

”Neuvottelu viranomais- ten kanssa ja toimitus- insinöörin mahdollisuus tehdä puolueettomasti painotuksia yksityisen ja yleisen edun välillä toi- mivat erittäin hyvin.”

Tarpeelliset rasitteet tai yhteisiä lait-
teita teitä, vesijohtoa ja viemäriä varten
tulee myös muodostaa maanmittaustoi-
mituksessa, jotta uuden alueen voidaan
katsoa olevan sopiva.

Kaava- ja maankäyttöehdot

Kiinteistönmuodostamista alueella, jossa
on detaljikaava tai alueellisia määräyksiä,
ei saa tehdä vastoin kaavaa tai määräyksiä.
Pieniä poikkeamia kuitenkin sallitaan, el-
lei se ei ole vastoin kaavan tai määräysten
tarkoitusta. Kiinteistörajajen täytyy esim.
noudattaa korttelialueen ja yleisen alueen
välistä rajaa ja kiinteistöjen täytyy vastata
kaavassa määrättyä tarkoitusta.

Kun kiinteistö muodostetaan alueel-
la, jossa on luonnonsuojelu- tai muita
erityisiä määräyksiä maankäytöstä, kiin-
teistönmuodostamista ei saa tehdä siten,
että se on vastoin määräysten tarkoitusta.
Esimerkiksi alueella, jossa on rantasuojaja
(*strandskydd*), ei saa suorittaa mitään
toimenpiteitä vastoin rantasuojajan tarkoi-
tusta. Yleinen rantasuojaja-alue on 100 m,
mutta sitä voidaan laajentaa 300 metriin
rantaviivasta.

Myös kiinteistönmuodostamisessa
kaava-alueen ulkopuolella tulee toimitus-
insinöörin tehdä suunnitelmallisuushar-
kinta. Kiinteistöä ei saa muodostaa, jos
toimenpide tulisi vaikeuttamaan alueen
tarkoituksenmukaista käyttöä, aiheutta-
maan epäsovivaa asutusta tai vaikeutta-
maan alueen tulevaa kaavoitusta.

Neuvonpito

Toimitusinsinööri vastaa yleisten ja suun-
nitelmallisten ehtojen arvioimisesta.

Tämän vuoksi tarvitaan tietoa maan-
käyttöä säätelevistä määräyksistä. Toimi-
tusinsinöörin tulee sen vuoksi tarpeen
mukaan neuvotella niiden viranomaisien
kanssa, jotka ovat vastuussa eri maankäy-
tön määräysten soveltamisesta. Kaavoitus-
ja rakennuskysymyksistä tulee neuvotella
kunnan rakennuslautakunnan kanssa.
Rakennuslautakunnalla on veto-oikeus
kiinteistönmuodostamisessa kaavoitetun
alueen ulkopuolella. Jos rakennuslau-
takunta katsoo, että rakennuslupaa ei

voida myöntää, ei toimitusinsinööri voi
myöskään lohkoa toivottua aluetta.

Toimitusinsinöörin tulee siinä tapauk-
sessa jättää toimitus sikseen: kauppa tulee
pätemättömäksi ja purkautuu. Lainhuutoa
ei voida myöskään myöntää. Kun on kyse
rantasuojajamääräysten soveltamisesta,
neuvottelu tapahtuu lääninhallituksen
kanssa ja jos on kyse liittymästä yleiselle
tielle, neuvotellaan tielaitoksen kanssa.

Loppukommentit

Kerrotulla sopivuusharkinnalla ja toimi-
tusinsinöörin vastuulla muodostaa uusia
ja järjestää uudelleen kiinteistöjä sopiviin
yksiköihin on perustavaa laatua oleva
merkitys siihen positiiviseen kehitykseen,
joka meillä on ollut Ruotsin kiinteistön-
muodostustoimintaan. ”Markkinoilla” on
kysyntää toimitusmuodolle, joka sisältää
sopivuusharkintaa esim. asuntorakenta-
misessa, infrastruktuurin laajenuksessa
ja kolmiulotteisessa kiinteistönmuodos-
tuksessa. Neuvottelu viranomaisien
kanssa ja toimitusinsinöörin mahdolli-
suus tehdä puolueettomasti painotuksia
yksityisen ja yleisen edun välillä toimivat
erittäin hyvin. Sitä aikaa toimituksesta,
joka menee selvitykseen, neuvotteluihin
ja sopivuusharkintaan, asiakkaamme
harvoin asettavat kyseenalaiseksi. Pää-
telmäni on, että tässä osassa prosessia
kiinteistönomistajat näkevät sekä hyödyn
että arvon, kun me Lantmateriverketissä
lisäämme Ruotsin kiinteistöjen – maan ja
veden – käyttötehokkuutta ja tarkoituk-
senmukaisuutta.

**Kirjoittaja on kiinteistöosaston
markkinointipäällikkö Gävlessä
Lantmateriverketissä. Hän on
aikaisemmin työskennellyt mm.
piiri-insinöörinä Gävlen maanmit-
taustoihimistossa. Hän on ollut myös
Ruotsin maanmittariyhdistyksen
puheenjohtaja ja osallistunut run-
saasti kansainväliseen ja erityisesti
pohjoismaiseen yhteistoimintaan.**



© LNV Sverige

Pauli Karvinen

OSITTAMISRAJOITUKSILLA tarkoite-
taan yleisesti osittamisen edellytyksiä eli
niitä seikkoja, joiden vallitessa kiinteis-
tönmuodostustoimitus voidaan tehdä.

Nimensä mukaisesti ne koskevat osit-
tamistoimituksia, joita ovat lohkominen ja
halkominen. Toimituksen lopputuloksena
aikaisempi kiinteistö jakautuu useammak-
si uudeksi kiinteistöksi.

Luonteeltaan osittamisen edellytykset
kuuluvat toimituksen asiallisiin edelly-
tyksiin. Kiinteistönmuodostamislakiin
(KML) sisältyy osittamisen edellytysten
luonteisten osittamisrajoitusten lisäksi
myös sellaisia osittamisrajoituksia, joilla
pyritään ohjaamaan toimituksen loppu-
tulosta sellaiseksi, että uudet kiinteistöt
olisivat käytön kannalta mahdollisimman
tarkoituksenmukaisia.

Osittamisen vapaudesta kaavoituspoliittisiin osittamisrajoituksiin

Eri aikoina osittamisrajoitusten olemassa-
oloa tai niiden poistamista on perusteltu
erilaisilla yhteiskunnallisilla tavoitteilla,
kuten valtion verotulojen ja maatalous-
väestön toimeentulon turvaamisella,
väestönkasvun edistämällä, maattoman
väestön maansaannin edistämällä sekä
kaavoituksen ja asutuksen muun järjes-
tämisen tukemisella. Yhteiskunnallisten
tavoitteiden muuttuessa voimassa olleet
osittamisrajoitukset saatettiin todeta
tarpeettomiksi tai jopa vahingollisiksi
muiden yhteiskunnallisten tavoitteiden
vuoksi, jolloin ne kumottiin tai niitä ai-
nakin merkittävästi muutettiin.

Kaavoituspoliittiset osittamisrajoitukset

Kun rakennuslaki (RakL) 1950-luvun
lopussa ja kaavoitusalueiden jakolaki
(KaavJL) vuonna 1960 tulivat voimaan,
pidettiin tarpeellisena osittamista rajoit-
tamalla pyrkiä ohjaamaan määräälojen
luovutusta, jakosopimusten tekoa ja
kiinteistöjen halkomista kaavoituksen,
suunnitelmallisen rakentamisen sekä
asutuksen ja maankäytön muun järjes-
tämisen tukemiseksi erityisesti kaupun-
kien asemakaava-alueiden ulkopuolella.
Osaltaan kaavoituspoliittisia osittamis-
rajoituksia pidettiin tarpeellisina myös
maaseudun rakennuslupaviranomaisien

TARVITAANKO OSITTAMISRAJOITUKSIA?

Eri aikoina osittamisrajoitusten olemassaoloa tai niiden poistamista on perusteltu erilaisilla yhteiskunnallisilla tavoitteilla. Niiden muuttuessa osittamisrajoitukset saatettiin todeta tarpeettomiksi tai jopa vahingollisiksi muiden yhteiskunnallisten tavoitteiden vuoksi, jolloin ne kumottiin tai niitä ainakin merkittävästi muutettiin.

asiantuntemuksen puutteen ja päätöksentekoon liittyvän epävarmuuden sekä rakennusvalvonnan puutteellisuuden vuoksi. KaavJL:iin sisältyivätkin yksityiskohtaiset osittamisrajoitukset. Näiden ns. kaavoituspoliittisten osittamisrajoitusten tarkoituksena oli ohjata osittamistoimittuksilla tapahtuvaa uusien kiinteistöjen muodostamista siten, että muodostamisessa otetaan huomioon rakennuslainsäädännöstä, varsinkin kaavoituksesta, johtuvat seikat.

Alkuaan KaavJL:ssa oli omat osittamisrajoitussäännökset toteutettua asemakaava-alueita, toteuttamatonta asemakaava-alueita, rakennuskaava-alueita, rantakaava-alueita, yleiskaava-alueita, seutukaava-alueita, taaja-asutusalueita ja rakennuskieltoaluetta sekä sellaista ranta-alueita varten, jolle rantakaavan laatiminen oli tarpeellista ja sellaista seutukaava-alueita varten, jolle oli erikseen annettu rakentamisrajoitus. Lisäksi maalaiskunnan ja kaupungin haja-asu-

tusalueita varten oli omat rakennuslaista johdetut osittamisrajoitukset.

Käytännössä tällaiset kaavoitukseen liittyvät rajoitukset muodostuivat jopa kymmenien vuosien mittaisiksi. Rantakaavan tarpeellisuusalueella rakennuskieltoon verrattava tila oli luonteeltaan pysyvä. Näiden erilaisten osittamisrajoitusten vuoksi hyvin laajoilla alueilla tapahtunut kiinteistömuodostamisen ”jäädäyttäminen” aiheutti huomattavia haittoja kiinteistöjärjestelmän ajantasaisuudelle ja luotettavuudelle sekä maanomistajille ja viranomaistoiminnoille. Oli epärealistista odottaa, että myös määräalojen luovutus ja kiinteistöjen jakaminen seisahtuivat vastaavaksi ajaksi kuin alueiden maankäytön kaavallinen suunnittelu oli keskeneräinen. Eri syistä tapahtuneiden määräalojen luovutusten ja kiinteistöjen jakosopimusten tekemisten johdosta alkoi muodostua yhä suurempi joukko määräaloja, joita koskevana ainoana dokumenttina oli luovutuskirja. Luovutuskirjassa määräälan ulottuvuus saattoi olla määriteltynä ainoastaan viittauksella maastoon pantuihin merkkeihin.

Lainsäätäjän tarkoitus, jonka mukaan osittamisrajoitusten vuoksi lohkomatta jätettyjen määräalojen kaupat olisivat tulleet puretuiksi KaavJL 30 §:n nojalla, ei juurikaan toteutunut. Luovutussopimusten purkamiset olivat harvinaisia. Jo uuden KML:n valmistelun kestäessä 1990-luvun alussa tehtiin KaavJL:iin muutoksia, joilla väljennettiin osittamisrajoituksia siten, että rajoitukset kohdistuivat aikaisempaa selvemmin vain rakennuspaikoiksi tarkoitettujen määräalojen lohkomiseen. Näiden lainmuutosten tarkoituksena oli parantaa kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta ja ajantasaistaa eri alueiden omistusten rekisteröintiä. Luovutetut määräalat pyrittiin muodostamaan kiinteistöiksi, jolloin ne tulivat myös lainhuudatuksen piiriin. Osittamisrajoitukset pyrittiin kohdistamaan vain niihin tapauksiin, joissa tarkoituksenmukaisuussyistä oli tärkeää ohjata kiinteistömuodostamista. Tämä tavoite jäi kuitenkin vaillinaiseksi.

Osittamisrajoitusten funktio muuttui vähitellen

Merkillepantavaa on, että edellä mainittua KaavJL:n muutosta koskevan hallituksen esityksen perusteluissa ensi kerran



Kuva: Eero Hirvonen

NYKYISTEN OSITTAMISRAJOITUSTEN SOVELTAMINEN ERÄIDEN ESIMERKKITAPAUSTEN VALOSSA

Ilmeisesti aikaisemmasta KaavJL:n aikaisesta toimituskäytännöstä johtuu, että nykyisiä osittamisrajoituksia sovelletaan kovin ahtaasti, eikä rohjeta harkita, aiheuttaako lohkominen todellakin laissa tarkoitettuja haitallisia vaikutuksia maankäyttöön tai kaavojen toteuttamiseen.

MILLOIN LOHKOMINEN VAIKEUTTAA ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISTA

Seuraavassa on eräin esimerkkitapauksin otettu kantaa siihen, milloin ranta-asemakaava-alueella suoritettun lohkomisen voidaan katsoa vaikeuttavan asemakaavan toteuttamista, milloin taas tällaista vaikutusta ei ole. (Kuvassa ote kyseisestä kaavasta.)

- 1) Jos lohkomisen suorittamisen johdosta joudutaan suorittamaan uusi (toinen) kiinteistönmuodostamistoimitus alueen ottamiseksi asemakaavan mukaiseen käyttöön, voidaan tällöin katsoa toimituksen vaikeuttavan kaavan toteuttamista. Esimerkiksi asemakaavan toteuttamista vaikeuttavana toimenpiteenä voidaan pitää lohkomisen suorittamista rakennuskorttelissa siten, että ohjeellinen rakennuspaikka jakaantuu sellaisiin osiin, ettei muodostettu lohkokiinteistö täytä kaavassa rakennuspaikalle asetettuja vaatimuksia, vaan tarvitaan lisäluovutuksia tai rakennuspaikan osan lunastustoimitus.
- 2) Rakennuskorttelialueen ulkopuolella eli kaavassa yleiseksi alueeksi osoitetulla alueella (katu, puisto jne.) tai esimerkiksi M-alueeksi osoitetulla alueella ei määräalan tilaksi lohkomisen muuta ko. alueen maankäytöllistä tilannetta eikä lohkomisen vaikeuta näin ollen kaavan toteuttamista.

Omistajan oikeus käyttää tällaista aluetta ja alueen käyttötapa ovat kiinteistöjaotuksesta riippumattomia ja määräytyvät MRL:n säännösten mukaan. Samoin kunnan oikeus yleisen alueen toteutta-



miseen on kiinteistöjaotuksesta riippumaton. Kunta saa ja sen tulee hankkia alue omistukseensa samalla tavalla siitä riippumatta, kuka sen omistaa ja mihin kiinteistöön alue kuuluu. Professori Pietilä on väitöskirjassaan *Tonttikisterikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan* (s. 187–189) seikkaperäisesti käsitellyt tällaista tilannetta. Vaikka kaavan toteuttamisen näkökulmasta lohkominen näyttää epätarkoituksenmukaiselta, niin omistuksen selkeyden ja rekisteröimisen kannalta lohkomisen voi olla hyvinkin perusteltua varsinkin niissä tilanteissa, joissa yleisen alueen toteuttaminen ei ole näköpiirissä.

- 3) Vaikeuttaako kaavan toteuttamista sellainen lohkomisen, jossa asemakaava-alueella (erityisesti ranta-asemakaava-alueella) muodostetaan luovutettu määrääla, johon sisältyy kaavassa eri tarkoituksiin osoitettuja alueita, yhdeksi lohkokiinteistöksi.

Asemakaava osoittaa (kaavassa määrätään), mihin tarkoitukseen tiettyä asemakaavaan sisältyvää aluetta saadaan käyttää. Kaava siis osoittaa sitovasti MRL:n nojalla

alueen käyttömahdollisuuden kiinteistöjaotuksesta ja omistajasta riippumatta, eikä tätä käyttömahdollisuutta ja käyttöönottoa muuta omistajan tai kiinteistöjaotuksen muuttaminen.

Jos henkilö A omistaa ranta-alueella 4 ha:n suuruisen kiinteistön X (esimerkkikaavassa RN:o 2:7) ja alueelle tulee ranta-asemakaava siten, että kaavan mukaan kiinteistön X alueeseen sisältyy 1 rakennuspaikka (2 000 m²), M- aluetta, VP/yk- aluetta sekä kaavan ulkopuolista aluetta, A saa käyttää kiinteistönsä kuuluvaa aluetta kaavan edellyttämällä tavalla ilman, että rakennuspaikka tai muut kaavan mukaiset alueet lohotaan eri kiinteistöiksi.

Jos A myy kiinteistön X henkilölle B, myös B saa käyttää ostamaansa kiinteistöä kaavan mukaisesti eri tarkoituksiin ja yhteiskäyttöalue VP/yk toteutetaan samalla tavoin kuin alueen ollessa A:n omistuksessa.

Entä, jos em. 4 ha:n alue ei olisi sikaan kiinteistön X koko alue, vaan sen erillinen palsta tai vain "tavallinen" määrääla kiinteistöstä X, jonka B on ostanut. Pitäisikö kyseinen B:n ostama erillinen palsta tai "tavallinen" määrääla nykyisten osittamisrajoitusten mukaan lohkoa useaksi eri kiinteistöksi eli vaikeuttaisiko lohkomisen yhdeksi kiinteistöksi kaavan toteuttamista? Mielestäni ei pidä. Lohkomisella yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi ei ole missään suhteessa vaikutusta alueiden kaavan mukaiseen käyttöön tai muutoin kaavan toteuttamiseen. Voidaan todeta vieläpä niin, että määräalan omistajan ja kaavan toteuttamisen kannalta lohkomisen ei aiheuta mitään oikeudellista laatua olevia muutoksia. Omistaja ja kiinteistöjärjestelmän selkeys edellyttää määräalan lohkomista. Se ei kuitenkaan edellytä määräalan muodostamista useaksi eri kiinteistöksi. Määräalan omistaja voisi käyttää aluettaan ja kaavaa toteutettaisiin samalla tavoin myös siinä tapauksessa, että määrääla jätettäisiin lohkomatta.

KaavJL:n ja RakL:n säätämisen jälkeen nimenomaisesti lausuttiin, että rakentamisen ohjailu tapahtuu rakennuslupamenettelyn kautta eikä maanmittaustoitimuksessa lainkaan ratkaista kysymystä rakentamisoikeudesta. Aikaisemmin KaavJL:n tiukkoja osittamisrajoituksia oli perusteltu erityisesti sillä, että mikäli määräala muodostettiin kiinteistöksi, rakennuslupa- tai poikkeuslupaviranomainen joutuu myöntämään rakennusluvan tai poikkeusluvan sen johdosta, että määräalan omistaja oli saanut määräalansa lohkoksi. Myös hallintokäytäntö oli mennyt tähän suuntaan.

Edelleen lainmuutoksen perusteluissa todetaan, ettei kiinteistöjen muodostamatta jättämisellä voida sitovasti vaikuttaa määräalan omistajan maankäyttöön. Toisaalta lain perusteluissa todetaan myös, että määräalan omistajan kannalta olisi epätarkoituksenmukaista, jos nimenomaisesti rakentamista varten hankittu määräala muodostettaisiin kiinteistöksi, mutta sille ei rakennuslainsäädäntöön sisältyvien määräysten johdosta kuitenkaan saisi rakentaa. Siten tämän lainmuutoksen yhteydessä osittamisrajoitusten funktiota arvioitiin määräalan omistajan ja toimitus-ekonomian näkökulmasta. Lainmuutos lopetti osittamisrajoitusten osalta kehitysjakson, jolloin osittamisrajoitusten tarkoitusta harkittiin suppeasti RakL:n maankäyttörajoitusten näkökulmasta.

Osittamisrajoitussäännösten epätarkoituksenmukaisuuteen ja haitallisuuteen määräalojen lohkomatta jäämisen johdosta oli tosin jo paljon aikaisemmin kiinnitetty huomiota. Vuonna 1967 annetussa tilojen osittamisen rajoittamista koskevassa hallituksen esityksessä (lakiesitystä eduskunta ei kuitenkaan hyväksynyt) eräänä vaihtoehtona ehdotettiin, että ”määräalan saantoa koskeva oikeustoimi katsottaisiin sen tekemisestä alkaen lopulliseksi jo ennen osittamislupa-asian ratkaisemista. Tällöin luvan epääminen johtaisi siihen, että kiinteistöihin tulisi kuulumaan sellaisia niistä luovutettuja määräaloja, joita ei voida erottaa itsenäisiksi kiinteistöiksi. Tällainen asianlaite aiheuttaisi kuitenkin suurta sekavuutta kiinteistöoloissa ja taloudellisia tappioita tällaisten maa-alueiden omistajille.”

Samassa hallituksen esityksessä käsiteltiin KaavJL 30 §:ssä säädetyin määräalan luovutussopimuksen purkumenettelyn toimivuutta. Tämän osalta todettiin, ”ettei mainittua järjestelmää kuitenkaan voida pitää tyydyttävänä, joskaan sen epäkohdat eivät tämän lain lyhyestä voimassaoloajasta johtuen vielä ole sanottavasti tulleet esille.” Siten jo seitsemän vuotta KaavJL:n

voimaan tulon jälkeen olivat nähtävissä ne epäkohdat, jotka sisältyivät KaavJL:n osittamisrajoitussäännöksiin ja jotka sittemmin toteutuivat.

Taloudellisen käyttöyksikön ja kiinteistön välisestä suhteesta

Maan taloudellista käyttöä on muun muassa maatalouden ja metsätalouden harjoittaminen, alueen käyttö rakennuspaikkana tai maa-ainesten otto- ja paikkana jne. Taloudellisella käyttöyksiköllä tarkoitetaan sellaista maa- ja vesialuetta, jonka puitteissa edellä mainittuja taloudellisia toimintoja harjoitetaan. Tyypillisiä taloudellisia käyttöyksiköitä ovat esimerkiksi maatila, metsätila ja rakennuspaikka. Taloudellinen käyttöyksikkö voi olla kiinteistö, sen alueellinen osa (vuokrattu alue, erillinen palsta), luovutettu määräala taikka se voi koostua useammasta kiinteistöstä tai määräalasta. Esimerkiksi maatalaan kuuluu varsin tavallisesti useita kiinteistöjä. Asuinrakennuksen rakennuspaikka voi olla kiinteistöstä vuokrattu alue, kiinteistön erillinen palsta tai se voi koostua useasta kiinteistöstä.

Voimassa oleva maankäyttöä ohjaava lainsäädäntö edellyttää vain yhdessä poikkeustapauksessa, että taloudellinen käyttöyksikkö käsittää yhden kiinteistön. Tällainen säännös sisältyy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 81 §:n 1 momenttiin, jonka mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Vain tässä tapauksessa rakentamisen yksikkönä tulee olla rekisteritontti.

Lohkomisen määräalan omistajanvaihdosprosessin kannalta

Ennen uuden maakaaren (MK) ja kiinteistönmuodostamislain voimaantuloa lainhuudatuksen välttämättömänä edellytyksenä oli, että luovutettu määräala muodostettiin lohkomalla tilaksi tai tontinmittauksella ja tontin rekisteröimisellä asemakaavan mukaiseksi tontiksi. Määräalan lohkomisella tai tontinmuodostuksella oli tällöin se merkitys, että ne olivat yksi vaihe omistajanvaihdosprosessissa. Uusi maakaari poisti kiinteistönmuodostuksesta tämän määräalan omistajanvaihdokseen liittyvän merkityksen. Määräalan omistaja on velvollinen hakemaan määräalan saannolle lainhuudon kiinteistönmuodostuksesta riippumatta.

Päinvastoin kuin aikaisemman lainsäädännön aikana lohkomisen on nykyään mahdollista vasta, kun määräalan saannolle on saatu lainhuuto. Lohkomisella ei

myöskään ole välitöntä vaikutusta määräalan luovutuksen pysyvyyteen. Määräalan kaupan purkamiseen sovelletaan samoja maakaaren kiinteistön virhettä koskevia määräyksiä siitä riippumatta, onko määräalasta jo muodostettu kiinteistö vai ei ja onko määräala lainhuudatettu vai ei (MK 13:2 §). Eri asia on, että luovutuksen kohteena olevassa määräalassa tai kiinteistön määräosassa voi ilmetä lohkomisen tai halkomisen yhteydessä MK 2:18 §:n 6 kohdassa tarkoitettu vallintavirhe. Jos ostaja ei voi käyttää hankkimaansa rakentamiseen tarkoitettua määräalaa tai kiinteistön määräosaa MRL:sta johtuvien rajoitusten vuoksi rakentamiseen, tällöin määräalaa tai määräosaa ei nykyisten osittamisrajoitusten vuoksi muodosteta kiinteistöksi. Sama koskee myös muuta määräalaa tai määräosaa, jota ei KML 4 luvun mukaisten rajoitusten vuoksi voida muodostaa kiinteistöksi. Kysymys näissä tapauksissa on kuitenkin siitä, että kaupan kohteena olevassa määräalassa tai määräosassa on sellainen vallintavirhe, joka tulee ilmi lohkomisen tai halkomisen yhteydessä ja johon ostaja voi vedota MK:n säännösten perusteella, jollei hän ole ollut tietoinen eikä hänen voida olettaa tienneen rajoituksesta (MK 2:22.2 §). Lisäksi on huomattava, ettei kyseinen virhe tee luovutusta mitättömäksi, vaan virheen vaikutukset ratkaistaan MK 2 luvun 18 §:n 2 momentin nojalla erikseen sopimalla tai oikeudenkäynnillä.

Kiinteistönmuodostamislain keskeiset tavoitteet ja osittamisrajoitukset

KML:n keskeinen tavoite on saada maanomistusolot ja kiinteistöjärjestelmä mahdollisimman selkeiksi ja luotettavaksi ja maanomistusta ja kiinteistöjaotusta osoittavat rekisterit ajantasaisiksi. Yhtenä keinona näiden tavoitteiden saavuttamiseksi on määräalojen luovutuksen seurauksena muodostuneiden uusien omistusoikeusyksiköiden eli lainhuudatettujen määräalojen muodostaminen kiinteistöiksi tai niiden liittäminen määräalan omistajan ennestään omistamaan kiinteistöön. Tämä edellyttäisi, ettei virheettömiin, sitoviin määräalakauppoihin perustuvien määräalojen lohkomista tarpeettomasti estetä osittamisrajoituksilla, vaan alueen kaavoitustilanteesta riippumatta luovutuksen ollessa lopullisesti sitova määräala lohotaan. Sen sijaan lohkomisen suorittaminen olisi epätarkoituksenmukaista silloin, kun ennen lohkomista tai sen aikana havaitaan luovutuksen kohteessa sellainen MK 2 luvun mukainen laatu-, vallinta- tai muu virhe, joka saattaa aiheut-

taa luovutuksen purkautumisen. KML:ssa onkin varauduttu tällaisten virhetilanteiden esiintymiseen toisaalta siten, että tällaisten riitatilanteiden ilmetessä ennen lohkominen loppuunsaattamista asia on ratkaistava KML 184 §:n mukaisesti, ja toisaalta siten, että määräalan luovutuksen koskiessa rakennuspaikkaa lohkominen yhteydessä pyritään tarkistamaan määräalan kelpoisuus rakennuspaikaksi. Olisi-kin epätarkoituksenmukaista suorittaa lohkominen sellainen luovutuksen perusteella, joka purkautuu kaupan kohteessa olevan virheen perusteella.

Nykyisiin osittamisrajoituksiin sisältyy myös säännöksiä, jotka rajoittavat muihin kuin rakennustarkoituksiin tai määrittelemättömiin tarkoituksiin hankittujen määräalojen lohkominen (KML 35.2 §). Tällaiset rajoitukset perustuvat siihen virheelliseen ajatukseen, että määräalan lohkominen vaikuttaisi kaavan laatimiseen. MRL:n mukaan kaavoituksessa lähdetään kuitenkin maanomistajakohtaisesta tarkastelusta eikä kiinteistöjaotuksesta. Lohkomisen suorittaminen päinvastoin edistäisi maanomistajakohtaista tarkastelua ja helpottaisi kaavoitustyötä, kun luovutetut alueet ja niiden ulottuvuus ilmenisivät kiinteistörekisteritiedoista.

Tarvitaanko edelleen osittamisrajoituksia

Edellä on jo käsitelty tilanteita, joissa KML:n säännöksillä on tarkoituksenmukaista ohjata lohkominen suorittamista joko toimitusekonomisista syistä tai sen

vuoksi, ettei määräalan omistajan kannalta suoritettaisi epätarkoituksenmukaisia lohkominen. Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön uudistuminen ja uusi maakaari ovat tehneet varsinaiset kaavoituspoliittiset osittamisrajoitukset tarpeettomiksi. Myös rakennuslupaviranomaisten ja maankäytön ohjaamisesta vastaavien muiden viranomaisten asiantuntemuksen lisääntyminen sekä hallinto- ja oikeuskäytännön vakiintuminen vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä antavat aiheen tarkastella nykyisten osittamisrajoitusten tarpeellisuutta ja tarkoituksenmukaisuutta.

Enää ei rakentamisen eikä muun maankäytön ohjaaminen edellytä rajoituksia kiinteistönmuodostukseen, vaan tällainen ohjaaminen kuuluu rakennus- ja maankäyttöä koskevaan lainsäädäntöön ja siitä huolehtiminen ja siihen liittyvä ratkaisuvallta kuuluvat rakennuslupaviranomaisille ja muille maankäyttöä valvoville viranomaisille.

Kiinteistönmuodostamislakia koskevan hallituksen esityksen perusteluista on nähtävissä, että osittamisrajoituksia koskevat lain tavoitteet olivat osaksi selkeytymättömät ja keskenään jopa ristiriitaiset. Toisaalta hallituksen esityksessä korostettiin omistusoikeusyksiköiden kiinteistöiksi muodostamisen ensisijaisuutta ja niiden saamista viivytyksettä kiinteistörekisterijärjestelmän piiriin, mutta toisaalta tuotiin esille tarve tukea maankäytön suunnittelua ja ohjaamista myös osittamisrajoituksilla.

Osittamisrajoitussäännöksiä valmisteltaessa ei ollut vielä riittävää tietoa MK:n kiinteistön kaupan pysyvyyttä ja määräalan lainhuudatusta koskevista säännöksistä eikä myöskään tietoa MRL:n säännöksistä. Tämän vuoksi näiden säännösten vaikutusta osittamisrajoitussäännöksiin ei osattu ottaa riittävästi huomioon. Myöskään ei osattu ennakoida julkisen hallinnon paikkatietojärjestelmien kehittymistä ja tästä johtuvia vaatimuksia omistusoikeus- ja kiinteistöjaotuksen yhtenäisyydelle ja niitä koskevien rekisteritietojen ajantasaisuudelle.

Nykyisiin osittamisrajoitussäännöksiin liittyvät epäkohdat eivät tee osittamisrajoitussäännösten kaltaisia lohkominen ohjaamista koskevia säännöksiä täysin tarpeettomiksi. Tarkoituksenmukaisuus- ja toimitusekonomisista syistä sekä hallinnon palveluperiaatteeseen liittyen on hyödyllistä ja tarpeellista ohjata kiinteistöjen muodostamista lohkamalla niin, ettei määräalan omistajan kannalta tehdä epätarkoituksenmukaisia toimituksia. Säännöksiä tarkistettaessa on kuitenkin otettava huomioon, että lohkominen ensisijainen tarkoitus on omistusoikeusyksiköiden muodostaminen kiinteistöiksi, ja rekisterijärjestelmien ajantasaisuusvaatimus.

**Kirjoittaja on
Maanmittauslaitoksen ylijohtaja.
Sähköposti pauli.karvinen@
maanmittauslaitos.fi.**



Kuva: Sari Putkonen

Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön uudistuminen ja uusi maakaari ovat tehneet kirjoittajan mielestä varsinaiset kaavoituspoliittiset osittamisrajoitukset tarpeettomiksi.