

KIINTEISTÖASIAT MAAOIKEUDESSA



KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄ JA KIINTEISTÖJAOTUS

KIINTEISTÖTOIMITUS

KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄN HISTORIAA

KIINTEISTÖN ULOTTUVUUS

ERILAISIA KIINTEISTÖTOIMITUKSIA

KIRJAAMISASIAT



KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄ JA KIINTEISTÖJAOTUS

KIINTEISTÖTOIMITUS

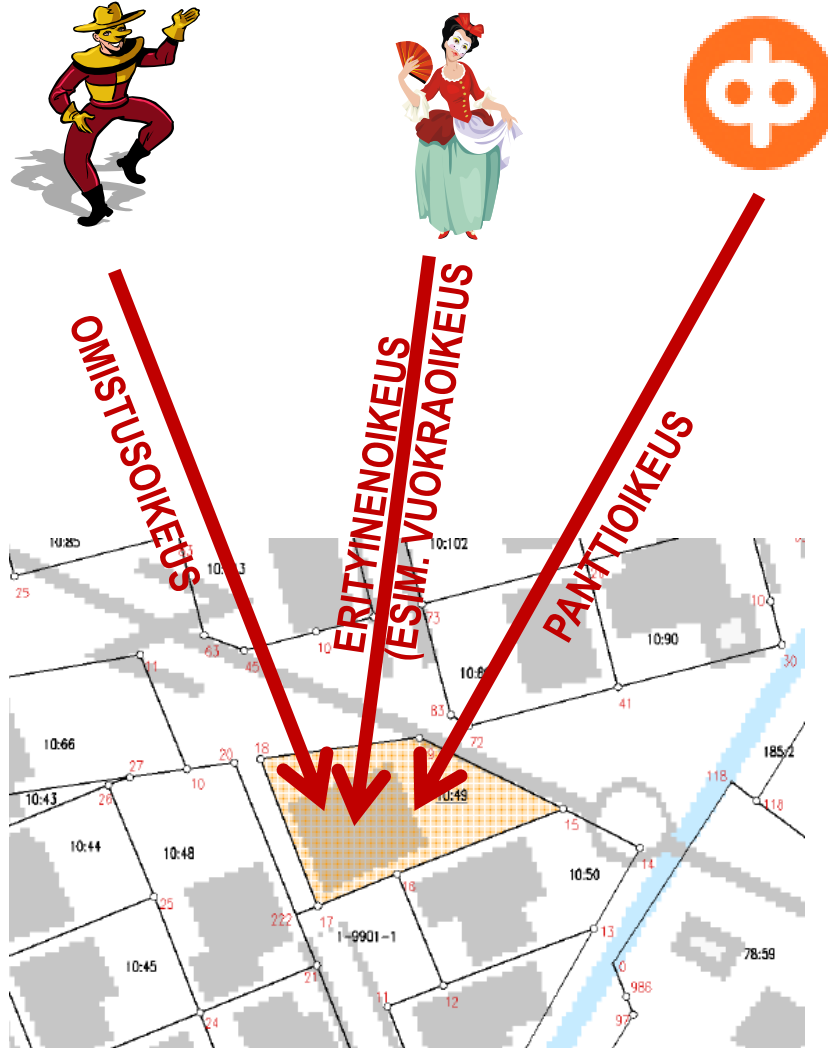
KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄN HISTORIAA

KIINTEISTÖN ULOTTUVUUS

ERILAISIA KIINTEISTÖTOIMITUKSIA

KIRJAAMISASIA

KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄ



HENKILÖT

- Erilaiset henkilörekisterit

OIKEUDET

- Lainhuuto ja kiinnitysrekisteri

ESINEET

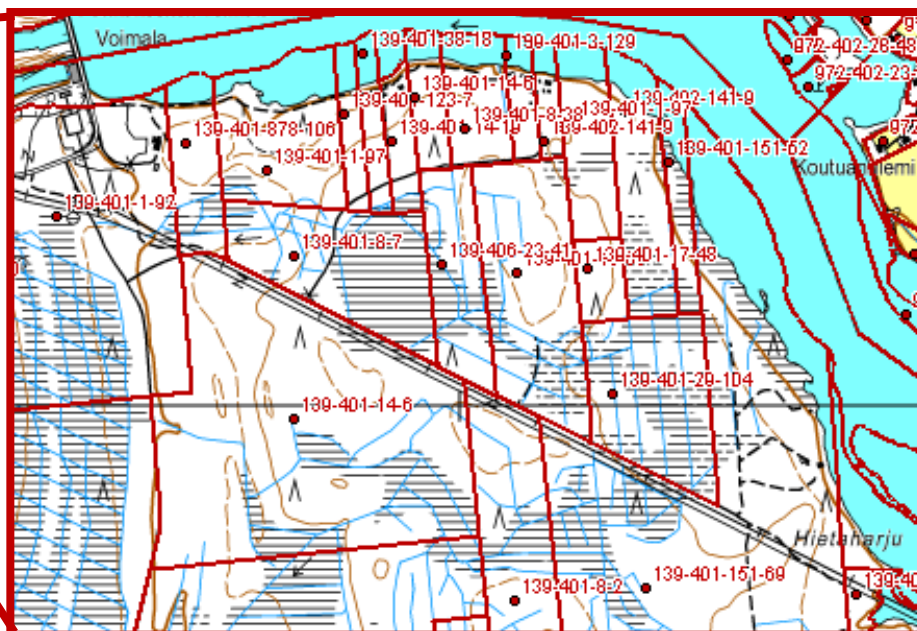
- Kiinteistörekisteri

KIINTEISTÖJAOTUS



SUOMEN ALUE JAKAANTUU KIINTEISTÖREKISTERIYKSIKÖIKSI

- Tavoitteena, että kiinteistöjaotus kuvaa maanomistusjaotusta
- Luo pohjan maanomistuksen, erityisten oikeuksien ja kiinnitysten kirjaamiselle



KIINTEISTÖT JA MUUT KIINTEISTÖREKISTERIYKSIKÖT



KIINTEISTÖREKISTERIYKSIKÖITÄ OVAT

a) KIINTEISTÖT

Tilat
Tontit
Yleiset alueet
Valtion metsämaa
Lunastusyksiköt
Suojelualuekiinteistöt
Yleiseen tarpeeseen erotetut alueet
Erilliset vesijätöt
Yleiset vesialueet

Kiinteistöt ovat suoraan
henkilöiden omistuksessa

b) MUUT REKISTERIYKSIKÖT

Yhteiset alueet
Liitännäisalueet

Muiden rekisteriyksiköiden omistus on
välillistä tai merkityksetöntä

KIINTEISTÖTUNNUS

- Kiinteistörekisteriyksikön yksilöivä neliosainen numerosarja
- kunta-sijaintialue-ryhmä-yksikkö, esim: 109-10-47-13

KIINTEISTÖREKISTERIN PITÄJÄ



**KIINTEISTÖJAOTUKSEN YLLÄPIDOSTA HUOLEHTII
VIRANOMAINEN ELI KIINTEISTÖREKISTERIN PITÄJÄ**

KUNTA KIINTEISTÖREKISTERIN PITÄJÄNÄ

- Periaatteessa kunta voi olla kiinteistörekisterin pitäjän asemakaava-alueella
- Käytännössä ns. vanhat kaupungit (sekä Nurmijärvi ja Tuusula) toimivat kiinteistörekisterin pitäjinä asemakaava-alueillaan

MAANMITTAUSLAITOS KIINTEISTÖREKISTERIN PITÄJÄNÄ

- Kaikkialla muualla





KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄ JA KIINTEISTÖJAOTUS

KIINTEISTÖTOIMITUS

KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄN HISTORIAA

KIINTEISTÖN ULOTTUVUUS

ERILAISIA KIINTEISTÖTOIMITUKSIA

KIRJAAMISASIAT

KIINTEISTÖTOIMITUS



KIINTEISTÖTOIMITUS ON MENETTELY, JOLLA:

- Kiinteistöjaotus saadaan vastaamaan maanomistusjaotusta
- Ratkaistaan kiinteistöjaotusta (rekisteriyksiköiden ulottuvuutta) koskevat riidat ja epäselvyydet
- Voidaan purkaa yhteisomistus pakolla
- Voidaan järjestellä kiinteistöjaotusta maankäytön tarpeet huomioon ottaen
- Toimeenpannaan erilaisia pakkolunastuksia ja ratkaistaan korvausasioita

ERI TARPEISIIN ERI NIMISIÄ TOIMITUKSIA

- lohkominen, halkominen, tilusvaihto, rajankäynti, uusjako, yksityistietoimitus, lunastustoimitus...

KIINTEISTÖTOIMITUSTEN SUORITTAMISISTA VASTAA PÄÄSÄÄNTÖISESTI KIINTEISTÖREKISTERIN PITÄJÄ TOIMIALUEELLAAN

KIINTEISTÖTOIMITUKSEN LOPPUTULOS MERKITÄÄN KR:IIN -> MUUTTUNUT KIINTEISTÖJAOTUS NÄKYVÄNÄ KTJ:STÄ

KIINTEISTÖTOIMITUSMENETTELY



ON KIINTEISTÖNMUODOSTAMISLAISSA SÄÄDETTYÄ MÄÄRÄMUOTOISTA HALLINTOMENETTELYÄ

TOIMITUKSEN VIREILLETULO

- **Toimitus tulee pääsäännön mukaan vireille asianosaisen hakemuksesta**
- **Merkittävä poikkeus: Jos tarve muuttaa kiinteistöjaotusta perustuu kiinteistökauppaan tai muuhun oikeustoimeen, toimitus (yleensä lohkominen) tulee vireille lainhuudon perusteella**

TOIMITUSMIEHET

- **Toimituksen suorittaa kiinteistörekisterin pitäjän määräämä toimitusinsinööri**
- **Eräissä toimituksissa kolmijäseninen kokoonpano eli toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä**

TOIMITUSMENETTELY

- **Toimitukseen kuuluvat asiat käsitellään toimituskokouksissa, joihin asianosaiset kutsutaan**
- **Asianosaisia ovat ne, joiden etua toimitus välittömästi koskee**
- **Virallisperiaate**

MUUTOKSENHAKU TOIMITUKSEEN

-> Maaoyikeus -> Korkein oikeus (jos KKO myöntää valitusluvan)



KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄ JA KIINTEISTÖJAOTUS

KIINTEISTÖTOIMITUS

KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄN HISTORIAA

KIINTEISTÖN ULOTTUVUUS

ERILAISIA KIINTEISTÖTOIMITUKSIA

KIRJAAMISASIAAT

KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄN KAKSIJAKOISUUS



**AIKAISEMMIN LAINSÄÄDÄNTÖ, MAANOMISTUKSEN HISTORIAALLINEN KEHITYS JA VEROTUS
KAUPUNGEISSA JA MAALLA EROSIVAT TOISISTAAN**

=> Eroja yhä näkyvissä kiinteistöjärjestelmässä

MAASEUDUN HISTORIAALLINEN MAANOMISTUSJÄRJESTELMÄ

- **Kylä- ja talojärjestelmä => taloista tiloja**
- **Kylässä maa oli talonpoikien yhteis- ja yksityisomistuksessa**
- **Taloista pidettiin maakirjaa, myöhemmin tiloista ja muista kiinteistöistä maarekisteriä**

KAUPUNKIEN HISTORIAALLINEN MAANOMISTUSJÄRJESTELMÄ

- **Kaupungit saivat lahjoitusmaan**
- **Lahjoitusmaalle asemakaava, jossa maa jaettiin kortteleihin ja tontteihin**
- **Tonteista pidettiin tonttikirjaa**

KAKSIJAKOISUUDEN VÄHITTÄINEN POISTUMINEN 1920 – 2000

- **Nykyisin kaiken laatusista kiinteistörekistereistä pidetään kiinteistörekisteriä**

KYLÄ JA TALOJÄRJESTELMÄ



KYLÄ MUODOSTUU JOUKOSTA LÄHEKKÄIN OLEVIA TALOJA

- Taloilla oli verotuksellisista syistä kylittäin juokseva maakirjanumero

KYLÄT ENNEN ISOJAKOJA

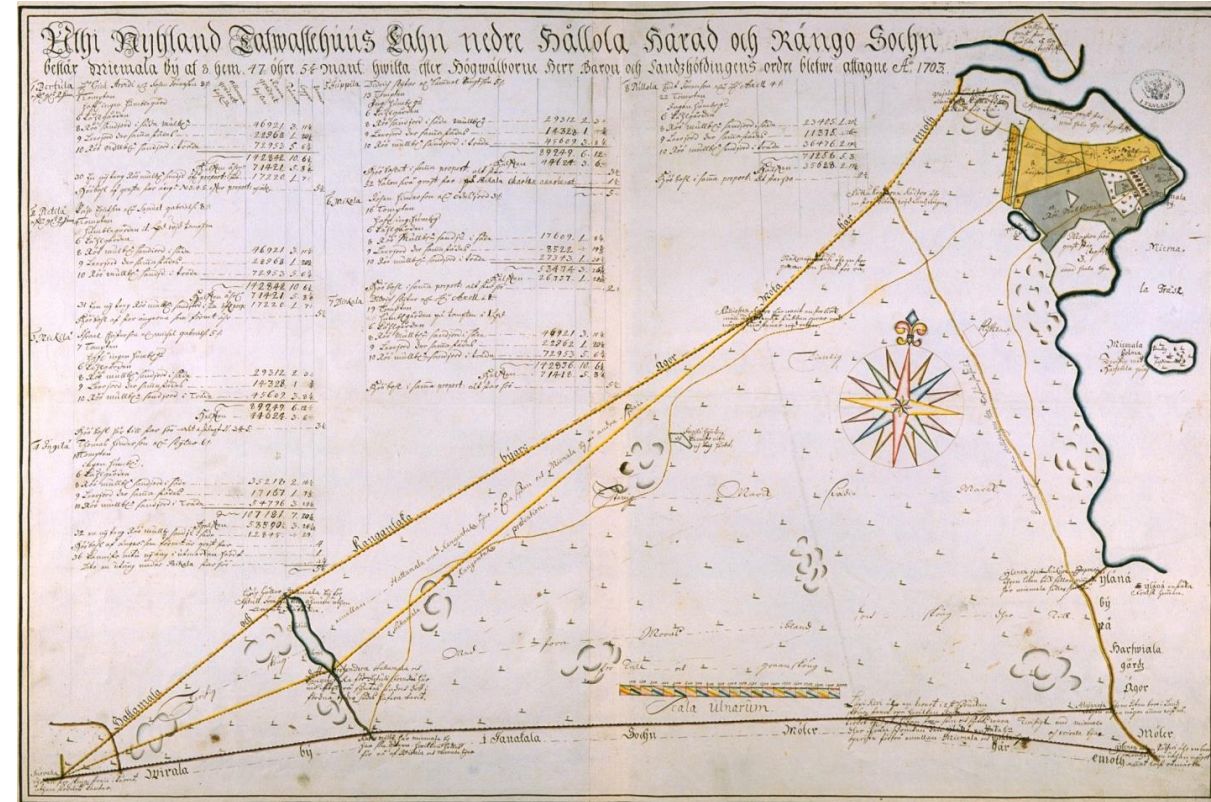
- Taloilla oli omassa nautinnassaan tonttipaikka, peltoja ja niittyjä
- Talojen yhteisessä nautinnassa olivat metsä ja kalavesi

TALOT MAKSOIVAT MAAVEROA

- Manttaali keskeinen veroluku

TALOJEN OSITTAMINEN

OLI 1800-LUVUN LOPULLE SAAKKA TIUKASTI RAJOITETTUA



ISOJAOT

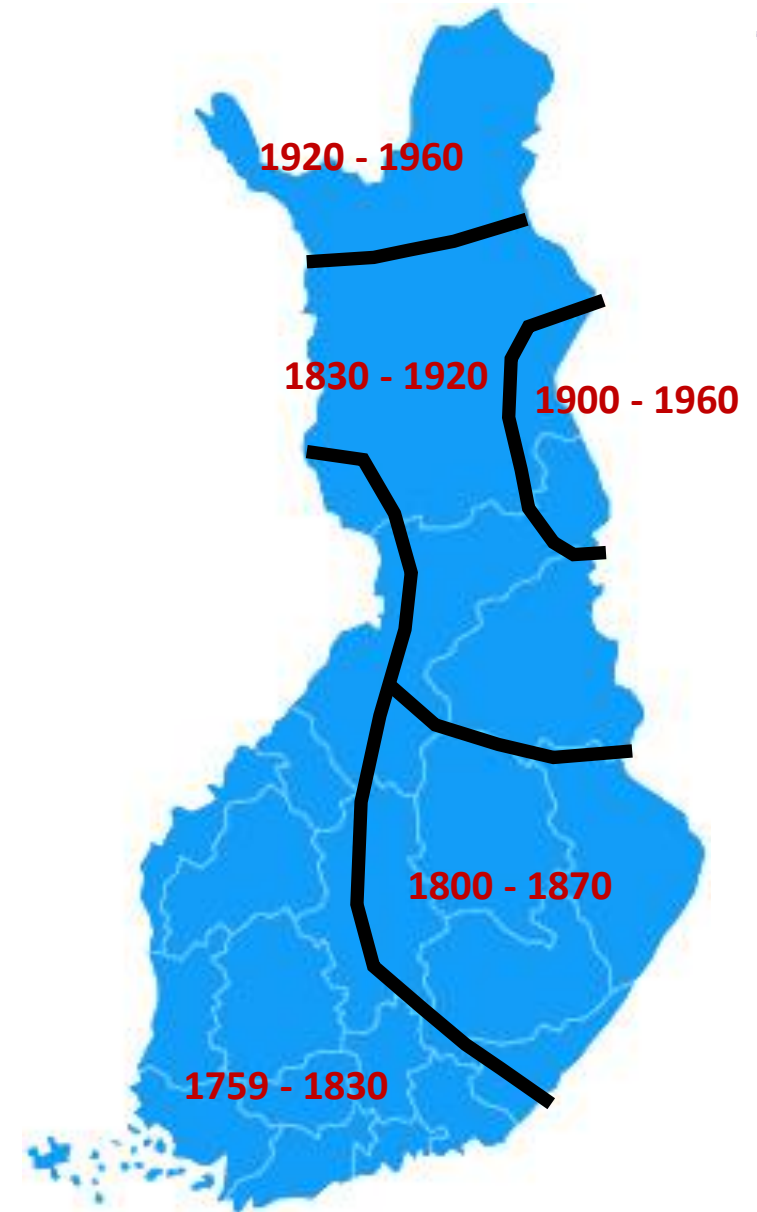
ISOJAOT OLIVAT 1750-LUVULTA ALKAEN KYLITTÄIN TOTEUTETTU MAAREFORMI

YKSITTÄISEN ISOJAON JAKOKUNTANA YLEENSÄ YKSI KYLÄ

- Pellot ja niityt jaettiin talojen kesken uudestaan aikaisempaa harvemmiksi palstoiksi, jakoperusteena nautinta
- Metsät jaettiin talojen yksityisiksi tiluksiksi, jakoperusteena manttaali
- Vesialueet jäivät yleensä edelleen yhteisiksi, talojen osuus manttaalin mukaan

ISOJAKOJEN KIINTEISTEKNINEN MERKITYS

- Talojen rajat määrättiin maastossa ja kartalla





TALOJEN OSITTAMINEN OLI 1600 – 1800 LUVUILLA LÄHES KOKONAAN KIELLETTYÄ MAAVEROTUKSELLISISTA SYISTÄ (FINANSSIPOLIITTISET OSITTAMISRAJOITUKSET)

OSITTAMISRAJOITUKSET PURETTIIN ASTEITTAIN 1747 – 1895

- Talojen jakaminen eli halkominen mahdolliseksi rajoitetusti 1747
- Määräalojen erottaminen eli lohkominen mahdolliseksi rajoitetusti 1864
- Osittaminen vapautuu kokonaan 1896
- Taloista ja osittamalla syntyneistä tiloista alettiin 1896 pitää maarekisteriä

HALKOMINEN JA TILOJEN REKISTERINUMEROT

- Halottu tila lakkasi, uudet tilat saivat uuden RN:on
Esimerkiksi talo N:o 1 halottiin kolmen veljeksien kesken,
muodostui uudet tilat RN:o 1:1, RN:o 1:2 ja RN:o 1:3

LOHKOMINEN JA TILOJEN REKISTERINUMEROT

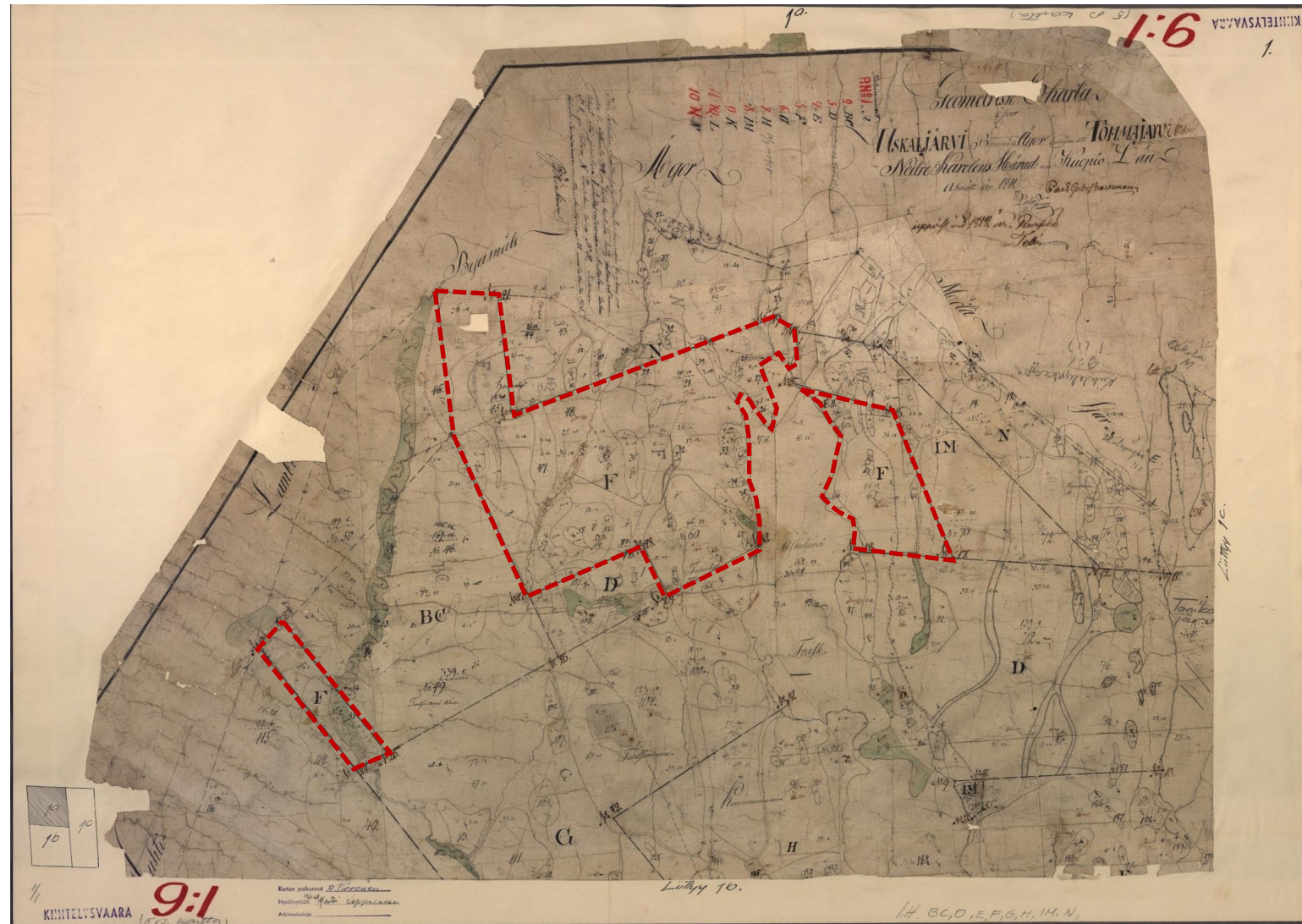
- Ennen vuotta 2001 emätila lakkasi, lohko- ja kantatila saivat uuden RN:on
Esimerkiksi (emä)tilasta RN:o 1:2 myyty määräala on lohkottu,
määräalasta muodostui (lohko)tila RN:o 1:4
emätilasta jäljelle jääneestä tilasta muodostui (kanta)tila RN:o 1:5

ISOJAKO

TOHMAJÄRVEN PITÄJÄN
USKALJÄRVEN KYLÄ
TALOT N:ot 1 - 11

KARTTA
VUODELTA 1811

ISOJAOSSA TALO N:O 5
(Isojakolittera F)
SAI 4 PALSTAA
(yksi palsta ei kuvassa näy)



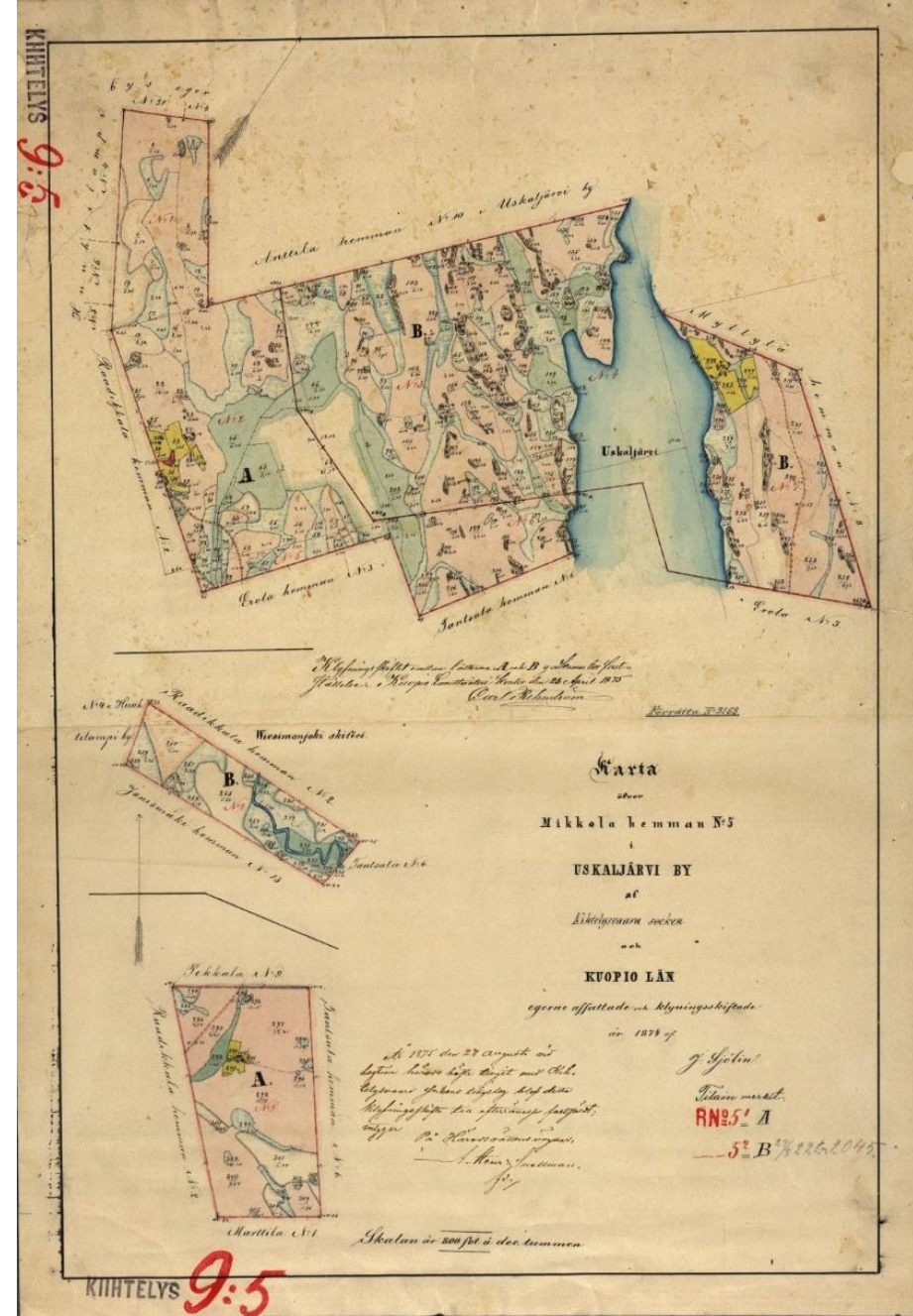
TILA - HALKOMINEN

USKLJÄRVEN KYLÄN TALON N:o 5

HALKOMINEN TNro 3168

MUODOSTETTU TILAT RN:ot 5:1 JA 5:2

Kartta vuodelta 1874



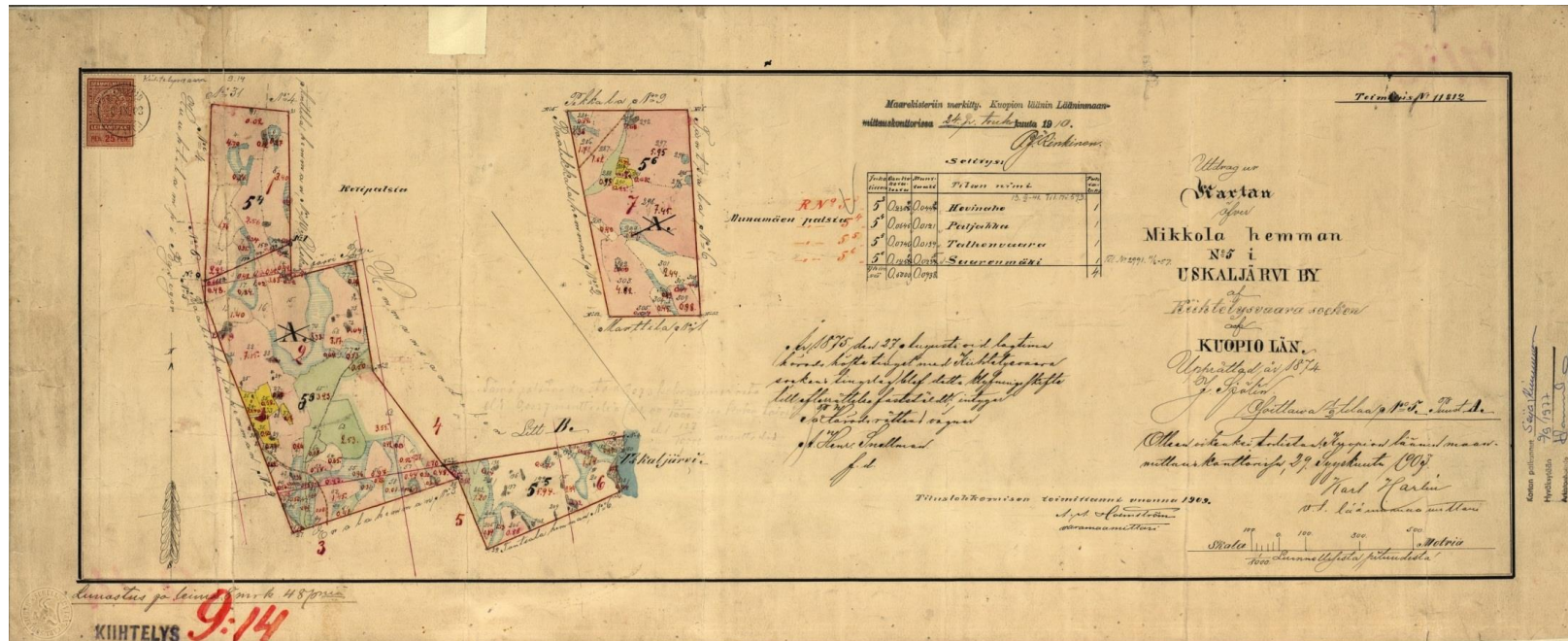


TILA - LOHKOMINEN

USKALJÄRVEN KYLÄN TILAN RN:o 5:1 LOHKOMINEN TNro 11812

MUODOSTETTU LOHKOTILAT RN:ot 5:3, 5:4, 5:5 JA KANTATIILA RN:o 5:6

Kartta vuodelta 1909



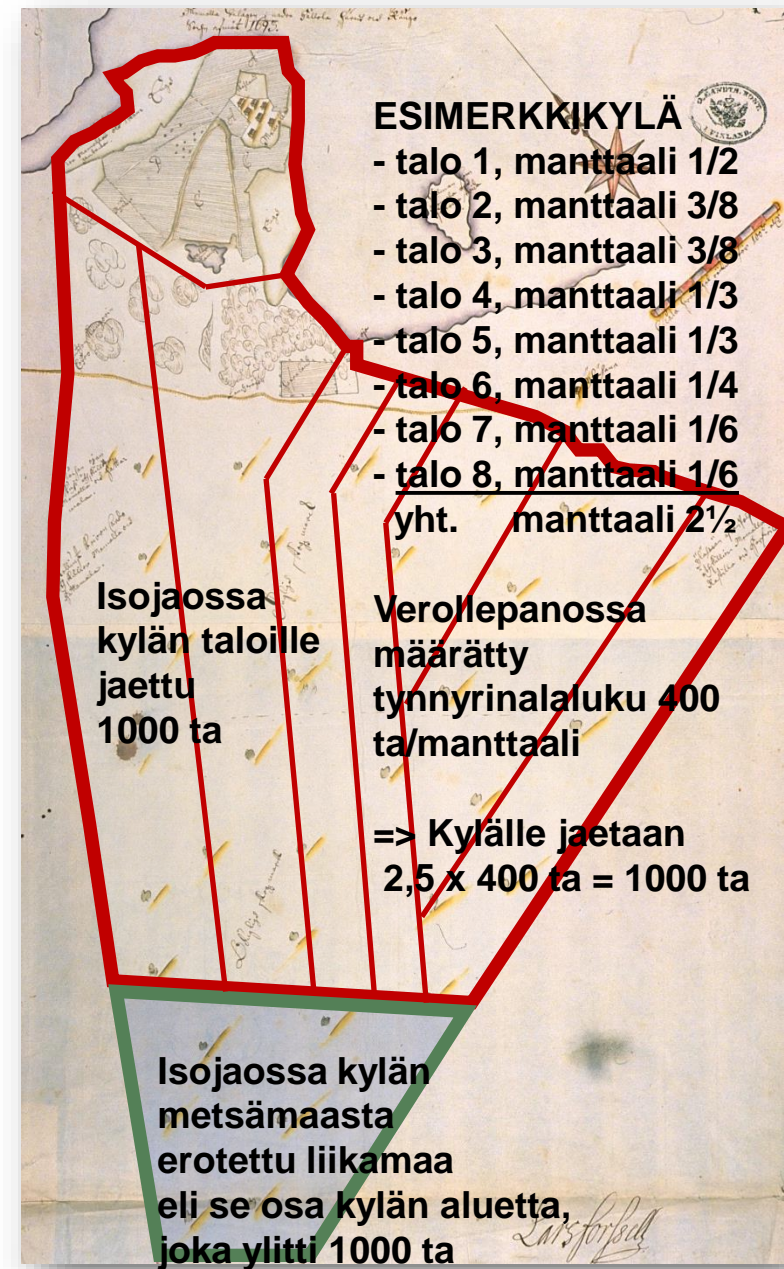
VALTION METSÄMAA

VALTION METSÄMAAN TAUSTA

- Kylien väliset asumattomat erämaat
Kustaa Vaasa 1539: ”Kaikki asumattomat erämaat kuuluvat yksin jumalalle, kruunulle ja kuninkaalle”
- Isojaoissa kylän metsästä erotettiin liikamaata kruunulle, jos kylän metsämaa oli ”liian iso” suhteessa kylän talojen yhteiseen manttaalimäärään

VALTION METSÄMAA NYKYISIN

- Omistaa Suomen valtio, omistuksesta säädetty lailla
- Omistusoikeutta ei ole kirjattu lainhuutona
- Valtio voi myydä tai vuokrata
- Myydyt määräalat erotetaan valtion metsämaasta ja muodostetaan tiloiksi

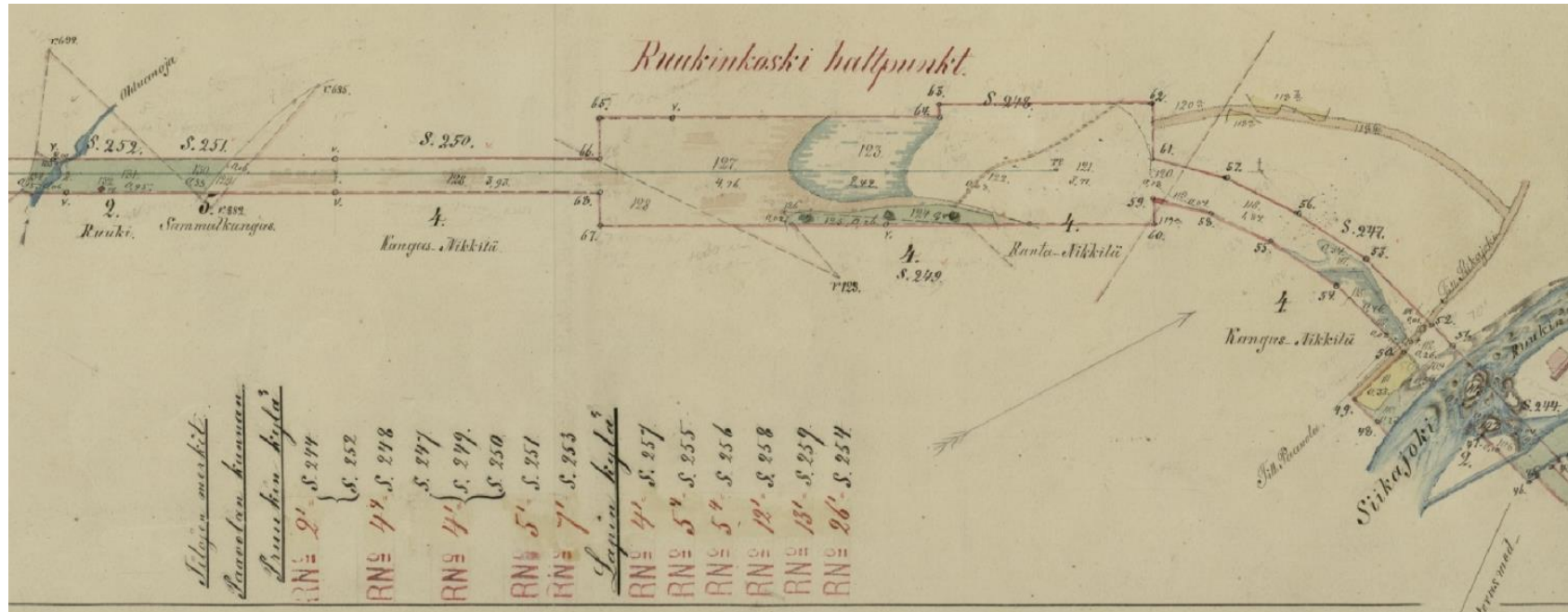




LUNASTUSYKSIKKÖ

LUNASTUSYKSIKKÖ ON PAKKOLUNASTUKSEN PERUSTEELLA MUODOSTETTU KIINTEISTÖ

- Rautatiealueet
- Maantiealueet
- Satamat ja lentokentät
- Energiahuollon eräät kohteet, esim. sähköasemat



SUOJELUALUEKIINTEISTÖ



LUONNONSUOJELUALUEEKSI PERUSTETTU VALTION OMISTAMA
ALUE MUODOSTETAAN SUOJELUALUEKIINTEISTÖKSI

SUOJELUALUEKIINTEISTÖN
”SYNTYPROSESSI”

Luonnonsuojelusunnitelma



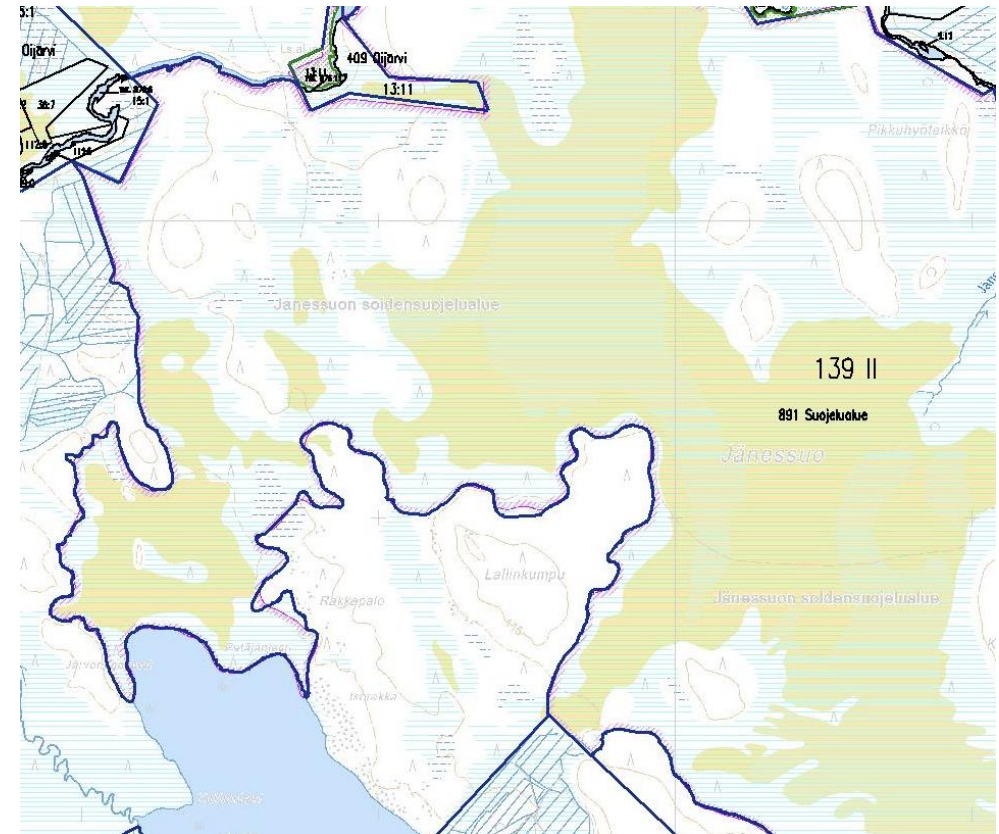
Alue hankitaan valtion omistukseen



Alueen perustaminen luonnonsuojelualueeksi
(perustamissäädös ja rauhoitusmääräykset)



Alueen muodostaminen
Suojelualuekiinteistöksi





YLEISEEN TARPEESEEN EROTETTU ALUE

ISOJAOSSA TAI MUUSSA TOIMITUKSESSA ENNEN 1.1.1917 JAKOKUNNAN OSAKASTILOJEN TARVETTA LAAJEMPAAN TARKOITUKSEEN KÄYTETTÄVÄKSI JÄTETTY TAI EROTETTU ALUE, JOKA ON TARKOITETTU SOTAVÄEN HARJOITUSKENTÄKSI TAI KÄYTETTÄVÄKSI KIRKKOA, KAPPELIA, HAUTAUSMAATA, PITÄJÄNKOULUA, KÖYHÄINHUONETTA, KRUUNUNMAKASIINIA, PITÄJÄNMAKASIINIA, SAIRAAHOITOLAITOSTA TAI MUUTA SELLAISTA YLEISTÄ TARVETTA VARTEN.

TAUSTAA

- Isojakojen aikaan ei ollut pakko lunastuslainsäädäntöä
=> yleiset tarpeet tyydytettiin erottamalla alueita kylän maasta

MERKITYS NYKYISIN

- Saattaa puuttua kiinteistörekisteristä tai kuuluu virheellisesti väärään kiinteistörekisteriyksikköön
- Omistus saattaa olla epäselvä
- Omistusoikeus ratkaistaan kiinteistötoimituksessa, jossa alue myös muodostetaan yleensä tilaksi



ERILLINEN VESIJÄTTÖ



ENNEN 1.3.1903 VOIMASSA OLLEEN VESILAINSÄÄDÄNNÖN NOJALLA MAAHERRA SAATTOI MYÖNTÄÄ LUVAN JÄRVEN LASKUUN.

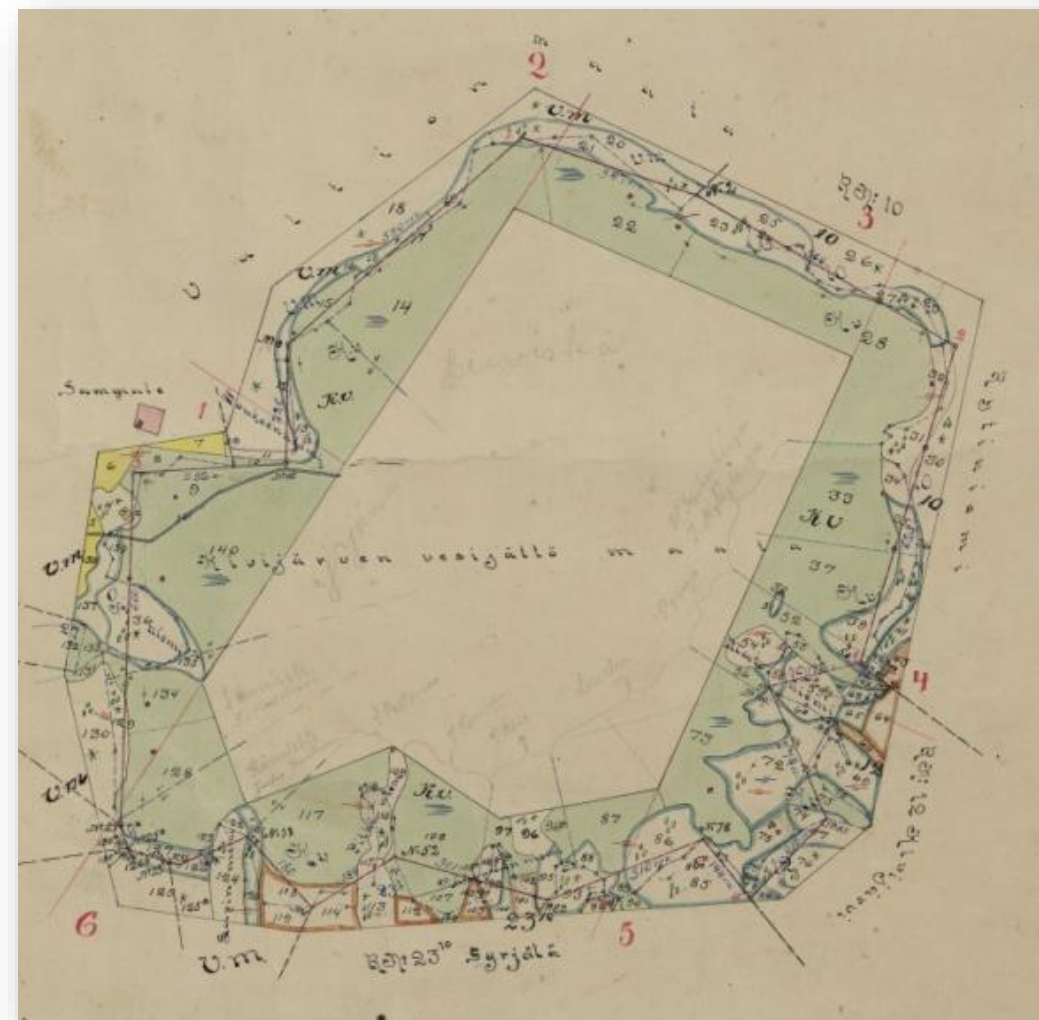
- => Luvallisen järvenlaskutyön perusteella omistusoikeus laskemalla syntyneeseen vesijättöön siirtyi vesialueen omistajilta laskutyön tehneille henkilöille**
- => Tällaista vesijättöä kutsutaan erilliseksi vesijätöksi**

ERILLISET VESIJÄTÖT OLIVAT AIKANAAN IRTAINTA OMAISUUTTA

- => Kiinteistökaupan muotosäännöksiä ei ole sovellettu erillisiin vesijättöihin**

MERKITYS NYKYISIN

- **Saattaa puuttua kiinteistörekisteristä**
- **Omistus saattaa olla epäselvä**
- **Omistusoikeus ratkaistaan kiinteistötoimituksessa**





YLEINEN VESIALUE

**KYLÄN YHTEINEN VESIALUE ISJOJEN JÄRVIEN SELKÄVESIEN JA MEREN ULAPAN KOHDALLA ULOTTUU VAIN NS. RANTAMATALAAN JA PÄÄTTYY ULAPPARAJAAN
=> Ulapparajan takainen vesialue on yleistä vesialuetta**

ULAPPARAJA

- Tavallisen vedenkorkeuden vallitessa 2 metrin syvyydestä 500 metriä ulapalle päin.
- Ulapparajat on oiottu murtoviivaksi
- Muista rajoista poiketen ulapparaja voidaan määrittää uudestaan veden korkeuden muuttumisen vuoksi

YLEISEN VESIALUEEN MERKITYS

- Suomen valtio omistaa lakiperusteisesti
- Omistusoikeutta ei kirjata lainhuutona





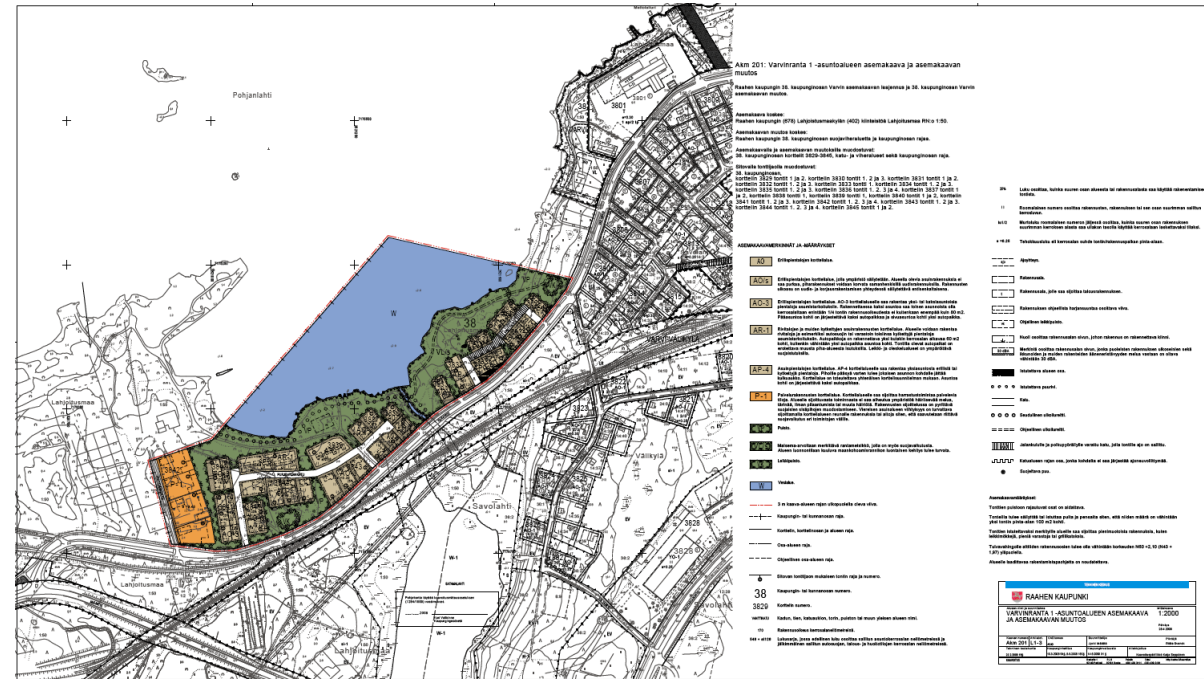
TONTTI JA YLEINEN ALUE

AIKAISEMMIN ”KAUPUNKIJÄRJESTELMÄN” KIINTEISTÖJÄ

NYKYISIN KUNTAJOASTA RIIPPUMATTA NÄITÄ MUODOSTETAAN ASEMAKAAVA-ALUEILLA

ASEMAKAAVA

- Sitova ja yksityiskohtainen suunnitelma tietyn alueen maankäyttöä ja rakentamista varten
- Karkeasti asemakaava-alue koostuu yksityiseen rakennustoimintaan tarkoitetuista kortteleista sekä yleiseen käyttöön tarkoitetuista alueista
- Kortteli jaetaan rakentamista varten pienempiin yksiköihin tonttijaolla
- Tonttijako voi olla ohjeellinen tai sitova



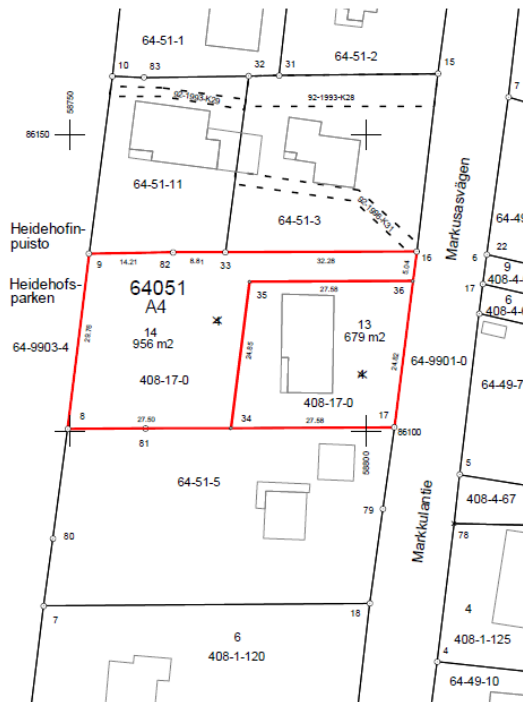


TONTTI

YLEISKIELESSÄ TONTTI TARCOITTANEE MITÄ TAHANSA RAKENNETTUA TAI RAKENNETTAVAKSI TARCOITETTUA MAA-ALUETTA.

KIINTEISTÖ- JA YMPÄRISTÖOIKEUDESSA TONTTI ON KIINTEISTÖ, JOKA ON MUODOSTETTU ASEMAKAAVAN JA SITOVAN TONTTIIJAON MUKAISESTI OMAKSI KIINTEISTÖKSEEN

**JOS ASEMAKAAVASSA ON OHJEELLINEN TONTTIIJAKO
=> Rakennuspaikat muodostetaankin tiloiksi**



VANTAAN KAUPUNKI 1:500 TONTTIIJAON MUUTOS 7263
VANDA STAD ÄNDRING AV TOMBDELNINGEN

| | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Kaupunginosa | 64 KUNINKAALA |
| Stadsdel | 64 FASTBOLE |
| Kortteli | 64051 osa |
| Kvarter | |
| Tontti | 13 ja 14 |
| Tontteras | |
| Asemakaava | 640100 / 26.2.1976 |
| Detailplan | |
| Edellisen tonttijako | 1813 / 17.6.1985 |
| Föregående tomtindelning | |
| Tonttijaon laan | Orvo Valtonen 23.11.2012 |
| Tontindelningen uppgjordes av | |
| Kaupungingeodeetti hyväksytyt | Pekka Tervonen 18.12.2012 § 49 |
| Godkänd av stadsgeodeten | |

TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMBILDNING

| Tontti | Pinta-ala m ² | Osat m ² | Kiinteistö | Määri-ala | Määri-ala |
|----------|--------------------------|------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| Tontti | Areal m ² | Delarna m ² | Fastigheter | Outbrutet område | Outbrutet område |
| | | | | areal m ² | areal m ² |
| 64-51-13 | 679 | | 408-17-0 | | |
| 64-51-14 | 956 | | 408-17-0 | | |

KOORDINAATTILUETTELO / KOORDINATFORTECKNING

Koordinaattijärjestelmä VVJ / Koordnatsystem SGS

| Piste | X | Y |
|-------|-----------|-----------|
| 8 | 86100.363 | 58749.701 |
| 9 | 86129.813 | 58753.234 |
| 16 | 86130.266 | 58808.555 |
| 17 | 86100.640 | 58804.780 |
| 33 | 86130.141 | 58776.274 |
| 34 | 86100.501 | 58777.109 |
| 35 | 86125.156 | 58780.340 |
| 36 | 86125.263 | 58807.917 |
| 82 | 86130.106 | 58767.400 |

YLEINEN ALUE

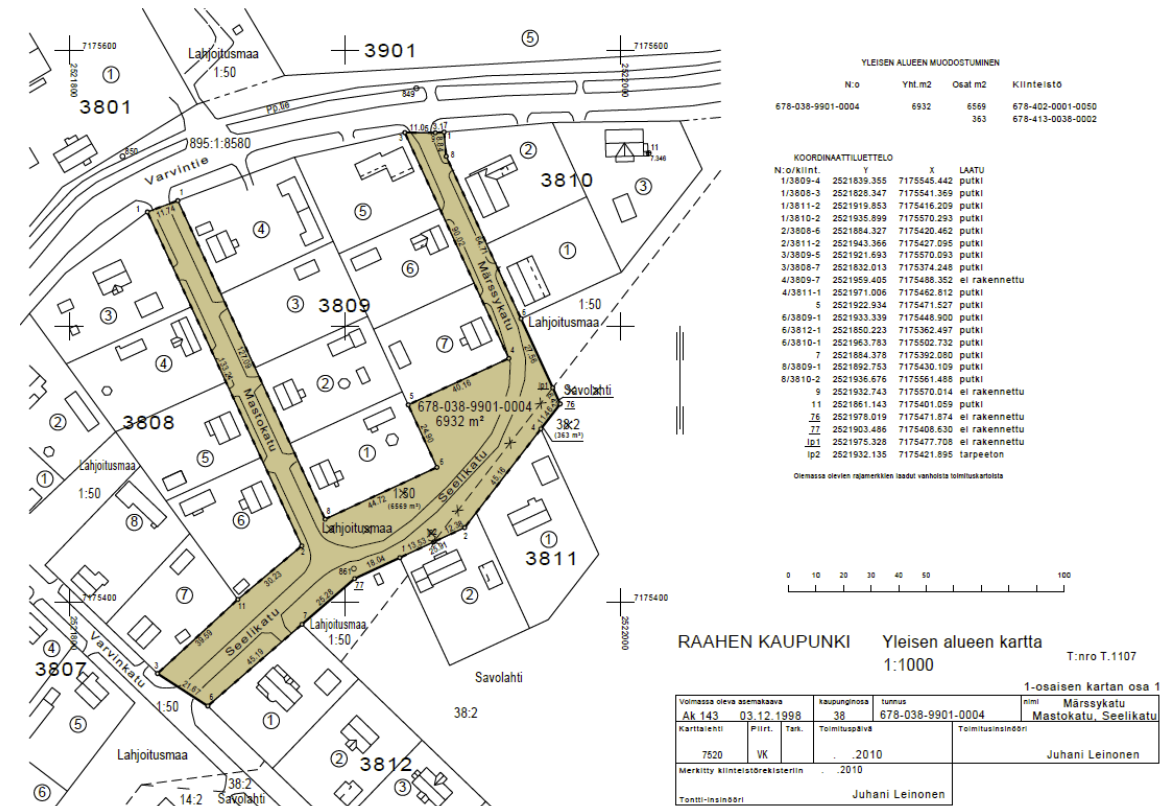


ASEMAKAAVASSA YLEISEEN KÄYTTÖÖN TARKOITETTU ALUE (ESIM. KATU, PUISTO) MUODOSTETAAN ASEMAKAAVAN MUKAISESTI YLEISEKSI ALUEKSI SEN JÄLKEEN KUN SE ON HANKITTU KUNNAN OMISTUKSEEN

- Katualueiden osalta on lisäksi erityissääntelyä

YLEISEN ALUEEN MERKITYS

- Kunta omistaa
- Omistusoikeutta ei kirjata lainhuutona
- Asemakaava ratkaisee käyttötarkoituksen





KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄ JA KIINTEISTÖJAOTUS

KIINTEISTÖTOIMITUS

KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄN HISTORIAA

KIINTEISTÖN ULOTTUVUUS

ERILAISIA KIINTEISTÖTOIMITUKSIA

KIRJAAMISASIA

KIINTEISTÖN ULOTTUVUUS



ALUE

- Rajojen osoittama maan- tai vedenpinnan osa sekä sen ala- ja yläpuolinen ulottuvuus
- Poikkeuksellisesti kiinteistö voi olla 3-ulotteisesti määritelty tila
- Alue voi koostua useista palstoista

OSUUDET YHTEISIIN

- Yhteinen alue kuuluu yhteisesti useaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin

RASITTEET

- Rasite on kiinteistöön kuuluva oikeus käyttää toiseen yksikköön kuuluvaa aluetta määrättyyn tarkoitukseen

* * * * *

ERITYISET ETUUDET

ALUE JA RAJAT



KIINTEISTÖN ALUETTA YMPÄRÖI ERILAISIA RAJOJA

LUOKITTELU RAJAN SYNTYTAVAN MUKAAN

- Aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty raja
- Raja, jota ei ole lainvoimaisesti määrätty

LUOKITTELU RAJAN KULKUTAVAN MUKAAN

- Rajamerkkien tai rajapisteiden kautta murtoviivana kulkeva raja
- Luonnolliset eli maastokohteiden mukaan kulkevat rajat,
huom. myöhemmät muutokset maastokohteessa eivät muuta rajaa





ALUE JA PALSTAT

https://kiinteistotietopalvelu.maanmittauslaitos.fi/.../paasivu.html?lang=fi&locale=fi

Sovellukset Ammattisivustot Karttasivustot Kirjastot Hämeenlinna Palvelut Liikenne Matkat Google Google kalenteri Google-kääntäjä Wikipedia

KIINTEISTÖRAJAT
KIINTEISTÖTUNNUKSET
KARTTALEHTIJAKO
KANTAKARTTA
ILMAKUVA
VÄÄRÄVÄRI-ILMAKUVA
MAASTOKARTTA
TAUSTAKARTTA

KIINTEISTÖTIEDOTPALVELU

REKISTERIPALVELU
KARTAN HAKU
INFO
ASETUKSET
KIRJAUDU ULOS

Rekisteripalvelut Hinnasto i

Rekisteriyksiköt
Hakuehdolla löytyi: 8 kpl

- 563-402-17-6 NIVA
- 563-402-17-7 YLINIVA
- 563-402-17-9 SIVULA
- 563-402-17-21 KANTAHIRSIKOSKI
- 563-402-17-41 RANTAKOSKI
- 563-402-122-6 LEHTIRANTA
- 563-402-122-11 ALAKOSKI
- 563-402-876-1 YHTEINEN VESIALUE

Tuotteet suomeksi Tuotteet ruotsaksi

TULOSTEET TOIMINNOT

Palstat ja määräläat kartalle
Rajautseen osuvat palstat ja määräläat kartalle
Käyttöoikeusyksiköt kartalle
Rakennuskaupat kartalle

Hae määräläat
Hae laitokset
Hae kiinteistökaupat
Hae rakennukset

Hae valitun palstan naapurikiinteistöt

UUSI HAKU

https://kiinteistotietopalvelu.maanmittauslaitos.fi/oskari-map/kartta?lang=fi&selain=nn8#

KIINTEISTÖN ALUE VOI KOOSTUA USEASTA PALSTASTA

YHTEISALUEOSUUDET

YHTEINEN ALUE

- Alue, joka kuuluu kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin
- Vesialueet ja niistä muodostunut vesijättö ovat yleensä yhteisiä
- Maa-alueita on erotettu kiinteistötoimituksissa yhteisiksi määrättyä käyttötarkoitusta (esim. venevalkama) varten

YHTEISALUEOSUUDEEN MERKITYS

- Osakkaalla on oikeus käyttää yhteistä aluetta sen käyttötarkoituksen huomioon ottaen hyväkseen sillä tavoin, ettei se estä muita osakkaita vastaavanlaisella tavalla käyttämästä aluetta hyväkseen

YHTEISALUELAKI JA YHTEISMETSÄLAKI

- Säätelevät yhteisen alueen hallintoa ja käyttöä



RASITTEET

OIKEUS KÄYTTÄÄ TOISEN OMISTAMA MAATA VOI PERUSTUA

- Yleiskäyttöoikeuteen
- Sopimukseen perustuvaan oikeuteen
- Rasitteeseen

RASITE ON KIINTEISTÖÖN KUULUVA PYSYVÄ OIKEUS KÄYTTÄÄ TOISEEN KIINTEISTÖÖN KUULUVAA ALUETTA MÄÄRÄTTYYN TARKOITUKSEEN

KIINTEISTÖÖN KUULUVA

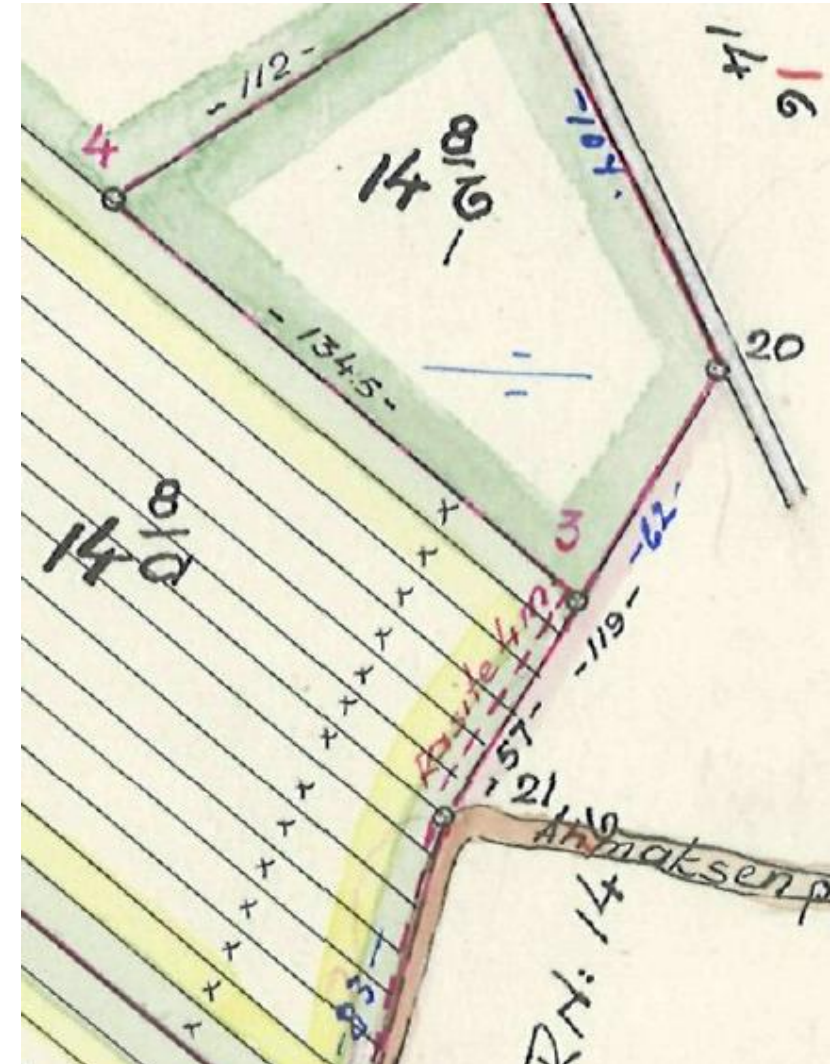
- Oikeus rasitteen käyttöön kuuluu oikeutetun kiinteistön kulloisellekin omistajalle
- Riippumaton rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksesta

PYSYVÄ

- Voimassa, kunnes lakkautetaan, ellei ole perustettu määräaikaiseksi

TYYPPIPAKKOPERIAATE

- Rasite voidaan perustaa vain laissa määrättyyn tarkoitukseen



RASITTEET

OIKEUS KÄYTTÄÄ TOISEN OMISTAMA MAATA VOI PERUSTUA

- Yleiskäyttöoikeuteen
- Sopimukseen perustuvaan oikeuteen
- Rasitteeseen

RASITE ON KIINTEISTÖÖN KUULUVA PYSYVÄ OIKEUS KÄYTTÄÄ TOISEEN KIINTEISTÖÖN KUULUVAA ALUETTA MÄÄRÄTTYYN TARKOITUKSEEN

KIINTEISTÖÖN KUULUVA

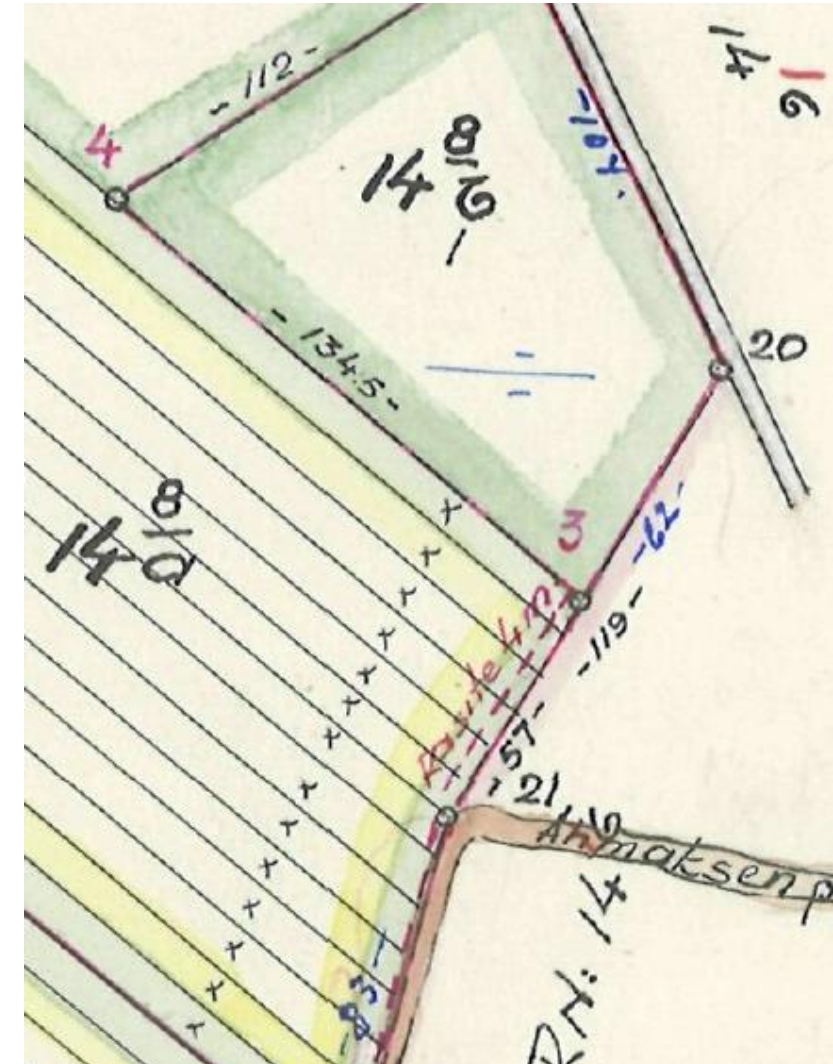
- Oikeus rasitteen käyttöön kuuluu oikeutetun kiinteistön kulloisellekin omistajalle
- Riippumaton rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksesta

PYSYVÄ

- Voimassa, kunnes lakkautetaan, ellei ole perustettu määräaikaiseksi

TYYPPIPAKKOPERIAATE

- Rasite voidaan perustaa vain laissa määrättyyn tarkoitukseen





KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄ JA KIINTEISTÖJAOTUS

KIINTEISTÖTOIMITUS

KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄN HISTORIAA

KIINTEISTÖN ULOTTUVUUS

ERILAISIA KIINTEISTÖTOIMITUKSIA

KIRJAAMISASIAT

LOHKOMINEN

MÄÄRÄALA MUODOSTETAAN KIINTEISTÖKSI

MÄÄRÄALA ON ALUEELLINEN OSA KIINTEISTÖÄ

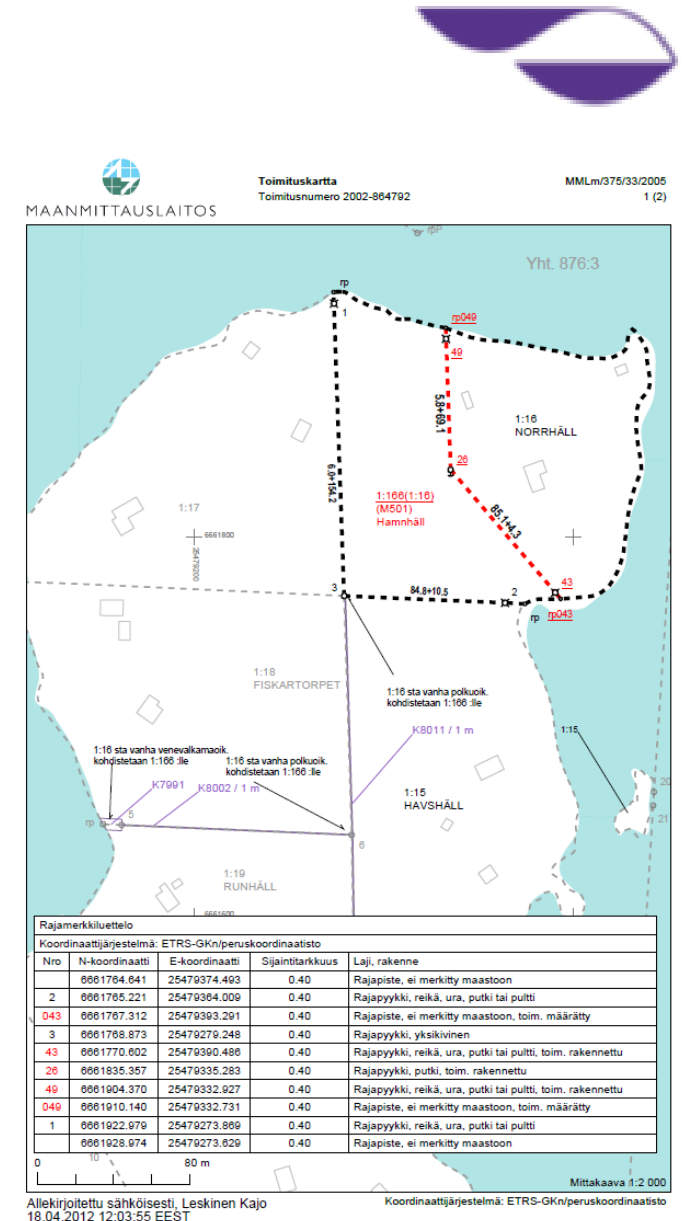
- Määräala syntyy kiinteistökaupan, vaihdon, lahjan, testamentin, perinnönjaon tms. oikeustoimen seurauksena
- Omistaja voi lohkotuttaa määräalan myös itselleen

LOHKOMISEN PÄÄASIA ONLOHKOKIINTEISTÖN ULOTTUVUUDEN MÄÄRÄÄMINEN

- Lohkotilan alue eli lohkorajat määrätään luovutussopimuksen perusteella
- Lohkotila saa osuuden yhteisiin alueisiin vain, jos luovutussopimuksess on niin sovittu
- Todetaan miten vanhat rasitteet kohdistuvat lohkokiinteistöön. Perustetaan ne uudet rasitteet, joista asianosaiset sopivat.

KULKUYHTEYDEN JÄRJESTÄMINEN

- Lohkokiinteistölle järjestetään tarpeellinen kulkuyhteys
- Kulkuyhteyden järjestäminen ei edellytä sopimusta



HALKOMINEN



KIINTEISTÖN MÄÄRÄOSAN OMISTAJALLA ON OIKEUS SAADA OSANSA HALKOMALLA EROTETTUA OMAKSI KIINTEISTÖKSI

- Kysymyksessä on yhteisomistuksen purku

HALKOMISEN ETENEMINEN

ASIANOSAISTEN VAATIMUSTEN SELVITTÄMINEN

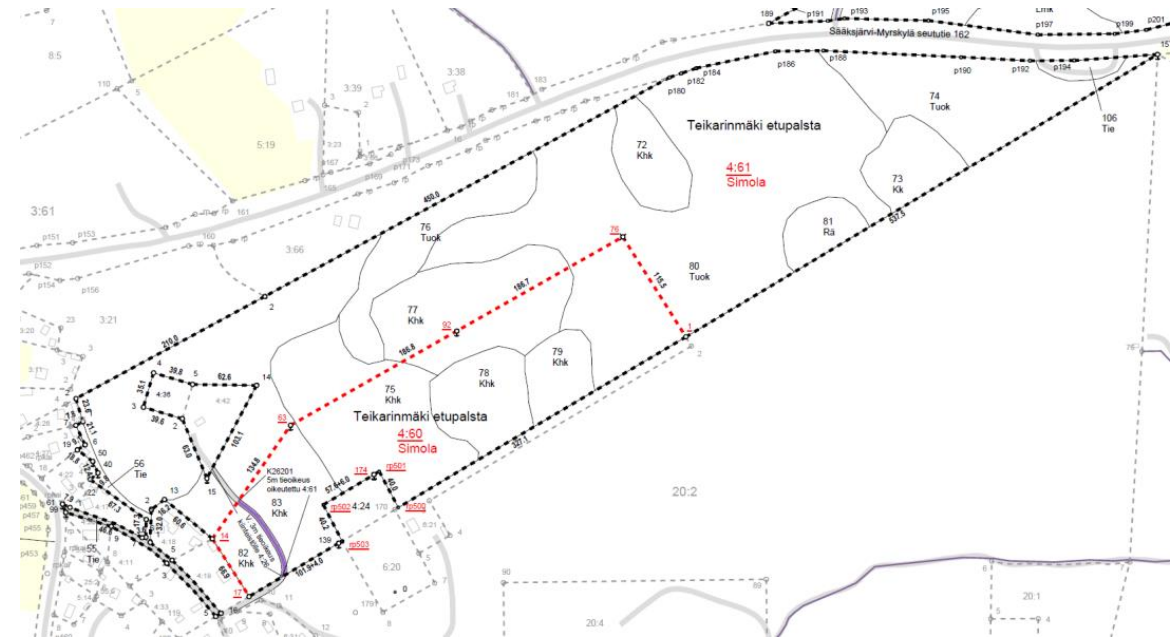
- Ketkä haluavat osuutensa erotettavaksi
- Mitä alueita kukin osuuteensa haluaa

JAKOSUUNNITELMA

- Perustuu tilusten arviointiin

TOIMEENPANO

- Jakosuunnitelman mukaisten kiinteistöjen muodostaminen
- Haltuunoton ajankohta
- Korvausten maksuunpano



VESIJÄTÖN LUNASTUS

**MAANNOUSU TAI VEDENPINNAN LASKU EI MUUTA MAANOMISTUSTA
EIKÄ KIINTEISTÖRAJAA**

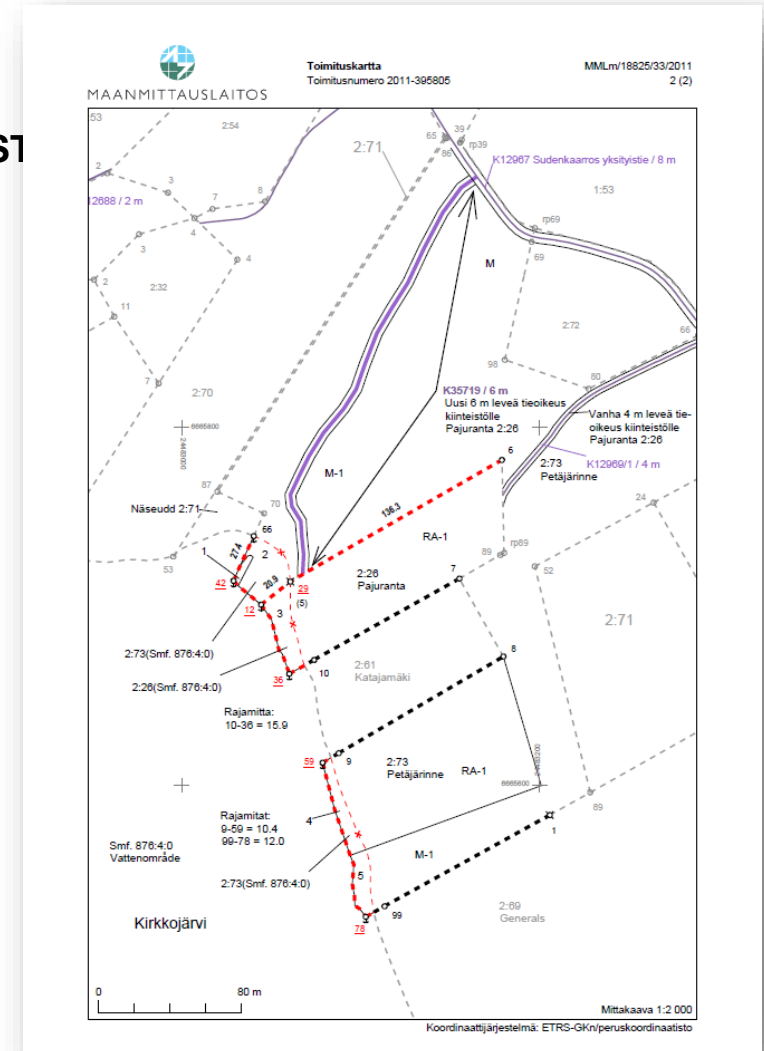
⇒ Rannoille muodostuu usein vesijättöä

VESIJÄTTÖÄ VOI LUNASTAA, JOS

- Vesijättö huomattavasti vaikeuttaa tai
- Vesijättö on vähäinen

TOIMITUKSESSA

- Ratkaistaan lunastamisen edellytykset
- Määrätään lunastettava alue
- Ratkaistaan korvauskysymykset



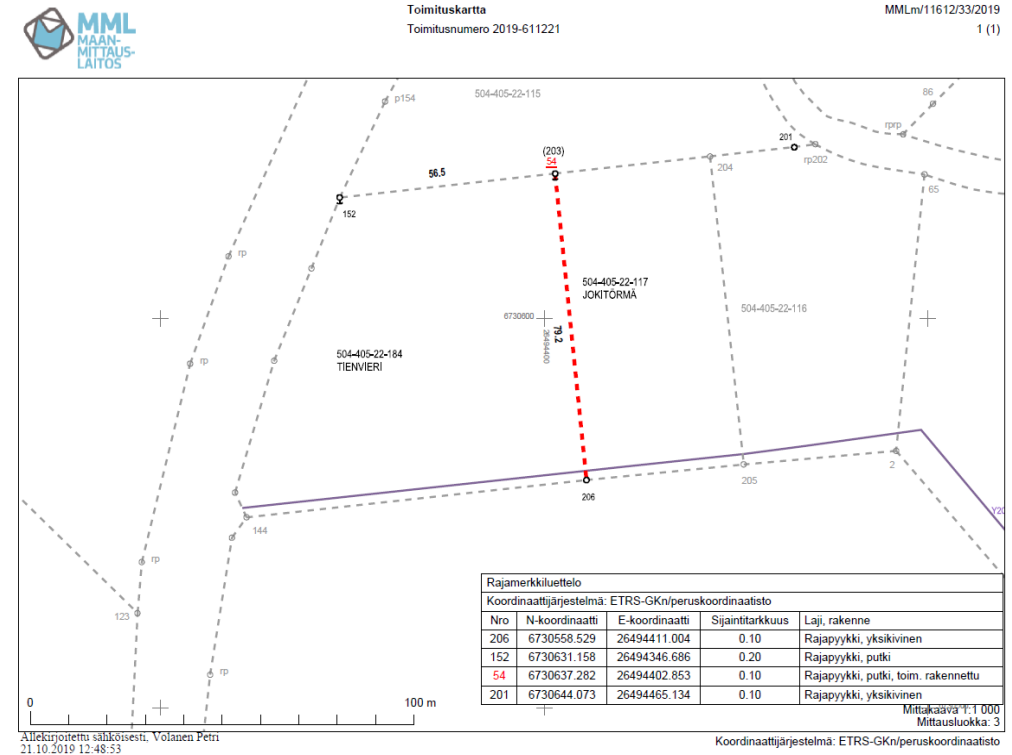
KIINTEISTÖNMÄÄRITYS



KIINTEISTÖJAOTUSTA KOSKEVAN RIIDAN TAI EPÄSELVYYDEN RATKAISEMISEKSI SUORITETAAN KIINTEISTÖNMÄÄRITYS

RATKAISTAVANA VOI OLLA ESIMERKIKSI

- Rajan paikkaa tai rajamerkkiä koskeva epäselvyys (rajankäynti)
- Mihin rekisteriyksikköön jokin alue kuuluu
- rasiteoikeutta tai rasitteen sijaintia koskeva epäselvyys
- yhteisen alueen osakskiinteistöt ja niiden osuuksien suuruus
- ristiriitaisista toimitusasiakirjoista tai -kartoista johtuva epäselvyys
- epäselvän, kadonneen tai turmeltuneen toimitusasiakirjan tai -kartan sisältö
- yleiseen tarpeeseen erotetun alueen omistus ja kiinteistöksi muodostaminen



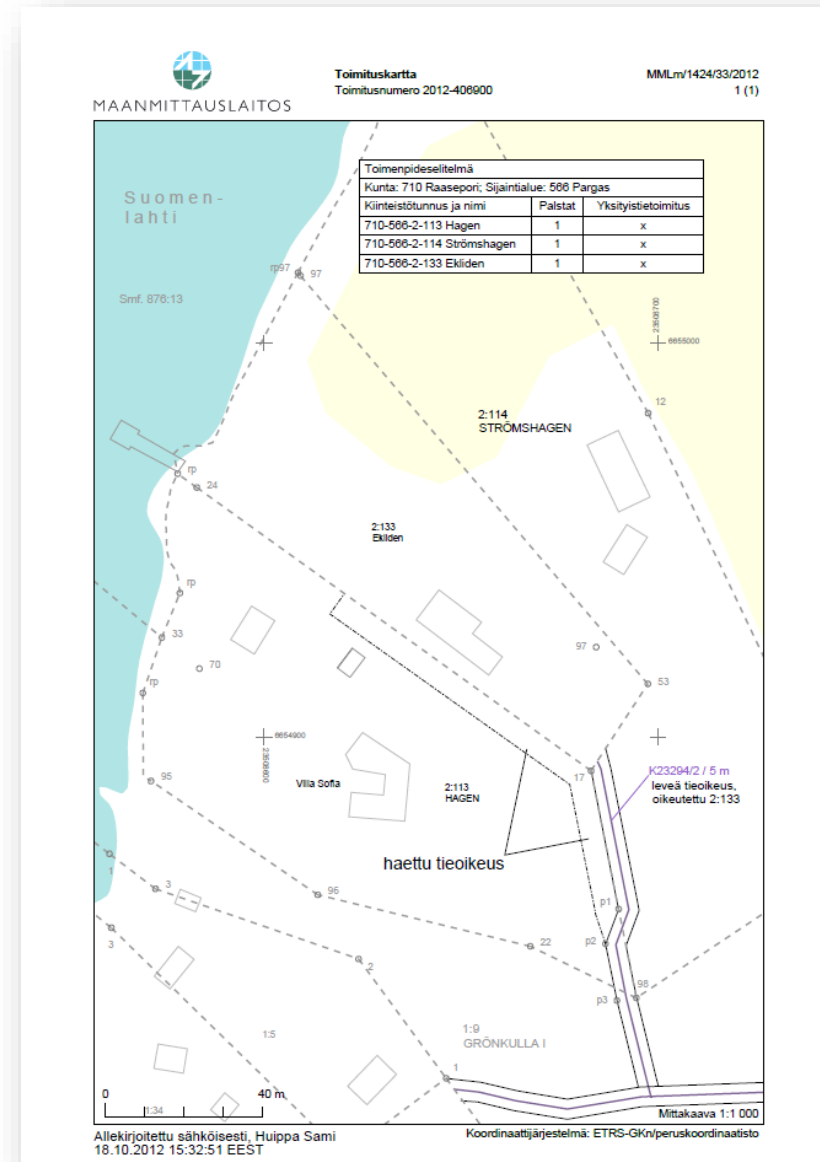
YKSITYISTIETOIMITUS

KIINTEISTÖN KULKUYHTEYDEN JÄRJESTÄMINEN

- Uuden tien perustaminen
- Lisätieoikeus ennestään olevaan tiehen
- Tien oikaiseminen ja leventäminen
- Tien siirtäminen
- Tien lakkauttaminen

LISÄKSI TOIMITUKSESSA

- Järjestetään tienpitovelvollisuus
- Ratkaistaan korvauskysymykset



MAANTIETOIMITUS

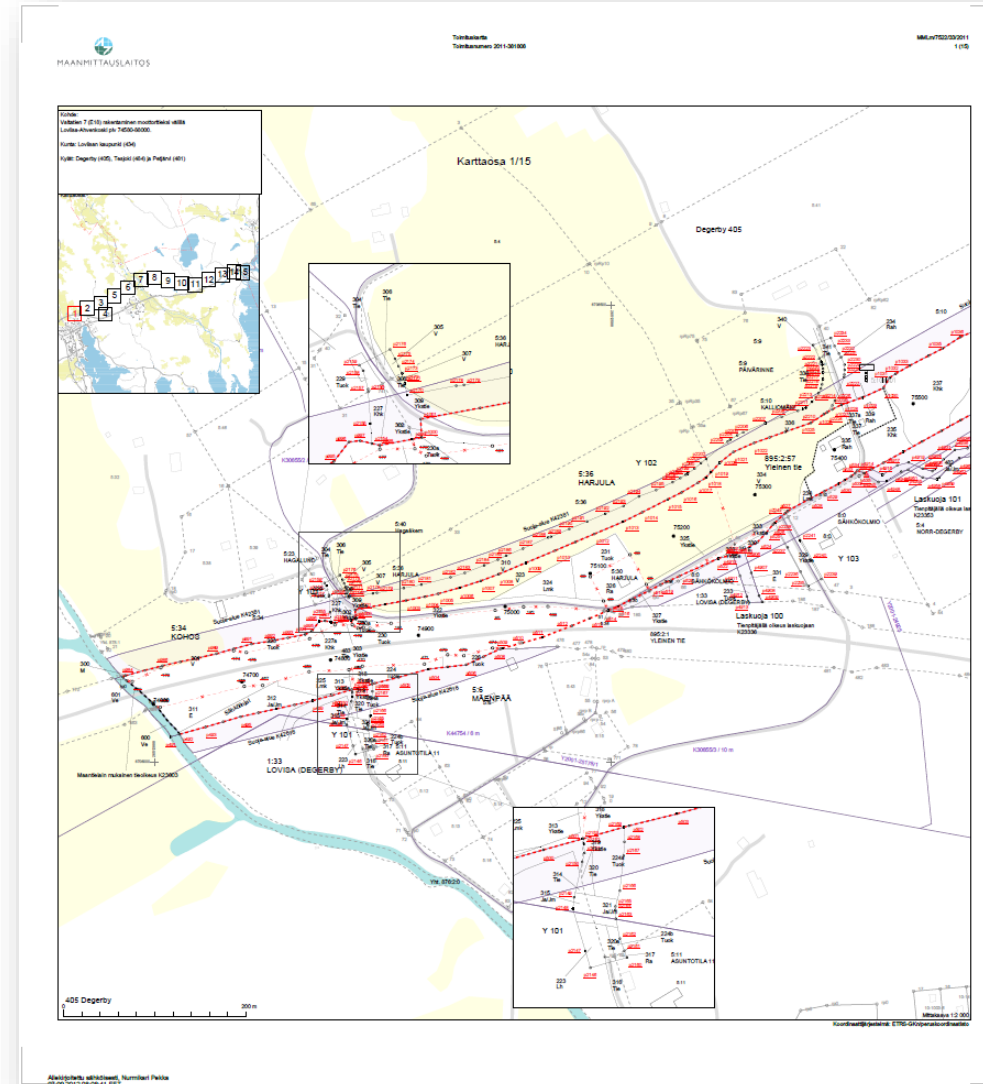


TIESUUNNITELMAN MUKAISTEN ALUEIDEN JA OIKEUKSIEN LUNASTAMINE VALTIOLLE (TIENPITÄJÄLLE)

- Tienpitoviranomaisena ELY-keskus

TOIMITUKSESSA:

1. Haltuunottokatselmus
=> Rakentaminen voi alkaa
2. Määrätään tiealue ja muut alueet
=> Lähtökohtana tiesuunnitelma
3. Ratkaistaan korvauskysymykset
=> Täyden korvauksen periaate





KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄ JA KIINTEISTÖJAOTUS

KIINTEISTÖTOIMITUS

KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄN HISTORIAA

KIINTEISTÖN ULOTTUVUUS

ERILAISIA KIINTEISTÖTOIMITUKSIA

KIRJAAMISASIA

KIRJAAMISASIAT



LAINHUUTO- JA KIINNITYSREKISTERIIN MERKITÄÄN

1. HAKEMUKSESTA – VARSINAISET KIRJAAMISASIAT

1.1 Lainhuudatus (omistusoikeuden kirjaaminen)

1.2 Erityisen oikeuden kirjaaminen

1.3 Kiinnitys

2. ILMOITUKSESTA MUISTUTUSTIETOJA

3. SAANTOTIETOJA



MUKAVAA KEVÄÄN JATKOA!