

13 KIINTEISTÖJEN JA TILAOSUUKSIEN YHDISTÄMINEN

13.1	HAKEMUS.....	2
13.2	EDELLYTYKSET	2
13.2.1	Omistus	2
13.2.2	Erilaatuisten kiinteistöjen yhdistäminen.....	2
13.2.3	Hakemusasiakirjojen täydentäminen tai hakemuksen hylkääminen	2
13.2.4	Sijainti.....	3
13.2.5	Haamukiinteistöjen yhdistäminen.....	3
13.2.6	Kiinnitykset ja erityiset oikeudet	3
13.3	KIINTEISTÖJEN JA TILAOSUUKSIEN YHDISTÄMINEN JAOSSA	3
13.4	KIINTEISTÖJEN YHDISTÄMINEN HAKEMUKSETTA.....	4
13.5	PÄÄTÖS JA PERUSTELUT.....	4
13.5.1	Maksu.....	4
13.5.2	Ilmoitukset kirjaamisviranomaiselle	4
13.6	MUUTOKSENHAKU	4
13.7	ARKISTOINTI	4

13 KIINTEISTÖJEN JA TILAOSUUKSIEN YHDISTÄMINEN

Uusjaossa voidaan omistajan pyynnöstä yhdistää kiinteistöjä, jos yhdistämisen edellytykset ovat olemassa (KMA 30 §).

Yhteishalkomisessa ja uusjaossa voidaan osuudet kahdesta tai useammasta määräosin omistetusta tilasta yhdistää KML 47.2, 47.3 ja 48 §:ssä säädetyin edellytyksin, jos omistaja sitä pyytää (KMA 27, 30 §)

Tilaosuuksien ja kiinteistöjen yhdistäminen kuuluu osana jakosuunnitelman käsittelyyn eikä mitään erillistä päätöstä yhdistämisestä anneta.

13.1 HAKEMUS

KMA 71, 72 §

Hakemuksessa on mainittava:

- mitä kiinteistöjä haetaan yhdistettäväksi;
- hakijan nimi ja osoite; ja
- ehdotus yhdistämällä muodostetun kiinteistön nimeksi.

Hakemus on hakijoiden allekirjoitettava. Hakemukseen ei tarvitse liittää lainhuuto- ja rasiustodistusta, koska Maanmittauslaitos saa tarpeelliset tiedot KTJ:stä.

Kun valtion viranomainen hakee KML 215.2 §:ssä mainittujen kiinteistöjen yhdistämistä, hakemuskompetenssi osoitetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyllä kirjauksella (vrt. MK 11:4 §), ellei oikeutta hakemiseen voida muuten pitää selvänä.

Koska jakamaton kuolinpesä ei ole lainhuudatusvelvollinen, on näyttönä omistusoikeudesta esitettävä vainajalle myönnetty lainhuuto ja sukuselvitys, josta voidaan todeta kuolinpesän osakkaat, sekä perunkirja.

13.2 EDELLYTYKSET

Yhdistämisen edellytykset on selostettu KML 214 §:ssä.

13.2.1 Omistus

Yhdistettävien kiinteistöjen tai tilaosuuksien omistussuhteiden ja -oikeuksien tulee olla samanlaiset.

Vallintarajoitukset selvitetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (vrt. MK 12:5 §, ks. myös vp 94 HE 120).

13.2.2 Erilaatuisten kiinteistöjen yhdistäminen

Lunastus- tai pakkolunastusyksikköön, valtion metsämaahan tai suojelualueeseen voidaan yhdistää muunlaatuinen kiinnittämätön kiinteistö, jolla ei ole osuutta yhteismetsään. Yleiseen alueeseen voidaan yhdistää muun laatuinen kiinnittämätön kiinteistö, jolla ei ole osuutta yhteismetsään, yhteiseen alueeseen eikä erityiseen etuuteen (KML 215.2 §).

Kiinteistön yhdistämisestä yhteismetsään, ks. Yhteismetsien muodostaminen TMK 9.3 Yhteismetsän alueen laajentaminen.

13.2.3 Hakemusasiakirjojen täydentäminen tai hakemuksen hylkääminen

Puutteellisten asiakirjojen täydentämiseksi tarvittava lisäselvitys on pyydettävä kirjeellä. Jos hakija kieltäytyy esittämästä lisäselvitystä tai jättää vastaamatta annettuun määräpäivään mennessä, on hakemus hylättävä päätöksellä, josta voi valittaa hallinto-oikeuteen (HallintolainkäyttöL 7.2 §).

Yhdistämispäätöstä selostetaan kohdassa TMK 13.5 Päätös ja perustelut.

13.2.4 Sijainti

Yhdistämisellä pyritään kokoamaan saman omistajan samaan käyttöyksikköön kuuluvat kiinteistöt yhdeksi kiinteistöksi, joten yhdistettävien kiinteistöjen tulee sijaita niin, että niiden tilukset sijaintinsa ja käyttötarkoituksensa ja voimassaolevien kaavamääräysten puolesta soveltuvat samaan käyttöyksikköön. Esimerkiksi toisistaan etäällä sijaitsevia kiinteistöjä ei voida yhdistää eikä esimerkiksi voimassa olevan kaavan mukaisen tontin yhdistäminen kaavan ulkopuoliseen kiinteistöön ole tarkoituksenmukaista. Erityisesti on säädetty, että eri kuntiin kuuluvia kiinteistöjä ei saa yhdistää (KML 214.1.3 §).

13.2.5 Haamukiinteistöjen yhdistäminen

Kiinteistö, jolla on osuuksia yhteisiin mutta ei tiluksia (nk. haamukiinteistö), voidaan yhdistää toiseen kiinteistöön. Myös useita haamukiinteistöjä voidaan yhdistää keskenään.

13.2.6 Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Yhdistettävä kiinteistö ei saa olla pakkotäytäntöönpanon alainen yhdistämisen ajankohtana.

Kiinnitykset eivät estä yhdistämistä, jos:

- 1) kiinnityksiä ei ole;
- 2) yhdistettävillä kiinteistöillä on samat kiinnitykset;
- 3) samojen kiinnitysten lisäksi vain yhteen kiinteistöön kohdistuu etusijaltaan yhteisiä kiinnityksiä huonompia kiinnityksiä; sekä jos
- 4) yhdistettävillä kiinteistöillä on eri kiinnitykset ja:
 - yhdistämällä muodostettavan kiinteistön arvo selvästi ylittää yhdistettäviin kiinteistöihin vahvistettujen kiinnitysten rahamäärät; tai
 - oikeuksien haltijat ovat tehneet sopimuksen kiinnitysten etusijajärjestyksestä.

Kiinteistöä, jota rasittaa erilliskiinnitys ja kiinteistöä jota rasittaa yhteiskiinnitys "kolmannen" kiinteistön kanssa, ei tule yhdistää niin kauan kuin kiinteistöt, joihin yhteiskiinnitys kohdistuu, kuuluvat samalle omistajalle, koska maakaaren 16 luvun 2 §:n 2 momentin mukaan tällainen tilanne ei ole mahdollinen.

Jos kolmas kiinteistö kuuluu eri omistajalle kuin yhdistettävät kiinteistöt, yhdistämiselle ei ole vastavaa estettä. Tällöin on kuitenkin huomattava, että kiinnitysten etusijasopimus, jonka perusteella yhdistäminen on käynyt mahdolliseksi, saattaa edellyttää tämän "kolmannen" kiinteistön omistajan ja tiettyjen oikeudenhaltijoiden suostumuksia. Tämä on tilanne silloin, jos "kolmas" kiinteistö on yhteiskiinnitykseen nähden ns. toissijaisessa panttivastuussa oleva kiinteistö ja jos etusijasopimus heikentää yhteiskiinnityksen tuottamaa oikeutta ensisijaisesti vastuussa olevan kiinteistön kohdalla.

Jos yhdistettäviin kiinteistöihin kohdistuu kirjattuja erityisiä oikeuksia, sovelletaan edellä kohdissa 1, 2 ja 3 mainittuja edellytyksiä myös niihin (KML 214.3 §).

13.3 KIINTEISTÖJEN JA TILAOSUUKSIEN YHDISTÄMINEN JAOSSA

Uusjaossa voidaan omistajan pyynnöstä yhdistää kiinteistöjä, jos yhdistämisen edellytykset ovat olemassa (KMA 30 §).

Yhteishalkomisessa ja uusjaossa voidaan osuudet kahdesta tai useammasta määräosin omistetusta tilasta yhdistää KML 47.2, 47.3 ja 48 §:ssä säädetyin edellytyksin, jos omistaja sitä pyytää (KMA 27, 30 §).

Tilaosuuksien ja kiinteistöjen yhdistäminen kuuluu osana jakosuunnitelman käsittelyyn eikä mitään erillistä päätöstä yhdistämisestä anneta.

13.4 KIINTEISTÖJEN YHDISTÄMINEN HAKEMUKSETTA

Kun yhdistäminen on tarkoituksenmukaista kiinteistöjärjestelmän selvyuden kannalta, kiinteistörekisterin pitäjä voi tehdä aloitteen kiinteistöjen yhdistämiseksi. Tällöin yhdistämiseen tarvitaan kuitenkin kiinteistön omistajan suostumus (KML 216.2 §).

Esimerkkinä kiinteistöjärjestelmän selvyyttä parantavasta yhdistämisestä on rautatiealueen pienten pakkolunastusyksiköiden yhdistäminen laajoiksi kokonaisuuksiksi.

13.5 PÄÄTÖS JA PERUSTELUT

Hakemuksen mukaista päätöstä ei perustella. Kun ratkaisu on kielteinen, se on perusteltava, jotta hakija saa tietää syyt kielteiseen tulokseen ja voi niiden perusteella arvioida mahdollisuuksiaan muutoksenhaussa.

Kun haetulle yhdistämiselle ei ole edellytyksiä, kiinteistörekisterin pitäjän on tehtävä hylkäävä päätös.

Jos panttioikeuksien ja kirjattujen erityisten oikeuksien haltijoiden tekemä sopimus kiinnitysten etusijajärjestyksestä on yhdistämisen edellytyksenä, mutta asianomaiset eivät tee sopimusta, yhdistämisestä on annettava hylkäävä päätös.

Yhdistämisspäätöksiä laaditaan kaksi kappaletta, joista toinen arkistoidaan Maanmittauslaitokseen ja toinen lähetetään hakijalle.

13.5.1 Maksu

Yhdistämisspäätöksestä peritään maa- ja metsätalousministeriön asetuksen 6 §:ssä (140/2014) säädetty maksu kiinteistötoimitusmaksusta annetun lain (558/95) säännöksiä noudattaen.

Koska tarvittavat lainhuuto- ja rasiustiedot ovat saatavissa kiinteistötietojärjestelmästä, ei niiden hankkimisesta erikseen velota.

13.5.2 Ilmoitukset kirjaamisviranomaiselle

Ks. KMA 103.1 § ja TMK 1.23 Ilmoitukset viranomaisille

13.6 MUUTOKSENHAKU

Kiinteistöjen yhdistämistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla maa- ja metsätalouden (KML 285.2 §). Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaantipäivästä.

Maa- ja metsätalouden ja korkeimman oikeuden päätösten arkistoinnista annetaan määräykset arkistosäännössä.

13.7 ARKISTOINTI

Yhdistämisspäätöksen arkistoinnista annetaan määräykset arkistosäännössä (ks. TMK 1.24 Toimitusasiakirjojen arkistointi).