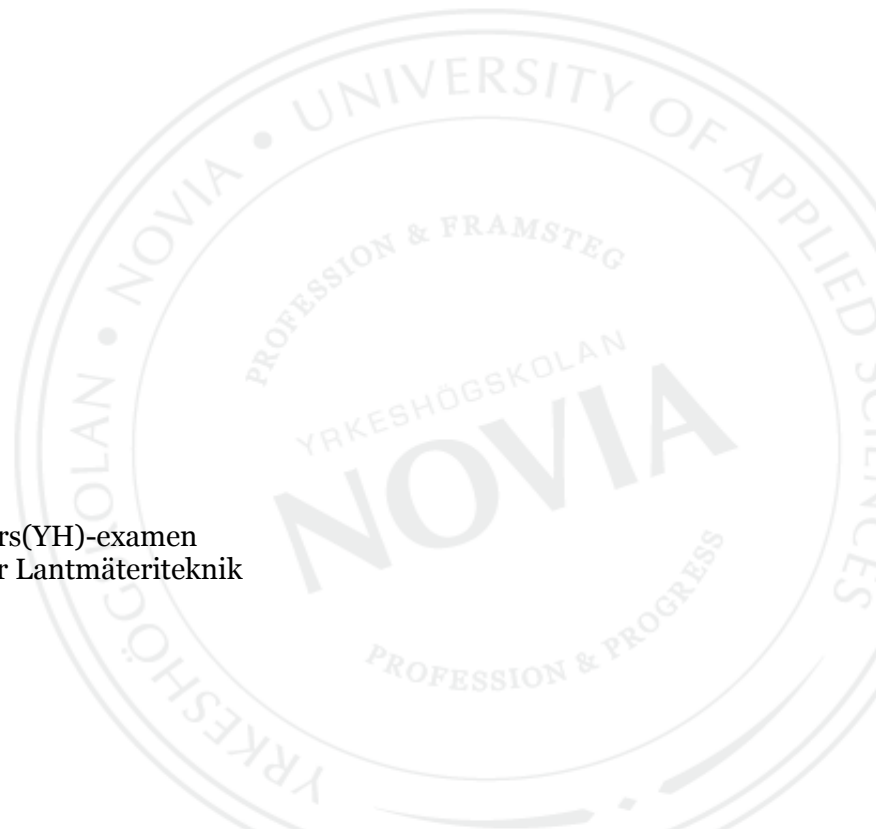


# **Lohkomisprosessin tehostaminen -Vertailumaana Ruotsi**

Niklas Nyberg

Examensarbete för ingenjör(YH)-examen  
Utbildningsprogrammet för Lantmäteri teknik



Vaasa, 2015

## **OPINNÄYTETYÖ**

Tekijä: Niklas Nyberg

Koulutusohjelma ja paikkakunta: Maanmittausteknikka, Vaasa

Ohjaajat: Sem Timmerbacka

Nimike: Lohkomisprosessin tehostaminen -Vertailumaana Ruotsi

---

Päivämäärä 28.4.2015 Sivumäärä 55

---

### **Tiivistelmä**

Tämä opinnäytetyö tehtiin Suomen Maanmittauslaitoksen tilauksesta. Opinnäytetyössä verrattiin Suomen ja Ruotsin lohkomisprosesseja toisiinsa sekä pohdittiin mahdollisia menettelytapoja, joita voitaisiin soveltaa Suomen lohkomisprosessiin. Vertailu perustui maiden kiinteistömuodostamislainsäädäntöön, prosessikuvauksiin ja haastatteluihin, joita tehtiin työn teon aikana. Opinnäytetyöhön on myös otettu mukaan tilastoja, jotka esittelevät maiden toimituskäsittelyaikoja.

Tausta opinnäytetyölle ovat muutokset, jotka ovat suunnitteilla Suomen lohkomisprosessille tulevaisuudessa. Tämä opinnäytetyö antaa Suomen Maanmittauslaitokselle tilaisuuden tutustua Ruotsin lohkomisprosessiin.

Raportissa kuvataan, miten lohkomistoimitus tänä päivänä tehdään Suomessa ja Ruotsissa. Lisäksi työ sisältää analyysin lohkomisen eroavaisuuksissa näissä maissa. Raportin lopussa on otettu esiin mahdollisia parannusehdotuksia, jotka voisivat tehostaa Suomen lohkomisprosessia.

---

Kieli: suomi Avainsanat: lohkominen, kiinteistömuodostaminen, Suomi, Ruotsi

---

## **EXAMENSARBETE**

Författare: Niklas Nyberg

Utbildningsprogram och ort: Lantmäteriteknik, Vasa

Handledare: Sem Timmerbacka

Titel: Effektivisering av den finländska styckningsprocessen – med Sverige som jämförelseland

---

Datum 28.4.2015

Sidantal 55

---

### **Abstrakt**

Detta examensarbete gjordes åt Lantmäteriverket i Finland. Avsikten med arbetet var att göra en rapport om skillnaderna mellan Finlands och Sveriges styckningsprocesser samt ta fram eventuella förbättringsförslag. Jämförelsen baserar sig på bägge ländernas lagstiftning gällande fastighetsbildning och intervjuer som gjorts under examensarbetets gång. Man har även tagit in statistik gällande styckningsprocessernas handläggningstid för att lättare åskådliggöra hur skillnaderna påverkar ländernas processer.

Bakgrunden till rapporten ligger i de förändringar i styckningsprocessen som kommer att ske i Finland. I och med detta arbete har lantmäteriverket fått en inblick i Sveriges styckningsprocess.

I rapporten beskrivs hur en styckningsförrättning görs idag i Finland och Sverige, samt en analys över vilka skillnader som finns mellan processerna. I slutet av rapporten har tagits upp eventuella förbättringsförslag som skulle effektivera den finländska styckningsprocessen.

---

Språk: finska

Nyckelord: styckning, fastighetsbildning, Finland, Sverige

---

## **BACHELOR'S THESIS**

Author: Niklas Nyberg

Degree Programme: Land Surveying, Vaasa

Specialization:

Supervisors: Sem Timmerbacka

Title: Improving the Efficiency of the Finnish Parceling Process - with Sweden as a Reference Country

---

Date 28.4.2015 Number of pages 55

---

### **Summary**

This Bachelor's thesis was made for the National Board of Land Survey in Finland. The purpose of the thesis was to compare and evaluate Finland's and Sweden's parcelling processes and present possible proposals on how to improve the efficiency of them.

The comparison was made by studying the legislation concerning parcelling and the parcelling processes in the two countries. Moreover, I have made interviews at the cadastral authorities in both Finland and Sweden. My thesis also contains time statistics regarding parcelling in both countries.

The background for the thesis work are the future changes that are being planned for Finland's parcelling process. My work will give the Finnish cadastral authorities an opportunity to gain more insight into the corresponding parcelling processes in Sweden. After my analyses of the parcelling processes in Finland and Sweden some suggestions are given as to how and where improvements could be made in Finland.

---

Language: Finnish

Key words: Parceling out, Cadastral survey, Finland, Sweden

---

1.	Johdanto.....	1
2.	Lohkominen Suomessa .....	2
2.1	Määritelmä.....	2
3.	Suomen lainsäädäntö .....	2
3.1	Edellytykset kiinteistönmuodostamiseen.....	3
3.2	Lohkomistoimituksen hakeminen .....	4
3.2.1	Lohkominen hakemuksetta .....	4
3.2.2	Lohkominen hakemuksella .....	4
3.3	Tiedottaminen.....	5
3.4	Tekniset toimenpiteet.....	6
3.5	Kokous .....	6
3.6	Päätöksenteko.....	7
3.7	Toimitusasiakirjat.....	8
3.8	Oikeudet jotka käsitellään lohkomisen yhteydessä .....	8
3.8.1	Rasitteet .....	8
3.8.2	Kiinnitykset .....	9
3.8.3	Yhteiset alueet.....	10
4.	Suomen lohkomisprosessit.....	10
4.1	Saantoon perustuva lohkominen.....	11
4.1.1	Saanto.....	11
4.1.2	Lainhuudatus.....	12
4.1.3	Lohkominen.....	13
4.2	Omiin nimiin lohkominen.....	15
4.3	Lohkomisen hinnoittelu Suomessa .....	17
5.	Lohkominen Ruotsissa .....	17
5.1	Määritelmä.....	17
5.2	Kiinteistöjärjestely.....	19
6.	Ruotsin lainsäädäntö .....	20
6.1	Edellytykset kiinteistönmuodostamiseen.....	20
6.1.1	Eriytyiset edellytykset kiinteistöjärjestelyyn.....	21
6.2	Hakemus .....	23
6.3	Neuvottelu .....	23
6.4	Selvitys .....	25
6.5	Tiedottaminen.....	25
6.6	Teknisiä toimenpiteitä .....	26
6.7	Kokous .....	26
6.7.1	Edellytykset kokouksettomaan lohkomiseen.....	27
6.8	Päätöksenteko.....	28
6.9	Lohkomisasiakirjat .....	28
6.10	Oikeudet, jotka käsitellään lohkomisen yhteydessä. ....	29
6.10.1	Rasitteet .....	29
6.10.2	Kiinnitykset .....	30
6.10.3	Yhteiset omistukset ja yhteisten alueiden osuuksien kohdistus.....	31
7.	Lohkomisprosessit Ruotsissa .....	32
7.1	Saantoon perustuva lohkominen.....	32
7.1.1	Saanto.....	32
7.1.2	Lohkominen.....	34

7.1.3	Lainhuuto.....	38
7.2	Lohkominen omiin nimiin .....	38
8.	Lohkomisen hinnoittelu Ruotsissa.....	39
9.	Analyyysi Suomen ja Ruotsin Lohkomisen eroista.....	40
9.1	Määritelmä.....	40
9.2	Edellytykset .....	41
9.3	Toimitusmenettelyn eroja.....	42
9.3.1	Lohkomisen hakeminen .....	42
9.3.2	Toimituksen valmistelu/selvitysvaihe .....	42
9.3.3	Tiedottaminen.....	44
9.3.4	Kokous .....	44
9.3.5	Kiinteistönmuodostamispäätös .....	45
9.3.6	Lohkomisasiakirjat .....	46
9.4	Toimituksessa käsiteltävät oikeudet.....	47
9.4.1	Rasitteet .....	47
9.4.2	Kiinnitykset .....	47
9.4.3	Yhteiset alueet ja omistukset .....	48
9.5	Lohkomisprosessien eroja .....	49
9.6	Tilastotietojen vertailu .....	50
9.7	Hinnoittelu .....	51
10.	Ehdotuksia Suomen lohkominenprosessin tehostamiseen.....	52
10.1	Kokoukseton lohkominen.....	52
10.2	Lainhuudon myöntäminen toimituksen yhteydessä .....	54
10.3	Pöytäkirjan keventäminen.....	55
	Lähdeluettelo .....	

Lohkomisprosessin tehostaminen vertailumaana Ruotsi

## 1. Johdanto

Lohkominen on tavallisin toimituslaji sekä Suomessa ja Ruotsissa. Vuonna 2014 tehtiin 14156 lohkomistoimitusta Suomessa Maanmittauslaitoksen toimesta. Ruotsissa rekisteröitiin sen sijaan 1862 lohkomista Lantmäterietin toimesta. Molemmissa maissa lohkomisprosessilla tarkoitetaan koko kiinteistönmuodostamistoimenpidettä mahdollisesta saannosta uuden kiinteistön rekisteröintiin.

Tulevina vuosina Suomessa on suunnitteilla muutoksia lohkomisprosessiin. Tavoite on, että prosessi saataisiin nykyistä suoraviivaisemmaksi ja nopeammaksi. Tällä hetkellä lohkomistoimituksen kesto-aika on noin 5 kuukautta molemmissa maissa, mutta toimitusinsinöörin käyttämä työaika on keskimäärin ainoastaan 4 työpäivää. Ajatus on vähentää lohkomistoimituksen kesto-aikaa tekemällä prosessi suoraviivaisemmaksi.

Opinnäytetyöni tarkoitus on selvittää eroja Suomen ja Ruotsin lohkomistoimituksien välillä sekä kartoittaa mahdolliset soveltamiskohteet, joilla voitaisiin tehostaa Suomen lohkomisprosessia. Vertailu tehtiin tutkimalla Suomen ja Ruotsin lainsäädäntöä ja haastatteleamalla maiden toimitusviranomaisia. Lisäksi opinnäytetyössä käsitellään myös tilastoja, jotka liittyvät lohkomisprosessiin.

Keskeisiä kysymyksiä opinnäytetyön kannalta ovat eroavuudet Suomen ja Ruotsin lohkomisprosesseissa. Tähän sisältyy se, miten erot vaikuttavat lohkomisprosessin kesto-aikaan ja mitä menettelyjä voitaisiin mahdollisesti soveltaa Suomen lohkomiseen.

Ruotsin valinta vertailumaaksi johtuu siitä, että mailla on samankaltainen lainsäädäntö ja näkemys kiinteistönmuodostamisesta. Samankaltaisuudet mahdollistavat sen, että Ruotsin toimitusmenettelyjä voidaan suurelta osin soveltaa Suomen toimitusmenettelyyn ilman, että muutokset vaatisivat perustavanlaatuisia muutoksia lainsäädäntöön.



## 2. Lohkominen Suomessa

### 2.1 Määritelmä

Lohkominen on kiinteistönmuodostamistoimitus, jossa määräala erotetaan rekisteriyksiköstä muodostaen siitä oma kiinteistö tai siirtäen siitä määräala toiseen kiinteistöön (1995/554 20 §). Suomessa lohkominen voidaan jakaa kolmeen eri lohkomislajiin. Nämä ovat:

- 1) lohkominen, jossa määräalasta muodostetaan uusi kiinteistö.
- 2) yhteislohkominen, jossa useat määräalat muodostavat uuden kiinteistön
- 3) siirtolohkominen, jossa määräala liitetään toiseen kiinteistöön.

Lohkomissäännöksiä sovelletaan myös toimituksiin, jotka käsittelevät yhteisiä alueita, kuten esimerkiksi yhteiseen vesialueeseen. Kiinteistönmuodostamislain 133–134 § mukaan lohkomalla voidaan yhdistää osakaskunnan omistamia määräaloja tai tiloja sen omistamaan yhteiseen alueeseen. Lohkomista käytetään myös silloin, kun luovutetusta yhteisestä alueesta tai yhteisalueosuudesta muodostetaan oma kiinteistö tai siirretään toiseen kiinteistöön ja tilaan.(1995/554 133–134 §.)

## 3. Suomen lainsäädäntö

Tässä kappaleessa esitellään lakeja, jotka ovat lohkomisen ja toimitusmenettelyn kannalta tärkeitä. Suomessa nämä tärkeimmät lait ovat kiinteistönmuodostamislaki, kiinteistönmuodostamisasetus ja maakaari. Näitä tulen käsittelemään seuraavissa luvuissa(3.1-3.8)

### 3.1 Edellytykset kiinteistönmuodostamiseen

Jotta lohkominen voidaan suorittaa, on sen täytettävä kiinteistönmuodostamisen edellytykset. Perusedellytys kiinteistönmuodostamiseen on, että jokaiselle kiinteistölle täytyy järjestää kulkuoikeus yleiselle tai yksityiselle tielle (1995/554 156.3 §).

Kun lohkominen suoritetaan kaava-alueella, on lohkokiinteistön rajojen seurattava alueen voimassa olevaa kaavaa. Ohjeellisen tontinjaon asemakaava alueella tonttien väliset rajat kaavapiirroksessa ovat vain ohjeellisia, ja rajoja voidaan tarpeen mukaan muokata. Korttelirajojen katsotaan olevan sitovia ja niitä ei voi muokata. Sen sijaan asemakaava-alueella, jossa on sitova tonttijako, voidaan lohkoa ainoastaan voimassaolevan kaavan mukaisesti (1995/554 32§).

Kun kiinteistöstä lohkotaan rakennuspaikka kaava-alueella, tulee toimitus suorittaa asemakaavan mukaisesti. Lohkomisen tapahtuessa kaava-alueen ulkopuolella ja määräalalla olleessa tarkoitettu rakennuspaikaksi, on määräalan täytettävä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset rakennuspaikasta. (1995/554 33§).

Yhteis - ja siirtolohkomisiin liittyy erityisedellytyksiä lohkomisen toteuttamiseksi. Niitä eritellään Kiinteistönmuodostamislain 24§:ssä, jonka mukaan lohkominen voidaan toteuttaa, jos:

1) emäkiinteistöt sijaitsevat samassa kunnassa;

2) määräalat kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille niin, että kunkin osaomistajan osuus jokaisesta määräalasta on yhtä suuri;

3) määräalat omistetaan samanlaisin oikeuksin ja omistajat suostuvat yhteislohkomiseen;

4) määräalojen muodostaminen yhdeksi kiinteistöksi ei aiheuta epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmään eikä kirjaamisjärjestelmään; (20.12.1996/1188)

5) määräaloihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset taikka niiden lisäksi vain yhteen määräalaaan kohdistuu yhteiskiinnityksiä huonommalla etusijalla olevia kiinnityksiä; sekä

6) mikään määräala ei ole ulosmitattu tai ei kuulu konkurssipesään eikä mihinkään määräalaaan kohdistu turvaamistoimenpiteitä.

Yhteislohkominen voidaan suorittaa myös silloin, kun lohkokiinteistö vapautetaan vastaamasta kiinnityksistä kokonaan tai siten, että sitä jäävät rasittamaan vain 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettut kiinnitykset. Sitovan tonttijaon mukainen tontti voidaan lohkoa myös silloin, kun tontin eri osiin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijoiden kesken on tehty sopimus siitä, missä etusijajärjestyksessä kiinnitykset ja muut kirjatut oikeudet kohdistuvat tonttiin. ”

1995/554 24 §

Toisin sanoen voidaan todeta, että lain mukaan määräalojen on oltava samankaltaisia, jotta lohkomien voidaan toteuttaa. Määräaloilla on oltavat samat

omistajat ja omistussuhteet. Lisäksi vaaditaan, että emäkiinteistöt sijaitsevat samassa kunnassa ja määräaloihin ei kohdistu kiinnityksiä tai, että olemassa olevien kiinnitysten etusijat eivät muutu lohkomisen yhteydessä. Etusijalla tarkoitetaan samaa järjestystä, jossa kiinnitykset ovat merkitty kiinteistöön. Kiinnityksien etusijajärjestys on tärkeä, jos kiinteistöä joudutaan ulosmittaamaan tai pakkohuutokauppaamaan.

### 3.2 Lohkomistoimituksen hakeminen

Suomessa lohkominen voi tulla vireille joko hakemuksella tai hakemuksetta, kun lohkominen perustuu lainhuutoon. Vireilletulo tapahtuu Maanmittauslaitoksen rekisteriviranomaisen tai vaihtoehtoisesti kunnan rekisteripitäjän antamasta toimitusmääräyksestä (1995/554 22§). Seuraavaksi esittelen, miten lohkominen tulee vireille hakemuksella ja hakemuksetta.

#### 3.2.1 Lohkominen hakemuksetta

Kun lohkominen suoritetaan hakemuksetta, asianosaisen ei tarvitse erikseen hakea lohkomista, vaan lohkominen tulee vireille Maanmittauslaitoksen myönnettyä lainhuudon määräalalle (1995/554 22§). Vastaavasti, jos lohkomistoimitus tapahtuu alueella, jossa kiinteistönrekisteristä huolehtii kunta, tulee lohkominen vireille kunnan kiinteistörekisteriviranomaisen saatua ilmoituksen määräalan lainhuudosta. (1995/554 22.3 §, TMK s.38).

#### 3.2.2 Lohkominen hakemuksella

Lohkomistoimitukset, joille ei voida myöntää lainhuutoa, pohjautuvat hakemukseen. (1995/554 22 § ). Suomessa lohkominen tapahtuu hakemuksen pohjalta seuraavissa tapauksissa:

- 1) Omiin nimiin lohkominen. (1995/554 22§)
- 2) Yleisen alueen lohkominen. . (1995/554 22 a §)

- 3) Määräalat, joiden erottamisoikeus on kiinnitetty (1995/5416.3 §)
- 4) Lisämääräalan lohkominen. (1995/554 22.3§)  
(TMK lohkominen, s.3-4)

Tällainen lohkomistoimitus tulee hakea kirjallisesti tai vaihtoehtoisesti sähköisesti Maanmittauslaitokselta (1995/554 14–15 §). Kiinteistönmuodostamislain 22 § mukaan, lohkomista voi ainoastaan hakea henkilö, jolle on kirjoitettu lainhuuto määräalaan tai kiinteistöön.

Hakemuksesta on käytävä ilmi tiedot siitä, mitä kiinteistöjä toimitus koskee sekä hakijan henkilötiedot ja tiedossa olevat asianosaiset. Hakemukseen liitetään myös asiakirja, johon lohkominen perustuu. (1996/1189 7-8 §).

Kun toimitushakemus täyttää yllämainitut vaatimukset, on Maanmittauslaitoksen annettava toimitusmääräys. ( 1995/554 15 §). Poikkeuksena ovat lohkomisalueet, jossa kunta huolehtii kiinteistörekisteripidosta. Näissä tapauksissa kunnan rekisteripitäjän on annettava toimitusmääräys lohkomiseen.( 1995/554 5a §)

### 3.3 Tiedottaminen

Kiinteistönmuodostamislain 168 § mukaan kutsukirje on toimitettava kaikille lohkomistoimituksen asianosaisille. Asianosaisilla on oikeus valvoa omaa oikeuttaan ja saada tietoa toimituksesta. Heidän poissaolonsa toimituskokouksesta ei kuitenkaan estä lohkomista.

Kutsusta on käytävä ilmi toimituskokouksen aika ja paikka, selvitys kokouksen tarkoituksesta ja kohteen yksilöinnistä. (TMK yleistä s.12–13 , 1996/1189 38 §,) Lisäksi kutsussa on mainittava, että asianosaisten poissaolo ei estä toimituksen suorittamista. (1995/554 170 §) Kutsu toimitukseen lähetetään lain mukaan vähintään kymmenen päivää ennen toimituksen alkamista (1995/554 169 §). Maanmittauslaitos on kuitenkin antanut oman ohjeistuksen, joka eroaa laista. Maanmittauslaitoksen mukaan tiedottaminen on tapahduttava 14 päivää ennen kokousta.

Ensisijaisesti tiedottaminen tapahtuu kirjeitse. Jos toimituksen kaikkia asianosaisia ei tiedetä, on toimituksesta tiedotettava sanomalehti - ilmoituksella (1995/554 169 §).

Kutsuttaessa järjestäytyneen osakaskunnan toimitukseen riittää, että kutsu lähetetään yhdelle hoitokunnan jäsenelle tai toimitsijalle, jos sellainen henkilö on nimetty. Järjestäytymättömälle osakaskunnalle tiedotetaan kutsumalla sen kaikki osakkaat. Vaihtoehtoisesti voidaan lähettää kutsukirje yhdelle osakkaalle sekä ilmoittaa toimituksesta sanomalehti - ilmoituksella (1995/554 168.2§).

### 3.4 Tekniset toimenpiteet

Kiinteistönmuodostamislain mukaan uusien kiinteistöjen pääte- ja kulmapisteet on merkittävä rajamerkeillä. Periaatteesta voidaan poiketa, jos toimitus koskee asemakaava-aluetta tai jos katsotaan merkinnän olevan tarpeeton. Tällöin rajamerkkejä ei tarvita (1995/554 Luku 15,185 §).

Teknisiä toimenpiteitä voidaan suorittaa ennen toimituksen aloittamista.  
(1995/554 173 §)

### 3.5 Kokous

Jokaisen toimituksen yhteydessä on pidettävä toimituskokous. Toimituskokouksessa käsitellään kiinteistönmuodostamiseen liittyvät asiat (1995/554 172§). Suomessa katsotaan, että lohkominen alkaa ensimmäisen kokouksen yhteydessä. (1995/554 173§). Toimitusinsinööri ja mahdolliset uskotut miehet ovat vastuussa siitä, että kaikki toimitukseen liittyvät asiat käsitellään kokouksessa. (1995/554 174§). Aloituskokouksen yhteydessä toimintainsinöörin on kysyttävä mahdollisista ongelmista tiedottamisen suhteen ja tarkastettava kaikkien läsnä olevien asianosaisten nimet. Lisäksi toimitusinsinöörin on kysyttävä asianosaisilta mahdollisista esteellisyyksistä, jotka estävät toimituksen suorittamista ja uskottujen

miehien käyttöä. ( TMK yleinen s.21). Kokouksesta on aina laadittava pöytäkirja.(1995/554 187§)

### 3.6 Päätöksenteko

Toimituksessa toimitusinsinööri on ensisijaisesti vastuussa päätöksenteosta. Jos toimituksessa käytetään uskottuja miehiä, on toimitusinsinöörin tehtävä päätökset yhdessä näiden kanssa. Päätöksen kuuluessa teknisiin tehtäviin tai kiinteistönmuodostamislakiin, voi toimitusinsinööri itse tehdä päätöksen ilman mahdollisia uskottuja miehiä. Muissa tapauksissa päätös on tehtävä yhdessä mahdollisten uskottujen miehen kanssa (1995/554 175§).

Jos asianosaiset sopivat asiasta toimituskokouksen ulkopuolella, on sopimuksesta tehtävä asiakirja. Vaikka henkilö ei ole allekirjoittanut sopimusta, voidaan sopimuksen katsoa olevan pätevä, jos henkilö toimituskokouksessa ilmoittaa hyväksyvänsä sopimuksen (1995/554 176§).

Pöytäkirjaan merkitään toimituksessa tehdyt ratkaisut ja niiden perustelut (1995/554 187§). Asianosaisille on aina selostava toimituksessa tehdyt päätökset (1995/554 189§). Päätöksentekoon liittyvät asiakirjat on oltava asianosaisten saatavilla 14 päivän kuluessa päätöksenteosta.(1995/554 191 §)

Toimituksessa tehdyistä päätöksistä asianosaisilla on muutoksenhakuoikeus. Asianosaisille on aina selostettava heidän muutoshakuoikeutensa ja valitusoikeutensa (1995/554 190§). Valitusosoitus voi olla joko suullinen kokouksessa tai kirjallinen kokouksen jälkeen. Valituksen on tapahduttava 30 päivän sisällä toimituksen lopettamisesta, jotta sitä voidaan pitää laillisena.(1995/554 234§)

### 3.7 Toimitusasiakirjat

Kiinteistönmuodostamislain 187§ mukaan toimituksessa on aina pidettävä pöytäkirja. Pöytäkirjasta on käytävä ilmi asianosaisten lausunnot ja vaatimukset sekä tehdyt sopimukset ja toimitusmiehien tekemät päätökset sekä perustelut päätöksille. Toimitusinsinöörin on allekirjoitettava toimituksessa laaditut asiakirjat.

Lohkomisen yhteydessä laaditaan toimituskartta. Kartasta on selvitettävä toimituksessa tehdyt toimenpiteet, kuten esimerkiksi rasiteoikeuksien sijainnit kiinteistöllä (1995/554 188§).

### 3.8 Oikeudet jotka käsitellään lohkomisen yhteydessä

Lohkomisen yhteydessä käsitellään myös erilaisia oikeuksia, jotka voidaan kohdistaa toimituksessa oleviin kiinteistöihin. Seuraavissa luvuissa esittelen niitä oikeuksia, jotka voidaan toimituksen yhteydessä käsitellä.

#### 3.8.1 Rasitteet

Rasitteella tarkoitetaan käyttöoikeutta, joka voidaan myöntää kiinteistölle toisen kiinteistön alueella (1995/554 Luku 14, 154§). Rasite voidaan perustaa osapuolten sopiessa rasitteesta tai pakolla, jos rasitteen katsotaan olevan välttämätön kiinteistölle. (1995/554 Luku 14, 156§).

Rasitteita, jotka voidaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta tai lupaa, ovat esimerkiksi tierasitteet yleiseen tai yksityisen tiehen.

Rasite voidaan perustaa määräaikaisena oikeutena, jos katsotaan, ettei ole tarpeen perustaa pysyvää rasitetta kiinteistön hyväksi. Tällöin on määrättävä rasiteoikeuden kesto.

Vaihtoehtoisesti rasite voidaan sitoa tapahtumaan jolloin rasiteoikeus lakkaa. Esimerkki tästä on vedenjohtamisoikeus, joka lakkaa kiinteistön liitettävä vesiosuuskuntaan. (1995/554 14 Luku 154§).

Emäkiinteistöllä olevat vanhat rasitteet on kohdistettava uudestaan lohkomisen yhteydessä. Tavallisesti vanhat rasitteet kohdistetaan niiden sijainnin mukaan. Esimerkiksi, jos rasiteoikeus sijaitsee määräalalla, kohdistetaan rasiteoikeus kuulumaan lohkiinteistölle. Kanta- ja lohkiinteistön vaatiessa rasitetta, voidaan rasiteoikeus kohdistaa molempiin kiinteistöihin. (1995/554 159 §)

Käyttöoikeudella ja käyttörajoituksella tarkoitetaan oikeutta ja rajoitusta, joka merkitään kiinteistöön. Esimerkkinä on oikeus voimalinjan pitämiseen tai suojelualue. Toimitusalueeseen kohdistuvat käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset käsitellään kiinteistötoimituksessa. Toimituksen yhteydessä on selvitettävä käyttöoikeuden tai käyttörajoituksen voimassaolo ja sijainti toimitusalueella. Käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset tulee merkitä toimituskartalle (TMK yleistä, s. 26).

### 3.8.2 Kiinnitykset

Kiinnitys on velkavakuutus, josta tehdään merkintä kiinteistölle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Suomessa kiinnityksen kohteena voi olla kiinteistö tai määräala. Edellytyksenä kiinnityksen myöntämiseen on lainhuuto rekisteriyksikköön. (1995/540 Luku 6 1§).

Kiinteistönmuodostamislain 28 § mukaan lohkiinteistö voidaan vapauttaa emäkiinteistön kiinnityksistä seuraavissa tapauksissa:

- 1) Määräalaan, josta lohkiinteistö on muodostettu, ei kohdistunut emäkiinteistön kiinnityksiä.
- 2) Pantinhaltijan suostumuksella.
- 3) Jäljelle jäävän kantakiinteistön katsotaan olevan riittävän arvokas kattamaan panttivastineen (ilman pantinhaltijan suostumusta).



Lohkomisen kohdistuessa yhteiseen alueeseen, lohkokiinteistö voidaan vapauttaa seuraavissa tapauksissa:

- 1) Pantinhaltijan suostumuksella
- 2) Jäljelle jäävän osakaskiinteistön katsotaan olevan riittävän arvokas kattamaan panttivastineen (ilman pantinhaltijan suostumusta).
- 3) Osakaskiinteistö arvo ei laske merkittävästi (ilman pantinhaltijan suostumusta).

Jos määräalaa ei vapauteta emäkiinteistön kiinnityksistä, koskevat ne lohkomisen jälkeen myös lohkokiinteistöä. (1995/554 29§). Jos halutaan, että emäkiinteistön kiinnitykset eivät kohdistu sen määräalaan, on olennaista, että kyseinen ehto mainitaan saantokirjeessä. Jos määräalan vapauttaminen emäkiinteistön kiinnityksistä jätetään mainitsematta, katsotaan, että myös määräalaan kohdistuu emäkiinteistön kiinnitykset. (1995/554 28§)

### 3.8.3 Yhteiset alueet

Lohkomistoimituksessa on määritettävä, onko muodostettavalla kiinteistöllä osuus emäkiinteistön yhteisiin alueisiin (1995/554 152 §). Jos saantokirjasta ilmenee, että muodostettavalla kiinteistöllä on osuus emäkiinteistön yhteisen alueen eikä osuuden suuruutta mainita, käytetään määräalan pinta-alaa määrittämään osuuden suuruus (1996/1189 18§, 1995/554 150§ 2 mom).

## 4. Suomen lohkomisprosessit

Tässä kappaleessa esittelen Suomen lohkomisprosessit. Suomessa lohkomisen voidaan tehdä saannon perusteena tai omiin nimiin. Lohkomisen saannon perusteella tarkoittaa, että lohkokiinteistölle tulee eri omistaja kuin emäkiinteistön omistaja. Kun taas omiin nimiin lohkomisessa omistusoikeudet pysyvät samana. Suomessa omiin nimiin lohkomisen katsotaan olevan erikoistapaus, joka käytetään harvakseltaan.

## 4.1 Saantoon perustuva lohkominen

Saantoon perustuva lohkominen on Suomen tavallisin lohkomistoimituslaji. Lohkomisen yhteydessä määräalasta muodostetaan saannon omistajalle uusi kiinteistö. Saantoon perustuva lohkominen voidaan jakaa kolmeen prosessivaiheeseen. Saantovaiheessa luovuttaja ja saaja sopivat saannosta. Saannon jälkeen saannolle myönnetään lainhuuto ja oma määräalatunnus, jolloin määräälaan kohdistetaan uusi omistaja. Lohkomisen yhteydessä määräalasta muodostetaan uusi kiinteistö lainhuudon omistajalle.

### 4.1.1 Saanto

Saannolla tarkoitetaan sitä, että omistusoikeus luovutetaan määrättyyn alueeseen (kokonainen kiinteistö tai määräala) toiselle henkilölle. Saantoa voidaan kutsua myös luovutukseksi. (Maakaaren järjestelmä I, s.29. Matti Ilmari Niemi 2002). Maakaaren 1§ mukaan määrääalan omistusoikeuden luovutus voi tapahtua kauppana, vaihtona tai lahjana.

Jotta saanto on laillinen, sen on perustuva saantokirjaan. Saantokirja voi olla kauppakirja, lahjakirja tai muu oikeudellinen asiakirja, jonka avulla saannon voidaan katsoa olevan pätevä (1995/540 Luku 4 1-3§). Saantokirjasta on aina käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutuksen kohde, luovuttajan ja saajan henkilötiedot sekä kauppahinta tai muu vastike (1995/540 luku 2 1§).

Suomessa käytetään niin kutsuttua kaupanvahvistajamenetelmää vahvistamaan tapahtunutta saantoa. Kaupanvahvistaja on henkilö, joka todistaa luovutuksen ja tarkastaa saantokirjan muodollisen pätevyyden. (Maanmittauslaitos 5.1 2015). Saantokirja todetaan lailliseksi kaupanvahvistajan merkittyä todisteen saantokirjaan. Ennen saantokirjan vahvistusta kaupanvahvistajan on tarkastettava seuraavat asiat:

- 1) allekirjoittajien henkilöllisyys
- 2) saantokirjan täyttää vähimmäisehdot maankaaren Luku 2 1§ mukaan
- 3) mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan

4) rekisteriyksiön kiinteistötunnus kiinteistörekisteristä

5) luovutuksen pätevyys.

(573:2009 3§)

Saantokirja voidaan vahvistaa ainoastaan, jos kaupan molemmat osapuolet ja kaupanvahvistaja ovat läsnä. Kun saanto on vahvistettu, on kaupanvahvistajan annettava saannon omistajalle ohjeet lainhuudon hakemiseen ja ilmoitettava Maanmittauslaitokselle tehdystä kiinteistöluovutuksesta. Tämän on tapahduttava viimeistään kaksi päivää vahvistushetkestä. (Maanmittauslaitos, 5.1.2015)

Kaupanvahvistajan on myös laadittava todistuslausuma tehdystä luovutuksesta. Todistukseen merkitään allekirjoittajien nimet sekä vahvistamispaikka, että ajankohta. Ilman todistuslausumaa luovutuksen katsotaan olevaan laiton.

(Maanmittauslaitos 5.1.2015)

#### 4.1.2 Lainhuudatus

Lainhuuto on todistus kiinteistön omistusoikeudesta. Kun kiinteistön omistusoikeus muuttuu, on lainhuuto päivitettävä vastamaan nykytilannetta. Tämän perusteella voidaan sanoa, että omistusoikeuden siirto perustuu aina lainhuudatukseen. Kun kiinteistönluovutus on tapahtunut, on saajan haettava lainhuutoa saannolleen enintään 6 kuukautta luovutuskirjan tekemisestä.

Lainhuuto haetaan aina Maanmittauslaitokselta. Ennen kuin lainhuutoa voidaan myöntää, on kirjaamisviranomaisen tutkittava saannon pätevyys.

(Maanmittauslaitos 5.1.2015, Niemi, 2002, s.205 -206).

Kun kirjaamisviranomaisen on todennut omistusoikeuden pätevyden, myönnetään lainhuuto määräalalle. Myönnetty lainhuuto kirjataan lainhuuto - ja kiinteistörekisteriin. Lohkominen tulee vireille lainhuudon rekisteröinnin jälkeen(TMK Lohkominen s.3)

Edellytykset lainhuudon myöntämiseen ovat: joko vahvistettu luovutus kaupanvahvistajalla tai sähköisen kiinteistökauppapalvelimen avulla. Vahvistettu saantokirja on täytettävä myös maakaaren 2 luvun 1§ asettamat vaatimukset.

(Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s.59)

Lepäävä lainhuuto voidaan myöntää tapauksissa, jossa lainhuutohakemus ei nykytilassaan täytä lainhuudon edellytyksiä, mutta tulevien tapahtumien johdosta puutteellisuus tulee poistumaan. Lepäävä lainhuuto voidaan myöntää esimerkiksi, jos saantoon kohdistuva viranomaispäätösprosessi on kesken.

(Kirjaamismenettelyn käsikirja s.72, 1995/540 12 luku 2§ )

Kulutuslainhuuto myönnetään tapauksissa, jossa saannon laillisuutta ei pystytä todistamaan maakaaren sääntöjen mukaan, mutta on hyvin todennäköistä, että saanto on laillinen. Esimerkiksi, jos alkuperäinen saantokirje on tuhoutunut, mutta hakija pystyy muulla tavalla todistamaan olevansa saannon omistaja.

(Maakaari 12 luku 3§)

#### 4.1.3 Lohkominen

Vireilletulo tapahtuu, kun Maanmittauslaitoksen kirjaamisviranomainen on myöntänyt määräalalle lainhuudon ja antanut sille oman määräalatunnuksen. Maanmittauslaitos määrää toimitukselle oman toimitusinsinöörin, joka vastaa toimituksen suorittamisesta.

Lainhuudon myöntämisen jälkeen alkaa toimituksen valmisteluvaihe. Valmisteluvaiheessa selvitetään toimituksen kannalta oleelliset tiedot. Arkistotutkimuksilla saadaan selville kiinteistön aikaisemmat rajat ja kiinteistöön kohdistuvat oikeudet.

Valmisteluvaiheessa selvitetään myös lohkomisalueen kaavoitustilanne. Toimituksessa tehtävät kiinteistönmuodostumiset ovat tehtävä siten, että ne noudattavat asemakaavassa määrättyjä säädöksiä ja niin, että lohkominen ei hankaloita kaavan toteuttamista. Lohkomisissa, joissa muodostetaan

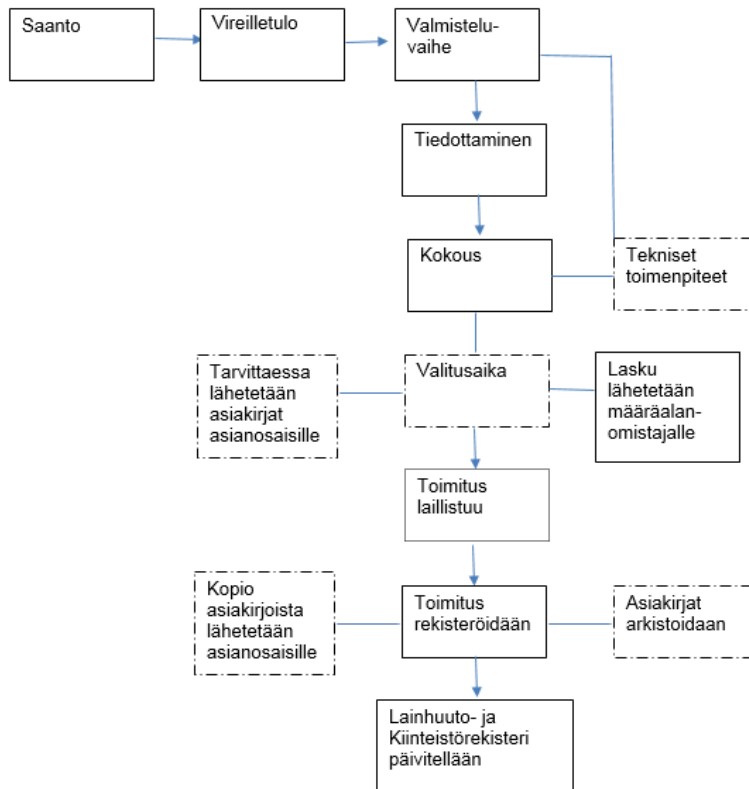
rakennuspaikka, on määräalan oltava maankäyttö- ja rakennuslain sekä kunnan rakennusjärjestyksen mukainen (TMK yleinen, s.13).

Valmisteluvaiheessa tutkitaan myös, ketkä ovat asianosaisina toimituksessa. Kiinteistönmuodostamislain 168§ mukaan kaikille asianosaisille, joita toimitus koskee, on tiedotettava toimituksesta. Naapurikiinteistön omistajasta voi tulla asianosainen lohkomistoimituksessa esimerkiksi, jos on tarve perustaa rasite hänen kiinteistönsä alueelle. (TMK.yleistä s 14.)

Valmisteluvaiheen lopussa tiedotetaan kutsukirjeellä asianosaisille toimituskokouksesta sekä maastotöistä. Maastotyöt voidaan suorittaa etukäteen ennen toimituskokousta.

Suomessa toimituskokous on kiinteistönmuodostamisen tärkein osavaihe. Toimituskokouksessa muodostetaan uusi kiinteistö, perustetaan ja kohdistetaan olemassa olevat oikeudet. Toimituskokouksen yhteydessä suoritetaan yleensä myös maastotyöt, jos niitä ei ole tehty etukäteen. Toimitusinsinööri lopettaa kokouksen, kun kaikki toimitukseen liittyvät asiat ovat käsitelty. Vaihtoehtoisesti, jos päätöksiä ei tehdä toimituksen ensimmäisessä kokouksessa, niin toimitusinsinööri ilmoittaa jatkokokouksesta asianosaisille.

Toimituskokouksen jälkeen toimitusinsinööri laatii pöytäkirjan ja toimituskartan. Toimituskokouksessa tehtyjä päätöksiä koskee 30 päivän valitusoikeusaika. Yleensä asianosaisille ei lähetetä toimituksen asiantkirjoja valitusaikana, mutta asianosaisella on oikeus pyytää asiakirjat. Ne on toimitettava hänelle 14 päivän kuluessa toimituksen päättymisestä. Toimituksen lasku lähetetään erikseen sille asianosaiselle, jota lasku koskee.



Kuva 1. Yleiskuvaus lohkomisprosessista, joka perustuu saantoon.

Toimitus laillistuu, kun valitusaika umpeutuu. Jos asianosainen on valittanut toimituksessa tehdyistä päätöksistä valitusajan sisällä, toimitus laillistuu vasta valituksen tultua ratkaistuksi.

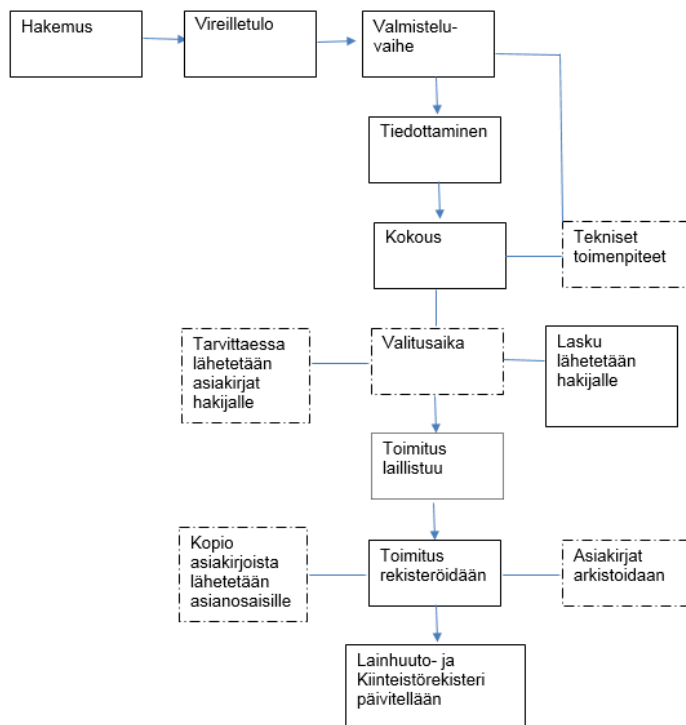
Toimituksen laillistettua toimitus rekisteröidään ja kirjaamisviranomainen päivittää lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin. Tämän jälkeen toimituksen asiakirjat arkistoidaan ja asianosaisille lähetetään kopio asiakirjoista.

## 4.2 Omiin nimiin lohkominen

Suomessa omiin nimiin lohkomista on haettava Maanmittauslaitoksesta. Omistusoikeus kiinteistöön ei muutu, joten lohkominen ei voi tulla vireille lainhuudon perusteella.

Omiin nimiin lohkominen tapahtuu aina kiinteistönomistajan osoituksen mukaan. Omiin nimiin lohkomisia käytetään yleensä silloin, kun kiinteistönomistaja tarkasti haluaa hallita sen, miten kiinteistönmuodostaminen tapahtuu. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi tapaukset, joissa kiinteistönomistaja haluaa jakaa kiinteistönsä valmiiksi tuleville sukupolville eli perillisilleen.

Kun hakemus on saapunut Maanmittauslaitokselle, tarkastetaan hakemuksen pätevyys. Pätevyys todetaan tarkistamalla, että hakemus on täytetty oikein ja että hakijalla on lainhuuto kiinteistöön.



Kuva 2. Yleiskuvaus lohkomisesta, joka tehdään omiin nimiin

Tämän jälkeen toimitukselle määrätään oma toimitusinsinööri ja lohkomisen katsotaan tulleen vireille. Vireilletulon jälkeen, omiin nimiin lohkominen seuraa samaa menettelyä kuin saantoon perustuva lohkominen.

### 4.3 Lohkomisen hinnoittelu Suomessa

Suomessa käytetään kiinteää hintaa lohkomistoimituksessa. Hinnan suuruus määrätään lohkiinteistöjen pinta-alan mukaan.

Pinta-ala enintään /ha	Toimitusmaksu/ €
0,1	850
1	990
5	1210
20	1490
60	1880
100	2180
200	2920
300	3790
400	4800
500	5780
Kukin seuraava alkava 100 ha	500

*Taulukko 1. Taulukko lohkomisen hinnoittelusta Suomessa. Otettu maanmittauslaitoksen sivuilta*

Suomessa lohkomisen hinnoittelu perustuu ainoastaan pinta-alaan. Toimenpiteet, kuten rasiinperustaminen ja rajankäynnit sisältyvät toimituksen hintaan.

[Maanmittauslaitos 25.3]

## 5. Lohkominen Ruotsissa

Seuraavaksi esittelen Ruotsin lohkomistoimitusta. Tässä kappaleessa käyn läpi, miten lohkominen määritellään Ruotsissa. Lisäksi selostan myös Ruotsin kiinteistöjärjestelytoimituksesta. Toimituksena kiinteistöjärjestely käsittelee monta menettelyä, jotka ovat Suomen lohkomisessa tavallisia. Tämän vuoksi olen päättänyt mainita myös kyseistä kiinteistönmuodostamistoimitusta, jotta saadaan parempi yleiskuva kiinteistönmuodostamisesta Ruotsissa.

### 5.1 Määritelmä

Ruotsissa voidaan lohkomistoimituksen avulla erottaa kiinteistöön kuuluva alue muodostamalla siitä oma kiinteistö tai liittämällä alue toiseen kiinteistöön osana yhdistämistoimitusta (sammanläggning). Lohkomisen kohteena voi olla kiinteistö tai



osuus yhteisestä alueesta (1970:988 luku 10 1§). Kun lohkominen tapahtuu yhteisestä alueesta, määräala lakkaa kuulumasta yhteiseen alueeseen ja siitä muodostetaan oma kiinteistö. (Lantmäteriet,2015 s.319)

*”Genom avstyckning kan viss ägoavdelning av fastighets enskilda mark eller fastighets andel i samfällighet avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning”*

(1970:988 Luku 10 1§)

Ruotsin kiinteistönmuodostamislain mukaan lohkomalla voidaan ainoastaan muodostaa uusi kiinteistö. Toisin sanoen, niin kutsutut yhteislohkomiset ja siirtolohkomiset, joissa yhdistellään tai liitetään eri kiinteistöjen maita uudeksi kiinteistöksi, ovat kiellettyjä. Ruotsissa ei vaadita, että maa-alueen, josta muodostetaan uusi kiinteistö, on oltava yhtenäinen maa-alue, vaan määräala voi koostua useasta palstasta. ( Lantmäteriet,2015 s. 323). Suomelle tavallisia toimenpiteitä, kuten esimerkiksi määräalan liittämistä kiinteistöihin, suoritetaan kiinteistönjärjestelyinä. (Lantmäteriet,2015 s 319–320). Kiinteistönjärjestelyä käsitellään seuraavassa luvussa 5.2



Lohkominen



Kiinteistöjärjestely



Kiinteistöjen yhdistäminen

*Kuva 2 . Eri kiinteistönmuodostamispieet kuvitettuna. Kiinteistöjen yhdistäminen vaati, että molemmilla kiinteistöillä on sama omistaja.*

Lohkominen voidaan suorittaa ainoastaan kiinteistönomistajan tai mahdollisen saannonomistajan hakemuksella (1970:988 luku 10 6§). Jos omistusoikeus alueesta on muuttunut ennen lohkomista, katsotaan, että kyseinen saanto määrää miten lohkominen tulee suorittaa (1970:988 luku 10 8§). Toimitusinsinööri on velvollinen suorittamaan lohkomisen hakemuksen mukaan, mutta voi ehdottaa muutoksia lohkomiseen, jos lohkominen sellaisenaan ei täytä lainsäädännön edellytyksiä kiinteistönmuodostamisesta. (Lantmäteriet, 2015 s.319). Ruotsin kiinteistönmuodostamisen edellytyksiä käsitellään tarkemmin kappaleessa 6.1.

## 5.2 Kiinteistöjärjestely

Kiinteistöjärjestely on toimituslaji, joka mahdollistaa monia erilaisia kiinteistönmuodostamistoimenpiteitä. Kiinteistöjärjestelyssä voidaan siirtää maata kiinteistöstä toiseen, siirtää kiinteistön osuuksia yhteisestä alueesta toiselle, perustaa yhteisiä alueita, käsitellä rasitteita ja siirtää kiinteistöön kuuluvia rakennuksia ja rakenteita toiselle kiinteistölle (1970:988 luku 5 1§).

Kiinteistöjärjestely suoritetaan tavallisimmin kiinteistöomistajien sopiessa uudelleenjärjestelyistä. Esimerkiksi kiinteistökauppa, jossa luovutettu maa-alue liitetään saajan kiinteistöön, suoritetaan kiinteistöjärjestelynä. Kiinteistöjärjestely voi myös tapahtua kiinteistönomistajan omiin nimiin, kun kiinteistöillä, joihin uudelleenjärjestely kohdistuu, on samoja omistajia. Toisin kuin lohkominen, kiinteistöjärjestely voi tapahtua myös pakkotoimenpiteenä, jos kiinteistön omistajat ovat eri mieltä toimenpiteestä. (Barbro Julstad, s.98)

Jotta kiinteistöjärjestely voidaan suorittaa pakkotoimenpiteenä, on sen täytettävä tiettyjä ehtoja. Ehdoista voidaan poiketa, jos kiinteistöjärjestely tapahtuu vapaaehtoisesti - kiinteistöjen omistajien välisenä sopimuksena. Kiinteistöjärjestelyn ehtoja selostetaan kappaleessa 6.1.1.

## 6. Ruotsin lainsäädäntö

Kuten Suomessakin, Ruotsista löytyy monta eri lakia, jotka ohjaavat lohkomista. Tärkeimmät näistä ovat Kiinteistönmuodostamislaki, Kiinteistönmuodostamisasetus ja Maakaari. Seuraavaksi esittelen, miten lainsäädäntö ohjaa lohkomistoimitusta.

### 6.1 Edellytykset kiinteistönmuodostamiseen

Ruotsissa käytetään yleisiä edellytyksiä, jotka kohdistuvat kaikkiin kiinteistönmuodostamistoimituksiin. Ruotsissa, näitä edellytyksiä kutsutaan yleisesti kiinteistönmuodostamisen käytännöllisyys- ja kaavavaatimuksiksi.

*”Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål”*

(1970:988 Luku 3 1§)

Ruotsissa kiinteistönmuodostamisen on tapahtuva siten, että jokaisen kiinteistön, joka muodostetaan tai jota muutetaan, on oltava tarkoitukselleen sopiva myös kiinteistötoimituksen jälkeen. Esimerkiksi, jos kiinteistö on tarkoitettu rakennuspaikaksi, on myös varmistettava, että kiinteistö täyttää rakennuspaikan vaatimukset. (1970:988 luku 3 1§). Lohkomistoimituksissa tämä koskee kanta- ja lohkokiinteistöä ja siihen kuuluvia rasitteita. Lisäksi kiinteistölle on muodostettava tarvittavat rasitteet, jotta sitä voi käyttää. Esimerkkinä tästä on tierasite, joka mahdollistaa kiinteistölle yhteyden yleiseen tiehen. Lisäksi maa- ja metsätalouskiinteistöihin kohdistuu erityisiä vaatimuksia, joiden mukaan lohkominen saadaan suorittaa ainoastaan, jos on varmistettu, että kyseinen kiinteistö soveltuu tähän käyttötarkoitukseen. (1970:988 luku 3 5§).

Jos kiinteistönmuodostaminen tapahtuu kaava-alueella tai alueella, johon on merkitty maankäytösäännöksiä, on kiinteistönmuodostamisen ensisijaisesti seurattava näitä säännöksiä. (1970:988 luku 3 2§). Kaavasta tai maankäytösäännöksestä voidaan poiketa, jos poikkeus ei ole ristiriidassa alueen käyttötarkoituksen kanssa tai ei

hankaloita kaavan toteuttamista. Esimerkiksi kaava-alueella voidaan hieman siirtää kiinteistönrajaa, jos se ei hankaloita kaavan toteuttamista. Kun kiinteistönmuodostaminen tapahtuu alueella, joka on kaavan ulkopuolella, on varmistettava, että toimenpide ei vaikeuta alueen tarkoituksenmukaista käyttöä eikä johda sopimattomaan rakentamiseen tai vaikeuta tulevaa kaavoitusta alueella. (1970:988 luku 3 3§).

### 6.1.1 Erityiset edellytykset kiinteistöjärjestelyyn

Seuraavaksi esitellen edellytyksiä, jotka ovat voimassa erityisesti kiinteistöjärjestelyssä. Edellytykset, jotka vaaditaan kiinteistöjärjestelyltä, ovat pakollisia ainoastaan, kun toimenpide suoritetaan pakkotoimeenpiteenä. Vapaaehtoisissa kiinteistöjärjestelyissä voidaan poiketa säännöksistä, jos asianosaisilla ei ole erimielisyyksiä toimenpiteestä.

Jotta kiinteistöjärjestely voidaan suorittaa, on toimenpiteen parannettava hakijakiinteistön alueen käyttöä. Tämä tarkoittaa, että jos toimenpide kohdistetaan muodostettavan kiinteistön ulkopuoliseen kiinteistöön, toimenpiteen on parannettava hakijakiinteistön alueen käyttöä (1970:988 luku 5 5§). Esimerkiksi tierasitteen perustaminen toisen kiinteistön alueelle voidaan suorittaa pakkotoimeenpiteenä, jos tie on välttämätön kiinteistölle, mutta toinen kiinteistönomistaja ei hyväksy tierasitettä.

Asianosaisilla on oikeus kieltää kiinteistöjärjestelyn suorittaminen sen perusteella, että yleinen mielipide toimenpidettä kohtaan on kielteinen ja asianosaisilla on hyvä syy vastustaa toimenpidettä. Myös silloin, kun toivottu ratkaisu vaatisi suuren toimenpiteen, asianosaiset voivat kieltää laajemman toimenpiteen suorittamisen. Ruotsissa tämä kutsutaan nimellä: *opinionsvillkor*, mielipide-ehdoksi. Esimerkiksi, jos haettu maanluovutus ei anna toivottua ratkaisua, voivat kiinteistöt, johon maanluovutus kohdistuu, kieltäytyä luovuttamasta lisää maa-alueita, mikäli perustelut kieltäytymiseen ovat oleellisia. Mielipide-ehto ei koske sellaisia toimituksia, joissa tarve kiinteistöjärjestelyyn on välttämätön (1970:988 luku 5 5§ 2 kap, Barbro Julstad s.102).

Kiinteistöjärjestelyn vaatimuksena on kiinteistönjaon tai maankäytön parantaminen alueella. Esimerkiksi, jos kiinteistönjärjestelyssä siirretään maata kiinteistöstä toiseen, on varmistettava, että toimenpide parantaa alueen käyttöä. Toisin sanoen hyödyn, jota haetaan kiinteistöjärjestelyn avulla, on oltava suurempi, kuin ne kustannukset ja haitat, joita se aiheuttaa. Ruotsissa tämä kutsutaan *båtningsvillkor*, hyötyehdoksi.

(1970:988 luku 5 4§)

Pakolliseen kiinteistöjärjestelyyn kohdistuu myös suojausmääräyksiä. Suojamääräyksillä halutaan suojata niitä asianosaisia, jota toimitusta koskee.

- 1) Rakennus. Rakennuksien omistajuus ei saa siirtyä pakkotoimenpiteessä. Poikkeuksena ovat sellaiset rakennukset, joiden arvo on vähäinen. Esimerkkinä vähäarvoisesta rakennuksesta on rappeutunut talo.

(1970:988 luku 5 7§)

- 2) Viralliset rasitteet pätevät myös kiinteistöjärjestelyn jälkeen, jos niiden poistaminen ei ole toimenpiteen kannalta olennaista. ( 1970:988 luku 7 14§).

- 3) Oikeus sähkökaapelin pitoon. Kiinteistöjärjestelyssä on kiellettyä poistaa oikeus sähkökaapelin pitoon. (1970:988 luku 5 7§ 3 kap)

- 4) Kiinteistöt. Kiinteistöjen käyttökelpoisuus ei saa huonontua toimenpiteen jälkeen. Lisäksi niiden arvo ei saa muuttua merkittävästi.

- 5) Kiinnitykset. Maanmittausviranomaisen on varmistava, että kiinnityksen haltijalle ei aiheudu taloudellisia menetyksiä. Esimerkiksi, kun kiinnityksen arvo on suurempi kuin kiinteistö, johon se on kiinnitetty.

Kiinteistöjärjestelyssä, jossa siirretään maata, sovelletaan korvausperiaatetta. Korvausperiaatteella tarkoitetaan, että tehdystä kiinteistötoimenpiteestä on aina annettava korvaus kiinteistölle, joka luopuu maasta tai johon kohdistetaan rasitus toimituksen yhteydessä. Korvaus voi koostua maasta, yhteisen alueen osuudesta tai rahasta. ( Lantmäteriet,2015 21, 1970:988 Luku 5 10§ ).

## 6.2 Hakemus

Ruotsissa kiinteistötoimitusta haetaan aina kirjallisella hakemuksella, joka lähetetään Maanmittauslaitokselle. Hakemuksesta on käytävä ilmi toimenpide, jota hakija toivoo ja mitä kiinteistöä toimenpide koskee. Lisäksi hakemuksesta on myös käytävä ilmi hakijan henkilötiedot. Hakijan on myös allekirjoitettava hakemus. Suullinen hakemus, joka tehdään toimituskokouksen yhteydessä, pitää hyväksyä, jos ehdotettu toimenpide voidaan tutkia toimituksen yhteydessä. (1970:988 luku 4 8§)

Hakemukseen liitetään myös lohkomisen kannalta oleelliset asiakirjat. Esimerkiksi, jos lohkominen perustuu kauppaan, on oleellista että kauppakirja liitetään hakemukseen. Myös muut sopimukset, jotka ovat kiinteistönmuodostamisen kannalta tärkeitä, liitetään hakemukseen. Esimerkiksi asianosaiset ovat voineet sopia rasitteesta, joka muodostetaan lohkomisen yhteydessä. (1970:988 luku 4 8§)

Hakijalta voidaan myös, että hän ilmoittaa, mitkä ketkä muut kiinteistön omistajat ovat mukana asianosaisina lohkomisessa. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että hakijan on tehtävä perusteellinen selvitys toimituksen asiaosaisista, mutta rasiteoikeuden tai kiinnityksen haltija on hyvä mainita hakemuksessa. (1970:988 luku 4 8§)

Lantmäterietin on hylättävä sellaiset toimitukset, jotka ovat mahdottomia suorittaa. (1970:988 luku 4 10§). Jos lohkomisen voi kuitenkin suorittaa tekemällä muutos hakemukseen, on Lantmäterietin annettava hakijalle mahdollisuus korjata hakemusta (1970:988 luku 4 9§). Lantmäterietin on myös ilmoitettava hakijalle hylätystä hakemuksesta. (1970:988 luku 4 10§)

## 6.3 Neuvottelu

Tilanteissa, jossa lohkomisalueeseen on kirjattu jonkinlainen maankäyttörajoitus, esimerkiksi asemakaava, voi toimitusinsinööri tarvittaessa pitää neuvottelun viranomaisen kanssa, jonka vastuualueita toimitus koskee. (1970:988 luku 4 25§). Esimerkiksi, jos lohkotaan kiinteistö rakennuspaikaksi kaava-alueen ulkopuolella, on toimitusinsinöörin oltava yhteydessä kuntaan. Neuvotteluiden tarkoitus ei ole kieltää

kiinteistönmuodostamista, vaan neuvottelut pidetään, jotta voidaan selvittää edellytykset kiinteistönmuodostamiseen. Toisin sanoen viranomaisen ei voi kieltää lohkomisen suorittamista, mikäli kiinteistönmuodostaminen ei poikkea alueen kaavasta tai maankäyttörajoituksista. (Lantmäteriet,2015 s.347).

Viranomaisiin otetaan aina yhteyttä, jos toimituksen suorittaminen vaatii poikkeusluvan. Kiinteistönmuodostamislain 3 luvun 2§:n mukaan kaavasta tai määräyksestä saa tehdä pieniä poikkeuksia, kunhan poikkeus ei ole suoraan ristiriidassa kaavaan verrattuna tai se ei hankaloita kaavan tai määräyksen toteuttamista. Tällaisissa tapauksissa otetaan yhteyttä kyseiseen viranomaiseen, joka voi myöntää poikkeusluvan toimitukselle. Esimerkiksi lääninhallituksella on oikeus myöntää poikkeuslupa lohkomiselle, joka suoritetaan rantasuojelualueella. (Julstad, 2011 s.118)

Toimituksessa voidaan tehdä kiinteistönmuodostamissuunnitelma yhdessä viranomaisten kanssa, jos katsotaan sen olevan tarpeen. Kiinteistönmuodostamissuunnitelma sisältää ehdotukset kiinteistönjaon muutoksista ja toimituksen yhteydessä tehtävistä toimenpiteistä. Kiinteistönmuodostamissuunnitelma on apuväline, koska se selkeyttää toimituksen seurauksia esimerkiksi viranomaisille ja asianosaisille neuvottelutilanteessa. Kiinteistönmuodostamissuunnitelman laatiminen on harvinaista lohkomistoimituksissa, koska toimitukset ovat usein hyvin yksinkertaisia. Esimerkiksi lohkomisissa, jossa kiinteistömuodostaminen vaatii toisen viranomaisen poikkeuslupaa, voi olla tarpeellista laatia kiinteistönmuodostamissuunnitelma. (Lantmäteriet,2015, s 325)

Kiinteistönmuodostamislain luvun 4 25 §:n mukaan myös asianosaisten kanssa on neuvoteltava, kun suoritetaan kiinteistönmuodostamisen oleellisia toimenpiteitä. Asianosaiset ovat tärkeässä asemassa toimituksessa, koska kiinteistönmuodostaminen on tapahduttava heidän toivomuksien mukaan. Esimerkiksi, jos perustetaan rasite kiinteistölle, on oleellista, että kiinteistönomistajan toivomukset otetaan huomioon rasitetta perustettaessa.

## 6.4 Selvitys

Ruotsin kiinteistönmuodostamislain mukaan Lantmäteriet on velvollinen selvittämään edellytykset kiinteistönmuodostamiseen, kuten esimerkiksi kaava- ja käytännöllisyysvaatimukset. (1970:988 luku 4 25§). Lisäksi on myös selvitettävä toimituksen asianosaiset (1970:988 luku 4 11§). Näin sen vuoksi, että kiinteistönmuodostamislain 4 luvun 25 § mukaan asianosaisten kanssa on neuvoteltava, kun kiinteistönmuodostamisessa tehdään päätöksiä, jotka kohdistuvat heidän kiinteistöihinsä. Esimerkiksi naapurikiinteistön omistajasta voi tulla asianosainen toimituksessa, jos rasiteoikeus on hänen kiinteistönsä alueella.

## 6.5 Tiedottaminen

Toimituskokoukseen kutsutaan aina kirjeitse. Kutsun pitää tapahtua hyvässä ajoin, noin kymmenen päivää ennen kokousta. Jos asianosaiset asuvat pitkän matkan päässä toimitusalueesta, tiedotukseen pitää varata pidempi aika. Jos epäillään, että toimituksen kaikkia asianosaisia ei tiedetä, ilmoitetaan toimituksesta paikallisessa lehdessä (2010:1932 17§, Lantmäteriet,2015 s.312)

Ensimmäiseen kokoukseen kutsutaan kaikki asianosaiset. Jos jatkokokouksesta on tiedotettu aiemmassa kokouksessa, voidaan poiketa edellä kuvatuista tiedotusta koskevista säännöistä. On kuitenkin suositeltavaa, että kaikille osapuolille tiedotetaan jatkokokouksista. Jatkokokouksien tiedotus tapahtuu samalla tavalla kuin, miten ensimmäisestä kokouksesta on tiedotettu.

Lantmäteriet,2015 , s312)

Tunnetuille asianosaisille on tiedotettava kirjallisesti päätöksistä, jotka ovat tehty toimituksessa - sen päätettyä tai keskeytettyä. Päätöksistä on myös tiedotettava asianosaisille, joilla on oikeus valittaa päätöksestä. Tiedotuksesta on käytävä ilmi päätöksen sisältö sekä valittamismenettely (1970:988 luku 4 33.a §).

Jos oletetaan, että toimitus voidaan suorittaa ilman toimituskokouksen pitämistä, on maanmittausviranomaisen tiedotettava hakemuksesta kaikille asianosaisille.



Jos tiedottamisessa on tapahtunut virheitä, esimerkiksi osalle asianosaista on jätetty tiedottamatta, kokousta ei voida pitää. Tässä tapauksessa järjestetään uusi kokous (Lantmäteriet,2015 s.313). Kiinteistönmuodostamispäätöksestä on ilmoitettava kaikille asianosaisille, kun toimitusinsinööri on lopettanut toimituksen. (1970:988 Kap 4 33§)

## 6.6 Teknisiä toimenpiteitä

Teknisiksi toimenpiteiksi lasketaan mittaukset, jotka tehdään toimituksen yhteydessä. Mittauksien yhteydessä kartoitetaan rajat ja rajamerkit. Rajat, jotka syntyvät kiinteistönmuodostamisen yhteydessä, on kartoitettava ja merkittävä maaston tarpeen mukaan. (1970:988 luku 4 27§ ).

## 6.7 Kokous

Kokous on aina pidettävä asianosaisten kanssa. Kokouksen yhteydessä Maanmittausviranomaisen selvittää asianosaisille hakemuksen perusteet ja sen, mitä toimitus koskee. Asianosaisilla on oikeus ilmaista mielipiteensä toimenpiteestä ja vaatia selvitystä toimenpiteen suorittamisen seuraamuksista (1970:988 Luku 4 14§).

Toimituksen asianosaisille on aina ilmoitettava toimitushakemuksesta ja heille on myös varattavaa riittävästi aikaa, jotta he voivat ilmaista mielipiteensä toimenpiteestä (1970:988 Luku 4 15§).

Jokaisesta kokouksesta laaditaan aina erillinen pöytäkirja (1970:988 luku 4 16§). Pöytäkirjaan kirjataan kokouksen työnkulku, kokouksen yhteydessä käsitellyt asiat, asianosaisten mielipiteet toimenpiteistä ja muut keskeiset kysymykset.( 1971:762 8§)

### 6.7.1 Edellytykset kokouksettomaan lohkomiseen

Ruotsissa on mahdollista suorittaa lohkominen ilman toimituskokousta. Jos kiinteistönmuodostamisen suhteen ei ole epäselvyyksiä ja asianosaisilla ei ole eriäviä mielipiteitä kysymyksistä, jotka liittyvät kiinteistönmuodostamiseen, on mahdollista suorittaa toimitus ilman erillistä kokousta. Tästä määrätään fastighetsbildningslagenin 14 luvussa 14 §, jossa selostetaan toimituskokouksen tarpeettomuudesta, kun asianosaiset ovat samaa mieltä kiinteistönmuodostamisesta ja kun päätöksiin ei liity epäselvyyksiä. Jos toimituksen yhteydessä ei pidetä kokousta, on asianosaisille ilmoitettava toimitushakemuksesta. Asianosaisilla on myös oikeus ilmaista mielipiteensä toimituksen päätöksistä (1970:988 Luku 4 15§).

Vaikka lohkomisen yhteydessä ei pidetä kokousta, tämä ei suinkaan tarkoita ettei asianosaisiin olla yhteydessä. Yhteydenpito asianosaisten kanssa voidaan hoitaa kirjallisesti ja puhelimitse. On tavallista, että asianosaisten kanssa pidetään ainoastaan epävirallinen tapaaminen, jossa sovitaan kiinteistönmuodostamiseen liittyvistä asioista, kuten esimerkiksi rasitteista. (Lantmäteriet,2015 s 319 , Haastattelu Magnus Forsbergin kanssa.)

Lohkomisen kannalta tärkeitä sopimuksia voidaan tehdä lohkomistoimituksen ulkopuolella. Toimituksen ulkopuolella tehdyt sopimukset, vaativat todisteeksi kirjallinen asiakirjan. Suullinen sopimus, joka on lohkomisen kannalta tärkeä, voidaan tehdä kokouksen yhteydessä. Yleensä epävirallisen tapaamisen katsotaan kuitenkin olevan riittävä. Suullisesta sopimuksesta pitää myös laatia asiakirja, joka liitetään toimituskansioon.(Lantmäteriet,2015,s 359)

Jos toimitukseen liittyvät kiinteistönmuodostamisasiat selviävät tapaamisissa, voidaan katsoa, että toimituksen suhteen ei ole epäselvyyksiä ja näin ollen kokous on tarpeeton.

Kun lohkominen suoritetaan ilman kokousta, on maanmittausviranomaisen velvollinen lähettämään toimitushakemuksen asianosaisille, jotka eivät ole hakeneet toimitusta. Näille asianosaisille on myös annettava tilaisuus ilmaista mielipiteensä toimituksesta.

Kuntaviranomaiset, jotka ovat vastuussa kaavoituksesta ja rakentamisesta kunnissa voivat päättää, että maanmittausviranomaisen on aina ilmoitettava tulevasta toimituksesta, jota voidaan suorittaa ilman kokousta.

## 6.8 Päätöksenteko

Toimituksessa maanmittausviranomaisen vastaa päätöksenteosta. Maanmittausviranomaisena toimituksessa toimii toimitusinsinööri ja tarvittaessa myös kaksi uskottua miestä. ( 1970/988 luku 4 1§).

Toimituksessa tehdyt päätökset vaativat aina perusteluja. Perustelujen sisällön suhteen ei ole asetettu määräyksiä, mutta monimutkaiset päätökset vaativat yleensä laajempia selvityksiä. Päätökset, joiden katsotaan olevan itsestäänselviä, voidaan jättää perusteitta. Esimerkiksi, päätös kartan laatimisesta ei vaadi perusteita. Jos päätös perustuu lainsäädäntöön, on oleellista, että kyseinen laki mainitaan perusteltaessa (1970:988 Luku 4,17§).

Päätökset kiinteistönmuodostamisesta tehdään vasta, kun oleelliset valmistelutyöt on tehty (1970:988 Luku 4, 25§). Kiinteistönmuodostamispäätösten kohdalla selvitetään muutokset kiinteistöjaossa ja tehdyt rasitetoimenpiteet. Toimituksessa tehdyistä päätöksistä on tiedotettava asianosaisia. Lisäksi asianosaisille pitää kertoa valitusoikeudesta. Päätöksistä on ilmoitettava asianosaisille viikon kuluessa päätöksenteosta (1971:762 24§).

## 6.9 Lohkomisasiakirjat

Lohkomisen yhteydessä laaditaan toimituskansio (förrättningsakt). Kansioon lisätään toimituksessa laaditut asiakirjat sekä muut oleelliset asiakirjat, kuten esimerkiksi asianosaisten väliset sopimukset. Asiakirjat, jotka laaditaan lohkomistoimituksessa, ovat toimituspöytäkirja, toimituskartta ja toimitusseloste.

Toimituksesta laaditaan aina erillinen pöytäkirja. Pöytäkirja sisältää toimituksen tärkeät tiedot. Pöytäkirjaan kirjataan aika ja päivämäärä, toimitusinsinööri, asianosaiset tai asianosaisten edustaja, toimituksen hakija, mahdolliset sopimukset, jotka ovat toimituksen kannalta tärkeitä, asianosaisten mielipiteet toimenpiteistä ja ne kiinteistötoimenpiteitä, joita on tehty toimituksen yhteydessä. Jos toimituksessa on pidetty kokous, lisätään kokouksen pöytäkirja myös kansioon.

Kiinteistötoimituksen yhteydessä laaditaan toimituskartta. Toimituskartalta selviää muutokset kiinteistöjaossa ja muut toimenpiteet, esimerkiksi rasitteet, jotka perustetaan toimituksen yhteydessä. Kartta tarkkuus riippuu sen tarkoituksesta. (1970:988 Luku 4, 28§)

Kiinteistötoimituksesta on laadittava myös toimitusseloste, joka kuvaa toimituksessa tehdyt kiinteistönmuodostamispäätökset. Selosteesta on käytävä ilmi muutokset kiinteistönjaossa ja oikeudet, jotka on perustettu. (1970:988 Luku 4, 28§).

## 6.10 Oikeudet, jotka käsitellään lohkomisen yhteydessä.

Lohkomisessa käsitellään myös erilaisia oikeuksia, jotka voidaan kohdistaa toimituksessa oleviin kiinteistöihin. Seuraavissa luvuissa esittelen niitä oikeuksia, jotka voidaan Ruotsissa käsitellä toimituksen yhteydessä.

### 6.10.1 Rasitteet

Rasite on käyttöoikeus, joka perustetaan kiinteistön hyväksi toisen kiinteistön maille. (1970:988 7 luku 1§). Ruotsissa rasitteita on kahdenlaisia. Viralliset rasitteet (official servitut) ovat rasitteita, jotka tuomioistuin tai viranomainen voi perustaa. Sopimuksenvaraiset rasitteet puolestaan perustuvat henkilökohtaiseen sopimukseen osapuolten välissä. Virallisia rasitteita koskevat kiinteistönmuodostamislain määräykset ja sopimusvaraisia rasitteita puolestaan maakaaren määräykset.

Lohkomisen yhteydessä voidaan muodostaa virallisia rasitteita soveltamalla kiinteistöjärjestelyn rasitemuodostamissääntöjä (1970:988 luku 10 5§). Toimitusinsinööri voi lohkomisessa perustaa virallisia rasitteita silloin, kun ne ovat tarpeellista kiinteistölle. Virallisille rasitteille ei voi määrätä ajallista voimassaoloaika, mutta rasitteen voimassaolo voidaan tarvittaessa yhdistää tulevaan tapahtumaan (1970:988 Luku 7 1§). Esimerkiksi kaivosrasite voi olla voimassa, kunnes kunnallistekniikka on rakennettu alueelle. Toimituksessa voidaan myös kohdistaa virallinen rasite kuulumaan lohkokiinteistölle, emäkiinteistölle tai molemmille lohkomisessa muodostetuille palstoille (1970:988 10 kap 4§ ). Jos toimituksen yhteydessä ei tehdä päätöstä rasitteiden kohdentamisesta, katsotaan, että rasite kohdistuu sen sijainnin mukaan (1970:988 2 Kap 5§). Esimerkiksi, jos rasite sijaitsee määräalalla, kohdistetaan rasite muodostettavaan kiinteistöön. Lohkomisen yhteydessä voidaan perustaa ainoastaan rasite, joka kohdistuu toimituksessa kuuluvaan kiinteistöön. Toisin sanoen lohkomisessa ei voida perustaa rasitetta naapurikiinteistön alueelle. Rasitteet, jotka muodostetaan toisen kiinteistön alueelle, perustetaan kiinteistöjärjestelytoimituksessa, joka voidaan suorittaa lohkomisen yhteydessä (Lantmäteriet,2015 s 743).

Virallisia rasitteita ei saa muodostaa kiinteistönmuodostamislain mukaan, jos on mahdollista, että rasite voidaan perustaa jollain muulla lainsäädännöllä. Esimerkki muusta lainsäädännöstä on anläggningslagen, joka käsittelee yhteisiä omistuksia. Poikkeuksena tästä määräyksestä ovat tietyt rasitteet, jotka voidaan perustaa kiinteistönmuodostamistoimenpiteen yhteydessä. Esimerkiksi tierasite voidaan perustaa lohkomisessa, vaikka yleensä rasite käsitellään anläggningslagenin mukaan. (Julstad,2011, s 106.)

#### 6.10.2 Kiinnitykset

Lohkomisen yhteydessä emä- ja lohkomiskiinteistöjen omistajat voivat pyytää maanmittaajaa vapauttamaan lohkokiinteistö emäkiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä. Maanmittausviranomaisen ei voi itsenäisesti päättää kiinteistön vapauttamista kiinnityksestä, vaan se tapahtuu aina emä- ja lohkomiskiinteistöjen

omistajien pyynnöstä. Kiinnityksestä vapauttaminen vaatii kiinnityshaltijan hyväksynnän(1970:988 luku 10 8§).

Jos kiinnitetty kiinteistö lohkotaan ilman muutoksia omistusoikeudessa (omiin nimiin), kiinnitys jaetaan suhteessa lohkomispalojen arvoon. Toisin sanoen, arvokkaampaan kiinteistöön merkitään isompi kiinnitys kuin vähempään arvoiseen kiinteistöön ( Lantmäteriet,2015 s 764).

Jos omistusoikeudet eroavat emäkiinteistön ja lohkiinteistön välillä, kohdistetaan kiinnitykset ensisijaisesti emäkiinteistöön. Lohkiinteistöön voidaan ainoastaan merkitä kiinnitys, joka ei mahdu emäkiinteistöön (1970:994 Luku 6 11§). Esimerkki: Emäkiinteistöön on kiinnitetty 10000 kr arvosta kiinnityksiä, mutta lohkomisen jälkeen emäkiinteistön arvo on vähentynyt ja siihen voi kiinnittää vain 9500 kr arvosta kiinnityksiä. Tällöin emäkiinteistön arvon alentamisen vuoksi lohkiinteistöön on kiinnitettävä 500 kr. Tällä menettelytavalla suojataan kiinnityshaltijan intressiä varmistamalla, että hänen kiinnityksensä arvo ei huonone toimituksessa.

### 6.10.3 Yhteiset omistukset ja yhteisten alueiden osuuksien kohdistus

Yhteisellä omistuksella (gemensamhetsanläggning) tarkoitetaan omistusmuotoa, jossa alueen omistus jakautuu monelle eri kiinteistölle osuuslukujen mukaisessa suhteessa. Yhteisessä omistuksessa voi olla esimerkiksi autotalli tai piharakennus (Lantmäteriet). Lohkoessa voidaan jakaa lohkottavan kiinteistön osuusluku yhteisestä omistuksesta emäkiinteistön ja lohkiinteistön välillä (1973:1149 42 §). Kun kiinteistölle on annettu osuus yhteisestä omistuksesta osuusluvut pitää laskea uudestaan, jotta osuudet ovat ajantasalla (42 a §).

Kuin lohkottava kiinteistö on osakas yhteisessä alueessa, voidaan päättää, että yhteisen alueen osuus kohdistetaan osittain tai kokonaan lohkiinteistölle. (1970:988 luku 10 4§)

## 7. Lohkomisprosessit Ruotsissa

Ruotsissa lohkominen voi tapahtua saannon perusteella tai omiin nimiin. Ruotsissa lainhuudatus tapahtuu vasta lohkomistoimituksen jälkeen. Seuraavaksi esittelen Ruotsin lohkomisprosessit.

### 7.1 Saantoon perustuva lohkominen

Ruotsissa lohkominen ja lohkokiinteistön muodostaminen suoritetaan aina kiinteistönomistajan nimiin. Vasta lohkomisen jälkeen rekisteröidään mahdollinen omistusoikeuden siirto. Perustelu tällaiselle käytännölle löytyy Ruotsin lainhuudatusmenettelystä, jonka vuoksi ostajalle ei voida myöntää lainhuutoa heti kaupan jälkeen. Ruotsin maakaaren mukaan lainhuutohakemus on jätettävä lepääväksi, kun saantoon kohdistuva kiinteistönmuodostamistoimenpide on kesken (1970:994 Luku 20 7§). Ilman lainhuutoa ostajaa ei voida määrittellä kiinteistönomistajaksi. Saannonomistajan eli ostajan katsotaan olevan asianosainen lohkomiseen, koska hänellä on saantokirja, joka todistaa hänen omistusoikeutensa muodostettavaan kiinteistöön (1970:988 Luku 4 11§, Haastattelu Magnus Forsbergin kanssa). Saantokirjan olemassaolon vuoksi myös ostajalla on oikeus hakea lohkomista (1970:988 Luku 10 6§). Yleinen käytäntö on, että luovuttaja vastaa kiinteistönmuodostamisen hakemisesta. Lohkominen suoritetaan, jotta saantokirjassa olevat ehdot täyttyvät ja omistusoikeuden siirto voi tapahtua. (Haastattelu Magnus Forsbergin kanssa).

#### 7.1.1 Saanto

Saannolla tarkoitetaan sitä asiakirjaa, jossa kiinteä omaisuuden omistusoikeus siirretään toiselle henkilölle. Esimerkkejä saannosta ovat kiinteistönkauppa, vaihto ja lahja. Jos saanto perustuu vaihtoon tai lahjaan, sovelletaan jordabalkenin 4 luvun kauppaa koskevia säännöksiä. Saannosta on aina laadittava saantokirja. Saantokirjeestä on käytävä ilmi seuraavat tiedot:

- luovuttajan ja saajan henkilötiedot.

- tiedot saannon kohteesta.
- Siirtosumma (kauppasumma)
- luovuttajan tarkoitus siirtää omistusoikeus kohteesta saajalle

(Ejendomsdannelse i de nordiske lande , s 478, 1970:994 Luku 4, 1§)

Jos saanto koskee kiinteistön osaa, on myös mainittava, että on tarkoitus muodostaa ostetusta osasta oma kiinteistö. Jos kiinteistönmuodostamisehto jätetään mainitsematta, saantokirjaa tulkitaan siten, ettei ole tarpeellista lohkoa kiinteistöä. Kun tilanne on tämä, kiinteistönomistaja ja saannonomistaja omistavat kiinteistön yhdessä. (1970:994 Luku 4,8§ )

Ruotsissa ei ole käytössä samanlaista kaupanvahvistusmenetelmää kuin Suomessa. Saantokirjaa ei hylätä puuttuvien vaadita erityistä koulutusta tai pätevyyttä, vaan yksityiset henkilöt voivat toimia todistajina todistajien takia, mutta on suositeltavaa, että ainakin kaksi henkilöä todistaa luovuttajan allekirjoituksen, jotta lainhuuto voidaan myöntää heti (1970:994 Luku 20 7§). Todistajalta ei. (Kiinteistönkaupan esisopimukset ja niiden suhde ehdolliseen kiinteistökauppaan s. 70)

Ruotsissa kiinteistönkauppa perustuu ehdolliseen kauppaan. Tämä tarkoittaa, että myyjä pidättää omistusoikeuden ja alueen hallinnan, kunnes kaikki ehdot kauppakirjeessä on täytetty. Yleisesti käytetty ehto on esimerkiksi, että kauppahinta täytyy olla kokonaisuudessaan maksettu ennen kuin kauppa toteutetaan.

(Ejendomsdannelse i de nordiske lande, s. 478, Kiinteistönkaupan esisopimukset ja niiden suhde ehdolliseen kiinteistökauppaan, s. 70). Ehdolliset kaupat ovat laillisia enintään kaksi vuotta. Poikkeuksena kaupan voimassaoloaikaan ovat sellaiset ehdot, jotka koskevat kauppahinnan maksua tai, jos kaupan toteuttavuus on riippuvainen kiinteistönmuodostamisesta (1970:994 Luku 4 4§, Ejendomsdannelse i de nordiske lande, s 479)

Ruotsissa on tavallista, että käytetään kahta eri kauppakirjaa kiinteistönkaupassa. Periaate on, että ensimmäinen kauppakirja laaditaan, kun kaupanehdoista on sovittu. Myöhempi kauppakirja laaditaan, kun ensimmäisen kauppakirjan ehdot ovat täytetty. Myöhempi kauppakirja toimii puolestaan todisteena tehdystä kiinteistökaupasta



(Kiinteistökaupan esisopimukset ja niiden suhde ehdolliseen kiinteistökauppaan s,72).

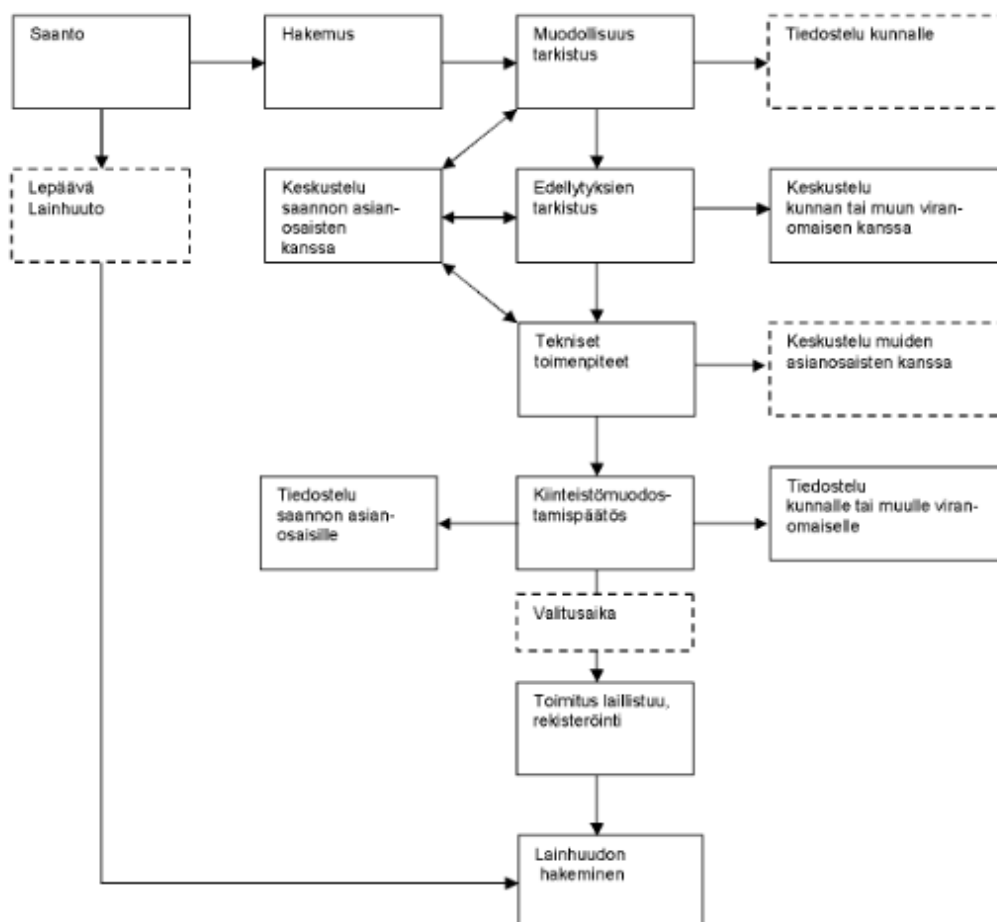
Jos ensimmäisessä kauppakirjassa on mainittu, että kaupasta on laadittava toinenkin kauppakirja, katsotaan kaupan olevan ehdollinen kunnes kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu (JB Luku 4 5§). Myöhemmässä kauppakirjassa on myös toistettava ensimmäisen kauppakirjan ehdot, muutoin katsotaan, että kauppa on vapautettu kaikista ensimmäisessä kauppakirjassa mainituista ehdoista. (1970:994 Luku 4 6§) Ensimmäinen kauppakirja sitoo jo molemmat osapuolet kauppaan. On myös mahdollista suorittaa kiinteistökauppa yhdellä kauppakirjalla. Tällöin kauppa toteutetaan, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Kiinteistökaupan jälkeen on mahdollista hakea lepäävää lainhuutoa. Lepäävä lainhuuto myönnetään, kun hakemus ei täytä lainhuudonvaatimuksia jonkun muuttuvan tekijän vuoksi. Esimerkiksi, jos omistussiirto on vielä kesken, myönnetään lepäävä lainhuuto. Lepäävän lainhuudon puutteet voidaan oikaista myöhemmässä vaiheessa, jolloin lainhuuto muuttuu lainvoimaiseksi. Kiinteistökaupalle, joka koskee kiinteistön määräalaa, ei voida myöntää lainhuutoa ennen kuin määräalasta on muodostettu oma kiinteistö. ( JB Luku 20 6§). Lepäävä lainhuuto myönnetään myös silloin, kun saantokirjan allekirjoituksia ei ole vahvistettu kahdella todistajalla. Kun saantokirjaa ei ole vahvistettu kahdella todistajalle, on määräalan luovuttajalla mahdollisuus julistaa saannon olevan laiton (1970:994 Luku 20 7§).

### 7.1.2 Lohkominen

Lohkomisprosessi alkaa saannosta. Kiinteistönomistaja ja saannon saaja laativat saantokirjan tehdystä saannosta. Myös saannonomistajalla on mahdollisuus hakea lepäävää lainhuutoa, joka nopeuttaa lainhuudatusta lohkomisen jälkeen, koska lainhuudon edellytykset ovat jo suurelta osin tutkittuja. Saannon jälkeen haetaan lohkomistoimitusta Lantmäterietiltä. Niin kiinteistönomistaja kuin saannonomistaja voivat hakea lohkomista. Hakemukseen liitetään tärkeät asiakirjat, kuten esimerkiksi saantokirja ja mahdolliset sopimukset rasitteista. (Kort & Matrikelstyrelsen, 2006, s.515)

Tämän jälkeen Lantmäteriet tarkistaa hakemuksen muodollisen pätevyyden. Toisin sanoen, tarkistetaan että hakemus on täytetty oikein ja oleelliset asiakirjat on liitetty hakemukseen. Jos huomataan puutteita hakemuksessa, Lantmäteriet voi ottaa yhteyttä hakijaan ja neuvoa, miten täydentää hakemusta. Myös saantokirjan pätevyys tarkistetaan, mutta tämän katsotaan olevan tarpeetonta, jos saajalle on myönnetty lepäävä lainhuuto, koska silloin saantokirjan pätevyys on jo varmistettu. Jotkut kunnat vaativat, että heille ilmoitetaan lohkomishakemuksesta, jos voidaan olettaa, että lohkominen suoritetaan ilman toimituskokousta. Kun hakemus täyttää muodolliset vaatimukset, jatketaan tutkimalla lohkomisen muut edellytykset. Tämä tehdään tarkistamalla se, että kiinteistöt täyttävät yleiset kaava- ja käytännöllisyysvaatimukset. (Kort & Matrikelstyrelsen, 2006, s.521)



Kuva 3. Yleiskuva Ruotsin lohkomisprosessista, joka perustuu saantoon.

Tarkastus tehdään yhdessä kunnan ja muiden viranomaisten kanssa. Kunnilla on päätösvaltaa lohkomisissa, jossa muodostettavasta kiinteistöstä tulee rakennuspaikka tai jos lohkominen suoritetaan kaava-alueella. Myös muilla viranomaisilla, kuten lääninhallituksella, on päätösvaltaa, kun lohkominen tapahtuu lääninhallituksen alueella. Maanmittauslaitos on velvollinen ilmoittamaan lohkomisista viranomaisille ja viranomaiset ovat velvollisia antamaan lausunnon lohkomisista, jotka käsittelevät heidän toimialuettaan. Jos viranomaiset kieltävät lohkomisen suorittamisen, on niiden annettava vaihtoehtoinen ratkaisu toimitukselle, mikäli lohkominen on mahdollista suorittaa muulla tavalla (Kort & Matrikelstyrelsen, 2006, s.522).

Kun todetaan, että toimitus täyttää laillisuusehdot ja se on mahdollista toteuttaa, jatketaan teknisillä toimenpiteillä. Tässä vaiheessa tutkitaan kiinteistönmuodostamista varten oleelliset asiat, kuten esimerkiksi rasitteet ja kiinnitykset. Lisäksi suoritetaan maastotyöt, jossa määritetään uuden kiinteistön rajat. Myös mahdolliset rasitteet kartoitetaan. Teknisillä toimenpiteillä valmistellaan tulevaa kiinteistönmuodostamispäätöstä. Jos huomataan, että raja naapurikiinteistön ja lohkontavan kiinteistön välillä on epäselvä, voidaan suorittaa rajankäynti. Tässä tapauksessa naapurikiinteistön omistajasta tulee asianosainen. (Kort & Matrikelstyrelsen, 2006, s.515)

Tavallisesti pidetään myös epävirallisia yhteydenottoja asianosaisten välillä. Näissä tapaamisissa käsitellään kysymyksiä, jotka ovat kiinteistönmuodostamisen vuoksi tärkeitä. Esimerkiksi käsitellään sitä, mitkä rasitteet perustetaan, miten kiinnitykset kohdistetaan ja miten vanhat oikeudet jaetaan. Näissä tapaamisissa voidaan myös sopia pienistä muutoksista, jotka eroavat saantokirjan ehdoista, kun muutosten tarkoituksena on parantaa alueen käyttöä. Päätöksistä, jotka ovat lohkomisen kannalta tärkeitä, laaditaan aina kirjalliset sopimukset, jotka liitetään toimituskansioon. Jos päätökset eroavat huomattavasti saantokirjasta, pitää laatia uusi saantokirja. Yhteydenotot ovat tärkeitä työkaluja, jotka mahdollistavat, että lohkominen tapahtuu hakijan toivomusten mukaan. Asianosaisiin voidaan olla yhteydessä koko toimituksen ajan. (Kort & Matrikelstyrelsen, 2006, s.522)

Vaativissa ja monimutkaisissa asioissa voi olla soveliaampi pitää toimituskokous asianosaisten kanssa. Toimituskokouksessa selostetaan kiinteistönmuodostaminen, tehtävät toimenpiteet ja annetaan asianosaisille mahdollisuus ilmaista mielipiteensä toimituksesta. Toimituskokous pidetään yleensä ainoastaan kuin asianosaiset ovat eri mieltä kysymyksistä. Jos toimituskokouksessa ei saavuteta yhteisymmärrystä, voi toimitusinsinööri tehdä oman päätöksen asiasta.

(Kort & Matrikelstyrelsen, 2006, s.522)

Kiinteistönmuodostamispäätös tehdään, kun kaikki tekniset toimenpiteet on tehty. Kiinteistönmuodostamispäätöksessä päätetään, että erotetusta alueesta muodostetaan uusi kiinteistö ja lisäksi määritetään kiinteistölle omistaja. Kiinteistönmuodostamispäätöksessä tehdään myös muut päätökset, jotka koskevat muun muassa rasitteita, kiinnityksiä ja muita oikeuksia. Toimituksessa laaditaan aina toimituskartta, toimitus-seloste ja toimituspöytäkirja. Jos toimituksessa on pidetty kokous, laaditaan kokouksesta erillinen pöytäkirja.

(Kort & Matrikelstyrelsen, 2006, s.52)

Kiinteistönmuodostamispäätöksestä on 30 päivän valitusoikeusaika. Asianosaisille ilmoitetaan päätöksestä 7 päivän kuluessa päätöksenteosta. Tässä vaiheessa lähetetään myös lasku lohkomisesta. Tavallisesti hakija maksaa toimituksesta aiheutuneet kulut, jos muusta ei ole sovittu. (Kort & Matrikelstyrelsen, 2006, s.523)

Kun valitusaika umpeutuu ja kukaan ei ole valittanut lohkomisesta, katsotaan, että toimitus on laillinen. Toimituskansio arkistoidaan ja asiakirjoista lähetetään kopio lohko- ja emäkiinteistöjen omistajille. (Kort & Matrikelstyrelsen, 2006, s.523)

Kun lohkominen on päättynyt, on uuden kiinteistön omistajan haettava lainhuutoa, joka vahvistaa muutokset omistussuhteissa. Lainhuuto käsitellään tarkemmin seuraavassa luvussa. (Kort & Matrikelstyrelsen, 2006, s.523)

### 7.1.3 Lainhuuto

Lainhuuto on todiste henkilön saannosta kiinteään omaisuuteen. Lainhuutoa haetaan aina, kun on tapahtunut muutos kiinteistön omistuksessa (1970:988 luku 20 1 §). Henkilön, jolle omistusoikeus on siirtynyt, on haettava lainhuutoa kolmen kuukauden sisällä saantokirjan teosta. (1970:994 luku 20 2 §)

Ruotsissa lainhuuto haetaan yleensä vasta toimituksen jälkeen, mutta on myös mahdollista saada niin sanottu lepäävä lainhuuto ennen lohkomista. Lainhuuto merkitään lepääväksi, jos olosuhteet, jotka määritetään Maakaaren 20 luku 7§:ssä eivät täyty ja näin ollen omistusmuutos ei ole vielä laillistunut. Hakemalla lepäävää lainhuutoa voidaan nopeuttaa lainhuudatusprosessia, koska silloin suurin osa lainhuudon edellytyksistä ovat jo valmiiksi selvitettyjä. Kiinteistökaupan suhteen tämä tarkoittaa yleensä, että kaupatusta määräalasta ei ole vielä muodostettu omaa kiinteistöä.

### 7.2 Lohkominen omiin nimiin

Omiin nimiin lohkomisella tarkoitetaan lohkomistoimitusta, jossa muodostettava kiinteistö saa saman omistajan kuin emäkiinteistöllä. Lohkominen, joka tapahtuu omiin nimiin, voidaan suorittaa ainoastaan kiinteistönomistajan määräyksien mukaan. (1970:988 Luku 10 7§).

Itse lohkomisprosessi ei eroa merkittävästi lohkomisesta, joka perustuu saantoon. Kiinteistöomistajan tulee hakea lohkomistoimitusta Lantmäterietistä. Omiin nimiin lohkomisissa tutkitaan ainoastaan hakemuksen muodollinen pätevyys. Tällaisessa lohkomisessa ei ole tarpeellista laatia saantokirjaa, koska alueen omistus ei muutu lohkomisen yhteydessä. (Kort & Matrikelstyrelsen, 2006 s. 515)

Toimituksen rekisteröinnissä lohkiinteistön omistus kohdistetaan emäkiinteistön omistajalle. Muodostettavalle kiinteistölle ei ole tarpeellista hakea uutta lainhuutoa, koska alueen omistus ei muutu lohkomisen yhteydessä.

## 8. Lohkomisen hinnoittelu Ruotsissa

Ruotsissa kiinteistötoimituksia voidaan hinnoitella käytetyn ajan tai vaihtoehtoisesti, kiinteän hinnan mukaan. Kiinteää hinnoittelua käytetään toimituksissa, kun katsotaan, että se on soveliaista. Tällaisia tapauksia ovat pienet toimitukset, joissa voidaan tarkasti arvioida toimituksen hinta etukäteen. Arvioitu hinta perustuu toimituksen laajuuteen ja vaikeusasteeseen. Arviointiin voidaan käyttää aiempia hinnoitteluja samankaltaisista toimituksista.

Jos toimituksen hinnoittelu tehdään käytetyn ajan mukaan, on toimituksen laajuus määräävä tekijä hinnoittelussa. Vaikeat ja aikaavievät toimitukset ovat näin ollen kalliimpia verrattuna yksinkertaisiin toimituksiin. Jos työtehtävät suoritetaan kello 18 jälkeen maanantain ja torstain välisenä aikana, peritään niistä 300 kr per tunti lisää. Jos työt suoritetaan kello 18 jälkeen perjantaina ja sunnuntain välisenä aikana, peritään niistä 600 kr per tunti lisää. Matkustamiseen, lyhyisiin keskusteluihin ja yleiseen neuvomiseen kuluvasta ajasta, ei peritä tuntipalkkaa. [Lantmäteriet 25.3.2015]

Henkilö	kr/tunti
Valmisteleva maanmittaaja	850 kr
Toimitusmaanmittaaja	1300 kr
Asiantuntija maanmittaaja	1450 kr
Vanhempi maanmittaaja	1650 kr

*Taulukko 2. Taulukko esittelee eri henkilöiden tuntihinnoittelut.[Lantmäteriet 25.3.2015]*

Taulukosta 2 käy ilmi eri henkilöiden tuntipalkka. Valmisteleva maanmittaaja valmistelee tulevaa toimitusta tutkimalla ja selvittelemällä kiinteistötoimituksen kannalta oleelliset tiedot. Toimitusmaanmittaaja on vastuussa toimituksen suorittamisesta ja tekee päätökset, jotka ovat toimituksen kannalta tärkeitä. Asiantuntijamaanmittaajalla on erikoisosaamista vaativissa kysymyksissä ja hän pystyy suorittamaan vaativia toimituksia. Vanhemmalla maanmittaajalla on laaja kokemus toimitusmaanmittaajana ja hän kykenee, kuten myös asiantuntija maanmittaaja, tekemään vaativia ja isoja toimituksia. (Strömberg, 2011, s.20-21)

## 9. Analyysi Suomen ja Ruotsin Lohkomisen eroista

Maiden välinen yhteinen historia näkyy hyvin muun muassa lainsäädännössä, mutta ajan myötä on syntynyt eroavaisuuksia niin lainsäädännössä kuin toimitusmenettelyissä. Tässä kappaleessa esitellään pääasialliset erot Suomen ja Ruotsin lohkomistoimituksien välillä.

### 9.1 Määritelmä

Tarkasteltaessa Ruotsin ja Suomen lainsäädäntöä, huomataan, että maiden määritelmät lohkomisesta eroavat toisistaan. Seuraavat otteet ovat peräisin maiden kiinteistönmuodostamislaita.

*”Genom avstyckning kan viss ägovidd av fastighets enskilda mark eller fastighets andel i samfällighet avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning” (1970:988 luku 10, 1§) - Ruotsi*

*”Rekisteriyksiköstä voidaan rajoiltaan määrätty alue (määräala) muodostaa eri kiinteistöksi taikka siirtää ennestään olevaan kiinteistöön lohkomalla... Lohkomalla muodostettava kiinteistö voi käsittää useita määräaloja joko samasta tai useasta kiinteistöstä taikka yhteisestä alueesta (yhteislohkominen). Lohkomalla muodostettava tontti tai yleinen alue voi käsittää myös kokonaisia kiinteistöjä”.*

*(1995/554 20 §) - Suomi*

Suomessa lohkominen on monipuolinen työväline, joka mahdollistaa monia erilaisia kiinteistönmuodostamiskäytöksiä. Suomessa on mahdollista suorittaa niin kutsuttuja yhteislohkomisia, jossa liitetään eri kiinteistöjen määräaloja yhteen ja näin muodostetaan uusia kiinteistöjä. Suomessa voidaan myös siirtää määräala toiseen kiinteistöön lohkomalla. Sen sijaan Ruotsissa lohkominen on mahdollista ainoastaan tapauksessa, jossa määräala erotetaan kiinteistöstä ja siitä muodostetaan uusi kiinteistö. Lohkomistoimitukset, kuten yhteislohkominen ja määräalan siirto ovat kiellettyjä ja niitä ei voi suorittaa lohkomisessa. Ruotsissa on tosin mahdollista suorittaa samankaltaisia kiinteistönmuodostamiskäytöksiä, kuten yhteislohkominen ja määräalan siirto osana kiinteistöjärjestelyä. Toimituslajina kiinteistöjärjestely on erittäin monipuolinen ja sen avulla voidaan esimerkiksi liittää alueita yhteen ja

perustaa rasitteita. Ruotsissa on tavallista, että lohkominen suoritetaan osana kiinteistöjärjestelyinä, jotta saadaan toivottu ratkaisu toimitukselle.

Esimerkiksi, jos lohkomistoimituksessa on tarvetta perustaa muodostettavalle kiinteistölle rasite toisen kiinteistön maille, tehdään se kiinteistöjärjestelytoimituksessa, joka suoritetaan lohkomisen yhteydessä.

## 9.2 Edellytykset

Ruotsissa keskeinen teema kaikissa kiinteistönmuodostamistoimenpiteissä on tarkoituksenmukaisuus. Esimerkiksi, muodostettaessa uutta kiinteistöä rakennuspaikkaa varten, on uuden kiinteistön oltava sopiva rakennuspaikaksi. Maa- ja metsätalous kiinteistöille koskevat erityiset vaatimukset. Ruotsissa on varmistettava, että muodostettu kiinteistö ei aiheuta haittaa alueen muiden kiinteistöjen käytölle, silloin kun kiinteistö muodostetaan kaava-alueen ulkopuolella.

Suomen lainsäädäntö sen sijaan ei vaadi, että kiinteistö joka muodostetaan, on käyttötarkoitukselleen sopiva. Poikkeuksena tähän on, jos määräalasta tulee muodostaa rakennuspaikka. Niissä tapauksissa vaaditaan, että määräala täyttää maankäyttö ja rakennuslain vaatimukset rakennuspaikasta. Suomessa ei myöskään ole erityisiä vaatimuksia kiinteistönmuodostamisessa, joka käsittelee maa- ja metsätalousalueita tai kiinteistöille, jotka sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella.

Sekä Suomessa että Ruotsissa vaaditaan, että kiinteistönmuodostuminen tapahtuu kaavan tai maankäyttöasetuksen mukaan. Molemmat maat antavat tosin myös mahdollisuuden poiketa kaavasta, jos poikkeus on vähäinen eikä ole ristiriidassa alueen käytön kanssa. Suomessa tämä on tosin mahdollista ainoastaan ohjeellisella asemakaava-alueella. Suomessa, sitovalla asema-kaava alueella lohkominen voidaan suorittaa ainoastaan kaavan mukaisesti.



### 9.3 Toimitusmenettelyn eroja

Seuraavaksi esittelen eroja toimitusmenettelyissä Suomen ja Ruotsin välillä. Toimitusmenettelyllä tarkoitetaan erityisiä prosessivaiheita lohkomisessa.

#### 9.3.1 Lohkomisen hakeminen

Ruotsissa lohkominen tulee vireille ainoastaan hakemuksesta. Kiinteistönomistaja tai saannon haltija voi hakea lohkomistoimitusta Lantmäterietiltä. Suomessa sen sijaan vireilletulo tapahtuu joko hakemuksella tai hakemuksetta. Suomessa hakemuksetta tapahtuva vireille tulo perustuu määräalan lainhuutoon. Ruotsissa lohkominen ei voi tulla vireille lainhuudon perusteella, koska lainhuuto myönnetään vasta lohkomisen päätettyä.

Maiden hakemusmenettelyt ovat hyvin samankaltaisia, kun haetaan lohkomista hakemuksen perusteella. Hakemuksen on oltava kirjallinen ja sen tulee sisältää hakijan henkilötiedot ja hänen toivomansa toimenpiteet. Lisäksi hakemukseen liitetään lohkomisen kannalta tärkeät asiakirjat, kuten esimerkiksi saantokirja.

Suomessa lohkominen perustuu yleensä määräalan omistusoikeuden siirtoon, joten vireilletulo tapahtuu tavallisesti ilman hakemusta. Lohkomista haetaan erikseen vain erikoistapauksissa, kuten esimerkiksi omiin nimiin lohkomisissa tai yhteisen alueen lohkomisissa, joissa ei ole mahdollista hakea lainhuutoa.

#### 9.3.2 Toimituksen valmistelu/selvitysvaihe

Ruotsissa vaaditaan Suomea laajempi selvitys toimituksen suorittamisesta. Ruotsissa selvitysvaihe alkaa siten, että tutkitaan hakemuksen muodollinen pätevyys ja haetun toimenpiteen toteuttamismahdollisuus. Jos lohkominen perustuu omistussiirtoon, tutkitaan myös saantokirjan pätevyys. Ruotsissa toimitusinsinöörin on myös tutkittava lainhuudon myöntämisen edellytykset määräalalle, koska Ruotsista puuttuu samanlainen kaupanvahvistajamenettely kuin Suomessa.

Ruotsissa riittää, että kaksi henkilöä todistavat, että saanto on tapahtunut. Todistajat eivät ota kantaa saannon laillisuuteen, vaan he ainoastaan todistavat saannon tapahtuneen.

Ruotsissa on tärkeää, että lohkominen tehdään alueen kaavan mukaisesti ja että muodostettava kiinteistö on käyttötarkoitukseensa sopiva. Esimerkiksi kunnan rakennusviranomaiseen otetaan yhteyttä, kun muodostettavaa kiinteistöä on tarkoitus käyttää rakennuspaikkana. Myös asianosaisiin otetaan yhteyttä, jotta lohkominen voidaan suorittaa heidän toivomustensa mukaan. Yleensä asianosaisia ovat ainoastaan kiinteistönomistaja ja mahdollisesta saannonomistaja. Myös naapurikiinteistön omistaja voidaan laskea asianosaiseksi, jos toimituspäätös koskee hänen kiinteistöään.

Erityistä Ruotsille on muiden viranomaisten vaikutus lohkomisen toteutumiseen. Jos on tarpeellista, viranomaisten on otettava kantaa lohkomisen toteuttamismahdollisuuksiin ja siihen, miten kiinteistönmuodostamisen tulee tapahtua toimituksessa. Tosin tämä ei tarkoita sitä, että tämä viranomainen voisi itsenäisesti päättää lohkomisen toteutumisesta, vaan päätöksen on perustuttava alueen kaavaan ja säädöksiin. Viranomainen ei voi kieltää lohkomista, jos lohkominen on laillisesti pätevä ja on alueen maankäytösäädännön mukainen.

Suomessa on hyvin epätavallista, että otetaan yhteyttä muihin viranomaisiin lohkomistoimituksissa. Tämä johtuu siitä, että Suomen lainsäädäntö on erittäin selkeä mitä tulee kiinteistönmuodostamiseen. Toimitusinsinööri voi itse tehdä suurimman osan kiinteistönmuodostamispäätöksistä ilman, että muihin viranomaisiin otetaan yhteyttä. Lisäksi Suomesta löytyy asiakirjoja, jotka mahdollistavat, että kiinteistönmuodostaminen ei tapahdu vasten kunnan toivomuksia. Esimerkkinä tästä on kuntien rakennusjärjestys.

Suomessa ollaan Ruotsia harvemmin yhteydessä asianosaisiin kiinteistönmuodostamiseen liittyvistä asioista ennen toimituskokousta, koska kaikki kiinteistönmuodostamispäätökset tehdään toimituskokoustilaisuudessa. Ainoastaan, jos toimituksen tekniset toimenpiteet suoritetaan etukäteen, otetaan mahdollisesti yhteyttä asianosaisiin.

Ruotsissa kunta on vastuussa kiinteistönmuodostamisesta koko kunnassa. Vastuu kiinteistönmuodostamisesta siirtyy Lantmäterietille ainoastaan, jos kunta on asianosaisena toimituksessa ja kunta tai muu asianosainen vaatii, että toimitus annetaan Lantmäterietille. Myös silloin, kun toimitus käsittelee usean maanmittausviranomaisen toiminta-alue tai, jos toimituksessa käsitellään isoja maa- ja metsätalous alueita, vastuu siirtyy Lantmäterietille. Suomessa taas Maanmittauslaitos on ensisijaisesti vastuussa kiinteistönmuodostamisesta. Ainoastaan asemakaava-alueilla vastuu siirtyy kunnalle. Ruotsin menettelytapa tarkoittaa, että kunta on melkein aina asianosaisena Maanmittauslaitoksen tekemissä toimituksissa. Kun lisäksi otetaan huomioon Ruotsin lainsäädännöllinen vaatimus neuvotteluista viranomaisten välillä, joku viranomainen on aina asianosaisena toimituksessa.

### 9.3.3 Tiedottaminen

Toimituskokouksen tiedottaminen tapahtuu samalla tavalla molemmissa maissa. Tiedottaminen tapahtuu yleensä kirjeitse. Jos kaikkia asianosaisia ei tiedetä, tiedotus tapahtuu ilmoituksena paikallisessa sanomalehdessä.

### 9.3.4 Kokous

Kokouksenpidossa löytyy merkittäviä eroja maiden välillä. Suomessa toimituskokouksen pito on pakollista, kun taas Ruotsissa kokouksen pito on vapaaehtoista.

Ruotsin lainsäädännön mukaan kokousta ei tarvitse pitää, jos kiinteistönmuodostamisessa ei esiinny epäselvyyksiä ja asianosaisilla ei ole eriäviä mielipiteitä toimituksesta. Lohkomisissa esiintyy harvoin epäselvyyksiä, koska se on toimitus, joka tehdään asianosaisen toivomuksesta.

Ruotsissa on myös mahdollista tehdä oleellisia päätöksiä kiinteistönmuodostamisesta toimituskokouksen ulkopuolella. Asianosaiset voivat esimerkiksi sopia rasiitteen perustamisesta missä tahansa lohkomisen vaiheessa, kunhan se on tehty ennen kiinteistönmuodostamispäätöstä. Tehdystä sopimuksesta laaditaan asiakirja, joka liitetään toimituskansioon. Tämän käytännön ansiosta kokouksenpito voidaan katsoa olevan tarpeetonta monissa lohkomisissa, koska mahdolliset rasiitteiden perustamiset ja muut tehtävät on jo tehty.

Suomessa toimituskokous pidetään, jotta asianosaisilla olisi mahdollisuus ilmaista mielipiteensä lohkomisessa tehtävistä päätöksistä. Ruotsissa nämä mielipiteet hankitaan selvitysvaiheessa ja näin olleen voidaan katsoa kokouksen olevan tarpeeton helpoissa ja yksinkertaisissa toimituksissa.

Toimituskokouksien välillä ei muodollisesti löydy merkittäviä eroavaisuuksia. Kokouksessa käydään läpi tehtävät, kiinteistönmuodostamispäätökset ja annetaan asianosaisten ilmaista mielipiteensä päätöksistä. Kokouksista laaditaan aina pöytäkirja, josta selviää kokouksessa käsitellyt asiat.

#### 9.3.5 Kiinteistönmuodostamispäätös

Erikoista Ruotsin toimitusmenettelyssä on, että toimitusinsinööri voi tehdä kiinteistönmuodostamispäätöksen itsenäisesti ilman, että asianosaiset ovat läsnä. Tehdyistä päätöksistä ilmoitetaan aina asianosaisille asiakirjoilla 7 päivän kuluessa päätöksenteosta.

Suomessa kiinteistönmuodostamispäätös tehdään toimituskokouksen yhteydessä. Toimitusinsinööri selvittää asianosaisille päätökset ja neuvoo myös valittamisessa. Valitusaika päätöksiin on 30 päivää. Suomessa lähetetään harvoin asiakirjat asianosaisille valitusajan aikana, mutta asianosaisilla on oikeus saada toimituksen asiantuntijat 14 päivää päätöksenteosta. Ruotsissa taas vaaditaan, että tehdyistä päätöksistä on tiedostettava asianosaisille viikon kuluessa päätöksenteosta.

Molemmissa maissa toimitusinsinööri tekee kiinteistönmuodostamispäätöksen. Toimituksissa tehtyihin päätöksiin on aina annettava perustelut. Jos päätös perustuu lainsäädäntöön, on oleellista, että kyseinen lainsäädäntö mainitaan perusteluissa. Ruotsissa voidaan tosin jättää päätös perustelematta, jos perustelun katsotaan olevan tarpeeton.

Toimituksessa tehtyjen päätösten on perustuttava haettuun toimenpiteeseen. Toimitusinsinöörit eivät siis saa tehdä päätöksiä, jotka poikkeavat hakemuksesta.

#### 9.3.6 Lohkomisasiakirjat

Verratessa maiden pöytäkirjoja huomaa, että Ruotsin pöytäkirja on merkittävästi yksiselitteisempi ja kevyempi verrattuna Suomen pöytäkirjaan. Ruotsissa pöytäkirjaan merkitään ainoastaan toimituksessa tehdyt ratkaisut, kuten esimerkiksi rasiin perustaminen ja kiinteistönmuodostamispäätös. Ruotsin pöytäkirjaan ei merkitä asioita, jotka ei ole käsitelty toimituksessa. Pöytäkirjan rinnalle tehdään toimitusseloste. Toimitusseloste perustuu toimituskarttaan ja antaa yksityiskohtaiset tiedot toimituksessa tehdyistä päätöksistä.

Koska toimituskokouksen pito on vapaaehtoista, kokouksen kulkua ei merkitä pöytäkirjaan. Jos on pidetty toimituskokous, siitä tehdään erillinen pöytäkirja, joka liitetään toimituskansioon. Molemmissa maissa tehdään toimituskartta lohkomisesta. Kartoissa ei löydy merkittäviä eroavaisuuksia, asiat vain kuvitetaan erilaisilla toimituskartalla.

Suomessa puolestaan pöytäkirja on yksityiskohtaisempi verrattuna Ruotsin pöytäkirjaan. Suomen pöytäkirja käsittelee toimituskokousta ja muita lohkomisissa tehtyjä asioita, kuten esimerkiksi mittauksessa käytettyjä työvälineitä.

## 9.4 Toimituksessa käsiteltävät oikeudet

Molempien maiden lohkomistoimituksessa voidaan käsitellä rasitteet, kiinnitykset ja yhteiset alueet. Ruotsissa voidaan lisäksi kohdistaa myös yhteiset omistukset, jotka käsittelevät yhteisessä omistuksessa olevia rakenteita, kuten esimerkiksi autotalli.

### 9.4.1 Rasitteet

Ruotsissa rasitteita koskeva lainsäädäntö on tiukempi kuin Suomessa. Jos Ruotsissa halutaan perustaa rasite toimituksen kohteena olevan kiinteistön ulkopuolelle, tehdään se kiinteistöjärjestelytoimituksena lohkomisen yhteydessä. Lisäksi Ruotsissa on kielletty sellaisten rasitteiden perustamiset, jotka perustuvat muuhun lainsäädäntöön kuin kiinteistönmuodostamislakiin. Esimerkiksi johdon pitämisoikeus käsitellään anläggningslagenin mukaisessa toimituksessa. Poikkeuksena ovat eräät rasitteet, kuten esimerkiksi tierasitteet, jotka voidaan perustaa, koska muodostettavan kiinteistön käyttö niitä vaatii. Suomessa puolestaan ei rajoiteta rasitteen perustamista lohkomistoimituksessa, jos rasite on oleellinen oikeuttavalle kiinteistölle eikä aiheuta haittaa rasitettavalle kiinteistölle.

Suomen rasiteperustamismenettely on paljon suoraviivaisempi ja yksinkertaisempi kuin Ruotsin rasiteperustamismenettely. Lohkomisen yhteydessä voidaan aina perustaa tarvittavat rasitteet ilman erityisiä sivutoimituksia. Lisäksi kaikki rasitteet voidaan perustaa kiinteistönmuodostamislain mukaan, minkä voidaan katsoa olevan lainsäädännöllisesti Ruotsin tapaa selkeämpi ratkaisu.

### 9.4.2 Kiinnitykset

Kiinnitykset käsitellään samalla lailla molempien maiden lohkomistoimituksissa. Lohkomisissa, jotka perustuvat saantoon, kiinnitykset kohdistetaan ensisijaisesti emäkiinteistöön. Kun lohkotaan omiin nimiin, kiinnitykset kohdistuvat emä- ja lohkiinteistöihin. Lainsäädännöllisesti molemmat maat pyrkivät suojaamaan kiinnityksen haltijaa. Tavoite on, että kiinnityksien etusija ja arvo eivät alene lohkomisen vuoksi.

Suomessa, jos halutaan vapauttaa määräala emäkiinteistön kiinnityksistä, on sen mainittava saantokirjassa. Muuten emäkiinteistön kiinnityksiä kohdistuu myös lohkiinteistöön. Lohkiinteistö voidaan kuitenkin vapauttaa kantakiinteistön kiinnityksistä, jos pantinhaltija suostuu kiinnityksen vapauttamiseen tai, jos määräalaan ei kohdistunut emäkiinteistön kiinnityksiä, tai jos emäkiinteistö riittää kattamaan kiinnitetyn velan. Ruotsissa määräala vapautuu emäkiinteistön kiinnityksistä automattisesti, jos omistajuus vaihtuu kiinteistönmuodostamisessa. Muissa tapauksissa Ruotsin kiinnitysten vapautusperusteet ovat samat kuin Suomessa.

Mitä tulee kiinnityksiin, Ruotsin lainsäädäntö on selkeämpi kuin Suomen lainsäädäntö. Ruotsissa ei vaadita, että saantokirjassa olisi mainittava kiinnityksen vapauttamisesta, vaan vapautuminen tapahtuu automattisesti. Suomessa on erikseen mainittava saantokirjassa, että kiinnitys ei koske määräalaa. Tämä voi johtaa epäselvyyksiin.

#### 9.4.3 Yhteiset alueet ja omistukset

Ruotsissa tehdään jako yhteisten alueiden ja yhteisessä omistuksessa olevien kohteiden välillä. Suomessa nämä oikeudet käsitellään ainoastaan yhteisinä alueina. Esimerkiksi Ruotsissa venesatama käsitellään yhteisenä omistuksena (gemensamhetsanläggning), Suomessa taas kyseinen oikeus käsitellään yhteisenä alueena. Vaikka Ruotsissa tehdään jako näiden oikeuksien välillä, käytetään molemmissa maissa samaa kohdistusmenettelyä osuuksien jakamisessa.

.

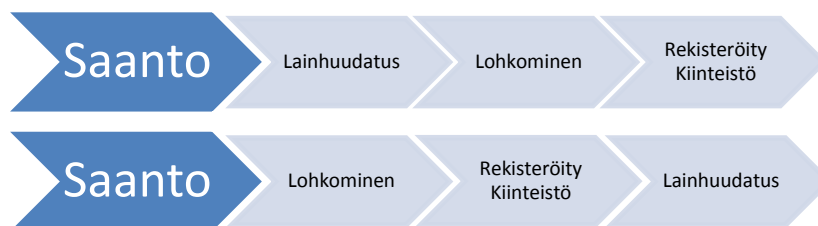
Kohdistuksesta ei siis löydy lainsäädännöllisiä eroja maiden välissä. Molemmissa maissa osuudet jaetaan kiinteistöjen pinta-alan mukaan, jos muusta jakaamisperusteesta ei ole sovittu.

## 9.5 Lohkomisprosessien eroja

Lohkomisprosessien suhteen löytyy yksi merkittävä ero. Ruotsissa lainhuudon hakeminen tapahtuu vasta lohkomisen jälkeen. Suomessa lainhuutoa haetaan heti saannon tapahduttua, ennen lohkomistoimitusta.

Suomessa lohkomistoimituksen tehtävä on muodostaa saannonhaltijan määräalasta oma rekisteriyksikkö. Rekisteriyksikön omistus kohdistetaan määräalan omistajalle lohkomisen lopussa. Ruotsissa erotetusta määräalasta muodostetaan oma kiinteistö, mutta uuden kiinteistön omistajuutta ei kohdisteta. Ruotsissa kiinteistön omistajuus kohdistetaan vasta lohkomisen jälkeen, kun saannonomistajalle myönnetään lainhuuto. Tämän vuoksi voidaan sanoa, että Ruotsissa lohkominen tapahtuu aina kiinteistönomistajan omiin nimiin. Saannonomistajasta tulee lohkomisissa asianosainen, koska hän on muodostettavan kiinteistön omistaja.

Lohkominen on Ruotsissa edellytys kiinteistökaupan läpiviemiseksi. Ehdollisella kauppasopimuksella pyritään suojaamaan niin myyjän kuin ostajan etuja. Kiinteistökauppa perutetaan, jos sopimuksen vaatimukset eivät täyty. Tällaisia tapauksia ovat tilanteet, joissa ostaja ei maksa kauppahintaa tai jos lohkomista ei voida suorittaa.



*Taulukko 3. Ylempi prosessi kuvaa Suomen toimitusmenettely. Alempi prosessi on Ruotsin toimitusmenettely*

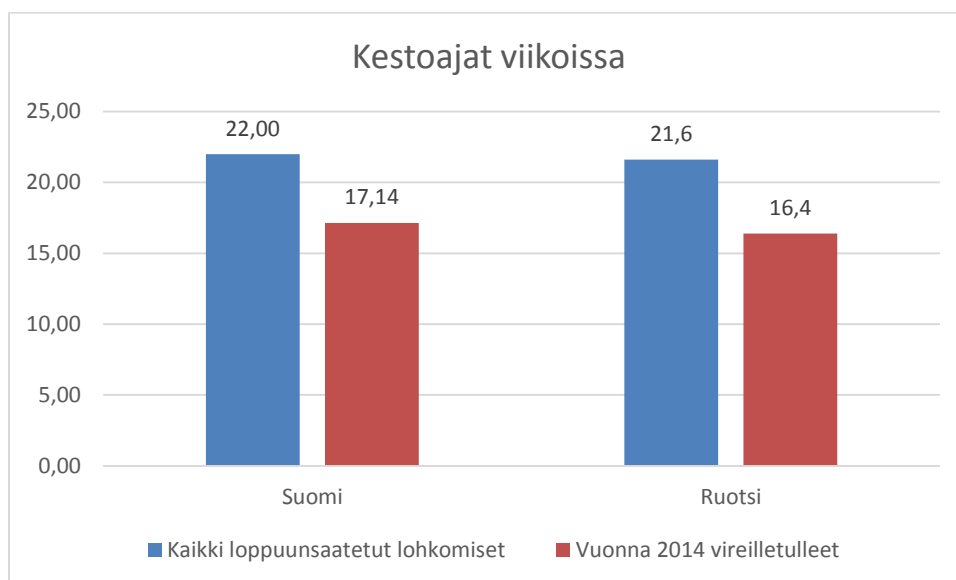
Suomessa määräala lainhuudatetaan heti saannon jälkeen. Tämän vuoksi saaja omistaa määräalan jo ennen lohkomista. Voidaan siis sanoa, että Suomen lohkomisessa ainoastaan rekisteröidään jo muuttuneet omistussuhteet kiinteistörekisteriin.



## 9.6 Tilastotietojen vertailu

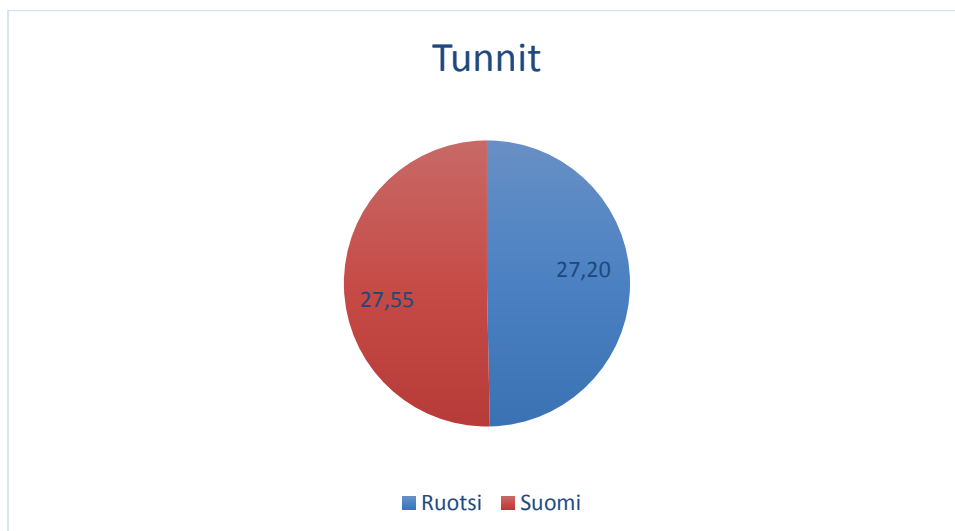
Tilastollisesti on vaikeaa tehdä vertailua maiden lohkomisprosessien välillä, koska maista ei löydy tilastoja, jotka käsittelevät koko lohkomisprosessia. Lisäksi Suomen lohkomistilastot kattavat myös yhteis- ja siirtolohkomiset, kun taas Ruotsin lohkomiset käsittelevät ainoastaan yhden määräalan lohkomisia. Suomessa Maanmittauslaitos tekee myös merkittävästi enemmän toimituksia verrattuna Ruotsin Maanmittauslaitokseen, joten tilastot eivät anna todenmukaista kuva siitä, kumman maan toimitusmenettely on esimerkiksi nopeampi.

Vertailussa tilastot on rajoitettu käsittelemään ainoastaan lohkomisia, jotka ovat loppuunsaatettu vuoden 2014 sisällä. Tilastot eivät sisällä lohkomisia, jotka ovat peruttuja tai ovat rauenneita.



*Kaava 1. Kaavio kuvastaa lohkomistoimituksien kestoajojen mediaanit vuodelta 2014.*

Tilastoista käy ilmi, että lohkomisprosessien kestoajat ovat hyvin samanlaisia. Ruotsissa kestoajat ovat hieman pienempiä verrattuna Suomen kestoaikoihin, mutta suurin ero on vain 0,74 viikkoa. Tilastoista on vaikea päätellä, kumman maan lohkomisprosessi on tehokkaampi.



*Kaava 2. Toimitusinsinöörin keskimääräinen työaika yhtä lohkomista kohden.*

Keskimääräisesti Suomessa käytettiin vuonna 2014 27,55 tuntia jokaista toimitusta kohden. Ruotsissa käytettiin keskimääräisesti 27,20 tuntia jokaista lohkomistoimitusta kohden. Myös käytettyjä työaikamääriä tarkasteltaessa on hyvin vaikeaa päätellä, kumman maan lohkomisprosessi on tehokkaampi.

On mielenkiintoista huomata, että molemmissa maissa syntyy paljon joutoaikaa toimituksessa. Toimitusinsinöörin käytettävä työaika toimituksessa on ainoastaan murto-osa sen kestoajasta. Tosin on muistettava, että on mahdotonta suorittaa toimitusta jatkuvana prosessina, koska muun muassa tiedottaminen ja valitusajat venyttävät prosessien kestoajaa.

## 9.7 Hinnoittelu

Lohkomistoimituksien hintavertailussa kävi ilmi, että Ruotsissa lohkomistoimitus on merkittävästi kalliimpi kuin Suomessa. Suomessa yksi lohkominen maksaa keskimääräisesti 1564 euroa, kun taas Ruotsissa sama toimenpide maksaa keskimäärin 31827 kr. (kirjoitushetkellä noin 3422 euroa).

Hintaero saattaa osittain johtua siitä, että Ruotsissa asianosaiset voivat valita, josko he maksavat toimituksesta kiinteän hinnan tai käytettyyn ajan mukaan. Suomessa lohkomisesta maksetaan aina kiinteän hinnan mukaan. Hinta määrätään lohottavien

määräalojen pinta-alan mukaan. Tämän vuoksi pienet, mutta aikaa vievät lohkomiset, ovat halvempia Suomessa kuin Ruotsissa, jossa toimituksesta veloitetaan käytetyn ajan mukaan. Muita syitä lohkomisien hintaeroihin ovat vaikeita löytää.

## 10. Ehdotuksia Suomen lohkomisprosessin tehostamiseen

Tilastoista käy ilmi, että lohkomisprosessien erot eivät merkittävästi vaikuta lohkomisen kesto-aikaan. Selkein ero Suomen ja Ruotsin lohkomisprosessien välillä on Ruotsin lohkomisprosessin joustavuus. Ruotsissa voidaan soveltaa yksinkertaista toimitusmenettelyä helpommissa lohkomisissa, kun taas vaativimpien lohkomisien toimitusmenettely on tiukempi ja muistuttaa Suomen toimitusmenettelyä. Suomessa taas toimitus seuraa aina vakiintunutta mallia riippumatta siitä, miten vaikea tai laaja toimitus on.

Ehdotuksilla, jotka esitellään tässä kappaleessa, yritetään parantaa Suomen lohkomisen joustavuutta. Helpoimmissa ja pienissä lohkomistoimituksissa olisi hyvä, jos voitaisiin soveltaa nykyistä kevyempää toimitusmenettelyä. Vaativat lohkomiset seuraisivat vakiintunutta toimitusmenettelytapaa. Toisin sanottuna, toimitusinsinöörin pitäisi pystyä räätälöimään lohkomistoimitusta vastaamaan toimituksen vaativuutta ja laajuutta.

### 10.1 Kokoukseton lohkominen

Kokouksettomana lohkomisen voidaan katsoa olevan Ruotsin toimitusmenettelyn suurin etu verrattuna Suomen menettelytapaan. Ruotsissa, lohkomisissa ja kiinteistön-järjestelyissä, joissa lohkominen voidaan suorittaa hakemuksen ja muiden sopimuksien mukaan, ei ole tarvetta pitää toimituskokousta. Toimituskokous pidetään ainoastaan silloin, kun se helpottaa lohkomisen suorittamista. Esimerkkeinä tästä ovat tilanteet, jolloin on helpompaa kutsua asianosaiset kokoukseen ja ratkaista kaikki asiat kokoustilaisuudessa sen sijaan, että yritettäisiin ratkaista asiat puhelimitse. Tavallisin syy kokouksenpitoon on asianosaisten erimielisyydet asiasta tai epäselvyydet kiinteistönmuodostamisessa. Tapaamisissa tehtyihin päätöksiin viitataan, kun laaditaan pöytäkirja toimituksesta.

Helppoissa ja yksinkertaisissa toimituksissa, joissa ei esiinny vaikeita juridisia kysymyksiä, on mahdollista, että erillinen mittaushenkilöstö suorittaa toimituksessa tehtävät tekniset toimenpiteet ilman, että itse toimitusinsinööri on käytävä paikanpäällä. Toimitusinsinööri laatii tämän jälkeen pöytäkirjan ennalta sovitusta asioista, kuten esimerkiksi rasitteista ja muista suoritetuista toimenpiteistä, kuten esimerkiksi rajan merkitsemisestä. Toimitusinsinöörin läsnäoloa tarvitaan esimerkiksi, kun vanhat rajat ovat epäselviä tai jos laaditaan toimitusta koskeva sopimus.

Ruotsin menettelytapa mahdollistaa sen, että toimitusinsinööri voi käsitellä useampia toimituksia päivässä, koska suurin osa toimituksesta on jo tehty ilman, että se olisi vaatinut toimitusinsinöörin läsnäoloa. Tosin kokoukseton lohkominen ei tarkoita sitä, etteikö toimitusinsinööri osallistuisi toimitukseen ennen päätöksentekoa. Toimitusinsinöörin tehtävänä on valvoa, että lohkominen ja kiinteistönmuodostamispäätös suoritetaan laillisesti ja asianosaisten toivomuksien mukaan.

Yksi Suomen lohkomisprosessin ongelmakohtista on, että kiinteistönmuodostamispäätöksenteko voidaan ainoastaan tehdä kokoustilaisuudessa. Toimitusinsinöörillä voi olla vaikeuksia varata kokoukselle sopiva ajankohta, joka sopisi niin asianosaisille kuin itse toimitusinsinöörille. Tämän vuoksi toimitusajat venyvät. Soveltamalla Ruotsin toimitusmenettelyä voitaisiin ratkaista toimituskokouksen ajanvaraukseen liittyvät ongelmat.

Kokouksettomaan lohkomisen käyttöönotto Suomessa vaatisi lainsäädännöllisiä muutoksia. Suomen kiinteistönmuodostamislain 172 §:n mukaan, jokaisen toimituksen yhteydessä on pidettävä kokous. Lisäksi vaaditaan myös, että lohkomisessa on pidettävä kokous, jotta toimitukseen kohdistuvia asioita voidaan käsitellä ja ratkaista. Kiinteistönmuodostamislain 173 §:n mukaan toimitus katsotaan aloitetuksi, kun ensimmäinen kokous on aloitettu. Nämä säännökset rajoittavat mahdollisuuksia suorittaa lohkominen ilman kokousta ja niitä tulisi muuttaa, jotta Suomessa voitaisiin siirtyä kokouksettomaan lohkomiseen. Tämän lisäksi lainsäädännön pitäisi myös antaa mahdollisuus sopia asioista tapaamisissa ja yhteydenotoissa asianosaisten kanssa.

Tosin kokouksenpidon merkitystä ei pidä aliarvioida. Monissa lohkomisissa kokoustilaisuus on ainoa kerta, kun toimitusinsinööri on yhteydessä toimituksen asianosaisiin. Henkilökohtainen yhteydenotto on tärkeää, koska se varmistaa, että asianosaiset ymmärtävät päätökset, jotka tehdään toimituksessa. Esimerkiksi sen, mihin ja mitkä rasitteet perustetaan. Lisäksi monet päätökset perustuvat maastokatselmukseen, joka yleensä tehdään kokouksen yhteydessä. Esimerkiksi, jos perustetaan tierasite, on oleellista, että rasitteen sijainti määräytyy kiinteistöllä vallitsevien olosuhteiden mukaan, jotta rasitetta voidaan käyttää tarkoituksenmukaisesti. Jos rasitteenperustaminen tapahtuisi ilman, että otettaisiin huomioon kiinteistön olosuhteita, on olemassa vaara, että perustettua rasitetta ei voida käyttää. Kokouksenpito antaa asianosaisille myös tilaisuuden kysyä toimitusinsinööriltä asioista, jotka ovat heille epäselviä.

## 10.2 Lainhuudon myöntäminen toimituksen yhteydessä

Ruotsissa lainhuudon edellytykset tutkitaan vasta lohkomistoimituksessa, koska lainhuuto voidaan myöntää ainoastaan, kun lohkominen on jo tehty. Toimitusinsinööri on vastuussa siitä, että saanto on tapahtunut laillisesti ja että saannonomistajalle voidaan myöntää lainhuuto. Tämän ansiosta suurin osa lainhuudon edellytyksistä on jo tutkittuja ennen, kun asia saapuu kirjaamisviranomaisen käsittelyyn.

Suomessa voitaisiin antaa toimitusinsinöörille valtuutus myöntää lainhuuto saannoille, joissa lainhuudon myöntäminen on rutiinia ja myöntämiseen ei liity juridisia epäselvyyksiä. Erikoistapauksissa täytyisi edelleen olla kirjaamisasioihin syvästi perehtyneitä henkilöitä, jotka käsittelevät tällaisia lainhuutoja. Esimerkiksi saannot, jotka perustuvat kauppaan, ovat usein hyvin yksinkertaisia eivätkä ne vaadi laajoja tutkimuksia. Lisäksi Suomen kaupanvahvistaja-menettelytapa varmistaa jo suurelta osin, että saanto on tapahtunut laillisesti. Myös sähköinen kiinteistökauppa varmistaa, että lainhuutohakemus on muodollisesti pätevä.

Vuoden 2014 tilastojen mukaan Suomessa tuli vireille 92115 lainhuutohakemusta, joiden ratkaisuaajan keskiarvo oli 89,4 päivää. Antamalla toimitusinsinöörille valtuudet

myöntää lainhuutoja saannoille, voitaisiin ainakin osittain helpottaa kirjaamisviranomaiseen kohdistuvat paineet ja samalla nopeuttaa lohkomisprosessia. Lainhuudon myöntäminen lohkomisen yhteydessä johtaisi siihen, että toimitusinsinöörin keskimääräiset työtunnit lisääntyisivät lohkomista kohden, koska toimitusinsinöörin työmäärä kasvaisi toimituksessa. Myönteinen vaikutus lainhuutomenettelyn muuttamisesta olisi, että lopetettujen toimituksien määrä kasvaisi, koska lainhuudatus tapahtuisi nykyistä nopeammin. Asianosaisille tämä tarkoittaisi sitä, että itse prosessi olisi nykyistä läpinäkyvämpi ja suoraviivaisempi, koska toimitus käsiteltäisiin ainoastaan yhdessä viranomaisessa.

### 10.3 Pöytäkirjan keventäminen

Ruotsissa pöytäkirjaan kirjoitetaan ainoastaan toimituksessa käsitellyt asiat. Suomessa taas pöytäkirjaan merkitään kaikki tiedot, jotka koskevat lohkomista. Muokkaamalla pöytäkirjoja siten, että ne käsittelevät ainoastaan niitä tietoja, jotka ovat asianosaisten kannalta olennaisia, saataisiin nykyistä yksinkertaisempi ja asianosaisille selkeämpi pöytäkirja. Ruotsin pöytäkirja on hyvä esimerkki käyttäjäystävällisestä asiakirjasta, jota sen periaatteita voitaisiin soveltaa Suomen pöytäkirjaan.

Ruotsissa tehdään toimituskartan tueksi toimitusselvitys, mistä käy ilmi, mitä kiinteistönmuodostaminen oikeasti käsittelee. Esimerkiksi, mitkä rasitteet ovat perustettuja, ketkä saavat oikeuksia ja miten rasite on merkitty kartalla. Tätä menettelyä voitaisiin myös soveltaa Suomessa, koska se on asiakasystävällinen tapa ja kuvaa toimituksessa tehdyt ratkaisut.

## Lähdeluettelo

Avgifter[Online]

<http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Avgifter/>

[Ladattu:25.3.2015]

Julstad,B.,2011. *Fastighetsindelning och markanvändning* (4 painos). Nordstedst Juridik AB.

Kaupanhavvistus.[Online]

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanhavvistus> [ladattu: 5.1.2015]

Kort & Matrikelstyrelsen 2006. *Dannelse og transaktioner vedrørende fast ejendom i de nordiske lande.*

Lainhuuto. [Online]

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto>)

[Ladattu 5.1.2015]

Lantmäteriet, 2015. *Handbok FBL*.[Online]

[http://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-fbl\\_2015-01-21.pdf](http://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-fbl_2015-01-21.pdf)

[Ladattu:1.2.2015 ]

Lohkominen Hinnasto [Online]

<http://www.maanmittauslaitos.fi/hinnasto/lohkominen> [ladattu 25.3.2015]

Maanmittauslaitos, 2014. *Kirjaamismenettely käsikirja* [Online]

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/tiedostolataukset/kiinteistot/kirjaamisasiat/kirjaamismenettelyn\\_kasikirja\\_20141010\\_final.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/tiedostolataukset/kiinteistot/kirjaamisasiat/kirjaamismenettelyn_kasikirja_20141010_final.pdf) [ Ladattu 5.1.2015]

Maanmittauslaitos, 2014. *Toimitusmenettelyn käsikirja- Yleistä* [Online]

<http://www.maanmittauslaitos.fi/toimitusmenettelynkasikirja> [Ladattu:. 11.10.2014 ]

Maanmittauslaitos, 2014. *Toimitusmenettelyn käsikirja- Lohkominen* [Online]

<http://www.maanmittauslaitos.fi/toimitusmenettelynkasikirja> [Ladattu:11.10.2014 ]

Niemi, M., 2002. *Maakaaren järjestelmä I Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset.* Sanoma Pro Oy

Salo, M., 2014. *Kiinteistökaupan esisopimukset ja niiden suhde ehdolliseen kiinteistökauppaan.* Pro gradu tutkielma. Lapin yliopisto, Oikeustieteiden tiedekunta.

Strömberg, V., 2011. *Förrättningskostnader i praktiken.* Maisteritutkinto, Kungliga tekniska högskolan, institutionen för Fastigheter och byggande.

Todistuslausuma. [Online]  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanvahvistus/todistuslausuma> [ladattu: 5.1.2015]

#### Suomen säädöskokoelma

Kiinteistönmuodostamislaki.	12.4.1995/554.	<a href="http://www.finlex.fi">www.finlex.fi</a>
Maakaari	12.4.1995/540.	<a href="http://www.finlex.fi">www.finlex.fi</a>
Kiinteistönmuodostamisasetus.	20.12.1996/1189.	<a href="http://www.finlex.fi">www.finlex.fi</a>
Laki Kaupanvahvistajista.	24.7.2009/573	<a href="http://www.finlex.fi">www.finlex.fi</a>

#### Ruotsin säädöskokoelma

Fastighetsbildningslag.	1970:988	<a href="http://www.lagen.nu">www.lagen.nu</a>
Fastighetsbildningskungörelse	1971:762	<a href="http://www.lagen.nu">www.lagen.nu</a>
Jordabalk	1970:994	<a href="http://www.lagen.nu">www.lagen.nu</a>
Anläggningslag	1973:1149	<a href="http://www.lagen.nu">www.lagen.nu</a>

### **Kuvaluettelo**

Kuva 1. Yleiskuvaus lohkomisprosessista, joka perustuu saantoon. ....	15
Kuva 2. Yleiskuvaus lohkomisesta, joka tehdään omiin nimiin .....	16
Kuva 3 . Eri kiinteistömuodostamispiteet kuvitettuina. Kiinteistöjen yhdistäminen vaati, että molemmilla kiinteistöillä on sama omistaja. ....	18
Kuva 4. Yleiskuva Ruotsin lohkomisprosessista, joka perustuu saantoon. ....	35

### **Kaavaluettelo**

Kaava 1. Kaavio kuvastaa lohkomistoimituksien kestoajojen mediaanit vuodelta 2014. ....	50
Kaava 2. Toimitusinsinöörin keskimääräinen työaika yhtä lohkomista kohden. ....	51

### **Taulukkoluetelo**

Taulukko 1. Taulukko lohkomisen hinnoittelusta Suomessa. Otettu maanmittauslaitoksen sivuilta .....	17
Taulukko 2. Taulukko esittelee eri henkilöstöiden tuntihinnoittelut.[Lantmäteriet 25.3.2015]	39
Taulukko 3. Ylempi prosessi kuvaa Suomen toimitusmenettely. Alempi prosessi on Ruotsin toimitusmenettely .....	49



