiin tehdä ennen toimituksen lopettamista.

168 §. Pykälässä säädetään toimituksen aloittamista koskevasta tiedottamismenettelystä. Tiedottamisen tarkoituksena on, että kaikki asianosaiset ja muut puhevallan käyttäjät saavat tiedon toimitusta varten pidettävistä kokouksista. Kokouskutsu on toimituksen käsittelyyn liittyvä asiakirja, joka lähetetään asianosaisille pääsääntöisesti postitse tavallisena kirjeenä. Alkukokouksessa asianosaiset voivat kuitenkin sopia toimituksen mahdollisia jatkokokouksia koskevasta tiedottamismenettelystä haluamallaan tavalla toimitusinsinöörin suostumuksella. Toimituksen jatkokokouksista voidaan tiedottaa asianosaisten sopimalla tavalla, jos myös toimitusinsinööri pitää ehdotettua kokouksen koollekutsumistapaa riittävänä (171 §). Alkukokousta koskevan kutsukirjeen lähettäminen asianosaiselle voi tapahtua myös sähköisesti sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 19 §:n mukaisesti, jos asianosainen on antanut tähän suostumuksensa. Tällöin prosessioitteena voidaan käyttää asianosaisten postiosoitteen asemesta asianosaisten viranomaiselle ilmoittamaa sähköpostiosoitetta. Vaikka viranomaisella olisi tiedossa asianosaisten sähköpostiosoite, sitä ei voida käyttää aloituskokouksesta tiedottamiseen, ellei asianosainen ole antanut tähän nimenomaista lupaa.

Jos viranomaisasioinnissa on kyse tilanteesta, jossa asiakas ottaa ensin yhteyttä viranomaiseen sähköisesti, asiakkaan sähköinen yhteydenotto itsessään sisältää suostumuksen vastauksen vastaanottamiseen samaa viestinvälitysmenetelmää käyttämällä. Asiakkaan kannalta tarkasteltuna kysymys on tällöin vapaaehtoisesta, yksilöidystä ja tietoisesta viranomaiselle suunnatusta tahdonilmaisesta. Sen sijaan tilanteessa, jossa viranomainen lähestyy hallintoasiassa asiakasta ensimmäisenä yhteydenottajana, viranomaisen on määriteltävä viestinvälitystapa lain perusteella. Tämä on käytännössä merkinnyt sitä, että ensimmäinen yhteydenotto kiinteistötoimituksen asianosaiseen esimerkiksi toimituksen aloituskokousta koolle kutsuttaessa on tapahtunut lähettämällä kokouskutsu tavallisena kirjeenä asianosaisten postiosoitteeseen ja lisäksi sähköisesti viranomaisen tiedossa olleeseen asianosaisten sähköpostiosoitteeseen.

15.7.2016 voimaan tulleen hallinnon yhteisistä sähköisen asioinnin tukipalveluista annetun lain 571/2016 (ns. KaPa -laki) tarkoituksena on mahdollistaa asiointilaissa 13/2003 tarkoitettu sähköinen tiedoksianto Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämässä viestinvälityspalvelussa käyttäjän palvelussa antaman ja rekisteröidyn yleisen suostumuksen perusteella. Lain 11 §:n 1 momentin mukaan viestinvälityspalvelun palvelutuottaja pitää viranomaistoimintaan liittyvän sähköisen tiedoksiannon toteuttamiseksi rekisteriä palvelun käyttäjien antamista yleisistä sähköistä tiedoksiantomenettelyä koskevista suostumuksista. Laissa tarkoitettu suostumuksen antaja voi olla

luonnollinen henkilö tai oikeushenkilön laillinen edustaja. Lain 11 §:n 3 momentin mukaan viranomainen voi tiedoksiantoa suorittaessaan luottaa 1 momentissa tarkoitettuun rekisteriin merkittyyn tietoon.

KaPa -lain 11 §:n 3 momentti sisältää vielä säännöksen, jonka mukaan tiedoksi antamisen tavoista säädettäisiin erikseen. Perustelujen mukaan säännös on otettu lakiin sen selventämiseksi, ettei vielä pelkkä suostumuksen olemassaolo luo viranomaiselle oikeutta sähköiseen tiedoksiantoon. Viranomaisen tulee olla selvillä siitä, miten sen asiakirjat lain mukaan voidaan tiedottaa. Asiakirjaa tiedoksi antava viranomainen päättäisi suostumusrekisterin ja itsellään olevien tietojen sekä tiedoksiantomenettelyä koskevien säännösten perusteella, haluaako tiedoksiannon toimitettavaksi sähköisesti luonnolliselle henkilölle viestinvälityspalvelun avulla vaiko postitse viestinvälityspalvelun kautta.

Kun sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 § ei sisällä viittausta hallinnon yhteisistä sähköisen asioinnin tukipalveluista annettuun lakiin, pykälän 1 momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että asianosaisen yhteystietona voitaisiin jatkossa kokouskutsua toimitettaessa käyttää postiosoitteen sijasta sellaista asianosaisen ja viranomaisen väliseen yhteydenpitoon tarkoitettua valtakunnallisen sähköisen asiointijärjestelmän tiedonsiirron osoitetta, joka edellyttää asiointijärjestelmän käyttöönottoa ja jonka käyttöön tiedoksianto-osoitteena asianosainen on antanut hallinnon yhteisistä sähköisen asioinnin tukipalveluista annetun lain (571/2016) 11 §:ssä tarkoitetun rekisteriin merkityn suostumuksen. Esim. kutsukirje kiinteistötoimitukseen voitaisiin jatkossa toimittaa asianosaiselle sähköisesti suoraan lain nojalla viestinvälityspalvelun rekisterimerkinnän perusteella, ellei viranomaisen tietoon ole tullut hallintolakiin, asiointilakiin tai muuhun lakiin perustuen tietoa siitä, että tiedoksianto tulisi toimittaa toisin. Kun viestinvälityspalvelua käyttävä asiakas voi koska hyvänsä ilmoittaa viranomaiselle haluavansa asiakirjat johonkin muuhun osoitteeseen taikka lopettaa asiointijärjestelmän käytön, ehdotus ei vaaranna asiakkaan oikeusturvaa.

Ulosottokaari (705/2007) sisältää substanssilakina vastaavan valtuutussäännöksen (3:38 §), jonka nojalla ulosottoviranomainen voi käyttää yhteystietona postiosoitteen sijasta henkilön ja viranomaisen väliseen yhteydenpitoon tarkoitettua valtakunnallisen sähköisen asiointijärjestelmän tiedonsiirron osoitetta. Valtuutussäännös on annettu 1.6.2016 voimaan tullessa lailla 323/2016.

Pykälän 1 momentin mukaan toimituksen aloittamisesta olisi tiedotettava kaikille asianosaisille lähetettävillä kutsukirjeillä. Kuitenkin jos asianosainen olisi ottanut käyttöönsä henkilön ja viranomaisen väliseen yhteydenpitoon tarkoitettua valtakunnallisen sähköisen asiointijärjestelmän, kutsukirje voitaisiin lähettää asianosaisen postiosoitteen sijasta sähköisen asiointijärjestelmän tiedonsiirto-osoitteeseen. Lainkohta sisältäisi lisäksi kuten voimassa olevassa laissakin viittauksen sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 813/2003 19 §:n soveltamisesta lähetettäessä kutsukirjettä sähköisenä viestinä.

Yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen sekä yhteisten alueiden osalta tiedottamistarve riippuu oleellisesti toimituksen luonteesta. Jos toimituksessa on kysymys esimerkiksi kiinteistön hankomisesta tai yhteisen alueen jakamisesta, tulee jokaisen osakaahan saada tieto toimituskokouksesta. Muiden toimitusten osalta voidaan pitää riittävänä, että kutsukirje toimitetaan jollekin yhteisomistajista tai yhteisen alueen osalta yhteisalueain mukaisesti osakaskunnalle. Pykälän 2 momentissa säädetään muun muassa menettelystä, jolla kutsu yhteistä aluetta koskevan kiinteistötoimituksen aloituskokoukseen toimitetaan yhteisen alueen järjestäytymättömälle osakaskunnalle. Jollei järjestäytymättömälle yhteisen alueen osakaskunnalle ole nimetty yhteisalueain 26 §:n 4 momentissa tarkoitettua edustajaa, kutsukirje on säännöksen mukaan toimitettava jollekin

yhteisen alueen osakkaista. Tämän lisäksi kutsu toimituksen aloittamiskokoukseen on julkais-tava vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä.

Kokouksen koollekutsumisen tehostamiseksi voimassa olevaa 2 momentin sääntelyä esitetään tarkistettavaksi siten, että kutsu tulisi julkaista sanomalehden lisäksi yleisessä tietoverkossa vi-ranomaisen verkkosivuilla. Kutsu olisi tällöin nähtävissä viranomaisen verkkosivustolla virka-aukioloajasta riippumatta ympärivuorokautisesti julkaisupäivästä kutsussa ilmoitettuun kokous-ajankohtaan asti. Kutsu voisi tällöin tavoittaa myös toimituspaikkakunnan ulkopuolella asuvat asianosaiset toisin kuin ilmoitettaessa kokouksesta yksin paikkakunnalla leviävässä sanomaleh-dessä.

Pykälän voimassa olevaa 3 momenttia ei ehdoteta tarkistettavaksi.

Pykälän uudeksi 4 momentiksi ehdotetaan voimassa olevan lain 169 §:n 1 momenttia jäljem-pänä 169 §:n kohdassa esitetyllä tavalla tarkistettuna ja esitetyllä perusteella. Samalla voimassa oleva pykälän 4 momentti esitetään siirrettäväksi uudeksi 5 momentiksi.

Pykälän 4 momentin mukaan, 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 tiedotettaisiin lisäksi julkaise-malla kutsu vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä ja yleisessä tietover-kossa viranomaisen verkkosivuilla.

Hallintolain 62 §:n perustelujen mukaan yleistiedoksianto voidaan käyttää lain 55 §:n 2 mo-mentin mukaan tilanteissa, joissa asiakirja on annettava tiedoksi yli kolmellekymmenelle tie-dossa olevalle henkilölle. Hallintolain 62 §:ssä säädetty tiedoksiantomenettely ei sovellu toimi-tuskokouksen koollekutsumiseen, koska hallintolain mukaisessa yleistiedoksiantomenettelyssä tiedoksi annettavat asiakirjat pidetään määrätyn ajan vastaanottajan nähtävillä viranomaisessa. Asiakirjan nähtävillä pitämisellä tarkoitetaan sitä, että vastaanottajalle varataan tilaisuus tutus-tua tiedoksiannon kohteena olevaan asiakirjaan viranomaisessa. Kokouskutsun tarkoituksen to-teutumisen kannalta olisi olennaista, että kutsu sisältöineen näkyisi sellaisenaan viranomaisen verkkosivuilla.

Hallintolain yleistiedoksiantomenettely perustuu lisäksi ensisijaisesti sähköiseen tiedottami-seen. Tieto viranomaisessa nähtävillä olevasta asiakirjasta ilmoitetaan yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla. Tarve ilmoituksen julkaisemisesta sanomalehdessä jää viranomai-sen harkittavaksi erikseen tapauskohtaisesti ilman säännönmukaista velvoitetta. Kun kaikilla asianosaisilla ei ole omaa tietokonetta ja internet -yhteyttä, sähköisellä tiedottamisella ei voida kaikissa tapauksissa tavoittaa kattavasti toimituksen kaikkia asianosaisia. Kun kiinteistötoimi-tuksilla muutetaan omistusoikeuden kohteena olevien kiinteistöjen ja yhteisten alueiden ulottu-vuuksia ja käsitellään niihin kohdistuvia rasiteoikeuksia, toimituksissa tehtävät päätökset ovat oikeudellisesti merkityksellisiä. Tämän vuoksi hallintolain yleistiedoksiantomenettelyä, jossa tieto virnaomaisella nähtävissä ja tutustuttavissa olevasta asiakirjasta (esim. kokouskutsu) an-netaan tiedoksi pääsääntöisesti sähköisesti, ei voida pitää riittävän tehokkaana menettelynä toi-mituksen asianosaisten tiedonsaannin ja vaikutusmahdollisuuksien turvaamiseksi.

Hallintolain 62 a § sisältää säännökset asiakirjan kuuluttamalla tapahtuvasta tiedoksi antami-sesta. Menettelyssä tiedoksi annettava asiakirja julkaistaan *pääsääntöisesti* viranomaisen verk-kosivustolla yleisessä tietoverkossa. Asiakirja voidaan lisäksi viranomaisen *harkinnan perus-teella* julkaista tarpeen vaatiessa asian sähköistä tiedottamista täydentävästi myös asian vaiku-tusalueen sanomalehdessä. Kun kiinteistötoimitusten asianosaiskunta muodostuu toimituksen

kohdealueen kiinteistöjen omistajista ja toimituskokoukset pidetään kiinteistön sijaintipaikkakunnalla ja olennainen osa toimituksen suorittamista on kiinteistöllä tehtävät erilaiset mittaukset ja maastokatselmukset, mahdollisten tuntemattomien asianosaisten tavoittamiseksi tehokkain tiedoksiantotapa on kutsun julkaisu paikkakunnan sanomalehdessä. Voimassa olevassa laissa pääsääntönä olevaa sanomalehdessä tapahtuvaa tiedottamista voidaan täydentää julkaisemalla kutsu myös sähköisesti viranomaisen verkkosivustolla yleisessä tietoverkossa. Kutsun julkaisu sähköisesti tehostaa kokouksesta tiedottamista (24/7) ja lisää tiedottamisen kattavuutta eritoten ulkopaikkakuntalaisten kiinteistönomistajien tavoittamiseksi. Kuitenkin nimenomaisesti kiinteistötoimitusten paikkakuntaakohtaisuuden vuoksi hallintolaissa säädetty menettely asiakirjan tiedoksi antamisesta julkisella kuulutuksella ei sovellu toimituskokouksesta tiedottamiseen.

Voimassa olevan lain 169 §:n 1 momentin mukaan kokouskutsu on julkaistava aina sanomalehdessä ilman tarpeellisuusharkintaa, jos asianosaista tai hänen osoitetaan ei saada vaikeuksista selville. Nyt sähköinen tiedottaminen esitetään otettavaksi lakiin täydentämään sanomalehdessä tapahtuvaa tiedottamista mahdollisten tuntemattomien asianosaisten tavoittamiseksi. Kiinteistötoimituksesta olisi siten jatkossa tiedotettava sekä sanomalehdessä että viranomaisen verkkosivulla julkaistavalla kutsulla 4 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa.

168 a §. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi tietosuoja-asetuksessa säädetyn henkilötietojen suojan toteuttamiseksi henkilötietojen käsittelyssä noudatettavasta menettelystä tilanteessa, jossa henkilötietoja sisältävä kokouskutsu tulisi julkaistavaksi yleisessä tietoverkossa kiinteistönmuodostamisviranomaisen verkkosivustolla.

Kiinteistönmuodostamisviranomaisen oikeus käsitellä henkilötietoja kiinteistötoimituksissa perustuu tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan c alakohtaan. Kohdan mukaan henkilötietojen käsittely on lainmukaista, jos käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän lakisääteisen veloitteen noudattamiseksi. Tässä henkilötietojen käsittely on tarpeen kiinteistönmuodostamislain 3 §:n 2 momentissa Maanmittauslaitoksen ja kiinteistörekisteriä pitävien kuntien tehtäväksi säädettyjen kiinteistötoimitusten suorittamiseksi.

Tietosuoja-asetuksen artiklan 6 kohdan 2 mukaan jäsenvaltiot voivat pitää voimassa tai ottaa käyttöön yksityiskohtaisempia säännöksiä 1 kohdan c alakohdan noudattamiseksi määrittämällä täsmällisemmin tietojenkäsittely- ja muita toimenpiteitä koskevat erityiset vaatimukset. Artiklan 6 kohdan 3 mukaan 1 kohdan c alakohdassa tarkoitettua käsittelyn perustasta on säädettävä joko unionin oikeudessa tai rekisterinpitäjään sovellettavassa jäsenvaltion lainsäädännössä. Tietosuojaalain perustelujen mukaan erityislainsäädännöllä on mahdollista säätää edelleen tietojenkäsittelyn oikeusperusteesta tietosuoja-asetuksesta ilmenevin reunaehdoin.

Kokouskutsu on kiinteistötoimituksen suorittamiseen liittyvä asiakirja. Kutsukirjeessä ja sanomalehdessä julkaistavassa kutsussa on kiinteistönmuodostamisasetuksen 38 §:ssä säädetysti mainittava muun muassa kokouksen aika ja paikka, kokouksen tarkoitus ja toimituksen kohteena oleva alue sopivasti yksilöitynä sekä muita tietoja tarpeen mukaan. Kokouskutsu voi siten sisältää suoria tai välillisiä henkilötietoja kuten esimerkiksi tiedon toimituksen asianosaisten nimestä (esimerkiksi toimituksen hakija), toimituksen kohdealueen yksilöimiseksi tiedon kiinteistötunnuksesta (kiinteistön nimi ja rekisterinumero) ja kokouspaikan osoitetiedon (joka voi olla toimituksen asianosaisten kotiosoite). Näistä tiedoista välillisiä henkilötietoja eli sellaisia, joista toimituksen asianosainen ei ole välittömästi tunnistettavissa, ovat osoitetieto ja kiinteistötunnus. Kokouskutsujen sisältämät henkilötiedot ovat tietoina lähtökohtaisesti myös julkisia.

Tilanteet, joissa henkilötietoja sisältävä kokouskutsu voisi tulla julkaistavaksi viranomaisen verkkosivustolla, ovat harvinaisia. Lain 168 §:n 2 momentissa tarkoitetuista osakaskunnista valtaosa on järjestäytynyt tai osakaskunnalla on yhteisäluelain 26 §:n 4 momentissa tarkoitettu

edustaja, jolloin toimituksessa asianosaisena olevan osakaskunnan tavoittamiseksi kutsua ei ole tarpeen julkaista ehdotetusti yleisessä tietoverkossa. Myös 168 §:n 5 momentissa tarkoitetut tilanteet, jossa kutsu olisi julkaistava verkossa sen vuoksi, ettei toimituksen kohdealueen kiinteistön omistaja olisi tiedossa tai toimituksen asianosaisen osoite olisi tuntematon, ovat harvinaisia.

Henkilötietojen käsittelyssä on noudatettava tietosuoja-asetuksen 5 artiklassa säädettyjä tietosuojaperiaatteita kuten esimerkiksi henkilötietojen käsittely vain siinä laajuudessa kuin tehtävän suorittamiseksi on tarpeen. Tietojen minimoinnin periaatteen mukaan henkilötietojen on oltava asianmukaisia ja olennaisia ja niiden tulee olla rajoitettuja siihen, mikä on tarpeellista suhteessa niihin tarkoituksiin, joita varten niitä käsitellään. Tietosuoja-asetuksen 5 artiklaan sisältyvän henkilötietojen säilytyksen rajoittamisen periaatteen mukaan henkilötiedot on säilytettävä muodossa, josta rekisteröity on tunnistettavissa ainoastaan niin kauan kuin on tarpeen tietojenkäsittelyn tarkoitusten toteuttamista varten.

Henkilötietoja sisältävä kokouskutsu on tähän asti voinut tulla julkaistavaksi vain sanomalehdessä, jolloin tietojen luovuttaminen on ollut kertajulkaisuna rajatumpaa. Kun henkilötietoja sisältävä kutsu ehdotetaan edellä julkaistavaksi myös viranomaisen verkkosivustolla 168 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa asianosaisten tavoittamiseksi, henkilötietojen käsittelystä ko. tilanteessa on tarpeen säätää erikseen tietosuoja-asetuksessa henkilötiedoille säädetyn suojan toteuttamiseksi. Verkossa kokouskutsussa julkaistavat henkilötiedot ovat periaatteessa rajoituksetta kaikkien saatavissa 24/7 koko kutsun julkaisuajan. Henkilötietojen käsittelyyn on tällöin kiinnitettävä erityistä huomiota, minkä vuoksi tietoverkossa tapahtuvaa henkilötietojen käsittelyä koskevaa sääntelyä voidaan pitää välttämättömänä.

Pykälän 1 momentin mukaan henkilötietoja sisältävä kokouskutsu voitaisiin julkaista yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla, jollei salassapitoa koskevasta säännöksistä muuta johtuisi. Henkilötiedoista julkaistaisiin ainoastaan kokouksen koollekutsumisen kannalta välttämättömät henkilötiedot ja ne voitaisiin julkaista sen estämättä, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 16 §:n 3 momentissa säädetään.

Pykälässä säädettäisiin yleisesti viranomaisen verkkosivustolla julkaistavien henkilötietojen käsittelyn käyttötarkoitussidonnaisuudesta rajaamalla verkkosivustolla julkaistavien henkilötietojen käsittely sallituksi toimituskokousta koollekutsuttaessa.

Säännöksen ensimmäisessä virkkeessä säädettäisiin edellytyksistä, joilla henkilötietoja sisältävä kokouskutsu voitaisiin julkaista yleisessä tietoverkossa. Salassapitoperusteista säädetään viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain 24 §:ssä, minkä lisäksi erityisiä salassapitosäännöksiä saattaa sisältyä muuhun lainsäädäntöön. Viranomaisen verkkosivustolla julkaistavassa kokouskutsussa saataisiin siten julkaista ainoastaan sellaiset tiedot, jotka eivät ole muun lain perusteella salassa pidettäviä.

Kutsun julkaisu viranomaisen verkkosivustolla voisi siten estyä esimerkiksi julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 31 -kohdan perusteella. Kohdan mukaan salassa pidettäviä viranomaisen asiakirjoja ovat asiakirjat, jotka sisältävät tiedon henkilön kotikunnasta ja hänen siellä olevasta asuinpaikastaan, jos henkilö on pyytänyt tiedon salassapitoa ja hänellä on perusteltu syy epäillä itsensä tai perheensä terveyden tai turvallisuuden tulevan uhatuksi.

Säännöksen toisessa virkkeessä säädettäisiin viranomaisen verkkosivustolla julkaistavan kokouskutsun sisältämistä henkilötietotyypeistä rajaamalla kutsussa julkaistavat henkilötiedot vain kokouksen koollekutsumisen kannalta välttämättömiin henkilötietoihin. Jos kokous pidet-

täisiin esimerkiksi asianosaisen kotona, kutsun tarkoituksen toteuttaminen ei ilmeisesti edellyttäisi asianosaisen nimen julkaisemista kokouspaikan osoitetiedon yhteydessä. Viranomaisen verkkosivustolla julkaistavan kokouskutsun sisältö säänneltäisiin täten tiukemmin kuin mitä kutsukirjeen sisällöstä säädetään muutoin kiinteistötoimitusasetuksessa. Normaalitylanteessa kutsukirje lähetetään vain toimituksen asianosaisille. Pelkästään toimituksen asianosaisille lähetettävä kutsukirje voisi siten sisältää esimerkiksi tiedon toimituksen hakijasta ja hänen omistamastaan kiinteistöstä muiden asianosaisten informoimiseksi.

Kiinteistönmuodostamisviranomaisen luettelo toimituksen asianosaisista nimi-, osoite- ja kiinteistönomistustietoineen muodostaa itsessään useimmiten pienimuotoisen henkilörekisterin. Tietosuojalain 28 §:n julkisuusperiaatteen mukaan oikeuteen saada tieto ja muuhun henkilötietojen luovuttamiseen viranomaisen henkilörekisteristä sovelletaan, mitä viranomaisen toiminnan julkisuudesta säädetään. Julkisuuslain 16 §:n 3 momentissa on viranomaisen henkilörekisteristä tapahtuva henkilötietoja sisältävän kopion (asiakirjan) antaminen *sähköisessä muodossa* rajattu mahdolliseksi vain sellaiselle luovutuksensaajalle, jolla on henkilötietojen suojaa koskevien säännösten mukaan oikeus tallettaa ja käyttää sellaisia henkilötietoja.

Kun kiinteistönmuodostamisviranomaisen ei voi henkilötietoja sisältävää kokouskutsua sähköisesti viranomaisen verkkosivustolla yleisessä tietoverkossa julkaistaessa varmistua luovutuksensaajan oikeudesta henkilötiedon käyttämiseen, pykälän toisessa virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi poikkeus edellä mainitusta julkisuuslain 16 §:n 3 momentin säännöksestä henkilötietoja sisältävän kokouskutsun julkaisemiseksi viranomaisen verkkosivustolla. Ehdotettu säännös on tarpeen myös siksi, koska kokouskutsussa julkaistavat henkilötiedot ovat osa kiinteistönmuodostamisviranomaisen ao. toimituksen asianosaisista muodostuvaa henkilörekisteriä. Käyttötarkoitussidonnaisuudesta joudutaan poikkeamaan myös julkaistaessa kokouskutsu sanomalehdessä, mutta tietojen luovuttaminen on tällöin yleisessä verkossa tapahtuvaa luovuttamista rajatumpaa.

Pykälän 2 momentin mukaan henkilötietoja sisältävä kutsu olisi poistettava viranomaisen verkkosivuilta viivytyksettä kutsussa ilmoitetun kokouspäivämäärän jälkeen.

Kiinteistönmuodostamisviranomaisen toimituskokouksen koollekutsumiseen perustuvan ja viranomaisen verkkosivulla tietoverkossa tapahtuvan henkilötietojen käsittelyn on oltava oikeutettua ja tarpeellista koko sen ajan, kun tietoja verkkosivulla käsitellään. Kun kokouskutsussa ilmoitettu kokousajankohta umpeutuu, päättyy myös viranomaisen peruste ja tarve kokouskutsuun sisältyvien henkilötietojen käsittelylle yleisessä tietoverkossa. Kutsu tulisi siten poistaa kokouskutsussa kokoukselle ilmoitetun pitoajankohdan jälkeen.

169 §. Pykälän 1 momentti sisältää säännöksen kokouskutsun toimittamisessa noudatettavasta menettelystä joissakin erikoistilanteissa. Jos toimituksen asianosaisen osoite ei ole tiedossa tai toimituskokousta koolle kutsuttaessa vallitsee vielä epäselvyys siitä, keiden kaikkien oikeutta toimitus voi koskea, kutsu on julkaistava paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä kaikkien asianosaisten tavoittamiseksi. Paikallisessa sanomalehdessä julkaistavan kokouskutsun tarkoituksena on tavoittaa kutsusta ilmenevän toimituksen kohdealueen maanomistajat. Tiedottamisen tehostamiseksi säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että kutsu tulisi julkaista paikkakunnan sanomalehden lisäksi myös yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivulla. Säännös esitetään samalla siirrettäväksi sisällöllisesti edelliseen 168 pykälään kuuluvana säännöksenä sen uudeksi 4 momentiksi.

Pykälän 2 momentti sisältää säännökset kutsukirjeen lähettämistä koskevasta määräajasta sen varmistamiseksi, että asianosaiset ehtisivät saada tiedon toimituksesta riittävän ajoissa ennen

toimituskokouksen pitämistä kokousoosallistumisen mahdollistamiseksi ja siihen valmistautumiseksi. Jos toimituksen asianosainen asuu etäällä toimituspaikasta, voi kokoukseen osallistumisen edellyttämä töiden järjestäminen ja matkajärjestelyt hankaloitua, mikäli kutsu saapuu postitse perille vain muutama päivä ennen kokousta. Ulkopaikkakuntalaisten asianosaisten osallistumismahdollisuuksien parantamiseksi säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että toimituksen aloittaminen katsottaisiin tiedotetuksi, jos kutsu olisi annettu postin kuljetettavaksi vähintään 14 päivää ennen alkukokousta tai muulla tavoin toimitettu asianosaiselle taikka vähintään seitsemän päivää ennen alkukokousta luovutettu vastaanottajalle kirjallista todistusta vastaan taikka jos kutsu olisi julkaistu sanomalehdessä ja viranomaisen verkkosivulla 14 päivää ennen alkukokousta voimassa olevan lain 10 päivän asemesta.

172 a §. Kiinteistötoimituksen toimituskokous pidetään useimmiten kohdekiinteistön sijaintikunnassa. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi säännös ulkopaikkakuntalaisen asianosaisten ääni- tai näköyhteyden välityksellä tapahtuvan toimituskokoukseen osallistumisen mahdollistamiseksi. Säännös parantaisi ulkopaikkakuntalaisten asianosaisten ja ulkopaikkakunnalla toimituskokouksen pitoajankohtana olevien asianosaisten osallistumismahdollisuuksia toimituskokouksiin. Säännös mahdollistaisi myös asianosaisten kuulemisen kokouksessa häntä koskevan yksittäisen asian käsittelyn yhteydessä ilman henkilökohtaista paikalla oloa. Säännös edistäisi samalla myös sähköisten menetelmien hyväksikäyttöä kiinteistötoimitusmenettelyssä.

Osallistuminen voisi tapahtua puhelimen, videolaitteen tai muun vastaavan sähköisen yhteyden avulla. Videoyhteydellä tarkoitetaan tietoliikenneverkossa tapahtuvaa, kaksisuuntaista etänevottelua. Sähköinen etäyhteys voitaisiin järjestää esimerkiksi Maanmittauslaitoksen siitä palvelusteestä, jonka lähellä ulkopaikkakuntalainen asianosainen asuu. Sähköinen etäosallistuminen toimituskokoukseen voisi tulla kysymykseen toimitusinsinöörin harkinnan mukaan myös mobiiliyhteyden, Skypen taikka niitä vastaavan yhteyden kautta.

Pykälän 1 momentin mukaan toimituksen asianosainen saisi osallistua toimituskokoukseen käyttämällä puhelinta, videolaitetta tai muuta puhe- tai näköyhteyden käsittelyyn osallistuvien välillä mahdollistavaa teknistä tiedonvälitystapaa, jos toimitusinsinööri katsoo sen soveliaaksi ja jos asianosaisten henkilökohtaisesta saapumisesta toimituskokoukseen aiheutuisi selvittävän asian merkitykseen verrattuna huomattavia kustannuksia tai huomattavaa haittaa.

Asianosainen saisi tiedon mahdollisuudesta osallistua sähköisen etäyhteyden välityksellä toimituskokoukseen toimitusta koskevasta kutsukirjeestä. Toimitusinsinööri harkitsisi aina kulloisenkin toimituksen kohdalta erikseen etäosallistumisen tarkoituksenmukaisuuden. Etäosallistuminen soveltuu ensisijaisesti sellaisiin toimituksiin, joissa asianosaisten määrä ei ole suuri. Asianosaiselle voisi lyhyehköön toimituskokoukseen osallistumisesta aiheutua haittaa esimerkiksi siten, että hän joutuisi toispaikkakuntalaisena pitkän välimatkan vuoksi olemaan päivän pois töistä.

Pykälän 2 momentin mukaan säännöstä teknisen tiedonvälitystavan käyttämisestä toimituskokoukseen osallistumiseen sovellettaisiin myös asianosaisten lailliseen edustajaan ja asianosaisten suostumuksella myös hänen avustajaansa tai asiamieheensä.

173 §. Voimassa olevan säännöksen mukaan toimitus katsotaan aloitetuksi, kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen. Perustelujensa mukaan toimituksen aloittamista koskeva säännös olisi otettu lakiin selvyyden vuoksi. Säännöksellä on kuitenkin prosessuaalisesti materiaallinen sisältö ja merkitys tilanteessa, jossa hakija haluaa luopua hakemastaan toimituksesta (178 §). Toimitus on peruutettavissa niin kauan kuin sitä ei ole ehditty aloittaa. Aloittamisen jälkeen toimitus raukeaa, jos kukaan asianosaista ei vaadi sen suorittamista. Toimituksen aloitushetki määrää myös toimituksen lopputulokseen vaikuttavan toimituksen aikana

syntyneen riidan ratkaisuforumin. Lain 184 §:n menettelysäännöksen mukaan toimituksen aloittamisen jälkeen syntynyt toimituksen lopputulokseen vaikuttava riita on ratkaistava toimituksessa tuomioistuimen sijasta.

Kun toimitusmenettelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että toimitus olisi jatkossa suoritettavissa kirjallisessa menettelyssä edellä 3 §:n 2 momentissa ehdotetuissa tilanteissa, lainkohtaan ehdotetaan lisättäväksi tätä koskeva uusi 2 momentti toimituksen alkamisajankohdasta. Toimituksen alkamisajankohta määräytyisi kirjallisessa menettelyssä toimitusmenettelyä koskevan ilmoituksen lähettämisaikajohdan perusteella.

Pykälän 2 momentin mukaan, jos toimitus suoritettaisiin kirjallisessa menettelyssä, toimitusinsinööriin olisi ilmoitettava siitä asianosaisille. Kirjallisessa menettelyssä suoritettava toimitus katsottaisiin alkaneeksi 14 päivän kuluttua menettelyä koskevan ilmoituksen lähettämispäivästä.

Toimituksen aloittamishetkeen kytkeytyvien toisaalla kiinteistönmuodostamislaissa säädettyjen oikeusvaikutusten vuoksi kirjallisessa menettelyssä suoritettavan toimituksen alkamishetki ei voi riippua asianosaiskohtaisesti siitä, onko ilmoitus tehty jollekin asianosaiselle sähköpostitse tai tavallisena kirjeenä. Muualla lainsäädännössä tiedoksisaantihetkestä säädetään siten, että sähköisenä viestinä toimitettu tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi ja asianosaisen tietoon tulleen kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettamisestä (laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 13/2003) ja postiosoitteeseen toimitettu tiedoksianto seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettamisestä (hallintolaki). Kun toimituksen aloittaminen ehdotetaan edellä 169 §:n 2 momentissa tiedotetuksi, jos kutsukirje on lähetetty vähintään 14 päivää ennen alkukokousta postin kuljetettavaksi, määräaika kirjallisessa menettelyssä esitetään säädettäväksi yhtenevästi 14 päiväksi ilmoituksen lähettämispäivästä. Toimituksen suorittamistapa kirjallisessa menettelyssä annettaisiin siten tiedoksi asianosaisille samalla tavalla kuin 168 ja 169 §:ssä säädetään toimituksen aloittamisesta.

Toimituksen suorittamistavasta ilmoittaminen on tärkeää myös sen vuoksi, että asianosaiset saavat samalla tiedon siitä, missä vaiheessa toimituksen käsittely on viranomaisessa.

Voimassa olevan pykälän säännös, joka koskee toimituksen suorittamiseen liittyvien teknisten tehtävien suorittamisajankohtaa, esitetään annettavaksi omana momenttina. Pykälän 3 momentin mukaan toimitukseen liittyviä teknisiä tehtäviä voitaisiin suorittaa ennen toimituksen aloittamista tai alkamista.

187 §. Pykälässä säädetään teknisluonteisesti toimituksessa esille tulevien asioiden kirjaamisesta pöytäkirjaan tai muuhun asiakirjaan sekä näiden asiakirjojen allekirjoittamisesta. Pykälän kirjoitusasu ehdotetaan selkiytettäväksi antamalla se neljänä momenttina. Pykälää ehdotetaan tarkistettavaksi edellä 3 §:ssä ehdotetun kirjallisen menettelyn johdosta siten, että kirjallisessa toimitusmenettelyssä tehdyt päätökset merkittäisiin toimitusinsinööriin allekirjoittamaan menettelyssä laadittavaan toimituspäätösasiakirjaan. Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan uutena säännöksenä säännöstä, jonka mukaan toimituspäätösasiakirjan sisällöstä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

Pykälän 1 momentin mukaan toimituksessa olisi pidettävä pöytäkirjaa. Jos toimitus suoritettaisiin kirjallisessa menettelyssä, toimituksesta olisi laadittava toimituspäätösasiakirja.

Pykälän 2 momentin mukaan pöytäkirjaan ja toimituspäätösasiakirjaan merkittäisiin toimitusmiesten ratkaisut ja niiden perusteet. Pöytäkirjaan merkittäisiin lisäksi asianosaisten vaatimukset, muiden lausumien sisältö, sopimukset ja muut toimituksen kannalta merkitykselliset asiat, jos ne eivät sisältyisi muuhun toimituksen asiakirjaan.

Pykälän 3 momentin mukaan toimitusinsinööri allekirjoittaisi pöytäkirjan, toimituspäätösasiakirjan ja muut toimituksessa laaditut asiakirjat.

Pykälän 4 momentiksi ehdotetaan uutena säännöksenä säännöstä, jonka mukaan toimituspäätösasiakirjan sisällöstä annettaisiin tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

190 §. Lainkohdassa säädetään toimituksen lopettamisesta, muutoksenhakuoikeudesta ilmoittamisesta ja valitusosoituksen antamisesta.

Voimassa olevan lain mukaan kiinteistötoimitus lopetetaan sen jälkeen, kun kaikki toimitukseen kuuluvat asiat on käsitelty. Käytännössä toimitus on julistettu lopetetuksi monivaiheisissa kiinteistötoimituksissa niin sanotussa loppukokouksessa ja muutoin toimituksen kokouskäsitelyn lopuksi. Muutoksenhaku aika toimituksessa tehtyihin päätöksiin on alkanut välittömästi toimituksen loppukokouksesta, vaikka toimitusta koskevat toimitusasiakirjat eivät ole olleet kaikilta osin vielä valmiit. Tämän vuoksi myös valitusosoitus on tullut antaa heti suullisesti. Kirjallinen valitusosoitus on säädetty annettavaksi asianosaisille vain sitä erikseen pyydettyäessä.

Toimituksen lopettamismenettely ehdotetaan muutettavaksi siten, että toimitusta koskeva muutoksenhaku aika alkaisi kulua toimituskokouksessa ilmoitettavasta toimituksen päättymisajankohdasta. Toimituksen päättymisajankohta ilmoitettaisiin läsnä oleville asianosaisille kokouksen lopuksi sen jälkeen, kun kaikki toimituksen suorittamiseen kuuluvat asiat olisivat tulleet käsitellyiksi ja päätökset tehdyiksi. Ennen toimituksen päättymisajankohdan ilmoittamista tulisi siten kaikista toimituksessa ratkaistavista asioista olla annettuna suulliset päätökset. Toimituksen päättymisajankohdan ilmoittamisen yhteydessä toimitusinsinöörin olisi ilmoitettava asianosaisille myös toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta ja selostettava muutoinkin muutoksenhakumenettelyä sekä annettava kirjallinen valitusosoitus.

Toimituksessa tehdyt päätökset olisivat myös asianosaisten saatavilla kokouksessa ilmoitettuna päättymisajankohdaksi toimituspöytäkirjaan kirjattuina ja kirjallisesti perusteltuina päätöksinä jäljempänä 191 §:ssä esitetysti muutoksenhakuajan alkamishetkellä.

Pykälän 1 momentin mukaan toimitusinsinööri lopettaisi toimituksen ilmoittamalla saapuvilla oleville asianosaisille toimituksen päättymisajankohdan ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta sekä antamalla kirjallisen valitusosoituksen sen jälkeen, kun kaikki toimitukseen kuuluvat asiat olisi käsitelty. Toimituksen päättymisajankohta ei saisi olla myöhäisempi kuin 14 päivää kokouksesta. Toimitus voitaisiin siten ilmoittaa päättyväksi myös kokousajankohdaksi.

Pykälän 2 momentin mukaan, jos toimituksessa tehtäisiin ratkaisu, josta 232 §:n mukaan saisi valittaa erikseen toimituksen kestäessä, toimitusinsinöörin olisi ilmoitettava muutoksenhakuoikeudesta ja annettava heti suullinen ja kirjallinen valitusosoitus.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi kirjallisessa menettelyssä suoritettujen toimitusten lopettamisesta. Säännöksen mukaan toimitusinsinööri lopettaisi kirjallisessa menettelyssä suoritettavan toimituksen ilmoittamalla asianosaisille toimituspäätöksen antamisajankohdan ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Ilmoitus olisi lähetettävä asianosaisille vähintään 14 päivää ennen toimituspäätöksen antamisajankohtaa.

Toimitus katsottaisiin kirjallisessa menettelyssä päättyneeksi vasta sitten, kun toimituspäätös olisi annettu. Muutoksenhakuaika toimituspäätöksistä alkaisi kulua toimituspäätöksen antamisajankohdasta. Toimitusinsinööri voisi antaa ilmoituksen toimituspäätöksen antamisajankohdasta asianosaisille sähköisenä viestinä siten kuin asiointilain 19 §:ssä säädetään tai postitse tavallisena kirjeenä taikka käyttämällä henkilön ja viranomaisen väliseen yhteydenpitoon tarkoitettua valtakunnallisen sähköisen asiointijärjestelmän tiedonsiirto-osoitetta. Sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä ja hallintolain 59 §:n mukaan postitse kirjeellä vastaanottajalle lähetetty tavallinen tiedoksianto seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä. Koska toimitusta koskeva muutoksenhakuaika alkaa kulua toimituspäätöksen ennalta ilmoituksesta antoajankohdasta, ilmoitus olisi annettava hyvissä ajoin siten, että kaikki asianosaiset ehtivät saada ko. tiedon ennen muutoksenhakuajan alkamista. Tämän varmistamiseksi momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan ilmoitus olisi lähetettävä asianosaisille vähintään 14 päivää ennen toimituspäätöksen antamisajankohtaa.

Kun kirjallisessa menettelyssä suoritettua toimituksen tarkoituksena on toteuttaa toimituksen perusteena oleva asianosaisten välinen sopimus ja toimituspäätökset ovat kyseisen sopimuksen mukaisia, asianosaisilta puuttuu muutoksenhakuintressi. Käytännössä muutoksenhaku voisi tulla kysymykseen vain sellaisessa tilanteessa, jossa toimituspäätös ei asianosaisen mielestä vastaisi toimituksen perusteena olevaa sopimusta.

Voimassa olevan lain 2 momentti sisältää säännöksen kirjallisen valitusosoituksen liittämisestä pöytäkirjaan. Kun kiinteistötoimitus voidaan jatkossa käsitellä myös kirjallisessa menettelyssä, säännös esitetään tarkistettavaksi siten, että kirjallinen valitusosoitus tulisi liittää myös kirjallisessa menettelyssä kokouspöytäkirjan sijasta laadittavaan toimituspäätösasiakirjaan. Säännös esitetään annettavaksi erillisenä 4 momenttina. Säännöksen mukaan valitusosoitus olisi liitettävä pöytäkirjaan ja toimituspäätösasiakirjaan.

191 §. Voimassa olevassa pykälässä säädetään määräajasta, jonka kuluessa asianosaisen tulisi saada käyttöönsä kokousmenettelyssä suoritettua toimituksen pöytäkirja ja muut toimitusta koskevat asiakirjat mahdollista muutoksenhakua varten.

Voimassa oleva lain mukaan toimitus julistetaan lopetetuksi viimeisessä kokouksessa. Toimituksen lopettamispäivästä alkaa kulua säännönmukaista muutoksenhakua koskeva 30 päivän valitusaika. Jos pöytäkirjan ja kaikkien toimitusta koskevien asiakirjojen tulisi olla valmiina samalla hetkellä, kun toimitus julistetaan lopetetuksi, merkitsisi tämä useissa tapauksissa ylimääräisen toimituskokouksen pitämistä. Tämän välttämiseksi lainkohdassa on säädetty toimitusasiakirjojen valmistumiselle toimituksen lopettamishetkestä laskettava määräaika, jos asianosainen esittää toimitusasiakirjojen saantia koskevan pyynnön kokouksessa tai sen jälkeen. Määräaika on säädetty 14 päiväksi pyynnöstä muutoksenhaun mahdollistamiseksi.

Laissa ei ole mitään säännöstä siitä, missä ajassa toimitusasiakirjojen tulisi valmistua tilanteessa, jossa kukaan toimituksen asianosaisista ei pyydä toimituskokouksessa taikka sen jälkeen itselleen jäljennöksiä toimitusasiakirjoista. Toimitusasiakirjojen valmistuminen jää tilanteessa riippumaan täysin toimituksen tehneen toimitusinsinöörin harkinnasta, koska laissa ei ole myöskään säädöstä siitä, missä ajassa lainvoimaiseksi tullut toimitus tulisi rekisteröidä.

Tämän vuoksi voimassa olevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi siten, että toimitusasiakirjojen tulisi olla valmiina ennalta ilmoitettuna toimituksen päättymisajankohtana tai toimituspäätöksen antamisajankohtana riippumatta siitä, onko joku toimituksen asianosaisista esittänyt toimituskokouksessa tai sen jälkeen pyynnön saada toimitusasiakirjat itselleen.

Pykälän 1 momentin mukaan pöytäkirjan, toimituspäätösasiakirjan ja toimitusta koskevien muiden asiakirjojen olisi oltava asianosaisten saatavilla toimituksen päättymisajankohtana taikka toimituspäätöksen antamisajankohtana. Ehdotettu menettely helpottaisi mahdollista muutoksenhakuja, koska kaikki toimitusasiakirjat olisivat asianosaisten saatavilla välittömästi muutoksenhakuajan alettua. Asianosaiset voisivat tällöin halutessaan esimerkiksi tarkistaa kokouspöytäkirjasta toimituskokouksessa suullisesti ratkaistun asian perustelut. Kuitenkin jos toimituksessa olisi tehty ratkaisu, josta saa 232 §:n mukaan valittaa erikseen, pöytäkirjan ja muiden valituskelpoista ratkaisua koskevien asiakirjojen olisi oltava asianosaisten saatavana 14 päivän kuluessa ratkaisun tekemisestä voimassa olevan lain mukaisesti.

Toimitusta koskevat asiakirjat valmistuisivat sekä kokousmenettelyssä että kirjallisessa menettelyssä muutoksenhakuajan alkamisajankohtana. Toimitusten asianosaisilla olisi siten käytettävissä toimitusasiakirjat mahdollista muutoksenhakuja varten heti muutoksenhakuajan alusta asti sovelletusta toimitusmenettelystä riippumatta.

Jos asianosainen ehdotetussa lopettamismenettelyssä pyytäisi toimituskokouksessa jäljennöksiä asiakirjoista itselleen, ne toimitettaisiin hänelle toimituksen kokouksessa ilmoitettuna päättymisajankohtana. Muutoin toimitusasiakirjat toimitettaisiin kokousmenettelyssä asianosaisille siten kuin voimassa olevassa kiinteistönuodostamisasetuksessa tästä säädetään.

Lakia ehdotetaan tarkistettavaksi lisäämällä pykälään uusi 2 momentti tätä koskevan valtuutussäännöksen antamiseksi. Momentin mukaan asianosaisille toimitusasiakirjoista toimitettavista otteista ja jäljennöksistä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

192 §. Pykälä sisältää säännökset kiinteistötoimitusten rekisteröinnistä.

Kiinteistötoimitusten keskeisenä tarkoituksena on selkeän ja luotettavan kiinteistöjärjestelmän ylläpito. Kiinteistöjärjestelmän luotettavuuden varmistamiseksi suoritettua toimituksesta rekisteriin merkittävien tietojen tulee kohdistua oikeisiin rekisteriyksiköihin ja toimituksen olla suoritettu oikealla kiinteistöllä. Pykälän voimassa olevan 2 momentin mukaan ennen rekisterimerkintöjen tekemistä onkin todettava, että toimituksen perusteella rekisteröitävät tiedot täyttävät kiinteistöjärjestelmän selvyydelle ja luotettavuudelle asetettavat sekä kiinteistörekisterilaissa säädetyt vaatimukset. Jos toimituksen perusteella kiinteistörekisteriin tehtävät merkinnät eivät täytä edellä esitettyjä rekisteröinnille asetettuja vaatimuksia, toimitusta on 3 momentin mukaan korjattava.

Kiinteistötietojärjestelmä käsittää kiinteistörekisterilain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävät tiedot ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät tiedot sekä muita tietoja sen mukaan kuin muualla laissa säädetään. Näistä kiinteistötietojärjestelmän rekistereistä kiinteistörekisteri muodostaa pohjan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin perustuvalla kirjaamisjärjestelmälle. Kiinteistörekisterin avulla maanomistaja tai muu tietoa tarvitseva voi saada selvyden kiinteistön alueesta ja kiinteistöön liittyvistä kiinteistörekisteriin merkittävistä oikeuksista. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä selviävät kiinteistön omistusoikeus, kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja siihen kohdistuvat maakaassa säädetyt kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet.

Kiinteistötoimitusten avulla luodaan uusia kiinteistörekisteriin merkittäviä rekisteriyksiköitä ja muutetaan rekisterissä jo olevien rekisteriyksiköiden ominaisuuksia kiinteinä esineinä. Toimituksissa muodostetut uudet rekisteriyksiköt ja ominaisuuksiltaan muutetut rekisteriyksiköt ovat lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattujen oikeuksien kohteena. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattava omistusoikeuden saanto voi myös perustua toimituksessa tehtyyn päätökseen kuten esimerkiksi vesijätön lunastuksessa. Kun kiinteistörekisteri toimii pohjana lainhuuto- ja

kiinnitysrekisterille ja kun kiinteistötoimituksissa voidaan tehdä myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä oikeuksia koskevia muutoksia kuten esimerkiksi kiinnityksistä vapauttamisia, selkeän ja luotettavan kiinteistötietojärjestelmän ylläpitäminen edellyttää, että toimituksen perusteella rekisteröitävät tiedot täyttävät kiinteistötietojärjestelmän ylläpidolle edellä asetetut vaatimukset.

Voimassa olevan pykälän 2 momentin mukaan ennen merkintöjen tekemistä on todettava, että toimituksen perusteella rekisteröitävät tiedot täyttävät kiinteistöjärjestelmän selville ja luotettavuudelle asetettavat vaatimukset. Lainkohta esitetään tarkistettavaksi siten, että ennen merkintöjen tekemistä *kiinteistörekisteriin* olisi todettava, että toimituksen perusteella rekisteröitävät tiedot täyttäisivät kiinteistö*tietojärjestelmän* selville ja luotettavuudelle asetettavat sekä kiinteistörekisterilaissa säädetyt vaatimukset. Esitetty muutos on luonteeltaan tekninen.

206 a §. Pykälä sisältää säännöksen maksettavan tai talletettavan korvauksen kokonaissumman minimimäärästä. Voimassa oleva kymmenen euron vähimmäismäärä esitetään korotettavaksi kahdeksikymmeneksi euroksi. Säännös vastaisi tällöin liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 83 §:n ja ratalain 73 §:n säännöksiä vähäisen korvauksen maksamatta jättämisestä.

Säännöksen mukaan, jos samalle korvauksensaajalle maksettavaksi määrätyn korvauksen kokonaissumma ei ylittäisi kahtakymmentä euroa, korvausta ei tarvitsisi maksaa tai tallettaa.

231 a §. Kiinteistönmuodostamislain muutoksenhakua koskevat säännökset on annettu lain 19 luvussa, jossa säädetään muutoksenhausta maa- ja metsäoikeuteen. Kiinteistörekisterin pitäjän ja toimittajien eräitä päätöksiä koskevasta muutoksenhausta maa- ja metsäoikeuteen säädetään lisäksi kiinteistönmuodostamislain 23 luvun erinäisten säännösten yhteydessä 285 §:n 3 momentissa. Edellä mainitun pykälän 1 ja 2 momenteissa on kysymys hallinto-oikeuteen tehtävästä muutoksenhausta. Kun lain 19 luvun säännökset koskevat muutoksenhakua maa- ja metsäoikeuteen erinäisissä säännöksissä oleva 285 §:n 3 momentti esitetään siirrettäväksi uutena 231 a §:nä 19 luvun säännösten yhteyteen. Kts. jäljempänä 285 §.

Pykälässä säädetään, että 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 tarkoitettun kirjoitusvirheen korjaamista koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla maaoikeuteen. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Muutoin muutoksenhakuun sovelletaan, mitä muutoksenhausta lopetettuun toimitukseen säädetään.

232 §. Pykälä sisältää luettelon toimitusratkaisuista, joihin haetaan muutosta toimituksen kestäessä. Pykälän 1 momentin kohta 6 esitetään tarkistettavaksi 72 ja 74 §:ien tultua kumotuiksi lailla 1424/2014 teknisesti siten, että 72-74 §:issä tarkoitettuja hankkeita koskeva viittaus muutetaan kohdistuvaksi 73 §:ssä tarkoitettuja hankkeita koskevaksi.

234 §. Pykälä sisältää säännöksen valituksen tekemiseksi varatun määräajan alkamisesta ja maa-
oikeuden tapahtunutta muutoksenhakua koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta kiinteistörekiste-
rin pitäjälle.

Pykälän voimassa olevan 1 momentin mukaan määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai 232 §:ssä tarkoitettu ratkaisu annettiin. Toimituksen lopettamishetki, josta 30 päivän määräaika lasketaan, on kokousmenettelyssä edellä 190 §:ssä säädetty kokouksessa ilmoitettava toimituksen päättymisajankohta ja kirjallisessa menettelyssä

asianosaisille ilmoitettava toimituspäätöksen antamisajankohta. Säännöstä esitetään toimituksen lopettamismenettelyyn ehdotettujen muutosten johdosta tarkistettavaksi siten, että määräaika valituksen tekemiseen olisi 30 päivää toimituksen päättymisajankohdasta tai toimituspäätöksen antamisajankohdasta. Jos valitus koskisi 232 §:ssä tarkoitettua toimituksen kestäessä annettua ratkaisua, määräaika valituksen tekemiseen olisi 30 päivää ratkaisun antamisesta.

285 §. Pykälän 1 momentissa säädetään oikaisuvaatimusmenettelystä toimitusmääräyksen eväämispäätökseen ja pykälän 2 momentissa muutoksenhausta Maanmittauslaitoksen hallintoasiassa antamaan päätökseen. Pykälän 3 momentissa säädetään lisäksi muutoksenhausta kiinteistörekisterin pitäjän päätöksiin.

Pykälän voimassa olevassa 1 momentissa oikaisuvaatimus toimitusmääräyksen epäämistä koskevasta päätöksestä on säädetty tehtäväksi Maanmittauslaitoksen keskushallinnolle siitä riippumatta, onko päätöksentekijänä Maanmittauslaitos valtion viranomaisena tai kunnan kiinteistörekisterinpitäjä kunnallisena viranomaisena. Viittaussäännöksen mukaan oikaisua saa vaatia siten kuin hallintolaissa säädetään.

Kunnan päätöksiä koskevaan oikaisuvaatimukseen ja muutoksenhakuun sovelletaan pääsäännön mukaisesti kunnallisasioiden yleislain eli kuntalain 16 luvun säännöksiä ja hallintolain 49 d §:n mukaan oikaisuvaatimus tulee tehdä sille viranomaiselle, joka on tehnyt päätöksen. Kun muutoksenhakusäännös koskee sekä Maanmittauslaitoksen että kunnan rekisterinpitäjän tekemiä lainkohdassa tarkoitettuja päätöksiä, viittaussäännös ehdotetaan kirjoitettavaksi aineelliseen muotoon.

Pykälän 1 momentti ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että Maanmittauslaitoksen ja kunnan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, jolla toimitusmääräyksen antaminen olisi eväty, saisi vaatia oikaisua Maanmittauslaitoksen keskushallinnolta. Oikaisuvaatimusmenettelyyn sovellettaisiin muutoin, mitä hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Pykälän 2 momentti ehdotetaan tarkistettavaksi vastaavalla tavalla kuin 1 momentti. Säännöksen mukaan Maanmittauslaitoksen ja Maanmittauslaitoksen keskushallinnon päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Muutoksenhaussa hallinto-oikeuteen sovellettaisiin, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään. Samalla esitetään poistettavaksi voimassa olevaan 2 momenttiin sisältyvä erittely siitä, mihin päätöksiin muutosta saa hakea.

Voimassa olevan 2 momentin forumsäännös ehdotetaan lisäksi poistettavaksi asiassa sovellettavan yleislain 10 §:n forumsäännöksen kanssa tarpeettomana päällekkäisenä sääntelynä. Myös voimassa oleva 2 momentin säännös, jonka mukaan hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan, ehdotetaan poistettavaksi voimassa olevan yleislain kanssa päällekkäisenä ja tarpeettomana sääntelynä.

Pykälän voimassa oleva 3 momentti esitetään siirrettäväksi uudeksi 231 a §:ksi. Kts. edellä 231 a §.

287 §. Kiinteistötoimituksessa saatetaan joutua ratkaisemaan muun muassa saannon pätevyyttä koskevia riitoja, jolloin asian selvittäminen voi edellyttää todistajien kuulemista. Myös erilaisia vahinkoja ja korvauksia koskevissa kysymyksissä voi asiantuntijoiden tai todistajien kuuleminen olla tarpeen. Voimassa oleva 2 momentin mukaan kuuleminen tapahtuu valallisesti tuomioistuimessa. Kiinteistönmuodostamislain antamisen jälkeen tapahtuneiden oikeudenkäymiskaa-

ren 17 luvun todistelua koskevien muutosten vuoksi (Laki oikeudenkäymiskaaren muuttamisesta 732/2015) säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi oikeudenkäymiskaaren säännöstä vastaavasti siten, että kuuleminen tapahtuisi alioikeudessa vakuutuksen nojalla.

290 a §. Pykälän 1 momentissa säädetään kirjaamisviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta, jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu kiinteistötoimituksen suorittamisen jälkeen muuhun kiinteistöön tai rekisteriyksikköön kuin mitä koskevana ne on alun perin kirjattu. Ilmoitusvelvollisuus koskee säännöksen perustelujen mukaan myös toimituksessa muutoin havaittuja vanhentuneita kirjausmerkintöjä.

Kiinteistörekisterin pitäjän lainkohdassa tarkoitetusta ilmoitusvelvollisuudesta kirjaamisviranomaiselle säädetään tarkemmin kiinteistönmuodostamisasetuksen 103 §:n 1 momentissa ilman laintasoista valtuutussäännöstä. Asetuksen mukaan kiinteistörekisterin pitäjän olisi tehtävä lain 290 a §:n 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus kirjaamisviranomaiselle sen jälkeen, kun kiinteistöt olisi merkitty kiinteistörekisteriin. Voimassa oleva lain mukaan toimitus ja siinä muodostetut kiinteistöt merkitään kiinteistörekisteriin sen jälkeen, kun toimitus on saanut lainvoiman.

Säännös esitetään annettavaksi laintasoisena ja tarkistettavaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen ajantasaisuuden parantamiseksi siten, että ilmoitus olisi tehtävä viivytyksettä.

Pykälän 1 momentin mukaan, jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuisi kiinteistötoimituksen jälkeen muuhun kiinteistöön tai rekisteriyksikköön kuin mitä koskevana se olisi kirjattu tai toimituksessa havaittaisiin muutoin vanhentuneita kirjausmerkintöjä, kiinteistörekisterin pitäjän olisi ilmoitettava asiasta kirjaamisviranomaiselle. Ilmoitus olisi tehtävä viivytyksettä sen jälkeen, kun kiinteistöt olisi merkitty kiinteistörekisteriin.

7.2 Kaivoslaki

84 §. *Lunastuksen kohteen vahvistaminen ja käyttöoikeuden perustaminen.* Voimassa olevan lain 1 momentin mukaan kaivostoimituksen loppukokouksessa on julistettava lunastuspäätös ja annettava valitusosoitus. Kun kiinteistötoimitusmenettelyä ja lunastustoimitusmenettelyä esitetään muutettavaksi siten, että toimitus lopetettaisiin jatkossa ilmoittamalla loppukokouksessa toimituksen päättymisajankohta, josta alkaisi kulua muutoksenhaku aika, pykälän 1 momenttia esitetään tarkistettavaksi edellä mainittuja muutoksia vastaavasti. Voimassa olevan säännöksen kirjoitusasua esitetään samalla muutettavaksi siten, että lunastuspäätös julistamisen sijasta annettaisiin.

Ehdotettavan 1 momentin mukaan kaivostoimituksen loppukokouksessa olisi annettava lunastuspäätös sekä ilmoitettava toimituksen päättymisajankohta ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Valitusosoitus olisi annettava kirjallisena. Toimituksen päättymisajankohta ei saisi olla myöhäisempi kuin 14 päivää loppukokouksesta.

97 §. *Korvaukset erityisissä tapauksissa.* Pykälän 3 momentti sisältää säännöksen kaivostoimituksen jälkeen pidettävässä erillisessä korvaustoimituksessa määrättävän korvauksen arvohetkestä ja korvaukselle määrättävän koron laskenta-ajankohdan alkamishetkestä. Lainkohdassa tarkoitettua korvausten määräämistä koskevassa toimituksessa noudatetaan vastaavasti mitä kaivostoimituksesta säädetään. Säännöksen mukaan korvaus määrätään toimituksen päättymisajankohdan mukaisena ja 96 §:n mukainen vuotuinen korko lasketaan alkavaksi kaivostoimituksen loppukokouksen ajankohdasta.

Säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi edellä esitetyn toimituksen lopettamista koskevan muutosehdotuksen johdosta siten, että säännöksessä tarkoitettu 96 §:n mukainen vuotuinen korko laskettaisiin alkavaksi kaivostoimituksen päättymisajankohdasta.

7.3 Yksityistielaki

77 §. *Sopimus yksityistietoimituksen perusteena.* Pykälä sisältää säännökset edellytyksistä, joiden vallitessa yksityistietoimitus voidaan tehdä asianosaisten välisen sopimuksen mukaisesti. Edellä kiinteistönmuodostamislain toimitusmenettelyä koskevia säännöksiä on esitetty muutettavaksi siten, että sopimukseen perustuva kiinteistötoimitus voitaisiin laissa säädetyin edellytyksin suorittaa kokouskäsittelyn sijasta myös kirjallisessa menettelyssä. Pykälää esitetään täydennettäväksi vastaavalla tavalla uudella 3 momentilla siten, että asianosaisten väliseen sopimukseen perustuva selvä ja riidaton yksityistietoimitus voitaisiin suorittaa kirjallisessa menettelyssä. Kirjallinen menettely olisi mahdollinen, jos sopimus momentin 1 kohdan mukaan täyttäisi 1 ja 2 momentissa yksityistietoimituksen perusteeksi hyväksyttävälle sopimukselle asetetut vaatimukset ja jos 2 kohdan mukaan toimituksessa tehtävät ratkaisut eivät vaikuttaisi sopimuksen ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön ja jos kohdan 3 mukaan toimitusinsinööri katsoisi menettelyn tarkoituksenmukaiseksi eikä kukaan sopijapuolina olevista asianosaisista vastustaisi menettelyä.

7.4 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta

50 §. Pykälässä säädetään lunastustoimituksen lopettamisesta. Voimassa olevan lain mukaan lunastuspäätös on julistettava ja sitä koskeva valitusosoitus annettava loppukokouksessa, jota ei saa pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman.

Lunastuslain 16 §:n mukaan lunastustoimituksessa noudatettavasta menettelystä on soveltuvien osin voimassa mitä kiinteistönmuodostamislain 190 §:ssä säädettyä toimitusmenettelyä esitetään edellä muutettavaksi siten, että kiinteistötoimitus lopetettaisiin jatkossa ilmoittamalla kokouksessa toimituksen päättymisajankohta, josta toimitusta koskeva muutoksenhakuaika alkaisi myös kulua. Päättymisajankohta ilmoitettaisiin sen jälkeen, kun toimituksessa olisi annettu kaikkia siinä käsiteltäviä asioita koskevat päätökset. Lunastuslain lunastustoimituksen lopettamista koskevia säännöksiä esitetään tarkistettavaksi kiinteistötoimituksen lopettamista koskeviin säännöksiin ehdotettuja muutoksia vastaavasti. Voimassa olevan säännöksen kirjoitusasua esitetään samalla muutettavaksi siten, että lunastuspäätös julistamisen sijasta annettaisiin.

Pykälän 1 momentin mukaan lunastuspäätös olisi annettava lunastustoimituksen loppukokouksessa.

Pykälän 2 momentin mukaan lunastustoimitus lopetettaisiin ilmoittamalla saapuvilla oleville asianosaisille toimituksen päättymisajankohta ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta sekä antamalla kirjallinen valitusosoitus. Päättymisajankohta ei saisi olla myöhäisempi kuin 14 päivää loppukokouksesta.

Pykälän 3 momentin mukaan loppukokousta ei saisi pitää ennen kuin lunastuslupa olisi saanut lainvoiman. Säännös vastaisi voimassa olevan lain 2 momenttia.

51 §. Pykälässä säädetään määräajasta, jonka kuluessa toimitusinsinöörin on toimitettava lunastustoimituksen asiakirjat kiinteistörekisterin pitäjälle toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiseksi. Voimassa olevan lain mukaan toimitusinsinöörin on toimitettava asiakirjat kiinteistörekisterin pitäjälle valitusajan päätyttyä ja viimeistään 60 päivän kuluessa lunastuspäätöksen

julistamisesta toimituksen kiinteistönmuodostamislain 192 §:n mukaista tarkastamista ja kiinteistörekisteriin merkitsemistä varten. Kiinteistörekisterin pitäjä voi vielä toimitusinsinöörin pyynnöstä pidentää edellä mainittua määräaika.

Toimivalta tehdä lunastuslaissa tarkoitettuja lunastustoimituksia on vain Maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa toimivalla toimitusinsinöörillä. Kunnan palveluksessa virkasuhteessa oleva kiinteistöinsinööri voi tehdä vain KML 5 §:n 2 momentissa lueteltuja kiinteistötoimituksia sellaisella asemakaava-alueella, jonka kiinteistörekisterin pitämisestä kunta huolehti.

Käytännössä Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri huolehtii myös suorittamansa lunastustoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä siitä riippumatta, tapahtuuko toimitus alueella, jonka kiinteistörekisterin pidosta vastaa Maanmittauslaitos taikka sellaisella asemakaava-alueella, jonka kiinteistörekisterin pitämisen kunta on ottanut huolehtiakseen. Kun lunastustoimituksen suorittanut toimitusinsinööri huolehtii toimituksen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin, hän vastaa samalla toimituksen rekisteröintikelpoisuudesta.

Kun lunastustoimituksen rekisteröinti tapahtuu käytännössä edellä selostetulla tavalla, asiakirjojen kiinteistörekisterinpitäjälle tapahtuvaa toimittamisen määräaika koskeva säännös esitetään poistettavaksi rekisteröintimenettelyssä tapahtuneiden muutosten johdosta tarpeettomaksi käyneenä säännöksenä.

52 §. Pykälän 1 momentissa säädetään muun muassa korvauksen suorittamiselle asetetun määräajan alkamishetkestä. Voimassa olevan lain mukaan määräaika on laskettu lunastuspäätöksen julistamisesta eli toimituksen lopettamishetkestä. Kun lunastustoimituksen toimitusmenettelyssä noudatetaan soveltuvin osin kiinteistönmuodostamislaisissa säädettyä kiinteistötoimitusmenettelyä ja lunastustoimituskin siten lopetettaisiin lunastustoimituksen loppukokouksessa ilmoitettavana päättymisajankohtana, korvauksen suorittamisen määräajan alkamishetkeä koskeva säännös esitetään tarkistettavaksi siten, että määräaika alkaisi kulua toimituksen päättymisajankohdasta.

Pykälän 1 momentin mukaan hakijan olisi suoritettava kertakaikkinen korvaus tai, jos ennakko-korvausta olisi suoritettu, loppuosa korvauksesta kolmen kuukauden kuluessa toimituksen päättymisajankohdasta, maksamalla korvaus korvauksensaajalle tai tämän määräämään rahalaitokseen taikka, jos korvaus on määrätty talletettavaksi, kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon.

53 §. Voimassa olevassa pykälässä säädetään lunastustoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisen edellytyksistä. Pykälän 1 momentti sisältää säännöksen lainvoimaisen toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä ja 2 momentti säännöksen muutoksenhaun johdosta lainvoimaa vailla olevan lunastustoimituksen rekisteriin merkitsemisestä maa- ja metsäministeriön luvalla lunastuksen päättymiseen liittyvien oikeusvaikutusten aikaistamiseksi.

Pykälän 1 momentin voimassa olevan pääsäännön mukaan kiinteistörekisterin pitäjän on tehtävä lunastuksesta tarpeelliset merkinnät kiinteistörekisteriin viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastustoimituksessa tehty lunastuspäätös on kaikilta osiltaan saanut lainvoiman sekä toimituksessa määrätty kertakaikkinen korvaus on asianmukaisesti suoritettu ja lain 45 §:n 2 momentissa tarkoitettu vakuus asetettu. Lainkohdan mukaan toimitusinsinöörin on edellä mainittujen rekisteröintiedellytysten täytyttyä lähetettävä toimituksen asiakirjat ja kartat viivytyksettä kiinteistörekisterin pitäjälle.

Pykälän 1 momentti esitetään tarkistettavaksi edellä 51 §:n kohdalla selostettua lunastustoimituksen rekisteröintikäytäntöä vastaavasti. Säännöksen mukaan toimitusinsinöörin olisi tarkistettava kiinteistönmuodostamislain 192 §:n mukaisesti toimitus ja tehtävä lunastuksesta tarpeelliset merkinnät kiinteistörekisteriin viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastuspäätös olisi kaikilta osiltaan saanut lainvoiman sekä kertakaikkinen korvaus olisi suoritettu ja 45 §:n 2 momentissa tarkoitettu vakuus olisi asetettu.

Pykälän voimassa olevan 2 momentin kieliasuun esitetään tehtäväksi vähäisiä tarkistuksia.

54 §. Pykälän 1 momentissa säädetään lunastuksen päättymisestä ja 2 momentissa tästä tehtävistä ilmoituksista. Voimassa olevassa laissa lunastuksen päätyminen liitetään lunastuksesta kiinteistörekisteriin tehtävien merkintöjen suorittamiseen siten, että lunastus katsotaan päättyneeksi, kun nämä merkinnät on tehty.

Pykälän 1 momentin kirjoitusasu esitetään tarkistettavaksi poistamalla siitä viittaus lunastuslain 53 §:n 1 momenttiin. Ehdotettavan säännöksen mukaan lunastus katsottaisiin päättyneeksi, kun lunastustoimitus olisi merkitty kiinteistörekisteriin taikka kun merkitsemisen edellytysten olisi todettu olevan olemassa, mutta merkitseminen ei olisi tarpeen.

Pykälän voimassa olevassa 2 momentissa säädetään kiinteistörekisterin pitäjänä toimivan kunnan tehtävästä lunastustoimituksen rekisteröinti-ilmoituksesta Maanmittauslaitokselle ja kirjaamisviranomaiselle. Kun kunnan kiinteistönmuodostamisviranomaisella ei ole toimivaltaa tehdä lunastuslaissa tarkoitettuja lunastustoimituksia ja Maanmittauslaitos toimitusten suorittajana rekisteröi myös kiinteistörekisteriä pitävän kunnan asemakaava-alueella suorittamansa lunastuslain mukaiset lunastustoimitukset, lainkohdasta esitetään poistettavaksi rekisteröintimenettelyä vastaamattomana säännös kunnan ilmoitusvelvollisuudesta Maanmittauslaitokselle suorittamaan lunastustoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä sekä tähän liittyen säännös kirjaamisviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta.

Lisäksi pykälän 2 momentin viittaussäännöksen mukaan kirjaamisviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta säädetään 79 §:n 1 momentissa. Lain 79 §:n 1 momentin mukaan kirjaamisviranomaisen tulee viipymättä tehdä lunastuksen päättymisestä merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Säännös perustuu aikaan, jolloin käräjäoikeudet huolehtivat lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpidosta. Säännös esitetään vanhentuneena kumottavaksi. Nykyisin lunastuslain mukaisten toimitusten suorittamisesta vastaava Maanmittauslaitos huolehtii kiinteistörekisterin lisäksi myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpidosta.

Ehdotettavan 2 momentin mukaan Maanmittauslaitoksen olisi voimassa olevan lain mukaisesti toimitettava tieto lunastuksen päättymisestä lunastusluvan antaneelle viranomaiselle ja 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettun lunastuksen kysymyksessä ollessa todisteellisena tiedoksiantona kiinteistön omistajalle tai oikeuden haltijalle.

55 §. Pykälässä säädetään lunastuksen 3 §:ssä tarkoitettujen oikeusvaikutusten voimaan tulosta ja oikeuksien muuttumisesta lunastuksen johdosta. Pykälän kirjoitusasu ehdotetaan selkiytettäväksi kirjoittamalla ensimmäinen momentti kahdeksi erilliseksi momentiksi.

Pykälän 1 momentin mukaan lunastuksen 3 §:ssä tarkoitettut oikeusvaikutukset tulisivat voimaan, kun lunastus olisi päättynyt. Lain 3 §:n mukaan lunastamalla voidaan hankkia kiinteää omaisuutta taikka pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus kuin myös rajoittaa pysyvästi tai määräajaksi oikeutta käyttää tai vallita kiinteää omaisuutta taikka erityistä oikeutta taikka lakauttaa erityinen oikeus.

Lunastuksen päättymisestä säädetään lain 54 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan nämä edellä mainitut lunastamalla hankitut oikeudet tulisivat siten voimaan lunastuksen päätyttyä eli sen jälkeen, kun lunastustoimitus olisi merkitty kiinteistörekisteriin.

Pykälän 2 momentin mukaan, jos lunastamalla olisi hankittu omistusoikeus, omaisuus olisi vapaa kaikista sitä rasittavista oikeuksista lukuun ottamatta niitä oikeuksia, jotka olisi lunastuspäätöksellä 22 §:n 1 momentin nojalla pysytetty. Yleiseen tarpeeseen lunastettu omaisuus olisi vapaa myös yleisistä ja kunnallisista veroista ja rasituksista niin kauan kuin sitä käytettäisiin sellaiseen tarkoitukseen.

Pykälän voimassa oleva 2 momentti siirtyisi uudeksi 3 momentiksi. Säännöksen mukaan, jos lunastamalla ei olisi hankittu omistusoikeutta, oikeudet muuttuisivat vain lunastuspäätöksessä sanotulla tavalla.

79 §. Pykälässä säädetään kirjaamisviranomaisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lunastuksen päättymisestä tehtävistä merkinnöistä.

Pykälän 2 momenttia esitetään tarkistettavaksi siten, että kirjaamisviranomaisen olisi ryhdyttävä *viipymättä* toimenpiteisiin aluehallintoviraston ilmoituksesta johtuvien merkintöjen tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

7.5 Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä

79 §. Korvausten maksaminen ja korko. Pykälän 3 momentti sisältää säännöksen korvaukselle määrättävän kuuden prosentin vuotuisen koron laskenta-ajankohdan alkamishetkestä. Säännöksen mukaan korko lasketaan alkavaksi 74 ja 75 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kyseisen maantietoimituksen loppukokouksen ajankohdasta.

Säännöstä esitetään tarkistettavaksi edellä esitettyjen kiinteistönmuodostamislain toimituksen lopettamista koskevien muutosten johdosta siten, että korko laskettaisiin alkavaksi 74 ja 75 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa maantietoimituksen päättymisajankohdasta.

7.6 Ratalaki

69 §. Korvausten maksaminen ja korko. Pykälän 3 momentti sisältää säännöksen korvaukselle määrättävän kuuden prosentin vuotuisen koron laskenta-ajankohdan alkamishetkestä. Säännöksen mukaan korko lasketaan alkavaksi 65 §:ssä mainituissa tapauksissa kyseisen ratatoimituksen loppukokouksen ajankohdasta lukien.

Kun ratatoimitusten toimitusmenettelyyn sovelletaan kiinteistönmuodostamislain säädettyä kiinteistötoimituksissa noudatettavaa toimitusmenettelyä, säännöstä esitetään tarkistettavaksi edellä esitettyjen kiinteistönmuodostamislain toimituksen lopettamista koskevien muutosten johdosta siten, että korko laskettaisiin alkavaksi 65 §:ssä mainituissa tapauksissa ratatoimituksen päättymisajankohdasta.

7.7 Kiinteistörekisterilaki

14 b §. Pykälän 1 ja 2 momentissa säädetään muutoksenhausta kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen. Pykälän 1 momentin mukaan muutosta haetaan valittamalla maaomikeudelta noudattaen muutoin soveltuvien osin mitä hallintolainkäyttölaissa säädetään. Säännöksessä viitattu hallintolainkäyttölaki (586/1996) on kumottu 1.1.2020 voimaan tulleella oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetulla lailla 808/2019. Viittaus hallintolainkäyttölakiin ehdotetaan tarkistettavaksi

aineellisoikeudelliseksi viittaukseksi oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettuun lakiin. Kts. edellä kiinteistönmuodostamislain kiinteistörekisterin pitäjän päätöksen muutoksenhakua koskevan 285 §:n muutosehdotuksen perustelut.

Pykälän 1 momentin mukaan tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettuun kiinteistörekisterinpitäjän päätökseen, jollei tässä laissa toisin säädetä, saisi hakea muutosta valittamalla maaoikeuteen. Muutoksenhaussa maaoikeuteen sovellettaisiin, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.

Pykälän 2 ja 3 momentteja ei esitetä tarkistettaviksi.

7.8 Laki kiinteistötoimitusmaksusta

12 a §. Pykälässä säädetään liikaa tai väärin perityn kiinteistötoimitusmaksun palauttamisesta ja sille maksettavasta korosta. Korkomääräyksen tarkoituksena on kompensoida maksuvelvolliselle liikaa tai väärin perityn maksun suorittamisesta aiheutunut menetys. Palautukselle maksettava korko on sidottu säännöksessä korkolain (633/1985) 3 §:n 2 momentissa tarkoitettuun viitekorkoon siten, että korko on viitekorkoa kaksi prosenttiyksikköä alhaisempi. Siltä varalta, että säännöksessä tarkoitettu korko muodostuisi negatiiviseksi, pykälän 1 momenttia esitetään selvennettäväksi. Säännöksen mukaan liikaa tai väärin peritty kiinteistötoimitusmaksu palautettaisiin perityn suuruusena, jos korko olisi negatiivinen.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Kiinteistönmuodostamisasetuksessa (1189/1996) säädetään muun muassa kiinteistötoimituksessa noudatettavasta toimitusmenettelystä. Kiinteistönmuodostamislakiin ehdotetun 187 §:n 3 momentin mukaan toimituspäätösasiakirjan sisällöstä säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Asetuksen toimitusmenettelyä koskevia säännöksiä tulee tarkistaa myös muilta osin kiinteistötoimitusmenettelyyn ehdotettujen muutosten vuoksi (esim. 38 § Kutsukirje, 45 § Toimitusasiakirjat ja 58 § Asianosaisille toimitettavat otteet).

9 Voimaantulo

Ehdotetaan, että lait ehdotetaan tulevat voimaan päivänä kuuta 20 .

10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

10.1 Oikeusturva

Oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet

Perustuslain 21 §:n 2 momentin säännös edellyttää oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeiden turvaamista lailla. Säännöksessä luetellaan näiden takeiden osa-alueina käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta. Luetteloa ei ole tarkoitettu tyhjentäväksi. Oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeiden yksityiskohtaiset järjestelyt samoin kuin niihin mahdollisesti tehtävät rajoitukset ja vähäiset poikkeukset ovat lailla säänneltävissä. Lainsäädännöllä ei toisaalta saa vaarantaa kenenkään oikeusturvaa.

Kiinteistötoimituksen suorittaminen kirjallisessa menettelyssä

Kiinteistötoimitusten toimitusmenettely on säädetty kiinteistönmuodostamislaissa. Voimassa olevan lain mukaan kaikki kiinteistötoimitukset suoritetaan kokousmenettelyssä. Toimituskokoukset ovat julkisia ja asioiden käsittely tapahtuu niissä suullisesti. Menettely mahdollistaa asianosaisten kuulemisen ja tarjoaa heille mahdollisuuden osallistua ja vaikuttaa heidän oikeuksiaan kiinteistönomistajina koskevien asioiden päätöksentekoon. Kokousmenettelyllä on tärkeä sijansa eritoten riitaisten kysymysten selvittämisessä.

Kirjallinen menettely esitetään kokousmenettelystä poikkeavana menettelynä mahdolliseksi vain laissa säädettyjen toimituslajien osalta. Menettelyn käytön edellytyksenä olisi lisäksi kaikkien asianosaisten suostumus. Kiinteistötoimituksen suorittaminen kirjallisessa menettelyssä merkitsee käytännössä sitä, ettei toimituksen suorittamiseksi tarpeellisia asioita käsitellä julkisesti ja suullisesti. Antaessaan suostumuksen kirjallisen menettelyn käyttämiseen toimituksen suorittamiseksi kokousmenettelyn sijasta asianosainen siten käytännössä luopuu yksittäistapaussellisesti asiansa käsittelyn suullisuudesta ja julkisuudesta.

Ehdotettu kiinteistötoimituksen kirjallista menettelyä koskeva sääntely on merkityksellinen perustuslain 21 §:n 2 momentin kannalta, jonka mukaan käsittelyn julkisuus ja oikeus tulla kuuluksi turvataan lailla. Perustuslain säännös ei estä säätämästä lailla vähäisiä poikkeuksia hyvän hallinnon takeisiin, kunhan tällaiset poikkeukset eivät muuta oikeusturvatakeiden asemaa pääsääntönä eivätkä vaaranna kenenkään oikeusturvaa (HE 309/1993 vp, s.74, PeVL 35/2002 vp, s. 2/11, PeVL 31/2005 vp, s. 2).

Perustuslakivaliokunta on todennut käsittelyn julkisuudesta oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin takeena, että oikeudenkäynnissä julkisuusintressi on vieläkin vahvempi kuin viranomaistoiminnassa yleensä (PeVL 43/1998 vp, s. 7/11, PeVL 31/2005 vp, s. 4). Oikeudenkäynnissä käsitellyn julkisuus liittyy asianosaisen oikeusturvan lisäksi yleisempiin vaatimuksiin vallankäytön avoimuudesta ja kontrolloitavuudesta. Kiinteistötoimitusmenettelyssä käsittelyn julkisuudella hyvän hallinnon takeena ja asianosaisen oikeusturvan kannalta arvioituna ei ole niin korostettua merkitystä kuin käsittelyn julkisuudella oikeudenkäynnissä.

Perustuslakivaliokunta on katsonut kannanotoissaan (PeVL 27/1998 vp, s. 2/II, PeVL 19/2000 vp, s.3/II, PeVL 31/2005 vp, s. 3), että perustuslain 21 §:ssä tarkoitetun osa-alueen perusoikeusrajoituksen kohteeksi joutuvan henkilön suostumuksella voi sinänsä olla merkitystä valtiosääntöoikeudellisessa arvioinnissa ja pitänyt tässä suhteessa oleellisena sitä, mitä voidaan pitää oikeudellisesti relevanttina suostumuksena tietyssä tilanteessa. Valiokunta on toisaalta pitänyt selvänä, että perusoikeussuoja ei voi oikeudellisena kysymyksenä menettää aina merkitystään pelkästään siksi, että laissa säädetään jonkin toimenpiteen vaativan kohdehenkilön suostumuksen. Valtiosääntöoikeudellista perusoikeussuojaa ei voida millaisessa asiassa tahansa jättää riippumaan asianomaisen suostumuksesta. Valiokunta on edellyttänyt suostumuksenvaraisesti perusoikeussuojaan puuttuvalta lailta muun muassa tarkkuutta ja täsmällisyyttä, säännöksiä suostumuksen antamisen ja peruuttamisen tavasta, suostumuksen aitouden ja vapaaseen tahtoon perustuvuuden varmistamista sekä sääntelyn välttämättömyyttä ((PeVL 19/2000 vp, s. 3/II).

Kirjallisen menettelyn mahdollistamista kiinteistötoimituksen suorittamistapana koskevan ehdotuksen tavoitteena on mahdollistaa yksinkertainen ja prosessiekonominen menettely selviä ja riidattomia kiinteistötoimituksia varten. Kirjallinen menettely on tarkoitettu käyttöalaltaan rajoitetuksi poikkeukseksi pääsääntönä noudatettavasta kiinteistötoimituksen suorittamisesta kokousmenettelyssä.

Kirjallista menettelyä esitetään käytettäväksi ensinnäkin vain asianosaisten väliseen sopimukseen perustuvissa ja laissa mainituissa toimituslajeissa (lohkominen, tilusvaihto, rasitetoimitus ja yksityistietoimitus), jos toimituksessa tehtävät ratkaisut eivät vaikuta sopimuksen ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön ja jos toimitusinsinööri pitää menettelyä tarkoituksenmukaisena. Kiinteistötoimituksissa noudatettavan virallisperiaatteen mukaisesti toimitusinsinöörin tehtävänä on muun muassa kontrolloida se, että sopimus kattaa kaikki toimituksessa ratkaistavat kysymykset kuin myös tarkistaa sopimuksen mahdolliset vaikutukset sen ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön. Jos sopimuksella ei ole heijastusvaikutuksia sopimuksen ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön ja sopimuksella on ratkaistu toimituksessa käsiteltävät asiat, toimitus olisi näiltä osin suoritettavissa kirjallisessa menettelyssä. Kirjallista menettelyä voitaisiin käyttää vain tilanteissa, joissa toimituksen perusteena olevassa sopimuksessa sovittujen asioiden uudelleen käsittely toimituskokousmenettelyssä olisi selvästi tarpeetonta.

Kirjallinen menettely edellyttää lisäksi asianosaisten suostumusta. Asianosaisten sopimukseen perustuvan toimituksen tarkoituksena on toteuttaa asianosaisia sopijapuolina sitova sopimus kiinteistönmuodostuksellisesti. Tilanteessa, jossa toimituksessa päätettävät asiat on jo ratkaistu toimituksen perusteena olevalla sopimuksella kattavasti, toimituskokouksen järjestäminen muodostuu puhtaan muodolliseksi toimenpiteeksi. Toimituksessa tehtävät päätökset eivät tällöin asianosaisten sopimuksen mukaisina aiheuta muutoksia asianosaisten oikeudelliseen asemaan kiinteistön omistajina.

Kun toimitus perustuu asianosaisia sitovaan sopimukseen, jolla on jo ratkaistu toimituksessa käsiteltävät kysymykset ja toimituskokouksella olisi muodollinen merkitys, voi suostumuksen antaminen selvän ja riidattoman toimituksen suorittamiseksi kirjallisessa menettelyssä tapahtua vapaamuotoisesti vastaamalla toimitusinsinöörin toimitusmenettelyä koskevaan kirjalliseen tiedusteluun vapaamuotoisesti määräaikaan mennessä. Kun toimitusmenettelyä koskevasta tiedustelusta on käytävä selvästi ilmi suostumuksen merkitys, suostumus voisi perustua myös asianosaisten passiivisuuteen, joka tulkittaisiin hiljaiseksi suostumukseksi.

Jos kukaan toimituksen asianosaisista ei vaadi toimituksen suorittamista kokouskäsitellyssä toimitusinsinöörin toimitusmenettelyä koskevassa tiedustelussa ilmoittamaan määräaikaan mennessä, toimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä. Toimituksen asianosainen voi perua kirjallista menettelyä koskevan suostumuksensa milloin hyvänsä ennen toimituspäätöksen antamisajankohtaa annettavalla vapaamuotoisella ilmoituksella.

Kun kirjallisen menettelyn soveltamisen edellytyksenä on asianosaisten selvä ja riidaton sopimus toimituksessa päätettävistä asioista ja toimituksen tarkoituksena on sopimuksen toteuttaminen eikä menettely ole mahdollinen ilman asianosaisten suostumusta, ehdotetusta kirjallisesta menettelystä ei seuraa asianosaisten oikeusturvan vaarantuminen. Asianosaisella on normaali muutoksenhakumahdollisuus toimituksessa tehtyihin päätöksiin, mikäli katsoo etujensa sitä vaativan.

Muutoksenhaku

Hallintolaki sisältää säännökset pääsääntöisesti kirjallisessa menettelyssä käsiteltävissä hallintoasioissa annettavien päätösten tiedoksiannosta asianosaiselle ja muulle tiedossa olevalle, jolla on oikeus hakea siihen oikaisua tai muutosta valittamalla muutoksenhakuoikeuden käyttämisen mahdollistamiseksi.

Voimassa olevassa kiinteistötoimitusmenettelyssä toimitusten suorittamiseksi tarpeellisista asioista annetaan päätökset toimituskokouksissa ja toimituspäätöksiä koskeva muutoksenhakuaika

alkaa kulua toimituksen lopetetuksi julistamisesta. Jotta toimituksen asianosaisilla olisi mahdollisuus käyttää muutoksenhakuoikeutta, toimitusinsinöörin on toimituksen loppukokouksessa ilmoitettava saapuvilla oleville asianosaisille muutoksenhakuoikeudesta toimituksessa tehtyihin päätöksiin ja annettava samalla suullinen valitusosoitus.

Kokousmenettelyssä suoritettu kiinteistötoimitus esitetään vastaisuudessa lopetettavaksi ilmoittamalla asianosaisille toimitusta koskevien asioiden tultua käsitellyiksi toimituksen päättymisajankohta, josta alkaisi kulua toimitusta koskeva muutoksenhakuaika. Muutoksenhakuoikeuden käytön mahdollistamiseksi toimitusinsinöörin on ilmoitettava kokouksen lopuksi asianosaisille toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta ja selostettava muutoksenhakumenettely.

Jos kiinteistötoimitus suoritetaan kirjallisessa menettelyssä, toimitusinsinöörin on toimituksen loppuun saattamiseksi ilmoitettava asianosaisille toimituspäätöksen antamisajankohta ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Säännöksen tarkoituksena on turvata asianosaisille mahdollisuus muutoksenhakuoikeuden käyttämiseen.

Voimassa oleva kiinteistönmuodostamisasetus sisältää säännökset asianosaisille toimitettavista otteista. Kun asiakirjojen toimittaminen on kytketty toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemiseen, asianosainen on voinut saada toimitusasiakirjat vasta muutoksenhakuaian umpeuduttua. Tämän välttämiseksi lainsäädäntöä esitetään tarkistettavaksi siten, että asiakirjojen tulee olla myös kokousmenettelyssä suoritettuna toimituksen osalta asianosaisten saatavilla kokouksessa ilmoitettuna toimituksen päättymisajankohtana. Asianosaisten oikeudellinen asema muutoksenhakuoikeuden käyttämisen kannalta olisi siten kokousmenettelyssäkin sama kuin ehdotetussa kirjallisessa menettelyssä.

Ehdotetut muutokset toimituksen lopettamismenettelyihin parantavat toimitusten asianosaisten asemaa mahdollisina muutoksenhakijoina ja edesauttavat perustuslaissa säädettyjen hallinnon oikeusturvakeiden toteutumista.

10.2 Yksityiselämän suoja

Perustuslain 12 §:n 2 momentin mukaan viranomaisen hallussa olevat asiakirjat ja muut tallenteet ovat julkisia, jollei niiden julkisuutta ole välttämättömien syiden vuoksi lailla erikseen rajoitettu. Jokaisella on oikeus saada tieto julkisesta asiakirjasta ja tallenteesta.

Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu lailla. Henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Henkilötietojen suojaa koskevan kansallisen sääntelyn osalta on huomioitava Euroopan unionin yleinen tietosuojasetus (2016/679, jäljempänä tietosuojasetus). Myös Euroopan unionin perusoikeuskirjan 7 artiklan mukaan jokaisella on oikeus siihen, että hänen yksityis- ja perhe-elämänsä, kotiaan ja viestejään kunnioitetaan. Perusoikeuskirjan 8 artiklan mukaan jokaisella on oikeus henkilötietojensa suojaan. Tällaisten tietojen käsittelyn on tapahduttava tiettyä tarkoitusta varten ja asianomaisten henkilön suostumuksella tai muun laissa säädetyn oikeuttavan perusteen nojalla.

Perustuslakivaliokunta on tarkistanut käytäntöään henkilötietojen suojaa koskevasta sääntelystä tietosuojasetuksen voimaantulon jälkeen. Valiokunnan (PeVL 14/2018) mielestä lähtökohtaisesti riittävää on, että henkilötietojen suojaa ja käsittelyä koskeva sääntely on yhteensopiva EU:n yleisen tietosuojasetuksen kanssa. Perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt erityistä huomiota sääntelytarpeeseen silloin, kun henkilötietoja käsittelee viranomainen. Tietosuojasetuksen 6 artiklan c alakohdan mukaan tietojen käsittely on lainmukaista, jos käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän lakisääteisen velvoitteen noudattamiseksi. Artiklan e alakohdan mukaan käsit-

tely on lainmukaista, jos se on tarpeen yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi tai rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi. Valiokunnan näkemyksen mukaan tietosuoja-asetuksen yksityiskohtainen sääntely mahdollistaa myös viranomaistoiminnan sääntelyn osalta nykyistä kansallista sääntelymallia huomattavasti yleisemmän, henkilötietojen suojaa ja käsittelyn perusteita sääntelevän lakitasoisen sääntelyn.

Viranomaisen oikeutta käsitellä henkilötietoja yleisessä tietoverkossa arvioidaan tietosuoja-asetukseen sisältyvien henkilötietojen käsittelyä koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti. Tietosuoja-asetuksen mukaan henkilötiedolla tarkoitetaan kaikkia tunnistettuun tai tunnistettavissa olevaan luonnolliseen henkilöön liittyviä tietoja. Tunnistettavissa olevana tietona pidetään sellaista luonnollista henkilöä koskevaa tietoa, josta henkilö voidaan tunnistaa joko suoraan tai epäsuorasti. Henkilö voi olla tunnistettavissa erityisesti sellaisten tunnistetietojen kuten nimen, henkilötunnuksen, sijaintitiedon, verkkotunnistetiedon tai yhden tai useamman hänelle tavanomaisen fyysisen, fysiologisen, geneettisen, psyykkisen, taloudellisen, kulttuurillisen tai sosiaalisen tekijän perusteella.

Kiinteistötoimitusten toimituskokousten koolle kutsumisen yhteydessä tapahtuva henkilötietojen käsittely on tarpeen lailla kiinteistönmuodostamisviranomaisen tehtäväksi säädettyjen erilaisten kiinteistötoimitusten suorittamiseksi. Kiinteistötoimituksen yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla laissa säädettyissä tilanteissa julkaistavaksi esitetty kiinteistönmuodostamislain 168 §:ssä tarkoitettu kokouskutsu voi sisältää sekä suoria että välillisiä henkilötietoja kuten esimerkiksi henkilön nimen, osoitetiedon tai henkilön omistaman kiinteistön tunnistetiedot (rekisteriyksikön nimi ja rekisterinumero).

Yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta on olennaista, että henkilötieto saatetaan julkiseksi yleisessä tietoverkossa vain, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu (PeVL 63/2014 vp). Siitä, milloin tiedot ovat salassa pidettäviä, säädetään muun muassa julkisuuslaissa. Yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta on myös tärkeää, että tietoverkossa julkaistavissa asiakirjoissa julkaistaan ainoastaan tiedonsaannin kannalta välttämättömät henkilötiedot (PeVL 63/2014 vp).

Julkisuuslain yksityiselämän suojaa koskevien säännösten vuoksi kiinteistönmuodostamislain 168 §:ssä tarkoitettussa yleisessä tietoverkossa julkaistava kokouskutsu ei voi siten sisältää julkisuuslain nojalla salassa pidettäviä henkilötietoja. Tietosuojan turvaamiseksi tietoverkossa julkaistavassa kokouskutsussa ei voida myöskään julkaista kuin ainoastaan kokouksen koollekutsumisen kannalta välttämättömät tiedot. Kokouskutsussa saisi siten julkaista edellä mainituista julkisistakin henkilötiedoista vain kutsun tarkoituksen toteuttamisen kannalta välttämättömät henkilötiedot. Perustuslakivaliokunta on ratkaisukäytännössään kiinnittänyt huomiota välttämättömyysvaatimukseen (PeVL 7/2000 vp, PeVL 7a/2000 vp, PeVL 14/2002 vp ja PeVL 30/2005).

Henkilötietojen käsittelyn tulee olla viranomaisen toiminnan kannalta lisäksi asiallisesti perusteltua. Kaiken henkilötietojen käsittelyn on oltava myös oikeutettua ja tarpeellista koko sen ajan, jolloin tietoja käsitellään. Tietosuoja-asetuksen 5 artiklan tietosuojaperiaatteisiin lukeutuvan säilytyksen rajoittamisen periaatteen mukaan henkilötiedot on säilytettävä sellaisessa muodossa, josta rekisteröity (toimituksen asianosainen) on tunnistettavissa ainoastaan niin kauan kuin se on tarpeen tietojenkäsittelyn tarkoituksen toteuttamiseksi. Henkilötietojen tietosuojan toteuttamiseksi yleisessä tietoverkossa julkaistu henkilötietoja sisältävä kokouskutsu on siten poistettava viranomaisen verkkosivuilta kokouskutsussa mainitun kokousajankohdan umpeuduttua. Kutsu on poistettava, koska tällöin kiinteistönmuodostamisviranomaisen peruste ja tarve käsitellä henkilötietoja julkaisemalla henkilötietoja sisältävä kokouskutsu yleisessä tietoverkossa on päättynyt.

Yksityiselämän suoja otettaisiin huomioon säätämällä laissa siitä, ettei salassa pidettäviä tietoja saisi julkaista tietoverkossa (168 a § 1 momentti). Tietosuojan turvaamiseksi tietoverkossa julkaistavia henkilötietoja rajoitettaisiin lisäksi siten, että tietoverkossa julkaistavassa kokouskutsussa saisi julkaista ainoastaan kokouksen koollekutsumisen kannalta välttämättömät tiedot. Kokouskutsussa saisi siten julkaista edellä mainituista julkisistakin henkilötiedoista vain kutsun tarkoituksen toteuttamisen kannalta välttämättömät henkilötiedot.

Henkilötietojen käsittelyn tulee olla viranomaisen toiminnan kannalta lisäksi asiallisesti perusteltua. Kaiken henkilötietojen käsittelyn on oltava myös oikeutettua ja tarpeellista koko sen ajan, jolloin tietoja käsitellään. Henkilötietojen tietosuojan turvaamiseksi laissa ehdotetaan tämän vuoksi säädettäväksi henkilötietoja sisältävän kokouskutsun poistamisesta tietoverkosta. Kun kiinteistömuodostamisviranomaisen peruste ja tarve julkaista henkilötietoja sisältävä kokouskutsu yleisessä tietoverkossa päättyy kutsussa ilmoitetun kokouksen tultua pidetyksi, kutsu olisi ehdotetun 168 a §:n 2 momentin mukaan poistettava viranomaisen verkkosivuilta viivytyksettä kutsussa ilmoitetun kokouspäivämäärän jälkeen.

10.3 Lailla säätämisen vaatimus

Perustuslain 80 §:n 1 momentin lain alaa koskevan säännöksen mukaan lailla on säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista sekä asioista, jotka perustuslain mukaan muuten kuuluvat lain alaan.

Valtiosääntöoikeudellisen lailla säätämisen vaatimuksen kannalta huomionarvoinen säännös sisältyy lakiehdotuksen 14 §:n 2 momenttiin. Voimassa olevassa lainsäädännössä oikeudesta hakea kiinteistötoimitusta on säädetty valtioneuvoston asetuksen tasoisella säännöksellä kiinteistömuodostamisasetuksen 6 §:ssä. Säännöksen mukaan kiinteistötoimitusta saa hakea sellaisen rekisteriyksilön tai määräalan omistaja tai osaomistaja, jonka omistamaa rekisteriyksikköä tai määräalaa toimitus välittömästi koskee. Asetuksen tasoisena annettu yksilön oikeuksiin vaikuttava aineellisoikeudellinen säännös ehdotetaan annettavaksi lain tasoisena säännöksenä perustuslaillisen lailla säätämisen vaatimuksen toteuttamiseksi.

Ehdotus voidaan hallituksen käsityksen mukaan käsitellä tavallisen lain säätämisjärjestyksessä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 3, 4, 14, 50, 51 §, 52 §:n 1 momentti, 54 §:n 3 momentti, 59, 76, 91 §, 144 §:n 2 momentti, 168, 169, 173, 187, 190, 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 rasitetta koskeva asia ja vapaaehtoinen 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 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.

4 §

Kiinteistötoimituksen suorittavat toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä (*toimitusmiehet*). Muun kiinteistötoimituksen kuin yhteisen alueen jakamisen, uusjaon ja rakennusmaan järjestyksen 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, toimitusinsinööri 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 määräalaa toimitus välittömästi koskee.

Hakemuksesta ja siihen liitettävästä selvityksestä annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

50 §

Halkomisessa osakkaalle muodostettavaan 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 suostumuksetta 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 luovuttaman vastaavan omaisuuden yhteistä arvoa taikka alueen sijasta vastikkeena luovutetun yhteisalueosuuden 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 tarkoitettua merkinnää 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 määräälaa, 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 yhteisäluelain 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 yksityisieläin 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 osoitettua ei saada vaikeuksista 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 selvitettävän asian merkitykseen verrattuna huomattavia kustannuksia tai huomattavaa häiriötä.

Mitä 1 momentissa säädetään, sovelletaan myös asianosaisen lailliseen edustajaan sekä asianosaisen suostumuksella hänen avustajansa 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 kuluessa 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- ja metsätalouden ministeriön päätökseen. 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 eväty, 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 _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

2.

Laki

kaivoslain 84 ja 97 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kaivoslain (621/2011) 84 §:n 1 momentti ja 97 §:n 3 momentti seuraavasti:

84 §

Lunastuksen kohteen vahvistaminen ja käyttöoikeuden perustaminen

Kaivostoimituksen loppukokouksessa on annettava lunastuspäätös sekä ilmoitettava toimituksen päättymisajankohta ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Valitusosoitus on annettava kirjallisena. Toimituksen päättymisajankohta ei saa olla myöhäisempi kuin 14 päivää loppukokouksesta.

97 §

Korvaukset erityisissä tapauksissa

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa toimituksessa korvattava omaisuus, haitta ja vahinko arvioidaan ja korvaus määrätään toimituksen päättymisajankohdan mukaisena sekä 96 §:n mukainen vuotuinen korko lasketaan alkavaksi kaivostoimituksen päättymisajankohdasta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

3.

Laki

yksityistielain 77 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yksityistielain (560/2018) 77 § seuraavasti:

77 §

Sopimus yksityistietoimituksen perusteena

Jos asianosaiset ovat sopineet tieoikeutta tai tienpitoa koskevista kysymyksistä, yksityistietoimitus suoritetaan sopimuksen mukaisesti, jollei sopimus loukkaa jonkun oikeutta tai ole jonkun asianosaisen kannalta kohtuuton.

Jos havaitaan, että sopimus on ristiriidassa 4 §:n säännösten kanssa tai se rasittaisi kiinteistöä huomattavasti enemmän kuin tämän lain säännökset sallivat, kyseistä sopimusta ei voida näiltä osin käyttää yksityistietoimituksen perusteena.

Asianosaisten sopimukseen perustuva selvä ja riidaton yksityistietoimitus voidaan suorittaa sopimuksen mukaisesti myös kirjallisessa menettelyssä, jos:

- 1) sopimus täyttää 1 ja 2 momentin mukaiset vaatimukset;
- 2) toimituksessa tehtävät ratkaisut eivät vaikuta sopimuksen ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön; ja
- 3) toimitusinsinööri katsoo menettelyn tarkoituksenmukaiseksi eikä kukaan sopijapuolina olevista asianosaisista vastusta menettelyä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

4.

Laki

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) 51 §, sellaisena kuin se on laissa 556/1995, sekä
muutetaan 50 §, 52 §:n 1 momentti, 53–55 § ja 79 §:n 2 momentti,
sellaisina kuin niistä ovat 52 §:n 1 momentti ja 79 §:n 2 momentti laissa 1394/2009 sekä 53 ja 54 § laeissa 709/1993 ja 908/2013, seuraavasti:

50 §

Lunastuspäätös on annettava lunastustoimituksen loppukokouksessa.
Lunastustoimitus lopetetaan ilmoittamalla saapuvilla oleville asianosaisille toimituksen päättymisajankohta ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta sekä antamalla kirjallinen valitusosoitus. Päättymisajankohta ei saa olla myöhäisempi kuin 14 päivää loppukokouksesta.
Loppukokousta ei saa pitää, ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman.

52 §

Hakijan on suoritettava kertakaikkinen korvaus tai, jos ennakkokorvausta on suoritettu, loppuosa korvauksesta kolmen kuukauden kuluessa toimituksen päättymisajankohdasta maksamalla korvaus korvauksensaajalle tai tämän määräämään rahalaitokseen taikka, jos korvaus on määrätty tallettavaksi, kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon.

53 §

Toimitusinsinöörin on kiinteistönmuodostamislain 192 §:n mukaisesti tarkistettava toimitus ja tehtävä lunastuksesta tarpeelliset merkinnät kiinteistörekisteriin viivytyksettä sen jälkeen, kun lunastuspäätös on kaikilta osiltaan saanut lainvoiman sekä kertakaikkinen korvaus asianmukaisesti suoritettu ja tämän lain 45 §:n 2 momentissa tarkoitettu vakuus asetettu.

Jos omistusoikeuden saaminen lunastettavaan kiinteistöön tai alueeseen tai muiden lunastuksen päättymiseen liittyvien oikeusvaikutusten syntyminen on tärkeää lunastuksen tarkoituksen toteuttamiseksi ja valitus lunastuspäätöksestä koskee vain korvauksia tai kustannuksia tai muutoin sellaista seikkaa, joka ei vaikuta lunastuksen kohteen vahvistamiseen taikka kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin, tarpeelliset rekisterimerkinnät toimituksesta voidaan kuitenkin tehdä lunastuksen hakijan pyynnöstä, vaikkei lunastuspäätös kaikilta osiltaan ole saanut lainvoimaa, edellyttäen, että lunastustoimikunnan määräämä lunastuskorvaus on asianmukaisesti suoritettu. Jos rekisteröinnin estävä valitus koskee vain joitakin toimitukseen kuuluvia kiinteistöjä, rekisterimerkinnät voidaan muiden kiinteistöjen osalta tehdä lunastuspäätöksen lainvoimaisuutta odottamatta. Edellä tarkoitettu pyyntö on tehtävä Maanmittauslaitokselle, jonka on toimitettava rekisteröintiä varten tarpeelliset tiedot kiinteistörekisterin pitäjälle ja ilmoitettava rekisteröintiä koskevasta pyynnöstä maaoikeudelle. Maaoikeus voi kieltää rekisteröinnin siksi, kunnes valitus on ratkaistu. Maaoikeus voi tehdä tässä momentissa tarkoitettua päätöksen myös, kun siinä on vain puheenjohtaja.

54 §

Lunastus katsotaan päättyneeksi, kun lunastustoimitus on merkitty kiinteistörekisteriin taikka kun merkitsemisen edellytysten on todettu olevan olemassa, mutta merkitseminen ei ole tarpeen.

Maanmittauslaitoksen on toimitettava tieto lunastuksen päättymisestä lunastusluvan antaneelle viranomaiselle ja 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettussa lunastuksessa todisteellisena tiedoksiantona kiinteistön omistajalle tai oikeuden haltijalle.

55 §

Lunastuksen 3 §:ssä tarkoitettut oikeusvaikutukset tulevat voimaan, kun lunastus on päättynyt.

Jos lunastamalla on hankittu omistusoikeus, omaisuus on vapaa kaikista sitä rasittavista oikeuksista lukuun ottamatta niitä oikeuksia, jotka ovat 22 §:n 1 momentin nojalla lunastuspäätöksellä pysytetty. Yleiseen tarpeeseen lunastamalla hankittu omaisuus on vapaa myös yleisistä ja kunnallisista veroista ja rasituksista niin kauan kuin sitä käytetään sellaiseen tarkoitukseen.

Jos lunastamalla ei ole hankittu omistusoikeutta, oikeudet muuttuvat vain lunastuspäätöksessä sanotulla tavalla.

79 §

Kun aluehallintoviraston korvauksen jakamista koskeva ilmoitus on saapunut, kirjaamisviranomaisen on ryhdyttävä viipymättä toimenpiteisiin tästä aiheutuvien merkintöjen tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

5.

Laki

liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 79 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 79 §:n 3 momentti,
sellaisena kuin se on laissa 572/2018, seuraavasti:

79 §

Korvausten maksaminen ja korko

Edellä 1 momentin mukainen kuuden prosentin vuotuinen korko lasketaan alkavaksi 56 §:ssä tarkoitettusta haltuunotosta, jollei mainitun pykälän 3 momentin mukaisen haltuunoton osalta ole toisin sovittu, sekä 74 ja 75 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kyseisen maantietoimituksen päättymisajankohdasta. Tilusjärjestelyn johdosta määrätylle korvaukselle korko lasketaan toimituksessa määrätystä alueiden haltuunottoajankohdasta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

6.

Laki

ratalain 69 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ratalain (110/2007) 69 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 998/2018, seuraavasti:

69 §

Korvausten maksaminen ja korko

Edellä 1 momentin mukainen kuuden prosentin vuotuinen korko lasketaan alkavaksi 46 §:ssä tarkoitettusta haltuunotosta, jollei mainitun pykälän 3 momentin mukaisen haltuunoton osalta ole toisin sovittu, sekä 65 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kyseisen ratatoimituksen päättymisajankohdasta. Tilusjärjestelyn johdosta määrätyle korvaukselle korko lasketaan toimituksessa määrätystä alueiden haltuunottoajankohdasta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

7.

Laki

kiinteistörekisterilain 14 b §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistörekisterilain (392/1985) 14 b §, sellaisena kuin se on laeissa 274/1998, 323/1999 ja 454/2002, seuraavasti:

14 b §

Tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettuun kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, jollei tässä laissa toisin säädetä, haetaan muutosta valittamalla maa- ja metsätalouden ministeriön noudatetaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettua lakia (808/2019).

Kiinteistötunnuksen muuttamista tai rekisteritiedon korjaamista koskevaan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen saa valittamalla hakea muutosta vain, jos kysymys on 8 §:n 2 momentissa tarkoitetusta korjauksesta.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätös, joka koskee rekisteriyksikön nimen tai kiinteistön laadun muuttamista, voidaan merkitä kiinteistörekisteriin ennen valitusajan päättymistä, jos päätös on tehty hakemuksen mukaisesti tai kiinteistön omistaja antaa siihen suostumuksensa.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

8.

Laki

kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain 12 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain (558/1995) 12 a §:n 1 momentti, sellaisena
kuin se on laissa 1434/2001, seuraavasti:

12 a §

Liikaa tai väärin peritty kiinteistötoimitusmaksu palautetaan ja sille maksetaan korkolain
(633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaista korkoa vähennettynä kah-
della prosenttiyksiköllä. Jos palautukselle maksettava korko olisi negatiivinen, liikaa tai väärin
peritty kiinteistötoimitusmaksu palautetaan perityn suuruisena.

Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä _____ kuuta 20 ____.

Helsingissä 4.3.2021

Pääministeri

Sanna Marin

Maa- ja metsätalousministeri Jari Leppä

1.

Laki

kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 3, 4, 14, 50, 51 §, 52 §:n 1 momentti, 54 §:n 3 momentti, 59, 76, 91 §, 144 §:n 2 momentti, 168, 169, 173, 187, 190, 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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

Edellä 1 §:ssä tarkoitetut toimenpiteet suoritetaan kiinteistötoimituksessa tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä sen mukaan kuin jäljempänä säädetään.

Kiinteistötoimitusten ja muiden 1 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii Maanmittauslaitos. Asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista ja muiden 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.

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 rasitetta koskeva asia ja vapaaehtoinen 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 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 muiden toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii kuitenkin se viranomainen, joka kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaisesti toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asianomaisella alueella.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Jos kiinteistötoimitus koskee sekä asema-kaava-aluetta että sen ulkopuolella olevaa aluetta, toimituksen suorittamisesta huolehtii kuitenkin Maanmittauslaitos.

4 §

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.

4 §

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 kirjallisessa menettelyssä, toimitusinsinööri suorittaa sen yksin.*

14 §

Kiinteistötoimitusta haetaan kirjallisesti Maanmittauslaitokselta. Edellä 5 §:n 3 momentissa tarkoitettua toimitusta haetaan kuitenkin asianomaisen kunnan kiinteistörekisterin pitäjältä. Toimituksen vireille tulosta hakemusta säädetään erikseen jäljempänä.

Hakemuksesta ja siihen liitettävästä selvityksestä säädetään tarkemmin asetuksella.

14 §

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

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

Hakemuksesta ja siihen liitettävästä selvityksestä annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

50 §

Osakkaalle muodostettavan tilan tulee saada se tilusmäärä, joka jyvityksen ja jakoperusteen mukaan sille kuuluu.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, voidaan halkominen toimittaa siten, että kullekin osakkaalle muodostettavaan tilaan tulevien tiluksien, puuston, rakennusten, kiinteiden laitteiden ja rakennelmien, yhteisalueosuuksien ja erityisten etuuksien yhteinen arvo vastaa osakkaalle jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan vastaavasta arvosta. Halkominen suoritetaan tässä momentissa säädetyllä tavalla, jos kaikki osakkaat siitä sopivat

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 jako-osakkaiden sopimuksesta tai erityisestä syystä toimitusinsinöörin päätöksellä siten, että osakkaalle muodostettava tila saa sen tilusmäärän, joka sille jyvityksen ja jakoperusteen mukaan kuuluu.

tai, jolleivät osakkaat ole sopineet halkomistavasta, halkomisen suorittaminen tässä momentissa tarkoitetulla tavalla on tarpeen tarkoituksenmukaisen halkomistuloksen saamiseksi.

51 §

Halkomisessa voidaan poiketa muodostettavalle tilalle jakoperusteen mukaan tulevasta tilusmäärästä tai omaisuuden kokonaisarvosta, 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 minkään muodostettavan tilan tilusmäärä tai tilaan tulevan omaisuuden kokonaisarvo ole enempää kuin 30 prosenttia yli tai enempää kuin 10 prosenttia alle sen, mikä sille jakoperusteen mukaan kuuluisi.

Jakoperusteesta saadaan poiketa osakkaiden suostumuksetta 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, maksetaan erotuksesta korvaus.

52 §

Tilukset on halkomisessa sijoitettava mahdollisuuksien mukaan siten, että jokainen muodostettava tila saa tarkoituksenmukaiseen käyttöönsä soveltuvan tilussijoituksen. Jos halkominen toimitetaan 50 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla, jokaiselle tilalle on pyrittävä antamaan eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tiluksia jakoperusteen mukaan, jolleivät osakkaat toisin sovi tai erityinen syy muuta vaadi.

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 suostumuksetta 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 tarkoitetulla 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, voidaan muodostetut kiinteistöt rekisteröidä ennen toimituksen lopettamista.

59 §

Vaihdettavien alueiden tulee jyvitysarvoltaan vastata likimäärin toisiaan. Jos vaihdettavat alueet ovat arvoltaan vähäiset, saadaan tilusvaihto suorittaa, vaikka jyvitysarvot eivät vastaa toisiaan. Sama koskee myös 56 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla suoritettua tilusvaihtoa.

Omistajien sopimuksesta voidaan tilusvaihto suorittaa siten, että kullekin kiinteistölle tulevien alueiden, puuston, rakennusten ja kiinteiden laitteiden ja rakennelmien yhteinen arvo vastaa likimäärin kiinteistön luovuttaman vastaavan omaisuuden yhteistä arvoa.

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

76 §

Edellä 72–74 §:ssä tarkoitettujen hankkeiden toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun toimitusmiesten tätä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Hankkeet on mahdollisuuksien mukaan saatettava loppuun toimituksen kestäessä.

91 §

Kun uusjakosuunnitelma on saanut lainvoiman, on muodostetut kiinteistöt merkittävä kiinteistörekisteriin, jollei niitä ole tarkoituksenmukaisempaa merkitä kiinteistörekisteriin vasta toimituksen lopettamisen jälkeen.

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 luovuttaman vastaavan omaisuuden yhteistä arvoa taikka alueen sijasta vastikkeena luovutetun yhteisalueosuuden arvoa. Jos vaihdettavat alueet ovat arvoltaan vähäiset, tilusvaihto saadaan suorittaa, vaikka alueiden arvot eivät vastaa toisiinsa.

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. Hanke 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 tarkoitettut merkinnät voidaan tehdä kiinteistörekisteriin toimituksen lopettamisen jälkeen.

144 §

Jos jakosuunnitelma on saanut lainvoiman, voidaan tästä johtuvat merkinnät tehdä kiinteistörekisteriin ennen toimituksen lopettamista.

168 §

Toimituksen aloittamisesta tiedotetaan kaikille asianosaisille kutsukirjeellä. 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 tarkoitettusta kiinteistönmäärityksestä tai vastaavasta toimenpiteestä, kutsukirje toimitetaan järjestäytyneelle osakaskunnalle noudattaen, mitä yhteisalueain 26 §:ssä säädetään, ja järjestäytymättömälle osakaskunnalle toimittamalla kutsukirje *yhteisalueain 26 §:n 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. Jos toimitus koskee aluetta, johon usealla kiinteistöllä on rasiteoikeus tai yksityisistä teistä annetun lain 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, kutsu-

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 tarkoitettusta 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, kutsu-

kirje 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.

Toimituksesta, joka suoritetaan suunnittelu-
tarvealueella, maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella 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.

kirje 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 suunnittelu-
tarvealueella, maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä tarkoitetulla 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.*

(uusi)

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 §

Jos kutsukirjettä ei voida lähettää jolleen asianosaiselle sen vuoksi, että häntä tai hänen osoitettaan ei saada vaikeuksista selville, toimituksen aloittamisesta tiedotetaan lisäksi julkaisemalla kutsu vähintään yhdessä paikakunnalla leviävässä sanomalehdessä. Kutsu on julkaistava sanomalehdessä myös silloin, kun on epätietoisuutta siitä, ketkä ovat toimituksen asianosaisia.

Toimituksen aloittaminen katsotaan tiedotetuksi, jos kutsukirje on vähintään 10 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 vähintään 10 päivää ennen alkukokousta.

(uusi)

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 asian käsittelyyn osallistuvien välillä mahdollistavaa teknistä tiedonvälitystapaa, jos toimitusinsinööri katsoo sen soveliaaksi ja jos asianosaisen henkilökohtaisesta saapumisesta toimituskokoukseen aiheutuu selvitettävän asian merkitykseen verrattuna huomattavia kustannuksia tai huomattavaa haittaa.

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

173 §

Toimitus katsotaan aloitetuksi *silloin*, kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen. *Ennen toimituksen aloittamista saadaan kuitenkin suorittaa toimitukseen liittyviä teknisiä tehtäviä.*

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. Pöytäkirjaan merkitään asianosaisten vaatimukset ja muiden lausumien sisältö, sopimukset, toimitusmiesten ratkaisut ja niiden perustelut sekä muut toimituksen kannalta merkitykselliset asiat, jos ne eivät sisälly muuhun toimituksen asiakirjaan. Pöytäkirjan ja muut toimituksessa laaditut asiakirjat allekirjoittaa toimitusinsinööri.

187 §

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

Pöytäkirjaan ja toimituspäätösasiakirjaan merkitään toimitusmiesten ratkaisut ja niiden perusteet. 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 sekä ilmoittaa saapuvilla oleville asianosaisille muutoksenhakuoikeudesta ja antaa heti suullisesti valitusosoituksen. Samoin muutoksenhakuoikeudesta on ilmoitettava ja valitusosoitus on annettava heti suullisesti, jos toimituksessa tehdään ratkaisu, josta 232 §:n mukaan saa valittaa erikseen toimituksen kestäessä.

Kirjallinen valitusosoitus on liitettävä pöytäkirjaan sekä annettava asianosaiselle, joka sitä pyytää, heti toimituksen lopettamisen jälkeen tai heti kun on tehty ratkaisu, josta saa erikseen valittaa.

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 *sekä muiden* toimitusta koskevien asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla *14 päivän kuluessa* toimituksen lopettamispäivästä lukien, jos asianosainen sitä pyytää toimituksessa, tai edellä mainitussa määräajassa pyynnöstä lukien, jos pyyntö esitetään toimituksen lopettamisen jälkeen. Jos toimituksessa on annettu *190 §:n 1 momentissa tarkoitettu* ratkaisu, pöytäkirjan ja muiden valituskelpoista ratkaisua koskevien asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla 14 päivän kuluessa ratkaisun tekemisestä lukien.

191 §

Pöytäkirjan, *toimituspäätösasiakirjan* ja toimitusta koskevien *muiden* asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla toimituksen *päätymisajankohtana* taikka *toimituspäätöksen antamisajankohtana*. Jos toimituksessa on annettu 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 on todettava, että toimituksen perusteella rekisteröitävät tiedot täyttävät kiinteistöjärjestelmän selvyydelle ja luotettavuudelle asetettavat sekä kiinteistörekisterilaissa säädetty vaatimukset.

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 kymmentä euroa, sitä ei tarvitse maksaa tai tallettaa.

206 a §

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

(uusi)

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 tarkoitettua kirjoitusvirheen korjaamista koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla maa- ja metsätalouden ministeriön. 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) 72–74 §:ssä tarkoitettuja hankkeita taikka 84 §:ssä tarkoitettuja asioita;

232 §

Toimituksen kestäessä haetaan muutosta ratkaisuun, joka koskee:

6) 73 §:ssä tarkoitettua hanketta taikka 84 §:ssä tarkoitettuja asioita;

234 §

Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai 232 §:ssä tarkoitettu ratkaisu annettiin.

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 eväty, saa vaatia oikaisua Maanmittauslaitoksen keskushallinnolta siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Muuhun Maanmittauslaitoksen päätökseen ja oikaisuvaatimukseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (585/1996) säädetään. Valitus tehdään sille hallinto-oikeudelle, jonka tuomiopiiriin alue tai pääosa siitä alueesta, jota asia koskee, kuuluu. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää luvan.

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 tarkoitettua kirjoitusvirheen korjaamista koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla maa-oikeuteen. Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Muutoin muutoksenhakuun sovelletaan,

285 §

Maanmittauslaitoksen tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, jolla toimitusmääräyksen antaminen on eväty, 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.

mitä muutoksenhausta lopetettuun toimitukseen säädetään.

287 §

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

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 *kiinteistötoimituksessa on todettu, että* kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu toimituksen jälkeen muuhun kiinteistöön tai rekisteriyksikköön kuin mitä koskevana se on kirjattu, *asiasta on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.*

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 viivytystä sen jälkeen, kun toimitus on merkitty kiinteistörekisteriin.*

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 _____.

2.

Laki

kaivoslain 84 ja 97 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kaivoslain (621/2011) 84 §:n 1 momentti ja 97 §:n 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

84 §

84 §

Lunastuksen kohteen vahvistaminen ja käyttöoikeuden perustaminen

Lunastuksen kohteen vahvistaminen ja käyttöoikeuden perustaminen

Kaivostoimituksen loppukokouksessa on julistettava lunastuspäätös ja annettava valitusosoitus.

Kaivostoimituksen loppukokouksessa on annettava lunastuspäätös sekä ilmoitettava toimituksen päättymisajankohta ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta. Valitusosoitus on annettava kirjallisena. Toimituksen päättymisajankohta ei saa olla myöhäisempi kuin 14 päivää loppukokouksesta.

97 §

97 §

Korvaukset erityisissä tapauksissa

Korvaukset erityisissä tapauksissa

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa toimituksessa korvattava omaisuus, haitta tai vahinko arvioidaan ja korvaus määrätään toimituksen päättymisajankohdan mukaisena sekä 96 §:n mukainen vuotuinen korko lasketaan alka-
vaksi kaivostoimituksen loppukokouksen ajankohdasta lukien.

Edellä 1 momentissa tarkoitettussa toimituksessa korvattava omaisuus, haitta ja vahinko arvioidaan ja korvaus määrätään toimituksen päättymisajankohdan mukaisena sekä 96 §:n mukainen vuotuinen korko lasketaan alka-
vaksi kaivostoimituksen päättymisajankohdasta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 _____.

3.

Laki

yksityistielain 77 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan yksityistielain (560/2018) 77 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

77 §

77 §

Sopimus yksityistietoimituksen perusteena

Sopimus yksityistietoimituksen perusteena

Jos asianosaiset ovat sopineet tieoikeutta tai tienpitoa koskevista kysymyksistä, yksityistietoimitus suoritetaan sopimuksen mukaisesti, jollei sopimus loukkaa jonkun oikeutta tai ole jonkun asianosaisen kannalta kohtuuton.

Jos havaitaan, että sopimus on ristiriidassa 4 §:n säännösten kanssa tai se rasittaisi kiinteistöä huomattavasti enemmän kuin tämän lain säännökset sallivat, *ei* kyseistä sopimusta voida näiltä osin käyttää yksityistietoimituksen perusteena.

Jos asianosaiset ovat sopineet tieoikeutta tai tienpitoa koskevista kysymyksistä, yksityistietoimitus suoritetaan sopimuksen mukaisesti, jollei sopimus loukkaa jonkun oikeutta tai ole jonkun asianosaisen kannalta kohtuuton.

Jos havaitaan, että sopimus on ristiriidassa 4 §:n säännösten kanssa tai se rasittaisi kiinteistöä huomattavasti enemmän kuin tämän lain säännökset sallivat, kyseistä sopimusta *ei* voida näiltä osin käyttää yksityistietoimituksen perusteena.

Asianosaisten sopimukseen perustuva selvä ja riidaton yksityistietoimitus voidaan suorittaa sopimuksen mukaisesti myös kirjallisessa menettelyssä, jos:

1) sopimus täyttää 1 ja 2 momentin mukaiset vaatimukset;

2) toimituksessa tehtävät ratkaisut eivät vaikuta sopimuksen ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön; ja

3) toimitusinsinööri katsoo menettelyn tarkoituksenmukaiseksi eikä kukaan sopijapuolina olevista asianosaisista vastusta menettelyä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

4.

Laki

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) 51 §, sellaisena kuin se on laissa 556/1995, sekä
muutetaan 50 §, 52 §:n 1 momentti, 53–55 § ja 79 §:n 2 momentti,
sellaisina kuin niistä ovat 52 §:n 1 momentti ja 79 §:n 2 momentti laissa 1394/2009 sekä 53 ja 54 § laeissa 709/1993 ja 908/2013, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

50 §

Lunastustoimituksen loppukokouksessa on julistettava *lunastuspäätös* ja annettava valitusosoitus.

Loppukokousta ei saa pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman.

51 §

Toimitusinsinöörin on valitusajan päätyttyä ja viimeistään 60 päivän kuluessa lunastuspäätöksen julistamisesta lähetettävä asiakirjat ja kartat toimituksen kiinteistönmuodostamislain 192 §:n mukaista tarkastamista ja kiinteistörekisteriin merkitsemistä varten kiinteistörekisterin pitäjälle. Erityisistä syistä kiinteistörekisterin pitäjä voi pyynnöstä pidentää sanottua aikaa.

52 §

Hakijan on suoritettava kertakaikkinen korvaus tai, jos ennakkokorvausta on suoritettu, loppuosa korvauksesta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun lunastuspäätös on julistettu, maksamalla korvaus korvauksensaajalle tai

50 §

Lunastuspäätös on annettava lunastustoimituksen loppukokouksessa.

Lunastustoimitus lopetetaan ilmoittamalla saapuvilla oleville asianosaisille toimituksen päättymisajankohta ja toimitusta koskevasta muutoksenhakuoikeudesta sekä antamalla kirjallinen valitusosoitus. Päättymisajankohta ei saa olla myöhäisempi kuin 14 päivää loppukokouksesta.

Loppukokousta ei saa pitää, ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman.

(kumotaan)

52 §

Hakijan on suoritettava kertakaikkinen korvaus tai, jos ennakkokorvausta on suoritettu, loppuosa korvauksesta kolmen kuukauden kuluessa *toimituksen päättymisajankohdasta* maksamalla korvaus korvauksensaajalle tai

tämän määräämään rahalaitokseen taikka, jos korvaus on määrätty tallettavaksi, kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon.

tämän määräämään rahalaitokseen taikka, jos korvaus on määrätty tallettavaksi, kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon.

53 §

Kun lunastuspäätös on kaikilta osiltaan saanut lainvoiman sekä kertakaikkinen korvaus asianmukaisesti suoritettu ja 45 §:n 2 momentissa tarkoitettu vakuus on asetettu, toimitusinsinöörin on lähetettävä viivytystä toimituksen asiakirjat ja kartat kiinteistörekisterin pitäjälle. Kiinteistörekisterin pitäjän on tehtävä lunastuksesta tarpeelliset merkinnät kiinteistörekisteriin viivytystä sen jälkeen.

Kun omistusoikeuden saaminen lunastettavaan kiinteistöön tai alueeseen tai muiden lunastuksen päättymiseen liittyvien oikeusvaikutusten syntyminen on tärkeää lunastuksen tarkoituksen toteuttamiseksi ja valitus lunastuspäätöksestä koskee vain korvauksia tai kustannuksia tai muutoin sellaista seikkaa, joka ei vaikuta lunastuksen kohteen vahvistamiseen taikka kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin, voidaan tarpeelliset rekisterimerkinnät toimituksesta tehdä lunastuksen hakijan pyynnöstä, vaikkei lunastuspäätös kaikilta osiltaan ole saanut lainvoimaa, edellyttäen, että lunastustoimikunnan määräämä lunastuskorvaus on asianmukaisesti suoritettu. Jos rekisteröinnin estävä valitus koskee vain joitakin toimitukseen kuuluvia kiinteistöjä, voidaan rekisterimerkinnät muiden kiinteistöjen osalta tehdä lunastuspäätöksen lainvoimaisuutta odottamatta. Edellä tarkoitettu pyyntö on tehtävä Maanmittauslaitokselle, jonka on toimitettava rekisteröintiä varten tarpeelliset tiedot kiinteistörekisterin pitäjälle ja ilmoitettava rekisteröintiä koskevasta pyynnöstä maa- ja metsätalouden osastoille. Maa- ja metsätalouden osasto voi kieltää rekisteröinnin siksi, kunnes valitus on ratkaistu. Maa- ja metsätalouden osasto voi tehdä tässä momentissa tarkoitettua päätöksen myös, kun siinä on vain puheenjohtaja.

54 §

Lunastus katsotaan päättyneeksi, kun 53 §:n 1 momentissa tarkoitettujen merkinnät on tehty taikka kun merkitsemisen edellytysten on todettu olevan olemassa, mutta merkitseminen ei ole tarpeen.

53 §

Toimitusinsinöörin on kiinteistönmuodostamislain 192 §:n mukaisesti tarkistettava toimitus ja tehtävä lunastuksesta tarpeelliset merkinnät kiinteistörekisteriin viivytystä sen jälkeen, kun lunastuspäätös on kaikilta osiltaan saanut lainvoiman sekä kertakaikkinen korvaus asianmukaisesti suoritettu ja tämän lain 45 §:n 2 momentissa tarkoitettu vakuus asetettu.

Jos omistusoikeuden saaminen lunastettavaan kiinteistöön tai alueeseen tai muiden lunastuksen päättymiseen liittyvien oikeusvaikutusten syntyminen on tärkeää lunastuksen tarkoituksen toteuttamiseksi ja valitus lunastuspäätöksestä koskee vain korvauksia tai kustannuksia tai muutoin sellaista seikkaa, joka ei vaikuta lunastuksen kohteen vahvistamiseen taikka kiinteistörekisteriin muutoin tehtäviin merkintöihin, tarpeelliset rekisterimerkinnät toimituksesta voidaan kuitenkin tehdä lunastuksen hakijan pyynnöstä, vaikkei lunastuspäätös kaikilta osiltaan ole saanut lainvoimaa, edellyttäen, että lunastustoimikunnan määräämä lunastuskorvaus on asianmukaisesti suoritettu. Jos rekisteröinnin estävä valitus koskee vain joitakin toimitukseen kuuluvia kiinteistöjä, rekisterimerkinnät voidaan muiden kiinteistöjen osalta tehdä lunastuspäätöksen lainvoimaisuutta odottamatta. Edellä tarkoitettu pyyntö on tehtävä Maanmittauslaitokselle, jonka on toimitettava rekisteröintiä varten tarpeelliset tiedot kiinteistörekisterin pitäjälle ja ilmoitettava rekisteröintiä koskevasta pyynnöstä maa- ja metsätalouden osastoille. Maa- ja metsätalouden osasto voi kieltää rekisteröinnin siksi, kunnes valitus on ratkaistu. Maa- ja metsätalouden osasto voi tehdä tässä momentissa tarkoitettua päätöksen myös, kun siinä on vain puheenjohtaja.

54 §

Lunastus katsotaan päättyneeksi, kun lunastustoimitus on merkitty kiinteistörekisteriin taikka kun merkitsemisen edellytysten on todettu olevan olemassa, mutta merkitseminen ei ole tarpeen.

Jos kiinteistörekisterin pitäjänä on kunta, sen on viipymättä ilmoitettava lunastustoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä Maanmittauslaitokselle. Maanmittauslaitoksen tulee toimittaa tieto lunastuksen päättymisestä lunastusluvan antaneelle viranomaiselle ja 3 §:n 2 kohdassa tarkoitetun lunastuksen kysymyksessä ollessa todisteellisenä tiedoksi-antona asianomaiselle omistajalle tai haltijalle. Kirjaamisviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta säädetään 79 §:n 1 momentissa.

55 §

Kun lunastus on päättynyt, 3 §:ssä tarkoitettujen lunastuksen oikeusvaikutuksien on katsottava tulleen voimaan ja, jos lunastamalla on hankittu omistusoikeus, omaisuuden olevan vapaa kaikista sitä rasittaneista oikeuksista lukuun ottamatta niitä, jotka 22 §:n 1 momentin nojalla on lunastuspäätöksessä pysytetty. Yleiseen tarpeeseen hankittu omaisuus on myös niin kauan kuin sitä käytetään sellaiseen tarkoitukseen vapaa yleisistä sekä kunnallisista veroista ja rasituksista.

Jollei lunastamalla ole hankittu omistusoikeutta, oikeudet muuttuvat vain lunastuspäätöksessä sanotulla tavalla.

79 §

Kun aluehallintoviraston korvauksen jakamista koskeva ilmoitus on saapunut, kirjaamisviranomaisen on, noudattaen mitä erikseen säädetään, ryhdyttävä toimenpiteisiin tästä aiheutuvien merkintöjen tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Maanmittauslaitoksen on toimitettava tieto lunastuksen päättymisestä lunastusluvan antaneelle viranomaiselle ja 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettussa lunastuksessa todisteellisenä tiedoksi-antona kiinteistön omistajalle tai oikeuden haltijalle.

55 §

Lunastuksen 3 §:ssä tarkoitettut oikeusvaikutukset tulevat voimaan, kun lunastus on päättynyt.

Jos lunastamalla on hankittu omistusoikeus, omaisuus on vapaa kaikista sitä rasittavista oikeuksista lukuun ottamatta niitä oikeuksia, jotka ovat 22 §:n 1 momentin nojalla lunastuspäätöksellä pysytetty. Yleiseen tarpeeseen lunastamalla hankittu omaisuus on vapaa myös yleisistä ja kunnallisista veroista ja rasituksista niin kauan kuin sitä käytetään sellaiseen tarkoitukseen.

Jos lunastamalla ei ole hankittu omistusoikeutta, oikeudet muuttuvat vain lunastuspäätöksessä sanotulla tavalla.

79 §

Kun aluehallintoviraston korvauksen jakamista koskeva ilmoitus on saapunut, kirjaamisviranomaisen on ryhdyttävä viipymättä toimenpiteisiin tästä aiheutuvien merkintöjen tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

5.

Laki

liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 79 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 79 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 572/2018, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

79 §

79 §

Korvausten maksaminen ja korko

Korvausten maksaminen ja korko

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kuuden prosentoinen vuotuinen korko lasketaan alkavaksi 56 §:ssä tarkoitettua haltuunotosta, jollei 56 §:n 3 momentin mukaisen haltuunoton osalta ole toisin sovittu sekä 74 ja 75 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kyseisen maantietoimituksen *loppukokouksen* ajankohdasta. Tilusjärjestelyn johdosta määrätylle korvaukselle korko lasketaan toimituksessa määrätystä alueiden haltuunottoajankohdasta *lukien*.

Edellä 1 *momentin mukainen* kuuden prosentoinen vuotuinen korko lasketaan alkavaksi 56 §:ssä tarkoitettua haltuunotosta, jollei *mainitun pykälän* 3 momentin mukaisen haltuunoton osalta ole toisin sovittu sekä 74 ja 75 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kyseisen maantietoimituksen *päätymisajankohdasta*. Tilusjärjestelyn johdosta määrätylle korvaukselle korko lasketaan toimituksessa määrätystä alueiden haltuunottoajankohdasta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20____.

6.

Laki

ratalain 69 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ratalain (110/2007) 69 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 998/2018, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

69 §

69 §

Korvausten maksaminen ja korko

Korvausten maksaminen ja korko

Edellä 1 momentin mukainen kuuden prosentin vuotuinen korko lasketaan alkavaksi 46 §:ssä tarkoitettusta haltuunotosta *lukien*, jollei 46 §:n 3 momentin mukaisen haltuunoton osalta ole toisin sovittu, sekä 65 §:ssä mainituissa tapauksissa kyseisen ratatoimituksen loppukokouksen ajankohdasta *lukien*. Tilusjärjestelyn johdosta määrätylle korvaukselle korko lasketaan toimituksessa määrätystä alueiden haltuunottoajankohdasta *lukien*.

Edellä 1 momentin mukainen kuuden prosentin vuotuinen korko lasketaan alkavaksi 46 §:ssä tarkoitettusta haltuunotosta, jollei *mainitun pykälän* 3 momentin mukaisen haltuunoton osalta ole toisin sovittu, sekä 65 §:ssä *tarkoitetuissa* tapauksissa kyseisen ratatoimituksen *päätymisajankohdasta*. Tilusjärjestelyn johdosta määrätylle korvaukselle korko lasketaan toimituksessa määrätystä alueiden haltuunottoajankohdasta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta
20 _____.

7.

Laki

kiinteistörekisterilain 14b §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistörekisterilain (392/1985) 14b §, sellaisena kuin se on laeissa 274/1998, 323/1999 ja 454/2002, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

14 b §

Tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettuun kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, jollei tässä laissa toisin säädetä, haetaan muutosta valittamalla maa-oikeudelta noudattaen muutoin soveltuvin osin mitä hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Kiinteistötunnuksen muuttamista tai rekisteritiedon korjaamista koskevaan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen saa valittamalla hakea muutosta vain, jos kysymys on 8 §:n 2 momentissa tarkoitettusta korjauksesta.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätös, joka koskee rekisteriyksikön nimen tai kiinteistön laadun muuttamista, voidaan merkitä kiinteistörekisteriin ennen valitusajan päättymistä, jos päätös on tehty hakemuksen mukaisesti tai kiinteistön omistaja antaa siihen suostumuksensa.

14 b §

Tässä laissa tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tarkoitettuun kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen, jollei tässä laissa toisin säädetä, haetaan muutosta valittamalla *maa-oikeuteen*. *Muutoksenhaussa maa-oikeuteen noudatetaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettua lakia (808/2019)*.

Kiinteistötunnuksen muuttamista tai rekisteritiedon korjaamista koskevaan kiinteistörekisterin pitäjän päätökseen saa valittamalla hakea muutosta vain, jos kysymys on 8 §:n 2 momentissa tarkoitettusta korjauksesta.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätös, joka koskee rekisteriyksikön nimen tai kiinteistön laadun muuttamista, voidaan merkitä kiinteistörekisteriin ennen valitusajan päättymistä, jos päätös on tehty hakemuksen mukaisesti tai kiinteistön omistaja antaa siihen suostumuksensa.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta
20 _____.

8.

Laki

kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain 12 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain (558/1995) 12a §:n 1 momentti, sellaisena
kuin se on laissa 1434/2001, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

12 a §

Liikaa tai väärin peritty kiinteistötoimitusmaksu palautetaan ja sille maksetaan korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaista korkoa vähennettynä kahdella prosenttiyksiköllä.

12 a §

Liikaa tai väärin peritty kiinteistötoimitusmaksu palautetaan ja sille maksetaan korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaista korkoa vähennettynä kahdella prosenttiyksiköllä. *Jos palautukselle maksettava korko olisi negatiivinen, liikaa tai väärin peritty kiinteistötoimitusmaksu palautetaan perityn suuruisena.*

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta
20 _____.