

# Vesijätöt Suomen kiinteistönmuodostamisoikeudessa

Helsingin yliopisto  
Oikeustieteellinen tiedekunta  
Ympäristöoikeus  
Pro gradu -tutkielma  
25.4.2016  
Janne-Ville Kinnunen



Tiedekunta/Osasto Fakultet/Sektion – Faculty Oikeustieteellinen tiedekunta		Laitos/Institution– Department	
Tekijä/Författare – Author Janne-Ville Kinnunen			
Työn nimi / Arbetets titel – Title Vesijätöt Suomen kiinteistönmuodostamisoikeudessa			
Oppiaine /Läroämne – Subject Ympäristöoikeus			
Työn laji/Arbetets art – Level Pro gradu -tutkielma		Aika/Datum – Month and year 25.4.2016	Sivumäärä/ Sidoantal – Number of pages XIV + 166
Tiivistelmä/Referat – Abstract <p>Suomi on meren ja tuhansien järvien sekä tuhansien vesijättöjen maa. Vesijättöä syntyy kun vesialuetta maan nousun, vedenpinnan laskun tai umpeenkasvun seurauksena muuttuu pysyvästi maa-alueeksi. Koska Suomessa pääsääntöisesti vesialueet omistaa eri taho kuin maa-alueet, niin vesijätön muodostuminen tarkoittaa, että maa-aluekiinteistön eli rantakiinteistön ja rantaviivan väliin jää vesialueen omistajan omistamaa maa-aluetta, joka erottaa rantakiinteistön vesirajasta. Tästä seuraa haittaa varsinkin rantaan rajoittuvalle loma-asuntorakentamiselle, jossa oleellista on kiinteistön rajoittuminen rantaan. Tämän haitan poistamiseksi kiinteistönmuodostamislaisissa on säädetty rantakiinteistön omistajalle mahdollisuus vesijätön lunastukseen.</p> <p>Tässä tutkimuksessa on selvitetty kattavasti vesijättöjen kiinteistönmuodostamisoikeudellisia erityiskysymyksiä. Ensinnäkin on tutkittu vesijättöjen oikeudellista luokittelua yhteiseen-, yksityiseen- ja erilliseen vesijättöön sekä tutkittu miten tällaiset erilaiset vesijätöt ovat syntyneet sekä miten ne lakkaavat eli muuttuvat kiinteistönmuodostamisoikeudellisesti ei-vesijätöksi eli ns. vanhaksi maaksi. Vesijättöjen luokittelun taustalla on Suomen kiinteistöjärjestelmän erityispiirteet, jotka perustuvat kiinteistö- ja omistusjärjestelmän historialliseen kehitykseen 1700 - 1800 luvuilla tehdyistä isojaosta lähtien. Varsinkin aiemmin voimassa olleilla säädöksillä on tässä asiassa suuri merkitys.</p> <p>Toisekseen tutkimuksessa on selvitetty vesijätön vesialueen puoleisen rajan sekä vanhan maan puoleisen rajan määräytymistä. Vanhan maan puoleisen rajan määräytymiseen vaikuttavat historialliset seikat siitä miten vesialueen ja maa-alueen omistus on kiinteistötoimituksilla tullut erotetuksi toisistaan. Vesijätön ja vesialueen välinen raja taasen perustuu tosiasialliseen tilanteeseen siitä, millä korkeudella vesi on. Kiinteistönmuodostamislainsäädännössä tältä osin viitataan vesilain säädöksiin vesialueen rajasta. Vesilain mukainen pääsääntö on, että vesialueen raja kulkee kesivedenkorkeuden tasolla. Sen lisäksi vesilaki sisältää pääsääntöön erinäisiä poikkeuksia merialueilla ja säännöstelyillä vesialueilla ja niitä käydään läpi kiinteistönmuodostamisoikeudelliselta näkökulmalta.</p> <p>Lopuksi tutkimuksessa selvitetään vesijätön lunastuslainsäädäntöä. Tutkimuksen kohteena ovat säädöshistoria, suhde omaisuuden suoja -perusoikeuteen, vesijätön lunastuksen edellytykset ja lunastuskorvausten määrääminen. Lunastuksen edellytysten osalta tutkimuksessa on pyritty systematisoimaan edellytyksiä ja lunastuskorvauksen osalta tarkastelunäkökulmana ovat korvauksen määräämisen oikeudelliset perusteet sekä osin myös kiinteistöarviointiopilliset perusteet.</p>			
Avainsanat – Nyckelord – Keywords vesijättömaa, kiinteistönmuodostamisoikeus, kiinteistörekisterit, kiinteistötoimitus, rajat			
Säilytyspaikka – Förvaringställe – Where deposited Helsingin yliopiston kirjasto			

## Alkusanat

Vesijätöt näyttävät olevan kohtaloni. Minua on aina kiehtonut vesijättöjen kahtalainen olemus kiinteistöjärjestelmässä maa- ja vesialueiden välissä. Se ei tunnu olevan kunnolla kumpaakaan, jonka lisäksi vesijätöt ovat hyvin yleinen kaikkien maanmittarien ja lähes kaikkien rannanomistajien tuntema ilmiö.

Aloitin työn tekemisen tietyllä tavalla jo yli 10 vuotta sitten opiskellessani Teknisessä korkeakoulussa maanmittausalan diplomi-insinööriksi. Minulla oli tarkoitus tehdä diplomityön vesijätöistä, mutta koska Maanmittauslaitos maksoi palkkaa yksityisteitä koskevasta selvityksestä, tein sellaisen. Tätä työtä aloittaessani löysin vesijättöjä koskevan diplomityöaiheeni käsin kirjoitetun tutkimussuunnitelman. Onneksi en silloin kirjoittanut vesijätöistä, koska uskon, että vasta toimitusinsinöörin viran ja oikeustieteellisen opintojen kypsyttämänä olen pystynyt kirjoittamaan tästä aiheesta siten kuin halusin. Sillä tämä opinnäytetyö on kirjoitettu aidosta kiinnostuksesta oikeustiedettä ja vesijättöjä kohtaan.

Ensin kiitän Aalto yliopistoon takaisin siirtynyttä professori Ari Ekroosia, jonka graduryhmässä aloitin tämän työni tekemisen ja joka tuki minua alussa siinä, että tästä aiheesta kannattaa kirjoittaa, vaikka tämä ei ihan nykyisen ympäristöoikeuden oppiaineen ydinaluetta olekaan. Professori Ekroos on ollut minulle tuttu opettaja jo opiskellessani Teknisessä korkeakoulussa, joten hänen tukeensa ja mielipiteisiinsä oli helppo luottaa.

Erityiskiitokset osoitan työnantajalleni Maanmittauslaitokselle. Vaikka en ole saanut tästä työstä muuta taloudellista tukea kuin vajaan kuukauden palkallisen opintovapaan, niin tämän työn tekeminen olisi ollut liki mahdotonta ilman työnantajaani. Suuri osa tämän lähdekirjallisuudesta on löytynyt Maanmittauslaitoksen kirjastosta, jonka lisäksi tämä työ on kirjoitettu Maanmittauslaitoksen työvälineillä ja suureksi osaksi myös Maanmittauslaitoksen työtiloissa useimmiten arkisin kello 22 - 02 sekä viikonloppuisin.

Lopuksi kiitän vaimoani Annea hellittämättömästä tuesta ja uskomattaomasta venymisestä tämän graduprojektini ja koko opiskelujeni eteen. Kiitos! Tämän työni omistan pienelle tyttärelleni Isabellalle, jonka hymy isän tullessa kotiin on saanut aina jaksamaan jatkaa tämä työn loppuun tässä laajuudessa kuin mikä tästä tuli.

Hämeenlinnassa 25.4.2016

Janne-Ville Kinnunen

## Sisällysluettelo

ALKUSANAT.....	I
SISÄLLYSLUETTELO.....	II
LÄHTEET.....	IV
<b>1. JOHDANTO .....</b>	<b>1</b>
1.1. TUTKIMUKSEN TARKOITUS, SJOITTUMINEN OIKEUSTIETEEN KENTÄLLE, METODI JA SISÄLTÖ .....	1
1.2. VESIJÄTÖN OIKEUDELLINEN MÄÄRITELMÄ .....	5
<b>2. VESIJÄTTÖJEN REKISTERÖINTI KIINTEISTÖREKISTERIIN .....</b>	<b>11</b>
2.1. YLEISTÄ VESIJÄTTÖJEN REKISTERÖINNISTÄ.....	11
2.2. YHTEISTEN VESIJÄTTÖJEN REKISTERÖINNIN ERITYISONGELMA - ERIYTYMINEN.....	15
<b>3. VESIJÄTTÖJEN LUOKITTELU JA OMISTUS .....</b>	<b>20</b>
3.1. VESIJÄTTÖJEN LUOKITTELUN PERUSTEET .....	20
3.2. YHTEINEN VESIJÄTTÖ .....	20
3.2.1. Määritelmä.....	20
3.2.2. Yhteisomistuksen syntyminen.....	22
3.2.3. Yhteisten alueitten osuuslukujen määräytyminen.....	25
3.2.3.1. Alkuperäisten osuuslukujen määräytyminen.....	25
3.2.3.2. Osuuksien myöhempi jakautuminen .....	28
3.3. YKSITYISET VESIJÄTÖT .....	34
3.3.1. Määritelmä.....	34
3.3.2. Yksityisen vesialueen syntytavat.....	35
3.3.2.1. Yleistä.....	35
3.3.2.2. Vesioikeudelliset kylät ja umpilammet .....	35
3.3.2.3. Vesialueen jaot ja luovutukset.....	41
3.4. ERILLISET VESIJÄTÖT.....	43
3.4.1. Erillisten vesijättöjen määritelmä ja syntyminen .....	43
3.4.2. Erillisten vesijättöjen tilaksi muodostaminen.....	48
3.4.3. Erillisten vesijättöjen lakkauttaminen lailla.....	51
3.5. VESIJÄTÖN MUUTTUMINEN VANHAKSI MAAKSI .....	55
<b>4. VESIJÄTÖN RAJAT JA NIIDEN MÄÄRITTELY.....</b>	<b>64</b>
4.1. YLEISTÄ VESIJÄTÖN RAJOISTA .....	64
4.2. VESIJÄTÖN JA VESIALUEEN RAJA .....	65
4.2.1. Rantaviiva sisävesillä ja merialueilla .....	65
4.2.2. Rantaviivan määrittäminen teoriassa ja käytännössä.....	71
4.2.3. Erityiskysymys - Rantaviiva säännöstellyillä vesialueilla.....	75
4.3. VESIJÄTÖN JA VANHAN MAAN RAJA.....	82
4.3.1. Yleistä.....	82
4.3.2. Aiemmin käymättömän rajan paikan määrääminen.....	84
4.3.2.1. Rajan määräämisen teoriaa ja käytäntöä .....	84
4.3.2.2. Rajan syntymishetki erilaisissa tapauksissa .....	90
4.3.3. Aiemmin käydyin rajan paikan määrääminen.....	96
4.4. VESIJÄTTÖALUEIDEN VIRHEELLINEN LUKEMINEN RANTATILOIHIN .....	99
4.4.1. Ongelmanasettelu.....	99
4.4.2. Virheellisen lohkomisen vaikutus kiinteistön ulottuvuuteen rannassa .....	101
4.4.3. Case Sarva.....	106

<b>5. VESIJÄTÖN LUNASTUS .....</b>	<b>111</b>
5.1. VESIJÄTÖN LUNASTUKSEN HISTORIA.....	111
5.1.1. <i>Varhaisvaiheet</i> .....	111
5.1.2. <i>Jakolain aika</i> .....	113
5.2. VESIJÄTÖN LUNASTAMINEN JA OMAISUUDEN SUOJA .....	119
5.3. VESIJÄTÖN LUNASTAMISEN EDELLYTYKSET .....	126
5.3.1. <i>Yleistä</i> .....	126
5.3.2. <i>Vesijättöä koskevat edellytykset</i> .....	129
5.3.3. <i>Lunastajakiinteistöä koskevat edellytykset</i> .....	131
5.3.4. <i>Kieltoedellytykset</i> .....	137
5.4. VESIJÄTÖN LUNASTUSKORVAUKSET .....	145
5.4.1. <i>Lunastuskorvauksen teoreettisia perusteita</i> .....	145
5.4.2. <i>Historiallisia kehityslinjoja</i> .....	150
5.4.3. <i>Vuosien 1996 ja 2000 ennakkopäätökset</i> . .....	154
5.4.4. <i>Ennakkopäätösten vertailua ja johtopäätöksiä</i> .....	159
<b>6. YHTEENVETO .....</b>	<b>164</b>

## Lähteet

### Kirjalliset lähteet

- Frände ym. 2012* *Frände, Dan; Havansi, Erkki; Helenius, Dan; Koulu, Risto; Lappalainen, Juha; Lindfors, Heidi; Niemi, Johanna; Rautio, Jaakko ja Virolainen, Jyrki: Prosessioikeus. Neljäs, uudistettu painos. Oikeuden perusteokset -sarja. Sanoma Pro Oy. Helsinki 2012.*
- Grönroos ym. 2006* *Grönros, Eija-Riitta; Haapanen, Minna; Heinonen, Tarja Riitta; Joki, Leena; Nuutinen, Liisa ja Vilkamaa-Viitala, Marjatta (toim.): Kielitoimiston sanakirja, osa 3, S-Ö. Kotimaisten kielten tutkimuskeskuksen julkaisuja 140. Kotimaisten kielten tutkimuskeskus. Helsinki 2006.*
- Haataja 1917* *Haataja, Kyösti: Jakolainsäädäntö. WSOY. Porvoo 1917.*
- Haataja 1949* *Haataja, Kyösti: Maanjaot ja talojärjestelmä. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja B-sarja N:o 37. WSOY. Helsinki 1949.*
- Haataja 1951* *Haataja, Kyösti: Vesioikeus I. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja B-sarja N:o 49. WSOY. Vaasa 1951.*
- Hallberg ym. 2011* *Hallberg, Pekka; Karapuu, Heikki; Ojanen, Tuomas; Scheinin, Martin; Tuori, Kaarlo ja Viljanen Veli-Pekka: Perusoikeudet. Toinen, uudistettu painos. Oikeuden perusteokset -sarja. WSOY Pro Oy. Helsinki 2011.*
- Hatunen 2008* *Hatunen, Sampo: Mutta miten arvioitiinkaan vesijätöt Nooan jälkeen? (kirjoitus nimimerkillä Veturimies). Maankäyttö 4/2008.*

- Hiironen 2010* *Hiironen, Juhana:* Voitonjakomenetelmä vesijätön arvioinnissa. Maanmittaus 85:1 eli 1/2010, s. 5 - 17.
- Hiironen ja Peltola 2007* *Hiironen, Juhana ja Peltola Risto:* Vesijätön arvo tontin lisäalueena. Maanmittaus 82:2 eli 2/2007, s. 45 - 67.
- Hollo 1980* *Hollo, Erkki J.:* Erityinen kiinteistöoikeus. Suomen lakimiesliiton kirjasarja N:o 60. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy. Helsinki 1980.
- Hyvönen 1970* *Hyvönen, Veikko O:* Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 87. Suomalainen lakimiesyhdistys. Vammala 1970.
- Hyvönen 1982* *Hyvönen, Veikko O:* Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus. Ky Veikko O. Hyvönen & Co. Espoo 1982.
- Hyvönen 1998* *Hyvönen, Veikko O:* Kiinteistönmuodostamisoikeus I: Yleiset opit. Ky Veikko O. Hyvönen & Co. Espoo 1998.
- Hyvönen 2001* *Hyvönen, Veikko O:* Kiinteistönmuodostamisoikeus II: Kiinteistötoimitukset. Ky Veikko O. Hyvönen & Co. Espoo 2001.
- Ilmatieteenlaitos 2015* *Ilmatieteenlaitos:* Teoreettinen keskivesi (MW) ja geodeettiset korkeusjärjestelmät Suomessa. Ilmatieteenlaitos. Saatavilla www-muodossa <http://ilmatieteenlaitos.fi/keskivesitaulukot> . Tarkistettu 20.4.2016.
- Jaakkola 1984* *Jaakkola, Leena:* Vesijätön jakamisesta ja lunastamisesta. Teoksessa Hollo, Erkki J (toim.). Ympäristöoikeudellisia tutkielmia 1983. Suomen ympäristöoikeustieteen seuran julkaisuja 4.

Suomen ympäristöoikeustieteiden seura ry. Helsinki 1984, s. 1-108.

*Karvinen 2005*

*Karvinen, Pauli:* Vesijätöt Suomen kiinteistöjärjestelmässä. Teoksessa Tepora, Jarno; Tulokas, Mikko ja Vihervuori, Pekka. Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935-30/11 - 2005. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C-sarja N:o 37. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2005, s. 186 - 197.

*Kinnunen 2013*

*Kinnunen, Janne-Ville:* Riita maan omistuksesta - saanto-, tilus- ja rajariidat sekä niiden keskinäissuhteet. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan esineoikeuden oppiaineeseen vuonna 2013 kirjoitettu seminaarityö. Julkaisematon.

*Kuusniemi ja Peltomaa 2000*

*Kuusniemi, Kari ja Peltomaa, Hannu:* Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä. Oy Edita Ab. Helsinki 2000.

*Lahtinen ym. 2007*

*Lahtinen, Jukka; Haulos, Sakari; Koskinen, Aimo; Mattila, Päivi; Rihniemi, Suvi; Sadeharju, Seppo; Rahkila, Pekka; Peltola, Risto ja Hiironen, Juhana:* Vesijätön arvo. Vesijätön arvo - projektin loppuraportti. Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskus. 2007. Julkaisu on saatavissa Maanmittauslaitoksen kirjaimosta.

*Maanmittaushallitus 1986 a*

*Maanmittaushallitus:* Tilojen osuudet yhteisiin alueisiin ja eräät toimituksessa käsittelemättä jääneet alueet. Maanmittaushallituksen kiinteistöosaston ohje 19.6.1986 nro 1218/2358. Julkaistu myöhemmin uudestaan Maanmittauslaitoksen laatimien kiinteistörekisterinpito-ohjeiden (KRO) MML/2/012/2006 liitteenä joka on saatavissa Maanmittauslaitoksen kirjaimosta.



*Maanmittaushallitus 1986 b*

*Maanmittaushallitus:* Umpinaiset vesialueet. Maanmittaushallituksen kiinteistöosaston muistio 30.6.1986 nro 1218/2431. Muistio on saatavissa Maanmittauslaitoksen kirjaamosta.

*Maanmittauslaitos 2014*

*Maanmittauslaitos:* Esitys erillisten vesijättöjen lakkauttamiseksi ja poistamiseksi kiinteistöinä kiinteistöjärjestelmästä tai kiinteistöjärjestelmän ulkopuolisina omistusoikeusyksikköinä sekä eräiden kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistörekisterilain säännösten muuttamiseksi. Maanmittauslaitoksen lakialoite maa- ja metsätalousministeriölle 4.4.2014 Dnro MML 851/00 00 00/2014. Esitys on saatavissa Maanmittauslaitoksen kirjaamosta.

*Majamaa ja Markkula 2001*

*Majamaa, Vesa ja Markkula, Markku:* Kiinteistönmuodostamislaki. Edita Oyj. Helsinki 2001.

*Markkula 1999*

*Markkula, Markku:* Vesijätön omistuksesta. Maankäyttö 2/1999, s. 29 - 30.

*Markkula 2003*

*Markkula, Markku:* Vesijätön omistuksesta II. Maankäyttö 3/2003, s. 27 - 30.

*Markkula 2008*

*Markkula, Markku:* Vesijätön omistuksesta III. Maankäyttö 4/2008, s. 43 - 47.

*Mäenpää 2003*

*Mäenpää, Olli:* Hallinto-oikeus. Neljäs painos. WSOY Lakitieto. Porvoo 2003.

*Nikander 2007*

*Nikander, Juho:* Vesijätön arviointiperusteen muutos lunastustoimituksissa. Teknillisen korkeakoulun Maanmittausosastolle tehty kandidaatintyö. Otaniemi 2007.

- Pekkala 1975*                      *Pekkala, Risto:* Oikeustapaushakemisto 1955 - 1974. Maanmittaushallituksen julkaisuja n:o 41. Maanmittaushallitus. Helsinki 1975.
- Perustoimitusten ydinprosessitiimi 2013*
- Perustoimitusten ydinprosessitiimi:* Lohkomisten laadunvalvontakriteerit vuonna 2013, versio 1.8. Maanmittauslaitos 2013. Asiakirja on julkaistu Maanmittauslaitoksen sisäisessä verkossa tarkoitettuna sisäisen laadunvalvonnan ohjeeksi. Asiakirja on (todennäköisesti) saatavissa Maanmittauslaitoksen kirjaamosta.
- Pietilä 1974*                      *Pietilä, Jorma:* Kiinteistönmuodostamisoikeus. Toinen tarkistettu ja täydennetty painos. Suomen lakimiesliiton kirjasarja N:o 34. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy. Helsinki 1974.
- Raussi 1980*                      *Raussi, Kalevi:* Vesijätö - vettä vaiko maata? Maankäyttö 2/1980, s. 56 - 58.
- Saraviita 2000*                      *Saraviita, Ilkka:* Perustuslaki 2000. Kauppakaari Oyj/Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2000.
- Siltala 2003*                      *Siltala, Raimo:* Oikeustieteellinen tieteenteoria. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja Nro 234. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2003.
- Sjöblom 2012*                      *Sjöblom, Heidi:* Vedenkorkeus. Teoksessa Haavanlammi, Eliisa ja Korhonen, Johanna (toim.): Hydrologinen vuosikirja 2006-2010. Suomen ympäristö 8/2012. Suomen ympäristökeskus 2012, s.31 - 75. Saatavilla myös www-muodossa: [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Kartat\\_ ja \\_tilastot/ Hydrologiset\\_havainnot/Hydrologiset\\_vuosikirjat](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Kartat_ ja _tilastot/ Hydrologiset_havainnot/Hydrologiset_vuosikirjat) . Tarkistettu 20.4.2016.

- Suomaa 1954*                      *Suomaa, Väinö*: Jakolainsäädäntö. WSOY. Porvoo 1954.
- Suomaa 1971*                      *Suomaa, Väinö*: Jakolainsäädäntö. Toinen, uusittu painos. WSOY. Porvoo 1971.
- Tenkanen 1983*                    *Tenkanen, Aulis*: Ranta-alueiden, erityisesti lomatonttien lisä-alueiden arviointi vesijätöjen lunastuksissa. Otapaino. Helsinki 1983.
- Tenkanen 2008*                    *Tenkanen, Aulis*: Oikeudenmukainen hyödynjako järjestelyluonteisissa lunastuksissa. Maankäyttö 1/2008, s. 46 - 48.
- Tenkanen 2011*                    *Tenkanen, Aulis*: Lomatonttiin liitettävän vesijätön arviointimenetelmistä. Maanmittaus 86:2 eli 2/2011, s. 53 - 61.
- Virtanen 1990*                    *Virtanen, Pekka V.*: Kiinteistöarvioinnin perusteet. Otatieto. Hämeenlinna 1990.
- Vitikainen 2014*                    *Vitikainen, Arvo*: Kiinteistötekniikan perusteet. Aalto-yliopiston julkaisusarja Tiede + Teknologia 11/2014. Aalto-yliopisto. Helsinki 2014. Saatavana myös verkkojulkaisuna osoitteesta:  
<https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/14607/isbn9789526060026.pdf?sequence=1> .  
Tarkistettu 20.4.2016

## Säädökset

Tekstissä olen pyrkinyt käyttämään säädöksistä niiden koko nimeä, jos se on suinkin ollut järkevää. Sulkuihin säädöksen nimen jälkeen olen merkinnyt, jos säädös on kokonaan kumottu. Milloin olen käyttänyt laista lyhenteitä, niin olen merkinnyt lyhenteen tähän säädösluetteloon suluissa säädösviitteen loppuun. Euroopan ihmisoikeussopimus on tässä luettelossa rinnastettu säädöksiin.

Vanhimpien säännösten kohdalla on viitetietona ilmoitettu säädöksen nimen lisäksi vain sen säätämispäivä, koska säännöksillä ei tuolloin annettu järjestysnumeroa. Vanhimpien säännösten kohdalla ei ole täyttä varmuutta säädöksen virallisesta suomenkielisestä nimestä ja nimenä on silloin käytetty lähdekirjallisuudessa käytettyä nimeä. Näissä tapauksissa on muutenkin kyse jälkikäteisestä suomennoksesta, koska Ruotsin vallan aikana kaikki ja autonomian alkuaikoinakin useimmat säännökset on virallisesti julkaistu vain ruotsinkielisinä<sup>1</sup>. Säästöjen nimien ja säädöshierarkian osalta mainitaan, että autonomian aikana eli ennen vuotta 1918 annetut asetukset vertautuvat lakiin eli tuon aikaisissa asetuksissa kyse ei ole lakia alemman asteisista säädöksistä.

Asetus erillisten vesijättöjen muodostamisesta itsenäisiksi tiloiksi (kumottu) 17.10.1911/28

Asetus jakolaitoksesta (kumottu) 26.10.1916/82 (AJ)

Asetus tilusten lohkomisesta ja maan erottamisesta relsi- ja perintötaloista, sekä wouraeidoista joltakin semmoisten tilojen osalta (kumottu) 19.12.1864/32 (Osittamisasetus 1864)

Asetus valtakunnan metsistä (kumottu) 1.8.1805

Asetus vesijohdoista ja vesilaitoksista (kumottu) 23.3.1868

Jakolaki (kumottu) 14.12.1951/604

Jakoasetus (kumottu) 28.11.1952/407

Keisarillisen Suomen senaatin päätös maanmittaustoimituksissa noudatettavista ohjeista (kumottu) 7.11.1916/82

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189

---

<sup>1</sup> Suomen Säädöskokoelma -wikipediasivu: [www.wikipedia.fi](http://www.wikipedia.fi), tarkistettu 21.4.2016

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392

Kuninkaallinen selitys maataloutta koskevasta asetuksesta (kumottu) 5.10.1741

Laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta 12.4.1995/553

Laki jakolain muutoksesta (kumottu) 30.12.1961/594

Laki jakolain muutoksesta (kumottu) 31.1.1975/52

Laki lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta (kumottu) 28.2.1930/86

Laki maanmittaustoimituksessa tapahtuvasta vesijätön luovuttamisesta (kumottu) 30.12.1961/593

Laki maanmittaustoimituksessa tapahtuvasta vesijätön luovuttamisesta (kumottu) 31.1.1975/53

Laki rahan, arvo-osuuksien, arvopapereiden tai asiakirjain tallettamisesta velan maksuna tai vapauttamiseksi muusta suoritusvelvollisuudesta 9.10.1931/281 (Maksutalletuslaki)

Laki, sisältävä määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta 23.7.1902/31 (Laki välirajasta vedessä)

Laki Suomen aluevesien rajoista 18.8.1956/463

Laki Suomen hallitusmuodon muuttamisesta 17.7.1995/969

Laki säätyjen erioikeuksien lakkauttamisesta 17.7.1995/971

Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728

Laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358

Laki yleisistä teistä (kumottu) 21.5.1954/243

Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina 17.12.1976/983 (Ojalaki)

Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta 19.2.2014/140

Maakaari 12.4.1995/540

Maanhankintalaki (kumottu) 5.5.1945/396

Maantielaki 23.6.2005/503

Maataloutta koskeva asetus (kumottu) 25.11.1740

Metsälaki Suomen suuriruhtinaanmaalle 3.9.1886/29 (Vuoden 1886 metsälaki)

Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4

Suomen hallitusmuoto (kumottu) 17.7.1919/94 (Hallitusmuoto)

Suomen perustuslaki 11.6.1999/731 (Perustuslaki)

Vakuus ja vahvistus Ruotsin ja Suomen talonpoikaisen kansan vapauksille ja oikeuksille (kumottu) 4.4.1789 (tai 23.2.1789<sup>2</sup>)

Valtioneuvoston asetus kiinteistörekisteriasetuksen muuttamisesta 24.8.2000/763

Vesilaki 27.5.2011/587

(Vanha) vesilaki (kumottu) 19.5.1961/264

Vesiasetus (kumottu) 6.4.1962/282

Vesioikeuslaki (kumottu) 23.7.1902/31

Yhteisaluelaki 18.8.1989/758

Yleissopimus ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi 4.11.1950 (Euroopan ihmisoikeussopimus)

## Lainvalmisteluaineistot

Olen maininnut viitetiedon jälkeen suluissa, mistä lainvalmisteluaineistosta on kyse, mutta virallisia nimiä en ole käyttänyt. Lainvalmisteluaineistot on jaoteltu niin, että ensin ovat hallituksen esitykset (HE) ja sitten valiokuntien mietinnöt.

HE 2/1950 (Jakolaki)

HE 79/1974 (Jakolain muutos)

HE 179/1975 II vp. (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta)

HE 227/1994 (Kiinteistönmuodostamislaki)

HE 195/1996 (Kiinteistönmuodostamislain muutos)

---

<sup>2</sup> Lähteissä on ollut ristiriitaisuutta vakuutuksen antamispäivästä. Hyvönen (2001, s. 230) mainitsee päivämääräksi 4.4.1789 kun taasen laissa säätyjen erioikeuksien kumoamisesta on mainittu päivämääräksi 23.2.1789. Joka tapauksessa kyse on talopoikaisen säädyn erioikeuksien vahvistamisesta, joka liittyy laajempänä kokonaisuutena samana vuonna kuningas Kustaa III:n antamaan yhdistys- ja vakuuskirjaan ja aateliston vallan kaventamiseen Ruotsi-Suomessa.

HE 175/2003 (Kiinteistönmuodostamislain muutos)

HE 227/2009 (Vesilaki)

HE 102/2005 (Laki erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä)

PeVM 10/1998 (Perustuslakivaliokunnan mietintö Suomen perustuslaista)

## Oikeustapaukset

Oikeustapauksen perään on merkitty oikeustapauslyhennelmän lähde, jos se on muu kuin oikeusministeriön ylläpitämä Finlex verkkopalvelu. Tämä koskee julkaisemattomia KKO:n ratkaisuja. Näiden lähteiden tarkat viitetiedot löytyvät kirjallisten lähteiden luettelosta. Maa-oikeustapausten lähteenä on ollut suoraan maa-oikeuden tuomio.

### *Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset*

KKO 1939-II-287

KKO 1969-II-79

KKO 1972-II-77

KKO 1972-II-79

KKO 1973-II-16

KKO 1981-II-171

KKO 1983-II-182

KKO 1990:101

KKO 1991:108

KKO 1994:28

KKO 1996:103

KKO 1998:31

KKO 2000:38

KKO 2007:57

KKO 2012:39

KKO 2015:8

*Korkeimman oikeuden muut päätökset*

KKO 17.1.1964 taltio 106 (Pekkala 1975)

KKO 11.2.1965 taltio 429 (Hyvönen 1970)

KKO 4.4.1967 taltio 892 (Hyvönen 1970)

KKO 15.11.1984 taltio 2170 (Hyvönen 2001)

KKO 25.4.1989 taltio 1208 (Hyvönen 2001)

KKO 16.10.1992 taltio 3609 (Hyvönen 2001)

KKO 16.3.1994 taltio 1078 (Hyvönen 2001)

KKO 19.4.1994 taltio 1463 (Hyvönen 2001)

KKO 3.10.1994 taltio 3544 (Hyvönen 2001)

*Korkeimman hallinto-oikeuden ja Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisut*

KHO 2005:53

EIT: A-213, Case of Wiesinger v. Austria, 30.10.1991

EIT: Case of Arsovski v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia, 15.1.2013

*Maa-oikeuksien ratkaisut*

Etelä-Suomen maa-oikeus (III jaosto), 27.2.2001, Dnro 00/208

Hämeenlinnan käräjäoikeus (maa-oikeutena), 16.11.2006, Dnro M 06/143

Vantaan käräjäoikeus (maa-oikeutena), 31.5.2013, Dnro M13/390

Kanta-Hämeen käräjäoikeus (maa-oikeutena), 28.3.2014, Dnro M13/8615



## 1. Johdanto

### 1.1. Tutkimuksen tarkoitus, sijoittuminen oikeustieteen kentälle, metodi ja sisältö

Vesijätöt eli alueet joista vesi on pysyvästi paennut, ovat monella tapaa erityisessä asemassa kiinteistöjärjestelmässämme niin nyt kuin aiemminkin. Ne eivät ole koskaan oikein kunnolla sopineet kiinteistöjärjestelmäämme, joka erityisesti yhteisen alueiden osalta perustuu maa- ja vesialueiden erotteluun. Yhteinen alue on rekisteröitävä joko yhteiseksi maa-alueeksi tai yhteiseksi vesialueeksi taikka yhteismetsäksi<sup>3</sup> ja niitä koskevat erilaiset säännökset kiinteistönmuodostamislaisissa. Ongelmat kiteytyvätkin usein Kalevi Raussin yhteisten vesijättöjen omistussuhteita käsitelleen artikkelin otsikkoon: ”Vesijätö - vettä vaiko maata?”<sup>4</sup>. Vesijätöt ovat eräänlaisia kiinteistö- ja maanomistusjärjestelmämme häiriköitä, jotka aiheuttavat ongelmia ranta-alueiden omistussuhteissa ja niiden käyttömahdollisuuksissa.

Tässä ympäristöoikeuden oppiaineeseen kuuluvassa pro gradu -tutkielmassa on tarkoitus selvittää vesijättöjen merkitystä Suomen kiinteistönmuodostamisoikeudessa. Kiinteistönmuodostamisoikeus on oikeudenalaa, jonka piiriin kuuluvat kiinteistötoimituksiin, kiinteistöjen rekisteröintiin ja kiinteistöjärjestelmään liittyvät oikeudelliset kysymykset ja sen keskeistä lainsäädäntöä ovat kiinteistönmuodostamislaki, kiinteistörekisterilaki sekä laki yksityisistä teistä (yksityistielaki), mutta sen alaan kuuluu myös koko joukko pienempiä säädöksiä sekä pakkolunastusta koskevien säädösten, kuten lunastuslain<sup>5</sup>, maantielain ja ratelain, kiinteistötoimituksia ja lunastettujen alueiden kiinteistörekisteriin merkitsemistä koskevat säännökset.

Kiinteistönmuodostamisoikeus ei ole terminä aivan vakiintunut, kuten usein uudempien oikeudenalojen laita on. Sen voidaan katsoa sijoittuvan johonkin ympäristöoikeuden ja esineoikeuden välimaastoon osana kiinteistöoikeutta. Kiinteistönmuodostamisoikeus eroaa kiinteistöoikeudesta lähinnä siten, että kiinteistöoikeus käsittelee myös kiinteistöjen

---

<sup>3</sup> Näin on ollut koko sen ajan kun yhteisiä alueita on kiinteistörekisteriin merkitty. Alun perin kiinteistörekisteriin eli maarekisteriin ei yhteisiä alueita merkitty ja niitä alettiin kattavasti merkitä sinne vasta 1980- luvulla.

<sup>4</sup> Raussi 1980, s. 56.

<sup>5</sup> Lunastuslailla tarkoitetaan lakia kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977).

käyttöoikeuksiin ja vuokraamiseen liittyviä kysymyksiä, jotka kiinteistöjen välisiä rasiteoikeuksia lukuun ottamatta eivät kuulu kiinteistönmuodostamisoikeuden alaan.

Nyt jo historialliseksi katsottavan maa- ja vesioikeuden oikeudenalan perillisenä kiinteistöoikeus sijoitetaan nykyään lähinnä ympäristöoikeuden alalle<sup>6</sup>, mutta käytännössä monet kiinteistöoikeudelliset ja myös kiinteistönmuodostamisoikeudelliset kysymykset ovat luonteeltaan hyvin esineoikeudellisia. On ehkä enemmän akateeminen näkökulmakysymys, pitäisikö kiinteistönmuodostamisoikeus lukea ympäristö- vai esineoikeuteen eikä tällä oikeastaan voida katsoa olevan suurta käytännön merkitystä - ei ainakaan ollut tätä opinnäytetyötä tehdessä.<sup>7</sup> Suomen oikeustieteellisissä tiedekunnissa kiinteistönmuodostamisoikeutta opetetaan pääasiassa osana ympäristöoikeutta.

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on tutkia laajasti vesijättöjen kiinteistönmuodostamisoikeudellisia erityiskysymyksiä. Tavoitteena on laatia eräänlainen yleisesitys aiheesta, pyrkien kuitenkin syventymään sellaisiin kysymyksiin, joista on vähemmän kirjoitettu oikeustieteessä. Aihetta tutkitaan seuraavien kysymysten kautta:

- 1) Mitä on vesijättö kiinteistönmuodostamisoikeuden kannalta ja miten vesijättö voitaisiin yleisellä tasolla määritellä sekä miten vesijätöt on rekisteröity kiinteistörekisteriin?
- 2) Millaisiin erilaisiin luokkiin vesijätöt kiinteistönmuodostamisoikeudellisessa mielessä voidaan jakaa sekä miten erilaiset vesijätöt syntyvät ja lakkaavat?
- 3) Miten vesijättöjen rajat määräytyvät ja miten mahdolliset vesijättöjen ja rantatilojen rajakonfliktit ratkaistaan, kun vesijättöjä on virheellisesti luettu rantatiloihin?
- 4) Miten vesijättöä voidaan kiinteistönmuodostamislain mukaisella vesijätönlunastustoimituksella lunastaa ja miten lunastuskorvaus määräytyy.

Tämä tutkimus jakaantuu rakenteellisesti kuuteen päälukuun. Ensimmäisessä luku on johdantoluku, jossa käsitellään tutkimuksen tarkoituksen yms. lisäksi vesijätön kiinteis-

---

<sup>6</sup> Ympäristöoikeuden voidaan katsoa kehittyneen vanhoista maa- ja vesioikeuden ja vesioikeuden oikeudenaloista, jotka olivat osa laajaa talousoikeuden oikeudenalaa.

<sup>7</sup> Kiinteistönmuodostamisoikeudesta tieteenä, kts. Hyvönen, 1998, s. 51-73, joka luokittelee kiinteistönmuodostamisoikeuden osaksi insinööritieteisiin kuuluvia maanmittaustieteitä. Kyseessä on puhdas näkökulmakysymys, koska kiistatta kiinteistönmuodostamisoikeus on myös osa oikeustieteitä, mitä Hyvönen ei kiistäkään.

tönmuodostamisoikeudellista määritelmää. Toisessa luvussa käydään läpi vesijättöjen rekisteröimistä kiinteistörekisteriin. Näissä kahdessa luvussa pyritään löytämään vastaus ensimmäiseen tutkimuskysymykseen eli kysymykseen, mitä on vesijättö kiinteistönmuodostamisoikeuden kannalta ja miten ne on rekisteröity kiinteistörekisteriin.

Kolmannessa luvussa käydään läpi yksityiskohtaisesti vesijättöjen kiinteistönmuodostamisoikeudellinen luokittelu yhteiseen, yksityiseen ja erilliseen vesijättöön sekä se miten erityyppiset vesijätöt ovat syntyneet. Lisäksi luvussa käydään läpi sitä, milloin vesijättö lakkaa kiinteistönmuodostamisoikeudellisessa mielessä olemasta vesijättöä eli muuttuu ns. vanhaksi maaksi. Luvussa kolme pyritään siis vastaamaan toiseen tutkimuskysymykseen eli kysymykseen vesijättöjen oikeudellisesta luokittelusta.

Neljännessä luvussa käydään läpi vesijättöjen rajojen määräytymistä. Tarkasteltavana ovat vesijätön rajat vesialuetta vastaan sekä rajat ei-vesijättönä pidettävää maa-aluetta eli ns. vanhaa maata vastaan. Rajan määräytymistä tutkitaan lähinnä teoreettisesta näkökulmasta, mutta luvussa käsitellään jonkin verran myös rajojen määrittämistä käytännössä kiinteistötoimitusten yhteydessä. Tältä osin kyse ei ole kuitenkaan empiirisestä aineistosta, vaan enemmänkin käytännön huomioista, joita tämän työn tekijä on vesijättöjä kiinteistötoimituksissa käsitelleenä toimitusinsinöörinä havainnut. Luvussa käsitellään myös sitä valitettavan yleistä tilannetta, että rantatilusten lohkomisissa on lohkokiinteistöön luettu rajankäyntiä tekemättä osia vesijätöistä. Tuota teema käydään läpi myös yhden tapauskuvauksen eli case:in kautta. Luvussa neljä vastataan siis kolmanteen tutkimuskysymykseen eli kysymykseen vesijätön rajoista ja vesijättöjen rajakonflikteista eli vesijättöjen virheellisestä lukemisesta lohkotiloihin.

Viides luku käsittelee vesijätönlunastustoimitusta, joka on ainoa kiinteistötoimituslaji, joka koskee yksin vesijättöjä. Luvussa käydään läpi vesijätönlunastusta monipuolisesti eri kannoilta. Luvussa käsitellään niin vesijätönlunastuksen säädöshistoriaa, lunastuksen edellytyksiä kuin myös lunastuskorvauksen määräytymistä. Lisäksi luvussa käsitellään vesijätönlunastuksen suhdetta perusoikeutena suojattuun omaisuuden suojaan erityisesti Euroopan ihmisoikeussopimuksen tulkintakäytännön kautta.

Tutkimuksen metodina käytetään lainopillista metodologiaa, koska tutkimuksen tarkoituksena on selvittää olemassa oleva kiinteistönmuodostamisoikeudellinen oikeustila vesijättöjen osalta. Lainopin metodin voidaan katsoa käsittävän voimassa olevan oikeuden ja oikeussääntöjen tulkinnan ja systematisoinnin sekä oikeusperiaatteiden ja muiden vastaavien

oikeudellisten ratkaisunormien arvosidonnaisen punninnan ja keskinäisen tasapainottamisen<sup>8</sup>.

Vaikka tutkimuksessa on muutamia jaksoja, joissa käydään läpi oikeussäännösten käytännön soveltamista kiinteistötoimituksissa, niin tutkimuksen painopisteenä on kuitenkin se, miten tutkittavia oikeussääntöjä teoriassa tulisi tulkita, ei niinkään se, miten niitä käytännössä tulkitaan. Ja juuri tästä lainopillisessa tutkimuksessa puhtaimmillaan on kyse, eli tutkitaan vallitsevaa teoreettista oikeustilaa eli sitä miten asioiden pitäisi lainsäädännön mukaan olla, ei niinkään sitä, miten asiat todellisuudessa ovat. Joskin tietysti kun kyse on oikeudesta, olisi hyvä, jos teoria ja käytäntö vastaisivat mahdollisimman hyvin toisiaan.

Suomessa vallitseva oikeuslähdeoppi rajaa sitä, mitä lähdeaineistoa tässä tutkimuksessa voidaan oikeustilan selvittämisessä käyttää. Lähtökohtana on luonnollisesti lainsäädäntö, joka tämän tutkimuksen tapauksessa tarkoittaa ennen kaikkea kiinteistönmuodostamislain vesijättöjä koskevia säännöksiä, joskin myös eräistä muista laeista löytyy tutkimuksen kannalta relevanttia säännöstöä. Kuitenkin vesijättöjen kannalta relevanttien kysymysten osalta on turvaututtava myös korkeimman oikeuden päätöksiin sekä oikeuskirjallisuuteen. Osittain kyse on lainsäädännön sisällön tarkentamisesta ja konkretisoimisesta, mutta osittain myös lainsäädännön aukkojen täyttämistä. Aina näitä asioita ei edes voi erottaa toisistaan. Esimerkiksi vesijättöjen ulottuvuuteen liittyvät ongelmat ovat sellaisia, jossa lainsäädäntö on varsin harvaa, niin että suoraan lakitekstiä lukemalla ei saa oikeastaan mitään selvyyttä voimassa olevasta oikeudesta, kun taas vesijättöjen lunastamisen osalta jo pelkästään lakitekstiä lukemalla on mahdollista selvittää pääpiirteissään, mikä on voimassa oleva oikeus asiassa. Lisäksi moniin käsiteltäviin kysymyksiin liittyy merkittäviä oikeushistoriallisia ulottuvuuksia lähinnä se takia, että ymmärtääksemme ja tehdäksemme oikeita tulkintoja laista, on meidän monissa tapauksissa tiedettävä mikä on ollut säännösten historiallinen kehitys<sup>9</sup>. Tarkastelunäkökulma ei näissäkään tapauksissa ole varsinaisesti oikeushisto-

---

<sup>8</sup> Siltala 2003, s. 137 - 138.

<sup>9</sup> Historiallisen viitekehyksen tärkeys on tyypillistä kiinteistöoikeudelliselle tutkimukselle, koska kiinteistöjärjestelmämme on kehittynyt reilun 200 vuoden aikana ja heijastelut kulloinkin voimassa olevia maanomistusoloja ja omistuskäsityksiä. Maassamme on varmasti tuhansia kiinteistöjä jotka on muodostettu jonkun nykyistä kiinteistönmuodostamislakia edeltäneen lain aikana.

riallinen, sillä säännöshistoriaa lähestytään avaimena nykyisten säännösten oikeaan tulkintaan eli historiallisia säännöksiä käsitellään lainopillisella tavalla, ei oikeushistoriallisella tavalla<sup>10</sup>.

Tämän tutkimus rajautuu kahdella tavalla. Ensinnäkin, koska tässä tutkimuksessa on tarkoitus tarkastella vesijättöjä nimenomaan kiinteistönmuodostamisoikeuden näkökulmasta, niin tutkimuksen ulkopuolelle rajautuu muiden oikeudenalojen alaan kuuluvat vesijättöjä koskevat kysymykset. Esimerkiksi rakentamislainsäädännölliset taikka vesilainsäädännölliset kysymykset jäävät tämän tutkimuksen ulkopuolelle. Sinänsä vesijätöt vesilainsäädännön ja vesirakentamisen sekä rantarakentamisen ja kaavoituksen näkökulmasta olisivat ihan omia tutkimuksen aiheita ja vesioikeus on kiinteistönmuodostamisoikeuden lisäksi toinen oikeudenala, jossa vesijätöillä on erityisiä oikeudellisia ulottuvuuksia.

Toisekseen tutkimus rajautuu siten, että tutkimuksessa ei tarkastella sellaisia kiinteistönmuodostamisoikeudellisia kysymyksiä, joissa alueen vesijättöluonteella ei ole mitään erityistä oikeudellista merkitystä. Näin esimerkiksi rasiteoikeuksien perustaminen vesijätöille ja yhteisten vesijättöjen jakaminen tai myyminen sekä lohkominen omaksi kiinteistöksi jäävät tutkimuksen ulkopuolelle, koska oikeudellisessa mielessä näissä tapauksissa ei ole juuri merkitystä sillä, onko kohteena vesijättö vai normaali yhteinen tai yksityinen maa- tai vesialue. Sama koskee myös yhteisten vesijättöjen yhteisalueain mukaista hallintoa koskevia kysymyksiä, koska nämä kysymykset ovat yhteisiä niin yhteisille maa-, vesi- ja vesijättöalueille eikä muutenkaan yhteisten alueiden hallintokysymykset ole ainakaan kiinteistönmuodostamisoikeuden ydinaluetta. Ajatus on, että tutkimuksen kohteena ovat vain sellaiset kiinteistönmuodostamisoikeudelliset säännöt ja seikat, joissa alueen vesijättöluonteella on erityistä merkitystä.

## 1.2. Vesijätön oikeudellinen määritelmä

Kielitoimiston sanakirjan mukaan vesijättö määritellään seuraavasti: ”Aikaisemmin veden peitossa ollut pysyvästi kuivaksi jäänyt maa-ala”<sup>11</sup>. Tätä voidaan pitää vesijätön yleis-

---

<sup>10</sup> Oikeushistoriassa historiallista oikeutta tutkitaan historiantutkimuksen metodein, ei lainopillisin metodein. Oikeushistoriallisella tutkimuksella pyritään esimerkiksi selvittämään syitä historiallisten säännösten säätämiseen tai siihen, miten jokin säännös on vaikuttanut historiassa ihmisten käyttäytymiseen.

<sup>11</sup> Grönros ym. 2006, s. 551.

kielisenä määritelmänä ja se on myös vesijätön kiinteistönmuodostamisoikeudellisen määritelmän perusta. Puhtaasti omistusoikeuden kannalta vesijätöt eivät ole useimmiten mikään ongelma. Kyseessä on vain fyysisessä ympäristössä tapahtunut tosiasiallinen muutos, joka ei muuta mitenkään omistussuhteita eli vesijätön omistaa se, kuka omisti sen vesialueen, jonka vesi jätti<sup>12</sup>. Vesijätön muodostuminen ei siis vaikuta mitenkään kiinteistöihin liittyvien oikeuksien tasolla. Poikkeuksena ovat ainoastaan ns. erilliset vesijätöt, joista enemmän tuonnempana. Siten esineoikeudelliselta kannalta eli vesijätön omistusoikeuskysymysten ja ulottuvuuskysymysten kannalta vesijätölle ei edes tarvittaisi erityistä oikeudellista määritelmää. Nämä kysymykset kun voidaan periaatteessa ratkaista samalla tavoin kuin vastaavat normaaleja kiinteistöjä koskevat kysymykset ratkaistaan, joskin vesijättöjen rajojen määrittelyyn liittyy vesijätön luonteesta (vanhan rannan ja nykyisen rannan välinen maa-alue) johtuvia erityispiirteitä. Vesijätön rajat nimittäin ovat yleensä luonnollisia rajoja, jolloin vesialueen ja vesijätön raja määräytyy vesilain rannan määritelmän (Vesilaki 1:5) mukaan kun taas vesijätön ja vanhan maan raja taasen määräytyy yleensä isojaon aikaisen rantaviivan mukaan. Näistä asiasta kirjoitan lisää myöhemmin vesijätön rajoja koskevassa luvussa.

Sen sijaan kun kyse on vesijättöjen lunastuksesta, tarvitaan vesijätöille oikeudellinen määritelmä, koska tällaisessa toimituksessa joudutaan selvittämään vesijätön ulottuvuus jo ihan toimituksen edellytysten takia. Koska vesijättöjen lunastus voi luonnollisesti kohdistua vain vesijättöihin, on lunastuksen kohteen vesijättöluonne toimituksen tekemisen ehdoton edellytys. Aiemmin kiinteistönmuodostamisoikeus tunsikin myös erityisen yhteisten vesijättöjen jaon, mutta nykyisessä lainsäädännössä samat säännökset koskevat niin yhteisten vesijättöjen kuin muidenkin yhteisten maa-alueiden jakamista, joten vesijättöjen oikeudellinen määritelmä voidaan johtaa yksin vesijätön lunastussäännösten pohjalta.

Jos mennään tarpeeksi pitkälle historiaan eli jääkauteen, niin koko suomen alue on vesijättöä, eli jossain vaiheessa veden tai jään peittämää aluetta, jolta vesi on laskenut pysyvästi<sup>13</sup>. Näin pitkälle luonnollisesti ei tarvitse mennä sillä oikeudellisesti vesijättönä voidaan pitää sellaista aluetta, joka on muuttunut vesijätöksi sen jälkeen kun maa-alueiden omistus on eriytynyt siihen rajoittuvien vesialueiden omistuksesta eli on syntynyt omistus ja kiin-

---

<sup>12</sup> Näin lennokkaasti vesijätön omistuksen perusteet on määritellyt eläkkeellä oleva kollegani maanmittausinsinööri (DI) Leea Vikman.

<sup>13</sup> Markkula 2003, s. 27.

teistöraja. Useimmiten tämä maa- ja vesialueiden omistuksen eroaminen on tapahtunut kylien isojakoja tehtäessä, jolloin maa-alueet rantaa myöten annettiin yksityiseen omistukseen vesialueiden jäädessä kylien yhteisomistukseen. Tähän on tosin joitakin poikkeuksia. Jos sekä vesialue että siihen rajoittuva maa-alue kuuluu kiinteistörekisterissä samaan kiinteistöön, ei oikeudelliselta kannalta vesijätö voi muodostua, muuttui fyysinen vedenkorkeus ja rantaviivan paikka miten tahansa. Siksi vesijätön oikeudelliseen määritelmään kuuluu osana se, että vesijätön on kuuluttava eri rekisteriyksikköön kuin siihen rajoittuva ranta-alue.

Tämä voidaan johtaa siitä, että vesijätön lunastuksen tarkoituksena on saattaa rannan ja vesijätön omistus samaan käteen. Jos vesijätö ja siihen rajoittuva ranta-alue kuuluu samaan rekisteriyksikköön, ei vesijätön lunastusta voida tehdä. Yleisemmältä kannalta tämä liittyy kiinteistönmuodostamisoikeuden yleisiin oppeihin luettavaan (pakko)lunastuksen määritelmään, jolla tarkoitetaan kiinteän omaisuuden taikka sen osan omistusoikeuden siirtämistä luovuttajalta A lunastajalle B ilman luovuttajan vapaaehtoista tahdonilmaisua viranomaisen antamalla päätöksen perusteella. Jotta tällainen omistusoikeuden siirto on ylipääntänsä mahdollinen ja mielekäs sekä tarpeellinen, on A:n ja B:n oltava eri tahoja. Kyseessä on niin itsestään selvä kiinteistönmuodostamisoikeuden systematiikkaan ja peruskäsitteisiin kuuluva asia, ettei tästä ole oikeuskäytäntöä taikka erityistä mainintaa oikeuskirjallisuudessa.

Toinen osa vesijätön oikeudellista määritelmää liittyy vesijätön syntytapaan. Vesijätöä voi fyysisesti syntyä neljällä eri tavalla. Ensimmäkin vesijätöä voi syntyä maan kohoamisen myötä. Jääkaudesta johtuen maan pinta erityisesti Pohjanlahden rannikolla kohoaa ja tämän maan kohoamisen seurauksena aiempaa merenpohjaa muuttuu pysyvästi kuivaksi maaksi. Maan pinta kohoaa nopeimmillaan 1 cm vuodessa eli metri sadassa vuodessa, mikä alavilla Pohjanlahden rannoilla tarkoittaa aika suurta määrää uutta vesijätöä. Toisekseen vesijätöä voi syntyä järvien umpeenkasvun ja soistumisen kautta. Tällainen vesijätön synty tapa on vähittäistä ja yleensä aika hidasta. Umpeenkasvun myötä syntyneet vesijätöt ovat syntytavastaan johtuen laadultaan usein hyvin pehmeitä sekä laadultaan huonoja ja rantaviivan paikka eli se paikka, missä vedenpinta leikkaa maanpinnan, on usein epämääräinen. Kolmanneksen vesijätöä voi syntyä vedenpinnan keinotekoisien laskemisen kautta. Suomessa on varmasti satoja järviä, joiden pintaa on keinotekoisesti jossain vaiheessa isojaon jälkeen laskettu tai järviä on myös paljon kokonaan kuivattu. Taustalla on ollut yleensä tarve

saada raivattua lisää peltoja. Vedenpintaa on myös saatettu laskea vesivoiman tarpeita varten. Lisäksi jokia sekä koskia on perattu ja pohjaa ruopattu ja uusia uomia (kanavia) on tehty vesiliikenteen tai uiton tarpeita varten, siten että toimenpiteiden seurauksena veden pinta on pysyvästi laskenut. Neljänneksi vesijättöä on voinut syntyä keinotekoisesti rantaa täyttämällä, pengerryksiä tekemällä yms. tavoilla, joissa maata on ajettu tai läjitetty rannoille niin, että vesialuetta on muuttunut maa-alueeksi.

Vallitsevan oikeuskäytännön<sup>14</sup> mukaan täyttämällä syntynyttä vesijättöä ei pääsääntöisesti voida lunastaa vesijättönä eli se ei oikeudellisesti ole vesijättöä. Vain poikkeuksellisesti mm. kun lunastaja ei ole vaikuttanut täyttämiseen, on täytettyä maata pidettävä lunastuskelpoisena vesijättönä<sup>15</sup>. Oikeudellisessa mielessä siis vesijättö ei pääsääntöisesti ole saanut syntyä täyttämällä. Nykyisen vesilain ja myös aiemman vesioikeudellisen sääntöjen mukaan rantaviivan keinotekoinen muuttaminen joko vesistöä laskemalla taikka täyttämällä on luvanvaraista toimintaa, mutta Suomessa on varmasti tuhansia pieniä ilman lupaa tehtyjä täyttöjä, ruoppauksia tai maalaitureita.

Kolmas osa vesijätön oikeudellista määritelmää liittyy siihen, milloin vesijättö kuitenkaan ei ole enää oikeudellisessa mielessä vesijättöä vaan on muuttunut vanhaksi maaksi. Vanha maa on oikeuskirjallisuudessa vakiintunut termi, jolla tarkoitetaan sellaista maa-aluetta, joka ei ole oikeudellisessa mielessä vesijättöä. Oikeudellisessa mielessä vesijättönä ei nimittäin pidetä sellaista muilta osin vesijätön oikeudellisen määritelmän täyttävää aluetta, joka on vesijätön syntymisen jälkeen muodostettu omaksi kiinteistöksi tai liitetty osaksi muuta kiinteistöä. Kyse on siis sellaisesta vesijätöstä, joka on vesijätön syntymisen jälkeen luovutuksen ja sen perusteella tapahtuneen lohkomisen, vesijättöaluetta koskevan yhteisen maa-alueen jaon, vesijätön lunastamisen, yleisen pakkolunastamisen tai muun sellaisen toimenpiteen kautta vaihtanut omistajaa ja muodostettu omaksi kiinteistöksen tai liitetty toiseen kiinteistöön.

---

<sup>14</sup> Hyvönen 2001, s. 312 - 313.

<sup>15</sup> KKO 1990:101: ”Vesialueen raja maata vastaan oli vakiintunut sellaiseksi, että ruoppausmassoista 1940 luvulla vesialuetta täyttämällä muodostunut maa-alue erotti tilan tilukset vesialueesta. Vesijätön lunastusta hakenut tilan omistaja ei ollut myötävaikuttanut tähän eikä maa-alueen ollut väitetty muodostuneen lainvastaisesti. Tällaista aluetta pidettiin jakolain 243 §:ssä tarkoitettuna vesijättöalueena. Kun muutkin vesijätön lunastamisen edellytykset täyttyivät, alue voitiin lunastaa vesijättönä. Ään.”



Tämä on eräänlainen uutuus kiinteistönmuodostamisoikeudessa, joka tuli lainsäädäntöön kiinteistönmuodostamislain voimaantulon myötä vuonna 1997. Aiemmin voimassa olleen jakolain 243 §:n sanamuodon (saa lunastaa myös ”yksityiseksi jaettua” vesijättöä) ja muodostuneen oikeuskäytännön perusteella ainakaan vesijätön jakamisen kautta yksityiseksi tilaksi tai sen osaksi muodostettu vesijättö ei menettänyt oikeudellisessa mielessä vesijätön luonnetta<sup>16</sup>. Tämä mahdollisuus poistui kiinteistönmuodostamislain myötä, joka ei enää mahdollistanut yksityiseksi jaetun vesijätön lunastusta.

Vesijätön oikeudellisena määritelmänä voidaankin pitää seuraavaa: *Vesijättö on sellainen aikaisemmin veden peitossa ollut, pysyvästi kuivaksi jäänyt maa-alue, joka on eri rekisteriyksikköä rantaviivan toisella puolella olevan maa-alueen kanssa ja joka pääsääntöisesti ei ole syntynyt täyttämällä eikä sen omistusoikeudellinen ja kiinteistötekniinen asema ole saanut muuttua vesijätön syntymisen jälkeen tapahtuneen yhteisen alueen jaon, lunastamisen taikka määrääalan luovutuksen kautta.*

Määritelmästä huomataan heti aluksi, että se on läheisesti sidoksissa vesijätön lunastamisen edellytyksiin. Tämä luonnollisesti johtuu siitä, että vesijätön oikeudellista määritelmää tarvitaan loppuen lopuksi vain vesijätön lunastamisen yhteydessä. Siksi on hyvä esittää kysymys, kuuluvatko kaikki nuo elementit vesijätön oikeudelliseen määritelmään vai onko niistä osa luettavissa vesijätön lunastuksen muihin edellytyksiin. Olen pyrkinyt rakentamaan määrittelyn niin, että määritelmään kuuluvat kaikki ne vesijätön lunastamisen edellytykset, joista ei nimenomaisesti ole säädetty kiinteistönmuodostamislaisissa, mutta ovat kuitenkin oikeuskäytännön taikka systeemyhteyden takia olemassa. Koska kaikkien lunastusedellytysten on löydyttävä laista jo perustuslain 15 §:n omaisuudensuojasäännöksen takia, johon vesijätön lunastaminen on rajattu poikkeus<sup>17</sup>, niin näiden laissa nimenomaisesti mainitsemattomien ”piilotedellytysten” on katsottava sisältyvän siihen laissa mainittuun edellytykseen, että lunastuksen kohteena tulee olla vesijättö.

---

<sup>16</sup> KKO 1983-II-182: ”Se seikka, että vesijättöalue muodosti itsenäisen tilan, ei estänyt siihen kuuluvien tilusten lunastamista jakolain 243 §:ssä säädettyssä järjestyksessä.”; KKO 1994:28: ”Alue oli vuonna 1861 vahvistetussa vesijätön jakotoimituksessa jaettu tilalle ja oli sittemmin ollut mukana tilalla suoritetuissa halkomis- ja lohkomistoimituksissa. Sitä pidettiin jakolain 243 §:ssä tarkoitettuna, tilalle yksityiseksi tilukseksi jaettuna vesijättöalueena, joka voitiin lunastaa.”

<sup>17</sup> Vesijätön lunastamisessa ei täyty perustuslain 15.2 §:n vaatimus, siitä että lunastuksen tulee tapahtua yleiseen tarpeeseen. Tämä ongelma on ratkaistu valtuuslakimenettelyllä eli mm. vesijätön lunastusta varten on säädetty perustuslain säätämisyjärjestyksessä laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastuksesta (553/1995), jonka mukaan vesijätön lunastamisesta voidaan säätää ta-

---

vallisella lailla. Tämä poikkeuslakimenettely entisestään korostaa sitä, että kaikkien lunastusedellytysten on löydyttävä lain tasolta. Vesijätön lunastuksen suhdetta omaisuudensuojaan käsitellään tarkemmin myöhemmin tässä tutkimuksessa.

## 2. Vesijättöjen rekisteröinti kiinteistörekisteriin

### 2.1. Yleistä vesijättöjen rekisteröinnistä

Koko suomen maa- ja vesialueet on merkitty kiinteistörekisteriin joko kiinteistönä tai muina rekisteriyksikköinä. Kiinteistörekisterilain 2 §:n mukaan kiinteistönä kiinteistörekisteriin merkitään tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion luonnonsuojelualueet (suojelualue), pakkolunastetut alueet (lunastusyksikkö), yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet. Muina rekisteriyksikköinä merkitään yhteiset alueet sekä kumotun yleisistä teistä annetun lain mukaiset tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet, jotka eivät ole maantielain nojalla muuttuneet lunastusyksiköiksi tai muiksi kiinteistöiksi. Kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksikköjen ero on siinä, että kiinteistöt ovat itsenäisiä maanomistuksen yksiköitä, joka tarkoittaa sitä, että oikeussubjektien omistusoikeus kohdistuu välittömästi tähän yksikköön. Muina rekisteriyksikköinä merkittyjen alueiden omistusoikeus on joko välillistä (yhteiset alueet) tai kyse on ei-täydestä omistusoikeudesta (tieoikeusalueet). Kiinteistöjen eri tyypit liittyvät siihen, että muun tyyppisten kiinteistöjen kuin tilojen ja tonttien<sup>18</sup> vaihdantaoikeutta, yksityisomistuksen mahdollisuutta taikka lainhuudatus- ja kiinnityskelpoisuutta on rajoitettu. Esimerkiksi valtion metsämaina merkittävät alueet omistaa aina Suomen valtio, joka ei voi kirjata omistusoikeuttaan lainhuutona, eikä näitä alueita voi kiinnittää.

Yhteisissä alueissa, jotka kuuluvat muiden rekisteriyksikköjen luokkaan, oikeussubjektien omistusoikeus kohdistuu rekisteriyksikköön vain välillisesti, sillä yhteiset alueet ovat määritelmänsä mukaan (Kiinteistönmuodostamislaki 2 § 2. kohta) alueita, jotka kuuluvat yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön jonkun perusteen mukaisin osuuksin. Näitä yhteisen alueen ”omistavia” kiinteistöjä sanotaan osakaskiinteistöiksi, joita taasen omistavat oikeussubjektit normaalilla tavalla. Oikeussubjektien määräysvalta yhteiseen alueeseen perustuu ainoastaan osakaskiinteistön omistukseen ja siksi tällaista omistusta voidaan luonnehtia välilliseksi omistusoikeudeksi. Ja juuri tämän omistuksen välillisyyden takia yhteiset alueet rekisteröidään kiinteistörekisteriin muina rekisteriyksikköinä, eikä kiinteistönä, joiden omistus on aina välitöntä.

---

<sup>18</sup> Tontilla tarkoitetaan kiinteistöoikeudessa yksinomaan asemakaava-alueelle laaditun sitovan tonttijaon mukaista tonttina rekisteröityä kiinteistöä, ei mitä tahansa rakennuspaikkaa, kuten yleiskielessä tontilla tarkoitetaan. Sitovan tonttijaon alueella alueen muodostaminen tontiksi on ehdoton edellytys rakennusluvan saamiselle.

Tieoikeudella hallinnoitavien liitännäisalueiden kohdalla niiden luokittelu muiden rekisteriyksikköjen luokkaan johtuu siitä, että kyse ei ole varsinaisesta omistusoikeudesta vaan erityislaatuiseen omistusoikeuteen verrattavasta pysyvästä käyttöoikeudesta. Tieoikeus omistusoikeuteen verrattavana käyttöoikeutena liittyi vanhan yleisistä teistä annetun lain (yleistielaki) mukaiseen järjestelmään hallita yleisiä teitä ja niiden liitännäisalueita tieoikeudeksi nimetyllä pysyvällä ja muut omistajan oikeudet alueeseen syrjäyttävällä käyttöoikeudella. Tieoikeusalueet merkittiin kiinteistörekisteriin omina yksikköinä erotettuna ”emäkiinteistöistä” ja niiden pinta-alat myös vähennettiin ”emäkiinteistöjen” pinta-aloista, eikä niitä voitu luovuttaa. Toisaalta luovutuskompetenssi puuttui myös tieoikeutta hallitsevalta valtiolta ja tieoikeusalueen käyttötarkoitus oli pysyvästi sidottu tietarpeisiin. Maantielain tultua voimaan vuonna 2006 kumotun yleistielain mukaiset tieoikeudet muuttuivat suoraan lain nojalla valtion omistamiksi lunastusyksiköiksi, koska tosiasiasa tieoikeudella hallinnoitujen alueiden ”emäkiinteistöjen” omistajilla ei ollut minkäänlaisia oikeuksia alueeseen, paitsi siinä harvinaisessa tapauksessa, että yleinen tie lakkautettiin, eikä aluetta tarvittu edes yksityistiealueeksi. Koska tosiasiasa omistusoikeus alueeseen oli jo menetetty valtiolle niin kiinteistöjärjestelmän selvyuden kannalta oli perusteltua muuttaa tieoikeudet normaaleiksi omistusoikeuksiksi, siten että tieoikeusalueet muutettiin lunastusyksiköiksi, eikä uusia tieoikeuksia saa perustaa. Maantielain siirtymäsäännöksissä säädettiin kuitenkin yhdestä poikkeuksesta. Yleistielain mukainen tieoikeus säilyi nimittäin alueiden hallinnoimismuotona erillisissä, maanteihin rajoittumattomissa liitännäisalueissa. Poikkeus säädettiin siksi, että näin taattiin oikeudellisesti mahdolliseksi se, että tällaisen liitännäisalueen lakatessa alue palaa takaisin siihen kiinteistöön josta se on alun perin lunastettu. Kyseessä on siis eräänlainen historiallinen jäännös, joka jää historiaan kun viimeiset tieoikeudella hallinnoitavat liitännäisalueet tarpeettomina lakkautetaan ja palautetaan yksityisomistukseen. Normaalisti kiinteistöihin kohdistuvat käyttöoikeudet merkitään niitä rasittavien kiinteistöjen kohdalle kiinteistörekisteriin rasiteoikeutena taikka lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin erityisenä oikeutena.

Kuten edellä selostetusta huomataan, vesijätöt eivät ole mitenkään erityisesti rekisteröity kiinteistörekisteriin. Ne on rekisteröity osana sitä rekisteriyksikköä, johon kuuluu se vesialue, josta vesijätö on muodostunut. Tämä on luonnollista, koska vesijätön muodostuminen sinänsä ei muuta mitenkään alueen omistusoikeutta taikka rekisteriyksikköjaotusta.

Niinpä yhteisestä vesialueesta muodostunut vesijättö on osa yhteisen vesialueen rekisteriyksikköä ja tilaan kuuluvasta vesialueesta muodostunut vesijättö on osa tuota kyseistä tilaa. Ainoan poikkeuksen muodostavat erilliset vesijätöt, jotka merkitään omina kiinteistöinään kiinteistörekisteriin, koska niiden kohdalla vesijätön muodostuminen on merkinnyt myös omistusoikeuden siirtymistä, mutta näistä kerrotaan enemmän myöhemmin.

Suurin osa suomen vesialueista on kiinteistöjen yhteisiä vesialueita. Tämä liittyy Suomen asutushistoriaan. Ennen 1700 - 1800 luvulla tehtyjä isojakoja maanomistus oli pääsääntöisesti kylien tai erityisesti Itä-Suomessa kyliin verrattavien taloryhmien yhteisomistusta. Kylässä sijainneet maatalot omistivat yleensä vain oman tonttinsa sekä peltonsa, jotka Länsi- ja Etelä-Suomessa oli usein sarkajaettuja eli tosiasiaa talojen yhteisviljelyksessä<sup>19</sup>. Kyliin kuuluvat niityt, metsämaat ja vesialueet olivat kylän talojen yhteisomistuksessa. Isojaossa viljelysedellytysten parantamiseksi ja sitä myötä myös valtion verotulojen kasvattamiseksi liberalismien hengessä<sup>20</sup> kylien maa-alueet jaettiin yksityisomistukseen ja pelto-omistukset järjestettiin yhtenäisiin lohkoihin sekä kylien tonttialueet hajotettiin. Vesialueita ei kuitenkaan isojaossa jaettu vaan niiden omistus jäi isojakoa edeltäneeseen tilaan eli kylän talot omistivat ne yhteisesti, lukuun ottamatta pienempiä jonkun talon maiden sisälle jääneitä vesialueita eli ns. umpilampia, joista enemmän myöhemmin.

Ja silloinkin kun vesialueita on jäänyt tai niitä on jaettu tilojen yksityisiksi tiluksiksi, ovat monet näistä alueista myöhemmin muodostuneet tiloja osittaessa uusiksi tilojen yhteisiksi vesialueiksi. Kylille kuuluvia yhteisiä vesialueita on suomessa noin 9 300 kappaletta ja tiloille alun perin kuuluneita myöhemmin yhteiseksi muodostettuja vesialueita on noin 11 000 kappaletta. Näiden lukujen perusteella on arvioitu yhteisiä vesijättöjä olevan suomessa noin 10 000 - 20 000 kappaletta.<sup>21</sup>

Ja vaikka suurin osa suomen vesialueista on kappalemäärällisesti sekä varsinkin pinta-alallisesti<sup>22</sup> yhteisiä vesialueita, niin paljon on myös yksityisiä vesialueita. Vesialueet

---

<sup>19</sup> Yhteisviljely ei tarkoita yhteisomistusta vaan ns. vainiopakkoa eli sitä, että viljely piti sarkajaetuilla pelloilla suorittaa yhteisesti eli maatyöt piti tehdä samaan aikaan samalla tekniikalla ja piti käyttää samoja viljelykasveja.

<sup>20</sup> Haataja 1949, s. 56. Tämä Kyösti Haatajan teos Maanjaot ja talojärjestelmä on yksi parhaista isojakolainsäädäntöä ja erityisesti isojakojen toimitusmenettelyä koskevista oikeustieteellisistä julkaisuista.

<sup>21</sup> Karvinen 2005, s. 188.

<sup>22</sup> Näin varsinkin, jos laskuista jätetään valtion omistamat yleiset vesialueet varsinkin merialueilla. Sinänsä valtiolla on merkittävää vesiomistusta erityisesti Lapissa laajojen valtion metsämaiden kautta.

ovat voineet tulla yksityisomistukseen usealla erilaisella tavalla. Ensinnäkin vesialueet ovat voineet olla asutushistoriallisista syistä alun perin yksityisomistuksessa. Sillä vaikka kylän yhteisomistukseen perustuva maanomistus oli ennen isojakoa yleisintä, niin kaikkialla Suomessa tunnetaan myös paljon kyliin kuulumattomia yksinäistaloja. Erityisen paljon yksinäistaloja on ollut Uudellamaalla ja Varsinais-Suomessa. Tämä on johtunut aatellisen maanomistuksen eli aateliskartanojen muuta maata suuremmasta määrästä alueilla, joskin luonnollisesti myös tavalliset talonpojat saattoivat omistaa yksinäistaloja. Koska yksinäistalot eivät olleet osa mitään kylää, niin kaikki yksinäistalon maa- ja vesialueet olivat kyseisen talon yksityisomistuksessa jo ennen isojakoa, eikä isojako tuonut tähän muutosta. Myös muista asutushistoriallisista syistä vesialueita on ollut yksityisomistuksessa. Näin on asian laita esimerkiksi valtion metsämaiden taikka vanhojen kaupunkien lahjoitusmaiden vesialueiden kohdalla. Oma erityinen yksityisen vesialueen omistusperuste on myös ns. umpilampisäänönöstä, jonka mukaan isojaossa kokonaan yhden tilan alueelle jäänyt vesialue, joka on niin heikolla vesistöyhteydellä yhteydessä tilan ulkopuolelle, ettei kalakaan siinä voi sanottavassa määrin kulkea, kuuluu yksin sitä ympäröivälle tilalle (Laki, sisältävä määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta<sup>23</sup> 9.2 §). Toisekseen vesialueet ovat voineet tulla yhteiseksi yhteisen vesialueen jakamisen kautta taikka yhteisen vesialueen osakkaiden eli osakaskunnan suorittaman myynnin kautta.

Erillisten vesijättöjen osalta tilanne on erilainen, koska erilliset vesijätöt ovat sellaisia järven laskemisen kautta syntyneitä vesijättöjä joissa osallistuminen järvenlaskuhankkeeseen eli kuivatukseen on tuonut omistusoikeuden syntyneeseen vesijättöön. Tällainen omistusoikeuden siirtyminen oli mahdollista aina vuonna 1902 voimaan tulleeseen vesioikeuslakiin saakka.<sup>24</sup> Toisin kuin muiden vesijättöjen kohdalla, erillisten vesijättöjen kohdalla vesijätön muodostuminen todellakin tarkoitti myös omistusoikeuden siirtymistä vesijätön alkuperäisiltä omistajilta kuivattajille. Tämän takia erilliset vesijätöt onkin rekisteröitävä erillisinä kiinteistöinä kiinteistörekisteriin, kunnes ne muodostetaan tiloiksi kiinteistönmuodostamislain 5 luvun mukaisella erillisen vesijätön tilaksi muodostamistoimituksella.

---

<sup>23</sup> Laista käytetään myöhemmin tässä työssä lyhennetty nimeä laki välirajasta vedessä.

<sup>24</sup> Hyvönen 2001, s. 231.

## 2.2. Yhteisten vesijättöjen rekisteröinnin erityisongelma - eriytyminen

Vaikka siis erillisiä vesijättöjä lukuun ottamatta vesijättöjen rekisteröinti periaatteessa ei eroa kiinteistöjen ja yhteisten alueiden normaalista rekisteröinnistä, niin yksi yhteisten vesijättöjen rekisteröintiä koskeva erityinen ongelma kuitenkin on olemassa. Yhteisten alueiden rekisteröinnissä on voimassa osuuksien yhtenäisyyden periaate, joka tarkoittaa sitä, että kaikilla yhteisen alueen eri osilla pitää olla samat osakkaat ja näillä samat osuusluvut. Jos yhteisen alueen eri osilla on eri osakkaat tai osakkaiden osuusluvut ovat erilaiset, niin jokainen tällainen yhteisen alueen erillinen osa pitää rekisteröidä eri rekisteriyksikkönä. Sinänsä sama asia pätee myös kiinteistöihin, joiden kohdalla puhutaan omistuksen yhtenäisyyden periaatteesta eli että kiinteistön eri osilla tulee olla samat omistajat ja heidän omistusosuutensa tulee olla samat. Jos näin ei ole, on kiinteistöjen kohdalla syntynyt määräala, joka pitää erottaa omaksi kiinteistöksen.

Osuuksien yhtenäisyyden periaatteen toinen puoli on siinä, että yhteisen alueen osakas ei voi luovuttaa osuutta vain osaan yhteistä aluetta vaan osuudet on aina luovutettava koskemaan koko yhteistä aluetta. Esimerkiksi jos yhteinen vesialue käsittää kaksi järveä, ei yksittäinen osakas voi myydä osuuttaan vain toiseen järvestä, koska tällöin toisesta järvestä muodostuisi määräala, eikä yksittäinen osakas voi luovutustoimellaan muodostaa määräalaa. Sinänsä sama asia koskee myös kiinteistöjä, eli yhteisesti määräosin omistetun kiinteistön osaomistaja voi myydä yksin vain määräosan kiinteistöstä, mutta ei määräalaa kiinteistöstä, sillä määräalan myymiseen yhteisesti omistetusta kiinteistöstä vaaditaan kaikkien yhteisomistajien luovutustoimi.

Vesijättöjen kohdalla osuuksien yhtenäisyyden periaate ei ole kuitenkaan aikaisemmin ollut ehdoton. Koska yhteinen vesijätö on ollut alun perin osa yhteistä vesialuetta eikä alueen muuttuminen vesijätöksi lähtökohtaisesti muuta mitenkään alueen omistusta tai kiinteistöjaotusta, niin olisi luontevaa ajatella, että ei olisi mahdollista antaa osuutta pelkästään yhteiseen vesijätöön. Näin ei kuitenkaan aiemmin ollut asian laita, sillä yhteiset vesijätöt on vanhastaan kiinteistönmuodostamisoikeudessa katsottu omaksi yhteisen alueen tyypikseen yhteisten maa-alueiden ja yhteisten vesialueiden sekä yhteisten koskien rinnalla, mikä tarkoitti sitä, että tiloja lohottaessa tai halottaessa tilaa osuuden antaminen yhteiseen vesialue-

seen ja vesijättöön eivät olleet sidoksissa keskenään, vaan oli sallittua antaa osuus vain yhteiseen vesialueeseen, mutta ei vesijättöihin tai toisinpäin<sup>25</sup>. Lisäksi oikeuskäytännössä oli katsottu että luovutettaessa osuutta yhteisiin maa-alueisiin, luovutukseen kuului osuus myös luovutushetken mennessä muodostuneisiin yhteisiin vesijättöihin, vaikka ne olivat rekisteröity osana yhteistä vesialuetta ja päinvastoin eli luovutettaessa osuutta yhteisiin vesialueisiin, ei osuuteen sisällynyt osuuksia siihen mennessä muodostuneisiin vesijättöihin<sup>26</sup>.

Edellä kerrotusta huolimatta toimituksen tarkoitusta ja erityisesti lohkomisissa luovutusosapuolten tarkoitusta sekä niihin perustuvia alueellisia eroja ei voi jättää huomiotta tämän tyyppisiä tapauksia ratkaistaessa. Esimerkiksi Etelä-Hämeessä on vakiintuneesti katsottu kiinteistöjen luovuttajien tarkoittaneen antaa osuudet yhteisiin vesijättöihin antaessaan osuudet yhteisiin vesialueisiin, jos luovutuskirjassa ei ole toisin määrätty<sup>27</sup>.

Koska siis vesijättöjen kohdalla osuuksien yhtenäisyyden periaate ei ole ollut ehdoton niin yhteisen vesialueen ja siitä muodostuneen yhteisen vesijätön omistus on helposti saattanut eriytyä. Jos eriytyminen tapahtuu, on yhteinen vesijättö rekisteröitävä omana rekisteriyksikkönään. Jopa ns. vuosirengasongelma on mahdollinen eli että vähittäin syntyneellä vesijätöllä on rengasmaisesti eri kohdissa eri osakkaat sen mukaan milloin eri kiinteistöt ovat saaneet osuuksia vesijättöön<sup>28</sup>. Tämä kaikki vaarantaa kiinteistöjärjestelmän selvyyttä tekemällä yhteisten vesijättöjen rekisteröimisestä, osakasluettelojen laatimisesta ja ylläpitämisestä sekä rekisteriyksikköjen rajojen hallitsemisesta hyvin vaikeaa, jonka lisäksi se vaikeuttaa vesijättöjen hallinnointia vaikeuttamalla osakaskuntien järjestäytymistä.

Tätä eriytymisen ongelmaa ryhdyttiin ratkaisemaan kiinteistönmuodostamislakia ja kiinteistörekisterilakia koskevilla lakimuutoksilla 4.6.2004/455 ja 4.6.2004/456. Muutokset perustuivat hallituksen esitykseen HE 175/2003. Hallituksen esityksen mukaan tavoitteena

<sup>25</sup> Karvinen 2005, s. 191 ja 194.

<sup>26</sup> Markkula 1999, s. 29 - 30; KKO 1998:31: *"Järven pintaa oli laskettu 1800-luvulla ja syntyneen vesijätön oli katsottu olevan jakokunnan osakkaiden yhteinen. Vesijätön osakkaita olivat ne tilat, joilla oli ollut osuus siihen yhteiseen vesialueeseen, josta vesijättö oli muodostunut, silloin kuin tämä muodostuminen tapahtui. Lisäksi vesijättöön katsottiin olevan osuus niillä tiloilla, jotka vesijätön syntymisen jälkeen olivat saaneet osuuden yhteisiin maa-alueisiin."*

<sup>27</sup> Virke perustuu tekijän omaan toimitusinsinöörin työssä Kanta-Hämeen alueella muotoutuneeseen käsitykseen. Yleensäkin on huomattava, että kysymys siitä, mihin yhteisiin alueisiin jollakin tilalla on oikeus, on kysymys siitä, mitä tilan erottamistoimituksessa on katsottava toimituksessa tarkoitettuna. Ja milloin kyse on lohkomisesta, joka perustuu saantokirjaan, on toimitusta perusteltua tulkita niin, että toimituksessa on tarkoitettu täyttää luovutuskirja ja luovutuksen osapuolien sopimustahto. Siksi tämän tyyppisistä tapauksista annetut KKO:n ennakkoratkaisut on yleensä luettava niin, että ennakkoratkaisu pätee, jos muuta ei ole katsottu toimituksessa tarkoitettuna.

<sup>28</sup> Markkula 1999, s. 30.



oli kiinteistöjärjestelmän selkiyttäminen, vesijättöjen hallinnoinnin helpottaminen sekä rekisteriyksikköjen ulottuvuuden eli rajojen helpompi määrittelemine<sup>29</sup>.

Ensinnäkin lainmuutoksella estettiin vesialueen ja vesijätön eriytyminen tulevaisuudessa säätämällä, että yhteisestä vesialueesta muodostuva vesijättö kuuluu samaan rekisteriyksikköön yhteisen vesialueen kanssa (kiinteistönmuodostamislaki 137 a §) ja että kiinteistölle ei voida antaa osuutta vain osaan rekisteriyksikkönä olevaa yhteistä aluetta (kiinteistönmuodostamislaki 152 §). Tuo 152 § estää sen, että tulevaisuudessa voitaisiin antaa osuus vain vesijättöihin taikka että osuus yhteisiin vesijättöihin siirtyisi yhteisten maa-alueosuuksien mukana, jos vesijättö ja vesialue ovat samaa rekisteriyksikköä. Ja 137 a § taasen kertoo sen, että vesijättö on rekisteröitävä osaksi sitä yhteistä vesialuetta, josta se on muodostunut, eikä sitä saa muodostaa omaksi yhteisen maa-alueen rekisteriyksiköksi. Olettaen tietysti ettei vesijätön omistus ole aiemmin eriytynyt. Näin on ratkaistu vanha ongelma siitä, onko vesijättö vettä vai maata<sup>30</sup>. Se on vettä eli seuraa tästä lähin yhteisen vesialueen kohtaloita eivätkä ne ilmeisesti voi eriytyä enää toisistaan.

Tähän liittyy myös uuden kiinteistörekisterilain 2 a §:n säätäminen, jonka mukaan yhteinen vesialue ja siitä muodostunut vesijättö merkitään yhtenä rekisteriyksikkönä, jos niiden osakkaat ovat samat. Tämä koskee kaikkia yhteisiä vesialueita ja vesijättöjä riippumatta milloin ne ovat muodostuneet tai rekisteröity. Yhteiset vesijätöt tulee aina kun mahdollista rekisteröidä osana yhteistä vesialuetta eikä niitä saa eriyttää. Ja niitä tapauksia varten, jossa vesijättö on jo rekisteröity omana yksikkönään kiinteistörekisteriin, vaikka sen osakkaat ovatkin samat kuin vesialueen, on säädetty helpotettu yhdistämismenettely kiinteistörekisterilain 2 b §:ssä.

Toisaalta kiinteistörekisterilain 2 a §:n perusteella, jos vesijättöjä ja vesialuetta hallinnoidaan eri osakaskuntien toimesta, ei näitä yhteisiä alueita saa rekisteröidä yhtenä yksikkönä ilman osakaskuntien suostumusta, tai jos ne ovat nyt jo yhdessä, niin ne tulee erottaa eri yhteisiksi alueiksi. Samoin myös kiinteistörekisterilain 2 b §:n mukainen helpotettu yhteisten alueiden yhdistäminen vaatii osakaskuntien hakemuksen tai suostumuksen. Nämä siksi, että saman yhteisen alueen eri osilla ei saa olla eri osakaskunnat<sup>31</sup>, ja jos hallinto on jo

---

<sup>29</sup> HE 175/2003, s. 1 (luku: Esityksen pääasiallinen sisältö).

<sup>30</sup> Raussi 1980, s. 56.

<sup>31</sup> Yksi yhteinen alue - yksi osakaskunta -periaate perustuu yhteisaluelakiin ja sen oikeus- ja soveltamiskäytäntöön. Periaatetta ei nimittäin suoraan voida lukea yhteisalue lain lakitekstistä. Tosin var-

syystä tai toisesta eriytynyt eri osakaskunnille<sup>32</sup>, niin myös alueet täytyy kiinteistörekisterissä eriyttää. Jos eri osakaskuntien hallinnassa oleva vesijättö ja vesialue yhdistetään yhdeksi rekisteriyksiköksi, niin se samalla tarkoittaa myös osakaskuntien yhdistymistä, ja siksi tällaisiin yhdistämisiin tarvitaan aina osakaskuntien suostumus, olisi yhdistäminen kiinteistöjärjestelmän selvyuden kannalta kuinka hyvä tahansa.

Lainmuutoksella selvennettiin myös sitä, millä perusteilla vesijättöjen rajat määräytyvät, kun vesijättö joudutaan osuuksien eriytymisen tai muun syyn takia rekisteröimään omana rekisteriyksikkönään. Ensiksikin säädettiin, että yhteisen vesialueen ja siihen eri rekisteriyksikkönä rajoittuvan yhteisen vesijätön raja tulee käydä lakimuutoksen voimaantuloajankohdan eli 1.7.2014 mukaisen keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan (kiinteistönmuodostamislaki 105 a §), jos rajaa ei ole aiemmin lainvoimaisesti käyty. Tämä on tärkeä säännös sillä kun aiemmin mainituilla kiinteistönmuodostamislain 137 a §:llä ja 152 §:llä estettiin uuden (syntyvän) vesijätön omistuksen eriytyminen yhteisestä vesialueesta, niin jottenkin kuitenkin täytyy määritellä, miten raja määräytyy tapauksessa, jossa rannan edustalla on jo erillisenä rekisteriyksikkönä olevaa vesijättöä. Tämä on tärkeää erityisesti Pohjanlahden rannikolla, jossa maan kohoamisen takia uutta vesijättöä syntyy koko ajan.

Toisekseen säädettiin, että tapauksissa, jossa tapahtuisi ns. vuosirengasilmio eli vesijätön eri osilla olisi eri osakkaan sen mukaan milloin osuus on saatu, niin vesijättö tästä huolimatta merkitään yhtenä rekisteriyksikkönä kiinteistörekisteriin ja osuudet siihen määräytyvät sen perusteella, mikä oli osuuden arvo eli käytännössä paljonko vesijättöä oli silloin kun kukin tila sai osuuden siihen (kiinteistönmuodostamislaki 152 a §). Kyseessä on eräänlainen suoraan lakiin perustuva vuosirengasvesijättöjen ”pakkoyhdistäminen” rekisterin selvyuden turvaamiseksi. Pakkoyhdistäminen on lainausmerkeissä sen takia, että käytännössä varmaankaan missään päin suomea ei ole vuosirengasvesijättöjä ole juurikaan rekisteröity ja

---

sinkin silloin kun yhteisiä alueita ei oltu rekisteröity kattavasti, on osakaskunnille vahvistettu sääntöjä, joiden perusteella ne hallinnoivat useita eri yhteisiä alueita. Nykyään soveltamiskäytäntö on vakiintunut AVI:ssä periaatteen mukaiseksi.

<sup>32</sup> Eriytyminen ei ole mitään kovin harvinaista, joskaan ei kovin yleistäkään. Yleensä taustalla on ollut vesijättökorvausrahojen saaminen, jota varten perustettiin osakaskunta, kun kalastuksesta ja vesien hoidosta sekä käytännössä vesialueesta muutenkin huolehti alueen kalastuskunta. Nyttömin kalastuskunnat ovat kalastuslain 1.1.2001 voimaan tulleella muutoksella lakanneet ja ne muodostivat suoraan lain nojalla osakaskunnan vesialueillaan, mutta erilliset vesijättöjä varten perustetut osakaskunnat säilyivät lainmuutoksessa itsenäisinä. Joskus myös vesijättöjen jaon tai vesialueiden yhdistämisen (ei ole haluttu yhdistää vesijättöjä) seurauksena vesijättöjen hallinto ja joskus myös osuudet ovat eriytyneet, jolloin alueet on myös jouduttu rekisteröimään erikseen.

ilman tätä säännöstä niin olisi jouduttu tekemään. Monimutkaiselta kuulostava säännös osuuden määräytymisestä liittyy siihen, että perustuslain takaaman omaisuudensuojan takia ei osuuden arvo saanut tässä ”pakkoyhdistämisessä” vähentyä.

Lakimuutosta voidaan kokonaisuutena pitää onnistuneena, sillä se selkeyttää huomattavasti vesijättöjen rekisteröintiä eikä kyse ole vain rekisteriteknikasta vaan lainmuutos mahdollistaa myös vesijättöjen järkevämmän hallinnoinnin mm. vähentämällä eri rekisteriyksikköinä merkittävien vesijättöjen määrää ja selventämällä vesijättöjen rajojen määrittämisen perusteita. Käytännössä lakimuutos lähinnä vain vahvisti useissa osin maata jo vanhastaan noudatettua rekisteröintikäytäntöä, jonka laillisuus oli aiemmin mainittujen korkeimman oikeuden ennakkopäätösten takia tullut kyseenalaiseksi. Kiinteistöjärjestelmän selvyyden kannalta on myös tärkeää, ettei uusia yhteisiä vesijättöyksiköjä voi enää omissa eriytymisen kautta muodostua.

Näiden käytännöllisluonteisten muutosten lisäksi näen, että lakimuutoksella muutettiin myös kiinteistönmuodostamisoikeuden syvärakennetta. Lakimuutoksen jälkeen yhteiset vesijätöt eivät nimittäin ole enää oma yhteisten alueitten tyyppinsä suomen kiinteistöjärjestelmässä ja ylipäätensä yhteisten alueiden tyypittely on tullut tiensä päähän siinä mielessä, että yhteisen alueen tyyppi olisi ratkaiseva sen suhteen, voidaanko osuuksia luovuttaa erikseen vai ei. Nyt merkittävää on se, miten eri yhteiset alueet on kiinteistörekisteriin merkitty, eikä enää se, onko alue yhteistä maata, vettä, vesijättöä vai koskea. Yhteisen alueen tyypittelyllä on sinänsä ollut historiallisesti tärkeä merkitys, koska tyyppi ja kylän nimi ovat olleet ainoat tavat edes jotenkin yksilöidä yhteiset alueet, kun niitä ei ollut merkitty kiinteistörekisteriin, eikä niillä siten ollut mitään rekisterinumeroa. Kun yhteiset alueet on kattavasti merkitty kiinteistörekisteriin, niin oikeudellista tai käytännöllistä tarvetta yhteisten alueitten tyypittelylle kiinteistöjärjestelmässä ei enää ole. Näin on tullut päätökseen kehitys, joka on lähtenyt siitä kun vuonna 1977 mahdollistettiin yhteisten alueiden merkitseminen omana rekisteriyksikkönään kiinteistörekisteriin.

### 3. Vesijättöjen luokittelu ja omistus

#### 3.1. Vesijättöjen luokittelun perusteet

Oikeudellisesti vesijätöt luokitellaan yhteisiin vesijättöihin, yksityisiin vesijättöihin ja erillisiin vesijättöihin niiden omistusperusteen ja kiinteistötekni­sen aseman mukaan. Jako lähtee laista, sillä vesijättöjen lunastusta koskevassa kiinteistönmuodostamislain 60 §:ssä on mainittu termeinä yhteinen, yksityinen ja erillinen vesijättö. Lisäksi kiinteistönmuodostamislain 5 luku lähes kokonaisuudessaan käsittelee erillisiä vesijättöjä. Erillinen vesijättö on määriteltä­vä varsin yksityiskohtaisesti jo laissa (kiinteistönmuodostamislaki 38 §), mutta yhteisen ja yksityisen vesijätön määritelmä on jätetty hallituksen esityksen 175/2003 perusteluiden varaan<sup>33</sup>. Jaolla on myös käytännöllinen merkityksensä, koska se vaikuttaa vesijättöjen lunastusedellytyksiin ennen kaikkea sitä kautta, että mikä ei ole yhteistä, yksityistä tai erillistä vesijättöä ei ole lunastuskelpoista vesijättöä ollenkaan vaan lunastuskelvotonta ns. vanhaa maata.

Vanha maa<sup>34</sup> on oikeuskirjallisuudessa ja maanmittauksen ammattikielessä kehittynyt termi, jolla tarkoitetaan kaikkea sellaista maata, joka ei ole oikeudellisessa mielessä vesijättöä. Alue voi olla joko alun perinkin vanhaa maata eli että se on ollut maa-aluetta jo isojaon aikana ja silloin tiloille jaettu, taikka että se on muodostunut vanhaksi maaksi vesijätön lunastuksen, vesijättöjen jaon taikka vesijättöjen myynnin kautta. Termiä vanha maa ei laista taikka esitöistä löydy, ja sen määrittely tapahtuukin, kuten edellä mainitsin, vasta­kohtaispäätelynä vesijättöjen määrittämisestä käsin.

#### 3.2. Yhteinen vesijättö

##### 3.2.1. Määritelmä

Yhteiset vesijätöt ovat vesijättöjen suurin ryhmä niin lukumäärällisesti kuin pinta­alallisesti. Syy tähän on se, että vesialueiden omistus on historiallisista syistä Suomessa pää­osin kiinteistöjen yhteisomistusta, jolloin luonnollisesti myös vesijättöjen omistus on pää­osin kiinteistöjen yhteisomistusta.

---

<sup>33</sup> Kyseessä on kiinteistönmuodostamislain muutoksen hallituksen esitys, jossa oli selkeyden vuoksi määriteltä­vä yhteinen ja yksityinen vesijättö, vaikka luokittelu sisältyikin jo alkuperäiseen kiinteistönmuodostamislain tekstiin ja järjestelmään. Silloin vain hallituksen esityksessä ei näitä termejä ollut määriteltä­vä vaan ne oletettiin tunnetuiksi.

<sup>34</sup> Karvinen 2005, s. 188.

Kiinteistönmuodostamislain muutoksen esitöissä<sup>35</sup> yhteinen vesijättö määritellään seuraavasti: *Yhteinen vesijättö on kahteen tai useampaan kiinteistöön kuuluva vesijätöalue. Se voi olla syntynyt isojaossa kylän (jakokunnan) yhteiseksi jääneestä vesialueesta tai alkuun talolle tai tilalle kuuluneesta yksityisestä vesialueesta, joka tilan osittamisen (lohkominen, halkominen) yhteydessä on muodostunut yhteiseksi vesialueeksi. Yhteistä vesijättöä pidetään vesijätönä siksi kunnes se on kiinteistötoimituksessa muodostettu yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi taikka liitetty olemassa oleviin kiinteistöihin. Tällaisen toimenpiteen suorittamisen jälkeen alue ei enää ole kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettua vesijättöä.*

Edellinen hallituksen esityksen yhteisen vesijätön määritelmä kertoo oikeastaan kaiken yhteisistä vesijätöistä. Kun määritelmä puretaan auki, niin siitä selviää ensinnäkin se, että vesijätön pitää olla yhteinen. Määritelmään on lainattu lähes suoraan kiinteistönmuodostamislakiin kirjattu yhteisen alueen määritelmä. Kiinteistönmuodostamislain 2 § 2. kohdan mukaan yhteisellä alueella tarkoitetaan aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin.

Toisekseen määritelmässä on mainittu yhteisen vesijätön syntytavat eli että kyse on joko isojaossa yhteiseksi jääneestä alueesta tai siitä että alue on muuttunut myöhemmin yhteiseksi tilojen osittamisen kautta. Käsittelen tätä yhteisomistuksen syntymistä seuraavassa alaluvussa. Tämä kohta määritelmässä kertoo karkeasti ottaen sen, että yhteisenä vesijätönä pidetään periaatteessa kaikkea yhteisestä vesialueesta syntynyttä vesijättöä, oli yhteisomistuksen peruste mikä tahansa.

Kolmanneksen määritelmässä on mainittu, milloin vesijätön luonne muuttuu vesijätöstä vanhaksi maaksi. Tästä seikasta on nimittäin ollut maanmittarikunnassa vähän epäselvyyttä, johtuen ennen kaikkea siitä, että vuoteen 1996 saakka voimassa olleessa jakolaissa vesijättö ei muuttunut vanhaksi maaksi samalla tavalla kuin nykyisessä kiinteistönmuodostamislaisissa. Nyt kuitenkin vesijättö muuttuu vanhaksi maaksi kun se tavalla tai toiselle muodostetaan kiinteistöksi tai liitetään kiinteistön osaksi. Vaikka tämä ”vanhan maan määritelmä” on sijoitettu hallituksen esityksessä yhteisen vesijätön määritelmän yhteyteen, määritelmä on yleinen koskien myös yksityisiä vesijättöjä. Ja itse asiassa määritelmällä on käytännön merkitystä ennen kaikkea juuri yksityisten vesijättöjen kohdalla, koska niiden kohdalla vesijättö voi herkimmin muuttua vanhaksi maaksi vesijätön omistajan toimenpiteillä,

---

<sup>35</sup> HE 175/2003, s. 5 (luku: Yleisperustelut , alaotsikko: Yhteinen vesijättö).

niin että vesijättö jää erottamaan rantakiinteistön vesialueesta. Tällaisessa tilanteessa rananomistaja menettää mahdollisuutensa vesijätön lunastamiseen, jolloin vapaaehtoinen kauppa on ainoa mahdollisuus. Tätä vanhan maan ongelma käsitellään tarkemmin omassa alaluvussa.

### 3.2.2. Yhteisomistuksen syntyminen

Suomen maanomistusjärjestelmä ja myös kiinteistöjärjestelmä perustuu asutushistorialliseen kylä- ja talojärjestelmään ja koko maassa tehtyihin isojakoihin. Aluksi talonpojat valtasivat varsin vapaasti erämaista perheelleen kaskimaita, niittyjä, metsästysmaita ja peltoraivioita hajanaisina kappaleina yleensä asuinpaikkansa läheltä, mutta joskus kaukaakin. Valtauksien ulkopuolelle jäänyt alue pysyi erämaana. Talojärjestelmä syntyi kun talonpoikien omistusten rajat vakiintuivat. Aluksi asutus ja maanomistus ovat perustuneet yksinäisiin talonpoikaistaloihin eli yksinäistaloihin, jotka omistivat yksin valtaamansa pellot, metsät ja niityt. Kyläasutus alkoi muodostua, kun yksinäisinä olleita talonpoikaistaloja alettiin perinnönjaoissa jakamaan niin, että vain kotitilukset jaettiin ja metsämaa jätettiin yhteiseksi. Näin muodostui kyläasutus erityisesti Itä-Suomessa. Länsi- ja Etelä-Suomessa asutus on myös perustunut aluksi yksinäistaloihin ja kyliä on alkanut muodostua yksinäistalojen jakamisen kautta, mutta tämän lisäksi kyliä alkoi muodostua, kun vanhojen yksinäistalojen läheisyyteen perustettiin uusia taloja. Lisäksi lähinnä Lounais- ja Etelä-Suomessa eli tiheimmän asutuksen alueilla ruvettiin keskiajalla suorittamaan sarkajakoja<sup>36</sup>, ja sarkajakoalue viimeistään näillä alueilla määritteli mitkä talot kuuluivat mihinkin kylään sekä mitkä olivat kotitilusten rajat talojen kesken. On nimittäin hyvä muistaa, että sarkajaettu pelto ei ollut yhteisesti omistettu pelto vaan talolliset todellakin omistivat omistusoikeudella kapeita peltosarkoja jokaisesta peltolohkosta. Edellä mainittujen asutushistoriallisten syiden takia asutus näytti ulkoisesti hyvin erilaiselta eri puolilla Suomea. Länsi- ja Etelä-Suomessa kylät olivat ryhmäkyliä eli kaikkien kylän talollisten tontit sijaitsivat vierä vieressä kylän raitilla ja näkymä oli se mitä yleensä ymmärrämme kylällä. Itä-Suomessa taasen yhteisiä kylänraitteja ei ollut vaan

---

<sup>36</sup> Sarkajako oli jakotapa, jolla kylän kotipellot jaettiin talojen kesken moniin ohuisiin sarkoihin, niin että jokaisella talolla oli jokaisessa kylän kotipellojen lohossa useita ohuita sarkoja. Tämä mahdollisti keskiajalla paremman maaverotuksen, mutta pakotti ns. vainiopakkoon eli siihen että kaikki kyläläiset joutuivat viljelemään samoja kasveja samalla tavalla ja mm. tämä epäkohta vaikutti isojaon suorittamiseen 1700 - 1800 luvuilla. Sarkajakoja tehtiin lähinnä Etelä- ja Lounais-Suomessa, kun taas Itä-Suomessa sarkajako oli käytännössä tuntematon.

kylän talot sijaitsivat usein hajanaisesti ympäri kylän rintamaita ja kylän taloja yhdisti yhteisesti omistetut metsämaat.<sup>37</sup>

Vesialueiden omistusjärjestelmä on muodostunut käsi kädessä maa-alueiden omistusjärjestelmän kanssa. Nimittäin jo vanhastaan vesialueet pääsääntöisesti kuuluivat yhteisesti sen kylän taloille, joiden maatilusten edustalla vedet sijaitsivat. Vesien omistus oli siis kylittäistä yhteisomistusta. Tarkemmasta rajojen paikasta kylien välillä oli säädöksiä jo Ruotsin maakuntalaeissa ja nyt jo kumotun vuoden 1734 lain maakaaren 12:4:ä sääti pääsäännöksi ns. keskiviivaperiaatteen, joka toistettiin voimassa olevassa laissa välirajasta vedessä 1 §:ssä<sup>38</sup>. Viimeksi mainitun lainkohdan mukaan kukin kylä omistaa sen osan vesialueesta, joka on lähempänä omaa rantaa kuin toisen.

Suurien järvien selkävesillä sekä meren rannoilla eli paikoissa joissa yhtenäisen veden pituus ja leveys on kahdeksan kilometriä tai enemmän, kuitenkin sovellettiin kuitenkin ns. rantamatalaperiaatetta, josta säädetään lain välirajasta vedessä 2 §:ssä. Lainkohdan mukaan kylä omisti vesialueen, joka ulottui 500 m päähän siitä kohdasta rantavettä, josta kahden metrin syvyys alkaa. Kylien vesialueiden eteen jäi yleinen vesialue, joka kuuluu valtiolle. Kylien väliset vesirajat käytiinkin sitten laina välirajasta vedessä pohjalta pitäjittäin suurimmassa osassa Suomea 1900 luvun ensimmäisellä ja toisella vuosikymmenellä.

1700- luvun lopulle tultaessa kylien yhteisomistukseen perustuvat maanomistusjärjestelmä alkoi näyttää tehottomalta. Sarkajakoalueilla sarkajakoon liittyvän vainiopakon eli sen, että kaikkien kyläläisten piti samalla peltolohkolla viljellä samaa kasvia samoilla menetelmillä, nähtiin haittaavan maanviljelyksen kehittymistä. Esimerkiksi yksittäinen talollinen ei voinut sarkajaetulla pellolla yksin ottaa käyttöön tehokkaampia viljelymenetelmiä vaan kaikkien talollisten olisi pitänyt muuttaa viljelymenetelmiä kerralla. Vielä merkittävämpänä epäkohtana nähtiin metsien yhteisomistus, joka koski koko maata eikä vain sarkajakoalueita. Metsien arvo alkoi 1700 luvun teollistumisen myötä kasvaa ja katsottiin, että yhteisomistus johtaa Suomen metsien haaskuuseen ja yksityisomistus taas niiden parempaan hyödyntämiseen teollisuuden tarpeisiin. Lisäksi myös valtio eli Ruotsin kruunu näki isojaossa tilaisuuden maaverotuksen tehostamiseen, verotulojen kasvattamiseen sekä valtion omaisuuden lisäämiseen liikamaiden valtiolle erottamisen kautta.

---

<sup>37</sup> Hyvönen 1998, s. 13; Haataja 1949, s. 8 ja 10 - 11.

<sup>38</sup> Haataja 1951, s. 143 - 145 (maakuntalait), s. 153 (vuoden 1734 maakaari) ja s. 161 - 162 (Laki välirajasta vedessä).

Isojaossa kylien vielä jakamatta olevat maat jaettiin talollisten kesken ja jo yksityisomistuksessa olevat alueet eli tontit, pellot ja muut yksityisomistuksessa olevat maat jaettiin uudestaan niin, että saman talollisen kaikki omistukset olisivat yhdessä tai enintään muutamassa palstassa tonttinsa ympärillä. Useinkaan ihan näin ideaaliin tilanteeseen ei päästy, mutta tätä tavoiteltiin ja isojaon seurauksena lähes kaikki maa-alueet siirtyivät yhteisomistuksesta yksityisomistukseen. Samalla valtio käytännössä pakkolunasti ilman korvausta kyläläisiltä liikamaana metsämaita, joita valtio ei katsonut kyläläisten tarvitsevan<sup>39</sup> ja liikamaiden erottaminen on osasy syy valtion suureen metsäomistuksen määrään Suomessa<sup>40</sup>. Varsinkin Eteläisessä Suomessa valtio käytti aika paljonkin liikamaita asutustoimintaan eli uusien yksityisten maatilojen perustamiseen ja tätä kautta maaverotulojen kasvattamiseen. Liikamaita saatettiin myös antaa takaisin kyläläisille veronkorotusta vastaan.

Isojaossa vesialueet lähes aina jätettiin jakamatta, vaikka niiden jakaminen maatilusten kanssa olisi ollut säännösten mukaan mahdollista. Kun niitä ei isojaossa jaettu, niin isojako ei muuttanut<sup>41</sup> niiden omistusta eli ne jäivät kylän talojen yhteiseen omistukseen, kuten olivat aiemmin olleet. Ennen isojakoa muodostuneiden vesijättöjen osalta toimituskäytännöksi isojaossa muodostui, että maatilukset jaettiin sen aikaiseen rantaviivaan saakka vesijättöjä erottelematta. Vain poikkeustapauksissa vesijättöjä jätettiin jakoon ottamatta. Koska isojaossa tiloille jaettua maata ei oikeudellisesti missään olosuhteissa katsota vesijättöksi vaan vanhaksi maaksi, niin kiinteistönmuodostamisoikeudellisessa mielessä yhteistä vesijättöä on voinut kylien alueella syntyä vasta isojaon toimittamisen jälkeen tapahtuneen rantaviivan muutoksen myötä. Näissä tapauksissa isojaon rantaviiva osoittaa yhteisen vesijätön muodostumisen lähtöpisteen.<sup>42</sup>

Yhteistä vesialuetta ja sitä myötä vesijättöä on voinut syntyä myös muuten kuin edellä mainitun kylittäisen yhteisomistuksen kautta. Nimittäin yksityinen vesialue on voinut

---

<sup>39</sup> Eri puolille suomea määrättiin, kuinka paljon metsää kyläläiset saivat per manttaali eli maaveroluku. Manttaali taasen perustui talojen maiden, käytännössä lähinnä peltojen, arvoon.

<sup>40</sup> Toinen syy on siinä, että kylille tai yksityishenkilöille kuulumattomat alueet eli ns. erämaa-alueet, tulivat isännättöminä alueina kuulumaan valtiolle. Säännös on voimassa vielä nykyäänkin ja löytyy tältä osin vielä voimassa olevasta vuoden 1886 metsälain 1 §:stä. Tämän erämaasäännösten kautta on syntynyt varsinkin Pohjois-Suomen suuret valtion metsämaaomistukset, koska esim. saamelaisien ei katsottu omistaneen Lapin metsä-alueita vaan ne katsottiin isännättömiksi.

<sup>41</sup> Tarkasti ottaen vesialueiden omistussuhteet saattoivat muuttua isojaossa, koska vesialueet omistettiin manttaalien mukaisessa suhteessa ja isojaon yhteydessä suoritettiin verollepano eli manttaalit määritettiin uudelleen vastaamaan paremmin talojen arvoja. Manttaalisuhteiden muuttuminen talojen kesken kuitenkin lienee ollut vähäistä.

<sup>42</sup> Karvinen 2005, s. 188.



muuttua myöhemmin yhteiseksi vesialueeksi. Kaikki vesialueet eivät ole olleet alun perin kylittäisessä yhteisomistuksessa, vaan ne ovat olleet yksityisiä. Tällaisia vesialueita ovat esimerkiksi yksinäistalon eli talon, joka ei ole ollut osa mitään kylää, vesialueet. Lisäksi kylän yhteinen vesialue on saattanut muuttua yksityiseksi vesialueiden jaon taikka vesialueen (osan) myynnin seurauksena. Näissä tapauksissa vesialue on ollut osa tilan tiluksia siinä missä maa-alueetkin, mutta vesialueet ovat sitten myöhemmin saattaneet muuttua yhteiseksi tilalla suoritettujen halkomisten tai lohkomisten kautta. Tällöin luonnollisesti vesialue ei voi muuttua takaisin kylän yhteiseksi vaan niiden tilasta erotettujen uusien tilojen yhteiseksi, jotka ovat saaneet osuutta kyseiseen vesialueeseen.<sup>43</sup>

Näin muodostunut jälkikäteinen eli kylittäiseen yhteisomistukseen perustumaton yhteinen vesialue on kiinteistönmuodostamisoikeudessa samassa asemassa kuin alkuperäinen kylittäiseen yhteisomistukseen perustuva vesialue. Laki ei tee eroa siihen, millä perusteella vesialue on muodostunut yhteiseksi tai kuinka monta osakasta sillä on. Siksi myös tällaisesta jälkikäteisestä yhteisestä vesialueesta muodostunut vesijättö on oikeudellisesti samassa asemassa kuin alkuperäisestä kylän yhteisestä vesialueesta muodostunut vesijättö. Kummatkin ovat siis kiinteistönmuodostamisoikeudellisessa mielessä yhteisiä vesijättöjä.

### 3.2.3. Yhteisten alueitten osuuslukujen määräytyminen

#### 3.2.3.1. Alkuperäisten osuuslukujen määräytyminen

Edellisessä luvussa käytiin läpi niitä syntytapoja, jolla vesialueet ja siten myös vesijätöt ovat muodostuneet yhteiseksi. Kyseessä saattoi siis olla alkuperäinen yhteisyys eli vesialueet olivat alun perin olleet kylän yhteisomistuksessa ja jääneet isojaossa jakamatta taikka sitten kyse on ollut jälkikäteisestä yhtenäisyydestä eli siitä, että yksityinen vesialue on muuttunut yhteiseksi. Aiemmin olen siteerannut kiinteistönmuodostamislain 2 § 2. kohdan määritelmää yhteiselle alueelle, jonka mukaan kyseessä on alue, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin. Määritelmässä on sanottu, että yhteiseen alueeseen osakaskiinteistöjen osuuksien suuruus perustuu johonkin tiettyyn perusteeseen. Tällä tarkoitetaan sitä, että yhteisen alueen omistus ei ole jakamatonta, vaan omistus jakautuu osakaskiinteistöjen kesken kiinteän perusteen eli osuuslukujen mu-

---

<sup>43</sup> Karvinen 2005, s. 189.

kaisesti. Yhteisen alueen omistuksessa on siis kyse eräänlaisesta määräosaisesta omistuksesta, jossa ”omistajina” ovat toiset kiinteistö. Jokaisen osakaskiinteistön osuus yhteisestä alueesta voidaan siis ilmoittaa numerona. Listaa yhteisen alueen osakaskiinteistöistä ja niiden osuusluvuista sanotaan osakasluetteloksi. Alun perin osuusluvut merkittiin murtoluvuin, myöhemmin ruvettiin käyttämään desimaalilukuja, ensin neljää ja sitten kuutta desimaalia, joka on nykyinen käytäntö<sup>44</sup>. Murtolukujen muuntamisesta desimaaliluvuiksi on luonnollisesti aiheutunut pieniä pyöristysvirheitä, joilla ei kuitenkaan ole käytännön merkitystä osakasluetteloja laadittaessa. Lisäksi on paljonkin tapauksia, jossa kiinteistön osuusluku on niin pieni, että sen osuusluku kuudellakin desimaalilla esitettynä normaalien matemaattisten pyöristyssääntöjen jälkeen jää luvuksi 0,000000, mutta joka silti on yhteisen alueen osakas.

Alkuperäisen yhteisomistuksen tilanteessa kylän alkuperäisten talojen osuusluku-  
jen perustana on taloille isojaossa määrätty manttaalit. Manttaali on alun perin veroluku, joka kertoi sen kuinka paljon maaveroa talo maksoi kruunulle. Mutta se kertoi paljon muutaakin, nimittäin manttaali oli myös virallinen talon suuruuden mitta, joka määrittä talon suhteellisen arvon muihin kylän taloihin nähden. Isojaon perusperiaatteena oli että talojen suhteellinen koko pysyy samana ja siksi manttaali toimi jakoperusteena isojaossa kuin myös isojaossa jakamatta jääneiden alueiden, kuten vesialueiden, omistuksen jakautumisperustana kylän talojen kesken. Kiinteistölle laskettiin manttaalit pitkään maaverojen lakkauttamisen jälkeenkin nimenomaan yhteisalueosuuksien määräytymistä varten, sillä aina kiinteistönmuodostamislain voimaantuloon 1.1.1997 saakka manttaalit tai niiden puutteessa samalla perusteella määräytyvät osaluvut<sup>45</sup> määräisivät lähtökohtaisesti kiinteistöjen yhteisalueosuuksien suuruuden. Kiinteistönmuodostamislain voimaantulon jälkeen ei manttaaleja taikka osalukuja enää laskettu, vaan yhteisalueosuuden määräytymisperustana on maapinta-alojen suhde, jos saantokirjassa ei ole toisin määrätty.

---

<sup>44</sup> Koska kiinteistörekisteriä pidetään sähköisesti tietokoneilla, on desimaalien määrän oltava kiinteä.

<sup>45</sup> Koska manttaali oli veroluku, ei sitä määrätty sellaisille taloille, jotka olivat kokonaan vapautettu maaveroista ja muista manttaaliin sidotuista rasituksista (rälssitilat). Usein nämä olivat myös yksinäistaloja, jolloin ei ollut tarvetta määrittää talon kokoa suhteessa muihin taloihin, mutta jos tällaisen talon osittamisessa syntyi yhteisomistussuhde, niin sen perustana käytettiin osalukua, joka kertoi tilan suhteellisen suuruuden alkuperäiseen tilaan nähden. Siksi kokonaisen talon osuusluku oli aina 1. Käytännössä osaluku laskettiin samalla tavalla kuin manttaali.

Jos yhteisomistus on ollut jälkikäteistä, niin alkuperäisten osakastilojen osuusluvut on määrätty siinä osittamistoimituksessa jossa yhteisomistus on syntynyt. Aina osuuden suuruudesta ei ole kuitenkaan nimenomaista päätöstä, koska lähtökohtaisesti ennen kiinteistönmuodostamislakia osuudet jakautuivat manttaalien tai osalukujen mukaisesti myös niissä osittamistoimituksissa, jossa yhteinen alue syntyi. Lisäksi aina toimituksessa ei tehty edes nimenomaista päätöstä siitä, että yksityinen vesialue on muodostunut yhteiseksi. Nimittäin 1.1.1917 - 31.12.1952 voimassa olleen asetuksen jakolaitoksesta (AJ) 34 §:n mukaan, jos tilaan kuului erityinen etuus, kuten kivilouhos, koski tai muu vesialue niin lohkomisissa lohkotila sai automaattisesti osuuden tällaiseen etuuteen, jos osuutta ei nimenomaisesti ollut kielletty. Jos tällainen etuus ei ollut yhteinen jo aiemmin niin se muodostui tuon lainkohdan nojalla automaattisesti yhteiseksi<sup>46</sup>. Vaikka lakitekstissä puhuttiinkin erityisestä etuudesta, jolla nykyään ymmärretään toiselle kiinteistölle kuuluvaa oikeutta toisen rekisteriyksikön alueen käyttämiseen taloudellista erityistarkoitusta varten<sup>47</sup>, niin AJ:n aikana termi ymmärrettiin laajemmin. Tuolloin erityisellä etuudella käsitettiin myös tilan osuudet yhteisiin alueisiin ja jopa tilan yksityisesti omistama vesialue, sillä tiloille ns. yleisenä etuutena ymmärrettiin kuuluvan lähinnä vain tilan normaalit maatilukset<sup>48</sup>. AJ 34 §:ssä erityisenä etuutena mainittu muu vesialue tarkoitti siis tilalle yksityisenä tiluksena kuuluvaa vesialuetta. Tämän AJ 34 §:n säännöksen kautta on suuri osa alun perin yksityisistä vesialueista muuttunut yhteiseksi, niin että nykyään yksityisiä vesialueita on varsin vähän.

Poikkeuksen tähän muodostivat vain lain välirajasta vedessä 9.2 §:n mukaiset umpinaiset vesialueet, jolla tarkoitettiin kokonaan isojaon aikaisen talon maiden sisällä olevaa vesialuetta, joka oli yhteydessä talon ulkopuolelle vain niin heikolla vesistöyhteydellä, ettei kalakaan voinut siinä sanottavassa määrin kulkea. Tällainen vesialue ei kuulunut kylälle vaan yksityisenä tiluksena sitä ympäröivälle talolle. AJ 34 §:än ei ole katsottu soveltuvan näihin umpinaisiin vesialueisiin vaan ne muodostuivat yhteiseksi yleensä vasta silloin, kun

---

<sup>46</sup> Maanmittaushallitus 1986 a, s. 7 (luku 3.21).

<sup>47</sup> Hyvönen 2001, s. 484 - 485. Esimerkki erityisestä etuudesta on vaikkapa oikeus koskivoimaan tai kalastukseen. Erityisiä kalastusetuuksia tavataan erityisesti pohjoisempien kuntien alueilla kohdistuen valtion maahan.

<sup>48</sup> Hyvönen 2001, s. 491 - 492.

ne tulivat osittamisten kautta rajoittumaan kahteen tai useampaan tilaan. Ne olivat siis yksityistä vesialuetta AJ 34§:stä riippumatta niin kauan kuin ne olivat kokonaan yhden tilan ympäröimiä<sup>49</sup>.

### 3.2.3.2. Osuuksien myöhempi jakautuminen

Kun yhteisten vesialueiden alkuperäisiä osakastiloja on ositettu, ovat yhteisalueosuudet jakaantuneet uusien tilojen ja kantatilojen kesken. Miten jakautuminen on tapahtunut, on riippunut eri aikoina voimassa olleesta lainsäädännöstä. Tosin perussääntönä on aina se, että milloin yhteisalueosuuksien jakautumisesta on osittaistoimituksessa nimenomaisesti määrätty<sup>50</sup>, niin tätä noudatetaan lainsäädännöstä riippumatta. 1800-luvulla ja 1900-luvun alkuvuosikymmeninä osittamistoimitusten asiakirjoissa usein ei ollut mitään mainintaa yhteisalueosuuksien jakautumisesta, mutta maanmittaushallituksen kiertokirjeisiin perustuvien lohkomisten pöytäkirjakaavojen yleistyessä alkoivat merkinnät osuuksien jakautumisesta varsinkin lohkomisissa yleistyä. Jakolain voimassaoloaikana 1.1.1953 - 31.12.1996 merkinnät yhteisalueosuuksien jakautumisesta löytyvät säännönmukaisesti osittamistoimitusten pöytäkirjoista tai lohkomiskirjoista/jakokirjoista. Nykyisin voimassaolevan kiinteistönmuodostamislain 152 §:n mukaan yhteisalueosuuksien jakautuminen on nimenomaisesti osittamistoimituksessa käsiteltävä ja niin säännönmukaisesti tehdäänkin. Kiinteistönmuodostamislaki toi myös muutoksen siihen, miten yhteisalueosuuksien luovutuksesta saattoi pätevästi sopia. Jakolain aikana yhteisalueosuuksien luovutuksista lohkotilalle saattoi nimittäin sopia vielä lohkomistoimituksessa. Nykyään yhteisalueosuuksien luovutuksesta on nimenomaan sovittava määräalan saantokirjassa, eikä toimituksessa sopiminen ole enää mahdollista<sup>51</sup>. Luonnollisesti yhteisalueosuuksia voidaan luovuttaa paitsi määräalan mukana myös erillään, jolloin sitä käsitellään monilta osin samoin perustein kuin määräalaa.

---

<sup>49</sup> Maanmittaushallitus 1986 b, liite 7 eli Jorma Kantolan selvitys kiinteistörekisteritoimikunnalle 5.2.1971, s. 15 - 17 (liitteen oman sivunnumeroinnin mukaisesti).

<sup>50</sup> Joskus toimituksen asiakirjoissa on sisäistä ristiriitaisuutta, esimerkiksi pöytäkirjassa on mainittu yhteisalueosuuksien jakautumisesta toisin kuin jako- tai lohkomiskirjassa. Tällaiset ristiriidat ratkaistaan viime kädessä kiinteistönmuodostamislain 101 §:n mukaisessa kiinteistönmääritystoimituksessa sen mukaan mikä kokonaisuutena katsotaan olleen toimitusmiesten tarkoitus, joskin lähtökohtaisesti pöytäkirja on vahvin toimitusasiakirja.

<sup>51</sup> HE 227/1994, Yksityiskohtaiset perustelut, Kiinteistönmuodostamislain 150.2 §.

Miten sitten eri aikojen lainsäädännön mukaan yhteisalueosuudet jakautuvat, jos niistä ei ole toimituksessa määrätty? Kun kyseessä on ollut halkominen eli yhteisomistussuhteen purkaminen, niin riippumatta ajankohdasta pääsääntönä on ollut yhteisalueosuuksien jakautuminen uusille tiloille manttaalien mukaisessa suhteessa. Käytännössä tämä tarkoitti osuuksien jakautumista jakoperusteen eli omistusosuuksien mukaisessa suhteessa. Kiinteistömuodostamislain aikana osuudet jakautuvat halkomisessa maapinta-alan mukaisessa suhteessa, jos toimituksessa ei toisin määrätä<sup>52</sup>.

Lohkomisten osalta kysymys on monimutkaisempi, koska lainsäädäntö on siinä usein muuttunut. Karkeasti ottaen voidaan sanoa, että ennen jakolain voimaantuloa 1.1.1953 oli pääsääntö se, että lohkotila sai manttaalinsa mukaisen osuuden emätilan yhteisalueosuuksiin, jos sitä ei nimenomaisesti ollut kielletty joko toimituksessa tai saantokirjassa. Merkittävää oli saantokirjan päivämäärä, eli ennen 1.1.1953 tehtyihin saantokirjoihin sovellettiin vanhaa lakia, vaikka lohkominen tapahtui myöhemmin.<sup>53</sup>

Jakolain tuoman uuden yhteisalueosuuksien jakautumissäännön taustalla oli vallitsevan oikeudellisen ajattelutavan muutos historiallisesta ajattelutavasta sopimusoikeudelliseen ajattelutapaan. 1800-luvulla ja 1900-luvun alussa oli vallitsevana oikeudellisena ajattelutapana historiallinen ajattelutapa, jonka mukaan kiinteistö ruumiillistuu maaverotuksen perustana olevaan manttaalilukuun eikä kiinteistörekisterimerkintöihin taikka maalla oleviin rajamerkkeihin. Ajattelutavan perustana oli isojakoa edeltävä aika, jolloin nimenomaan manttaaliluku edusti talon omistajan omistusoikeuden laajuutta ilmaisten täsmällisesti talon veronkantokyvyn sekä samalla talon oikeuden kylän maa- ja vesialueisiin ja myös talon velvollisuuksien<sup>54</sup> määrän suhteessa muihin kylän taloihin. Tämän ajattelutavan mukaan kun lohkotila oli saanut manttaalien, se oli ikään kuin kylän täysivaltainen jäsen ja sillä oli oikeus vähentämättömänä manttaalilukunsa mukaiseen osuuteen kylän yhteisalueista ilman eri mainintaa saantokirjassa.

---

<sup>52</sup> Hyvönen 2001, s. 617 - 618.

<sup>53</sup> Hyvönen 2001, s. 618 - 619 ja 621 - 630. Sääntö on pätevä myös AJ:n voimaantuloon, milloin aiempi lainsäädäntö oli erilainen, vaikka AJ ei sisältänytkaan tältä osin mitään siirtymäsäännöstä. Voidaan nimittäin ajatella, että saanto-osapuolet ovat ajatelleet sopivansa saannon ehdoista saantopäivänä voimassaolevan lain mukaan, jos eivät saantokirjaan nimenomaisesti kirjaa poikkeusta.

<sup>54</sup> Kylillä oli aikanaan myös muita velvollisuuksia kuin verojen maksu, mm. kylän alueella olevien yleisluonteisten teiden kunnossapito, kestikievarit ym. ja nämä velvollisuudet jakautuivat tilojen kesken yleensä manttaalien suhteessa.

1900-luvun puoliväliä kohtia tultaessa alkoi sopimusoikeudellinen ajattelutapa valata alaa kiinteistönmuodostamisoikeudessa, erityisesti professori Kyösti Haatajan tuotannon kautta<sup>55</sup>. Sopimusoikeudellisen ajattelutavan mukaan luovutetun määräalan ulottuvuus perustuu saantokirjaan ja osapuolien sopimustahtoon, ei manttaalilukuun ja siihen perustuvaan statukseen kylän osana. Ostajan ei voida katsoa saavan kaupassa enempää kuin myyjä on tahtonut myydä ja ostaja ostaa. Sellainen etuus tai oikeus ei voi sisältyä kauppaan, josta osapuolet ovat täysin vaienneet neuvottelussa, sopimustekstissä ja vielä toimituksessakin. Tähän sopimusoikeudelliseen ajattelutapaan perustuen jakolain 191 §:n 1. momentissa oli säädetty, että luovutetusta määräalasta lohottu tila sai osuudet yhteisiin alueisiin vain jos asianosaiset olivat siitä sopineet. Sen sijaan välittömästi ennen jakolakia voimassa olleessa AJ:ssa<sup>56</sup> sen 34 §:n 1. momentissa oli säädetty täysin päinvastaisesti historialliseen ajattelutapaan perustuen, että lohkotila sai osuudet emätilansa yhteisalueosuuksiin automaattisesti, jos sitä oltu nimenomaisesti kielletty.<sup>57</sup>

Kun puhutaan osuuksien jakautumisesta lohkomisissa, ei voida ohittaa säästömanttaali- eli säästöosuussäännöstöä. Säännöstön takana on aiemmin mainittu historiallinen ajattelutapa jonka mukaan lohkotilalle kuuluu lähtökohtaisesti manttaalinsa mukainen osuus emätilansa yhteisiin ja toisaalta se, ettei katsottu oikeaksi, että lohkotilat olisivat hyötäneet emätilan aiemmista yhteisalueosuuksien pidätyksestä. Nimittäin jos lohkotila sai osuuden emätilan yhteisalueosuuksiin, niin se sai täsmälleen manttaalinsa suuruisen osuuden niihin. Tätä manttaalin mukaista osuutta sanottiin perusosuudeksi. Jos kuitenkin kantatila jossakin lohkomisessa pidätti yhteisalueosuudet itsellään nämä osuudet jäivät kantatilalle säästöön ns. säästöosuuksiksi, mitä ei uusissa lohkomisissa jaettu vaan osuuksien pidätykset jäivät täysimääräisesti hyödyttämään kantatila, kun lohkotilat saivat manttaalinsa mukaisen osuuden. Kantatilojen osuus oli siten manttaalin mukainen osuus (perusosuus) lisättyinä kaikilla niillä osuuksilla, jotka se oli lohkomisissa pidättänyt (säästöosuus). Kyse on siis lohkomisissa tapahtuneiden yhteisalueosuuksien pidätysten muodostamista osuuksien säästöistä kantati-

---

<sup>55</sup> Maanmittari ja molempien oikeuksien tohtori Kyösti Haataja (1881 - 1956) on ollut laajan kirjallisen tuotannon omaava maa- ja vesioikeuden tutkija, joka toimi uransa aikana niin kansanedustajana, kokouksen puheenjohtajana, maanmittaushallituksen pääjohtajana sekä Helsingin yliopiston talousoikeuden professorina ja osallistui merkittävästi jakolain valmisteluun.

<sup>56</sup> AJ oli voimassa 1.1.1917 - 31.12.1952 kun taasen jakolaki oli voimassa 1.1.1953 - 31.12.1996.

<sup>57</sup> Hyvönen 2001, s. 619 - 621 ja 629 - 630.

lalla. Nämä säästöosuudet jaettiin vain erityistapauksissa eli halkomisissa, yhteisomistussuhteen purkavaan jakosopimukseen perustuvassa lohkomisessa taikka tapauksissa jossa säästöosuuksien jakautumisesta oli nimenomaisesti luovutuskirjassa tai toimituksessa sovittu. Kiinteistönmuodostamislain voimaantullessa säästöosuussäännöstöstä luovuttiin ja yhteisalueosuuksia jaettaessa jakamisen kohteena ovat aina kaikki emätilan yhteisalueosuudet, eivät vain perusosuudet.<sup>58</sup>

Kattavan kokonaiskuvan saamiseksi osuuksien jakautumisesta ei voida myöskään unohtaa palstatilajärjestelmää ja kirjavaa asutuslainsäädäntöä, jotka kummatkin ovat huomattavasti vaikuttaneet kiinteistöjärjestelmäämme. Määrällisesti sekä palstatilalainsäädännöllä että asutuslainsäädännöllä on maahamme muodostettu hyvin huomattava määrä kiinteistöjä ja sitä kautta ne ovat erityissääntelynsä kautta vaikuttaneet huomattavassa määrin myös yhteisalueosuuksien jakautumiseen.

Palstatilajärjestelmän ymmärtämiseksi on tiedettävä vähän lohkomisen historiaa. Määräalan luovuttaminen eli tilojen lohkominen oli lähes kahdensadan vuoden ajan vuodesta 1673 vuoteen 1864 pääsääntöisesti<sup>59</sup> kiellettyä. Kielto perustui finanssipoliittiseen veronalaisen maan vähentämiskieltoon. Valtio nimittäin katsoi, että lohkominen vaarantaa maaverotulot aiheuttamalla maatilojen pirstoutumista, tilakoon pienenemistä ja epäselvyyttä<sup>60</sup> tilojen omistussuhteissa ja siten haittaavan verojen keräämistä ja vaarantavan verkertymän suuruuden. Valtion näkökulmasta tilakoon piti olla niin iso, että sen tuotolla verovelvollinen sai verot maksettua. Koska samaan aikaan tilojen halkomista oli samoista syistä voimakkaasti rajoitettu, oli Suomen kiinteistörakenne maaseudulla pitkään varsin staattinen. 1800-luvulle tultaessa mm. maaseudun liikaväestön takia alkoi ilmetä yhä kovempaa painetta yleisten lohkomisrajoituksen kumoamiseksi, varsinkin kun isojakojen kattavien kartoi-

---

<sup>58</sup> Hyvönen 2001, s. 635 - 636.

<sup>59</sup> Sääntöön oli joitakin poikkeuksia, mm kaupunkimaan läheisyydessä ja kaivosseuduilla.

<sup>60</sup> Ennen isojakoa ei ollut kattavaa kartastoa tiloista, jolloin määräalan luovuttaminen ei olisi mahdollistanut verojen kohdistamista uudelle omistajalle ja sitä kautta kantatilan veronmaksukyky olisi heikentynyt.

tusten jälkeen oli verotusteknisesti mahdollista kohdistaa verot oikein myös määrälän uudelle omistajalle. Siksi vuoden 1864 osittamisasetuksella<sup>61</sup> mahdollistettiin uudestaan yleisellä tasolla lohkominen, kuitenkin niin että valtion verotulojen turvaamiseksi lohkotiloilla oli minimikoot, jotta uudet tilat olisivat itsekannattavia.<sup>62</sup>

Vuoden 1864 osittamisasetuksen tarkoituksena oli mahdollistaa itsekannattavien maatilojen lohkominen, sekä sitä kautta valtion verotulojen säilyminen. Käytännön tarpeet kuitenkin vaativat pienempien alueiden lohkomista esimerkiksi asuntotonteiksi, teollisuustonteiksi tai huvilatonteiksi. Tätä varten luotiin 1864 osittamisasetuksessa palstatilasäännöstö, joka mahdollisti lohkomissäännöstön pinta-alarajoituksia pienempien tilojen eli palstatilojen muodostamisen. Palstatilat olivat epäitsenäisiä tiloja, joille ei määrätty manttaalia eivätkä ne maksaneet maaveroa, vaan maaverosta vastasi kantatila, josta palstatila oli erotettu. Palstatila taas maksoi maavero-osuuttaan vastaavan summan takaisin kantatilalle ns. palkkioverona. Tämä järjestely takasi valtion verotulot sikäli, että kantatilat olivat vastuussa maaverosta valtiolle eivätkä palstatilat.<sup>63</sup>

Koska palstatiloille ei määrätty manttaalia, ei niillä ollut pääsääntöisesti muitakaan itsenäisille tiloille kuuluvia oikeuksia, kuten oikeutta äänestää talonpoikaissäädystä valtiopäiväedustajia. Sama epäitsenäisyyden ajatus vaikutti myös palstatilojen yhteisalueosuuksien jakautumiseen. Sillä kuten olen aiemmin selostanut, niin 1900-luvun alkuvuosikymmeninä vaikuttaneen historiallisen ajattelutavan mukaan yhteisalueosuudet seurasivat lohkomisissa manttaalin mukana, jos osuuksia ei nimenomaisesti ollut kielletty. Tämän ajattelutavan mukaisesti, koska palstatiloilla ei ollut manttaalia, eivät yhteisalueosuudet seuranneet automaattisesti, vaan palstatila sai osuudet yhteisiin vain jos ne nimenomaisesti oli annettu. AJ:n voimaantullessa tätä säännöstöä vähän lievennettiin niin, että palstatila sai ilman nimenomaista mainintaakin osuuden yhteisiin vesiin, mutta ei muihin yhteisalueosuuksiin. Palstatilasäännöstö oli voimassa aina vuoteen 1926 saakka, jolloin säännöstö maaverojen vuonna 1924 tapahtuneen lakkauttamisen myötä oli käynyt tarpeettomaksi ja siksi kumottiin. Palstatilat muuttuivat tuolloin kiinteistötekniiseltä statukseltaan normaaleiksi tiloiksi ja niille määrättiin manttaali.<sup>64</sup>

---

<sup>61</sup> Vuoden 1864 osittamisasetuksen virallinen nimi on: Asetus tilusten lohkomisesta ja maan erottamisesta relsi- ja perintötaloista, sekä wourahdoista joltakin semmoisten tilojen osalta (32/1864)

<sup>62</sup> Haataja 1949, s. 438 - 439 ja 443 - 444.

<sup>63</sup> Haataja 1949, s. 577 - 578.

<sup>64</sup> Haataja 1949, s. 577 - 578; Hyvönen 2001, s. 631 - 632.



Asutuslainsäädäntömme, jolla tarkoitan nyt lähinnä itsenäisyyden ajalla säädettyjä asutustoimintaa tukevia erityislakeja<sup>65</sup>, on laaja ja monipuolinen ja asutuslainsäädännön vaikutus kiinteistörakenteeseemme ja koko yhteiskuntaamme on hyvin merkittävä. Asutuslainsäädännön avulla nimittäin esimerkiksi toteutettiin maamme suurimmat maareformit eli torppareiden ja muiden maanvuokraajien vuokra-alueiden itsenäistäminen vuokra-alueiden lunastuslainsäädännöllä<sup>66</sup> sekä siirtoväen eli evakkojen sekä rintamamiesten asuttaminen II maailmansodan jälkeisessä jälleenrakennusvaiheessa maanhankintalaililla. Asutuslainsäädännön alaan kuuluvissa laeissa on paljon erityissäännöksiä yhteisalueosuuksista. Pääsääntönä kuitenkin voidaan pitää sitä, että vapaaehtoiseen kauppaa pohjautuvat asutuslainsäädännön mukaiset tilat saivat osuuksia yhteisiin voimassa olleen yleisen kiinteistönmuodostuksellisen lainsäädännön mukaan ja jos taustalla on asutuslainsäädäntöön perustuva pakkolunastus, niin tilaan on tullut kuulumaan vain ne yhteisalueosuudet, jotka tilalle on nimenomaisesti lunastettu.<sup>67</sup>

Viimeksi mainittu sääntö voidaan yleistää koskemaan kaikkia lunastuksia. Lunastuksissa on katsottava tulleen lunastetuksi vain ne alueet ja ne yhteisalueosuudet, jotka nimenomaisesti on lunastuspäätöksessä mainittu lunastetun. Tämä tulkinta perustuu perustuslain 15 §:n 1. momentin takaamaan omaisuudensuojaan ja siihen että perustuslain 15 §:n 2. momentissa mainittu pakkolunastusmahdollisuus on nähtävä poikkeussääntönä 1. momentin mukaiselle omaisuudensuojalle. Koska lunastuspäätös on näin ollen nähtävä omaisuuden suoja rajoittavana perustuslakiin perustuvana poikkeuksena omaisuudensuojasta, niin lunastuspäätöstä on tulkittava suppeasti eikä lunastuksen kohdetta saa tulkinnalla laajentaa. Vain jos lunastetaan koko kiinteistö, niin silloin kaikki yhteisalueosuudet on katsottava lunastetun mukana ilman eri mainintaakin. Kiinteistöjärjestelmän peruslähtökohtana on se, että yhteisalueosuudet kuuluvat aina kiinteistön ulottuvuuteen ja seuraavat kokonaisen kiinteistön luovutuksessa kiinteistöä. Sillä jos kokonaisen kiinteistön kaupassa halutaan pidättää yhteisalueosuudet, kyseessä on (osuus)määräalan pidätys.

---

<sup>65</sup> Asutustoimintaa valtion toimesta on harjoitettu jo 1400-luvulta saakka tosin lähinnä syrjäseuduille valtion metsämaille uudistaloja ja kruununtorppia perustamalla. Itsenäisyyden ajan asutustoiminta keskittyi sen sijaan ns. rintamaille ja myös yksityisesti omistettuihin alueisiin ja oli vaikuttavuudeltaan erittäin merkittävää.

<sup>66</sup> Vuokra-alueiden lunastuslainsäädäntö käsitti useita erillislakeja, koskien erityyppisten vuokra-alueiden sekä vuokranantajatyypin alueita.

<sup>67</sup> Hyvönen 2001, s. 633.

Erityisesti vesijättöjen osalta yhteisalueosuuksien suuruuksia määriteltäessä on ollut epäselvää se, onko osuuksia vesijättöihin pidettävä osuuksina yhteisiin maa- vai vesialueisiin. Tätä ongelmaa olen käsitellyt laajasti aiemmin luvussa 2.2, enkä siksi käy sitä tässä läpi enää enempää läpi.

### 3.3. Yksityiset vesijätöt

#### 3.3.1. Määritelmä

Yhteisten vesijättöjen lisäksi suomessa on myös lukuisa joukko yksityisiä vesijättöjä. Karkeasti sanottuna, kun yhteiset vesijätöt ovat nimensä mukaisesti kiinteistötekniseltä luonteeltaan yhteisiä alueita, niin yksityiset vesijätöt ovat yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä tai paremminkin niiden osia. Yksityisen vesijätön määritelmä löytyy kiinteistönmuodostamislain muutoksen esitöistä<sup>68</sup> kuuluen seuraavasti: *Kiinteistön yksityisellä vesijätöllä tarkoitetaan sellaista vesijättöä, joka on muodostunut kiinteistölle kuuluneesta yksityisestä vesialueesta.*

Määritelmässä on tärkeää huomata että se määrittelee vesijätön muodostumiselle tietynlaisen ajallisen suhteen. Eli ollakseen yksityistä vesijättöä on ensin pitänyt olla yksityinen vesialue, ja sitten vesijätön on pitänyt vasta muodostua. Jos vesijättö on muodostunut ensin ja sen jälkeen vasta alue on muodostunut yksityiseksi vesialueen sekä vesijätön jaon taikka luovutuksen kautta, niin kyse ei ole vesijätöstä vaan vanhasta maasta ja yksityisten vesijättöjen kohdalla on erittäin tärkeä kysymys tietää, milloin kyse on vesijätöstä ja milloin vanhasta maasta. Kyse on nimittäin siitä, onko vesijätön lunastamiselle edellytyksiä vai ei. Yhteisten vesijättöjen kohdalla samaa ongelmaa ei ole, koska samoilla edellytyksillä kuin yhteisiä vesijättöjä voi lunastaa kiinteistönmuodostamislain 60 §:n mukaan niin yhteistä maa-aluetta voi lunastaa kiinteistönmuodostamislain 61 §:n mukaan ja siten ei ole kovin suurta käytännön merkitystä sillä, onko yhteinen alue yhteistä vesijättöä vai muuta yhteistä maa-aluetta. Vanhan maan ongelmaa käsitellen tarkemmin myöhemmin omassa alaluvussa.

---

<sup>68</sup> HE 175/2003, s. 5 (luku: Yleisperustelut, alaotsikko: Yksityinen vesijättö).

### 3.3.2. Yksityisen vesialueen syntytavat

#### 3.3.2.1. Yleistä

Yksityinen vesijätö on siis yksityisestä vesialueesta muodostunutta vesijätöä. Jotta ymmärtäisimme, miten yksityistä vesijätöä on syntynyt, tulee tietää miten yksityiset vesialueet ovat Suomessa muodostuneet. Kuten olen aiemmin maininnut, vesialueet ovat Suomessa pääosin yhteisiä johtuen asutushistoriallisista syistä eli osittaiseen yhteisomistukseen perustuvasta kyläjärjestelmästä, joka toimi ennen isojakoa maanomistuksen perustana.

Yksityisiä vesialueita on voinut Suomessa syntyä neljällä eri tavalla. Ensinnäkin vesialue on voinut olla yksityinen jo ennen isojakoa (esim. yksinäistalot) tai se on muodostunut yksityiseksi isojaon seurauksena (esim. liikamaa), muodostaen alkuperäisen vesialueen omistusyksikön eli vesioikeudellisen kylän. Toisekseen vesialue on voinut muodostua yksityiseksi isojaossa ns. umpilampisäännöstön perusteella. Kolmanneksi vesialue on voinut muodostua yksityiseksi yhteisen vesialueen jaossa. Neljänneksi vesialue on voinut muodostua yksityiseksi kaupan tai muun luovutuksen kautta. Tästä erityistapauksena ovat ne tapaukset, joissa yhteisen vesialueen kaikki osuudet ovat osuuksien tai osakastilojen luovutusten ja niitä seuranneiden osuuden siirtojen kautta keräytyneet samaan kiinteistöön. Käyn seuraavaksi tarkemmin läpi nämä eri tapaukset.

#### 3.3.2.2. Vesioikeudelliset kylät ja umpilammet

Kuten yhteisten vesijätöjen kohdalla tuli todettua, niin maanomistus on ennen isojakoa perustunut suurimmaksi osaksi kylien tai kyliin verrattavien taloryhmien yhteisomistukseen. Kuitenkaan ihan kaikki maanomistus ennen isojakoa ei ollut kylittäistä yhteisomistusta vaan oli olemassa myös kokonaan yksityistä maanomistusta myös metsä- ja vesialueilla.

Vesioikeudellisella kylällä tarkoitetaan kiinteistönmuodostamisoikeudessa alkuperäistä vesialueen omistusyksikköä. Alkuperäisyydellä tarkoitetaan sitä, että vesialueen omistusoikeus ja kiinteistötekninen asema ei saa perustua mihinkään kiinteistötoimitukseen, kuten vesialueen jakoon, luovutukseen perustuvaan lohkomiseen tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, vaan yksikkö on omistanut veden jo ”alun perin”. Kiinteistönmuodostamislain 2 §:n 7. kohdan mukaan vesioikeudellisella kylällä tarkoitetaan ennen isojakoa ollutta *asutuskylää, siihen verrattavaa taloryhmää, yksinäisenä ollut taloa, lahjoitusmaata, isoja-*

ossa valtiolle erotettua *liikamaata*, liikamaalle isojaon jälkeen perustettua *uudistaloo*, isojaon ulkopuolelle jätettyä valtion metsämaata eli *erämaata*<sup>69</sup> tai muuta alkuperäisen pidettävää vesialueen omistusyksikköä jota ei ole jaettu. Näistä alkuperäisistä omistusyksikkötyypeistä eli vesioikeudellisista kylätyypeistä vain asutuskylä ja siihen verrattava taloryhmä sekä eräissä poikkeustapauksissa myös liikamaalle perustetut uudistalot muodostavat yhteisesti omistetun vesialueen, muut tyypit muodostavat yksityisesti omistetun vesialueen.

Yksinäisenä ollut talo eli yksinäistalo on eräänlainen kyläjärjestelmän erityistapaus. Kyseessä on periaatteessa kylä, jossa on vain yksi talo. Yhteisten vesijättöjen syntyä aiemmin käsiteltäessä käytiin läpi sitä, miten asutushistoriallinen kyläjärjestelmä eli kylien osittaiseen yhteisomistukseen perustuva omistusjärjestelmä on syntynyt valtauksiin perustuneesta talonpoikien yksityisomistuksesta. Yksinäistalon kohdalla tätä yhteisomistuksen syntyä ei vain ikinä tapahtunut, eli yksittäisen talonpojan omistamasta talosta ei ikinä syystä tai toisesta muodostunut kylää. Toinen syntytapana on se, että kokonainen kylä on ennen isojakoa joutunut saman omistajan omistukseen ja talot on ennen isojakoa hallitsijan erivapauspäätöksellä yhdistetty yhdeksi taloksi<sup>70</sup>, jolloin kylittäinen yhteisomistus muuttui yhden talon yksityisomistukseksi. Koska yksinäistalon tapauksessa metsien ja vesien omistusoikeus ei ollut jakaantunut, niin kaikki vesialueet isojaon jälkeen jäivät yksityisinä tiluksina yksinäistalolle.

Lahjoitusmailla tarkoitetaan alueita, joita hallitsijat lahjoittivat uuden kaupungin perustamista varten kaupungin porvareille<sup>71</sup>. Keskiajalta lähtien, mutta erityisesti 1500 - 1600 luvuilla hallitsija lahjoitti kaupungin porvareille maata kaupungin perustamista tai laa-

---

<sup>69</sup> Lakiteksti ei käytä termiä ”erämaa”, mutta se on varsinkin vanhemmassa oikeustieteellisessä kirjallisuudessa tällaisesta alueesta käytetty nimitys.

<sup>70</sup> Ennen isojakoa maaverotuksen takia kiinteistöjen yhdistäminen oli sallittu vain hallitsijan poikkeuksellisella erivapauspäätöksellä. Kiinteistöjen yhdistämisen historiasta kts. Haataja 1949, s. 804 - 807.

<sup>71</sup> Nämä kaupunkien lahjoitusmaat, joita kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitetaan, pitää erottaa ns. Vanhan Suomen lahjoitusmaista eli Viipurin läänin alueella Pietari Suuren suosikeilleen lahjoittamista maista. Nämä Ruotsi-Suomen ja siten myös Suomen suuriruhtinaskunnan oikeusjärjestelmään sopeutumattomat venäläiseen lainsäädäntöön (johon kuului tuolloin vielä maaorjuus) pohjautuvat lahjoitusmaat sopeutettiin Suomen maanomistusjärjestelmään lunastamalla ne valtiolle autonomian ajalla. Nämä lahjoitusmaat ovatkin oikeudellisessa mielessä pelkkiä historiallisia jäänteitä ja sitä paitsi ne sijaitsivat lähes kokonaan Neuvostoliitolle jatkosodan jälkeen luovutetuilla alueilla.

jentamista varten ja lahjoituksen tarkoituksen takia lahjoitusmailla oli pitkään erilaisia luovutusrajoituksia<sup>72</sup>. Lahjoitusmaiden alueella oli luonnollisesti pohjana normaali kyläjärjestelmään perustunut maanomistusjärjestelmä ja lahjoitus saattoi koskea kokonaista kylää tai yksinäistaloa taikka osia niistä. Lahjoittamisen katsottiin katkaisevan kaikki yhteydet kyläjärjestelmään niin, että lahjoitettujen alueiden katsottiin menettäneen kylä- ja taloluonteensa ja jääneen erityislaatuiseksi kyläjärjestelmän ulkopuoliseksi alueeksi, kun lahjoitus oli tehty ennen kuin alueella oli tehty isojako. Tällaisen ennen isojakoa lahjoitetun lahjoitusmaan katsottiin siksi muodostavan alkuperäisen vesien omistuksen yksikön eli vesioikeudellisen kylän riippumatta siitä, käsittikö lahjoitusmaa alun perin kokonaisen kylän tai yksinäistalon vai osia niistä. Tällaisella lahjoitusmaalla on omistusoikeus vesialueeseen rantansa edustalla samaan tapaan kuin kylällä tai yksinäistalolla on. Kiinteistötekniisesti lahjoitusmaa muodostaa yksinäistalon tapaan yhden jakamattoman kokonaisuuden, jolloin lahjoitusmaan vedet kuuluvat yksinäistalon vesien tapaan lahjoitusmaahan yksityisinä tiluksina.<sup>73</sup>

Erämailla tarkoitetaan sellaisia alueita, jotka eivät ennen isojakoa kuuluneet minkään kylän tai muun tahon omistukseen eli olivat isännättömiä ”ei kenenkään maita” ja joita ei isojaossa jaettu millekään tilalle. Nämä isännättömät yleismaat katsottiin vanhastaan Ruotsi-Suomessa kuuluneen valtiolle ja nykyään tämä periaate löytyy vielä voimassaolevan vuoden 1886 metsälain<sup>74</sup> 1 §:stä, jonka sisältö on tiivistetysti se, että kaikki maa joka ei kuulu kenellekään muulle kuuluu valtiolle. Nämä valtion erämaat, koska eivät ole kuuluneet mihinkään muuhun rekisteriyksikköön, on katsottu alkuperäisiksi omistuksen yksiköiksi, joilla on oikeus veteen rantansa edustalla samaan tapaan kuin kylillä<sup>75</sup>. Ja koska erämaan omistusoikeus ei ole jakautunut vaan on yksin valtiolla, niin sen edustan vesien omistusoikeus ei ole myöskään jakautunut vaan nämä vesialueet kuuluvat yksityisinä tiluksina siihen kiinteistöön jonka erämaa muodostaa eli käytännössä valtion metsämaa -kiinteistöön.

Liikamailla tarkoitetaan alueita, jotka valtio isojakoja toimitettaessa ”ylimääräisinä” alueina käytännössä pakkolunasti ilman korvausta omistukseensa. Nimittäin kun isojakoja alettiin Suomessa toimittamaan, niin havaittiin, että kaikilla kylillä ei ollut vakiintu-

---

<sup>72</sup> Hyvönen 1998, s. 124.

<sup>73</sup> Haataja 1951, s. 173 - 174.

<sup>74</sup> Säädöksen virallinen nimi on metsälaki Suomen suuriruhtinaan maalle (29/1886).

<sup>75</sup> Haataja 1951, s. 170.

neita rajoja valtion erämaata vastaan vaan rajat olivat avoimia. Koska muutakaan rajankäyntiperustetta ei ollut tällaisen kylän ja valtion erämaan välisen rajan määrittämiseksi, niin periaatteeksi omaksuttiin, että taloille annettiin metsämaata niin paljon kuin oli välttämätöntä niille kotitarpeiksi jättää. Tätä varten annettiin lääneittäin määräyksiä kuinka monta tynnyrialaa<sup>76</sup> talot saivat maata per manttaali. Vaikka tarkoituksena oli alun perin vain saada peruste määrätä rajat valtion erämaata vastaan siellä, missä rajoja ei vanhastaan ollut, niin Ruotsin kruunu näki tässä tilaisuuden omaisuutensa ja verotulojensa kasvattamiseen, laajentamalla tämän säännösten koskemaan myös niitä kyliä, joilla oli vanhastaan rajat olemassa erämaata taikka muita kyliä vastaan. Niissäkin kylissä, joilla oli vanhastaan rajat kunnossa, valtio määritteli kuinka paljon maata talojen tuli saada per manttaali ja loput tästä maasta valtio otti ”ylimääräisenä” liikamaana omistukseensa. Valtio perusteli tätä toimintaa sillä, ettei tarkoitus ole, että talot saavat kuinka laajoja metsäalueita tahansa, vaan valtion tuli pitää huolta sellaisten alueiden asuttamisesta ja hyödylliseksi tekemisestä joita talojen itse ei voida katsoa tarvitsevan. Liikamaiden erottamisen katsottiin, kaupunkien lahjoitusmaiden lahjoittamisen tapaan, katkaisevan totaalisesti yhteyden aikaisempaan kyläjärjestelmään, niin että liikamaiden katsottiin muodostavan oman alkuperäisen omistuksen yksikkönsä, joilla oli oikeus veteen rantansa edustalla. Ja koska liikamaan omistus oli jakamatonta, niin liikamaan edustan vedet kuuluivat liikamaahan yksityisinä tiluksina. Käytännössä liikamaat, joita ei ole myöhemmin muodostettu uudistaloiksi tai muiksi kiinteistöiksi, on rekisteröity valtion metsämaa -kiinteistöinä.<sup>77</sup>

Koska liikamaiden erottamisen tarkoitus oli uusien maaveronmaksajien saaminen asutustoiminnalla, niin liikamaille perustettiin paljon uudistaloja. Jos uudistalot perustettiin jo sen isojaon yhteydessä, jossa liikamaa erotettiin, katsottiin uudistalojen kuuluvan uusina taloina vanhaan kylään, joilla oli osuus kylän yhteiseen veteen vanhojen talojen tapaan. Mikäli nämä uudistalot sijaitsivat vesien äärellä, kasvattivat ne samalla kylän vesialueiden laajuutta. Ajatus nimittäin oli, että tällaisessa tapauksessa liikamaan luovutusta ei kylätasolla kiinteistötekniikassa mielessä varsinaisesti tapahtunut, kun erotettu liikamaa annettiin suoraan uudistalojen kautta takaisin kylälle. Tilanne on eri, jos kyse on ollut isojaon jälkeen

---

<sup>76</sup> Tynnyrialaa on vanha pinta-alan yksikkö, joka vastaa vajaata 0,5 hehtaaria.

<sup>77</sup> Haataja 1949, s. 199 - 200; Haataja 1951, s. 170 - 171.

liikamaalle perustetusta uudistalosta. Oikeuskäytännön kautta on katsottu, että tällainen isojaon jälkeen perutettu uudistalo muodosti alkuperäisen omistuksen yksikön eli käytännössä yksinäistalon<sup>78</sup>, jolla oli oikeus omaan vesialueeseensa rantansa edustalta, mutta ei osuutta sen kylän vesialueisiin, josta liikamaa oli alun perin erotettu.<sup>79</sup> <sup>80</sup>

Umpilammet eli umpinaiset vesialueet ovat oma erityinen alkuperäisesti yksityinen vesialuetyyppi. Kyse ei ole kuitenkaan em. alkuperäisistä omistuksen yksiköistä eli vesioikeudellisista kylistä vaan päinvastoin. Umpilammissa on kyse vesialueista jotka erityissäännöksen takia nimenomaan eivät ole osa vesioikeudellisten kylien vesialueita vaan kuuluvat yksin yhdelle tilalle. Umpilammen periaatteesta säädetään lain välirajasta vedessä 9 §:n 2. momentissa jonka mukaan *järvi, joka on saman tilan alueella eikä ole yhteydessä tämän ulkopuolella olevan vesistön kanssa muutoin kuin puron kautta, jota myöten kala ei voi saannotavassa määrässä kulkea, sekä samanlaatuinen purokin, kuulukoon yksinomaisesti tälle tilalle, ellei niitä jaossa tahi muutoin ole toisin pidetty*. Umpilammen periaate on kuitenkin em. säädöstä vanhempi. Se on sisältynyt useisiin kumottuihin vanhoihin säädöksiin ainakin 1700-luvulta alkaen, joskin periaate on todennäköisesti vieläkin vanhempi ja muodostaa paikallisesti merkittävän poikkeuksen vesienomistusjärjestelmässä. Säännöksen ajatus on siinä, että jos joku pienempi vesialue sijaitsee kokonaan tilan maiden sisällä, se kuuluu kyseiselle tilalle. Umpilampiperiaate sopi hyvin yhteen myös sen isojaossa noudatetun periaatteen kanssa, että joutomaat, joihin pienet vesialueet myöskin luettiin, jaettiin niitä ympäröiviin tiloihin tilojen normaalin jako-osuuden lisäksi. Koska tällaiset arvottomat ja jyvittämättömät alueet eivät vaikuttaneet mitenkään jakoon, niitä ei isojaossa välttämättä edes kuvioitu ja selitetty tilaan kuuluvaksi.<sup>81</sup>

Umpilammen tunnusmerkistö on kolmiosinen. Ensimmäinen koskee umpilammen sijaintia suhteessa kiinteistörajoihin. Umpilammen on sijaittava kokonaan yhden kiinteistön

---

<sup>78</sup> Jos useita uudistaloja on isojaon jälkeen perustettu selvästi alueellisesti vierekkäin ja ajallisesti samaan aikaan, niin toimituskäytännössä on katsottu näiden muodostaneen yhdessä alkuperäisen maanomistuksen yksikön eli eräänlaisen "uudistalokylän". Yleensä uudistalot ovat kuitenkin perustettu selkeästi erilleen, jolloin ne ovat yksinäistaloluonteisia.

<sup>79</sup> Ratkaisu ei ole aivan itsestään selvä, koska olisi ollut myös ajateltavissa, että uudistalot olisivat saaneet vain osuuden liikamaan vesiin, eikä omaa vesialuetta. Oikeuskäytäntö ja nyt lakikaan ei kuitenkaan ole tälle kannalle asettunut.

<sup>80</sup> Haataja 1951, s. 172; KKO 1969-II-79: *"Isojaon yhteydessä erotetulle kruunun liikamaalle isojaon jälkeen perustetuilla tiloilla ei ole osuutta jakokunnan yhteisiin maa- ja vesialueisiin eikä vesijättöihin."*

<sup>81</sup> Hyvönen 2001, s. 607 - 608.

sisällä. Tämä tarkoittaa sitä, että kaikki järvet, joet ja lammet, olivat ne kuinka pieniä tahansa, eivät ole umpilampia, jos ne sijaitsevat talojen rajalla. Eli talojen rajalla olevat pienetkin vesialueet kuuluvat vesioikeudellisen kylän vesiin. Toisekseen, umpilammen tulee olla yhteydessä talon maiden ulkopuolelle vain niin heikon vesistöyhteyden kautta, että sitä ei voi kalakaan sanottavassa määrin kulkea. Kolmanneksi, vaikka edelliset edellytykset täyttyvätkin, vesialue ei ole umpilampi, jos se isojaossa tai muussa jaossa taikka muuten on katsottu kuuluvan vesioikeudellisen kylän vesiin. Koska siis riittää, että vesialuetta on muutoin pidetty yhteisenä, eikä mitään aiempaa toimitusratkaisua tarvita, niin umpilammen osalta on myös mahdollista vedota vakiintuneeseen nautintaan. Kyse on tällöin lähinnä siitä, onko kyseisellä vesialueella vakiintuneesti käyty kalassa muutkin kuin ympäröivän tilan omistajat. Jotta jokin vesialue on umpinainen vesialue ja kuuluu sitä ympäröivään tilaan, on kaikkien kolmen em. edellytyksen täytävä. Jos yksikin edellytys jää täyttymättä, ei kyseessä ole umpilampi. Oikeuskäytännössä on lisäksi katsottu, että em. umpilammen edellytysten täytyminen on arvioitavat isojaon aikaisten olosuhteiden mukaan eli isojaon kiinteistörakenteen, isojaon vesistöyhteyksien ja isojaon aikaisen nautinnan mukaan<sup>82</sup>. Jos vesialue täyttää umpinaisen vesialueen edellytykset, on se tullut kuulumaan yksityisenä tiluksena sitä isojaon aikaan ympäröineeseen taloon.

Miten umpilammen omistukselle on tapahtunut, kun isojaon aikaista taloa on ositettu, on varsin monimutkainen kysymys. Tiivistetysti voidaan sanoa, että kun umpilampi on tilan osittamisessa jäänyt kokonaan yhden tilan alueelle, niin riippumatta siitä, onko kyse lohkomisen kantatilasta, lohkotilasta tai halkomisessa muodostuneesta tilasta, umpilampi kuuluu yksityisenä tiluksena siihen tilaan joka sitä ympäröi, vaikka umpilampea ei olisikaan nimenomaisesti luettu siihen. Jos umpilampi on halkomisessa jäänyt rajoittumaan useampaan halkomalla syntyneeseen tilaan, on sen katsottava muodostavan yhteisen alueen, jossa osakkaina ovat kaikki halkomalla syntyneet tilat niiden manttaalien mukaisessa suhteessa. Jos taas lohkomisessa umpilampi on jäänyt rajoittumaan useampaan tilaan, on sen katsottava muodostuneen siihen rajoittuvien tilojen yhteiseksi manttaalien mukaisessa suhteessa. Kantatila ja lohkotilat ovat tässä ihan samassa asemassa. Kaikesta edellä selostetusta voidaan

---

<sup>82</sup> Hyvönen 2001, s. 608 - 609. Umpilampien oikeuskäytäntöä, kts. Hyvönen 2001, s. 609 - 612.



tosin poiketa, jos osittamista koskevista toimitusasiakirjoista voidaan katsoa selvästi muuta tarkoitettun.<sup>83</sup>

### 3.3.2.3. Vesialueen jaot ja luovutukset

Mahdollisuus suorittaa yhteisen vesialueen jako on sisällytynyt oikeusjärjestykseen hyvin pitkään, sillä jo vanhoissa Ruotsin maakuntalaeissa ja maanlaeissa on ollut säännöksiä vesialueen jaosta. Kaikkiaan vesialueen jakoja on tehty kylien vesien kokonaisuudessaan nähden varsin vähän ja nekin ovat keskittyneet eteläiseen Suomeen. Mutta koska samalla alueella myös rantatontit ja niiden edustalla olevat vesijätöt ovat yleensä arvokkaita, niin vesialueen jaossa muodostuneet yksityiset vesialueet eivät kuitenkaan ole merkityksellään vähäinen ilmiö.<sup>84</sup>

Yleensä vesialueen jaossa kylän yhteinen vesialue on jaettu sen osakkaiden kesken osakastilojen yksityisiksi vesiksi. Yleensä näistä vesialueista ei muodostettu omia kiinteistöjä vaan ne liitettiin osakastiloihin yksityisinä tiluksina, jonka jälkeen aiemmin yhteinen vesialue muodostui useiksi yksityisiksi vesialueeksi. Tosin myöhemmissä osittamisissa nämä yksityiset vesialueet ovat saattaneet muodostua takaisin yhteisiksi vesialueiksi lohkomisten tai halkomisten seurauksena (Mutta ei luonnollisestikaan takaisin kylän yhteisiksi vesialueiksi, vaan osittamalla syntyneiden tilojen yhteisiksi), mutta tätä asiaa eli osittamalla syntyneitä yhteisiä vesialueita käsitellään myöhemmin.

Yhteinen vesialue tai sen määräala voi luonnollisesti olla kaupan tai muun luovutuksen kohteena samaan tapaan kuin mikä tahansa normaalikin kiinteistö tai sen osa. Yhteisen alueen osakkaat voivat päättää yhteisen vesialueen tai sen määräalan luovutuksesta osakaskunnan kokouksessa yhteisäluelain 15.2 §:n mukaisella määränemmistöpäätöksellä<sup>85</sup>. Jos tällainen vesialue luovutetaan jollekin muulle kuin toiselle yhteisen alueen osakaskunnalle, muodostetaan luovutetusta vesialueesta lohkomalla kiinteistö luovutuksensaajalle, jolloin luovutettu vesialue muuttuu myös kiinteistöt teknisesti yhteisestä vesialueesta yksityiseksi vesialueeksi.

---

<sup>83</sup> Maanmittaushallitus 1986 b, liite 7 eli Jorma Kantolan selvitys kiinteistörekisteritoimikunnalle 5.2.1971, s. 15 - 17 (liitteen oman sivunumeroinnin mukaan).

<sup>84</sup> Hyvönen 2001, s. 274.

<sup>85</sup> Ensimmäinen osakaskuntien hallintoa ja päätöksentekoa säätelevä laki säädettiin 1940 luvulla mahdollistaen muunkin kuin yksimielisen päätöksenteon yhteisen alueen asioissa. Sitä ennen kaikki yhteisten alueitten tai niiden määräalojen luovutukset vaativat kaikkien osakkaiden yksimielisyyttä ja toimimista luovutus kirjassa luovuttajina (allekirjoittajina) joko itse tai valtakirjalla.

Erikoistapauksena luovutukseen perustuvasta yksityisen vesialueen muodostumisesta voidaan pitää sitä tilannetta, kun kaikki yhteisten vesialueen osuudet päätyvät samaan kiinteistöön. Yhteisalueosuus on kiinteistön määritelmän mukaan osa osakaskiinteistön ulottuvuutta (kiinteistönmuodostamislaki 2 § 1. kohta), joka tarkoittaa sitä, että kunkin osakastilan omistaja voi itsenäisesti päättää osuuden luovuttamisesta. Yhteisalueosuuksia voidaan luovuttaa joko normaalin määräalanluovutuksen yhteydessä tai erillisenä luovutuksena. Yhteisalueosuuden erillinen luovuttaminen vertautuu nykyisessä kiinteistönmuodostamisoi-keudessa määräalan luovutukseen. Yhteisalueosuuden luovutukselle haetaan normaalisti lainhuuto ja lainhuudon myöntämisen jälkeen osuus erotetaan lohkomista muistuttavalla yhteisalueosuuden siirtotoimituksella tai kiinteistörekisterinpitäjän tekemällä siirtopäätöksellä (kiinteistönmuodostamislaki 131 §) luovuttajatilasta ja siirretään luovutuksen saajan omistamaan tilaan. Luovutetuista osuuksista voidaan myös muodostaa uusi vain yhteisalueosuuksia käsittävä tila eli ns. haamutila<sup>86</sup> luovutuksen saajalle. Jos kaikki osuudet yhteiseen alueeseen tulevat siirretyksi samaan kiinteistöön, ei kiinteistönmuodostamislain 2 §:n 2 kohdan mukainen yhteisen alueen määritelmä enää päde. Määritelmän mukaan yhteisen alueen tulee kuulua yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön ja jos kaikki osuudet on siirretty yhteen kiinteistöön, näin ei enää ole.

Aiemmin onkin ollut epäselvää, onko tällainen ”yhteinen alue” enää yhteinen olenkaan, vai onko se muodostunut osaksi sen ainoaa osakastilaa yksityisinä tiluksina. Aiemmin oli myös epäselvää, millä toimenpiteellä tällainen yhden kiinteistön yhteinen alue voidaan kiinteistöt teknisesti muodostaa osaksi osakastilaa. Lainsäädäntötuen puutteen takia menettelynä on käytetty ainakin kiinteistönmääritystoimitusta ja yhteisen alueen jakoa. Epäselvyys ratkaistiin vuonna 2011 voimaan tulleella kiinteistönmuodostamislain muutoksella 22.7.2011/914. Tuolloin kiinteistönmuodostamislakiin lisättiin uusi 131 a §, joka säätää menettelyistä, jolla tuollainen ”yhteinen alue” voidaan liittää yksityisinä tiluksina sen ainoaan osakastilaan ja samalla lakkauttaa yhteinen alue ja poistaa se kiinteistörekisteristä. Pykälän mukaan tällainen liittäminen tapahtuu kiinteistönmääritystoimituksella, kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä tai muun toimituksen yhteydessä tehtävällä liittämispäätöksellä. Lain

---

<sup>86</sup> Haamutila on maanmittausalan ammattitermi, jolla tarkoitetaan vain yhteisalueosuuksia käsittävä tilaa. Haamutilaan ei siis kuulu ole omia maa- tai vesitiluksia vaan pelkästään yhteisalueosuuksia.

säätämisen myötä voidaan katsoa, että yhteinen alue ei automaattisesti menetä kiinteistötekniistä luonnettaan yhteisenä alueena, vaikka sen kaikki osuudet on liitetty samaan tilaan, vaan sen katsotaan olevan luonteeltaan yhteinen alue niin kauan, kunnes se on lakkautettu ja alueet liitetty yksityisinä tiluksina sen ainoaan osakastilaan. Lakitekstistä taikka esitöistä tämä seikka ei suoraan ilmene, mutta asia voidaan päätellä vastakohtaispäätelyllä. Jos nimittäin yhden tilan yhteinen alue menettäisi yhteisen alueen luonteensa heti kun kaikki osuudet ovat tulleet samaan kiinteistöön, niin koko tuon sisältöistä lakimuutosta ei tarvittaisi<sup>87</sup>. Sitten kun kiinteistönmuodostamislain 131 a §:n mukainen yhteisen alueen tilaan liittäminen on tehty, niin yhteinen vesialue on muuttunut yksityiseksi vesialueeksi ja se on lopullisesti menettänyt yhteisen alueen luonteensa.

### 3.4. Erilliset vesijätöt

#### 3.4.1. Erillisten vesijätöjen määritelmä ja syntyminen

Erilliset vesijätöt oikeudellisena ilmiönä ovat lähes puhtaasti kansallinen<sup>88</sup> ja oikeushistoriallinen erikoisuus, jotka vaikuttavat kiinteistöjärjestelmässämme vieläkin, vaikka niiden muodostuminen on päättynyt jo yli 100 vuotta sitten. Erillisten vesijätöjen erikoislaatuisuus on siinä, että toisin kuin yhteisissä ja yksityisissä vesijätöissä, erillisten vesijätöjen kohdalla alueen omistus on muuttunut vesijätön muodostumisen takia. Siksi ne ovatkin *erillisiä* vesijätöjä, koska niiden omistus on eri kuin sen vesialueen josta vesijätö on muodostunut, ja ne ovat siksi olleet jo muodostumisestaan erillisiä siitä vesialueen rekisteriyksiköstä, josta ne ovat muodostuneet. Erillisten vesijätöjen taustalla ovat kauan sitten kumotut säädökset, jotka mahdollistivat vesistöjen laskuhankkeiden yhteydessä vesijätön omistusoikeuden siirtymisen yhteisen vesialueen osakkailta laskuhankkeeseen osallistujille.

Ajatus vesialueen omistusoikeuden siirtymisestä vesialueen laskijoille liittyy 1700-luvulla vaikuttaneeseen fysiokraattiseen ajattelutapaan, jonka mukaan maatalouden edistä-

---

<sup>87</sup> Tulkinta on sopusoinnussa myös kiinteistöjärjestelmän selvyiden vaatimusten kanssa, koska kiinteistöjärjestelmän selvyiden kannalta on tärkeää, ettei mitään kiinteistörekisteriin vaikuttavia muutoksia tapahtuisi automaattisesti vaan ainoastaan kiinteistönmuodostusviranomaisen nimenomaisilla päätöksillä.

<sup>88</sup> Oikeushistoriallisista ilmiöistä puhuttaessa on hyvä muistaa, että Ruotsin vallan aikana Suomessa noudatettiin samoja lakeja kuin Ruotsissakin ja siksi Ruotsin vallan aikaan johtavat oikeudelliset ilmiöt eivät ole ikinä puhtaasti kansallisia. Sitä paitsi myöhemminkin Suomessa on usein otettu vaikutteita Ruotsin lainsäädännöstä.

minen oli valtiiovallan yksi tärkeimpiä velvollisuuksia. Fysiokratia, joka synnytti mm. isojakoaatteen, synnytti myös ajatuksen siitä, että järvien ja soiden kuivattaminen peltomaiden lisäämiseksi on yhteiskunnallisesti niin tärkeää työtä, että sitä pitää valtiiovallan edistää. Edistämiskeinona toimi omistusoikeuden saaminen syntyneeseen vesijättöön, jota pidettiin pakkiona kuivattajille laskemishankkeen aiheuttamasta työstä ja kustannuksista. Kuivattamattomana alue oli pääsääntöisesti arvoton ja hyödytön omistajilleen, joilla oli aina myös itse mahdollisuus ryhtyä kuivatustyöhön. Tämän takia omistusoikeuden siirtymistä kuivattajille ei pidetty tuolloin mitenkään kohtuuttomana, vaikka kyseessä olikin periaatteessa korvaukseton pakkolunastus.<sup>89</sup>

Kuivattamalla syntyneen vesijätön omistusoikeuden siirtyminen kuivattajille mahdollistui ensimmäisen kerran vuonna 1740 annetulla maataloutta koskevalla asetuksella ja siihen 1741 annetulla kuninkaallisella selityksellä. Omistusoikeuden sai, jos kuivatti yhteismaalla tai yleismaalla olevan järven tai suon. Kuivattamista aikovan oli ilmoittauduttava maaherralle, joka sitten pyysi kuulutuksella muita kuivatuksesta kiinnostuneita ilmoittautumaan. Omistusoikeuden lisäksi kuivatetut maat saivat täydellisen verovapauden maaverosta, joka myös vahvistettiin 1789 kuuluvaksi talonpoikassäädyn erioikeuksiin Ruotsi-Suomessa<sup>90</sup>. 1.8.1805 annetussa asetuksessa valtakunnan metsistä sen 7 §:ään sisältyi aiempien asetusten kanssa yhtäpitävä säännös vesijätön omistusoikeuden siirtymisestä kuivattajille. Lisäksi isojakoa koskevissa asetuksissa säädettiin, että kuivattamalla tai järvenlaskulla syntynyt vesijättö oli annettava kuivattajalle kyläosuutensa lisäksi eikä niitä otettu mukaan verollepanoon. Tämä tarkoitti sitä, että isojaossa kuivattaja sai normaalisti kylän muiden talojen omistajien tapaan kyläosuutensa eli manttaalinsa mukaisen osuuden kylän maista, jonka lisäksi hän sai omistukseensa kuivattamansa maa-alueen. Tämän alueen hän sai verovapaana eli isojaon yhteydessä tehdyssä verollepanossa tällaisen talon veron määrää määritettäessä otettiin huomioon vain hänen kyläosuutensa perusteella saamansa maat.

---

<sup>89</sup> Hyvönen 2001, s. 228 - 229.

<sup>90</sup> 4.4.1789 annettu vakuutus ja vahvistus Ruotsin ja Suomen talonpoikaisen kansan vapauksilla ja oikeuksille 5 §:ä. Kyseinen vahvistus on katsottu Suomen oikeudessa perustuslain tasoiseksi säännökseksi samoin kuin muutkin Ruotsin vallan ajan säätyjen erioikeusvakuutukset. Viimeisetkin erioikeudet kumottiin vuoden 1995 perusoikeusuudistuksen yhteydessä annetulla lailla säätyjen erioikeuksien lakkauttamisesta.

Vuonna 1868 säädetty asetus vedenjohdoista ja vesilaitoksista (22 §) muutti oikeus-tilaa sikäli, että sen jälkeen oikeus kuivattamiseen oli vain osakkailla. Tätä ennen kuivatus-töihin saivat osallistua ja siten myös omistusoikeuden syntyneeseen vesijättöön saada myös sellaiset henkilöt jotka eivät olleet järven osakkaita mutta vuoden 1868 asetuksen voimaantulon jälkeen tämä ei ollut enää mahdollista. Mikäli kaikki järven osakkaat eivät halunneet osallistua kuivatukseen, niin kuivatukseen osallistujat saivat oikeuden lunastaa kuivatukseen osallistumattomien osakkaiden osuudet vesijättöön. Lunastuskorvauksena oli vesijätön arvo kuivatuksen jälkeen vähennettynä kuivatuksen aiheuttamilla kustannuksilla eli kyseessä oli käytännössä varsin oikeudenmukaisesti määrättävä korvaus.<sup>91</sup>

Kuivattamalla syntyneiden vesijättöjen omistusoikeuden siirtyminen kuivattajille ja siten erillisten vesijättöjen muodostuminen päättyi 1.3.1903, jolloin astui voimaan vuoden 1902 vesioikeuslaki. Vuoden 1902 vesioikeuslaki antoi kuivattajilla ainoastaan 50 vuoden nautintaoikeuden muodostuneisiin vesijättöihin, mutta ei enää omistusoikeutta. Vuonna 1911 säädettiin asetus erillisten vesijättöjen muodostamisesta itsenäisiksi tiloiksi, jonka perusteella erilliset vesijätöt siirrettiin osaksi maarekisteriä ja tilajärjestelmää. Tosin aiemmin isojaon yhteydessä erilliset vesijätöt saatiin jakaa niiden omistajien tiloihin kuuluviksi, mutta asetuksen mukaan lähtökohtaisesti kaikki erilliset vesijätöt tuli merkitä maarekisteriin riippumatta siitä, hakiko niiden omistaja tilaksi muodostamista vai ei. Jakolain tullessa voimaan em. asetus kumottiin ja erillisen vesijätön rekisteröimistä ja tilaksi muodostamista koskevat säännökset sisällytettiin jakolain 32. lukuun. Kiinteistönmuodostamislain korvattua jakolain vastaavat säännökset sijoitettiin kiinteistönmuodostamislain 5. lukuun.<sup>92</sup>

Erilliset vesijätöt ovat vesijättötyypeistä ainoa, jonka määritelmä on sisällytetty lakiin. Kiinteistönmuodostamislain 38 §:n mukaan<sup>93</sup> erillisenä vesijättönä pidetään *sellaista vesistöä asianomaisella luvalla laskemalla syntynyttä vesijättöä, joka on joko viranomaisen suorittaman tai yksityisen jaon perusteella taikka laskemislupaan sisältyvän määräyksen perusteella joutunut jonkun omaksi eikä kuulu mihinkään tilaan, ja sellainen tilaan kuulunut*

---

<sup>91</sup> Hyvönen 2001, s. 231.

<sup>92</sup> HE 102/2015, s. 8 - 9 (Yleisperustelut, luku 2.1, alakohdat: "Erillisen vesijätön omistus" ja "Erillisen vesijätön muodostaminen ja kiinteistöön liittäminen")

<sup>93</sup> Lakitekstissä määritelmä on kirjoitettu samoihin virkkeisiin erillisen vesijätön tilaksimuodostamistoimituksen edellytysten kanssa, jonka takia tässä mainittu erillisen vesijätön määritelmä on lakitekstistä muu aineisto "puhdistamalla" johdettu määritelmä. Määritelmään ei ole kuitenkaan lisätty tai siitä ei ole pois otettu mitään, mitä ei kyseisestä lainkohdasta (kiinteistönmuodostamislaki 38 §) löytyisi.

*vesijättö, joka on luovutettu toiselle tilasta erottamatta ja tällainen vesijättö on ollut olemassa ennen 13. marraskuuta 1911.* Määritelmään kuuluva päivämäärä on edellä mainitun vuoden 1911 erillisten vesijättöjen tiloiksi muodostamista koskevan asetuksen voimaantulopäivä. Tuon päivämäärän jälkeen ei erillisiä vesijättöjä ole voinut muodostua vaan sen jälkeen muodostuneet vesijätöt ovat aina joko yhteisiä tai yksityisiä vesijättöjä.

Määritelmä eli erillisen vesijätön tunnusmerkistö voidaan jakaa neljään osaan. Ensimmäkin kyseessä pitää olla asianomaisen laskemisluvan perusteella laskemalla syntynyt vesijättö. Vesijätön on siis tullut syntyä vedenpinnan lasku-urakan eli kuivatushankkeen seurauksena ja hankkeeseen on tullut ryhtyä laillisesti eli luvan perusteella. Tosin varsinaista lupapäätöstä ei aina edellytetä, koska lakikaan ei aina edellyttänyt nimenomaista maaherran lupapäätöstä, kunhan kuivatusasia muuten asianmukaisesti kierrätettiin maaherran kautta, joka järjesti mm. asianmukaiset katselmukset ja kuulemiset, joissa asianosaiset sitten saattoivat sopia kuivatuksesta ja vesijätön omistuksen jaosta<sup>94</sup>. Siksi katson, että laissa mainitulla asianomaisella lupaan perustuvalla laskemisella tarkoitetaan ylipäättensä laillisen menettelyn kautta tapahtunutta kuivatushanketta, eikä nimenomaista lupapäätöstä. Määritelmää tulkittaessa on nimittäin otettava huomioon erillisten vesijättöjen syntymisajankohdan lain-säädäntö, koska määritelmällä ei ole ollut tarkoitus kaventaa erillisten vesijättöjen määritelmää siitä, mikä se on ollut niissä laeissa, joiden perusteella erilliset vesijätöt ovat alun perin syntyneet. On vain lakiteknisesti ja lain selkeyden kannalta ollut parempi kirjoittaa määritelmä näin kuin kirjoittaa pykälään viittaussäännöksiä kaikkiin niihin vanhoihin lakeihin, joiden perusteella erillistä vesijättöä on voinut aikanaan syntyä.

Toisekseen määritelmän mukaan yksityinen omistusoikeus on tullut jollakin tavalla määritellä. Tämä tarkoittaa sitä, että viranomaisen tekemällä jaolla, yksityis- eli sopimusjaolla tai laskemislupaan sisältyvällä määräyksellä on yksityishenkilö tai useampi yksityishenkilö yhdessä määritelty tietyn vesijättöpalstan omistajaksi. Tämä on varsin itsestään selvää siinä mielessä, että omistusoikeuden syntymiseksi täytyy olla joku laillinen saantoperuste olemassa, josta selviää että tietty henkilö omistaa nyt kuivatushankkeen seurauksen tietyn alueen. Omistusoikeus kun erillisissä vesijätöissäkään ei voi viimekädessä perustua pelkästään tosiasialliseen nautintaan vaan taustalla on oltava laillinen saantoperuste, jollaiseksi kel-

---

<sup>94</sup> Haataja 1949, s. 714 - 716 (erityisesti alaviite 2).

paa kulloinkin voimassa olleen kuivattamista koskevan lainsäädännön mukaisesti viranomaisen suorittama jako, yksityinen jako tai laskemislupaan liittyvä erityinen määräys syntyneiden vesijättöjen jaosta.

Kolmannekseen vesijätön tulee olla kiinteistötekniisesti erillistä eli se ei saa olla osa mitään tilaa eli sitä ei ole saatu jakaa minkään tilan osaksi. Tämän tunnusmerkin täyttävät myös tapaukset, joissa ennen isojakoa syntynyt erillinen vesijätö on tosin jaettu isojaossa osaksi talon tiluksia kyläosuuden päälle, mutta tämä vesijättöpalsta on sittemmin myyty toiselle ilman että sitä on lohkomalla erotettu talosta. Erillisyys on tässä tapauksessa syntynyt siitä, että vesijättöpalstan omistus on eriytynyt muun tilan omistuksesta, vaikka aluetta ei olekaan kiinteistötekniisesti erotettu emätilastaan. Tämä vesijätön erillisyys on siinä mielessä itsestään selvä tunnusmerkki, sillä koko erillisen vesijätön idea ja ongelma on siinä, että kyse on kiinteistötekniisesti erillisestä, kiinteistöjärjestelmän ulkopuolisesta alueesta, joka ei siis ole osa mitään tilaa, vaikka kyse on yksityisomistuksessa olevasta maa-alueesta.

Neljänneksi edellä mainitut kolme edellytystä täyttävän vesijätön on pitänyt olla olemassa ennen 13. marraskuuta 1911. Päivämäärä viittaa siihen päivään jolloin asetus erillisten vesijättöjen muodostamisesta itsenäisiksi tiloiksi astui voimaan ja erillisten vesijätöt yleisesti astuivat yleisen jakolainsäädännön ja kiinteistöjärjestelmän piiriin ja siirtyivät esineoikeudellisesti irtaimen omaisuuden luokasta kiinteän omaisuuden luokkaan.

Osittain erillisten vesijättöjen ongelmassa ja erityisyydessä on kyse siitä, että vaikka kyse onkin maa-alueesta, niin erillisten vesijättöjen ei ole aina ajateltu olleen esineoikeudellisesti kiinteää omaisuutta, vaan niiden ajateltiin aiemmin olleen irtainta omaisuutta. Tämä siksi, että kuten edellä oli mainittu, niin erilliset vesijätöt olivat maaverosta vapaita tilajärjestelmän ulkopuolisia yksiköitä ja Ruotsi-Suomen lainsäädännössä 1700-luvulla maanomistuksella ja maaverotuksella oli hyvin läheinen suhde. Ensinnäkin verosta vapaana maana niitä ei koskenut kiinteistöjen jakamista ja luovuttamista huomattavasti rajoittanut veronalaisen maan vähentämiskiello. Koska erilliset vesijätöt olivat maaverosta vapaita eikä niiden arvoa otettu huomioon tilan maaveroa määrätessä, ei niiden luovuttaminen mitenkään vaarantanut tilan veronmaksukykyä ja siten valtion verokertymää, jonka turvaaminen oli veronalaisen maan vähentämiskiellon tarkoitus. Näin ollen erillisiä vesijättöjä sai luovuttaa varsin vapaasti, ja näin myös käytännössäkin tapahtui. Toisaalta tilajärjestelmän ulkopuoli-

sina alueina niitä ei myöskään voitu lohkoa ja muodostaa tiloiksi lohkomisen mahdollistuttua vuoden 1864 osittamisasetuksella, koska ei ollut sellaista osittamisasetuksen tarkoittamaan emätilaa, josta lohkominen olisi voitu suorittaa.<sup>95</sup>

Näin ollen erilliset vesijätöt eivät voineet olla kiinteää omaisuutta, koska ajan lainsäädännössä omaksi kiinteän omaisuuden esineeksi luettiin vain maarekisteriin merkityt rekisteriyksiköt ja vain tällaiset yksiköt saattoivat olla kiinteän omaisuuden omistuksen kohteena<sup>96</sup> ja siten vaikkapa lainhuudatuskelpoisia. Koska esineoikeudellinen jako kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin perustuu siihen, että kiinteiden esineiden luokka on määritelty tarkasti ja kaikki muut kuin kiinteät esineet ovat irtaimia esineitä, niin kun erilliset vesijätöt eivät edellä mainituin perustein olleet kiinteää omaisuutta, niin ne olivat irtainta omaisuutta. Sinänsä nimittäin oli selvää, että erilliset vesijätöt olivat omia esineitään eli saattoivat olla omistusoikeuden kohteena, koska erillisten vesijätöjen syntymisen mahdollistanut lainsäädäntö nimenaan antoi laskijoille omistusoikeuden alueeseen. Edelleen erillisten vesijätöjen irtaimen esineen luonteesta seurasi, että erillisiä vesijättöjä ei koskenut vuoden 1734 maakaaren mukaiset muutosäännökset, niin että oikeuskirjallisuudessa katsottiin myös suullisten luovutusten olleen päteviä ja niitä oli saatettu hävitä jopa korttipeleissä<sup>97</sup>.

### 3.4.2. Erillisten vesijätöjen tilaksi muodostaminen

Erillisen vesijätön tilaksi muodostaminen on toimitus, jossa nimensä mukaisesti erillinen vesijätö muodostetaan omistajalleen tilaksi. Periaatteessa kyseessä on varsin yks-

---

<sup>95</sup> HE 102/2015, s. 7- 8 (Yleisperustelut, luku 2.1, alakohdat: ”Erillisen vesijätön omistus”)

<sup>96</sup> Esineoikeudessa vain esineet voivat olla oikeuksien, kuten omistusoikeuden kohteena. Jos kyse ei ole esineestä, niin sitä ei voi omistaa. Esimerkiksi ennen maakaariuudistusta vuonna 1997, myyjä määräalaja ei katsottu esineeksi, koska niitä ei ollut vielä laillisesti erotettu emätilastaan ja merkitty kiinteistörekisteriin. Siksi määräalan kaupassa ei vielä katsottu omistusoikeuden siirtyneen, vaan ostaja sai ainoastaan oikeuden erottaa (lohkoa) määräala omaksi kiinteistöksi myyjää enempää kuulematta. Omistusoikeus syntyi vasta kun määräala oli laillisesti erotettu ja merkitty omana kiinteistönsä kiinteistörekisteriin. Siksi myös lainhuudatus oli mahdollista vasta lohkomisen jälkeen, koska lainhuudatus on kyse omistusoikeuden kirjaamisesta ja ennen lohkomista ei ollut omistusoikeutta mitä kirjata, vain ostajan oikeus erottaa määräala myyjän omistamasta emätilasta. Tilanne muuttui uuden maakaaren tullessa voimaan 1.1.1997 jolloin määräalat korotettiin kiinteiden esineiden joukkoon omistusoikeuden kohteiksi. Tämä määräalaesimerkki valottaa ehkä ajatusta siitä, mikä ero on esineillä ja ei-esineillä omistusoikeudesta puhuttaessa. Irtainten esineidenkin kohdalla ”esineen synty” perustuu usein jonkinlaiseen erottamiseen, joskin erottaminen on usein konkreettista, esim. vesisäiliöstä veden ammentaminen erilliseen astiaan. Esineitä voi luonnollisesti syntyä myös muulla tavoin, esim. yhdistämällä tai valmistamalla.

<sup>97</sup> HE 102/2015, s. 7- 8 (Yleisperustelut, luku 2.1, alakohdat: ”Erillisen vesijätön omistus”)



sinkertainen toimitus, joka muistuttaa lohkomista. Lohkomisen tapaan siinä määritellään uuden muodostuvan kiinteistön rajat, käydään mahdolliset epäselvät vanhat rajat, perustetaan tarpeelliset tieoikeudet, valmistetaan tarvittavat toimitusasiakirjat ja niiden perusteella merkitään uusi tila kiinteistörekisteriin. Käytännössä tilanne ei useinkaan ole näin yksinkertainen, sillä erillisen vesijätön tilaksi muodostamisessa tulee lisäksi selvittää erillisen vesijätön eli uuden muodostettavan tilan omistaja, eikä se ole välttämättä yksinkertaista. Normaalisti lähtökohta kiinteistöoikeudessa on se, että omistusoikeuskysymykset selvitetään ensisijaisesti lainhuutoprosessissa ja mahdollisesti käräjäoikeudessa, mutta eräiden omistukseltaan normaalisti hankalien rekisteriyksikkötyyppien kohdalla omistuksen selvittäminen on kiinteistönmuodostamislaisissa säädetty tehtäväksi suoraan kiinteistötoimituksessa, niin että kiinteistötoimituksen päätös toimii myöhemmin lainhuudatusperusteena. Tällaisia ovat juuri erilliset vesijätöt sekä yleiseen tarpeeseen erotetut alueet<sup>98</sup>, sekä myös yhteisen alueen tai sen osan luovutukset, jotka ovat tapahtuneet ennen yhteisen alueen osakasluetteloiden laatimista tai muuten kuin yhteisiä alueita koskevan lainsäädännön mukaisella osakaskunnan kokouksella<sup>99</sup>. Yhteistä näille kaikille tapauksille on se, että omistusoikeutta on usein hankala perustaa pelkään asiakirjanäyttöön, vaan usein ratkaiseva merkitys on omistajanhallinnalla eli nautinnalla ja sitä tukevilla todistajanlausunnoilla sekä katselmushavainnoilla. Jos tällaista asiaa jouduttaisiin selvittämään lainhuutoprosessissa, lopputuloksena olisi usein joko hylkäyspäätös puutteellisen näytön vuoksi ja prosessin jatkaminen sen takia käräjäoikeudessa tai suoraan osoitus oikeudenkäyntiin maakaaren 6 luvun 6.2 §:n perusteella.

Erillisen vesijätön tilaksi muodostamista saa (kiinteistönmuodostamislaki 39 §) hakea se joka itse saanut kuivattamisen seurauksena vesijätön omistukseensa taikka jolle omistusoikeus on kaupalla, perinnöllä taikka muulla saantotavalla siirtynyt. Lisäksi toimitusta voi hakea se, joka tosiasiallisesti omistajana hallitsee vesijättöä. Hakukompetenssi on varsin

---

<sup>98</sup> Isojaoissa erotettiin päältäpäin kylän tarvetta suurempaa tarvetta varten tarvittavat alueet, kuten pitäjän kirkonmaat, joita ei muodostettu isojaossa omiksi kiinteistöiksi ja jotka siten jäivät erillisten vesijättöjen tapaan tilajärjestelmän ja siten myös lainhuudatusjärjestelmän ulkopuolelle ja joiden omistus saattaa olla epäselvä.

<sup>99</sup> Laissa (kiinteistönmuodostamislaki 22.3 §) puhutaan vain tapauksesta, jossa yhteiselle alueelle tai sen määrösalle ei ole voitu antaa lainhuutoa, mutta käytännössä ongelmatapauksia ovat juuri sellaiset vanhat yhteisiä alueita koskevat luovutukset, jotka eivät perustu osakaskunnan kokouksen päätökseen, vaan siihen, että kaikki osakkaat ovat itse tai valtakirjalla allekirjoittaneet saantokirjan ja yhteisen alueen osakasluetteloa ei ollut vielä laadittu.

laaja sen takia, jotta kaikki ne tahot, jotka voisivat omistaa vesijätön voivat myös hakea toimitusta, koska erillisen vesijätön omistus voidaan selvittää vain tilaksi muodostamistoimituksessa. Kiinteistötoimituksen toimivalta erillisen vesijätön omistusriidassa näyttäisi olevan kiinteistönmuodostamislain 38 §:n mukaan yksinomainen, koska pykälässä on sanottu, että omistusoikeus vesijättöön ratkaistaan toimituksessa. Näin ollen vesijätön omistusoikeutta ei voitaisi ratkaista erikseen käräjäoikeudessa. Lakitekstistä tämä ei suoraan selviä, mutta oikeuskirjallisuudessa ainakin Hyvönen on tätä kantaa puolustanut viitaten säädöshistoriasta ilmenevään säännöksen tarkoitukseen.<sup>100</sup>

Aiemmin voimassa olleessa lainsäädännössä<sup>101</sup> oli toimituksen hakukompetenssia koskevassa sääntelyssä puutteita, sillä hakukompetenssi oli jakolain aikaan vain sellaisella henkilöllä, joka omistajana tosiasiasa hallitsi vesijättöä. Näin ollen omistajahallinnan menettänyt, mutta omistusoikeusväitteensä saantoasiakirjoihin perustanut henkilö ei voinut hakea toimitusta, jossa hänen väitteensä omistuksesta olisi voitu tutkia ja ratkaista. Tämä absurdi ja oikeusturvan kannalta kestämätön tilanne ratkesi nyt viimein kiinteistönmuodostamislain selkeällä sanamuodolla, joka vaatii hakijalta joko omistuksen selvittämistä taikka omistajanhallintaa, mutta ei molempia.<sup>102</sup>

Kuten todettua, erillisen vesijätön tilaksi muodostamistoimituksessa tulee aina ratkaista vesijätön omistusoikeus. Toimituspäätöksen mukainen omistaja voi sitten päätöksen perusteella hakea muodostettuun tilaan lainhuutoa ilman että muuta näyttöä omistusoikeudesta tarvitaan. On huomattava, että tässä tapauksessa päätös tilaksi muodostettavan erillisen vesijätön omistuksesta on oikeusvoimainen omistusoikeuspäätös, jota ei voi enää myöhemmin esimerkiksi käräjäoikeudessa riitauttaa<sup>103</sup>. Toimituksessa annettu päätös erillisen vesijätön omistajasta vastaa nimittäin oikeusvoimaltaan käräjäoikeuden pääasialkaisu<sup>104</sup> ja jotta ratkaisun oikeusvoima ulottuisi varmasti tarpeeksi laajalle, on erillisen vesijätön tilaksimuodostamistoimituksen tiedottamisessa oltava tarkkana ja varmuuden vuoksi käytettävä myös lehtikuulutusta.

---

<sup>100</sup> Hyvönen 2001, s. 232.

<sup>101</sup> Alun perin ennen vuotta 1930 erillisiä vesijättöjä koskevat omistusriidat ratkaistiin alioikeuksissa, jonka jälkeen sitten vasta voitiin suorittaa erillisten vesijättöjen tilaksimuodostaminen.

<sup>102</sup> Hyvönen 2001, s. 232.

<sup>103</sup> Markkula 2008, s. 46.

<sup>104</sup> Oikeusvoimasta kiinteistötoimituksissa kts. Hyvönen 1998, s.504; Hyvönen 1970, s. 214 - 215.

Käytännössä päätös erillisen vesijätön omistajasta on tilaksi muodostamistoimituksen tärkein ja myös hankalin päätös. Erillisen vesijätön omistaja saattaa olla nimittäin vaikea selvittää. Erillisten vesijätöjen omistusoikeus kun on syntynyt veden pinnan laskuhankkeen seurauksena perustuen siihen, kuinka paljon kukin osakas oli ottanut osaa laskemistyöhön ja tämän selvittäminen voi olla hyvin haastavaa. Markkula<sup>105</sup> onkin katsonut, että milloin ei ole löydettävissä sopimusta osuuksien jaosta taikka laskupäätöksessä ei ole mainittu osuuksia taikka jos mitään muutakaan selvitystä työmääristä ei ole saatavissa, kohtuullisena omistuserusteena voidaan tällöin pitää hankkeeseen osallistuneiden tilojen manttaaleja. Oman käytännön ongelmansa selvitystyöhön tuo se, että laskupäätösten ja niihin liittyvän kirjeenvaihdon, esim. hakemusten, löytäminen arkistolaitoksen haltuun siirretyistä lääninhallitusten arkistoista on käytännössä varsin hankalaa ja aikaa vievää, jonka lisäksi päätökset on yleensä aina kirjoitettu ruotsiksi koukeroisella virkamieskielellä. Toisen hankaluuden omistuksen selvittämiseen tuo se, että kuten edellä on kerrottu aiemmin erilliset vesijätöt katsottiin maa-veroista vapaana maana irtaimiksi omaisuudeksi eikä kiinteistöjen luovutusten muotomääräysten katsottu koskeneen erillisen vesijätön luovuttamista, eikä tällaisia luovutuksia voinut irtaimen omaisuuden luovutuksina myöskään lainhuudattaa.<sup>106</sup> Siten voi olla hyvin hankala löytää aukoton saantoketju vesijätön alkuperäisestä omistajasta. Toisaalta omistusta selvittäessä ei toimitusmiesten tarvitse tukeutua yksin asiakirjanäyttöön vaan päätös voi perustua myös omistajanhallintaan eli nautintaan ja sitä tukeviin todistajankertomuksiin ja katselmushavaintoihin, vaikka saantoketju ei olisikaan ihan aukoton. Käytännössä riidatonta omistajanhallintaa voi pitää varsin vahvana näyttönä erillisen vesijätön omistamisesta.

### 3.4.3. Erillisten vesijätöjen lakkauttaminen lailla<sup>107</sup>

Erillisiä vesijätöjä suunnitellaan tällä hetkellä lakkautettavaksi kiinteistöinä suoraan lain nojalla siten että ne joko toimituksessa muodostetaan omistajilleen tiloiksi tai milloin omistajaa ei saada selville palautetaan takaisin siihen vesialueyksikköön, josta vesijätö on alun perin muodostunut. Tästä on annettu hallituksen esitys eduskunnalle laiksi erillisten

---

<sup>105</sup> Markkula, 2008, s. 46, joka viittaa tässä osittain edelleen vuoden 1911 erillisten vesijätöjen tiloiksi muodostamista koskevan asetuksen esitöihin.

<sup>106</sup> Hyvönen 2001, s. 228.

<sup>107</sup> Koko luku perustuu hallituksen esitykseen 102/2015 (Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi erillisten vesijätöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä ja eräiksi muiksi laeiksi), paitsi milloin erikseen muuhun lähteeseen viitataan.

vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä ja eräksi muiksi laeiksi (102/2015). Eduskunta on juuri toisessa käsittelyssä 20.4.2016 hyväksynyt em. lakimuutokset hallituksen esityksen mukaisesti ja muutokset tulevat voimaan vuoden 2016 aikana<sup>108</sup>. Hallituksen esityksen mukaan säädetään uusi laki erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä, jonka lisäksi tehdään tarvittavat muutokset muihin lakeihin kuten kiinteistönmuodostamislakiin.

Tulevan lain mukaan erilliset vesijätöt lakkaavat erityisellä kiinteistönmääritystoimituksella, joka tulee vireille ensisijassa maanmittauslaitoksen aloitteesta eli ns. viran puolesta, mutta toimitus on mahdollista saattaa vireille myös hakemuksella. Toimituksessa ensisijaisesti on tarkoitus selvittää vesijätön omistajat muodostaa vesijätöt omistajilleen tiloiksi. Tältä osin kyse on periaatteessa normaalista erillisen vesijätön tilaksimuodostamisesta.

Uutta nykyiseen sääntelyyn tulee siitä mitä tapahtuu, jos erillisen vesijätön omistusoikeutta ei pystytä selvittämään. Toimitus nimittäin jatkuu niin, että tällöin erillinen vesijätö liitetään siihen yhteiseen- tai yksityiseen vesialueeseen, josta vesijätö on alun perin muodostunut, jos vain vesijätö vielä rajoittuu tällaiseen vesialueeseen. Tällaisesta tapauksesta on kyse silloin kun koko järveä ei ole kuivatettu vaan ainoastaan osa, niin että vesialuetta on jäänyt kuivatuksen jälkeen jäljelle. Jos vesijätö tulisi näin liitettäväksi yksityiseen vesialueeseen eli vesitilaan, niin liittämiseen tarvitaan tilan omistajan suostumus mutta yhteiseen vesialueeseen liitettäessä suostumusta ei tarvita.

Jos järvi on kokonaan kuivattu ja vesijätö ei siksi rajoitu siihen vesialueeseen, josta se on alun perin muodostunut, on erillinen vesijätö muodostettava uudeksi yhteiseksi alueeksi siihen vesioikeudelliseen kylään, jonka yhteisestä vesialueesta vesijätö on alun perin muodostunut. Tämä säännös johtaa samaan lopputulokseen ensimmäisen säännöksen kanssa, eli alue palautetaan tavalla tai toisella siihen rekisteriyksikköön, josta se on muodostunut. Näin erillisen vesijätön alueen omistus palautuu niille, jotka sen aikanaan kuivatustöiden takia menettivät.

Edelleen jos erillinen vesijätö siirtyy edellä mainitulla tavalla takaisin luovuttajayksikköön, ei siitä makseta korvauksia erillisen vesijätön oikealle omistajalle. Korvauksettomuudesta on säädetty sen takia, että koska erillinen vesijätö siirtyy takaisin luovuttajayksikköön vain jos omistajaa ei saada selvillä, tarkoittaisi korvausvelvollisuus käytännössä

---

<sup>108</sup> Eduskunnan vastaus EV 40/2016. Laki etenee seuraavaksi presidentin vahvistettavaksi.

korvauksen tallettamista aluehallintovirastoon, josta sitä todennäköisesti ei kukaan nostaisi. Jos nimittäin toimituksessa ei omistajaa saatu selville, on pidettävä hyvin epätodennäköisenä, että erillisen vesijätön omistaja myöhemmin ilmaantuisi ja pystyisi esittämään tarvittavan omistusoikeusnäytön. Ja maksutalletuslain mukaan, jos aluehallintovirastoon talletettua korvausta ei kymmenen vuoden sisällä nosteta, se palautuu tallettajalleen ja viime kädessä valtiolle. Hallituksen esityksessä mainitaankin, että jos kuitenkin tällainen erillisen vesijätön oikea omistaja kuitenkin ilmaantuu toimituksen jälkeen, asia voitaisiin ratkaista ylimääräisen muutoksenhaun keinoin. Jos omistaja ilmaantuu toimituksen valitusaikana, ensisijainen keino on tietysti säännönmukainen muutoksenhaku eli valitus maa- ja metsätalouden ministeriöön.

Näillä uusilla säännöksillä erillinen vesijätö tulee lakkautetuksi aina riippumatta siitä, saadaanko omistajaa selville vai ei, vaikka ensisijainen tavoite onkin saada omistaja selville. Tulevaisuus näyttää kuinka pontevasti toimituksissa on tosiasiaa selvitettävä omistusta, sillä erillisten vesijätöjen omistuksen tutkimisen käytännön ongelma on siinä, että tarvittavia asiakirjoja ei pääsääntöisesti löydy maanmittausarkistosta vaan maakunta-arkistoista, joissa säilytetään lääninhallitusten arkistoja. Lääninhallitukset eli kuvernöörit olivat nimittäin niitä viranomaisia, jotka aikoinaan antoivat laskulupia, joilla erilliset vesijätöt syntyivät. Lisäksi lääninhallituksen arkistojen tutkiminen maakunta-arkistoissa voi olla varsin haastava tehtävä<sup>109</sup>.

Koska tällaisessa erillisen vesijätön lakkauttavassa toimenpiteessä voi olla viimekädessä kyse omistusoikeuden pysyvistä siirtymisistä, niin laissa säädetään normaalia laajemmasta tiedotusmenettelystä. Nimittäin sen lisäksi, että toimituksesta tiedotetaan kiinteistönmuodostamislain pääsäännön (168 § -169 §) mukaisesti 10 päivää ennen toimitusta lähettävillä kutsukirjeillä ja lehtikuulutuksella, niin toimituksen tekemisestä on annettava hallintolain 62 §:n mukainen yleistiedoksianto. Yleistiedoksianto tarkoittaa sitä, että asiasta on julkaistava kuulutus virallisessa lehdessä, jonka lisäksi kuulutus on julkaistava myös sanomalehdessä tai viranomaisen ilmoitustaululla. Kuulutuksessa on pyydettävä sitä, joka katsoo olevansa toimituksen kohteena olevan erillisen vesijätön omistaja, esittämään selvityksensä

---

<sup>109</sup> Vanhat lääninhallitusten päätökset on arkistoitu ajanmukaisesti ja eri aikoina vaihdelleiden osasto- ja jakojen mukaisesti, joten käytännössä pitäisi tietää ainakin suurin piirtein milloin järveä on laskettu tai laskulupa annettu ja näiden tietojen perusteella sitten selata ajanmukaisesti järjestettyjä lääninhallituksen diaarikirjojen merkintöjä. Lisäksi myös läänijako on aikojen saatossa vaihdellut huomattavastikin.

omistusoikeudestaan vesijättöön kuuden kuukauden sisällä kuulutuksen julkaisemisesta virallisessa lehdessä. Luonnollisestikaan toimituspäätöstä vesijättöjen omistuksesta ja siirtymisestä ei saa tehdä ennen tämän kuuden kuukauden määräajan kulumista. Käytännössä toimitusta tuskin kannattaa edes aloittaa ennen kuin määräaika on kulunut. Tämä erityinen yleistiedoksiantomenettely muistuttaa eräällä tavalla velkojille annettavaa julkista haastetta, jolla myöskin on tarkoitus saada selville mahdolliset piilossa oleva asianosaistahot eli velkojat, siten että tällaisten piilossa olevien velkojien saamisoikeus lakkaa, jos he eivät määräajassa reagoi kuulutukseen.

Koska erillisen vesijätön omistajan jäädessä tuntemattomaksi, tämä menettää toimituspäätöksellä lopullisesti omistusoikeutensa vesijättöön, on hallituksen esityksessä jouduttu ottamaan kantaa esitetyn lain perustuslainmukaisuuteen erityisesti omaisuuden suojan ja perustuslakiin kirjattujen pakkolunastuksen edellytysten näkökulmasta. Koska hallituksen esityksen mukaan tuntemattomaksi jäävän henkilön omistama erillinen vesijätö siirtyy nimenomaan siihen yksikköön, josta se on alun perin laskemishankkeen kautta erotettu, on katsottu että kyse on eräänlaisesta pakkolunastetun omaisuuden palauttamisesta takaisin alkuperäisille omistajilleen. Siksi ehdotetun sääntelyn ei ole katsottu vaarantavan perustuslain 15 §:n turvaamaa omaisuuden suojaa, eikä sitä pidetä myöskään perustuslain tarkoittamana pakkolunastuksena. Näin ollen hallituksen esityksessä on lähdetty siitä, että laki voidaan säätää tavallisella lainsäädäntömenettelyllä. Esitetyn lain perustuslainmukaisuutta on perusteltu myös sillä, että erillisten vesijättöjen arvo on usein vähäinen, ja kun kyseessä on erillinen vesijätö, jonka omistajaa ei saada selville, kyse on tosiasiasa esineestä jota ei omista kukaan ja nämä seikat myös puoltavat sitä, että laki ei olisi perustuslain vastainen.

Kun maanmittauslaitos teki maa- ja metsätalousministeriölle esityksen erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta lailla, niin esityksen liitteenä ollut lakiluonnos oli huomattavan erilainen<sup>110</sup>. Siinä mm. lähdettiin siitä, että erilliset vesijätöt, joille ei löydetä omistajaa, voisi liittyä myös siihen rajoittuvaan rantakiinteistöön ja sen takia lakia esitettiin säädettäväksi ns. poikkeuslakina perustuslain säätämisyjärjestyksessä. Ajatus oli, että omistajattomat erilliset vesijätöt voitaisiin liittää sellaiseen yksikköön, johon ne maankäytön kannalta tarkoituksenmukaisimmin kuuluisivat, ja näin myös rantojen omistus ja sitä kautta myös kiinteistöjärjes-

---

<sup>110</sup> Maanmittauslaitos 2014.

telmä selkeytyisivät. Ongelmana olivat kuitenkin perustuslakivaliokunnan omaksumat periaatteet poikkeuslakien käytöstä puhtaasti kansallisen sääntelyn yhteydessä. Perustuslakivaliokunta on nimittäin katsonut, että perustuslain 73 §:n mukaista mahdollisuutta säätää poikkeuslaki eli rajattu poikkeus perustuslaista tulee välttää ja käyttää vain erityisen poikkeuksellisista ja pakottavista syistä, varsinkin jos kyse on puhtaasti kansallisesta sääntelystä, vaan lakien sisältö tulee ensisijassa saattaa yhdenmukaiseksi perustuslain kanssa<sup>111</sup>. Koska näin ollen olisi ollut varsin epätodennäköistä, että laki voitaisiin säätää maanmittauslaitoksen suunnittelemana tavalla poikkeuslakina, muokattiin lakiesitystä ministeriössä nykyisenkaltaiseksi, niin että perustuslakikonflikti voitaisiin välttää.

Lain osalta on huomattava, että erilliset vesijätöt eivät lakkaa yhdessä yössä lain tultua voimaan vaan vasta kun lakkautusta koskeva kiinteistön määritystoimitus on saanut lainvoiman ja rekisteröity kiinteistörekisteriin. Näin vältetään sellaiset kiinteistöjärjestelmän luotettavuutta huomattavasti heikentävät vaikutukset, jotka syntyisivät siitä, että alueet oikeudellisesti lakkaisivat olemasta yhdessä yössä, mutta kiinteistörekisterissä muutokset näkyisivät hyvin pitkällä viiveellä, kun alueita selvitetään. Huonon esimerkin rekisteriyksiköiden lakkauttamisesta lailla antaa ns. ojalaki<sup>112</sup>, joka tuli voimaan 1.3.1977 ja kaikki yhteiset tiet ja valtaojat lakkasivat yhdessä yössä. Vielä tänäkään päivänä ei kaikkia yhteisiä teitä ole selvitetty ja liitetty kiinteistörekisterissä niihin kiinteistöihin, joihin ne oikeudellisesti liittyivät jo lähes 40 vuotta sitten.

### 3.5. Vesijätön muuttuminen vanhaksi maaksi

Erityisesti yksityisten vesijätöjen kohdalla on havaittavissa erityinen ongelma sen suhteen, milloin yksityinen vesijätö menettää vesijätöluonteensa ja muuttuu lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi. Ongelma on toki yleinen eli kyse on siitä, milloin kiinteistönmuodostamisoikeudellisessa mielessä vesijätö muuttuu vanhaksi maaksi. Kuten aiemmin mainitsinkin, niin oikeudellisesti vesijätön määrittelyllä on merkitystä vain vesijätön lunastamisen kannalta ja yhteisten alueiden osalta periaatteessa samoilla edellytyksillä voidaan

---

<sup>111</sup> Perustuslakivaliokunnan perustuslakia koskeva mietintö PeVM 10/1998, valiokunnan kannanotot, 73 §:ää koskevat yksityiskohtaiset perustelut. - Edelleen perustuslakivaliokunnan mietinnön mukaan poikkeuslakimenettelyä tulisi käyttää lähinnä kansainvälisten veloitteiden kansallisessa voimaansaattamisessa.

<sup>112</sup> Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina (983/1976)

lunastaa niin vesijättöä kuin muuta yhteistä maa-aluetta, joten sinänsä ei ole oikeudellista tarvetta erottaa täsmällisesti yhteistä vesijättöä muusta yhteisestä maa-alueesta<sup>113</sup>. Yksityisten vesijätöjen kohdalla on toisin, koska lähtökohtaisesti yksityistä aluetta ei voi lunastaa muuta kuin varsinaisen pakkolunastuksen keinoin<sup>114</sup>. Siksi on tärkeää tietää, milloin yksityinen vesijättö muuttuu lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi, varsinkin kun sitä ei voida suoraan päätellä vesijätön omistussuhteista taikka kiinteistöjaotuksesta. Samaan asiaan liittyy myös kysymys siitä, muuttuuko yhteinen vesijättö tai sen määräala lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi, jos se luovutetaan yksityiselle taholle ja muodostetaan kiinteistöksi. Ja jos tällainen muutos vesijätöstä vanhaksi maaksi tapahtuu luovutuksen seurauksena, niin milloin sitten näin tapahtuu? Onko ratkaisevaa se milloin luovutus tapahtuu ja omistusoikeus siirtyy vai se milloin tehdään yhteisen alueen tilaksi muuttava kiinteistötoimitus ja onko tällöin ratkaiseva toimituksen lopettamishetki, lainvoimaiseksitulon hetki vai toimituksen rekisteröintihetki?

Kiinteistönmuodostamislain esitöiden<sup>115</sup> mukaan vesijättö muuttuu vanhaksi maaksi kun se on kiinteistötoimituksessa muodostettu yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi taikka liitetty olemassa oleviin kiinteistöihin. Systemiyhteyden perusteella voidaan sanoa, että laki on sama myös tapauksissa, jossa vesijätöstä muodostetaan kiinteistöjen yhteinen alue, joskin tämä on nykyään hyvin harvinaista<sup>116</sup>. Esitöiden mukaan vesijättö siis muuttuu vanhaksi maaksi toimituksella eli joko vesijätön lunastamisella, vesijätön jaolla tai vesijätön luovutuksen perusteella tehtävällä lohkomisella. Yhteistä näille toimituksille on se, että yksityisomistukseen tullut tai tuleva yhteinen vesijättö muodostetaan näillä toimituksilla omaksi

---

<sup>113</sup> Ennakkopäätöksen KKO 1991:108 mukaan yhteinen vesijättö on muuttunut yhteiseksi maa-alueeksi kun se on vesijätön jaossa jätetty jakokunnan yhteiseksi venevalkamaksi eli siis osoitettu erityiseen käyttöön vaikka muodollisesti kyse onkin ollut jakamatta jääneestä alueesta. Päätös perustui vanhaan jakolakiin ja koski kysymystä siitä, sovelletaanko kyseiseen alueeseen yhteisen vesijätön vai yhteisen maa-alueen jaon säännöksiä. Aiemmin ennakkopäätöksessä KKO 1972-II-79 oikeus päättyi päinvastaiseen ratkaisuun pitäen vesijätön jaossa erityiseen tarkoitukseen yhteiseksi jätettyä aluetta vieläkin yhteisenä vesijätönä. Kuten ollen todennut, kysymys ei ole enää relevantti, koska yhteistä vesijättöä ja maa-aluetta koskevat säännökset (jako ja lunastus) on kiinteistönmuodostamislaisissa yhtenäistetty ja siksi oikeudellista tarvetta tällaiseen yhteisten alueitten luokitteluun ei enää ole.

<sup>114</sup> Tarkoitetaan tällä lunastuslakia, maantielakia tms. varsinaista pakkolunastusta koskevaa lainsäädäntöä.

<sup>115</sup> Kiinteistönmuodostamislain muutos, HE 175/2003, s. 4 (luku: Yleisperustelut, alaotsikko: Yhteinen vesijättö).

<sup>116</sup> Vanhemmissa vesijätön- tai vesialueen jaoissa saatettiin useamman pienosakkaan jaossa saamat alueet muodostaa näiden yhteiseksi, jotta alue olisi tarpeeksi suuri alueen tarkoituksenmukaisista käyttöä ajatellen.



kiinteistöksen tai liitetään olemassa olevaan kiinteistöön, jonka seurauksena vesijättöalue lakkaa olemasta yhteinen alue. Sinänsä em. vanhan maan tunnusmerkit pätevät myös yksityiseen vesijättöön, joka on jo määritelmällisesti yksityisomistuksessa ja siten osa jotakin kiinteistöä. Esitöissä<sup>117</sup> yksityinen vesijättö on määritelty yksityisestä vesialueesta muodostuneeksi vesijätöksi. Oleellista vesijätön muuttumisessa vanhaksi maaksi on omistuksen ja kiinteistötöknisen aseman muutos aiemmasta tilanteesta.

Ollakseen kiinteistönmuodostamislain mukainen vesijättö, ei vesijätön omistus ja kiinteistötökninen asema saa olla muuttunut vesijätön muodostumisen jälkeen. Jos esimerkiksi yhteinen vesijättöalue on jaettu vesijätön jaolla yksityisomistuksessa oleviksi palstoiksi, niin nämä palstat eivät ole muuttuneet yksityiseksi vesijätöksi vaan ne ovat muuttuneet lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi. Myös jos yhteisestä- tai yksityisestä vesijätöstä on luovutettu määrääla joka muodostetaan omaksi kiinteistöksi tai liitetään toiseen kiinteistöön, niin luovutettu alue ei muodosta yksityistä vesijättöä vaan se muuttuu lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi. Yksityisenä vesijätönä pidetään siis vain sellaista vesijättöä, joka on muodostunut yksityisestä vesialueesta, mutta jonka omistus ja kiinteistötökninen asema ei ole saanut muuttua vesijätön muodostumisen jälkeen.

Kiinteistönmuodostamislain voimaantumisen myötä 1.1.1997 tapahtui huomattava oikeustilan muutos siinä milloin yksityinen vesijättö muuttuu vanhaksi maaksi. Ennen kiinteistönmuodostamislakia voimassa olleen jakolain 243 §:n mukaan oli sallittua lunastaa myös yksityiseksi tilukseksi *jaettua* vesijättöä. Oikeuskäytännön (KKO 1994:28) mukaan vesijätön jaossa yksityiseksi tilukseksi jaettu vesijättö säilytti vesijättöluonteensa. Vesijättöluonne säilyi myös aluetta koskevissa halkomis- ja lohkomistoimituksissa eli se ei periaatteessa milloinkaan voinut muuttua vanhaksi maaksi paitsi ehkä uusjaossa.<sup>118</sup> Kiinteistönmuodostamislakia säädettäessä nimenomaan haluttiin tämä ”ikuinen vesijättö” -ilmiö poistaa oikeusjärjestelmästä, sillä tätä pidettiin epäoikeudenmukaisena. Tämä toteutettiin korvaamalla jakolain sanamuoto ”yksityiseksi tilukseksi jaettu vesijättö” sanamuodolla ”yksityinen vesijättö” (Kiinteistönmuodostamislaki 60 §). Lain muutos oli sikäli epäonnistuneesti tehty, että kiinteistönmuodostamislain esitöissä eli hallituksen esityksessä HE 227/1994 ei

---

<sup>117</sup> HE 175/2003, s. 4 (luku: Yleisperustelut, alaotsikko: Yksityinen vesijättö).

<sup>118</sup> KKO on ollut samalla kannalla jo ennen ennakkopäätöstä 1994:28. Jaakkola (1984, s. 86, kts. myös alaviite 3) mainitsee KKO:n julkaisemattoman ratkaisun 5.6.1974, jossa KKO on ottanut saman kannan kuin ennakkopäätöksessä 1994:28.

mainittu mitään siitä, että sanamuodon muutoksella haluttiin muuttaa yksityisen vesijätön käsitettä siitä mitä se oli jakolaissa. Esitöissä mainitaan vain uudesta mahdollisuudesta yhteisen alueen osakaskunnan vaatia vesijätön lunastusta jonka jälkeen todetaan, että muutoin ehdotetut säännökset vastaavat nykyisiä säännöksiä.<sup>119</sup>

Kun kiinteistönmuodostamislakiin lisättiin ennen sen voimaantuloa uusi 293 a §, niin sitä koskevassa hallituksen esityksessä HE 195/1996 mainittiin lyhyesti, että yksityistä vesijättöä koskeva lunastusoikeus ei koskisi sellaista yksityistä vesijättöä, jonka kiinteistö on saanut tai josta kiinteistö on muodostettu jaettaessa yhteistä vesijättöä<sup>120</sup>. Kyseinen säännös sinänsä koski yksityisen vesijätön lunastusedellytysten helpottamista tapauksessa, jossa rantakiinteistö oli muodostettu ennen kiinteistömuodostamislain voimaantuloa. Myös varsinaisessa lakitekstissä (293 a §) on sanottu, että pykälä koskee sellaista yksityistä vesijättöä, joka on muodostunut yksityisestä vesialueesta. Hallituksen esityksen lausuma ja lakiteksti selventää osittain uutta vesijätön käsitettä, mutta se jättää vielä auki esimerkiksi sen, onko yksityisenä vesijättönä pidettävä yksityisestä vesijättöalueesta myytyä ja lohottua määrää alaa vai onko tällainen alue muuttunut vanhaksi maaksi. Lisäksi vähintäänkin tulkinnanvaraiseksi jää se, missä määrin tämä kaikki on yleistettävissä ”normaaleihin” kiinteistönmuodostamislain 60 §:n mukaisiin yksityisen vesijätön lunastustapauksiin.

Koska oikeustila oli perustellusti epäselvä, ja kun korkein oikeuskaan ei ollut antanut asiassa kiinteistönmuodostamislakiin perustuvia ennakkopäätöksiä, niin hallituksen esityksen HE 175/2003 yleisperusteluihin päätettiin lisätä selvennöksenä yhteisen, yksityisen ja erillisen vesijätön määritelmät. Vaikka määritelmässä oli puutteensa, kuten se että milloin tarkasti ottaen yksityinen vesialue muuttuu vanhaksi maaksi, niin ottaen huomioon myös edellä mainitussa HE 195/1996:ssa mainitut seikat, voidaan nyt sanoa, että kiinteistönmuodostamislain mukainen vesijätön käsite ja vesijätön muuttuminen vanhaksi maaksi on nyt tullut yksiselitteisesti määritellyksi<sup>121</sup>.

Edellä selostetuista kiinteistönmuodostamislain esitöistä tai muualtakaan ei selviä, miksi kiinteistönmuodostamislakia säädettäessä päädyttiin muuttamaan jakolain aikaista ve-

---

<sup>119</sup> HE 227/1994, yksityiskohtaiset perustelut, 60 §.

<sup>120</sup> HE 195/1996, nykytila ja ehdotetut muutokset, 293 a §.

<sup>121</sup> Vesijätön määritelmää ja muuttumista vanhaksi maaksi on kokoavasti käsitelty Pauli Karvisen kirjoittamassa artikkelissa: ”Vesijätöt Suomen kiinteistöjärjestelmässä”. Kts tarkemmin lähdeluettelo, Karvinen 2005.

sijätön käsitettä. Lakimuutosta on nimittäin kritisoitu ainakin maanmittauslaitoksen toimitusinsinöörien taholta sillä perusteella, että jakolain aikaisen yksityiseksi jaetun vesijätön lunastusmahdollisuuden poistaminen estää rantojen tarkoituksenmukaisen käytön sekä asettaa rannanomistajat erilaiseen asemaan pelkästään vesijätön omistussuhteiden perusteella. Itse katson kritiikin osuvan oikeaan, sillä vesijätön tuottama haitta rantojen käytölle, jota varten vesijättöjen lunastussäännöstö on luotu, ei riipu vesijätön omistussuhteista taikka sen kiinteistöteknisestä asemasta. Vesijätön lunastuksen muut edellytykset, joita käydään läpi myöhemmin omassa luvussaan tämän työn loppupuolella, olisivat nähdäkseni estäneet vesijätön omistajan kannalta kohtuuttomat lunastukset, varsinkin kun lunastuksesta tulee aina määrättäväksi täysi korvaus. Lisäksi on muistettava, että vesijättöjen jaoissa tilat eivät aina saaneet vesijättöjä oman rantansa edustalta vaan tilat saattoivat saada toisen tilan rannan edustalta nauhamaisia vesijättöpalstoja. Juuri tämän tyyppisestä erillisestä vesijättöpalstasta oli kyse myös edellä mainitussa tapauksessa KKO 1994:28 ja juuri sellaisten nauhamaisten vesijättöalueiden rantojen käytölle aiheuttamien haittojen poistaminen on vesijätön lunastustoimituksen tarkoitus. Erityisesti lomarakennuspaikkojen kohdalla ranta-alue on hyvin tärkeä kiinteistön käytön ja arvon kannalta. Vesijätön lunastuksessa vesijätön ”kauppahinta” eli lunastuskorvaus määrätään täyden korvauksen periaatteella käypään hintaan puolueettoman arvioijan eli toimitusinsinöörin tekemänä. Jos rantakiinteistön omistajan on pakko ostaa vesijättö, niin monopolitilanteesta johtuen voi rannanomistaja joutua maksamaan vesijätöstään selvästi käypää hintaa korkeamman hinnan, jonka lisäksi lunastusmahdollisuuden puuttuminen aiheuttaisi riitatilanteissa vesijätön omistajalle paljon mahdollisuuksia myös ihan lailliseenkin kiusantekoon. Vesijätön omistaja voi esimerkiksi halutessaan rakentaa vesijättöpalstalleen aidan, jolla estää rantakiinteistön omistajan pääsyn rantaan.

Vaikka vesijätön määritelmän ja siten lunastusmahdollisuuksien muutosta voidaankin kritisoida, nykyinen oikeustila on kiistatta se, että yksityisenä vesijättönä pidetään vain sellaista vesijättöä joka on muodostunut jo alun perin yksityisestä vesialueesta. Kaikkalainen myöhempi vesijätön omistuksen ja kiinteistötekniikan aseman muutos eli siis kiinteistönmuodostus, muuttaa vesijätön lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi.

Milloin sitten tarkasti ottaen vesijätön omistuksen ja kiinteistötekniikan aseman muutos muuttaa vesijätön vanhaksi maaksi? Korkein oikeus ei ole antanut asiasta ennakkopäätöstä, joten tulkintaa joudutaan hakemaan lähinnä perustuen kiinteistönmuodostamislakiin ja sen esitöihin. Ensinnäkin, jos yhteinen vesijättö on jaettu yhteisen vesijätön jaolla

yksityisomistukseen, niin nämä vesijättöpalstat, vaikka olisivat erillisiä palstoja rantakiinteistön ja vesialueen välissä, ovat lunastuskelvotonta vanhaa maata. Vanhaksi maaksi muuttuminen on tapahtunut kun vesijätön jako on rekisteröity. Jos jaossa on muodostettu kahden tai useamman kiinteistön yhteinen vesijättöpalsta, niin tämä kuitenkin säilyttää yhteisenä alueena lunastuskelpoisuutensa. Tulkinnanvarainen kysymys sen sijaan on se pitäisikö tällainen yhteiseksi jaettu vesijättöpalsta lunastaa yhteisenä vesijättönä (kiinteistönmuodostamislaki 60 §) vai yhteisenä maa-alueena (kiinteistönmuodostamislaki 61 §), mutta tällä kysymyksellä ei ole käytännön merkitystä, koska kummassakin tapauksessa lunastamiselle on säädetty samat edellytykset, vaikka ne onkin sijoitettu lakiin eri pykäliin.

Toisekseen, jos yhteisestä- tai yksityisestä vesijätöstä luovutetaan määräala, joka muodostetaan omaksi kiinteistöksi, niin tämä alue muuttuu lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi viimeistään kun määräalan erottamista koskeva lohkomistoimitus rekisteröidään. Samoin tapahtuu jos yksityinen vesijättöalue on halkomisen eli määräosaisen yhteisomistuksen jaon kohteena ja vesijättöalue näin muodostetaan uudeksi kiinteistöksi. Sen sijaan pelkkä yksityistä vesijättöä sisältävän kiinteistön luovutus, ilman kiinteistötekniistä muutosta, ei muuta vesijättöä lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi. Jos siis yksityistä vesijättöä sisältävä kiinteistö myydään kokonaan tai siirtyy perinnönjaossa uudelle sukupolvelle, ei tämä omistuksen muutos aiheuta vesijätön muuttumista vanhaksi maaksi. Sama koskee tapausta, jossa kiinteistöä luovutetaan määräosa, koska määräosan luovutus on pelkkä omistusmuutos ilman kiinteistötekniistä muutosta. Vesijätön muuttuminen vanhaksi maaksi on siis tiukasti sidottu vesijättöalueen kiinteistötekniiseen muutokseen eli alueen muodostamiseen omaksi kiinteistöksi tai liittämiseen toiseen kiinteistöön ja tämä on tärkeämpi kuin omistusmuutokset. Tämä perustuu hallituksen esityksessä 175/2003 esitettyyn kantaan siitä, että vesijättö muuttuu vanhaksi maaksi kun se on kiinteistötoimituksessa muodostettu yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi tai liitetty olemassa oleviin kiinteistöihin<sup>122</sup>.

Merkittävää on se, milloin vesijätön vanhaksi maaksi muuttava toimitus merkitään kiinteistörekisteriin, koska kiinteistönmuodostamislain 192.4 §:n mukaan kiinteistöt ja toimituksessa perustetut oikeudet syntyvät ja lakkaavat kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin eli tapahtuu ns. kiinteistönmuodostamisvaikutus eli muotoamisvaikutus.

---

<sup>122</sup> HE 175/2003, Yleisperustelut, kohta 1.2, alaotsikko: Yhteinen vesijättö.

Toimitus saadaan lähtökohtaisesti rekisteröidä, kun toimitus on lainvoimainen ja vähän tapauksesta riippuen toimituksen lainvoimaistumisen ja rekisteröinnin välinen aika on muutamista päivistä muutamiin kuukausiin. Edellä kerrotussa hallituksen esityksessä vesijätön muuttuminen vanhaksi maaksi on nimenomaan sidottu kiinteistöjen muodostukseen, joka siis tapahtuu toimituksen rekisteröinnissä<sup>123</sup>.

Hallituksen esityksen mukaisen vanhaksi maaksi muodostumisen määritelmän näyttäisi täyttävä myös yksityisen vesijätön omistajan hakema määräalan omiin nimiin lohkominen<sup>124</sup>, omiin nimiin halkominen sekä kiinteistöjen yhdistäminen. Yhteistä näille kaikille on se, että kyse on pelkästä kiinteistöjaotuksen muutoksesta, ilman että samalla tapahtuu omistusmuutoksia. Kiinteistön omistaja voi vapaasti hakea näitä toimenpiteitä tehtäväksi Maanmittauslaitokselta ja lähinnä vain kaavalliset osittamisrajoitukset voivat estää näiden toimenpiteiden tekemisen<sup>125</sup>. Vaikka hallituksen esityksessä ei liitetä omistusmuutosta kiinteistöjaon muutoksen lisäksi vanhan maan syntyedellytyksiin<sup>126</sup>, niin katson että tätä on silti vaadittava. Muussa tapauksessa yksityisen vesijätön omistaja pystyisi näillä keinoin estämään rannan omistajien lunastusvaatimukset ja pakottamaan heidät ostamaan vesijättö. Kyse on siitä, että tulkinnassa otetaan huomioon ennen kaikkea vesijätön lunastussäännösten tarkoitus. Vesijätön lunastuksen tarkoituksena voidaan pitää rantojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämistä myös niissä tapauksissa, jossa rantakiinteistöjen edustalla on yksityistä vesijättöä. Tätä taustaa vasten se, että yksityisen vesijätön omistaja voisi pelkällä kiinteistöjaon muuttamista koskevilla toimillaan estää muutoin laillisen vesijätön lunastuksen, ilman että mitään oikeaa muutosta alueella tapahtuu, voidaan nähdä lain kiertämisenä ja oikeuden väärinkäyttönä eli shikaanina. Lähtökohtaisesti voidaan katsoa, että yleisenä oikeusperiaatena on voimassa shikaanikielto eli oikeuden väärinkäytön kieltö. Oikeuden väärinkäyttönä voidaan pitää sitä, jos muutoin laillista toimenpidettä käytetään lain tarkoitusta vastaan, lain

---

<sup>123</sup> Aiemmin jakolaissa oli säädetty että toimitus sai lainvoimankin vasta kun se rekisteröitiin. Tämän poikkeuksellisen sääntelyn taustalla oli Maanmittauskonttorien suorittama toimitusten tarkastaminen, jossa Maanmittauskonttori saattoi palauttaa virheellisen toimituksen uudelleenkäsitelyyn, vaikka kukaan ei ollutkaan valittanut toimituksesta. Tarkistus koski kaiken tyyppisiä virheitä toimituksessa.

<sup>124</sup> Omiin nimiin lohkomisella tarkoitetaan sitä, kun lohkominen tapahtuu kiinteistön omistajan hakeuksesta ilman taustalla olevaa määräalan luovutusta. Hakijalle eli emätilan omistajalle muodostettavien uusien tilojen rajat käydään ja kiinteistöt muodostetaan hänen määräämällään tavalla eikä toimituksessa tapahdu omistusmuutoksia. (Kiinteistönmuodostamislaki 22.1 §)

<sup>125</sup> Omiin nimiin lohkomisen edellytykset löytyvät kiinteistönmuodostamislain 4. luvusta, omiin nimiin halkomisen edellytykset löytyvät 7. luvusta ja yhdistämisen edellytykset 17. luvusta.

<sup>126</sup> HE 175/2003, Yleisperustelut, kohta 1.2, alaotsikko: Yhteinen vesijättö.

kiertämiseksi tai muuten laille vieraassa ja asiattomassa tarkoituksessa. Shikaanista yksityisen vesijätön lunastustapauksissa ei ole korkeimman oikeuden ennakkopäätöstä, mutta maa-oikeus on ainakin yhdessä tapauksessa katsonut shikaanikiellon soveltumisen myös tämän tyyppiseen asiaan. Maa-oikeus katsoi, että kyseisessä tapauksessa vesijätön lunastuksen edellytykset, kuten se onko kyse vesijätöstä vai vanhasta maasta, on tutkittava ottamatta huomioon maa-oikeuden shikaaniksi katsomaa toimenpidettä.<sup>127</sup> Sinänsä selvänä voitaneen pitää sitä, että ennen 1.5.2000 tapahtunutta kiinteistörekisteriasetuksen 4 §:n muutosta<sup>128</sup> rekisteröidyissä lohkomisissa tapahtunut kantatilan rekisteritunnuksen muuttuminen, ei ole muuttanut yhteisen vesijätön kiinteistökäytännön asemaa niin että se olisi muuttunut lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi. Kantatilan rekisteritunnuksen muuttamisessa oli nimittäin kyse puhtaasti rekisteriteknisestä toimenpiteestä ilman tosiasiallisia oikeudellisia muutoksia.

Tämän jälkeenkin jää epäselväksi ja oikeuskäytännön varaan, riittääkö vesijätön muuttumiseksi vanhaksi maaksi pelkkä määräalan luovutus vai onko myös lohkominen oltava suoritettu ja miten pitäisi menetellä jos vesijätön lunastuksen vireilletulon jälkeen yksityisestä vesijätöstä luovutetaan määräala. Nämä asiat ratkeava viimekädessä tulevan oikeuskäytännön avulla, mutta kuten aiemmin mainitsin, niin ainakin kiinteistönmuodostamislain esitöiden perusteella voidaan puolustaa sitä näkemystä, että kiinteistönmuodostus on vietävä loppuun eli toimitus on rekisteröitävä ja vasta rekisteröintihetkellä kiinteistöksi muodostettu vesijättö muuttuu vanhaksi maaksi.

Tämä tulkinta voi aiheuttaa kilpailutilanteen lohkomistoimituksen ja vesijätön lunastuksen tekemisessä, mutta jos tällainen tilanne havaitaan, niin Maanmittauslaitoksen kiinteistönmuodostamisviranomaisena tulisi jo viran puolesta yhdistää asiat samassa toimituksessa käsiteltäviksi. Käytännössä toimitusten yhdistäminen tarkoittaa, että ensin tulee selvitettyä vesijätön lunastusedellytysten täyttyminen ja vasta sitten lohotaan ne osat joita ei lunastettu. Samalla tulee myös lunastuskorvaus määrättyä oikealle taholle eli määräalan omistajalle, jos lunastus kohdistuu hänen omistamaansa määräalaan. Tällaisen menettelyn

---

<sup>127</sup> Kanta-Hämeen käräjäoikeus/maa-oikeus, Dnro: M 13/8615. Maa-oikeus katsoi että kiinteistönomistajien vanhemmilleen tekemä lahjoitus on katsottava shikaaniksi eli oikeuden väärinkäytöksi, kun sillä osoitettiin pääasiassa olevan tarkoitus estää vastapuolen pakollinen tilusvaihtovaatimus. Tämän takia maa-oikeus katsoi, että tehtyä luovutusta ei tule ottaa huomioon pakollisen tilusvaihdon edellytyksiä harkittaessa, eli luovutus oli siinä suhteessa tehoton. Korkein oikeus ei myöntänyt asiassa valituslupaa ja maa-oikeuden tuomio jäi lopulliseksi.

<sup>128</sup> Valtioneuvoston asetus kiinteistörekisteriasetuksen muuttamisesta 763/2000.

voidaan katsoa olevan vesijätönlunastussäännösten tarkoituksen mukainen edistämällä mahdollisimman pitkälle rantojen tarkoituksenmukaista käyttöä ja toisaalta sitä ei voida pitää myöskään määräalan omistajan kannalta kohtuuttomana. Vaikka määräalan omistaja menettääkin ostamansa määräalan, hän saa menetyksistään täyden korvauksen.

## 4. Vesijätön rajat ja niiden määrittely

### 4.1. Yleistä vesijätön rajoista

Kuten aiemmin on todettu, vesijätö on veden jättämä vesialueesta maa-alueeksi muuttunut alue, joka kiinteistötekniisesti kuuluu vielä samaan rekisteriyksikköön kuin vesialue tai muodostaa kokonaan oman vesijätöyksikkönsä<sup>129</sup>. Tätä kautta vesijätölle on löydetävissä kaksi relevanttia rajaa.

Ensinnäkin on raja vanhaa maata vasten eli sellaista maa-aluetta vasten jota ei ole pidettävä kiinteistöoikeudellisessa mielessä vesijätönä. Tämä raja on kiinteistöraja, joka erottaa toisistaan rannalla eli vanhalla maalla olevan kiinteistön vesialueen rekisteriyksiköstä eli esimerkiksi rantatilan yhteisestä vesialueesta.

Toinen vesijätöihin liittyvä raja on vesijätön ja vesialueen välinen raja eli rantaviiva. Rantaviiva on se raja, joka erottaa vesijätön eli tosiasiallisen maa-alueen tosiasiallisesta vesialueesta. Tämä raja on puhtaasti kuvioraja eli tosiasiallisten maankäyttölajien välinen raja, mutta ei kiinteistöraja. Sillä jos rantakiinteistön kiinteistöraja yhtyy rantaviivaan, ei siinä kohtaa ole vesijätöä lainkaan.

Johtuen näiden rajojen täysin erilaisista luonteista niin niiden määrittelyperusteet poikkeavat täysin toisistaan. Vesijätön ja vanhan maan rajaa selvitetessä on merkittävää se, miten aiempien toimitusasiakirjojen ja voimassa olevan lainsäädännön perusteella on kiinteistöraja määrättävä eikä periaatteessa tosiasiallisilla olosuhteilla maastossa ole merkitystä rajamerkkejä lukuun ottamatta. Eri asia tosin on, että maaston muodot usein toimivat tärkeinä todisteina vesijätön ja vanhan maan rajasta. Vesijätön ja vesialueen rajaa määriteltäessä taasen tärkeintä on tosiasialliset maasto-olosuhteet eli mikä alue tosiasiaassa on vesialuetta ja mikä tosiasiallisesti maa-aluetta. Koska rajojen luonne ja määrittelyperusteet ovat täysin erilaisia, myös näiden rajojen määrittelyn ongelmatkin ovat erilaisia. Vesijätön ja vanhan maan rajaa määriteltäessä ongelmat ovat enemmän oikeudellista laatua kun taasen vesijätön ja vesialueen rajaa määriteltäessä ongelmat ovat enemmän tosiasiallista laatua.

---

<sup>129</sup> Tällä tarkoitetaan lähinnä tilanteita, joissa yhteisen vesijätön osakkaat eivät ole samat kuin yhteisen vesialueen osakkaat ja siksi vesijätö muodostaa oman yksikkönsä.



Tässä luvussa käsittelen ensin vesijätön ja vesialueen välistä rajaa eli rantaviivaa ja sitten vesijätön ja vanhan maan välistä rajaa. Lopuksi käsittelen erityiskysymyksenä sitä valitettavan yleistä tilannetta, että rantakiinteistöön on sitä muodostettaessa luettu virheellisesti emätilaan kuulumatonta vesijättöä.

## 4.2. Vesijätön ja vesialueen raja

### 4.2.1. Rantaviiva sisävesillä ja merialueilla

Vesijätön ja vesialueen välisellä rajalla tarkoitetaan sitä rajaa joka erottaa vesijätön eli tosiasiallisen maa-alueen tosiasiallisesta vesialueesta. Tätä rajaa sanotaan myös rantaviivaksi tai yksinkertaisesti vain rannaksi. Toisin kuin vanhan maan rajassa, tässä rajassa ei ole kyse kiinteistörajasta vaan kyse on maastokuviorajasta. Tämän rajan luonteeseen kuuluu se, että raja voi muuttua, jos vedenpinta pysyvästi nousee tai laskee.

Kiinteistönmuodostamislaista ei löydy omaa rantaviivan määritelmää, vaan kiinteistönmuodostamisoikeudellisissa tilanteissa rantaviivan määritelmänä käytetään vesilain mukaista rantaviivan määritelmää. Vesilain 1:5:n mukaan: *Tätä lakia sovellettaessa pidetään vesialueen rajana maata vastaan keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa. Jos vedenkorkeus tai vesi- ja maa-alueen keskinäinen asema muuttuu tai on muuttunut, vesialueen raja määräytyy muutoksen jälkeisten vedenkorkeuksien mukaan. Meren ja maa-alueen rajana on Suomen aluevesien rajoista annetun lain (463/1956) 3 §:n mukainen aluevesien maanpuoleinen raja.* Koska vesilain mukaan vesilain rantaviivan määritelmää sovelletaan vain vesilain mukaisiin tilanteisiin, määritelmän soveltaminen myös kiinteistönmuodostamisoikeudellisiin tilanteisiin vaatii vähintään mieluiten oikeuskäytännön vahvistamaa analogista laintulkintaa ja mielellään nimenomaista lakiviittausta. Kiinteistönmuodostamisoikeudessa asia on ratkaistu lakiviittauksella, joka ei ole tosin aivan selkeä, mutta tästä enemmän myöhemmin tässä luvussa.

Vesialueen rajan määrittämisessä pääsääntö on se, että raja on määrättävä keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan. Keskivedenkorkeus on hydrologiassa määriteltä säännöllisin väliajoin tehtyjen vedenkorkeushavaintojen aritmeettiseksi keskiarvoksi. Vesilaisissa ei kuitenkaan oteta kantaa siihen, miltä ajanjaksolta vedenkorkeushavaintoja tehdään, vaan vesilain 1:5 mukaisen keskivedenkorkeuden on katsottu tarkoittavan veden korkeuskeskiarvoja mahdollisimman pitkältä ajanjaksolta. Kun vedenkorkeus ja sitä myötä myös

rantaviivan paikka vesilain 1:5:n 2. momentin mukaan pysyvästi muuttuu, päättyy keskivedenkorkeuden laskentajakso ja uusi laskentajakso alkaa uudesta keskivedenkorkeuden tasosta.<sup>130</sup> Vesialueen rajan määräytyminen keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan vesilain 1:5 1. momentin mukaisesti on rantaviivan määräytymisen pääsääntö sisävesialueilla. Merialueita koskee 3. momentin mukainen erityissääntely ja säännösteltyjä vesialueita koskee mahdollisuus saada vesilain 18:18:n mukainen lupaviranomaisen päätös rantarajan paikasta ja lupaviranomaisella on lain sallimissa rajoissa mahdollisuus määrätä rantaviivan paikaksi muukin kuin keskivedenkorkeuden mukainen rantaviiva. Säännösteltyjä vesialueita ja vesilain 18:18:ää käsitellään erikseen omassa alaluvussa.

Vesilain 1:5:n 3. momentin mukaan: *Meren ja maa-alueen rajana on Suomen aluevesien rajoista annetun lain (463/1956) 3 §:n mukainen aluevesien maanpuoleinen raja.* Viitatus Suomen aluevesien rajoista annetun lain 3 §:n mukaan rantaviivana merenrannoilla pidetään teoreettisen keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa ja jokien suissa joen keskivedenpinnan ja meren keskivedenpinnan leikkausviivaa. Ero vesilain 1:5:n pääsääntöön on se, että merialueilla rantaviivan määrittäminen perustuu teoreettiseen keskivedenkorkeuteen. Kun normaali keskivedenkorkeus lasketaan pitkäaikaisten havaintojen aritmeettisena keskiarvona, niin teoreettinen keskivedenkorkeus on ennuste (odotusarvo) vedenkorkeuden pitkäaikaisesta keskiarvosta, jossa on otettu huomioon rannikolla tapahtuva maan nousu, maailmanlaajuinen merenpinnan nousu ja Itämeren kokonaisvesimäärän muutokset. Ilmatieteenlaitos vahvistaa vuosittain teoreettisen vedenkorkeuden ja sitä käytetään mm. vedenkorkeustietoja yleisölle ilmoitettaessa vaikkapa radiossa.<sup>131</sup>

Teoreettisen vedenkorkeuden käyttäminen on merenrannoilla oikeastaan pakollista, koska johtuen ennen kaikkea merenrannoilla tapahtuvasta maannousemisesta, vedenkorkeus muuttuu myös suhteessa havaintoasteikkoihin. Vedenkorkeudenmittausasteikot kun on sidottu maanpintaan, jolloin maan kohoaminen näyttää muuttavan vedenkorkeutta, vaikka vedenpinnan korkeudelle ei tapahtuisikaan mitään, koska itse mittausasteikko on liikkunut. Sitä paitsi maan kohoaminen tapahtuu eri nopeudella eri puolilla Suomen rannikkoa, jolloin

---

<sup>130</sup> Vihervuori 1985, s. 8 - 9.

<sup>131</sup> Ilmatieteenlaitos 2015.

maanpinnan korkeusasemassa tapahtuu vinoutumista ja tämän ilmiön takia Suomen korkeusjärjestelmää joudutaan säännöllisesti uusimaan<sup>132</sup>. Tämän Suomen maannousemisilmiön takia vain teoreettinen keskivedenkorkeus on järkevä lähtökohta maankohoamisen alaisten merenrantojemme rantaviivan määrittämiseen, koska siitä on laskennallisesti poistettu maankohoamisen ja muiden ulkoisten tekijöiden vaikutus. Normaalisti teoreettinen keskivedenkorkeus on lähellä vuoden normaalia keskivedenkorkeutta.<sup>133</sup>

Suomen aluevesien rajoista annetun lain 4 §:än mukaan aluevesien maanpuoleinen raja tarkistetaan 30 vuoden välein. Tämä ilmeisesti tarkoittaa, että aluevesimielessä maanpuoleinen raja muuttuu vain 30 vuoden välein. Koska vesilain 1:5:n 3. momentissa viitataan vain Suomen aluevesistä annetun lain 3 §:ään ja siihenkin vain siinä mielessä, että sen perusteella määritellään vesialueen raja merialueilla, näkisin, että 30 vuoden tarkistussäännöstä ei vesilain mukaisissa tilanteissa sovelleta. Sen sijaan vesialueen rajan muutoksiin merialueilla sovelletaan vesilain 1:5:n 2. momenttia, eli myös merialueilla vesialueen raja muuttuu aina kun vedenpinnan korkeus tai maa- ja vesialueen keskinäinen asema pysyvästi muuttuu. Toisaalta merialueilla ei vedenpinnan korkeustason muutoksia samalla tavalla tapahdu kuin sisävesillä, koska merenpinnan taso ei kovin nopeasti pysyvästi muutu, joten tämä kysymys on enemmänkin teoreettinen. Tosin jos tulevaisuudessa kasvihuoneilmiön takia tapahtuva napajäättiköjen sulaminen alkaa nostaa pysyvästi vedenkorkeutta myös Suomen rannikoilla, voisi tämä säännös tulla sovellettavaksi myös merialueilla.

Lähtökohtaisesti jo lakitekstinkin mukaan vesilain 1:5:n mukainen rantaviivan määritelmä koskee vain vesilain soveltamistilanteita. Vastaavantyyppinen säännös on sisällytynyt myös aiempaan jo kumottuun vanhaan vesilakiin<sup>134</sup>. Kiinteistönmuodostamisoikeudessa on kuitenkin vanhastaan ja vakiintuneesti katsottu, että vesilain määritelmää voidaan soveltaa myös kiinteistötoimituksissa tapahtuvaan rantaviivan määräämiseen vaikka nimenomainen kytkentä vesilainsäädännön ja kiinteistönmuodostamislainsäädännön välillä onkin

---

<sup>132</sup> Nykyään käytössä oleva N2000 korkeusjärjestelmä on jo neljäs kansallinen korkeusjärjestelmämme. Korkeusjärjestelmän uusimista ja maannousemisen ottamista huomioon uusissa järjestelmissä vaatii jo ihan korkeusjärjestelmän logiikka eli se, että ainakin pääsääntöisesti vesi virtaisi korkeusjärjestelmän mukaisesta korkeammasta paikasta korkeusjärjestelmän mukaiseen alempaan paikkaan.

<sup>133</sup> Vihervuori 1985, s. 16 - 17.

<sup>134</sup> Vanhan vesilaki (294/1961) 1:1:ä ja 1:6:ä. Nykyisessä vesilaissa on lähinnä vain sanamuotoja muutettu nykyaikaisemmaksi. Viittaus Suomen aluevesistä annettuun lakiin (463/1956) lisättiin vanhan vesilain 1:6:ään lainmuutoksella 25.10.1996/750.

aiemmin puuttunut<sup>135</sup>. Keskivedenkorkeutta on pidetty kiinteistötoimituksista annetuissa ohjeissa ja määräyksissä vesialueen rajan määräämisperusteena ainakin vuodesta 1916 alkaen<sup>136</sup> eli kauan ennen vanhan vesilain voimaantuloa vuonna 1962<sup>137</sup>. Vanha vesilaki oli ensimmäinen vesilainsäädännön alaan kuuluva säännös, jossa on määrätty miten vesialueen ja maa-alueen raja määräytyy, sillä aiempi vesilainsäädäntö eli vesioikeuslaki ei tällaista säännöstä sisältänyt<sup>138</sup>. Sinänsä ei ole mitenkään ihmeellistä, että kiinteistönmuodostamisoikeuden ja vesioikeuden mukaiset vesialueiden rajanmääräämisperusteet ovat lähtökohtaisesti yhtenevät, koska sekä vesioikeuden että kiinteistönmuodostamisoikeuden kannalta kyseessä on kuvioraja, joka perustuu tosiasiallisiin olosuhteisiin maastossa.

Nykyisestä kiinteistönmuodostamislainsäädännöstä on löydettävissä säädöskykentä vesilakiin rantaviivan määrittämisen osalta. Viittaus ei ole lakitasoinen, vaan se löytyy kiinteistönmuodostamisasetuksen 54.2 §:stä, jonka mukaan: *Vesialueiksi luetaan vesilaissa (264/1961) tarkoitetut vesistöt*. Viittaus on sijoitettu asetuksessa vähän erikoiseen paikkaan, sillä 54 § koskee maankäyttölajien eli tiluskuvioiden määrittelyä tiluksia selitettäessä. Toisaalta vesialueen rajan määrittämisisä kiinteistötoimituksissa, kuten vesijätön lunastuksessa, on tarkasti ottaen kyse tilusten kuvioinnista ja mittauksesta, joiden perusteella laaditaan tiluskartta ja -selitys. Tällöin toimituksessa erotetaan vesialueen rekisteriyksikön sisällä toisistaan vesialueen tiluskuviot maa-alueen tiluskuvioista eli vesijättökuvioista. Näin asiaa ajatellen ei rantaviivan määrittäystä koskevan viittaussäännöksen sijoittaminen maankäyttölajeja koskevan pykälän 2. momentiksi ei ole säännökselle lainkaan outo paikka. Samantapainen viittaussäännös on sisältynyt vuoden 1979 asetusmuutoksesta alkaen myös kiinteistönmuodostamisasetusta edeltäneen jakoasetuksen 39.2 §:ään<sup>139</sup>, jossa säädettiin, että tiluskarttaa ja selitelmiä tehdessä tulee vesialueiksi lukea vesilaissa tarkoitetut vesistöt<sup>140</sup>. Vuonna

---

<sup>135</sup> Vihervuori 1985, s. 17.

<sup>136</sup> Keisarillisen Suomen senaatin päätös maanmittaustoimituksissa noudatettavista ohjeista (82/1916) 12 §: ”-- Rannat mitataan keskivedenkorkeuden mukaan.”

<sup>137</sup> Vihervuori 1985, s. 19.

<sup>138</sup> Vihervuori 1985, s. 8. Tosin Haataja (1951, s. 138) katsoi, että vesioikeuslain aikana vesialueen rajana tulisi pitää keskivedenkorkeuden mukaista vedenkorkeutta, vaikka nimenomainen säännös puuttuikin. Keskivedenkorkeus kun oli vesioikeuslain mukaan määräävänä vedenkorkeuteen sidotuissa erityissäännöksissä, kuten valtavyhlän leveyden määrittämisessä (Vesioikeuslaki 1:1).

<sup>139</sup> Säännös on lisätty asetukseen sen muutoksella 911/1979. Säännös oli osa pykälää, joka koski tilusten kartoitusta, selittämistä ja alanlaskua.

<sup>140</sup> Vihervuori 1985, s. 17.

2004 voimaan tulleen kiinteistönmuodostamislain muutoksen esitöissä<sup>141</sup> on oikeustilaa selvennetty toteamalla yleisperusteluissa, että vesialueen ja vesijätön välinen raja olisi nykyisten säännösten mukaan määritettävä keskivedenkorkeuden mukaan, millä viitataan ilmeisesti sen määräämiseen vesilain mukaisella tavalla, vaikka nimenomainen viittaus vesilakiin lakitasolla puutuukin. Esitöiden lausuma vastaakin niin kiinteistönmuodostamisasetuksen 54.2 §:ää sekä vakiintunutta toimitus- ja oikeuskäytäntöä että oikeuskirjallisuudessa<sup>142</sup> vakiintunutta kantaa. Lisäksi edellä mainitussa vuoden 2004 kiinteistönmuodostamislain muutoksen hallituksen esityksessä sen 105 a §:ää, koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa mainitaan, että pykälän mukaisessa tapauksessa vesialueen ja vesijätön välinen raja määritellään keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan, joka vastaisi (vanhan) vesilain 1:6:n mukaista rantaviivaa. Edellä selostetun perusteella voidaankin pitää selvänä, että kiinteistönmuodostamisoikeudessa on pidettävä vesialueen ja vesijätön/maa-alueen (kuvio)rajana vesilain 1:5:n mukaista vesialueen ja maa-alueen rajaa. Toisin sanoen kiinteistönmuodostamisoikeudellisissa soveltamistilanteissa rantaviiva olisi mittaustarkkuuden rajoissa aina sama kuin vesilain mukaisissa soveltamistilanteissa.

Tämän on katsottava koskevan myös merialueita, joita koskee vesilain 1:5:n 3. momentin erityissäännös, sillä tuo erityissäännös määrää sen, mikä on vesilaissa vesistöön rinnastettavan merialueen rantaviiva. Rantaviivan määrittelyä merialueella vesilain mukaan käsitellen tarkemmin myöhemmin, mutta lyhyesti todeten kyse on siitä, että merialueilla maannoususta johtuen ei keskivedenkorkeutta ole järkevä laskea samalla tavalla kuin sisävesillä. Vesilain 1:5:n 3. momentin viittaussäännös Suomen aluevesien rajoista annetun lain 3 §:ään tarkoittaa vain sitä, että merialueilla rantaviiva määrätään *teoreettisen keskivedenkorkeuden* mukaan, joka on vuotuinen keskivedenkorkeuden ennuste eli odotusarvo, jossa on otettu huomioon maannousu, maailmanlaajuinen merenpinnan nousu ja Itämeren kokonaisvesimäärän muutokset<sup>143</sup>. Koska syy merialueiden erityissääntelyyn on em. luonnonilmiöissä, joiden takia normaalin keskivedenkorkeuden määrittäminen merialueilla ei ole mielekäästä, ei ole mitään syytä, miksi vesilain merialueiden erityissääntelyä ei voitaisi soveltaa myös kiinteistönmuodostamislain mukaisissa tilanteissa. Ja sitä paitsi vesilain 1:5:n 3. momentin

---

<sup>141</sup> HE 175/2003, s. 6 (luku: Yleisperustelut, alaotsikko: Vesijätöt kiinteistöjaotuksellisesti ja kiinteistörekisterin kannalta).

<sup>142</sup> Vihervuori 1985, s. 9. Vanhasta oikeuskirjallisuudesta tarkemmin kts. samalla sivulla oleva alaviite 12 sekä sivulla 9 oleva alaviite 19.

<sup>143</sup> Ilmatieteenlaitos 2015.

mukainen rantaviiva on merialueilla vesilain mukainen rantaviiva, joten sitäkin kautta on katsottava että vesilain 1:5:n 3. momentin erityissäätelyn mukaista rantaviivaa on pidettävä rantaviivana myös kiinteistönmuodostamisoikeudellisissa tilanteissa. Vesilain 18:18 poikkeussäätelyn suhdetta kiinteistönmuodostamisoikeuteen käsitellen myöhemmin erikseen.

Vesilain 1:5:ää lukiessa on myös hyvä huomata, että vesilain rantaviivan määritelmän kannalta ei ole eroa sillä, onko rajan toisella puolella vesijättöä vai vanhaa maata vaan kaikki ovat vesilain näkökulmasta maa-aluetta, ja siksi säännöksessä ei puhuta mitään vesijätöistä. Tämä onkin luonnollista, koska vesijättö oikeudellisesti relevanttina terminä saa merkityksensä lähinnä vain kiinteistönmuodostamisoikeuden kautta. Vesilain kannalta vesijättö on periaatteessa samanlaista maata kuin muukin maa-alue.

Vesilain mukaiseen rantaviivan määrittämiseen liittyy myös säädös (Vesilaki 1:5, 2. momentti) siitä, milloin rantaviiva muuttuu. Säännöksen mukaan, jos vedenkorkeus tai vesi- ja maa-alueen keskinäinen asema muuttuu, niin rantaviivakin muuttuu. Säännös ottaa huomioon sen, että rantaviiva voi muuttua kahdella tavalla. Ensimmäkin vedenpinnan korkeus voi laskea tai nousta. Toinen tapa on se, että vedenkorkeus ei sinänsä muutu, mutta vedenpinnan ja maa-alueen leikkausviiva muuttuu rannan ruoppaamisen, täyttämisen tai luonnollisen liettymisen ja umpeenkasvun seurauksena. Vesilaissa vesialueen ja maa-alueen keskinäisen aseman muutoksella tarkoitetaan juuri noita maanpinnan muuttumistilanteita, kun vedenkorkeus ei itsessään muutu. Tässä alaluvussa tarkoitan vedenpinnan korkeuden muutoksella myös tilanteita, jossa vesi- ja maa-alueen keskinäinen asema muuttuu ilman varsinaista vedenpinnan korkeuden muutosta.

Nykyisessä rantaviivan muuttumista koskevassa vesilain 1:5:n 2. momentissa ei ole enää mainittu vanhan vesilain rantaviivan paikkaa koskevan säännöksen (vanha vesilaki 1:6) tapaan sitä, että rantaviivan muuttumisedellytyksenä on vedenpinnan korkeuden muuttumisen pysyvyys. Muutoksen pysyvyysvaatimus on kuitenkin helposti johdettavissa vesilain 1:2:ssä säädetyn vesialueen määritelmän kautta. Sen mukaan vesialueella tarkoitetaan muutoin kuin tilapäisesti veden peittämää 5 §:n mukaisesti rajautuvaa aluetta. Semaattisesti tulkiten voidaan sanoa, että muu kuin tilapäinen ilmiö tarkoittaa ainakin suurin piirtein samaa kuin pysyvä ilmiö. Joten siis jos vesialue muuttuu maaksi muutoin kuin tilapäisesti eli siis pysyvästi, niin johtuen vesialueen määritelmästä myös vesialueen rajan on pakko myös muuttua. Muuten vesialueen rajan sisälle jäisi kuulumaan aluetta, joka ei olisi vesialueen määritelmän mukainen vesialue, ja syntyisi looginen ristiriita. Samaan perustuu se, että

miksi tilapäinen tai luonnollisen vaihtelun piiriin kuuluva vedenpinnan korkeuden kausimuutos ei muuta vesialueen rajaa, sillä jos se muuttaisi, vesialueeseen jäisi silloinkin kuulumaan alueita, jotka eivät ole vesialueen määritelmän mukaisia. Tilapäisenä voidaan pitää vedenpinnan korkeuden muutosta myös silloin, jos näköpiirissä on seikkoja, jonka takia vedenpinnan korkeus palautuisi takaisin.

Rantaviivan muuttamisen perustana oleva vedenpinnan korkeuden muutos ei saa olla myöskään oikeudenvastainen. Oikeudenvastaisesti eli ilman asianmukaista lupaa suoritettu vedenpinnan korkeuden muuttaminen tai rannan täyttäminen eivät ole tulkittavissa pysyviksi muutoksiksi, koska tilanne on määrättävissä palautettavaksi ennalleen ja muutos on siten tilapäinen. Siksi myös tällaisen oikeudettoman vedenpinnan korkeuden muutos tulee eliminoida keskivedenkorkeustasoa matemaattisesti laskettaessa<sup>144</sup>. Tätä taustaa vasten on ymmärrettävää myös se, miksi täytettyä aluetta ei pääsääntöisesti saa vesijättönä lunastaa<sup>145</sup>. Toisaalta jos luvaton vedenpinnan korkeuden muutos tai rannan täyttö on tapahtunut pitkän aikaa sitten, on tilanne saattanut vakiintua niin, ettei rantaa voida enää määrätä palautettavaksi<sup>146</sup>. Tällöin vedenpinnan korkeuden muutos on tulkittava pysyväksi, jolloin rantaviivakin on määrättävä muutoksen jälkeiseen uuteen paikkaan.

Sinänsä jo se, että vesialueen raja perustuu lähtökohtaisesti keskivedenkorkeuteen eli pitkäaikaisista vedenkorkeushavainnoista laskettuun aritmeettiseen keskiarvoon, rajaa pois luonnolliseen vuodenvaihteluun kuuluvan vedenkorkeuden vaihtelun rantaviivan paikkaa määrittäessä. Vesilain 1:5:n 2. momentin mukainen rantaviivan muuttuminen vedenkorkeuden pysyvän muutoksen takia on aina myös sellainen tapahtuma, joka katkaisee keskivedenkorkeuden laskemisen perustana olevan havaintosarjan ja josta alkaa uusi havaintosarja keskivedenkorkeuden määrittämiseksi tulevaisuudessa.

#### 4.2.2. Rantaviivan määrittäminen teoriassa ja käytännössä

Kuten olen aiemmin todennut, keskivedenkorkeudella vesilain 1:5:ssä tarkoitetaan hydrologista keskivedenkorkeutta<sup>147</sup>, joka on hydrologiassa määritelty säännöllisin väliajoin tehtyjen vedenkorkeushavaintojen aritmeettiseksi keskiarvoksi. Vesilaissa ei kuitenkaan

---

<sup>144</sup> Vihervuori 1985, s. 12.

<sup>145</sup> Kts. luku 1.2 Vesijätön oikeudellinen määritelmä sekä Vihervuori 1985, s. 160.

<sup>146</sup> Vihervuori 1985, s. 12, 158 - 160

<sup>147</sup> Hydrologisesta keskivedenkorkeudesta käytetään yleisesti kansainvälistä lyhennettä MW.

oteta kantaa siihen, miltä ajanjaksolta vedenkorkeushavaintoja tehdään, vaan vesilain 1:5 mukaisen keskivedenkorkeuden on katsottu tarkoittavan veden korkeuskeskiarvoja mahdollisimman pitkältä ajanjaksolta. Kun vedenkorkeus vesilain 1:5:n 2. momentin mukaisesti pysyvästi muuttuu, niin luonnollisesti samalla keskivedenkorkeuden vanha laskentajakso päättyy ja uusi jakso alkaa.<sup>148</sup>

Koska aritmeettiseen keskiarvoon vaikuttavat samalla painolla kaikkien vuoden päivien vedenkorkeudet, niin siksi keskivedenkorkeus voi poiketa huomattavastikin maastossa kesäaikaan tai muulloinkin havaittavasta ”tavallisesta” vedenkorkeudesta luonnontilaisillakin vesialueilla. Esimerkiksi suurilla järvillä keskivedenkorkeus jää usein kesäkauden keskivettä huomattavasti alemmaksi kun taasen jokialueilla tilanne on usein päinvastainen.<sup>149</sup> Säännöstelyillä vesialueilla vedenpinnan korkeudenvaihtelut ovat yleensä luonnollistakin vaihtelua suuremmat riippuen säännöstelyluvan ehdoista. Eikä kyse ole pelkästään siitä, vastaako laskennallinen keskivedenkorkeus maastossa havaittavaa mielikuvaa ”tavallisesta” vedenkorkeudesta. Aritmeettisen keskiarvon matemaattisista ominaisuuksista johtuen ei keskivedenkorkeus välttämättä kuvaa edes teoriassa sitä, mikä on yleisimmin tai keskimääräisimmin vesistön vedenkorkeus. Vesistöissä joissa on suuret kausittaiset vaihtelut, voi tilanne olla sellainen, että vedenpinta on vain hyvin harvoin keskivedenpinnan korkeuden tasolla. Erityisesti tämä korostuu säännöstelyalueilla, joissa kausittaiset vaihtelut ovat yleensä suuret<sup>150</sup>. Koska säännötelyjen vesialueiden suurista vedenkorkeuden vaihteluista johtuen keskivedenkorkeuden käyttäminen rantaviivan määrittelyssä voi olla ongelmallista, on vesilain 18:18:ssä säädetty mahdollisuus rantaviivan poikkeavaan määrittelyyn, jota käsittelemme erikseen.

On hyvä myös muistaa, että aritmeettinen keskiarvo on vain yksi tilastotieteen tuntemista keskiluvuista. Muita keskilukuja ovat esimerkiksi mediaani, joka on aineiston keskimäinen arvo, ja moodi, joka on aineiston yleisin arvo. Tilastotieteessä mielekkään keskiluvun valintaan vaikuttaa erityisesti aineiston hajonta eli miten tutkittavat havainnot sijoittuvat suhteessa toisiinsa. Aritmeettinen keskiarvo soveltuu erityisen huonosti aineistoon, jossa on paljon ääriarvoja ja suurta vaihtelua, kuten vaikkapa suuria ja nopeita kausittaisia

---

<sup>148</sup> Vihervuori 1985, s. 8 - 9.

<sup>149</sup> Vihervuori 1985, s. 10.

<sup>150</sup> Yleensä vesistöjä säännöstellään sen takia, että vesistö toimii vesivoimalaitoksen luonnollisena vesivarastona ja siten säännöstelyllä mahdollistetaan vesivoiman tarkoituksenmukainen ja taloudellisesti kannattava tuotanto.



vedenpinnan nousuja ja laskuja. Ongelma on siinä, että tällaisesta aineistosta laskettu aritmeettinen keskiarvo ei yleensä osu sellaiseen kohtaan, mitä voitaisiin pitää mitenkään keskimääräisenä tai tyypillisenä aineiston arvona ja antaa siten aineistosta harhaanjohtavan kuvan. Keskiluvuilla kun halutaan kuvata sitä, millainen aineisto keskimäärin tai tyypillisimmin on. Tilastotieteellisesti mielekkäämpää olisikin käyttää tuollaisessa ääriarvojen ja suurten vaihteluiden aineistossa hajonnasta riippuen joko mediaania tai moodia. Oikeudelliselta kannalta tämä ei tietystikään ole mahdollista, koska rantaviivan paikka on vesilain 1:5:ssä sidottu nimenomaan aritmeettiseen keskiarvoon, eikä oikeusvarmuuden kannalta muutenkaan olisi järkevää jättää keskiluvun valinta tapauskohtaiseen harkintaan.

Kuten edeltä käy ilmi, keskivedenkorkeuden mukainen rantaviivan paikka on teoriassa tarkasti määritelty, mutta teorian soveltaminen käytäntöön ei ole aina kovin helppoa. Tämä tunnustetaan myös vesilain esitöissä<sup>151</sup> jossa on mainittu, että useinkaan ei ole käytettävissä pitkäaikaista havaintosarjaa vedenkorkeuksista keskivedenkorkeuden määrittämiseksi, vaan rantaviivan määrittäminen on perustettava kulloinkin saatavilla olevaan selvitykseen ja sen perusteella tehtävään harkintaan. Puutuvan havaintoaineiston lisäksi ongelmia voi aiheuttaa rannan alavuus ja sekä rannan soistumisesta johtuva epämääräisyys.

Tietoa keskivedenkorkeudesta Suomen vesistöissä on saatavissa mm. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) julkaisemasta hydrologisesta vuosikirjasta (julkaisu lopetettu vuonna 2010), paikallisista Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista (ELY-keskus) tai ympäristöhallinnon ylläpitämästä avoimesta OIVA ympäristö- ja paikkatietopalvelusta<sup>152</sup>. Viimeinen Hydrologinen vuosikirja mainitsee, että vuonna 2010 vedenkorkeutta seurattiin 315 valtakunnallisella asemalla<sup>153</sup>. Vaikka vedenkorkeutta seurataan säännöllisesti yli 300 mittausasemalla, niin koska Suomi on tunnetusti tuhansien järvien maa, löytyy lukuisia pieniä ja suurempiakin järviä sekä jokia, joista ei ole saatavissa mitään vedenkorkeustietoja. Tällöin ei keskivedenkorkeuttakaan voida määritellä. Käytännössä silloin joudutaan turvautumaan välilliseen näyttöön, kuten kasvillisuusrajaan, ja sen perusteella tehtyyn arvioon keskivedenkorkeudesta.<sup>154</sup>

---

<sup>151</sup> HE 277/2009, s. 45 (1 luvun 5 §:n yksityiskohtaiset perustelut, 2. kappale).

<sup>152</sup> OIVA ympäristö- ja paikkatietopalvelu löytyy netistä osoitteesta <https://www.p2.ymparisto.fi/>.

<sup>153</sup> Sjöblom 2012, s. 31.

<sup>154</sup> Vihervuori 1985, s. 11 - 12.

Kun keskivedenkorkeuden taso tiedetään, voidaan korkeudenmittauksella eli vaaitsemisella määrittää maastossa, missä kohtaa keskivedenkorkeuden mukainen rantaviiva kulkee. Mutta jos itse mitattava ranta on kasvillisuuden ja niistä muodostuneen eloperäisen maan aineksen takia epämääräinen eli kyseessä on kaislikkoalue tai soistuva ranta, niin maastomittaminen kohtaa helposti käytännön ongelmia. Vaikka keskivedenkorkeuden korkeustaso tiedettäisiinkin, niin alavilla ja soistuvilla rannoilla voi olla vaikea määrittää missä kohtaa tunnettu keskivedenkorkeustaso leikkaa maan pinnan/vesistön pohjan. Sillä vaikka keskivedenkorkeuden mukainen rantaviiva määräytyy tilastollisesti keskiarvona olematta suoranaisesti mitenkään näkyvässä maastossa, niin kyseessä on kuitenkin raja, jolla ainakin periaatteessa on täsmällinen sijainti maastossa.<sup>155</sup>

Puhdas vesikasvillisuus eli pelkät kaislikot eivät sinänsä vaikuta rantaviivan määrittelyyn muuta kuin käytännön mittaustyötä vaikeuttavasti, mutta kasvillisuudesta muodostuneiden maalajien kohdalla tilanne on toinen. Kun pelkkä kaislikko ei muuta vesialuetta maa-alueeksi, soistuminen eli kasvillisuudesta syntyvien eloperäisten maalajien kasautuminen sen sijaan jossain vaiheessa muodostaa maa-alueen. Vesijättöjen syntymisen yksi muoto on järvien umpeenkasvu, jossa on kyse juuri soistumisesta eli kuolleen eloperäisen materiaalin muuttumisesta järvalueilla eloperäisiksi maalajeiksi. Pinnanmyötäinen soistuminen ei ainakaan alkuvaiheessa vielä merkitse vesialueen muuttumista maa-alueeksi, mutta jossain vaiheessa maa-alueeksi muuttuminen on katsottava tapahtuneeksi. Järven umpeenkasvulle onkin tyypillistä, että soistuminen alkaa veden pinnalta jatkuen sitten kohti pohjaa, niin, että järven pohja on vielä pitkän aikaa veden peitossa, vaikka pinta onkin ummessa.<sup>156</sup>

Kun tällaisella soistuvalla rannalla joudutaan vaikkapa vesijätönlunastuksessa määrittämään vesialueen ja vesijätön raja, on kyse viimekädessä toimitusmiesten harkinnasta siitä, mikä osa soistuneesta rannasta on vielä maata. Tuollaisilla alavilla ja soistuvilla rannoilla kun yleensä mittaamalla eli vaaitsemalla ei pystytä antamaan yksiselitteistä rantaviivan paikkaa, varsinkin kun maanpintakin on sellaisissa paikoissa konkreettisesti liikkuva käsite, kuten kuka tahansa avosoilla tai soistuneilla rannoilla liikkunut tietää. Sitä paitsi koska varsinkin soistuvat alueet ovat myös hyvin tasaisia, niin korkeuden mittauksen mit-

---

<sup>155</sup> Vihervuori 1985, s. 10 - 11.

<sup>156</sup> Vihervuori 1985, s. 11.

taustarkkuuden rajoissa liikuttaessa samalla korkeustasolla voi olla metrikaupalla maata syvyyssuunnassa eli rannan vastaisesti eikä yksikäsitteistä rantaviiva ole tällöin teknisesti edes mahdollista määrittää. Mutta jos kyse on vaikkapa vesijätönlunastuksesta, niin toimitusmiesten on rannan paikka toimituksessa johonkin paikkaan määrättävä. Nyrkkisääntönä on vähintäänkin se, että missä pystyy veneellä liikkumaan, on vielä varmasti vesialuetta ja siellä, missä toimitusinsinööri pystyy vakaasti saappailla kulkemaan ilman että vesi nousee nilkkaa korkeammalle, on maata. Raja kulkeekin ehkä jossain siellä mistä eteenpäin toimitusinsinööri ei enää uskalla saappailla astella eikä vesikään ole noussut vielä kuin enintään sääreen saakka. Kyse on tällaisissa tapauksissa viime kädessä toimitusmiesten harkinnasta.

#### 4.2.3. Erityiskysymys - Rantaviiva säännöstellyillä vesialueilla

Rantaviivan määrittäminen keskivedenkorkeuden mukaiselle rantaviivalle vesilain 1:5:n 1. momentin mukaisesti aiheuttaa helposti hankaluuksia säännöstellyillä vesialueilla, koska vedenkorkeuden kausittaiset vaihtelut ovat siellä yleensä suuret. Tällaisilla vesistöillä vedenkorkeushavaintojen aritmeettisena keskiarvona laskettava keskivedenkorkeus ei useinkaan edusta tyypillistä vedenkorkeustasoa, vaan usein vedenpinta vain käväisee keskivedenkorkeuden tasolla ollen tyypillisesti huomattavasti keskivedenkorkeuden tason ala- tai yläpuolella. Varsinkin rannan virkistyskäyttäjien kannalta tämä näyttäytyy ongelmallisena, koska virkistyskäytön kannalta on yleensä oleellista tyypillinen vedenkorkeus kesäaikaan. Lomakiinteistöjen omistajien voi olla vaikea ymmärtää, jos vesijätönlunastuksessa lunastusrajan taakse jää kesäisin selvästi kuivan olevaa maata, kun tarkoitus on ollut tehdä kiinteistöstä rantaan rajoittuva. Mutta näin käy, jos vesi on talvella huomattavasti korkeampi kuin kesäisin ja lunastusraja käydään vesilain 1:5:n 1. momentin mukaisesti keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan.

Koska rantaviivan määrittäminen keskivedenkorkeuden mukaisesti aiheuttaa säännöstellyissä vesistöissä usein epätarkoituksenmukaisen lopputuloksen, on vesilain 18:18:ssä säädetty säännöstelyjä vesialueita koskevasta poikkeamismahdollisuudesta. Vesilain 18:18:n 1. momentin mukaan, milloin säännöstelyn takia vesilain 1:5:n mukainen vesialueen keskivedenkorkeuden mukainen raja on vaikea määrittää, voi lupaviranomainen eli aluehallintovirasto säännöstelyluvan yhteydessä tai erikseen tehdyllä päätöksellä päättää, missä vesialueen ja maa-alueen raja kulkee. Käytännössä lienee lupaviranomainen tällaisessa tapauk-

nessa vahvistaa jonkun tietyn korkeustason rantaviivan paikaksi. Lupaviranomaisen toimivalta on sidottu siihen, että kyseessä on oltava vesilain 7 luvun mukaisen luvan saaneen säännöstelyhankkeen mukainen vesialue. Muun tyyppisissä vesilain mukaisissa luvanvaraisissa vesitaloushankkeissa ei voida antaa päätöstä vesialueen rajasta, vaikka niihin saattaisi sisältyä huomattavaakin vedenjuoksun säännöstelyä.<sup>157</sup>

Kun lupaviranomainen tekee vesilain 18:18:n 1. momentin mukaisen päätöksen vesialueen rajasta, se voi saman pykälän 2. momentin nojalla päätöksessään poiketa keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, sillä kyseisen momentin mukaan: *Jos vettä on sallittu pidettäväksi määrätyllä samalla ylimmällä korkeudella huomattava osa kasvukaudesta, voidaan vesialueen raja maata vasten määrätä tämän korkeuden mukaisesti. Muussa tapauksessa lupaviranomaisen tulee rajaa määrätessään asianmukaisesti ottaa huomioon säännöstelyn aikaisten sallittujen ylimpien vedenkorkeuksien ajankohta ja pysyvyys.*

Vesilain 18:18:n 2. momenttia tulkittaessa on hyvä huomata, että se suo lupaviranomaiselle varsin laajan harkintavallan myös sen suhteen, annetaanko ylipäättänsä päätöstä rantaviivan paikasta vai ei. Ilmeisestikään edes silloin kun vettä on 2. momentin ensimmäisen virkkeen mukaisesti sallittu pidettäväksi määrätyllä samalla ylimmällä korkeustasolla huomattavan osan kasvukaudesta, ei lupaviranomaisella ole *velvollisuutta* määrätä vesialueen rajaa tähän paikkaan, vaan se *voi* määrätä rajan tuohon paikkaan. Toisaalta silloin kun 2. momentin ensimmäisen virkkeen edellytykset eivät täyty, niin vesialueen rajaa ei kuitenkaan tarvitse määrätä keskivedenkorkeutta tavoittelevasti vaan momentin toisen virkkeen mukaan lähtökohtana tällöin ovat ylimmät sallitus vedenkorkeudet, joiden ajankohta ja pysyvyys on lupaviranomaisen otettava huomioon päätöksessään. Kyseessä on tyypillinen avoin säännös, joka antaa vain väljät puitteet päätöksenteolle.

Huomattava on, että säännöksen (vesilaki 18:18, 2. momentti) tarkoituksena näyttäisi olevan vesialueen rajan määrääminen mahdollisimman pitkälle maalle päin, koskapa säännös rakentuu ylimpien vedenkorkeuksien ottamiselle rantaviivan määräämisen lähtökohdaksi. Säännös asettaakin keskivedenkorkeuden sijasta määräävään asemaan kuivatukselliset, erityisesti maa- ja metsätalouteen liittyvät näkökohdat. Vaikka nykyään rantaviivan paikan määrääminen säännöstellyillä vesialueilla tuottaa ongelmia nimenomaan rantojen virkistyskäytön kannalta, niin virkistyskäyttö sinänsä ei näytä olleen säännöksen säätämisen

---

<sup>157</sup> Vihervuori 1985,s. 14.

taustalla. Muutenkin sääntelyn taustalla ei ilmeisestikään ole ollut säännöstellyn vesialueen rajan määrittämisen vaikeus sinänsä vaan se, että keskivedenkorkeuden mukainen rantaviiva johtaisi tiettyjen intressien kannalta epätyytyttävään lopputulokseen. Näin siis kun sääntelyn taustaa tutkitaan vanhan vesilain esitöiden kautta. Vesilain 18:18:n säännös ei nimittäin ole uusi vaan vastaavan sisältöinen säännös on sisällytetty myös vanhan vesilain 12:18:ään ja vesiasetuksen 82 §:ään. Vanha vesilaki on valmisteltu 1950-luvulla jolloin rantojen virkistyskäyttöä ei nähty vielä niin tärkeäksi kuin nykyään, vaan vesilain näkökulma oli vesialueiden taloudellisessa hyödyntämisessä ja rantojen maa- ja metsätaloustaloudessa.<sup>158</sup> Uuden vesilain esitöissä ei ole vesilain 18:18:n taustaa ja tarkoitusta mitenkään avattu<sup>159</sup>, vaan todennäköistä on, että säännös on käytännössä siirretty suoraan vanhasta vesilainsäädännöstä uuteen vesilakiin.

Ilmeisesti muutenkin vesilain 18:18 tarkoitus on, että vesialueen raja voitaisiin määrätä säännöstellyillä vesialueilla sellaiselle kohdalle, joka koettaisiin tyypilliseksi vedenkorkeustasoksi ja siten konkretisoida ennen kaikkea vesilain 1:3 vesialueen määritelmää (lukumattamatta määritelmän viittausta vesilain 1:5 ja keskivedenkorkeuteen), jonka mukaan vesialue on muutoin kuin tilapäisesti veden peittämä alue. Säännöshistoriasta huolimatta vesilain 18:18:n 2. momentin poikkeussäännös voidaan nykyisenä rantojen monikäytön aikakautena nähdä ennen kaikkea lain suomana mahdollisuutena määrätä vesialueen raja sellaiseen paikkaan, joka keskivedenkorkeudentasoa paremmin rajaa vesialueeksi kaikki ne alueet, jotka ovat muutoin kuin tilapäisesti veden peittämiä. Näkisin, että säännöstä sovellettaessa tuleekin säännöksen antamisessa raameissa ottaa huomioon sekä rantojen virkistyskäytön, että maa- ja metsätalouden tarpeet ja näkökulmat. Vesilain 18:18:n mukaisessa päätöksessä ei siten ehkä ole kyse aivan puhtaasta oikeusharkinnasta, vaan lupaviranomainen voinee ottaa päätösharkinnassaan huomioon myös tarkoituksenmukaisuusnäkökohtia.

Vesilain 18:18:n mukainen lupaviranomaisen päätös vesialueen rajasta merkitsee oikeusvoimasta ratkaisua rajan paikasta. Varsinkin silloin kun vesilain 18:18:n 2. momenttiin perustuen päätöksellä ei ole tarkoitukseen konkretisoida keskivedenkorkeuden mukaista

---

<sup>158</sup>Vihervuori 1985, s. 14 sekä alaviite 27. Vihervuori perustaa näkemyksensä vanhan vesilain esitöihin (Vesilakivaliokunnan mietintö 1/1960), joita piti tältä osin niukkoina. Toisaalta uuden vesilain esityöt (HE 277/2009) ovat vielä niukemmat, sillä säännöstä ei perustella käytännössä lainkaan.

<sup>159</sup> HE 277/2009, vesilain 18:18:n yksityiskohtaiset perustelut.

rantaviivaa vaan määrätä rantaviiva selkeästi muuhun paikkaan, voidaan puhua enemmän muotamisratkaisusta kuin pelkästä vahvistamisratkaisusta.

Lisäksi on hyvä muistaa, että vesilain 18:18:n 2. momentin soveltaminen on sidottu 1. momentin mukaiseen lupaviranomaisen päätökseen. Jos päätöstä rantaviivan paikasta ei ole tehty, niin rantaviivan paikkana on säännöstellyllä vesialueella pidettävä vesilain 1:5:n mukaista keskivedenkorkeuden mukaista rantaviivaa, vaikka kuinka muuten näyttäisi että vesilain 18:18:n 2. momentin poikkeussäännös voisi soveltua tilanteeseen. Vasta kun lupaviranomainen tekee tuon rajanmääräämispäätöksen, siirtyy rantaviiva keskivedenkorkeuden tasosta päätöksen mukaiseen paikkaan päätöksessä mainitulla alueella.

Miten kiinteistötoimituksen toimitusmiesten tulisi suhtautua vesilain 18:18:ään määrätessään vesialueen ja vesijätön/maa-alueen rajaa? Vesialueen ja vesijätön/maa-alueen raja tulee määrättäväksi kiinteistötoimituksissa ensinnäkin vesijätön lunastuksissa, yhteisen vesijätön jaoissa tai yhteisen maa-alueen jaoissa, jossa kohteena on yhteinen vesijättö. Näissä toimituksissa vesijätön/maa-alueen raja määrää toimitusalueen laajuuden, koska nämä toimitukset voivat kohdistua vain vesijättöön (vesijätön lunastus ja yhteisen maa-alueen jako) tai vain vesialueeseen (vesialueen jako). Siksi tällaisissa toimituksissa on tehtävä päätös siitä, mitä on toimituksessa pidettävä vesialueen rajana ja käytävä lunastusraja tai jakoalueen ulkoraja sen mukaiseen paikkaan. Lisäksi vesialueen raja joudutaan määrittelemään puhtaasti kuviointimielessä kaikissa sellaisissa toimituksissa, joissa joudutaan arviointia varten tiluskartoittamaan tila, jolla on rantansa edustalla tilaan kuuluvaa yksityistä vesialuetta. Esimerkkinä tällaista on vaikkapa halkominen tilalla, johon kuuluu sen rannan edustalla olevaa yksityistä vettä. Käytännössä näissä tapauksissa, jossa vesialueen raja joudutaan määrittelemään pelkästään tiluskartoituksen ja arvioinnin tarpeisiin, rajan määrääminen tehdään usein vähän kevyemmällä tavalla, koska näissä tapauksissa rajan täsmällisellä sijainnilla ei ole niin suurta merkitystä toimituksen lopputuloksen kannalta.

Olen aiemmin katsonut, että kiinteistönmuodostamisoikeuden mukainen vesialueen raja on yhtenevä vesilain 1:5 mukaisen vesialueen rajan kanssa. Johtopäätökseni perustui toisaalta vakiintuneeseen toimitus- ja oikeuskäytäntöön ja toisaalta kiinteistönmuodostamisasetuksen 54.2 §:ään, jonka mukaan: *Vesialueiksi luetaan vesilaisissa (264/1961) tarkoitettut vesistöt.* Samoin aiemmin katsoin, että johtopäätökseni koskee paitsi vesilain 1:5:n 1. momentin pääsääntöä (keskivedenkorkeuden mukainen rantaviiva) myös 3. momentin merialu-

eita koskevaan poikkeussäännöstä, sillä kummatkin tapaukset ovat vesilain mukaisia vesialueen (vesistön) rajoja. Lisäksi merialueiden poikkeussäännös johtui yksinomaan meren rannikoiden maankohoamisilmiön asianmukaisesta huomioonottamisesta rantaviivaa määrittäessä. Vesilain 1:5:n soveltaminen myös kiinteistönmuodostamisoikeudessa on siinä mielessä helposti perusteltavissa, että sääntely perustuu luonnollisena ja tasapuolisena pidettävään keskivedenkorkeuteen ja teoreettiseen keskivedenkorkeuteen, eikä säännös jätä sitä soveltavalle viranomaiselle teoriassa mitään harkintavaltaa. Tätä taustaa vasten olisi luonnollista, että kiinteistötoimituksissa sovelletaan samoja periaatteita vesialueen rajan paikasta kuin vesilain 1:5:ssä säädetään, vaikka kiinteistönmuodostamisoikeudesta ei löytyisikään kiinteistönmuodostamisasetuksen 54.2 §:n mukaista säännöstä.

Vesilain 18:18:n kohdalla tilanne on erilainen, koska vesilain 18:18:n 2. momentin poikkeussäännöksessä on nimenomaan annettu harkintavaltaa rantaviivan sijainnin suhteen jopa niin paljon, että pääsääntö keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta voidaan osittain tarkoituksenmukaisuussyillä ohittaa. Lisäksi poikkeussäännöksen käyttömahdollisuus on rajattu vain tilanteeseen, jossa lupaviranomainen tekee nimenomaisen päätöksen vesialueen rajasta. Kummatkin seikat ovat ongelmallisia kiinteistönmuodostamisoikeuden näkökulmasta. Ensinnäkin toimitusmiesten vesialueen rajaa koskeva päätösharkinta on luonteeltaan oikeusharkintaa, jolloin tuntuu vieraalta, että taustalla olisi säännös, joka sisältää tarkoituksenmukaisuusharkintaa<sup>160</sup>. Toisekseen, koska toimitusmiehet lähtökohtaisesti ratkaisevat itsenäisesti toimivaltansa nojalla toimituksessa käsiteltävät asiat, niin tuntuu myös vieraalta, että päätöksen perustana olisi toisen viranomaisen päätös. Erityisesti kysymyksiä herättää se, kuinka juridisesti sitova lupaviranomaisen eli aluehallintoviraston päätös toimitusmiesten kannalta on.

Tarkastelen kysymystä kahdelta eri kantilta. Ensinnäkin käsittelen sitä, mikä on vesilain mukaisen lupaviranomaisen tekemän vesialueen rajan määräämispäätöksen suhde toimitusmiesten päätösharkintaan. Toisekseen käsittelen sitä, onko vesilain 18:18:n 2. momentin poikkeussäännöksellä itsenäistä asemaa toimitusmiesten harkinnassa, kun vesilain 18:18:n mukaista päätöstä vesialueen rajan paikasta ei ole tehty.

---

<sup>160</sup> Ylipäättänsä kiinteistötoimituksissa tehtävät päätökset ovat lähes yksinomaan oikeusharkintakysymyksiä, joten tarkoituksenmukaisuusnäkökohdat ovat koko kiinteistönmuodostamisoikeudelle varsin vieraita. Tämä johtuu pääsääntöisesti siitä, että kiinteistötoimituksissa ratkaistaan lähinnä yksityisten tahojen välisiä kysymyksiä eikä yksityisen ja julkisen vallan välisiä kysymyksiä.

Kun lupaviranomainen on tehnyt vesilain 18:18:n nojalla päätöksen vesialueen rajan paikasta, niin tämä päätös luonnollisesti sitoo kaikkea myöhempiä vesilain mukaisia soveltamistilanteita. Kiinteistötoimitusten osalta on kaksi vaihtoehtoa. Joko lupaviranomaisen päätös sitoo toimitusmiehiä oikeusvoimaisella tavalla tai päätös on otettava huomioon todistusluonteisena seikkana, mutta toimitusmiehet eivät ole oikeudellisesti sidottuja lupaviranomaisen päätökseen vaan he tekevät asiassa viimekädessä itsenäisen ratkaisun toimituksessa noudatettavasta vesialueen rajasta, joka voi poiketa lupaviranomaisen päätöksen mukaisesta rajan paikasta.

Yleisesti lähtökohtana voidaan pitää sitä, että hallintopäätökset sitovat oikeusvoimaisesti muita viranomaisia vain, jos kyse on asiallisesti samasta asiasta, taikka sitovuus perustuu nimenomaiseen säännökseen. Asiallisesti samasta asiasta on kyse vaikkapa silloin, kun jollekin on annettu erivapauspäätös jonkun viran kelpoisuusehdosta, niin erivapauspäätöksestä johtuen häntä ei voida pitää epäpätevänä tuohon virkaan. Sitovuus ei sen sijaan synny silloin, kun toinen viranomainen ratkaisee omaan toimivaltaansa kuuluvan asian, vaikka päätös perustuisikin samoihin seikkoihin kuin aiempi toisen viranomaisen päätös tai päätökset näyttäisivät muuten olevan linkittyneinä toisiinsa. Tällöin viranomaisen päätös toimii ainoastaan todistusluonteisena seikkana kun toinen viranomainen tekee omaa päätösharkintaansa. Sen sijaan, jos on olemassa nimenomainen säännös siitä, että joku viranomainen on päätöksenteossaan sidottu jonkun toisen viranomaisen päätökseen, niin silloin noudatetaan tätä lakia. Esimerkiksi rakennuslupapäätösten tekeminen asemakaava-alueella on nimenomaisella säädöksellä sidottu asemakaavapäätöksen sisältöön.<sup>161</sup>

Vesilain lupaviranomaisen tekemässä päätöksessä vesialueen rajan paikasta ei ole kyse asiallisesti samasta asiasta kuin toimitusmiesten päätösharkinnassa, joten vesilain lupaviranomaisen päätöksen sitovuus ei voi perustua siihen. Sen sijaan katson, että kiinteistönmuodostamisasetuksen 54.2 §:ää on pidettävä sellaisena nimenomaisena säännöksenä, jonka perusteella vesilain 18:18:n mukainen vesialueen rajan määräämispäätös sitoo oikeusvoimaisesti toimitusmiehiä, kun nämä ratkaisevat vaikkapa vesijätön lunastusrajan paikkaa.

---

<sup>161</sup> Mäenpää 2003, s. 387 - 388.



Kiinteistönmuodostamisasetuksen 54.2 §:n mukaan vesialueiksi luetaan vesilain mukaiset vesistöt. Kiinteistönmuodostamisasetuksen 54 § käsittelee sitä, miten tilusten jakaminen eri maankäyttölajeihin tiluksia selitettäessä tehdään. Säännöksen mukaan maa-alue jaetaan neljään eri maankäyttölajiin (viljelty maa, metsämaa, kitu- ja joutomaa sekä erityis- maa), jonka lisäksi vesialue muodostaa oman maankäyttölajinsa. Kiinteistönmuodostamis- oikeudellisesta näkökulmasta vesijätön lunastuksessa tehty päätös lunastusrajasta ja siis toi- mituksen laajuudesta on aina myös päätös siitä, missä menee vesialueeksi selitettävien ja maa-alueeksi selitettävien maankäyttölajien raja. Tämä tarkoittaa sitä, että lunastusrajaa määrättäessä on toimitusmiesten noudatettava myös eri maankäyttölajeiksi jakamista koske- vaa kiinteistönmuodostamisasetuksen 54 §:n säännöksiä.

Koska kiinteistönmuodostamisasetuksen 54.2 §:ssä on nimenomaisesti viitattu ve- silakiin ja todettu vesilain mukaisen vesistön olevan sama asia kuin kiinteistönmuodosta- mislain mukaisen vesialuekuvion (maankäyttölajin), katson että tässä on niin vahva säädös- tasolla oleva yhteys, että se muodostaa toimitusmiehille oikeusvoimaisen sitovuuden lupa- viranomaisen vesilain 18:18:n nojalla antamaan päätökseen vesialueen rajasta. Sillä kun lu- paviranomainen tuollaisen päätöksen tekee, niin päätöksen mukainen rantaviiva *on vesilain mukaisen vesistön (vesialueen) raja* joka on siis kiinteistönmuodostamisasetuksen 54.2 §:n nojalla myös vesialuekuvion raja. Esimerkiksi siis jos vesijättöä lunastetaan sellaisen vesis- tön rannalla, jonka rajan on vesilain lupaviranomainen vesilain 18:18:n nojalla määrännyt, niin tämä määräys sitoo myös toimitusmiehiä, eikä sitä voida kyseenalaistaa tai ratkaista uudelleen vaan päätös on otettava sitovana esikysymyksen ratkaisuna lunastusrajan määrää- misen pohjaksi.

Entä sitten, jos vesijättö lunastetaan sellaisen vesistön rannalla, jota säännöstellään, mutta jonka kohdalla lupaviranomainen ei ole antanut vesilain 18:18:n mukaista päätöstä vesialueen rajasta. Oletetaan vielä, että säännöstelyluvan mukaan vedenkorkeus olisi huo- mattavan osan kasvukaudella samalla, keskivedenkorkeutta huomattavasti ylemmällä ta- solla, jolloin siis vesilain 18:18:n 2. momentin poikkeussäännöksen mukaan vesialueen raja voitaisiin määrät tuolle ylemmälle tasolle. Katson tässä edelleen johdonmukaisesti vakiintu- neen toimitus- ja oikeuskäytännön sekä ennen kaikkea kiinteistönmuodostamisasetuksen 54.2 §:n perusteella, että näissäkin tapauksissa toimitusmiesten tulee määrätä vesialueen raja vesilain säännösten mukaiseen paikkaan eli siis keskivedenkorkeuteen. Koska vesilain mu-

kaan säännöstellyillä vesialueilla vesialueen raja on keskivedenkorkeuden mukaisessa rantaviivassa niin kauan kuin lupaviranomainen on antanut siitä poikkeavan vesilain 18:18 mukaisen vesialueen rajanmääräämispäätöksen, niin myös toimituksessa on tällöin vesialueen raja määrättävä vesilain 1:5:n nojalla keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan<sup>162</sup>.

Sitä paitsi johtuen vesilain 18:18:n 2. momentin antamasta harkinnanvarasta, säännöksen soveltaminen toimituksissa toisi varmasti myös käytännöllisiä hankaluuksia sekä ennen kaikkea ongelmia oikeusvarmuudessa suhteessa muihin samalla vesistöllä vesijättöä lunastaviin. Vesilain 18:18:n mukainen lupaviranomaisen päätös on siinä mielessä hyvä, että se ulottaa vaikutuksensa kaikkiin päätöksen mukaisen vesialueen rantojen ja vesialueiden omistajiin. Toimitusmiesten päätös ulottuu vain kyseiseen toimituksen kohdealueeseen.

### 4.3. Vesijätön ja vanhan maan raja

#### 4.3.1. Yleistä

Vesijätön ja vanhan maan rajalla tarkoitetaan kiinteistön ja sen eteen muodostuneen vesijätön välistä rajaa. Kyseessä on ensisijaisesti kiinteistöraja, joskin kyseessä voi olla myös kuvioraja. Koska vesijättö on määritelmänsä mukaan ennen veden peitossa ollutta, mutta nyt pysyvästi veden jättämää maa-alueetta, niin riippuen siitä, millaisesta vesialueesta on ollut kyse ja milloin vesijättö on muodostunut, saattaa vesijättö erota maasto-olosuhteiltaan eli maaperältään, korkeussuhteiltaan ja kasvustoltaan huomattavastikin vanhasta maasta. Juridiselta kannalta tällä ei ole kuitenkaan merkitystä vaan oikeudellisessa mielessä kyse on kiinteistörajasta ja se määritellään siten kuin kiinteistörajat määritellään. Vesijätön ja vanhan maan raja omana rajatyypinään on tosin siinä mielessä harhaanjohtava, että kyse on juridisesti samasta asiasta kuin, jos kyse on kiinteistön rajasta vesialuetta vastaan (eli siis rantarajasta) silloin kun kiinteistön edessä ei ole vesijättöä. Tällaisissa tapauksissa tosin ei yleensä ole tarvetta käydä rajaa kiinteistötoimituksissa ja koska tämä tutkimuskin käsittelee vesijätöjä, niin en pääsääntöisesti puutu tähän asiaan enempää.

---

<sup>162</sup> Tässä työssäni esitetystä kannasta poiketen on Vantaan käräjäoikeus/maaoikeus yhden tuomionsa (DNro M13/390, antopäivä 31.5.2013) perusteluissa katsonut, että vesijätön lunastuksessa voitaisiin lunastusraja määrätä vesilain 18:18:n 2. momentin poikkeussäännöksen mukaisesti, vaikka lupaviranomainen ei ole vesilain 18:18:n mukaista vesialueen rajan määräämispäätöstä tehnyt.

Kiinteistöraja voidaan juridisesti luokitella eri tavoin. Raja voi olla joko aikaisemmin lainvoimaisella päätöksellä määrätty (”aiemmin käyty raja”) taikka sellainen jonka paikkaa ei ole aiemmin lainvoimaisesti määrätty (”aiemmin käymätön raja”). Tämä jaottelu vaikuttaa siihen, miten kiinteistönmuodostamislain 104 §:n mukaan raja on määrättävä eli käytävä. Toisaalta raja voi olla joko luonnollinen raja tai ei luonnollinen raja. Luonnollisella rajalla tarkoitetaan sitä, kun kiinteistörajana on jokin fyysinen maastokohde kuten tie tai rantaviiva. Ei luonnollisia rajoja ovat kaikki muuta rajat eli murtoviivaiset rajat (eli siis rajapisteeltä toiselle suorana jatkuvat rajat), jotka ovat rajojen yleisin tyyppi, sekä lähinnä asemakaava-alueella käytetyt ympyränkaarirajat. Suurin osa niin luonnollisista kuin ei-luonnollisista rajoista on ennen käytyjä rajoja ja ennen käymättömät rajat ovat suhteellisen harvinaisia.

Vesijätön ja vanhan maan rajat ovat kuitenkin siinä mielessä poikkeuksellinen kiinteistöraja, että ne ovat suurimmaksi osaksi käymättömiä rajoja ja myös luonnollisia rajoja tai ainakin ne ovat alun perin olleet luonnollisia rajoja. Ne muodostavatkin suurimman ryhmän vielä käymättömistä rajoista erityisesti kun samaan luokkaan luokittelee myös kiinteistöjen rantarajat paikoissa joissa vesijättöä ei ole muodostunut, koska kyseessä on periaatteessa sama asia. Mitään tilastotietoa käymättömistä rajoista ei ole, mutta muut käymättömien rajojen ryhmät ovat selvästi pienempiä ihan jo perustuen Suomen rantaviivan pituuteen. Näitä muita käymättömien rajojen ryhmiä ovat ainakin vielä käymättömät kylien väliset vesipiirirajat, koskialueiden rajat sekä lakanneiden maanteiden ja ojalailta lakkautettujen yhteisten teiden liittymisestä viereisiin kiinteistöihin aiheutuvat rajamuutokset<sup>163</sup>.

Poikkeuksellisesti vesijätön ja vanhan maan välinen raja on saatettu käydä esimerkiksi rantatilan lohkomisessa, jolloin kyseessä on aiemmin käyty raja. Näiden poikkeuksien määrä lisääntyy pikkuhiljaa, sillä toimituskäytännössä on tapahtunut muutos niin, että muodostuneen vesijätön ja rantakiinteistön välinen aiemmin käymätön raja on pääsääntöisesti katsottava epäselväksi rajaksi, joka tulee kiinteistönmuodostamisasetuksen 53 §:n<sup>164</sup> nojalla

---

<sup>163</sup> Historiallisina alun perin käymättöminä rajoina mainittakoon myös kylien ja yleisen vesialueen väliset rajat ja valtakunnan rajan muutoksiin eli lähinnä Pariisin rauhansopimukseen Suomen ja Neuvostoliiton välillä perustuvat kiinteistörajojen muutokset.

<sup>164</sup> Kiinteistönmuodostamisasetuksen 53 §:n mukaan kaikki toimitusalueella olevat epäselvät ja riittävät rajat on käytävät toimituksessa.

käydä lohkomisessa<sup>165</sup>. Aiemmin lohkomisissa rajat vesijättöä vastaan pääsääntöisesti jätettiin käymättä ja vuodesta 1962 vuoteen 1996 voimassa olleessa jakolain 89.2 §:ssä<sup>166</sup> oli lisäksi nimenomaisesti säädetty poikkeus yleiseen epäselvien rajojen käymispakkoon. Jakolain 89.2 §:ssä nimittäin säädettiin, että vähäarvoista vesijättöä tai vesialuetta vastaan sai epäselvänkin rajan jättää käymättä, jos rajan paikasta ei ollut asianosaisten kesken riitaa<sup>167</sup>. Tämä käytäntö jatkui pitkään jakolain jälkeenkkin jakolakia seuranneen kiinteistönmuodostamislain aikana, vaikka siinä ei vastaavaa vesijättöjä ja vesialueita koskevaa poikkeussäännöstä ollutkaan, vaan velvoite käydä toimitusalueeseen rajoittuva epäselvä tai riitainen raja oli poikkeukseton. Tosin toimitusmiesten asiana on päättää, milloin raja on epäselvä silloin kun kukaan asianosainen ei vaadi rajan käymistä. Aiemmin varsinkin lohkomisissa vanhojen rajojen käyminen oli myös kustannuskysymys, koska asianosaisilta perittiin vanhojen rajojen käynnistä erillinen maksu, jonka takia varsinkin vesijättöjä ja vesialueita vastaan rajan käymistä ei haluttu. Nykyään lohkomisten kiinteään hintaan sisältyy kaikki rajankäynnit, jolloin asianosaisetkaan eivät enää vastusta rajojen käymistä vesijättöjä tai vesialuetta vastaan<sup>168</sup>.

#### 4.3.2. Aiemmin käymättömän rajan paikan määrääminen

##### 4.3.2.1. Rajan määräämisen teoriaa ja käytäntöä

Vesijätön ja vanhan maan raja on siis yleensä aiemmin käymätön raja. Kiinteistönmuodostamislain 104.2 §:in mukaan, jos käytävänä on raja jota ei ole aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty, on toimituksessa selvítettävä rajan paikkaa koskevat vaatimukset ja niiden perusteet ja ratkaistava niiden ja muun asiasta saatavan selvityksen perusteella, mikä on oleva rajan paikka.

---

<sup>165</sup> Perustoimitusten ydinprosessitiimi 2013, s. 5 - 6, kohta Vanhat rajat. Kyseessä on Maanmittauslaitoksen sisäinen laadunvalvontakriteeristö. Kiinteistönmuodostamislain 53 §:ä koskee kaikkia toimituslajeja, muta em. laadunvalvontakriteeristö on laadittu nimenomaan lohkomistoimituksia silmäläpäitäen, vaikka se onkin tässä vesijätön ja vanhan maan rajan tapauksessa yleistettävissä myös muihin toimituslajeihin.

<sup>166</sup> Säännös ei sisällynyt alkuperäiseen 1.1.1953 voimaantulleeseen jakolakiin vaan lisätty siihen jakolain muutoksella 30.12.1961/594 joka tuli voimaan 31.12.1961.

<sup>167</sup> Hyvönen 1982, s. 578.

<sup>168</sup> Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta (140/2014) 2 §

Kuten on helppo havaita, edellä siteerattu kiinteistönmuodostamislain 104.2 §:tti sisältää puhtaasti menettelysäännöksiä, mutta ei kerro mitään siitä, millä aineellisilla perusteilla aiemmin käymätön raja on käytävä. Tämä johtuu siitä, että kun kyse on ennen käymättömästä rajasta, niin aineelliset rajankäyntiperusteet tulevat kutakin rajatyyppiä koskevasta erityissääntelystä. Esimerkiksi lakanneiden yhteisten teiden naapurikiinteistöihin liittyneiden alueiden rajat käydään ojalain säännösten perusteella ja aiemmin käymättömien kylien välisten vesipiirirajojen rajat käydään niiden lain välirajasta vedessä säännösten perusteella.

Vesijätön ja vanhan maan rajan osalta tilanne ei ole ihan näin yksinkertainen, sillä ei ole mitään suoranaista säädöstä siitä mihin tämän tyyppisen ennen käymättömän rajan käyminen perustuu vaan rajankäyntiperusteet on määritelty oikeuskäytännössä. Oikeuskäytäntö taasen on perustunut siihen, miten oikeushistoriallisesti on käsitetty vesialueiden ja maa-alueiden omistus ennen isojakoa ja miten isojaon on katsottu muuttaneen vesi- ja maa-alueiden omistussuhteita. Lyhyesti sanottuna vesijätön ja vanhan maan rajan aineelliset määräytymisperusteet ovat oikeushistorialliset seikat vesi- ja maatilusten eroamisesta omiksi kiinteistöikseen<sup>169</sup>, sillä vesijätön ja vanhan maan rajassa on kyse kiinteistörajasta, jolloin sen käymiseksi on selvitettävä, milloin vesialue ja sen edustalla oleva maa-alue ovat kiinteistöt teknisesti eronneet omiksi kiinteistöikseen ja raja määräytyy silloin vallinneen keski-vedenkorkeuden mukaisessa paikassa. Yleensä tämä on kylässä suoritettun isojaon hetki, koska isojaossa on lainvoimaisesti jaettu taloille yksityiseen omistukseen kaikki ne tilukset, jotka on kartalle piirretty ja jakokirjassa taloille kuuluvaksi selitetty<sup>170</sup>. Kyseessä voi olla myös muukin hetki, jolloin vesialue on muuttunut yhteiseksi alueeksi tai muuten vesialueen ja rantakiinteistöjen väliin on katsottava muodostuneen kiinteistöraja<sup>171</sup>. Näitä erilaisia rajansyntyhetkiä käyn läpi tarkemmin seuraavassa luvussa.

Kun tiedetään, milloin ja missä toimituksessa veden ja maan omistuksen eriytyminen on tapahtunut, tiedetään millä perusteella on vesijätön ja vanhan maan raja käytävä eli siis minkä ajankohdan vedenkorkeuden mukaan raja tulisi käydä. Miten sitten käytännössä

---

<sup>169</sup> Yleensä tosin vesialueiden osalta kyse ei ole kiinteistöstä vaan yhteisestä alueesta joka on muu rekisteriyksikkö (kiinteistörekisterilaki 2 §). Yksinkertaisuuden vuoksi tässä työssä puhutaan kiinteistöstä silloinkin kun tarkoitetaan yhteistä aluetta, paitsi jos erityisesti on merkitystä sillä, onko kyse kiinteistöstä vai yhteisestä alueesta.

<sup>170</sup> Hyvönen 2001, s. 604.

<sup>171</sup> Vihervuori 1985, s. 32, 37 - 38. Oikeuskäytännöstä kts. Vihervuori 1985, s. 32 - 36.

raja määritetään, voi olla tapauskohtaisesti hyvinkin helppoa tai hyvinkin hankalaa. Viimekädessä kyse on näytöstä eli millaisia todistusteita rajan paikan selvittämiseksi on saatavilla. Kuten edellä on todettu, useimmiten vesijätön ja vanhan maan raja määräytyy isojaon aikaisen rantaviivan eli keskivedenkorkeuden mukaan. Isojaot on Suomessa pääsääntöisesti tehty 1700-luvun lopulla ja 1800-luvun alussa joten useissa tapauksissa pitäisi selvittää, mikä on ollut rantaviiva tuona aikana eli jopa yli 200 vuotta sitten. Käytännössä rajan määrittäminen perustuu isojaon toimituskarttaan, muuhun vanhaan karttamateriaaliin sekä maastohavaintojen ja erityistapauksissa jopa maastomittausten eli vaaituksen perusteella tehtävään kokonaisharkintaan. Mikäli on tiedossa, että vesialuetta on nimenomaisesti joskus laskettu, niin tämä on tietysti myös hyvin tärkeä tieto harkinnassa erityisesti sen suhteen miten maastohavaintoja tulkitaan ja mahdollinen vaaitus suoritetaan sekä kuinka tuore karttamateriaalin on todennäköisesti vielä relevanttia.

Koska yleensä vesijätön ja vanhan maan rajaa määritettäessä joudutaan etsimään isojaon aikaista rantaviivaa, olisi isojaon toimituskartta luonnollinen lähtökohta rajan määrittämiseen. Käytännön ongelmaksi muodostuu kuitenkin isojakokarttojen laatu. Ongelmia on niin alkuperäisessä laadussa eli siinä kuinka tarkasti kartta on alun perin laadittu, kuin myös siinä millainen sen laatu on nykyään eli siis miten se on käytössä kulunut.

Kylien isojakokartat käsittävät pienimmillään monia kymmeniä hehtaareja ja suuremmillaan monia satoja hehtaareja maa-aluetta joista yleensä suurin osa on metsämaata. Isojaon aikaan asianosaisten kiinnostus ja siten myös toimitusinsinöörin kiinnostus kohdistui usein ensisijassa arvokkaimpina pidettyihin alueisiin eli peltojen ja niittyjen jakoon ja varsinkin kaukana tonteista eli kotitiluksista sijaitsevien usein laajojenkin ulkometsäpalstojen kartoitus ei useinkaan ollut niin tarkkaa kuin kotitilusten eli tontteja lähellä olevien peltojen ja niittyjen kartoitus. Lisäksi tuolloin rannoilla ei ollut kovin paljoa arvoa, joten rantaviivan kartoituksen tarkkuuteen ei varsinkaan metsämaan edustalla välttämättä kiinnitetty kovin paljoa huomiota ja rantaviivan muoto on voinut olla jopa lähes viitteellinen. Ei ole kovinkaan epätavallista, että varsinkin ulkometsäpalstoilla kaikkia pienempiä metsäjärviä ei ole edes toimituskartalle kuvattu vaikka ne olisivat olleet olemassa isojaon aikaan. Sama koskee myös järvissä olleita saaria eli niiden rantaviiva on voitu piirtää hyvinkin epämääräisesti isojakokarttaan tai ne on voineet jäädä kokonaan piirtämättä tai niiden sijainti kartalla on voinut olla hyvin virheellinen. Kaikissa näissä tapauksissa joudutaan usein maastohavainnoin selvittämään, onko jonkun järven vedenpinta todellakin muuttunut isojaon ajoista vai

onko kyse pelkästä kartoitusvirheestä samoin kuin onko jokin saari ollut isojaon aikaan veden pinnan yläpuolella vai onko se vedenpinnan laskun myötä syntynyt vesijättösaari.

Erityisesti isojakokarttojen ongelmana on myös karttojen kuluneisuus joka näkyy niin karttamateriaalin eli karttapaperin tummumisena, karttapiirroksen eli kynäjäljen ja erityisesti käytettyjen värien haalistumisena sekä kartan repaleisuutena eli palojen puuttumisena<sup>172</sup>. Ensinnäkin jo itse isojakotoimituksen aikana kartta oli tärkeä työkalu toimituksen tekemisessä ja se oli mukana kokouksissa ja maastossa ja sitä kuljetettiin maanmittarin kotoa toimituspaikalle milloin milläkin kulkuneuvolla kaikenlaisessa säässä eli toimituksen aikana kartan säilytysolosuhteet eivät välttämättä olleet kovin hyvät. Lisäksi maanmittaustoiminta on isojaosta lähtien perustunut aina aiempaan karttamateriaaliin ja isojakokartat ovat usein olleet alueella maanmittaustoimituksia tekevien maanmittarien lähes jokapäiväisessä käytössä vuosikymmenten ajan ja isojakokarttoja on jäljennetty lukuisia kertoja esimerkiksi neulojen ja voipaperin avulla uusien toimituskarttojen pohjiksi. Lisäksi isojakokarttoja on voitu säilyttää aikanaan maanmittauskonttoreissa sellaisissa tiloissa, jotka eivät enää millään tavalla täyttäisi arkistokelpoisen tilan edellytyksiä kuten vaikkapa kellaritiloissa. Näiden seikkojen takia isojakokartat ovat monesti niin heikossa kunnossa, että niistä voi olla hyvin vaikea saada selvää. Yleensä tosin järvet erottuvat sinisen värinsä takia kartasta, olettaen siis ettei sininen väri ole kartalla haalistunut, mitä myöskin on paljon tapahtunut. Alkuperäisiä isojakokarttoja, kuten muitakin alkuperäisiä toimituskarttoja säilytetään Maanmittauslaitoksen arkistokeskuksessa Jyväskylässä<sup>173</sup>. Lisäksi isojakokartoista on tehty käsin piirrettyjä kopioita eli uudistuksia Maanmittaushallituksessa säilytettäväksi<sup>174</sup>. Nyt tämä uudistus-

---

<sup>172</sup> Oma luku sinänsä on kokonaisten toimituskarttojen tuhoutumiset ja katoamiset maanmittausarkistoista. Tämä koskee erityisesti Viipurin läänin maanmittauskonttorin aluetta, jonka arkistoa paljon tuhoutui, katosi tai jäi sotasaaliiksi talvi- ja jatkosodan ajan.

<sup>173</sup> Maanmittausarkistossa skannataan arkistoituja toimitusasiakirjoja ja -karttoja sähköiseen muotoon Maanmittauslaitoksen sähköisen arkistojärjestelmän kautta käytettäväksi ja alkuperäinen aineisto on käyttökiellossa. Lisätietoja, kts. <http://www.maanmittauslaitos.fi/kartat/karttatuotteet/arkistoidut-kartat> . Yleensä yli 40 vuotta vanhat viranomaisen pysyvästi säilytettävät asiakirjat tulee luovuttaa arkistolaitokselle säilytettäväksi. Maanmittauslaitokselle on myönnetty poikkeuslupa isojakojen ja sen jälkeisten toimitusasiakirjojen ja karttojen säilyttämiseen itsellään, perustuen aineiston päivittäiseen käyttötarpeeseen Maanmittauslaitoksen viranomaistoiminnassa vaikka aineisto on vanhimmillaan yli 200 vuotta vanhaa.

<sup>174</sup> Aiemmin alkuperäisiä toimitusasiakirjoja säilytettiin hajautetusti läänien maanmittauskonttorien yhteydessä läänien pääkaupungeissa, kun uudistukset säilytettiin kootusti Maanmittaushallituksessa Helsingissä.

kartta-aineisto on luovutettu arkistolaitokselle ja niitä säilytetään Kansallisarkistossa Helsingissä<sup>175</sup>. Uudistuskartat eivät oikeudellisessa mielessä vastaa todistusvoimaltaan alkuperäisiä isojakokarttoja, mutta niistä voi olla joskus apua vaikkapa silloin kun isojakokartta on niin kulunut, ettei siitä saa tarpeeksi hyvin selvää.

Koska edellä mainituista syistä isojakokarttoja ei useinkaan voida käyttää kuin viitteellisesti vanhan maan rajan määrittämiseen, niin yleensä ratkaiseva merkitys on maastohavainnoilla<sup>176</sup> erityisesti yhdistettynä tietoon siitä onko vesialuetta nimenomaisesti joskus laskettu. Kuten aiemmin olen todennut, niin vesijättöä syntyy kolmella eri tavalla eli vedenpinnan laskun tai maan nouseman kautta, järven umpeen kasvamisen myötä tai rannan täytöllä. Tosin täyttämällä muodostunutta vesijättöä ei kiinteistöoikeudessa pidetä pääsääntöisesti vesijättönä siinä mielessä että sitä voisi lunastaa. Sekä vedenpinnan lasku ja maan nouseminen sekä järven umpeenkasvu jättävät jälkensä maastoon. Erityisesti jos alueella on suoritettu järven laskeminen, löytyy maastosta usein vanha rantapenkere. Vesijättöalueella saattaa olla myös erilainen kasvillisuus kuin vanhalla maalla. Esimerkiksi vesijättö saattaa olla kosteampaa ja siten kasvillisuudeltaan rehevämpää kuin vanha maa ja myös puusto on usein nuorempaa ja puulajeiltaan erilaista, sillä vesijättöalueella alkaa kasvaa puita vasta sen jälkeen kun alue on muuttunut tarpeeksi kuivaksi. Jos vesijättö on muodostunut järven umpeenkasvun myötä niin maasto voi olla pitkäänkin hyvin pehmeää ja suomaista ja erottuu siten yleensä selvästi vanhasta maasta kovuutensa ja kasvillisuutensa puolesta.

Maastohavaintojen tulkintaa helpottaa kovasti, jos on etukäteen tiedossa, onko alueella suoritettu vedenpinnan laskua. Veden pinnan laskeminen on luvanvaraista toimintaa ja nykyään sitä tehdään varsin harvoin<sup>177</sup> mutta varsinkin 1800-luvulla vedenpinnan huomattavakin laskeminen oli paljon yleisempää, koska sillä saatiin luotua uutta peltomaata ja siten parannettiin maatalouden toimintaedellytyksiä. Tietoa vedenpinnan laskemisesta voi saada

---

<sup>175</sup> Arkistolaitos skannaa koko ajan uudistuskartta-aineistoa omaan kaikille avoimeen digitaaliseen arkistoonsa, os. [digi.narc.fi/digi/](http://digi.narc.fi/digi/). Tällä hetkellä erityisesti Turun- ja Porin läänin sekä Uudenmaan läänin kartta-aineistoa on hyvin saatavilla, jonka lisäksi arkistosta löytyy paljon hajanaista aineistoa muista lääneistä. Aineisto sisältää myös kopioita toimitusten keskeisistä asiakirjoista, kuten pöytäkirjoista ja jakokirjoista. Lisätieto uudistuskartta-aineistosta löytyy arkistolaitoksen nettisivuilta, os. [www.arkisto.fi](http://www.arkisto.fi).

<sup>176</sup> Hyvönen 2001, s. 604.

<sup>177</sup> Nykyään yleisempää tuntuu olevan vedenpinnan nostaminen, jolla tavoitellaan vesistön kunnan parantamista. Usein taustalla on aiempi vedenpinnan lasku, jolloin kyse on enemmänkin ennallistamisesta.



paikallishistorioista, ELY keskusten arkistoista tai asianosaisilta, mutta usein tieto vedenpinnan laskuista kulkee alueen toimitusinsinöörien ”perimätietona”. Sillä jos jossain on vedenpintaa laskettu, niin siellä on usein tehty aiemmin vesijätönlunastuksia tai vesijätön jakoja, joiden yhteydessä on veden pinnan laskua selvitetty ja hyvin harvoin tulee vastaa enää sellaista tapausta, jossa vedenpintaa on laskettu ja nyt vasta tehdään alueen ensimmäinen vesijätön lunastus. Noista aiemmin mainituista muista lähteistä (paikallishistoriat jne.) voi sitten etsiä tarkempaa tietoa laskemisen ajankohdasta ja suuruudesta, jos sellaista tietoa tarvitaan. Nimittäin viimekädessä on mahdollista määrittellä vesijätön ja vanhan maan rajaa korkeustasoja mittaamalla eli vaaitsemalla. Myös maa- ja metsätieteellinen tutkimus on joskus hankalassa tapauksessa näin tehnyt, kun muuten ei ole pystytty selvittämään rajan oikeaa paikkaa. Näin erityisesti tapauksissa jossa vesijätön ja vanhan maan rajalla on maastoa muokattu niin että maastohavaintojen eikä karttojen avulla pystytään luotettavasti rajan paikkaa selvittämään. Vaaitseminen onnistuu, vaikka tarkkaa vedenpinnan laskutasoa ei olisikaan tiedossa jos saman vesialueen muualta osasta löytyy vanha rantapenkki tai muu selkeä merkki vanhan maan rajasta, jonka korkeustaso pystytään mittaamaan ja sitten vaaitsemalla pystytään siirtämään sama korkeustaso rajan määrittämisen kohteena olevalle alueelle.

Käytännössä rajan paikan selvittämisessä voidaan käyttää apuna muutakin kartta-aineistoa kuin isojaon karttaa, sillä nämä ovat usein tarkempia, jos niistä vain löytyy jotain tietoa vedenkorkeudesta isojaon aikana. Tällaisesta voi olla kyse, jos karttaan on erikseen kuvioitu vesijätö kuviona tai kartta on tehty ennen kuin tiedossa oleva vedenpinnan laskeminen alueella on tehty. Erityisesti eteläisessä Suomessa on mahdollista käyttää apuna myös vanhoja maastokarttoja, joita on paikoitellen olemassa maanmittausarkistossa 1870-luvulta lähtien<sup>178</sup>. Maastokarttojen kohdalla usein ongelmaksi nousee liian pieni mittakaava, jonka takia rannan paikka ei selvitä tarpeeksi yksityiskohtaisesti, sekä se että 1900-luvun alkuun mennessä monet suuret ja pienemmätkin järvenlaskut Suomessa oli jo suoritettu, jolloin maastokartta ei enää kuvaa isojaon rantaviivaa edes summittaisesti.

Periaatteessa aiemmin käymätöntä vesialueen ja vanhan maan rajan käynnissä voitaisiin soveltaa kiinteistönmuodostamislain 104.3 §:in mukaista sopimusmenettelyä. Ky-

---

<sup>178</sup> Viittauksella tarkoitetaan 1870 - 1917 tehtyjä venäläisiä topografikarttoja eli ns. Senaatin kartastoa, jota säilytetään niin Kansallisarkistossa kuin myös maanmittausarkistossa. Lisätietoa tästä kartastosta löytyy osoitteesta [wiki.narc.fi/portti/index.php/Senaatin\\_kartastot](http://wiki.narc.fi/portti/index.php/Senaatin_kartastot) .

seessä olevan säännöksen mukaan: *Milloin rajan paikkaa ei voida täysin luotettavasti määrätä ja jos rajan molemmin puolin olevien kiinteistöjen saapuvilla olevat omistajat sopivat sellaisesta rajan paikasta, joka ei ole ristiriidassa rajan paikasta saadun selvityksen kanssa, määrätään raja asianosaisten sopimaan paikkaan.* Tämä on harvinainen poikkeus voimassa olevan kiinteistönmuodostamisoikeuden vahvaan pääsääntöön siitä, että kaikki kiinteistötoimituksissa käsiteltävät asiat ratkaistaan vaatimuksetkin viran puolesta ja että asianosaiset eivät voi näistä asioista toimitusmiehiä sitovasti sopia. Tosin tässäkin poikkeussäännössä on se rajoitus, että sopimuksen tulee olla linjassa sen kanssa, mitä selvityksiä toimitusmiehet ja asianosaiset ovat esittäneet. Tämä on tärkeää siksi, että rajankäyntejä ei käytettäisi kiinteistön kauppaa ja varainsiirtoveroa koskevien säännösten kiertämiseen siirtämällä rajankäynnillä tiluksia kiinteistöstä toiseen.

Kiinteistönmuodostamislain 104.3 §:n mukaista sopimusoikeuden käyttämistä vanhan maan ja vesijätön välisissä rajankäynneissä rajoittaa kuitenkin käytännössä paljolti se, että vesijätöt ovat Suomessa pitkälti yhteisiä alueita ja yhteisalueain 19 §:n mukaan järjestäytyneen yhteisalueen puhevaltaa toimituksessa käyttää monijäseninen hoitokunta. Jos yhteiselle alueelle on valittu yhteisalueain 22 §:n mukaan hoitokunnan korvaava toimitsijamies, on sopiminen helpompaa. Käytäntö ainakin Kanta-Hämeen alueella on osoittanut, että osakaskunnan edustajat eivät yleensä ole halukkaita sopimusten tekemiseen, vaan jättävät rajankäyntipäätökset toimitusmiesten päätettäväksi, ilmoitettuaan mahdollisesti kantansa rajan paikkaan. Jos vesijättö on järjestäytymättömän osakaskunnan omistuksessa, käytännössä sopimusoikeuden omaavaa tahoja ei ole, sillä järjestäytymätön osakaskunta päättää kaikista asioistaan yksinomaan yhteisalueain mukaisella osakaskunnan kokouksella ja siten sopimus rajan paikastakin pitäisi tehdä erillisellä osakaskunnan kokouksen päätöksellä.

#### 4.3.2.2. Rajan syntymishetki erilaisissa tapauksissa

Kuten aiemmin on käyty läpi, oikeudelliseen vesijätön käsitteeseen kuuluu oleellisena osana se, että vesijättö on kiinteistötekniisesti eri rekisteriyksikköä kuin siihen rajoittuva rantakiinteistö. Tämä raja eli vesijätön ja vanhan maan raja on siitä poikkeuksellinen kiinteistöraja, että se ei ole yleensä syntynyt millään nimenomaisella uuden rajan käyntipäätöksellä toimituksessa. Enemmänkin voidaan sanoa, että vanhan maan rajan synnyssä on ollut kyse vanhojen toimitusten sivuvaikutuksesta. Kyse on loppuen lopuksi siitä, missä toimituk-

sessä on kulloinkin katsottava maa-alueen ja sen edustalla olevan vesialueen omistusoikeuden ja sitä myötä myös kiinteistöjaotuksen eronneen toisistaan, jolloin maa-alue ja vesialue ovat muodostaneet omat erilliset rekisteriyksikkönsä. Tämä taasen riippuu siitä millaisesta vesioikeudellisesta kylästä on kyse. Vesioikeudellisen kylän käsite ja luokittelu on syntynyt oikeushistoriallisilla perusteilla ja vakiintunut oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa. Selvytyden vuoksi käsite on kirjattu vakiintuneen oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden kannan mukaisena kiinteistönmuodostamislakiin.

Kiinteistönmuodostamislain 2 §:n 7 kohdan mukaan vesioikeudellisia kyliä<sup>179</sup> ovat:

- 1) Ennen isojakoa ollut *asutuskylä*
- 2) Siihen verrattava taloryhmä
- 3) Yksinäisenä ollut talo (*yksinäistalo*)
- 4) Ennen isojakoa perustettu *lahjoitusmaa*
- 5) Isojaossa valtiolle erotettu *liikamaa*
- 6) Liikamaalle isojaon jälkeen perustettu *uudistalo*
- 7) Isojaon ulkopuolelle jätetty valtion metsämaa (*erämaa*)
- 8) Muu vastaava alkuperäisenä pidettävä vesialueen omistusyksikkö, jonka omistusoikeutta ei ole jaettu.

Asutuskylä on todennäköisesti yleisin vesioikeudellisten kylien ryhmä, sillä erityisesti Etelä ja Länsi-Suomessa asutus ja sitä kautta maanomistus on perustunut kyliin, joissa useampi maanomistaja (talollinen) yhdessä omisti ennen isojakoa kylän alueen maat ja vedet yhdessä lukuun ottamatta tontteja ja peltoja jotka olivat talollisten yksityisomistuksessa. Lisäksi taloilla saattoi olla joitakin erityisomistuksia, esimerkiksi vanhoja ulkoniittyjä toisen kylän alueella. Isojaossa hajotettiin asutuskylän yhteisomistus vesialueita sekä erikseen yhteistä tarvetta varten yhteisiksi jätettyjä maa-alueita lukuun ottamatta. Lähtökohtana isojaossa oli, että kaikki maa-alueet, joista näin myöhemmin tärkeimpinä metsämaat, jaettiin talolliselle yksityisomistukseen. Asutuskylään verrattavia taloryhmiä esiintyy Itä- ja Pohjois-Suomessa, jossa oli kylittäistä yhteisomistusta talojen kesken ilman, että ne muodostivat tosiasiallista kylämäistä asutusta eli varsinaista asutuskylää. Itä- ja Pohjois-Suomessa talojen

---

<sup>179</sup> Vesioikeudellinen kylä on sellainen kokonaisuus, jolla on lain välirajasta vedessä 1 §:n mukaan oikeus omaan veteen erotettuina muiden vesioikeudellisten kylien vesistä. Raja on määräytynyt tuossa pykälässä mainitun keskiviivaperiaatteen mukaisesti lukuun ottamatta merialueita ja eräitä suuria järven selkiä, joissa 500 metrin päästä siitä, mistä kahden metrin veden syvyys alkaa, vedet kuuluivat valtiolle yleisinä vesialueina lain välirajasta vedessä 2 §:n mukaisesti.

tontit eivät yleensä sijainneet tiiviisti toistensa vieressä kuten Etelä- ja Länsi-Suomessa vaan talot sijaitsivat siellä täällä ympäri kylää eikä yleensä peltoja ollut jaettu sarkajaolla vaan talot omistivat epämääräisen muotoisia peltolohkoja tonttiensa ympäriltä. Tästä huolimatta kuitenkin metsien ja vesien omistus oli yhteistä kyläläisten kesken, niin että ne muodostivat alkuperäisen vesialueen omistusyksikön eli vesioikeudellisen kylän.

Muiden vesioikeudellisten kylätyyppien eli yksinäistalojen, lahjoitusmaiden, liikamaiden, uudistalojen sekä erämaiden historiaa ja tunnusmerkkejä on käsitelty aiemmin luvussa 3.3.2.2 Vesioikeudelliset kylät ja umpilammet, eikä niiden historiaa ja tunnusmerkkejä tässä yhteydessä enempää toisteta muuta kuin lyhyesti todeten, että yksinäistalo on nimensä mukaisesti kylän ulkopuolella ”yksinänsä” sijaitseva asutus eli eräänlainen yksitaloinen kylä, lahjoitusmaat liittyvät vanhaan käytäntöön kaupunkien perustamisesta hallitsijan lahjoittamille maille ja liikamaat, uudistalot ja isojaon ulkopuolelle jääneet erämaat liittyvät siihen, mitkä metsämaat katsottiin kuuluvan kylälle ja mitkä valtiolle sekä siihen miten valtio omistamilleen maille muodosti uudisasutusta.

Vesioikeudelliset kylät voidaan jakaa kahteen eri ryhmään sen mukaan, onko vesioikeudellisen kylän sisällä vesialueen omistus alun perin jakautunut useiden tilojen kesken vai ei. Jos omistus on jakautunut useiden tilojen kesken, voidaan puhua kylätyyppisestä vesioikeudellisesta kylästä. Jos omistus taasen ei ole jakautunut, voidaan puhua yksinäistalotyypisestä vesioikeudellisesta kylästä. Kylätyyppiin vesioikeudellisiin kyliin kuuluvat asutuskylät ja niihin verrattavat taloryhmät. Näissä vesien omistus on ollut jo alun perin yhteisomistusta eli omistus on jakautunut usealle eri talolle. Yksinäistalotyypisiin vesioikeudellisiin kyliin kuuluvat muut vesioikeudelliset kylät eli yksinäistalot, lahjoitusmaat, liikamaat, uudistalot ja isojaon ulkopuolelle jääneet erämaat. Yksinäistalotyypisissä vesioikeudellisissa kylissä omistus ei ole jakautunut vaan vesialueet ovat alun perin kuuluneet yksityisinä tiluksina kylän muodostavaan ainoaan rekisteriyksikköön.

Kylätyypisissä vesioikeudellisissa kylissä vanhan maan rajan syntymishetki on kylän isojaon voimaantulohetki, sillä silloin vesialueen omistus erosi maa-alueen omistuksesta niin että syntyi kiinteistöraja isojaon aikaiseen rantaviivaan. Isojaossa nimittäin kaikki maa-alueet eli myös ranta-alueet jaettiin yksityisomistukseen taloille<sup>180</sup> vesialueiden jää-

---

<sup>180</sup> Hyvönen 2001, s. 604.

dessä kyläläisten yhteisomistukseen ja tämä tarkoitti vesialueen ja ranta-alueiden omistuksen eriytymistä. Jos siis isojaon jälkeen muodostui vesijättöä niin rantakiinteistön ja vesijätön raja eli vanhan maan raja on isojaon voimaantuloajankohdan mukaisen rannan korkeudella.<sup>181</sup> Isojaon voimaantuloajankohtana voidaan pitää sitä hetkeä, kun paikallinen kihlakunnanoikeus hyväksyi valmiin toimituksen<sup>182</sup>. Tämä ajankohta on selvitettävissä kiinteistörekisteristä, jossa tuo päivämäärä on merkitty isojaon kiinteistörekisteriin merkitsemispäiväksi, vaikka tarkasti ottaen kyse ei olekaan toimituksen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin, koska sen tyyppistä rekisteriä ei vielä tuolloin ollut. Sellaisessa tapauksessa, jossa vedenkorkeutta laskettiin isojaon lopullisen kartoituksen ja kihlakunnan oikeuden hyväksymispäätöksen välillä johtuen esimerkiksi valituksista, on rantaviivana kuitenkin pidettävä toimituksen kartoituksen ja jakopäätöksen hyväksymishetkeä, koska kuitenkin viimekädessä isojaossakin voidaan katsoa lainvoimaisesti jaetun taloille vain ne tilukset, jotka lopullisessa toimituskartassa ja jakokirjassa on nimenomaan taloille jaettu.

Yleensä kylän kaikki tilukset jaettiin isojaossa samalla kertaa riippumatta siitä, oliko kyse rintamaista vai ulkopalstoista, mutta joskus saatettiin isot ulkopalstat jakaa erikseen. Varsinkin jos samaan ulkopalstaan oli osallisina myös muita kyliä, näin oli pakkokin menetellä jolloin isojako saattoi tulla voimaan eri aikaan eri puolilla kylän tiluksia. Tällaisissa tapauksissa vanhan maan raja määräytyi eri ajankohtien rantaviivojen mukaan riippuen siitä, milloin juuri kyseistä ranta-alueita koskeva isojako on tehty ja vahvistettu.

Yksinäistalotyyppisissä kylissä vanhan maan rajan syntymishetki määrittäyty toisin. Ensinnäkin kaikissa yksinäistalotyyppisissä vesioikeudellisissa kylissä ei isojakoa ole tarvinnut tehdä lainkaan ja sielläkin missä isojako on tehty<sup>183</sup>, ei isojako määrää vanhan maan rajan paikkaa. Tämä siksi, että yksinäistalotyyppisissä vesioikeudellisissa kylissä isojako ei

---

<sup>181</sup> KKO 1939-II-287: *"Kylän yhteisen vesijätön ja taloille jaettujen maatilusten välinen raja oli käytävä isojaon aikaisen rantaviivan mukaan --."*

<sup>182</sup> Näin on siis 1700 - 1800 luvuilla tehtyjen isojakojen kohdalla. Eräin paikoin isojaot suoritettiin kuitenkin vasta 1900 -luvulla. Näin oli asian laita Kuusamon seudulla (ns. ruotusopimuspitäjät) ja Pohjois-Lapissa. Näissä paikoissa isojaon voimaantulopäivänä voidaan pitää sitä päivämäärää, jolloin isojako on merkitty kiinteistörekisteriin, sillä vanhan mallista kihlakunnan oikeuden hyväksymistä ei enää vaadittu, vaan menettely oli monella tapaa hyvinkin toisenlaista kuin 1700 - 1800 -luvun isojaossa.

<sup>183</sup> Isojako saattoi olla yksinäistaloilla tarpeen verollepanoa varten eli oikean veron määräämistä varten taikka siksi, että yksinäistalo oli osa suurempaa lohkokuntaa, jossa usealla kylällä tai yksinäistalolla oli yhteisiä metsämaita. Liikamaiden erotus taasen säännönmukaisesti tehtiin isojaon yhteydessä joten suurimmassa osassa yksinäistalotyyppisiä vesioikeudellisia kyliä on isojako tehty. Lähinnä vain erämaat sekä verosta vapautetuilla rälssimailla olevat yksinäistalot sekä lahjoitusmaat ovat tästä poikkeus.

ole eriyttänyt vesialueen ja rannan omistusta. Esimerkiksi ennen isojakoa yksinäistalo omisti sekä maat että sen edustalla olevat vedet yksityisinä tiluksina ja isojako ei tätä muuttanut eli isojaon jälkeenkin vedet kuuluivat yksinäistaloon sen yksityisinä tiluksina samoin kuin maa-alueetkin eli ranta-alueet ja niiden edustalla olevat vesialueet kuuluivat samaan rekisteri-yksikköön eikä kiinteistörajaa syntynyt. Sama pätee myös muihin yksinäistalotyyppisiin vesioikeudellisiin kyliin<sup>184</sup>. Raja syntyi vasta sitten kun vesioikeudellisessa kylässä tehtiin ensimmäinen sellainen osittaminen eli lohkominen tai halkominen, jossa muodostettavat tilat saivat osuudet emätilan vesialueisiin, jolloin vesialue muuttui yhteiseksi. Tällöin vesialue muuttui yhteiseksi koko laajuudeltaan eli kaikilta niiltä osin joihin muodostettu kiinteistö sai osuuden ja tätä hetkeä voidaan kutsua vesialueen yhteiseksimuodostumishetkeksi.<sup>185</sup>

Joten siis ennen yhteiseksimuodostumishetkeä ei vesijättöä voi oikeudellisessa mielessä syntyä laski vedenpinta miten tahansa, koska vesialue ja maa-alue ovat tuolloin vielä samaa rekisteriyksikköä. Tämän takia ennen vesialueen muodostumista yhteiseksi lohkomisissa on lohkotila aina voitu laillisesti erottaa lohkomisen aikaiseen tosiasialliseen rantaviivaan saakka. Tällaisten tilojen rantaraja määräytyy siten viimekädessä sen mukaan, miten lohkomisessa lohkotilan ulottuvuus on määritelty suhteessa rantaan. Nimittäin ennen kuin vesialue on muodostunut yhteiseksi, niin rantaan lohotun tilan rantaraja on lohkomisessa uutta rajaa eli lohkorajaa eikä vanhaa emätilan piirirajaa. Jos vesialue sen sijaan on jo muodostunut yhteiseksi, niin rantaan lohotun tilan rantaraja ei ole lohkomisessa määriteltävä uusi raja vaan emätilan vanha piiriraja, joka syntyi silloin kun vesialue muodostui yhteiseksi ja vesialueen sekä siihen rajoittuvan maa-alueen omistus eriytyi. Toisaalta on hyvä huomata, että jos kyse on ennen yhteiseksimuodostumishetkeä lohotusta tilasta, niin sen rantaraja määräytyy yksinomaan lohkomistoimituksen mukaan eikä myöhemmin tapahtunut vesialueen muodostuminen yhteiseksi muuta enää tätä rajaa.<sup>186</sup> Tästä kaikesta johtuen yksinäistalotyyppisissä vesioikeudellisissa kylissä saattaa vesijätön ja vanhan maan raja poiketa verrattuna

---

<sup>184</sup> Vihervuori 1985, s. 44.

<sup>185</sup> Vihervuori 1985, s. 38; KKO 17.1.1964 taltio 106: *”Yksinäistalon vesialue oli ollut talolle yksinään kuuluvaa vesialuetta siihen saakka, kunnes siitä erotettiin lohkomalla tila, joka sai osuuden kantatilan vesialueeseen. Vesijätön jaettava ainoastaan se vesijättö, joka oli muodostunut kantatilalle jääneestä vesialueesta sen jälkeen, kun lohkotila oli saanut siihen osuuden.”* Sitä missä tapauksissa erityisesti lohkomisissa lohkotila saa osuuden emätilan yksityiseen vesialueeseen, jollaisesta tässä on nyt kyse, on käsitelty tarkemmin luvussa 3.2.3.1 Alkuperäisten osuuslukkujen määräytyminen.

<sup>186</sup> Vihervuori 1985, s. 43 - 44.

saman järven rannalla sijaitsevan kylätyyppisen vesioikeudellisen kylän vanhan maan rajoihin ja raja saattaa vaihdella jopa vesioikeudellisen kylän sisällä kiinteistökohtaisesti, jos alueella on tehty useampia lohkomisia ennen yhteiseksimuodostumishetkeä.

Hyvänä esimerkkinä tästä on Hämeenlinnan kaupungin itäosissa entisen Lammin kunnan alueella sijaitsevan Kuohijärven tilanne. Kuohijärvessä sijaitsee naapureina Lieson kylä ja Nuhkolan yksinäistalo, jotka kummatkin muodostavat oman vesioikeudellisen kylänsä. Isojako tehtiin Liesossa ja Nuhkolassa yhtä aikaa 1800-luvun alkupuolella, koska ne muodostivat lohkokunnan yhdessä nyt Pälkäneellä sijaitsevan Kuohijoen kylän kanssa. Nuhkola pysyi isojaon jälkeen jakamattomana aina 1800-luvun puoliväliin saakka, jolloin siitä lohottiin ensimmäinen tila, joka sai osuuden yksinäistalon vesiin, jotka siten muodostuivat yhteisiksi. 1800-luvun alkupuolella, mutta isojaon jälkeen Kuohijärvellä toteutettiin kolmen jalan eli vajaan metrin suuruinen järvenlasku, jolloin luonnollisesti vedenpinta laski tuon vajaan metrin kummankin vesioikeudellisen kylän alueella. Koska Lieson kylä oli kylätyyppinen vesioikeudellinen kylä, niin vanhan maan raja muodostui isojaon aikaisen vedenkorkeuden mukaan, joka tarkoitti sitä, että järvenlaskussa syntyi rantatiloihin kuulumatonta vesijättöä. Sen sijaan Nuhkolassa, jossa järven laskun aikaan vesi- ja maa-alueiden omistus ei ollut vielä eriytynyt, ei järven laskussa syntynyt vesijättö ollut kiinteistöoikeudellisessa mielessä vesijättöä ollenkaan vaan lohkotilat voitiin lohkoa järvenlaskun jälkeiseen rantaviivaan saakka. Kuohijärven rannalle on 1900-luvun aikana syntynyt paljon kesäasutusta ja edellä kerrotusta Lieson ja Nuhkolan kylien erilaisesta kiinteistöoikeudellisesta historiasta ja järvenlaskusta johtuen Lieson kylässä sijaitsevien kesämökkikiinteistöjen edustalla on pääsääntöisesti vesijättöä useita metrejä. Sen sijaan Nuhkolan kylän puolella sijaitsevat kesämökkikiinteistöt on voitu laillisesti lohkoa järvenlaskun jälkeiseen rantaviivaan saakka eikä niiden edustalla ole vesijättöjä, paitsi jos vesijättöä on myöhemmin syntynyt esimerkiksi vesistön umpeenkasvun seurauksena.

Periaatteessa, jos Nuhkolan kylässä olisi isojaon jälkeen mutta ennen järvenlaskua tehty lohkominen, jossa lohkotila olisi rajoittunut rantaan mutta se ei olisi saanut osuuksia vesialueeseen jolloin vesialue olisi pysynyt vielä yksityisenä, vanhan maan raja olisi tuolloin eri kohdassa kuin järven laskemisen jälkeen muuten vastaavasti lohotulla tilalla. Sillä niin kauan kuin yksinäistalotyyppisen kylän vesialue ei ole muodostunut yhteiseksi, niin kylän kantatilalta lohottaessa voidaan lohkominen suorittaa aina kyseisen ajankohdan mukaiseen tosiasialliseen rantaviivaan.

Eli siis kun kyse on kylätyyppisestä vesioikeudellisesta kylästä, vanhan maan rajan paikkana on kylässä suoritettun isojaon mukainen rantaviiva. Jos taas kyse on yksinäistalotyypisestä vesioikeudellisesta kylästä, niin vanhan maan rajan paikan määrää sen toimituksen voimaantulopäivä, jossa vesialue ensimmäistä kertaa muuttui yhteiseksi vesialueeksi.

#### 4.3.3. Aiemmin käydyn rajan paikan määrääminen

Niissä vielä varsin harvinaisissa tapauksissa, jossa tulee määritettäväksi vesijätön ja vanhan maan raja sellaisessa tapauksessa, jossa se on jo aiemmin lainvoimaisesti määrätty, sovelletaan kiinteistönmuodostamislain 104.1 §:a, jonka mukaan: *Aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty raja on määrättävä entiseen paikkaansa. Jos raja on määrätty eri toimituksissa eri tavoin, on raja määrättävä viimeisen lainvoimaisen ratkaisun mukaisesti.* Tällainen tilanne voi tulla eteen esimerkiksi vesijätön lunastuksessa, jossa vesijättöä lunastetaan sellaiseen kiinteistöön, jonka lohkomisessa on poikkeuksellisesti käyty raja vesijättöä vastaan. Kuten olen aiemmin todennut, niin jakolain muutoksen jälkeen 1962 eteenpäin ei rajoja vesijättöjä vastaan yleensä jakolain 89.2 §:n nojalla käyty. Isommissa jakotoimituksissa kuten uusjaoissa kuitenkin on jonkin verran käyty rajoja vesijättöjä vastaan silloin kun alueella on ollut suurempia ja siis myös arvokkaampia vesijättöjä ja niitä syystä tai toisesta ei voinut tai kannattanut toimituksen yhteydessä jakaa. Tällöin vesijätön ja vanhan maan rajat on yleensä myös pyykitetty.

Aiemmin käydyn rajan tapauksessa siis on ensin selvitettävä milloin raja on viimeksi lainvoimaisesti käyty. Vesijättöjen tapauksessa tämä on yleensä varsin helppoa, koska käytännössä rajankäynnistä pitäisi löytyä selkeä maininta sen toimituksen, yleensä lohkomisen, pöytäkirjasta, jossa raja on käyty eikä vesijätön rajoja ole yleensä tarvinnut käydä useampaan kertaan, koska niitä ei yleensä ole merkitty rajamerkeillä ja siten raja ei kovin helposti muodostu myöhemmin enää epäselväksi, jollei rajan paikasta synny riitaa vesijätön ja rantakiinteistön omistajan välillä.

On tosin tärkeää huomata, että rajankäynnin on oltava oikeusvoimainen suhteessa vesijättöön tai tarkasti ottaen vesijätön omistajaan eli yleensä osakaskuntaan. Pelkkä vesijätön kartoittaminen osaksi lohkotilaa ei vielä vastaa rajankäyntiä. Tästä kirjoitan enemmän myöhemmin, mutta johtuen siitä, että aiemmin jakolain aikana epäselviäkään vesijätön- ja vanhan maan rajoja ei tarvinnut käydä, on moniin rantatontteihin virheellisesti lohkomisessa



kartoittamalla luettu siihen kuulumatonta vesijättöä. Kun vesijätön omistajan suhteen oikeusvoimaista rajankäyntiä ei ole suoritettu, niin tällainen vesijättöalue ei ole tullut laillisesti kuulumaan lohkotilaan vaan lohkomiskartasta huolimatta alue kuuluu vesijätön omistajalle.

Kun on selvitetty, missä toimituksessa raja on viimeksi lainvoimaisesti käyty, niin tulee selvittää mihin paikkaan maastossa raja on tuossa toimituksessa käyty kaiken saatavilla olevan selvityksen eli todisteiden perusteella. Käytännössä mahdollisia todisteita on maastosta löytyvät (riidattomat) rajamerkit, toimituskartta rajamittoineen, mahdollinen toimituksessa laadittu koordinaatti- tai sidemittaluettelo sekä muu toimitusasiakirja-aineisto (esim. tilus- ja pinta-ala selitelmä, pöytäkirjan kuvaus rajankäynnistä jne.), maasto-olosuhteet, tosiasiallinen nautinta, saantokirja ja todistajien lausumat.<sup>187</sup>

Rajankäyntiä koskee nykyään vapaa todistusharkinta eli millään yksittäisellä todisteella ei ole laissa säädettyä etusijaa suhteessa muihin todisteisiin ja toimitusmiehet voivat vapaasti painottaa esille tulleita selvityksiä keskenään<sup>188</sup>. Tarkoituksena on löytää se rajan paikka johon alkuperäisessä toimituksessa on raja tarkoitettu käydyn. Aiemmin voimassa olleessa jakolaissa oli voimassa vielä legaalinen todistusharkinta rajankäynnin osalta eli jakolain 221 §:ssä oli määrätty toimitusmiehiä sitovasti todisteiden keskinäisestä todistusarvosta. Lainkohdan mukaan entisen rajanpaikan osoittajia olivat ensisijassa rajamerkit sekä muutoin maalla todettu rajan paikka. Näiden puuttuessa raja oli määrättävä karttojen ja asiakirjojen sekä muun selvityksen perusteella.<sup>189</sup> Vaikka tosiasiaa tällainen legaalinen todistusharkinta johti usein oikeaan lopputulokseen, se saattoi olla yksittäistapauksissa ongelmallinen ja aiheuttaa oikeudenmenetyksiä. Sillä milloin syystä tai toisesta rajamerkit oli rakennettu virheellisesti maastoon, oli raja käytävä niiden mukaan vaikka muun näytön perusteella olisi ollut täysin selvää, että raja olisi tarkoitettu käydä sinne, minne toimituskartta sen osoitti. Raja oli käytävä näin myös siinäkin tapauksessa, että rajanaapurit olisivat olleet yhtä mieltä siitä, että pyykitys oli tehty väärin. Ainoa keino korjata tällainen virhe olisi tuolloin ollut virheellisten toimitusten purkaminen korkeimmassa oikeudessa ylimääräisenä muutoksenhakuna. Sen sijaan jos väärin rakennettu pyykki olisi hävinnyt, niin se olisi voitu rakentaa karttojen perusteella oikeaan paikkaan.

---

<sup>187</sup> Hyvönen 2001, s. 601.

<sup>188</sup> Hyvönen 2001, s. 601.

<sup>189</sup> Hyvönen, 1982, s. 645.

Käytännössä kyseinen todisteiden etusijajärjestys on hyvä lähtökohta aiemmin käytön rajan selvittämiseen nykyäänkin, sillä todisteiden etusijajärjestykselle jakolaissa oli perusteensa, vaikka se kaavamaisena ja poikkeuksettomana sääntönä aiheutti ongelmallisissa tapauksissa oikeudenmenetyksiä. Jakolain säätämisen aikoihin ja melkein sen koko voimassaolon ajan maanmittaustoimitusten kartoituksia asemakaava-alueiden ulkopuolella tehtiin pääsääntöisesti mittanauhojen, mittakeppien ja kulmaprismojen avulla. Elektroniset mittausmenetelmät eli täkymetrimittaus yleistyi vasta 80 luvun loppupuolella ja GPS-mittaus vasta 2000 luvulla.<sup>190</sup> Jakotoimituksia lukuun ottamatta<sup>191</sup> rajat määrättiin käytännössä maastossa pyykittämällä ja maastossa tehtyjen mittausten perusteella sitten piirrettiin toimituskartta. Siten pyykitys maastossa muodosti yleensä sen alueen jota asianosaiset yleensä alkoivat nauttimaan eli pitämään rajana.

Sitä paitsi niin kauan kuin toimituskartat piirrettiin käsin, asianosaiset eivät useinkaan saaneet nähtäväkseen toimituskarttaa kuin erikseen maanmittarilta pyytämällä. Lisäksi toimituskartta muutenkin erityisesti pienissä toimituksissa, kuten lohkomisissa, piirrettiin vasta toimituksen lopettamisen jälkeen ja usein myös valitusajankin jälkeen. Isommissa toimituksissa kuten jakotoimituksissa karttaa piirrettiin luonnosmaisena toimituksen aikana ja lopulliseen kuntoon se piirrettiin lopettamisen jälkeen. Toimituksesta pidettävä pöytäkirja sen sijaan piti puhtaaksikirjoittaa ja julkilukea toimituspaikalla aina 1980 luvulla tapahtuneeseen jakolain muutokseen saakka. Joten käytännössä pöytäkirja ja pyykitys olivat ne seikat, jotka asianosaisille osoittivat toimituksen lopputuloksen, ja jonka perusteella he harkitsivat esimerkiksi valitusoikeuden käyttämistä.

Näistä aiemmista työskentely- ja mittausmenetelmistä johtuen maastossa olevia rajamerkkejä voidaan pääsääntöisesti 1980-luvulle saakka pitää toimituskarttaa luotettavampana selvityksenä rajan oikeasta paikasta. Voidaankin sanoa, että mitä vanhemmasta rajankäynnistä on kyse, sen suurempi arvo tulee antaa maastosta löytyville rajamerkeille ja muulle

---

<sup>190</sup> Kulmaprisma on optinen laite, jolla pystyttiin visuaalisesti määrittämään suorankulman maastossa ja siten kartoittamaan ns. suorakulmaisella kartoitusmenetelmällä. Takymetri on yhdistetty kulmanmittauslaite eli teodoliitti ja elektroninen laseriin perustuva etäisyydenmittauslaite johon yleensä on yhdistetty tietokone laskujen suorittamiseksi. GPS mittaus on elektroninen mittausmenetelmä, jossa sijainnin määrittäminen perustuu GPS paikannussatelliittien mittaamia tietoja hyväksikäyttämällä laskettavaan vastaanottolaitteen sijaintiin.

<sup>191</sup> Jakotoimituksissa eli halkomisissa, uusjaoissa yms. suoritetaan kiinteistösuunnittelua eli toimitusmiehet määräävät rajan paikan tehtyjen laskelmien mukaan, joka käytännössä tapahtui ensin kartalla ja sitten vasta maastossa. Aiemmin sitä paitsi jakorajat sai lain mukaan pyykittää vasta kun jakosuunnitelma oli laillistunut.

maastosta löytävälle näytölle rajan paikasta, jos ei ilmene perusteltua syytä sille, miksi toimituskarttaa ja muuta näyttöä olisi pidettävä luotettavampana osoituksena siitä mihin toimituksessa raja oli tarkoitettu käydyn. Taasen mitä uudemmassa rajankäynnistä on kyse, niin sitä suurempi painoarvo olisi syytä antaa toimituskartalle ja mahdollisille koordinaattitiedolle. Viimekädessä toimitusmiehet harkitsevat vapaasti kaiken saatavilla olevan näytön perusteella, miten eri selvityksiä rajan paikasta painottavat ja tekevät sitten päätöksen siitä mitä pitävät oikeana rajan paikkana eli siis paikkana johon raja on viimeksi lainvoimaisesti käyty.<sup>192</sup>

#### 4.4. Vesijättöalueiden virheellinen lukeminen rantatiloihin

##### 4.4.1. Ongelmanasettelu

Vesijätön ja vanhan maan rajaan liittyy erityiskysymyksenä se seikka, miten juridisesti ratkaistaan tilanne, jossa rantakiinteistöön on sitä lohottaessa tai halottaessa virheellisesti liitetty emäkiinteistöön kuulumatonta vesijättöä<sup>193</sup>. Vaikka mitään tilastotietoa ei asiasta olekaan, niin todennäköisesti Suomessa on lukuisia rantakiinteistöjä, joihin on virheellisesti lohottu mukaan vesijättöä<sup>194</sup>. Näille vesijätöille on myös saatettu saada rakennuslupia, niin että niillä sijaitsee rantakiinteistön omistajalle kuuluvia rakennuksia kuten rantasaunoja ja näitä vesijättöalueita on saatettu nauttia rantakiinteistön osana kymmeniä vuosia.

Kyse on myös mitä suurimmassa määrin kiinteistön arvosta, sillä jos kiinteistön rantarajan välissä on vähänkin enemmän vesijättöä, ei kiinteistöä voi pitää omarantaisena ja tällä on huomattava vaikutus varsinkin lomarakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitetun kiinteistön arvoon<sup>195</sup>. Siksi virheellinen tieto kiinteistön omarantaisuudesta, voi aiheuttaa kiinteistön kaupassa maakaaren mukaisen laatuvirhetilanteen, josta edelleen voi seurata kauppahinnan alentaminen tai äärimmäisessä tapauksessa kaupan purku. Kyse on sekä määrällisesti, että myös yksittäisen maanomistajan näkökulmasta katsottaessa merkittävästä on-

---

<sup>192</sup> Hyvönen 2001, s. 602.

<sup>193</sup> Ongelma on yleinen, eli koskee tapauksia, jossa kiinteistöön on virheellisesti liitetty muitakin emäkiinteistöön kuulumatonta maata kuin vain vesijättöä. Tutkimuksen aiheen vuoksi tässä puhutaan vain vesijätöistä.

<sup>194</sup> Vihervuori 1985, s. 50.

<sup>195</sup> Vuonna 2008 tehdessäni kauppahintatutkimusta rantarakennuspaikkojen kauppahinnoista vesijätöjen lunastamiseksi Hauhon kunnan (nyk. Hämeenlinna) Hauhonselällä havaitsin, että omarantaisuus lisäsi tuolloin lomarakennuspaikan arvoa jopa 100 000 euroa.

gelmasta. Tosin kyse on myös usein piilossa olevasta ongelmasta, niin että varsinkin pienemmissä tapauksissa koko virhettä ei edes huomata ennen kuin alueella tehdään sellaisia kiinteistötoimituksia, joissa kiinteistön rantaraja tulee selvitetäväksi. Tosin varsinkin karkeita virheitä tulee löydettyä myös Maanmittauslaitoksen tekemän kiinteistörekisterikartan<sup>196</sup> perusparannuksen yhteydessä.

Ongelman syntyyn ja laajuuteen on vaikuttanut ratkaisevasti 31.12.1961 voimaan tullut jakolain muutos (594/1961), joka oli voimassa koko jakolain voimassaoloajan vuoteen 1996 saakka. Lainmuutoksessa lisättiin jakolakiin 89.2 §:ä, jonka nojalla epäselvääkään rantakiinteistön rajaa vesijättöä vastaan ei tarvinnut käydä, jos kyse oli vähäarvoisesta vesijättöstä tai vesialueesta eikä rajasta ollut riitaa. Muutoin jakolain 89.1 §:n mukaan kaikki toimitusalueen epäselvät rajat tuli käydä, vaikka raja ei ollut riittävä ja vaikka kukaan ei vaahtanut rajan käymistä. Jakolain muutosta perusteltiin lähinnä taloudellisilla perusteilla eli sillä, että maassamme on lukuisia epäselvinä pidettäviä rajoja vähäarvoisia vesijättöjä vastaan, ja niiden käyminen lohkomisissa aiheuttaisi vain kustannuksia tuomatta vastaavaa hyötyä<sup>197</sup>.

Tämän lakimuutoksen voidaankin näin myöhemmin todeta olleen epäonnistunut ja säännöstä arvosteltiin oikeuskirjallisuudessa jo jakolain voimassaoloaikana. Sillä vaikka vesijättö olisikin vähäarvoinen, niin ajatellen esimerkiksi rantakiinteistön rakennettavuutta ja myöskin rantakiinteistön omistajan oikeusturvaa, rajankäynnillä olisi usein ratkaiseva merkitys. Sillä vaikka lohkomisissa merkitäänkin kartalle raja vesijättöä vastaan, jonka perusteella tilalle mm. lasketaan pinta-ala, niin ilman rajankäyntiä toimituskartalle piirretyllä rajalla ei ole mitään juridista suojaa ja pysyvyyttä eli oikeusvoimaa. Toimituskartalle merkitty, mutta käymätön raja vesijättöä vastaan voi jopa johtaa kiinteistönomistajaa ja viranomaisia harhaan, niin että sallitaan rakentaminen kiinteistönomistajalle kuulumattomalle ve-

---

<sup>196</sup> Kiinteistörekisterikartta on kiinteistörekisteriin kuuluva kuuluva indeksinomainen rekisteriyksikköjen keskinäistä ulottuvuutta ja sijaintia esittävä kartta. Kiinteistörekisterikartassa havaittuja virheitä voi kartan indeksiluonteen takia Maanmittauslaitos korjata tai tarkentaa ilman muodollista menettelyä tai päätöstä.

<sup>197</sup> Vihervuori 1985, s. 24 joka viittaa edelleen lakimuutoksen hallituksen esitykseen HE 51/1961 s. 2.

sijätölle, kuten varmasti paljon on käynytkin. Lakimuutoksessa ei muutenkaan ajateltu rantojen arvon kasvua, joka olisi pitänyt kyllä olla näkyvässä 60-luvulla kun rantojen käyttö vapaa-ajan toimintaan oli jo lisääntynyt rajusti.<sup>198</sup>

Koska samaan aikaan kun rantaan rajoittuvien lomarakennuspaikkojen kysyntä ja arvo koko ajan kasvoivat, oli voimassa laki jonka mukaan epäselvää ranta/vesijättörajaa ei tarvinnut lohkomisissa käydä, on lohottu varmasti huomattava määrä sellaisia rantakiinteistöjä, jotka lohkomiskarttansa mukaan ulottuvat rantaan saakka, vaikka rannassa onkin vesijättöä. Yleensä näitä kiinteistöä on lohkomisesta lähtien vilpittömästi nautittu rantaviivaan saakka ja mahdollisesti rakennettu myös rantasauna vesijätölle. Eli toisin sanoen vesijättöjä on luettu lohkomisissa virheellisesti lohkotiloihin rajaa käymättä. Miten tällaisiin tapauksiin tulisi oikeudellisessa mielessä suhtautua ja kenelle tällainen vesijättöalue kuuluu? Näihin kysymyksiin pyrin vastaamaan seuraavaksi.

#### 4.4.2. Virheellisen lohkomisen vaikutus kiinteistön ulottuvuuteen rannassa

Kun kysymys on siitä, kenelle kuuluu emätilaan kuulumaton vesijättö, joka on lohkomisessa rajaa käymättä luettu lohkotilaan, on vastausta haettava toimitusratkaisujen oikeusvoimasta<sup>199</sup>. Oikeusvoima on keskeinen prosessi- ja hallinto-oikeudellinen käsite, jolla tarkoitetaan tuomion tai päätöksen pysyvyyttä tai sitovuutta tulevaisuudessa. Vaikutus ilmenee ratkaisun tosiasiallisena noudattamisena sekä siinä, miten päätös vaikuttaa mahdollisiin uusiin oikeudenkäynteihin, hallintopäätöksiin tai kiinteistötoimituksiin. Kiinteistötoimituspäätösten oikeusvoima on aika pitkälti samanlainen kuin siviiliprosessissa annettujen tuomioiden ja päätösten oikeusvoima eli kiinteistötoimituspäätösten oikeusvoimalla on niin negatiivinen kuin positiivinen ulottuvuus ja oikeusvoiman laajuus voidaan määritellä niin objektiivisessa kuin subjektiivisessa ulottuvuudessa.<sup>200</sup>

---

<sup>198</sup> Vihervuori 1985, s. 26 - 28. Myös vaatimus rajan riitaisuudesta rajankäynnin perusteena on ongelmallinen, sillä vesijättöjä hallinnoivat pitkälti järjestäytymättömät osakaskunnat, jolloin myös niiden mahdollisuus vaalia osakkaidensa etuja mm. riitauttamalla rajan paikka lohkomisissa oli heikkoa. Toisaalta rajan käymättömyyden negatiiviset vaikutukset koskettavat kuitenkin lähinnä kiinteistön omistajaa, joka luulee omistavansa kiinteistön rantaan saakka, ei niinkään välissä olevan vesijätön omistavaa osakaskuntaa.

<sup>199</sup> Tämän luvun kannanotot toimitusten oikeusvoimasta perustuvat tämän tutkimuksen tekijän vuonna 2014 maa- vesi- ja ympäristöoikeuden projektiin (Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta) kirjoittamaan julkaisemattoman tutkielman kiinteistötoimitusten oikeusvoimasta. Viitataan kuitenkin tässä tutkimuksessa suoraan em. tutkielmassa käyttämiini lähteisiin eli siis primäärlähteisiin.

<sup>200</sup> Hyvönen 1998, s. 502 - 504.

Oikeusvoiman negatiivisella ulottuvuudella tarkoitetaan sitä, että oikeusvoimaisesti ratkaistua asiaa ei voida ottaa uudelleen tutkittavaksi. Positiivisella ulottuvuudella taas tarkoitetaan sitä, että jos oikeusvoimaisesti ratkaistu asia on toisessa prosessissa tai menettelyssä relevantti esikysymys, ei sitä voida enää siinä yhteydessä riitauttaa vaan uusi päätös perustuu tuohon aiempaan ratkaisuun. Oikeusvoiman objektiivisella ulottuvuudella tarkoitetaan sitä, mihin kaikkiin asioihin päätöksessä oikeusvoima ulottuu (esim. ulottuuko se perusteluissa lausuttuihin asioihin). Oikeusvoiman subjektiivisella ulottuvuudella taas tarkoitetaan sitä, mihin kaikkiin henkilötahoihin oikeusvoima ulottuu ja ennen kaikkea keihin se ei ulotu. Jos oikeusvoimaista päätöstä halutaan muuttaa tai korjata, vaatii se lähtökohtaisesti ylimääräisiä muutoksenhakukeinoja, jollei erityislainsäädännössä ole oikeusvoimasta muuta säädetty.<sup>201</sup> Kiinteistötoimitusten osalta ei ole yleisiä poikkeussäännöksiä oikeusvoimasta, joten jos oikeusvoimaista kiinteistötoimituspäätöstä halutaan muuttaa, se tarkoittaa ylimääräisiin muutoksenhakukeinoihin turvautumista. Useimmiten kyseeseen tulee toimituksen purkaminen korkeimmassa oikeudessa oikeudenkäymiskaaren 31 luvun 7 §:n mukaisesti perustuen viittaussäännökseen kiinteistönmuodostamislain 278.1§:ssä, koska vain purolla voidaan puuttua toimituksessa tapahtuneisiin aineellisoikeudellisiin virheisiin<sup>202</sup>.

Vaikka oikeusvoiman objektiivinen ulottuvuus saattaa joissakin kiinteistötoimituksissa olla problemaattinen, niin ratkaistaessa kysymystä vesijättöjen virheellisestä lukemisesta lohkotilaan aivan ratkaisevassa asemassa on oikeusvoiman subjektiivinen ulottuvuus, vaikka asialla on liityntänsä myös objektiiviseen ulottuvuuteen. Kuten olen aiemmin todennut, rantakiinteistön eli vanhan maan ja siihen kuulumattoman vesijätön rajana on lähtökohtaisesti pidettävä sen toimituksen ajankohdan rantaviivaa, jolloin maatilukset on erotettu omaksi kiinteistökseen vesialueesta. Yleensä tämä on alueen isojaon ajankohta. Rajan on voitu katsoa syntyneen tuollaisessa toimituksessa uutena rajana, vaikka nimenomaista uuden rajan käyntipäätöstä ei ole tehty. Jos sitten osa vesialueesta on muuttunut vesijätöksi, joka myöhemmässä rantakiinteistön lohkomisessa luetaan ilman rajankäyntiä lohkotilaan kuuluvaksi, niin asian ratkaisu riippuu siitä, onko lohkominen katsottava oikeusvoimaiseksi suhteessa vesijättöön tai paremminkin vesijätön omistajaan. Kysymys on myös yleinen eikä

---

<sup>201</sup> Frände ym. 2012, s. 737 - 739

<sup>202</sup> Muissa ylimääräisissä muutoksenhakukeinoissa eli kantelussa ja menetetyt määräajan palauttamisessa on kyse oikeusvoiman murtamisesta menettelyvirheiden tai muutoksenhaun laillisen esitymisen takia.

vain vesijättöjä koskeva, eli voidaanko lohkomisen ulottuvuus päätöksellä eli lohkotilaan lukemisella, ilman rajankäyntiä naapuritilaa vastaan, siirtää naapuritilaan kuuluvia alueita lohkotilaan. Vastaus tähän on yksiselitteisesti kielteinen. Tuollainen virheellinen lohkominen on tehoton suhteessa vesijätön, tai yleisesti naapuritilan, omistajaan eikä sillä siksi ole mitään vaikutusta tällaisen toimituksen ulkopuolisen alueen ulottuvuuteen.

Syy siihen, miksi sitten tuollainen virheellinen lohkomispäätös on tehoton suhteessa vesijättöön, on oikeusvoiman subjektiivinen ulottuvuus. Oikeusvoima ulottuu subjektiivisesti eli henkilösuhteissa vain toimituksen asianosaisiin, jotka on asianmukaisesti kutsuttu toimitukseen, mutta ei ulkopuolisiin henkilöihin, lukuun ottamatta seuraantotilanteita ja vastaavia (esim. kuolinpesät, yhteisomistussuhteet, konkurssipesät, kiinteistön myynti toimituksen tiedottamisen jälkeen).<sup>203</sup> Kun rajaa vesijättöä vastaan ei ole käyty, se tarkoittaa, että vesijätön omistajaa ei ole kutsuttu toimitukseen asianosaisena. Näin ollen mitkään toimituksessa tehdyt päätökset eivät voi muuttaa vesijätön omistajan asemaa eli eivät siis voi muuttaa vesijätön ulottuvuutta. Lisäksi jotta lohkomisen ulottuvuus päätös saisi oikeusvoiman suhteessa vesijättöön, ei riitä pelkästään se, että vesijätön omistaja on laillisesti kutsuttu toimitukseen, jos toimituksessa ei ole suoritettu rajankäyntiä vesijättöä vastaan. Tämä liittyy oikeusvoiman objektiiviseen ulottuvuuteen, eli siihen että oikeusvoima ulottuu vain niihin kysymyksiin, jotka on toimituksessa lopullisesti tutkittu ja ratkaistu<sup>204</sup>. Kiinteistönmuodostamislain systematiikassa rajankäynti on se toimenpide, jolla voidaan ratkaista kahden kiinteistön välisen rajan paikka, kun taasen lohkomisen ulottuvuus päätös eli lohkotilaan lukemispäätös käsittää vain päätöksen lohkotilan rajoista suhteessa kantatilaan, mutta ei ulkopuoliseen kiinteistöön. Siten jos vesijätön omistaja on toimitukseen kutsuttu jostain muusta syystä kuin rajankäynnin takia, ei tällöinkään toimituksessa tehdyt päätökset voi muuttaa vesijätön omistajan asemaa eli vesijätön rajoja suhteessa lohkotilaan.

Tämä oikeuskirjallisuudessa esitetty kanta oikeusvoiman subjektiivisesta ulottuvuudesta kiinteistötoimituksissa perustuu useisiin korkeimman oikeuden päätöksiin<sup>205</sup>, joista nyt mainitaan muutamia. Ennakkopäätöksessä KKO 1973-II-16 oli kyse tapauksesta,

---

<sup>203</sup> Hyvönen 1998, s. 504. Seuraantotilanteista ja vastaavista kts. Frände ym. 2012, s. 756-761.

<sup>204</sup> Hyvönen 1998, s. 504.

<sup>205</sup> Muista kiinteistötoimitusten oikeusvoimaa koskevista oikeustapauksista, kts. Vihervuori 1985, s. 48, alaviitteet 104 ja 105 sekä Hyvönen 1970, s. 216, alaviite 34.

jossa jo vuonna 1860 vahvistetussa halkomisessa oli vesijättöjä luettu rajaa käymättä halkomalla muodostettuihin tiloihin. Korkein oikeus totesi, että vesijättöalueet eivät tulleet tätä kautta laillisesti kuulumaan näihin tiloihin.

Tapauksessa 11.2.1965 taltio 429 korkein oikeus totesi, ettei Onkimaan ja Löfkulan talojen välisellä rajankäynnillä ollut vaikutusta näiden talojen välissä todellisuudessa sijainneen valtion liikamaan eli valtion metsämaan ulottuvuuteen, koska valtiota ei ollut pidetty asianosaisena, eikä toimitus näin ollen koskenut sitä. Tapauksessa 4.4.1967 taltio 892 kyse oli seurakunnan tekemästä purkuhakemuksesta, joka koski kahden seurakunnalle kuulumattoman tilan Takko I ja Anttila I välisen piirirajankäynnin purkamista. Piirirajankäynnissä oli virheellisesti luettu kyseisiin tiloihin myös seurakunnan omistaman pappilan aluetta. Korkein oikeus hylkäsi purkuhakemuksen, koska katsoi, ettei virheellisellä piirirajankäynnillä ollut vaikutusta pappilan ulottuvuuteen, koska seurakuntaa ei ollut pidetty asianosaisena toimituksessa, eikä toimitus näin ollen koskenut sitä, eikä myöskään seurakuntaa ollut siksi kutsuttu mukaan toimitukseen ja tämän takia piirirajankäynnin virheellisyys voitiin ratkaista seurakunnan hakemassa kiinteistötoimituksessa.<sup>206</sup>

Todetaan vielä selvyyden vuoksi, että tällaisessa vesijätön virheellisessä lukemisessa lohkotilaan on kyse tilusriidasta eikä saantoriidasta<sup>207</sup>. Näin ollen sen ratkaisemiseen ei voida soveltaa maakaaren 13 luvun 10 §:n nautintasuojasäännöstä, vaikka vesijättöä olisi nautittu häiritsemättä tilan osana yli 10 vuotta lainhuudatuksesta vaan asia on ratkaistava kiinteistönmuodostamislain säädösten nojalla. Koska kyse ei ole myöskään rajariidasta<sup>208</sup>,

---

<sup>206</sup> Hyvönen 1970, s. 217 - 218. Kts myös alaviite 37, jossa on esitelty mielenkiintoinen korkeimman oikeuden tapaus 20.12.1961. Siinä korkein oikeus totesi, ettei oikeusvoiman ulottumattomuuden takia toimituksessa voitu lunastaa sellaisia lainvoimaisessa lunastusluvassa (pakkolunastuspäätöksessä) mainittuja alueita, jotka eivät kuuluneet siihen kiinteistön, josta ne lunastusluvassa olisivat tarkoitus lunastaa. Lunastuslupa nimittäin koski vain rantakiinteistöä A:ta vaikka lunastuslupapäätöksen kartan mukaan lunastettavaan alueeseen olisi kuulunut myös osa kiinteistön A edustalla olevasta yhteisestä vesijätöstä.

<sup>207</sup> Saantoriidassa on riidan kohteena joko saannon pätevyys tai saannon ulottuvuus luovuttajan ja luovutuksen saajan välisessä suhteessa. Tilusriidassa on kyse kiinteistön ulottuvuudesta suhteessa toisiin kiinteistöihin, silloin kun kyse on kokonaisten tiluksien kuulumisesta kiinteistöön. Rajariidasta on kyse kiinteistöjen välisestä rajan paikasta. Kiinteistöriitojen jaottelusta ja riitatyyppien määrittelystä, kts. Pietilä 1974, s. 38 - 41.

<sup>208</sup> Se miksi varsinkin vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa ja oikeustapauksissa puhutaan vesijättöä vastaan tehtävän piirirajankäynnin tarpeesta, joka viittaa rajariitaan tilusriidan sijaan, johtuu siitä, että erityisesti ennen kiinteistönmuodostamislakia ei toimituslajeissa rajankäynnin ja muuta kiinteistön määritystoimitusta vastanneen jaon täydentämistoimituksen ala ollut ihan selkeä, varsinkin kun rajariidan ja tilusriidan ero ei aina muutenkaan ole kovin selvä vaan joskus kyse on vain siitä millä tavalla ongelma muotoillaan.



ei tällaisiin tapauksiin voida soveltaa myöskään kiinteistönmuodostamislain 104.1 §:in sääntö siitä, että milloin rajankäynnissä on sama raja käyty lainvoimaisesti eri paikkaan, on viimeisimmän lainvoimaisen rajankäynnin tulos ratkaiseva. Sinänsä tuota pykälää ei voi soveltaa tällaisiin tapauksiin jo senkin vuoksi, että sen soveltaminen vaatisi kahta erilaista lainvoimaista eli oikeusvoimaista ratkaisua, jota yleensä vesijättöjen lohkomistapauksissa ei ole.

Oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännön valossa siis pelkkä vesijätön lukeminen lohkomisessa lohkotilaan ilman, että on suoritettu asianmukaista piirirajankäyntiä vesijättöä vastaan, on tehoton suhteessa vesijättöön ja sen omistajiin. Tämä tarkoittaa, että vesijätön raja lohkotilaan vastaan voidaan myöhemmin käydä isojaon tai muun vesialueen yhteisksimuodostumishetken mukaisen vedenkorkeuden mukaan välittämättä virheellisestä lohkomisesta. Vaikka ratkaisu on oikeudellisesti selkeä, voi se rannanomistajan kannalta olla hyvinkin ongelmallinen, erityisesti jos rantakiinteistöön on luettu kiinteistön kokoon nähden huomattava määrä vesijättöä tai jos vesijätöllä sijaitsee rantakiinteistön omistajan rakennuksia. Sekä käytännön ongelmia, että oikeudellista ulottuvuutta käyn vähän läpi seuraavassa luvussa esittelemäni Hollolan kunnan Sarvan kylän vesijättöjä koskevan kiinteistönmäärittäksen ja vesijätön jaon eli case Sarvan kautta.

Ainoa poikkeus kaikkeen edellä esitettyyn ovat ne hyvin harvinaiset tapaukset, joissa voidaan tulkita saman tiluksen tulleen kahdessa toisiinsa nähden oikeusvoimaisessa toimituksessa luetuksi eri tiloihin. Koska tietty maa-alue voi kuulua vain yhteen tilaan, mutta uusilla kiinteistötoimituksilla ei voida muuttaa aiempia oikeusvoimaisia toimitusratkaisuja, niin ainoa keino ratkaista tällainen epäselvyys on, että korkein oikeus purkaa vähintäänkin toisen toimituksen. Korkeimman oikeuden on käytännössä pakko tällaisessa tapauksessa purkaa toimitus, koska ilman purkutoimenpiteitä ei epäselvää aluetta voida rekisteröidä mihinkään tilaan vaan se jää pysyvästi kiinteistöjärjestelmän ulkopuoliseksi epäselväksi alueeksi ja siten esimerkiksi kiinteistönvaihdannan ulkopuolelle, koska epäselvän kiinteistöjaotuksen myötä myös alueen omistus jää epäselväksi. Käytännössä tällaiset tilanteet ovat hyvin harvinaisia, koska tällaisen tilanteen syntyminen vaatii, että kummankin toimituksen sekä objektiivinen että subjektiivinen oikeusvoima kattaa epäselvän alueen ja kuten edellä on kerrottu, erityisesti subjektiivisen ulottuvuuden osalta näin tapahtuu vain hyvin harvoin.

#### 4.4.3. Case Sarva<sup>209</sup>

Sarvan kylä sijaitsee Vesijärven rannalla Hollolan kunnassa lähellä Lahden kaupunkia. Sarva on alun perin ollut yksinäistalo, jonka halottiin vuonna 1834 rekisteröidyssä halkomisessa Ylitalon tilaksi ja Alitalon tilaksi. Vesijättö kylän edustalle syntyi vuosina 1820, 1827 ja 1829 - 1831 tehtyjen Vesijärven laskutoimenpiteiden seurauksena, jolloin Vesijärven pinta laski yhteensä 2,4 metriä. Vuoden 1834 halkomisen kartta oli kuitenkin ehditty tehdä ennen Vesijärven laskemista ja siksi vesijättöä ei ollut luettu halkomalla muodostuneisiin Ylitaloon ja Alitaloon vaan ne jäivät tilojen yhteiseksi vesijätöksiksi.

Ylitalosta on vuonna 1909 lohottu rantaan rajoittuva palstatila sekä vuosina 1949 - 1978 noin 15 rantatonttia lomarakennuskäyttöön. Alitalon tilasta ei ole lohottu ranta-alueelta mitään sitten vuoden 1834 halkomisen. Missään näissä Ylitalon rantalohkomisissa ei ole käyty rajaa vesijättöä vastaan vaan vesijättö on luettu rantatiloihin. Myöskin kauppakirjan liitekarttojen mukaan rantatontit on tarkoitettu myydä rantaan asti eli vesijätöt mukaan lükien. Kauppakirjoihin ja lohkomiskarttoihin nojautuen rantatonttien omistajat ovat nauttineet myös vesijättöä, ja vesijätöille on mm. rakennettu saunoja.

Loppuvuodesta 1998 Sarvan kylän vesialueiden osakaskunnan hoitokunta pyysi maanmittaustoimistoa selvittämään vesijättöjen omistussuhteita eli sitä, kuuluivatko vesijätöt tiloille joihin ne olivat lohotut vai vielä osakaskunnalle. Maanmittaustoimisto selvitti asiaa ja totesi, että vesijätön ja maa-alueen rajaa ei ole alueen lohkomisissa käyty, mutta vesijättöä nautittiin lohottujen rantarakennuspaikkojen yhteydessä. Rantarakennuspaikkojen edustalla vesijättöä oli tiloihin lohottu korkeussuhteista riippuen noin 5- 20 metriä. Selvityksen perusteella maanmittaustoimisto laittoi vireille viran puolesta kiinteistönmääritystoimituksen kylän vesijättöjen omistussuhteiden selvittämiseksi eli sen selvittämiseksi kuuluvatko ne rantakiinteistöihin vai yhteisenä vesijättönä osakaskunnalle.

---

<sup>209</sup> Luku perustuu 28.8.2002 rekisteröidyn kiinteistönmääritystoimituksen (ark.tunnus 098:2002:54) ja 12.6.2007 rekisteröidyn yhteisen maa-alueen (vesijätön) jakotoimituksen (ark.tunnus MMLm/1720/33/2005) arkistoituihin asiakirjoihin, erityisesti toimituspöytäkirjoihin ja maaoikeuden tuomioihin, paitsi milloin on erikseen mainittu toinen lähde. - Toimituksesta on syksyllä 2002 tehty juttu Karpolla on asiaa -televisiosarjaan ja ohjelma esitettiin osittain uudestaan 2.7.2011 MTV3 kanavalla Karpon parhaat -ohjelmasarjassa (2. tuotantokausi, 7 jakso). Jakso on nähtävissä www-osoitteessa: [https://www.youtube.com/watch?v=nuYFnpY-B\\_M](https://www.youtube.com/watch?v=nuYFnpY-B_M) .(linkin toimivuus tarkistettu 11.4.2016) Ohjelma kertoo rantatonttien omistajien näkökannat ja tunnot tästä oikeudellisesta mielenkiintoisesta mutta inhimillisesti hankalasta asiasta ja antaa tapaukseen mielenkiintoista näkökulmaa, mitä muualta ei saa.

Toimitus aloitettiin vuonna 1999 ja asianosaisten vaatimukset toimituksessa jakaantuivat. Rantatonttien omistajat sekä Ylitalon kantatilan omistaja vaativat, että vesijätö tulisi katsoa kuuluvan rantatontteihin joihin ne lohkomisissa luettu ja jonka yhteydessä niitä on kaiken aikaa riidattomasti ja vilpittömässä mielessä nautittu. Alitalon kantatilan omistaja taas vaati kaiken vesijätön katsomista Sarvan kylän osakaskunnalle kuuluvaksi ja rantakiinteistöjen omistajat voisivat sitten myöhemmin lunastaa edustansa vesijätön osakaskunnalta. On hyvä huomata, että Ylitalo oli aikanaan hyötynyt virheellisistä lohkomisista, koska Ylitalon omistajat olivat myyneet tontit rantaan saakka ja ottaneet siitä myös hinnan. Menettäjän oli Alitalo, joka ei ollut hyötynyt virheellisistä lohkomisista koska ei ollut myynyt rantatontteja alueeltaan, mutta joka kuitenkin omisti käytännössä puolet vesijätöstä.

Marraskuussa 2000 antamassaan päätöksessään toimitusmiehet päätyivät pitämään rantatontteihin luettuja vesijättöjä rantatontteihin kuuluvina eikä niiden siis katsottu olleen enää yhteisiä. Ratkaisu perustettiin lainhuudon tuottamaan nautintasuojaan, josta on säädetty nyt maakaaren 13. luvun 10 §:ssä. Ennen maakaariuudistusta saman sisältöisestä nautintasuojasta oli säädetty lainhuudatukselta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta annetun lain 21 §:ssä. Nautintasuoja tarkoittaa sitä, että se, joka on saanut lainhuudon kiinteistöön ja sen jälkeen on kymmenen vuoden ajan omistajana hallinnut kiinteistöä, saa pitää kiinteistön, jos hän saantonsa tapahtuessa ei tiennyt eikä hänen pitänyt tietää (eli oli ns. vilpittömässä mielessä) kiinteistön joutuneen pois oikealta omistajalta eikä oikea omistaja ole tässä ajassa nostanut kannetta paremmasta oikeudesta kiinteistöön. Toimitusmiehet totesivat, että rantatonttien kohdalla lainhuuto kohdistuu koko lohottuun kiinteistöön eli myös kiinteistöön rajaa käymättä luettuihin vesijättöihin. Edelleen toimitusmiehet katsoivat, että rantakiinteistöjen omistajat tai heidän saantomiehensä ovat lainhuudon myöntämisten jälkeen omistajina hallinneet kiinteistöjä ja myös niihin luettuja vesijättöjä häiriöttä eli ilman omistusoikeuden riittävyyttä yli 10 vuotta. Näin ollen toimitusmiehet katsoivat, että vesijätön osakaskunta on menettänyt nautintasuojan perusteella oikeutensa vaatia vesijättöjä palautettavaksi ja vesijättöjen on katsottava kuuluvan rantakiinteistöjen omistajille.

Toimitusmiesten argumentointi lainhuudon kattavuudesta liittyy vanhan maakaaren ja jakolain järjestelmään, jonka mukaan rantatontit olivat alueella aikanaan lohottu. Ennen kiinteistömuodostamislaki ja maakaariuudistusta lainsäädäntö perustui siihen, että määräala oli ensin lohottava ja vasta sitten siihen saattoi hakea lainhuutoa. Tuolloin erottamatto-

man määräalan ei ajateltu olevan esineoikeudellisessa mielessä itsenäinen esine, jolloin siihen ei voinut kohdistua kenenkään omistusoikeus eli sitä ei voitu omistaa. Vasta lohkomalla syntyvä itsenäinen kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistö katsottiin olevan esine, jonka saattoi omistaa. Määräalan kaupassa ajateltiin olevan kyse vain erottamisoikeuden kaupasta, jolla ostaja sai oikeuden erottaa määräalan omiin nimiinsä ja omistusoikeus myytyyn alueeseen syntyi vasta kun määräalasta muodostettu lohkotila merkittiin kiinteistörekisteriin. Ja koska omistusoikeus syntyi vasta lohkomisen yhteydessä, niin lainhuuto eli omistusoikeuden kirjaus oli mahdollista vasta lohkomisen jälkeen.<sup>210</sup> Koska lainhuuto koski tuolloin vain kokonaisia tiloja joiden ulottuvuus oli määritelty lohkomisessa, niin on luontevaa ja loogista ajatella, että lainhuuto kohdistuu kaikkeen siihen alueeseen, joka lohkomisessa oli lohkotilaan erotettu eli tässä tapauksessa myös vesijättöihin. Tätä taustaa vasten toimitusmiesten näkemys siitä, että lainhuudon kohteena oli koko lohkotila siinä laajuudessa kuin se lohkomistoimituksen kartan, asiakirjojen ja pyykityksen mukaan oli erotettu, oli oikeudellisesti perusteltavissa, vaikka se osoittautuikin vääräksi.

Alitalon omistaja valitti toimitusmiesten päätöksestä maa-oikeuteen, joka antoi asiassa tuomion vuonna 2001<sup>211</sup>. Maa-oikeus totesi tuomiossaan, että rantatonttien lohkomisissa ei ollut piirirajoja vesijättöjä vastaan käyty ja että rantatonttien omistajat ovat häiritsemättä ja vilpittömässä mielessä omistajana hallinneet tiloihinsa lohkomisissa luettuja vesijättöjä. *Maa-oikeus kuitenkin katsoi, että koska piirirajaa vesijättöjä vastaan ei ollut lohkomisissa suoritettu, vesijättö ei ollut tullut tilojen osaksi sillä perusteella että se on luettu virheellisesti lohkomisissa lohkotilojen tiluksiin. Edelleen maa-oikeus totesi, että pitkäänkään jatkunut hallinta vesijätön suhteen ei luo omistusoikeutta ja tämän vuoksi toimitus näiltä osin kumottiin ja palautettiin toimitusmiehille uudelleen käsiteltäväksi. Uudelleenkäsittelyssä toimitusmiehet toimivat maa-oikeuden ohjeen mukaan, niin että nyt rajankäynnillä vesijätöt luettiin nyt kuuluviksi kylän yhteiseen vesijättöön.*

Vaikka maa-oikeus ei sitä suoraan auki kirjoittanutkaan, niin tuomiossa ainakin käytännössä todettiin, että tapaukseen ei voida soveltaa maakaaren nautintasuoja säännöksiä, koska ne koskeva saantoriitatilanteita ja nyt kyseessä on epäselvyys kiinteistöjen ulottuvuu-

---

<sup>210</sup> Hyvönen 1970, s. 87 - 88, kts myös samoilla sivuilla oleva alaviite 47.

<sup>211</sup> Etelä-Suomen maa-oikeuden III jaosto, diaarinumero 00/208, joskin tuomio löytyy myös kiinteistönmääritystoimituksen maanmittausarkistoon arkistoiduista asiakirjoista ark.tunnus 098:2002:54.

desta eli tilusriitatilanne, joka tulee ratkaista kiinteistönmuodostamislain säännösten mukaan. Vaikka toimitusmiesten päätös nautintasuojan soveltamisesta olikin sinänsä oikeudellisesti perusteltavissa vanhan maakaaren ja jakolain järjestelmästä käsin, niin siinä oli unohdettu se tärkeä seikka, että saanto- ja tilusriidat ovat juridisesti eri asioita ja nautintasuojasäännös koskee vain saantoriitatilanteita, jolloin sitä ei voida soveltaa tilusriitatilanteisiin.

Sinänsä tilus- ja saantoriitojen erottelu toisistaan ei ole aina kovin suoraviivaista, koska kiinteistön omistusoikeus ja kiinteistön ulottuvuus ovat aina sidoksissa toisiinsa. Omistusoikeudella tulee luonnollisesti aina olla kohde ja kiinteistön ulottuvuusriitojen ratkaisu käytännössä vaikuttaa aina tosiasiallisesti myös omistusoikeuden laajuuteen. Äärimmäisessä tapauksessa omistusoikeus voi mitätöityä kokonaan, jos ulottuvuusriidan ratkaisuksi tulee se, ettei kiinteistöllä ole mitään ulottuvuutta. Viimekädessä riitatyyppien erona on vain se, minkä tyyppisillä tosiseikoilla ja argumenteilla esitettyjä vaatimuksia perustellaan.<sup>212</sup> Hyvä esimerkki saanto- ja tilusriitojen erottelun ongelmallisuudesta ja joskus jopa keinotekoisuudesta on juuri tuo toimitusmiesten argumentaatio, jolla he päätyivät soveltaamaan maakaaren nautintasuojasäännöstä tapaukseen.

Maaomistuksen päätös ja sen perusteella toimitusmiesten suorittama rajankäynti merkitsi rantatonttien omistajille katastrofia, sillä vesijättöjä oli vuosikymmeniä nautittu rantatonttien yhteydessä. He kokivat epäoikeudenmukaiseksi sen, että joutuisivat lunastamaan osakaskunnalta alueen jonka olivat aiemmin Ylitalon omistajilta ostaneet ja maksaneet, jonka lisäksi mahdollisessa vesijätönlunastuksessa lunastuskorvauksesta noin puolet menisi Ylitalon omistajalle, joka omisti noin puolet yhteisestä vesijätöstä. Sen sijaan rantatonttien omistajat eivät voineet vaatia Ylitalon omistajalta tai valtiolta vahingonkorvauksia virheellisesti tehdyistä kaupoista ja lohkomisista, koska virheistä oli kulunut jo vuosikymmeniä ja kaikki vahingonkorvausoikeudet olivat ajat siten vanhentuneet<sup>213</sup>. Joten ei ollut mikään ihme, että rantatonttien omistajat kokivat joutuvansa maksamaan vesijätönsä kahteen kertaan.

Tapaus päättyi kuitenkin lopulta rantatonttien omistajien kannalta onnellisesti, sillä kiinteistönmääritystoimituksen jälkeen suoritettua vesijätönsä ja -lunastuksessa toimitusmiehet keksivät ratkaisun, jolla Ylitalon joutui sittenkin vastaamaan rantakiinteistöjen

---

<sup>212</sup> Kinnunen 2013, s. 4 - 5 ja 17 - 18.

<sup>213</sup> Laki velan vanhentumisesta 7.2 §, jonka mukaan vahingonkorvausoikeus vanhenee viimeistään silloin kun on kulunut 10 vuotta vahingon tapahtumisesta, jos vanhentumista ei ole aiemmin katkaistu.

kaupassa saamasta perusteettomasta edusta sekä rantatonttien omistajille että Alitalolle. Toimitusmiehet nimittäin päättivät, että rantatonttien omistajat kuittaavat lunastamiensa vesijättöjen lunastuskorvaukset Ylitalolle aikoinaan maksamallaan liiallisilla kauppahinnoilla ja rantatonttien lunastamat vesijätöt luetaan laskennallisesti vesijätön jaossa Ylitalon osuuteen kuuluviksi. Kun Ylitalo näin sai laskennallisesti vesijättöä yli osuutensa, niin Ylitalo määrättiin maksamaan tästä tilikorvauksia Alitalolle. Ylitalon omistaja valitti päätöksestä maa- oikeuteen, joka piti toimitusmiesten ratkaisun voimassa todeten, että *maaoikeus hyväksyi toimitusmiesten ratkaisun perusteluineen ja katsoi, että Ylitalon tila ja sen omistajat ovat mainituissa kauppahinnoissa jo saaneet korvauksen tiloihin nyt lunastettavista ja siirrettävistä vesijättöalueista* <sup>214</sup>.

Lopputulosta on pidettävä erittäin onnistuneena ja kaikin puolin oikeudenmukaisena vaikka toimitusmiehet ja maa- oikeus näyttävät venyttävän aika pitkälle lakia velan vanhenemisesta hyväksyessään tämän tyyppisen kuittausoikeuden käytön, koska rantatonttien omistajien mahdolliset korvaussaatavat Ylitalolta olivat vanhentuneet ja vanhentuneita saatavia voi käyttää kuittaukseen vain hyvin rajoitetusti <sup>215</sup>. Toisaalta taasen velan vanhentumisesta annetun lain mukaan velan vanhenemista ei käsitellä viran puolesta, vaan asianosaisen on vedottava siihen. Toimituspöytäkirjan ja maa- oikeuden tuomion mukaan Ylitalon omistaja ei näytä vedonneen vanhentumiseen vaan muihin seikkoihin, jolloin ratkaisua on pidettävä myös kuittausoikeuden käyttämisen osalta lainmukaisena.

Vesijättöjen virheellisen tilaan lukemisen kannalta tämä case osoitti sen, kuinka inhimilliseltä kannalta hankalia tapauksia voi tulla, jos vesijättöjä on huomattavassa määrin virheellisesti luettu rantakiinteistöihin. Asia kun voi tulla vastaan vielä vuosikymmentenkin jälkeen, jolloin kaikkinaiset vahingonkorvausoikeudet ovat vanhentuneet, ja rantakiinteistön omistaja voi joutua ”ostamaan” rantansa uudestaan. Sillä kuten tässä tapauksessa maa- oikeus hyvin kirjoitti, niin pitkäänkään vilpittömässä mielessä jatkunut omistajanhallinta ei luo omistusoikeutta virheellisesti tilaan luettuun vesijättöön.

---

<sup>214</sup> Hämeenlinnan käräjäoikeuden 4. osasto/maa- oikeus, diaarinumero M 06/143, joskin tuomio löytyy myös yhteisen maa- alueen jaon maanmittausarkistoon arkistoiduista asiakirjoista ark.tunnus MMLm/1720/33/2005.

<sup>215</sup> Laki velan vanhentumisesta 15 §, jonka mukaan vanhentuneella velalla voi suorittaa kuittauksen vain jos vastakkaiset saatavat ovat syntyneet ennen velan vanhentumista tai jos kyse on saman oikeussuhteen veloista.

## 5. Vesijätön lunastus

### 5.1. Vesijätön lunastuksen historia

#### 5.1.1. Varhaisvaiheet

Vesijätön lunastaminen on nykyisessä kiinteistönmuodostamisoikeudessamme ainoa toimituslaji, joka koskee ainoastaan vesijättöjä. Aiemmin laki tunsi myös vesijätön jaon (esim. jakolaki 25.2 §), mutta nykyään yhteisen vesijätön jakaminen tapahtuu yleisten yhteisten maa-alueiden jakamista koskevien säännösten nojalla (kiinteistönmuodostamislaki 137 §)<sup>216</sup>.

Vesijätön lunastussäännösten taustalla on toisaalta tarve poistaa vesijätön muodostumisesta rantakiinteistöille aiheutuva haitta ja toisaalta edistää vesijättöjen tarkoituksenmukaista käyttöä<sup>217</sup>. Vaikka sinänsä vesijätön lunastaminen hyödyttää suoraan vain vesijättöä lunastavaa yksityistä rannanomistajaa, niin kokonaisuutena rantojen tarkoituksenmukaisen käytön edistäminen on katsottu koko kansantalouden edun mukaiseksi, jonka takia pakkolunastuksen käyttö on katsottu oikeaksi keinoksi tämän tavoitteen toteuttamiseen. Edellä mainitusta huolimatta vesijätön lunastamisen on katsottu tapahtuvan yksityistä tarvetta varten, joka on perustuslain 15.2 §:n omaisuudensuojasäännöksen vastaista ja siksi vesijätön lunastamisesta jouduttu säättämään perustuslain säätämisyjärjestyksessä<sup>218</sup>. Todennäköisesti poikkeuslain käyttämiseen on vaikuttanut myös vesijätön lunastamisen pitkä säännöshistoria, jonka takia vesijätön lunastaminen on myös yleisesti mielletty hyväksytyksi pakkolunastuskohteeksi. Varhaisemmassa sääntelyssä vesijätön lunastamisella on ollut kiinteä yhteys pakkolunastukseen tilusvaihtoon ja myös vesijättöjen jakoon, eikä näitä yhteyksiä ole kokonaan unohdettu nykyisessä vesijätön lunastusta koskevassa sääntelyssä.

---

<sup>216</sup> Kiinteistönmuodostamislain systematiikan mukaisesti on vain yleinen yhteisen alueen jakotoimitus, mutta jos jako koskee vesialuetta, niin jaolle on yleisten yhteisen alueen jaon edellytysten lisäksi voimassa erityisedellytyksiä. On kuitenkin selkeämpää käsittää yhteisen vesialueen jako ja yhteisen maa-alueen jako eri toimituksikseen. Lisäksi lain mukaan yhteisen alueen jaon säännökset eivät koske yhteismetsää tai yhteistä koskea.

<sup>217</sup> HE 227/1994, yksityiskohtaiset perustelut: 60 § - 61 §.

<sup>218</sup> Nykyinen sääntely perustuu perustuslain säätämisyjärjestyksessä säädettyyn lakiin kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta. Laki on tyypiltään valtuuslaki, joka antaa oikeuden säätää mm. vesijätön lunastamisesta tavallisella lailla eli siis kiinteistönmuodostamislilla. Vesijätön lunastamisen ja omaisuuden suojan suhteesta enemmän luvussa 5.2 Vesijätön lunastaminen ja omaisuuden suoja.

Vesijätön lunastaminen nykyisen kaltaisena<sup>219</sup> toimenpiteenä on tullut lainsäädäntöömme vuoden 1902 vesioikeuslain myötä, jossa se oli sidottu vesijätön jakamiseen, joka on ollut perinteinen keino vesijättöjen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Vesioikeuslain 7 luvun 12 §:ssä säädettiin, että vesijätön jaon yhteydessä saattoi rantatilan omistaja lunastaa korvausta tai maata vastaan toiselle tilalle jaetuksi tulevan vesijättöpalstan itselleen, jos tällainen vesijättöpalsta sijaitsi lunastajan kiinteistön kohdalla ja vaikeutti näiden tilusten viljelemistä.<sup>220</sup> Jo tuolloin lunastamisen edellytykset muistuttivat todella paljon nykyisiä lunastusedellytyksiä, joskin pykälässä puhuttiin vain viljelyn vaikeutumisesta. Lain sanamuoto on ymmärrettävä, kun ottaa huomioon, että Suomi oli tuolloin vielä agraariyhteiskunta eikä rannoilla nähty olevan virkistysarvoa.

Asetuksen jakolaitoksesta eli AJ:n voimaantulon myötä vuonna 1917 mahdollisuudet vesijätön lunastamiseen laajenivat. Ensinnäkin aiempi vesioikeuslain säännöstö vesijätön lunastamisesta vesijätön jaon yhteydessä, kun vesijättöä ei ole jaettu rantakiinteistön omistajalle, siirrettiin AJ 162 -163 §:iin lunastamisen käyttöalaa hiven laajentaen. AJ 162 §:ssä muutettiin hivenen myös lunastamisen edellytyksiä, niin että lunastaa sai, jos vesijättöpalstasta aiheutuu viljelylle tuntuva haittaa, kun aiemmin riitti viljelyn vaikeutuminen.<sup>221</sup>

Palstatilojen, jotka olivat maa- ja metsätaloudellisesti epäitsenäisiä ja kooltaan yleensä pieni asutus- tai vapaa-ajan tiloja, oikeudesta lunastaa vesijättöä oli säädelty erikseen AJ 162 §:n 2. momentissa. Palstatila sai lunastaa vain sellaista vesijättöä, joka oli muodostunut palstatilan erottamisen jälkeen erottaen tilan vedestä, jonka rannalla se aiemmin sijaitti. Jos kyse oli laskemalla syntyneestä vesijätöstä, ei lunastusoikeus koskenut koko palstatilan edustalla olevaa vesijättöä vaan lunastaa sai vain tarpeellisen vesistöyhteyden vaatiman alueen. Toisaalta palstatilojen kohdalla ei tarvinnut tutkia tilusvaihtomahdollisuuksia, vaan palstatila saattoi aina lunastaa vesijättönsä rahalla. Palstatilojen osalta lunastamisen edellytyksenä ei myöskään ollut tuntuva haitta, vaan riittävää oli, että vesijättö erotti tilukset rannasta. Tausalla nähtiin tuolloin jo alkanut vapaa-ajan rakentaminen eli huvilatoiminta, sillä Haataja

---

<sup>219</sup> Vuoden 1895 osittamisasetuksen 36 §:ssä säädettiin tiloille kuuluvien vesijättöpalstojen siirtämisestä eli lunastamisesta tilasta toiseen. Kyseinen toimenpide liittyi erillisiin vesijättöihin eli järvenlaskijoiden oikeuteen saada omistukseensa laskemansa alue sen aiemmilta omistajilta, jos nämä eivät olleet laskemisessa mukana. Vuoden 1895 osittamisasetuksen 36 §:ä viittasi edelleen vesijohdoista ja vesilaitoksista annettuun asetukseen.

<sup>220</sup> Haataja 1949, s. 585.

<sup>221</sup> Haataja 1917, s. 193 194.



mainitsee esimerkkinä säännöksen soveltamiseen tapaukset, joissa rantaan rajoittunut huvilatontti (palstatila) on maatumisen takia tullut erotetuksi rannasta.<sup>222</sup>

Kokonaan uutta oli AJ 58 §:ssä säädetty mahdollisuus lunastaa omassa toimituksessa erillistä vesijättöä, jos vesijättö erottaa tilan tilukset vesialueesta, joka kuuluu tilaan tai johon tilalla on osuus, tai jos sellainen vesijättö on kokonaan kyseisen tilan rajojen sisällä, taikka jos vesijättö muuten vaikeuttaa tilan viljelyä. Säännöksen mukaan tilusvaihto oli ensisijainen keino ja lunastaminen vasta toissijainen keino vesijätön aiheuttaminen haittojen poistamiseen. Jos vesijätöstä oli muodostettu jo itsenäinen tila, oli kuitenkin vain tilusvaihto sallittu. Erillisen vesijätön omistajalla oli myös vastaavilla edellytyksillä oikeus vaatia tilusvaihtoa tai lunastamista rantakiinteistön omistajalta. Erillisen vesijätön omistajalla ei kuitenkaan ollut oikeutta vaatia vesijätön lunastamista tai tilusvaihtoa, jos kyseessä oli henkilökohtaisesti omistettu vesijättöpalsta tai sellaiseen tilaan kuuluvan vesijättöpalsta, joka ei ole ollut vesialueen osakas.<sup>223</sup> AJ 58 §:n sanamuoto ei suoranaisesti rajannut lunastusoikeutta vain erillisiin vesijättöihin, mutta oikeuskirjallisuudessa<sup>224</sup> on näin katsottu. Tämä on luonnollista sikäli, että yhteisten vesijättöjen osalta ongelma ratkaistiin vesijättöjen jaolla ja sen yhteydessä tarvittaessa tehtävillä lunastuksilla AJ 162 - 163 §:n mukaisesti, jolloin erilliset vesijätöt olivat säännöksen ainoa järkevä käyttöala.

#### 5.1.2. Jakolain aika

Seuraava kehitysvaihe vesijättöjen lunastuksen säädöshistoriassa on jakolain voimaantulo vuonna 1953. Jakolaki oli voimassa vuodesta 1953 vuoteen 1996 ja sinä aikana vesijätön lunastusta koskevaa jakolain 243 §:ää muutettiin kaksi kertaa. Isompi muutos toteutettiin lakimuutoksella 30.12.1961/594 ja pienempi muutos toteutettiin lakimuutoksella 31.1.1975/52, jonka jälkeen laki pysyikin samana aina nykyisin voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain voimaantuloon saakka vuoden 1997 alussa.

Jakolain tullessaan voimaan vuonna 1953 näkyvin muutos vesijätönlunastamissäännöstössä oli aiemman kolmen pykälän (AJ 58 §, 162 § ja 163 §) sisällön tiivistäminen yhteen pykälään eli jakolain 243 §:ään. Sisällöllisesti jakolain 243 §:ä merkitsi toisaalta vesijätön lunastamismahdollisuuksia pientä laajenemista ja toisaalta pientä supistumista,

---

<sup>222</sup> Haataja 1917, s. 193- 194.

<sup>223</sup> Haataja 1949, s. 588 - 589.

<sup>224</sup> Haataja 1949, s. 588 - 589.

vaikka perusteiltaan lunastusmahdollisuudet pysyivät samoina. Jakolain mukaan lunastus saattoi koskea toiselle tilalle kuuluvaa tai sille jaossa annettavaa vesijättöä. Tämä tarkoitti sitä että yksityistä vesijättöä<sup>225</sup> (”tilalle kuuluva vesijättö”) voitiin lunastaa omassa vesijätönlunastustoimituksessaan. Sen sijaan yhteisen vesijätön kohdalla tämä ei ollut mahdollista, vaan lunastaminen oli mahdollista vain vesijätön jaon yhteydessä, jos tilan edustalle tulisi jaossa toiselle tilalle kuuluvaa vesijättöä (”tilalle jaossa annettava vesijättö”). Lunastajan ei tarvinnut olla vesijätön osakasta, vaan lunastusvaatimuksen sai tehdä kuka tahansa rantatillallinen. Jakolain myötä poistuivat laista palstatiloja koskeneet erityiset lunastusedellytykset, jotka olivat olleet vailla merkitystä jo vuodesta 1927, jolloin palstatilajärjestelmä lakkautettiin ja kaikki palstatilat muutettiin maarekisterissä itsenäisiksi tiloiksi. Lisäksi poistettiin myös mahdollisuus lunastaa erillistä vesijättöä, joko tosin palautettiin lakiin vuoden 1975 jakolain muutoksen 31.1.1975/52 myötä.<sup>226</sup>

Edelleen laissa säilyi ajatus tilusvaihdon ensisijaisuudesta verrattuna lunastukseen. Vesijättöä koskeva tilusvaihto säädettiin voitavan tehdä pakollisena ja tällaisen pakollisen tilusvaihdon edellytyksistä säädettiin jakolain 207 §:ssä, joka pysyi muuttumattomana koko jakolain voimassaoloajan. Tilusvaihdon edellytykset poikkesivat jonkin verran lunastamisen edellytyksistä varsinkin jakolain muutoksen 30.12.1961/594 jälkeen. Sääntelyssä on erityisesti huomattava kaksi seikkaa. Ensinnäkin tilusvaihdon edellytyksenä oli aina vesijätön aiheuttama haitta joko rantakiinteistön omistajalle tai vesijätön omistajalle. Toisekseen tilusvaihdon kohteena oleva vesijättö on määritelty jakolain 207 §:ää tarkemmin, niin että kohteena voi olla vain sellainen vesijättö, jota ei ole jaettu muiden maatilusten jaon yhteydessä. Tällä säännöksellä tarkoitetaan sitä, että tilusvaihdon kannalta vesijättö menettää vesijätöluonteensa ja muuttuu jakolain 207 §:n mukaiseen pakolliseen tilusvaihtoon kelpaamattomaksi vanhaksi maaksi, jos se on aiemmin vesijätön jaossa tms. maatilusten jaossa jollekin tilalle yksityiseksi tai joillekin tiloille yhteiseksi jaettu. Sen sijaan vesijätön oleminen vesialueen jaon kohteena, ei muuttanut vesijättöä jakolain 207 §:n soveltamistilanteissa vanhaksi

---

<sup>225</sup> Jakolain systematiikassa yksityisellä vesijätöllä tarkoitettiin paitsi yksityisestä vesialueesta syntyntä vesijättöä, myös omaksi tilakseen muodostettua vesijättöä sekä erillistä vesijättöä. Näin ollen termin sisältö on laajempi kuin luvussa 3.3.1 esitetty voimassa olevan oikeuden mukainen määritelmä yksityiselle vesijätölle. Näin siis oikeuskäytännön valossa, sillä hallituksen esityksessä jakolain (HE 2/1950) ei yksityisen vesijätön käsitettä avattu mitenkään, sillä esitys ei sisältänyt minäkäänlaisia pykäläkohtaisia perusteluja mistään asiasta vaan perustelujen osalta viitattiin lakiesityksen valmistelleen valtioneuvoston asettaman toimikunnan 12.5.1949 antamaan ehdotuksen.

<sup>226</sup> Suoma 1954, s. 213.

maaksi.<sup>227</sup> Näin vesijätön muuttuminen vanhaksi maaksi riippui siitä, oliko kyse jakolain 243 §:n mukaisesta vesijätön lunastuksesta vai jakolain 207 §:n mukaisesta vesijättöä koskevasta pakollisesta tilusvaihdosta.

Myös lunastuksen edellytyksiä jakolaissa yhdenmukaistettiin ja yleistettiin verrattuna AJ:hin, niin että lunastus oli nyt mahdollista, jos vesijätöstä aiheutuu tuntuva haittaa. Nämä edellytykset koskivat kaikkia jakolain 243 §:n säätelemiä lunastustilanteita eli niin erillisiä yksityisen vesijätön lunastuksia kuin vesijätön jaon yhteydessä tapahtuvia lunastuksia. Käytännössä muutos ei todennäköisesti ole ollut kovin huomattava, mutta nyt selkeästi vesijätön aiheuttama haitta rantakiinteistön käyttämiselle nostettiin lunastamisen edellytykseksi. Taustalla oli myös varmasti systematiikkaan ja lakitekniikkaan liittyvät syyt, eli kun kaikista vesijätön lunastustapauksista säädettiin samassa pykälässä, niin lunastamisen edellytykset samalla yhtenäistettiin. Jakolailla poistettiin myös AJ 58:ssä ollut tilaksi muodostettua vesijättöä koskeva poikkeus. AJ 58 §:n mukaanhan jo tilaksi muodostettua vesijättöä ei saanut lunastaa, vaan ainoa mahdollisuus oli pakollinen tilusvaihto. Jakolain mukaan lunastaminen oli mahdollista myös tällaisissakin tapauksissa. Siis kaiken kaikkiaan jakolain voimaantulo ei tuonut kovin paljon asiallisia muutoksia vesijätön lunastusedellytyksiin ja merkittävimmät muutokset olivatkin enemmän lakitekniisiä tai liittyivät systematiikkaan.

31.12.1961 voimaan tulleella jakolain muutoksella 30.12.1961/594 uudistettiin vesijätönlunastussäännöstöä perusteiltaan sellaiseen muotoon, kuin mitä se nykyäänkin kiinteistönmuodostamislaisissa on. Lakimuutoksella vesijätön lunastamista säätelevä jakolain 243 §:ä uudistettiin ja samalla lisättiin uudet 2. ja 3. momentti. Vesijätön lunastusedellytyksistä säädettiin uudistuksen jälkeen jakolain 243.1 §:ssä ja nyt vesijätön lunastus omana toimituksenaan koski yhtäläillä sekä yhteisiä (”useille tiloille yhteisesti kuuluva vesijättö”), että yksityisiä vesijättöjä (”jollekin tilalle yksityisesti kuuluva vesijättö”). Yhteisten vesijättöjen osalta lunastusmahdollisuus vesijättöjen jaon yhteydessä säilyi, mutta nyt yhteistä vesijättöä saattoi siis lunastaa, vaikka vesijätön jakoa ei ollutkaan vireillä<sup>228</sup>.

---

<sup>227</sup> Suoma 1971, s. 196 - 197.

<sup>228</sup> Ongelma nimittäin oli, että jos rantatilalla ei ollut osuutta yhteiseen vesijättöön, se ei edes teoriassa voinut hakea vesijätön jakoa. Lisäksi yksittäisen pienen rantatilan omistajan ei edes olisi kannattanut hakea laajaa vesijättöjen jakoa vain oman tilansa vesijätön lunastamista varten. Ranta-alueiden arvon ja loma-asutuksen kasvaessa yhteisen vesijätön lunastamisen sitominen vesijättöjen jakoon ei ollut enää järkevää, varsinkin kun suurin osa vesijätöistä oli yhteisiä, eikä yksityisiä. Joskin näissäkin on ollut maakunnallisia eroja. Esimerkiksi Uudellamaalla on varsinkin meren rannoilla hyvin paljon yksityisiä vesialueita ja siten myös yksityisiä vesijättöjä.

Säännökset vesijätön lunastamisesta vesijätöjen jaon yhteydessä siirrettiin jakolain 29 §:ään, joka sisälsi muitakin vesijätöjen jakoon liittyviä säännöksiä. Samalla säädöksiä muutettiin niin, että vesijätöjen jako saatettiin tehdä ns. lunastusmenettelyllä, niin että pääsääntöisesti kukin rannanomistaja sai edustallaan olevan vesijätön jonka ”maksoi” osuudellaan vesijätöstä. Jos osuuden suuruus ei riittänyt eli rannanomistaja sai vesijättöä yli osuutensa, niin asia hoidettiin tilikorvauksilla eli vesijättöä yli osuutensa saaneet maksoivat niille, jotka saivat vesijättöä alle osuutensa. Jos rantakiinteistön omistaja ei ollut vesijätön osakas hän maksoi rahana tilaansa liitettävän vesijätön koko arvon. Kyseessä oli käytännössä eräänlainen alueellinen vesijätöjen kokonaisjärjestely, kun taasen normaalilla vesijätöjen lunastuksella järjestettiin vain yksittäisten kiinteistöjen rannanomistusoloja tarkoituksenmukaisimmiksi.

Myös lunastamisen edellytyksiä väljennettiin. Kun aiemmin lunastamisen edellytyksenä oli yksin se, että vesijättö haittasi tuntuvasti rantatilan käyttöä, niin lakimuutoksen jälkeen lunastaa voitiin myös silloin, jos lunastettavaa aluetta voitiin tarkoituksenmukaisesti käyttää vain lunastavan tilan tilusten yhteydessä. Uudistuksen jälkeen vesijätön lunastamisen edellytykset vastasivat aika pitkälle nykyisiä kiinteistönmuodostamislain mukaisia vesijätön lunastamisen edellytyksiä. Tosin lain sanamuotoja on kiinteistönmuodostamislain säätämisen yhteydessä hivenen nykyaikaistettu.

On tosin hyvä huomata, että jakolain aikana vesijättöä sai lunastaa vain tiloihin ja lakimuutoksen 31.1.1975/52 jälkeen myös yhteismetsiin, mutta ei muihin rekisteriyksikköihin. Sinänsä yleensä ei olekaan tarvetta lunastaa vesijättöjä muihin kuin tiloihin kuten vaikkapa kaupunkien tontteihin taikka pakkolunastusyksikköihin. Sen sijaan yhteisiin alueisiin, kuten vaikkapa yhteiseen venevalkamaan, olisi jakolain aikanakin ollut tarvetta lunastaa vesijättöjä, mutta se tuli mahdolliseksi vasta kiinteistönmuodostamislain säätämisen myötä, jolloin lähtökohtaisesti kaiken tyyppisiin kiinteistöihin ja rekisteriyksikköihin saattoi lunastaa vesijättöä, jos lunastamisen edellytykset muutoin täyttyivät.

Jakolain 243 §:ään lisätyt uudet 2. ja 3. momentti koskevat yhteisen vesijätön lunastuskorvauksen maksamista osakaskunnalle. Säännökset ovat hyvin yksityiskohtaiset, mutta lyhyesti niissä määrättiin, että ensisijassa lunastuskorvaus tuli jakaa osakkaille. Jos korvaus oli vähäinen verrattuna osakkaiden selvittämiskustannuksiin, kuten yleensä olikin, saatiin toissijaisesti lunastuskorvaus määrätä järjestäytyneen osakaskunnan hoitokunnan

haltuun. Jos osakaskunta ei ollut järjestäytynyt, piti lunastuskorvaus tallettaa lääninhallitukseen, joka maksoi sen osakaskunnalle, kun se oli järjestäytynyt. Kahden vuoden jälkeen myös yksittäinen osakas saattoi nostaa oikeuden määräämän uskotun miehen avulla oman osuutensa tai saada se käytetyksi jäljelle jääneen vesijätön tarpeisiin. Jos lääninhallitukseen talletettua lunastuskorvausta ei osakaskunnan järjestäytymättömyyden vuoksi tai muusta syystä ollut nostettu 10 vuodessa, menetettiin talletettu lunastuskorvaus valtiolle. Jos lunastuskorvaus määrättiin tallettavaksi lääninhallitukseen, oli lisäksi määrättävä erillinen toimitsija huolehtimaan korvauksen perimisestä ja sen tallettamisesta lääninhallitukseen.

2. ja 3. momentin säätämisen takana on ollut aiemmin selostettu lunastusoikeuden laajeneminen koskemaan yhteisiä vesijättöjä myös muulloin kuin vireillä olevan vesijätön jaon yhteydessä. Kun aiemmin yhteisiä vesijättöjä sai lunastaa vain vesijättöjen jaon yhteydessä, ei ollut ongelmaa lunastuskorvauksen maksun suhteen, koska lunastuskorvaukset jaettiin suoraan niille osakkaille, jotka saivat vesijättöä alle oman vesijättöosuutensa. 2. ja 3. momenttia vastaavat säännökset, tosin nykyaikaistettuna<sup>229</sup>, löytyvät myös nykyisestä kiinteistönmuodostamislaista.

1.3.1975 tuli voimaan vesijätön lunastusta koskeva jakolain muutos 31.1.1975/52. Muutos oli osa suurta jakolain uudistuspakettia, mutta muutokset vesijätön lunastamisen osalta olivat vähäiset. Ensinnäkin muutoksella laajennettiin vesijättöjen lunastusoikeutta koskemaan tilojen lisäksi myös yhteismetsiä. Toisekseen, kun aiemmin lunastuksen kohteena saattoi olla yhteisen vesijätön lisäksi myös tilalle yksityisesti kuuluva vesijättöalue, niin termiä muutettiin siten, että lunastuksen kohteena saattoi olla yksityiseksi tilukseksi jaettu vesijättöalue. Hallituksen esitys, johon lakimuutos perustuu, ei valaise termin muuttamista millään lailla<sup>230</sup>, jolloin hämäräksi jää se, onko termimuutoksella tarkoitettu jotenkin muuttaa yksityisen vesijätön ja vanhan maan käsitettä. Termin muutoksella ei ehkä tuolloin tarkoitettu tehdä muutoksia aiempaan oikeustilaan, mutta kuten aiemmin luvuissa on selos-

---

<sup>229</sup> Kiinteistönmuodostamislaissa ei säädetä menettelystä enää niin yksityiskohtaisesti kuin jakolaissa, vaan sääntely on toteutettu viittaussäännöksellä ns. maksutalletuslakiin, joka säätelee yleisesti maksuvelvollisuuden katkaisemista ongelmallisissa tapauksissa tallettamalla summa lääninhallitukseen eli nykyään aluehallintovirastoon. Lisäksi kiinteistönmuodostamislaissa toimitsijan määrääminen ei ole enää pakollista, eikä sitä yleensä määrätäkään, vaan lunastajan on itse huolehdittava tallettamisesta saadakseen maksuvelvollisuutensa katkaistua.

<sup>230</sup> HE 79/1974, s. 13.

tettu, oikeuskäytännössä maininta yksityiseksi jaetusta vesijätöstä osoittautui hyvin merkitykselliseksi tulkittaessa sitä, milloin vesijätö menetti lunastuskelpoisuutensa ja muuttui vanhaksi maaksi<sup>231</sup>. Kolmannekseen lunastusmahdollisuus laajennettiin nyt koskemaan myös erillisiä vesijättöjä, jotka jäivät lunastusmahdollisuuksien ulkopuolelle jakolakia säädettäessä, vaikka AJ:n aikana erillisten vesijättöjen lunastaminen olikin mahdollista.

Tämän lakimuutoksen jälkeen jakolain vesijätön lunastusta koskevat pykälät säilyivät muuttumattomina aina jakolain kumoamiseen ja sen korvanneen kiinteistönmuodostamislain 1.1.1997 tapahtuneeseen voimaantuloon saakka. Kiinteistönmuodostamislain voimaantulo ei merkinnyt kovin suurta muutosta vesijätön lunastamisen sääntelyyn, koska vesijätön lunastamisen sääntely kiinteistönmuodostamislaisissa pohjautui niihin periaatteisiin, jotka tulivat kiinteistönmuodostamisoikeuteen jakolain muutoksen 30.12.1961/594 kautta. Ehkä merkittävin muutos oli yksityisen vesijätön lunastusedellytysten huomattava supistuminen sekä se, että lunastusoikeus laajeni koskemaan kaiken tyyppisiä rekisteriyksiköitä. Lisäksi kiinteistönmuodostamislaisista ei löydy 207 §:n kaltaisia erityisiä vesijättöjä koskevia pakollisen tilusvaihdon edellytyksiä, vaan tilusvaihdon edellytykset on nyt sidottu vesijätön lunastusedellytyksiin. Pakollinen tilusvaihto voidaan aina suorittaa vesijätön lunastamisen sijasta, jos vesijätön lunastusedellytykset muutoin täytyisivät, mutta lunastamisen tarkoitus voidaan saavuttaa myös tilusvaihdolla.

Vesijätönlunastussäännösten uudistamiseen jakolain aikana liittyi perustuslaillisia ongelmia, jotka ratkaistiin säätämällä perustuslain säätämisjärjestyksessä vuonna 1961 laki maanmittaustoimituksessa tapahtuvasta vesijätön luovuttamisesta. Laki oli ns. valtuuslaki, eli siinä säädettiin, että tavallisella lailla voidaan säätää yksityisten tai yhteisten vesijättöjen lunastamisesta täyttä korvausta vastaan ja se liittyi aiemmin mainittuun samaan aikaan tapahtuneeseen vesijätönlunastussäännösten uudistamiseen jakolaissa. Valtuuslaki oli tarpeen, koska hallitusmuodon 6 §:n mukaan tavallisella lailla voitiin säätää vain omaisuuden lunastamisesta yleiseen tarpeeseen, kun taasen vesijättöjen lunastamisessa oli kyse lunastamisesta yksityiseen tarpeeseen.<sup>232</sup> Kun vesijätönlunastussäännöstöä taasen vuonna 1975 uudistettiin, säädettiin uusi samanniminen valtuuslaki eli laki maanmittaustoimituksessa tapahtuvasta vesijätön luovutuksesta. Lain sisältö pysyi käytännössä samana ja kyse oli sanamuotojen ja

---

<sup>231</sup> Pohdintaa ja analyysiä lainmuutoksen merkityksestä ja vesijätön muuttumisesta vanhaksi maaksi jakolain muutoksen 31.1.1975/52 jälkeen, kts. Jaakkola 1984, s. 85 - 87.

<sup>232</sup> Suoma 1971, s. 224.

termistön muuttamisesta vuoden 1975 jakolain uudistuksen termistöä vastaavaksi. Kun kiinteistönmuodostamislaki säädettiin vuonna 1995, säädettiin samalla myös uusi valtuuslaki nimeltään laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta. Asiasisällöltään laki pysyi vesijättöjen lunastamisen osalta samana ja kyse oli enemmänkin sanamuotojen yhtenäistämistä uuden kiinteistönmuodostamislain sanamuotojen kanssa. Vesijätön lunastamisen ja omaisuudensuojan suhdetta on käsitelty tarkemmin seuraavassa luvussa.

## 5.2. Vesijätön lunastaminen ja omaisuuden suoja

Suomen perustuslain omaisuudensuojaa käsittelevä 15 § kuuluu seuraavasti: *Jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastamisesta yleiseen tarpeeseen täyttää korvausta vastaan säädetään lailla.* Säännöksen soveltamisala on laaja, sillä säännöksen tarkoittamaksi omaisuudeksi ymmärretään kaikenlainen varallisuus ja varallisuusarvoiset edut. Säännöksellä suojataan yksilön omaisuutta valtion suorittamilta pakko-otoilta, jonka lisäksi omaisuudensuojasäännöksen on katsottu turvaavan myös omistajan oikeutta omaisuutensa vapaaseen käyttöön. Siksi esimerkiksi lait vuokrasäännöstelystä on katsottu lähtökohtaisesti omaisuudensuojan vastaisiksi.<sup>233</sup> Pykälän 2. momentissa on säädetty ns. yksilöity lakivaraus siitä, milloin kuitenkin omaisuuden pakkolunastus on perustuslain mukaista. Pykälän mukaan omaisuuden pakkolunastus on perustuslain mukaista, jos lunastusmahdollisuudesta säädetään lailla, lunastus tapahtuu yleisen tarpeeseen ja lunastetusta omaisuudesta maksetaan täysi korvaus. Kaikkien kolmen edellytyksen on toteuduttava, jotta pakkolunastus olisi perustuslain mukainen.<sup>234</sup> Muussa tapauksessa pakkolunastusmahdollisuudesta pitää säätää ns. poikkeuslakimenettelyllä eli perustuslain 73 §:n mukaisella tavalla perustuslainsäätämisyjärjestyksessä. Perustuslainsäätämisyjärjestys tarkoittaa, että laki on hyväksyttävä eduskunnassa ensin äänten enemmistöllä lepäämään vaalien yli ja vaalien jälkeen se tulee hyväksyä 2/3 enemmistöllä. Toinen mahdollisuus on, että laki julistetaan kiireelliseksi 5/6 enemmistöllä ja sitten sen jälkeen se hyväksytään 2/3 enemmistöllä, ilman että sitä jätetään lepäämään vaalien yli.

Ja poikkeuslakimenettelyä on todellakin myös käytetty, sillä nykyistä perustuslakia edeltäneen hallitusmuodon aikana on ehdottomasti eniten säädetty poikkeuslakeja koskien

---

<sup>233</sup> Eduskunnan perustuslakivaliokunnan kannanottoja teoksesta Saraviita 2000, s. 153 - 154.

<sup>234</sup> Hallberg ym. 2011, s. 553.

omaisuudensuojasäännöksestä poikkeamista. Poikkeuslakien määrään on myös varmasti vaikuttanut omaisuudensuojan kehittyminen Suomessa laajemmaksi ja tehokkaammaksi kuin muissa oikeuskulttuuriltaan samantyyppisissä maissa.<sup>235</sup>

Perustuslain säännös omaisuudensuojasta on sisällöllisesti pysynyt muuttumattomana koko Suomen itsenäisyyden ajan. Omaisuudensuojasta ja pakkolunastuksen perustuslaintasoisista edellytyksistä säädettiin alun perin Suomen hallitusmuodossa. Vuonna 1919 säädetyssä hallitusmuodossa omaisuudensuojasta ja pakkolunastuksen edellytyksistä säädettiin 6 §:n 1. ja 3. momentissa nykyistä perustuslakia vastaavin sanamuodoin.<sup>236</sup> Perusoikeusuudistuksen yhteydessä vuonna 1995 (Laki Suomen hallitusmuodon muuttamisesta 969/1995) omaisuudensuojasäännös sai nykyisen sanamuotonsa ja se sijoitettiin hallitusmuodon 12 §:ään. Siitä se täysin muuttumattomana siirrettiin vuonna 2000 voimaan tulleen uuden perustuslain 15 §:ään.

Vesijätön lunastuksessa on selkeästi kyse perustuslain omaisuudensuojasäännöksen tarkoittamasta pakkolunastuksesta. Vesijätön lunastuksessa kun kiinteän omaisuuden osa eli kiinteistön edustalla oleva vesijättö, siirretään ilman vesijätön omistajan suostumusta siihen rajoittuvaan rantakiinteistöön, kun kiinteistönmuodostamislain mukaiset lunastusedellytykset ovat käsillä<sup>237</sup>. Jotta vesijätön lunastussäännöstö olisi perustuslain mukainen, sen pitäisi siis perustua lakiin, tapahtua yleiseen tarpeeseen ja siitä tulisi maksaa täysi korvaus. Lailla säätämisen vaatimus luonnollisesti täyttyy, sillä vesijätön lunastamisesta säädetään kiinteistönmuodostamislain 200 §:n mukaan toimituksessa lunastetusta omaisuudesta on suoritettava luovuttajan täyttä menetystä vastaava korvaus<sup>238</sup>.

---

<sup>235</sup> Saraviita 2000, s. 152.

<sup>236</sup> Suomen hallitusmuoto 6 §: Jokainen Suomen kansalainen olkoon lain mukaan turvattu hengen, kunnian, henkilökohtaisen vapauden ja omaisuuden puolesta. (1. momentti). -- Omaisuuden pakko-lunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla (3. momentti).

<sup>237</sup> Pakkolunastuskäsitteestä Hallberg ym. 2011, s. 579. Kiinteän omaisuuden omistusoikeuden pakkosiirto voidaan katsoa kuuluvan pakkolunastuskäsitteen ydinalueeseen. Oikeustieteessä on paljon enemmän herättänyt keskustelua pakkolunastuskäsitteen rajat, kuten esimerkiksi millaiset omaisuuden käytönrajoitusten asettamiset on katsottava pakkolunastamiseksi, jolloin niistä tulisi siten maksaa täysi korvaus.

<sup>238</sup> Pykälä (Kiinteistönmuodostamislaki 200 §) on kirjoitettu vähän monimutkaisesti, koska siinä on haluttu ottaa kantaa eri arvioimismenetelmiin, mutta sen 1. pykälästä selviää kyllä että arviointime-netelmä tulee valita viimekädessä siten, että korvaus vastaa luovuttajan täyttä menetystä eli on täysi korvaus. Tämä perusasia on todettu myös useissa vesijätön lunastusta käsittelevissä korkeimman oikeuden ennakkopäätöksissä kuten 2000:38.



Sen sijaan yleisen tarpeen edellytyksen täyttyminen ei ole selvää. Sinänsä vesijätön lunastamissäännöstön takana on laajassa mielessä yhteiskunnallinen ja kansantaloudellinen tarve, sillä lunastusoikeuden tarkoituksena on tarkoituksenmukaisemman tilussijoituksen aikaansaaminen ja siten ranta-alueiden tarkoituksenmukaisempi ja tehokkaampi maankäyttö<sup>239</sup>. Näin yleisellä tasolla oleva yhteiskunnallinen tarve ei kuitenkaan täytä perustuslain vaatimusta yleisestä tarpeesta, vaan tarpeen pitää olla yksilöidympi ja liittyä suoremmin lunastukseen. Lunastajan ei sinänsä tarvitse olla julkisyhteisö, jotta yleinen tarve täytyisi, mutta oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että lunastuksen tarpeen tulee kuitenkin liittyä yhteiskunnan tehtävistöön<sup>240</sup> eli tehtäviin joiden on katsottava kuuluvan julkisen vallan vastuulle. Julkisen vallan ei sinänsä tarvitse tehdä näitä tehtäviä itse, kunhan se huolehtii, että ne tulevat tavalla tai toisella tehdyiksi. Tällaisia tehtäviä ovat esimerkiksi perusoikeuksien täyttäminen ja turvaaminen sekä muut lailla julkisella vallalla määrättyt tehtävät kuten koulutus, terveydenhuolto, perusinfrastruktuuri ja yleiset turvallisuusasiat.

Ollakseen yleisen tarpeen vaatima, tulisi lunastuksen myös hyödyttää joko suoraan tai välillisesti epälukuista ihmisjoukkoa, ei vain tiettyä pientä ihmisryhmää<sup>241</sup>. Esimerkiksi korkein hallinto-oikeus ei pitänyt yleisen tarpeen vaatimana lunastuksena sitä, että lunastettaisiin maata isolle teollisuuslaitokselle johtavan korkeajännitesähköjohdon rakentamiseksi<sup>242</sup>.

Sinänsä ei ole tarvetta syvemmältä pohdiskella yleisen tarpeen edellytyksen täyttymistä vesijätönlunastuksissa, koska lainsäätäjä on ottanut asiaan nimenomaisen kannan vuonna 1961, kun asiasta on säädetty perustuslain säätämisyjärjestyksessä eli poikkeuslakimenettelyssä nyt jo kumottu laki maanmittaustoimituksessa tapahtuvasta vesijätön luovuttamisesta. Kyseessä oli valtuuslaki, joka valtuutti lainsäätäjän säätämään tavallisella lailla yksityisen tai yhteisen vesijätön siirtämisestä rahallista korvausta vastaan. Valtuuslaki katsot-

---

<sup>239</sup> Vihervuori 1985, s. 180.

<sup>240</sup> Hollo 1980, s. 130.

<sup>241</sup> Kuusiniemi ja Peltomaa 2000, s. 108, alaviite 34. Alkuperäinen lähteenä alaviitteen mukaan on: Talas, Onni. Suomen pakkolunastuslainsäädäntö I, 1924, s. 102 - 104. Lähteenä on kuitenkin tässä tutkimuksessa ollut pelkästään em. Kuusiniemen ja Peltomaan teoksen alaviite, ei Talaksen alkuperäisteos.

<sup>242</sup> KHO 2005:53. Korkein hallinto-oikeus tosin katsoi, että vaikka yleisen tarpeen vaatimus ei hankkeessa täyttynyt, niin sen sijaan täyttyi kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta sähkölaitosta varten annetun lain (168/1928) mukainen yleisehkön tarpeen vaatimus.

tiin pakolliseksi, koska vesijätön (pakko)lunastamisen katsottiin tapahtuvan yksityiseen tarpeeseen ja oli siten vastoin hallitusmuodon 6 §:ssä säädettyä omaisuudensuojaa, jonka mukaan tavallisena lailla saattoi säätää pakkolunastuksesta vain yleiseen tarpeeseen<sup>243</sup>. Nykyään<sup>244</sup> tuosta poikkeuksesta perustuslain omaisuudensuojasäännökseen (Perustuslaki 15 §) säädetään kiinteistönmuodostamislain kokonaisuudistuksen yhteydessä annetulla, 1.1.1997 voimaan tulleella perustuslain säätämisyjärjestyksessä säädetyllä lailla kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta.

Vesijätön lunastamissäännöstö on siis perustuslain omaisuudensuojasäännöksen vastainen ja tämä ristiriita on ratkaistu perustuslainsäätämisyjärjestyksessä säädetyllä poikkeuslailla. Kun puhutaan poikkeuksista perusoikeuksiin, on muistettava, että kaikenlaiset perusoikeuspoikkeamat eivät ole sallittuja edes poikkeuslakimenettelyllä. Perustuslainsäätämismenettelyllä säädetyllä laillakaan kun ei voida poiketa Suomea velvoittavien ihmisoikeussopimusten määräyksistä. Tosin muodollisesti Suomen oikeusjärjestelmä sallii sen, että poikkeuslailla voitaisiin poiketa myös ihmisoikeussopimuksista. Ihmisoikeudet kun ovat muodollisesti voimassa Suomessa tavallisina lakeina tai eräät vanhemmat sopimukset myös asetuksina<sup>245</sup>, jonka lisäksi niitä suojaa perustuslain 22 §:n määräys siitä, että julkisen vallan on turvattava perus- ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Poikkeuslakimenettelyllä voidaan muodolliselta kannalta kiertää nämä kummatkin esteet.

Tämä ei kuitenkaan poista Suomen valtiolta velvollisuutta noudattaa solmittua ihmisoikeussopimusta, jos itse ihmisoikeussopimuksesta ei sopimukseen tehdyn varauksen tai muun syyn takia muuta johdu. Esimerkiksi Euroopan ihmisoikeustuomioistuin voi antaa Suomelle langettavan päätöksen asiassa, jossa on menetelty säädetyn poikkeuslain mukaisesti, mutta vastoin Euroopan ihmisoikeussopimusta. Muutenkin ottaen huomioon perustuslain 22 §:n mukainen julkiselle vallalle osoitettu ihmisoikeuksien turvaamisvelvoite, pitäisi

---

<sup>243</sup> Vihervuori 1985, s. 185 ja 188.

<sup>244</sup> Vuoden 1961 valtuuslaki korvattiin vuonna 1975 samannimisellä ja asiallisesti saman sisältöisellä valtuuslailla (Laki maanmittaustoimituksessa tapahtuvasta vesijätön luovuttamisesta). Tämä lain korvasi nykyinen sääntely.

<sup>245</sup> Valtiosopimusten, kuten ihmisoikeussopimusten voimassaolo perustuu Suomessa ns. duaaliin, jonka mukaan valtiosopimus tulee voimaan ja osaksi Suomen oikeusjärjestystä vasta kun sen voimaansaattamisesta säädetään lailla (tai aiemmin asetuksella). Sopimuksen pätevyys ja asema Suomen oikeuden osana perustuu yksin tuohon voimaansaattamissäännökseen eikä sopimuksella ole itsenäistä asemaa Suomen oikeudessa.

poikkeuslakejakin tulkita ihmisoikeussopimusmyönteisesti. Käytännössä lienee, jos poikkeuslaki olisi sovittamattomassa ristiriidassa Suoma velvoittavan ihmisoikeussopimuksen kanssa, olisi poikkeuslakia pakko muuttaa. Kovin helposti tosin tällaista tilannetta ei pääse syntymään, koska ihmisoikeussopimusten asettama ihmisoikeuksien taso on yleensä alhaisempi kuin perustuslain mukaisten perusoikeuksien asettama taso.

En käsittele vesijätön lunastussäännösten suhdetta ihmisoikeussopimukseen kuin pinnallisesti ja vain Euroopan ihmisoikeussopimuksen (Yleissopimus ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi siihen tehtyine lisäpöytäkirjoineen) kautta, joka on yksi merkittävimmistä Suomea velvoittavista ihmisoikeussopimuksista. Euroopan ihmisoikeussopimuksen merkittävyys liittyy siihen, että sitä tehokkaasti valvoo ja samalla sen sisältöä oikeuskäytännöllään tarkentaa ja kehittää Euroopan ihmisoikeustuomioistuin yksilökannemennettelyllä, joka tarkoittaa sitä, että yksityishenkilöt voivat kannella sinne kokemastaan sopimusvaltion ihmisoikeussopimusrikkomuksesta. Rikkomuksen perusteella ihmisoikeustuomioistuin antaa sopimusta rikkonutta valtiota sitovan päätöksen sekä määräyksen korvauksista ihmisoikeusrikkomuksen kompensaatona. Euroopan ihmisoikeustuomioistuin julkaisee oikeuskäytäntöään laajasti omilla nettisivuillaan<sup>246</sup>. Tosiasiassa Euroopan ihmisoikeussopimuksen sisältöä ei useinkaan voida lukea suoraan sopimustekstistä vaan pitää tuntea myös ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntö<sup>247</sup>.

Omaisuuksien suojusta on säädetty Euroopan ihmisoikeussopimuksen 1. lisäpöytäkirjan 1. artiklassa, jonka mukaan jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti. Ihmisoikeussopimuksen mukaan siis pakkolunastuksen ehtona on se, että se tehdään julkisen edun nimissä. Ihmisoikeussopimuksessa mainittu julkisen edun nimissä tapahtuvan pakkolunastuksen kynnys on kuitenkin matalampi kuin perustuslain omaisuudensuojasäännöksessä mainittu yleisen tarpeen kynnys, joka viittaa johonkin jota tarvitaan, ei pelkästään siihen että asia olisi edun mukaista<sup>248</sup>.

---

<sup>246</sup> Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen nettisivu on <http://www.echr.coe.int/>. Suomessa mm. oikeusministeriön ylläpitämä Finlex verkkopalvelu julkaisee Suomeksi käännettynä ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntöä.

<sup>247</sup> Hallberg ym. 2011, s. 179-180.

<sup>248</sup> Sähköpostikirjeenvaihto professori Ari Ekroosin kanssa 24.6.2015.

Julkinen etu tarkoittanee ainakin suurin piirtein samaa kuin yleinen etu, jonka suhdetta yleiseen tarpeeseen on oikeuskirjallisuudessa pohdittu. Yleinen tarve on katsottu olevan enemmän kuin yleinen etu, sillä tarpeen on katsottu viittaavan johonkin yhteiskunnan kannalta välttämättömän asian hoitamiseen. Sen sijaan yleistä etua voi aiheutua sellaisistakin hankkeista jotka eivät ole yleiseltä kannalta tärkeitä, ja jotka siis voivat jäädä toteutumatta ilman että siitä aiheutuu yhteiskunnalle kovin suurta haittaa. Tätä kautta on perusteltavissa se, että yleisen tarpeen vaatimuksen kynnystä on pidettävä korkeampana kuin yleisen edun kynnystä.<sup>249</sup>

Euroopan ihmisoikeussopimuksen mukaista julkisen edun käsitettä on selvennetty esimerkiksi Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen 15.1.2013 antamassa päätöksessä *Arsovski-tapaukseen*<sup>250</sup>. Tapauksessa oli kyse siitä, oliko valittajien omaisuudensuojaa loukattu, kun valtio pakkolunasti valittajien omistaman alueen, jotta eräs yritys voisi käyttää sitä mineraaliveden tuottamiseksi valtiolle tulevaa voitto-osuutta vastaan. Valittajille korvattiin alueen arvo ilman mineraalivesivaroja. Ihmisoikeustuomioistuin totesi, että pakkolunastamiseen liittyi yleisesti poliittisten, taloudellisten ja sosiaalisten kysymysten harkintaa. Viranomaisten harkintamarginaalin katsottiin olevan väljää sosiaali- ja talouspolitiikan alueella eikä tuomioistuin katsonut voivansa puuttua sellaisiin arviointeihin, elleivät ne olleet ilmeisen perusteettomia. Kansallisella lailla oli katsottu, että tämän tapainen pakkolunastus oli julkisen edun mukaista. Tuomioistuin katsoi, että lähtökohtaisesti valtiolla oli oikeus pakkolunastaa valittajien alue mainittuun tarkoitukseen, kunhan lunastuksessa löydetään oikeudenmukainen tasapaino yleisen edun ja yksilön perusoikeuksien suojan välillä eikä pakkolunastuksella perusteta yksilölle kohtuuttomia rasituksia. Lain mukaisilla lunastuskorvauksilla oli olennainen merkitys oikeasuhtaisuutta arvioitaessa. Korvauksetonta lunastusta oli normaalisti pidettävä ihmisoikeussopimuksen vastaisena, mutta sopimus ei takaa myöskään täysimääräistä korvausta kaikissa oloissa, koska julkisen edun mukaiset hyväksyttävät tavoitteet saattoivat edellyttää täyttä arvoa alemmaa korvausta. Tuomioistuin katsoi, että ottaen huomioon myös kansallisen lainsäädännön, valtion tavoitteisiin olisi voitu päästä myös lie-

---

<sup>249</sup> Kuusniemi ja Peltomaa 2000, s. 109 - 110. Kts. myös ko. teoksen alaviitteet 41 - 44, joissa on viitattu muuhun oikeuskirjallisuuteen.

<sup>250</sup> EIT, *Arsovski vs. Makedonia*, 15.1.2013. Oikeustapausluettelossa on käytetty virallista englanninkielistä viitetietoa. Oikeustapauksen lähteenä on tässä käytetty Finlex verkkopalvelun suomeksi käännettyä versiota.

vemmillä keinoilla kuin pakkolunastamalla. Lisäksi kun otetaan huomioon, että lunastuksessa edunsaajana oli yksityinen yhtiö eikä alueen mineraalivesivarantoja korvattu, ei tapauksessa saavutettu oikeudenmukaista tasapainoa yleisen edun ja yksilön perusoikeuksien välillä. Näillä perusteilla tuomioistuin katsoi, että ihmisoikeussopimuksen omaisuudensuojasäännöstä (1. lisäpöytäkirja, 1. artikla) oli rikottu..

Edellä selostetusta päätöksestä voidaan havaita, että ihmisoikeustuomioistuin antaa valtiolle laajan harkintavallan sen suhteen, mitä on pidettävä julkisen edun mukaisena pakkolunastusperusteena ja se voi lähtökohtaisesti olla myös sellainen, että siitä hyöttyy yksityinen taho. Harkintavaltaa rajoittaa lähinnä vain se, ettei valtion harkinta julkisen edun täyttymisestä saa olla ilmeisen perusteeton. Tärkeätä ihmisoikeussopimuksen kannalta on se, onko pakkolunastus korvaus määrätty ja pakkolunastus muutenkin suoritettu niin, että oikeudenmukainen tasapaino yleisen edun ja yksilön perusoikeuksien suojan välillä säilyy eikä lunastus aiheuta muutenkaan kohtuutonta räsitusta. Tuomioistuin näyttää tulkitsevan tätä niin, että vaikka sinänsä ihmisoikeussopimus ei edellytä täyttä korvausta lunastuksesta, niin mitä vähemmän tärkeä on yleinen etu, sen tärkeämpää on, että menetys korvataan luovuttajalle täysimääräisesti. Päätöksestä voidaan mielestäni lukea se, että lähinnä yksityistä hyödyttävä pakkolunastus jossa julkinen etu on enemmän välillinen, vaatii lähtökohtaisesti täyden korvauksen määräämistä luovuttajalle.

Vertailukelpoisuuden saamiseksi mainitaan vielä vuodelta 1991 oleva Wiesingerin tapaus<sup>251</sup>, jossa Euroopan ihmisoikeustuomioistuin ei katsonut uusjaossa tapahtuvaa lunastamista ihmisoikeussopimuksen omaisuudensuoja-artiklan vastaiseksi. Uusjaossa on kyse hyvin samantyyppisestä tilanteesta kuin on vesijätön lunastuksessa. Kummassakin toimituksessa suoranaiset edunsaajat lunastuksessa ovat yksityishenkilöitä ja taustalla oleva yleinen etu on enemmän välillinen. Uusjaossa ”yleinen etu” on maatalouden toimintaedellytysten parantaminen, kun vesijätön lunastuksessa se on ranta-alueiden käyttömahdollisuuksien parantaminen.

Yhteenvedona voidaan todeta, että vaikka vesijätönlunastussäännöstö onkin ollut perustuslain omaisuudensuojasäännöksen vastainen ja siksi vaatinut perustuslain säätämjärjestyksessä säädetyn poikkeuslain, niin säännöstö kuitenkin näyttäisi olevan Euroopan ihmisoikeussopimuksen mukainen eli julkisen edun nimissä tapahtuva. Näin varsinkin siksi,

---

<sup>251</sup> EIT: A-213 (Wiesinger vs. Itävalta), 30.10.1991.

että vesijätön lunastuksesta on määrättävä lain mukaan täysi korvaus. Täyden korvauksen periaate vesijätönlunastuksissa, vaikka lunastajana ja edunsaajana onkin yksityinen taho, näyttäisi varmistavan oikeudenmukaisen tasapainon julkisen edun ja yksilön perusoikeuksien suojan välillä, niin että vesijätön lunastusta voidaan pitää julkisen edun mukaisena. Siinänsä muutenkin vesijätönlunastussäännöstöä pidetään yleisesti Suomessa tarpeellisena ja oikeudenmukaisena säännöstönä niin vesijätön lunastajien kuin luovuttajienkin kannalta.

### 5.3. Vesijätön lunastamisen edellytykset<sup>252</sup>

#### 5.3.1. Yleistä

Vesijätön lunastuksessa on kyse kiinteistötoimituksesta, jolla yhteistä- tai yksityistä vesijättöä siirretään täyttä korvausta vastaan siihen rajoittuvaan kiinteistöön laissa mainittujen edellytysten täytyessä. Vesijätönlunastussäännöstö on sijoitettu kiinteistömuodostamislain 8. lukuun, jonka otsikkona on: ”Tilusvaihto ja alueen siirtäminen”. Samaan lukuun on sijoitettu niin tilusvaihdon säännökset kuin vesijätön, yhteisen maa-alueen, ulkopalstan sekä rakennuspaikan osan lunastussäännöt. Kaikille näille 8. luvun mukaisille toimituksille on yhteistä se, että niillä pyritään edistämään kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttöä ja siksi ne kuuluvat kiinteistötoimitusten systematiikassa järjestelytoimitusten luokkaan<sup>253</sup>.

Menettelyltään vesijätön lunastaminen on yksivaiheinen toimitus, eli periaatteessa yhdessä toimituskokouksessa voidaan antaa päätökset niin lunastamisen edellytysten täyttymisestä, lunastuksen laajuudesta eli lunastusrajoista kuin lunastuskorvauksesta ja mahdollisesti muista seikoista, jonka jälkeen toimitus lopetetaan ja annetaan valitusosoitus koko toimituksesta. Käytännössä näin usein myös tehdään, eli toimitus suoritetaan yhdellä toimitus-

---

<sup>252</sup> Luku perustuu osittain tämän tutkimuksen tekijän 4.5.2010 Hämeen maanmittaustoimiston sisäisillä koulutuspäivillä pitämään julkaisemattomaan esitykseen vesijätön lunastuksen edellytyksistä.

<sup>253</sup> Hyvönen 1998, s. 29 - 30 ja 32 sekä Majamaa ja Markkula 2001, s. 20 - 23, 77 ja 79. Muita järjestelytoimituksia ovat mm. uusjako, yhteismetsän muodostaminen, yhteisen alueen jako sekä rasi-tetoimitukset. Majamaa ja Markkula (2001, s. 77), määrittelevätkin kiinteistöjärjestelyiksi kaikki sellaiset kiinteistötoimitukset, joissa muutetaan olemassa olevien kiinteistöjen ulottuvuutta, erotukseksi uusia kiinteistöjä muodostavista kiinteistömuodostamistoimituksista ja olemassa olevien kiinteistöjen ulottuvuutta selvittävistä mutta ei muuttavista, kiinteistönmääritystoimituksista. Majamaan ja Markkulan käsitys kiinteistötoimitusten systematiikasta vastaa edellä viitattua Hyvösen käsitystä. Kiinteistömuodostamislainsäädännössä ei tämä systematiikka kovin selvästi näy, varsinkin verrattuna jakolakiin, jossa erityyppisiä toimituksia, kuten jakotoimituksia, koski osittain yhteiset menettelysäännökset. Kiinteistömuodostamislaki lähtee siitä, että menettelysäännökset ovat yhteiset kaikille toimituslajeille ja siten toimituslajien systematiikalla ei ole enää sellaista merkitystä kuin sillä oli aikaisemmin.

kokouksella jonka yhteydessä tai sitä ennen on suoritettu tarvittavat maastotyöt. Sinänsä vesijätönlunastus voi sisältää useampiakin toimituskokouksia, jos se asianosaisten vaatimusten selvittämiseksi tms. syystä on tarpeen, mutta toimituksen yksivaiheisuudella tarkoitetaan nimenomaan sitä, että lainsäädäntö ei määrää tehtäväksi välipäätöksiä, joista olisi mahdollisuus valittaa erikseen toimituksen kestäessä. Vesijätönlunastuksessa voi toimitusmiehistönä toimia toimitusinsinöörin yksin<sup>254</sup>, joten menettely on siinäkin mielessä yksinkertaista.

Vesijätönlunastamisen edellytyksistä säädetään kiinteistönmuodostamislain 60 §:ssä sekä 64 §:ssä, jonka lisäksi 66 §:ssä säädetään siitä mihin rekisteriyksiköihin vesijättöä saa lunastaa ja 293 a §:ssä säädetään yksityisen vesijätönlunastusedellytyksiä koskevasta siirtymäsäännösluonteisesta poikkeuksesta. Edellytyksiä on 8 kappaletta, hieman laskutavasta riippuen sekä siitä, tehdäänkö ero lunastuksen edellytysten ja lunastusoikeuden perustavien muiden seikkojen välillä. Osittain yksinkertaisuuden vuoksi ja osittain sen vuoksi, etten näe merkitystä em. jaottelulla, en tee tässä tutkimuksessa eroa varsinaisten edellytysten ja muiden lunastusoikeuden perustavien seikkojen välillä vaan tarkoitan lunastusedellytyksillä niitä kaikkia aineellisia seikkoja, joiden olemassaolo vaaditaan vesijätönlunastamiseksi.

*Lunastusedellytykset kiinteistönmuodostamislain mukaan ovat:*

- 1) Lunastettavan alueen tulee olla vesijättöä.
- 2) Lunastettava vesijättö on joko:
  - a. Yhteistä vesijättöä  
TAI
  - b. Yksityistä vesijättöä, joka on syntynyt lunastavan kiinteistön muodostamisen jälkeen.  
TAI
  - c. Yksityistä vesijättöä joka on muodostunut ennen kiinteistönmuodostamislain voimaantuloa ja joka liitetään kiinteistöön joka on muodostunut ennen kiinteistönmuodostamislain voimaantuloa.
- 3) Vesijättö on hakijatilan kohdalla.

---

<sup>254</sup> Kolmihenkinen toimitusmiehistö (toimitusinsinööri + 2 uskottua miestä) on oltavat vesijätönlunastuksessa jos toimitusinsinööri katsoo tarpeelliseksi tai yksikin asianosainen sitä vaatii. (Kiinteistönmuodostamislaki 4 §)

## 4) Vesijätö joko:

a. Vaikeuttaa huomattavasti kiinteistön käyttöä.

TAI

b. Sitä voidaan käyttää tarkoituksenmukaisesti vain lunastavan kiinteistön yhteydessä.

- 5) Lunastuksella tavoitettua lopputulosta eli siis kohdan 4 edellytysten täyttymistä *ei* voida saavuttaa tilusvaihdolla. Jos tämä edellytys ei täyty, tehdään lunastuksen sijasta (pakollinen) tilusvaihto.
- 6) Lunastaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavaan sopivien kiinteistöjen muodostamista.
- 7) Lunastaminen ei saa aiheuttaa haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle.
- 8) Lunastaminen ei saa aiheuttaa kenellekään asianosaiselle huomattavaa haittaa.

Jotta vesijätön lunastus voidaan tehdä, on kaikkien em. 8 edellytyksen täytyttävä. Edellytykset voidaan ryhmitellä kolmeen ryhmään. Edellytykset 1 ja 2 ovat vesijätöä koskevia edellytyksiä, edellytykset 3 ja 4 ovat lunastajakiinteistöä koskevia edellytyksiä ja edellytykset 5, 6, 7 ja 8 ovat kieltoedellytyksiä, jotka kertovat millaiset erityiset seikat estävät lunastamisen.

Vesijätön lunastuksen edellytysten luokittelu osoittaa myös sen, missä järjestyksessä vesijätön lunastusedellytysten täytyminen on tutkittava. Ensin on tutkittava vesijätöä koskevat edellytykset ja sitten on tutkittava lunastajakiinteistöä koskevat edellytykset. Tämän jälkeen tutkitaan voidaanko suorittaa lunastuksen sijasta tilusvaihto. Viimeisenä ratkaistaan muut kieltoedellytykset. Tämä järjestys näkyy mm. ennakkopäätöksessä KKO 2015:8, jossa korkein oikeus katsoi, että lunastus estyy sen takia, ettei lunastettavaa aluetta voida käyttää yksin lunastajatilán yhteydessä (lunastajatilaa koskeva edellytys) ja siksi korkein oikeus ei ota kantaa kysymykseen, vaikeuttaako lunastus asemakaavaan soveltuvien kiinteistöjen muodostamista (kieltoedellytys). Kyseisessä ennakkopäätöksessä on monia muitakin mielenkiintoisia kannanottoja vesijätöjen lunastuksen edellytysoppiin ja sitä käsitellään tarkemmin myöhemmin.

Lunastuksen taustalla on luonnollisesti oltava lunastuksen hakijan lunastusvaatimus. Hakija määrittelee vaatimuksellaan sekä kiinteistöt, joihin vesijätöä vaaditaan lunastettavaksi, että sen miltä laajuudelta vesijätöä vaaditaan lunastettavaksi. Kiinteistönomistajan ei nimittäin tarvitse haluta lunastaa kaikkea kiinteistöönsä rajoittuvaa vesijätöä vaan lu-



nastusvaatimus voi kohdistua vain osaan vesijätöstä. Esimerkiksi tilanteessa, jossa kiinteistöön kuuluu niin rantaan rajoittuvia rakennuspaikkoja sekä maa- ja metsätalousmaata, voi kiinteistön omistaja vaatia vain rakennuspaikan edustalla olevan vesijätön lunastamista. Lunastusvaatimus luonnollisesti vaikuttaa siihen minkä kiinteistöjen ja minkä vesijättöalueen näkökulmasta edellytysten täyttymistä harkitaan. Lunastushakemusta käsiteltäessä on luonnollisesti varmistettava, että hakijalla on oikeus hakea lunastamista eli on kiinteistön omistaja tai muutoin oikeutettu käyttämään puhevaltaa kiinteistön puolesta. Vesijätön lunastuksen saa vireille myös vesijätön omistaja, joka voi vaatia rantakiinteistöjen omistajia lunastamaan edustalla olevan vesijätön.

Tässä tutkimuksessa en nyt mene tämän syvemmälle hakemuskompetenssikysymyksiin tai muihin vireilletuloedellytyksiin, sillä en katso niiden kuuluvan tämän työn aihepiiriin, koska kiinteistötoimitusten hakukompetenssikysymykset ovat yleisiä toimituslajiriippumattomia kysymyksiä. Todetaan kuitenkin, että kiinteistömuodostamislain 14 §:n mukaan vesijätön lunastusta kuten muitakin kiinteistötoimituksia on haettava kirjallisesti, mutta lisävaatimuksia voidaan tehdä ja aiemmin tehtyjä vaatimuksia voidaan täsmentää tai muuttaa myös suullisesti toimituskokouksesta.

Lisäksi on muistettava, että vesijätön lunastus ei ole joko - tai kysymys. On nimittäin mahdollista, että vain osassa lunastusvaatimuksen kohteena olevasta vesijätöstä lunastamisen edellytykset täyttyvät, ja silloin vain tämä osa vesijätöstä lunastetaan. Siten kysymykset vesijätön lunastuksen edellytyksistä näyttäytyvät myös kysymyksinä lunastuksen laajuudesta. Erityisesti tämä koskee edellytystä 3 eli sitä, että vesijätön on oltava hakijatilán kohdalla. Tämä edellytys nimittäin määrittelee vesijätön lunastuksen rajat sivusuunnassa mahdollistaen naapuritilojen mahdollisuudet lunastaa vesijättöä myöhemmin oman rantansa kohdalta.

### 5.3.2. Vesijättöä koskevat edellytykset

Edellytykset 1 (Lunastettava alue on vesijättöä) ja 2 (Lunastettava vesijättö on yhteistä tai ennen lunastavan kiinteistön muodostamista syntynyttä yksityistä vesijättöä jne.) koskevat puhtaasti vesijätön kiinteistöt teknisii ominaisuuksia, jotka lunastettavan vesijätön tulee aina täyttää riippumatta mistään vesijätön ulkopuolisista tekijöistä, kuten vaikkapa lunastajakiinteistöön liittyvistä tekijöistä. Siksi nimitän niitä vesijättöä koskeviksi lunastusedellytyksiksi.

Edellytys 1 (Lunastettava alue on vesijättöä.) liittyy tässä työssä aiemmin hyvin laajasti<sup>255</sup> käsitelyyn kysymykseen siitä, mikä on kiinteistönmuodostamislainsäädännön kannalta ylipäättänsä vesijättöä ja milloin vesijättö muuttuu vanhaksi maaksi, enkä käsittele sitä nyt tässä enää kovin syvällisesti. Ollakseen lunastuskelpoinen vesijättö, tulee lunastettavan alueen täyttää luvussa 1.2 esittelemäni vesijätön oikeudellinen määritelmä. Tämä on siinä mielessä luonnollista, että koko määritelmä on laadittu vesijätön lunastusta silmälläpitäen. Vesijätön lunastus on nimittäin ainoa kiinteistötoimitus, jossa on merkitystä sillä, onko kyseessä vesijättö vai ei. Luvussa 1.2 esitettyä vesijätön määritelmää lainatakseni lunastettavan vesijätön on oltava: *Sellainen aikaisemmin veden peitossa ollut, pysyvästi kuivaksi jäänyt maa-alue, joka on eri rekisteriyksikköä rantaviivan toisella puolella olevan maa-alueen kanssa ja joka pääsääntöisesti ei ole syntynyt täyttämällä eikä se ole saanut tulla yksityisomistukseen vesijätön syntymisen jälkeen tapahtuneen yhteisen alueen jaon, lunastamisen taikka saannon kautta.*

Edellytys 2 (Lunastettava vesijättö on yhteistä tai ennen lunastavan kiinteistön muodostamista syntyntä yksityistä vesijättöä jne.) on läheistä sukua edellä selostetun ”Lunastettava alue on vesijättöä” edellytyksen kanssa, mutta kyse on erityisesti yksityisen vesijätön osalta vielä pidemmälle menevästä edellytyksestä. Ensinnäkin yhteistä vesijättöä voi aina lunastaa eikä yhteisen vesijätön kohdalla ylipäättänsä ole kovin merkittävää se, onko kyseessä yhteinen vesijättö vai vanhaksi maaksi muuttunut yhteinen maa-alue, koska myös yhteistä maa-aluetta voi lunastaa samoin edellytyksin kuin yhteistä vesijättöäkin (Kiinteistönmuodostamislaki 61§). Yksityisen vesijätön kohdalla tilanne on toinen, sillä jos alue ei ole yksityistä vesijättöä vaan vanhaa maata, ei sitä voi lunastaa. Yksityisen vesijätön vesijättöluonnetta käsittelee kuitenkin edellytys 1 ja edellytyksessä 2 on kyse siitä, mitä kiinteistötekniisiä lisäedellytyksiä yksityisen vesijätön on täytettävä, jotta sitä voi lunastaa. Jotta yksityistä vesijättöä voidaan lunastaa, on lunastettavan vesijätön oltava syntynyt lunastavan kiinteistön muodostamisen jälkeen. Vesijätön syntymishetkenä pidetään sitä kun vesialue on

---

<sup>255</sup> Luku 1.2, Vesijätön oikeudellinen määritelmä, luku 3, Vesijättöjen luokittelu ja omistus ja siellä erityisesti luku 3.5, Vesijätön muuttuminen vanhaksi maaksi ja luku 4, Vesijätön rajat ja niiden määrittely. Viimeksi mainittu luku on mainittu siksi, että viimekädessä vesijättö on alue, joka jää vanhan maan rajan ja vesialueen rajan väliin ja näitä rajoja on käsitelty luvussa 4.

vesilain mukaisesti muuttunut pysyvästi maa-alueeksi. Kiinteistön syntyhetkenä taas pidetään sitä kun kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin<sup>256</sup>. Tämä on ongelmallista, kun kyse on vähittäin syntyneestä vesijätöstä, mutta käytännössä säännöksen ankaruutta lievittää huomattavasti kiinteistönmuodostamislain 293 a §:n siirtymäsäännös. Pykälän mukaan, jos sekä lunastava kiinteistö, että lunastettava yksityinen vesijättö ovat syntyneet ennen kiinteistönmuodostamislain voimaantuloa 1.1.1997, ei 60 §:n aikavertailua suoriteta vaan yksityistä vesijättöä voidaan lunastaa riippumatta siitä, onko se syntynyt ennen vai jälkeen kiinteistönmuodostamisen. Toisaalta kiinteistönmuodostamislain 60 §:n aikavertailusäännös tarkoittaa sitä, että jos yksityisen vesijätön edustalta lohotaan uusi kiinteistö, on lohkomisen yhteydessä suoritettava vesijätön lunastaminen tai lunastusoikeus menetetään lopullisesti, olettaen siis että emäkiinteistöllä on ollut em. säännösten perusteella lunastusoikeus ennen lohkomista. Kiinteistönmuodostamislain esitöistä ei selviä, minkä takia yksityisen vesijätön kohdalla on päädytty keinotekoiseen oloiseen vesijätön syntyaikavertailuun<sup>257</sup>. Kiinteistönmuodostamislain 293 a §:n siirtymäsäännöksen osalta esitöissä kerrotaan, että säännös on laadittu kohtuussyistä, jotta sellaisten kiinteistöjen, joilla oli lunastusoikeus jakolain aikana, eivät sitä menettäisi syntyaikavertailusäännöksen johdosta<sup>258</sup>. Siirtymäsäännös ei tosin kata ollenkaan sitä aiemmin esiin tuotua seikkaa, että kiinteistönmuodostamislain säätäminen muutti koko yksityisen vesijätön ja vanhan maan käsitteitä rannanomistajan kannalta huomattavasti ankarammiksi.

### 5.3.3. Lunastajakiinteistöä koskevat edellytykset

Edellytyksissä 3 (Vesijättö on hakijatilán kohdalla) ja 4 (Vesijättö vaikeuttaa huomattavasti lunastavan kiinteistön käyttöä tai vesijättöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain hakijatilán yhteydessä) on kyse edellytyksistä jotka koskevat vesijätön ja lunastajakiinteistön välistä suhdetta. Jokainen lunastustilanne muodostaa oman yksilöllisen vesijättö - lunastajakiinteistö parin, jolla on yksilöllinen keskinäissuhde jonka perusteella ratkaistaan näiden edellytysten 3 ja 4 täyttymisen. Koska näiden edellytysten täyttymiseen vaikuttaa

---

<sup>256</sup> Kiinteistönmuodostamislain 192.4 §:n mukaan kiinteistö syntyy, kun se merkitään kiinteistörekisteriin.

<sup>257</sup> HE 227/1994, 60 §:n yksityiskohtaiset perustelut.

<sup>258</sup> HE 195/1996, 293 a §:n yksityiskohtaiset perustelut.

lunastajakiinteistön ominaisuudet, nimitän näitä lunastajakiinteistöä koskeviksi edellytyksiksi eli kiinteistökohtaisiksi edellytyksiksi<sup>259</sup>. Näissä kiinteistökohtaisissa edellytyksissä on kyse positiivisista edellytyksistä, eli edellytyksistä jotka lunastustilanteessa tulee täyttyä. Näin ne eroavat myöhemmin esiteltävistä kieltoedellytyksistä, jotka ovat luonteeltaan negatiivisia edellytyksiä, vaikka niissäkin on kyse vesijätön ja lunastajakiinteistön yksilölliseen suhteeseen liittyvistä tekijöistä.

Edellytys 3:ssä eli siinä, että vesijätön on oltava hakijatilán kohdalla, on kyse siitä miten vesijätö fyysisesti sijaitsee suhteessa lunastajatilaa. Edellytyksen tarkoituksena on omalta osaltaan rajata vesijätön lunastusta tapauksiin jossa lunastuksella edistetään kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttöä ja myös vähentää mahdollisuuksia käyttää lunastusta haitantekoon. Tämä on myös se edellytys joka yleisemmin rajaa sitä, mikä on kunkin ranta-kiinteistön ”oma lunastusosuus” silloin kun vesijätö jatkuu myös naapuritilan edustalle. Kiinteistömuodostamislain 60 §:n mukaan lunastaa voidaan kiinteistön *kohdalla* olevaa vesijätöä. Kyseessä on tyypillinen avoin säännös, joka antaa toimitusmiehille laajan, mutta ei vapaan, harkintavallan sen suhteen mitä osaa vesijätöstä on pidettävä kiinteistön kohdalla olevana. Tämä on siinä mielessä luonnollista, että todellisissa lunastustilanteissa olosuhteet, eli kiinteistön rajat, vesijätön ja rantaviivan muoto sekä näiden tekijöiden keskinäinen suhde, voivat vaihdella rajattomasti, eikä siksi tarkempi sääntely ole mahdollista. Edellytyksen olosuhdesidonnaisuuden vuoksi oikeuskäytännöstäkään ei ole juuri apua, koska tätä edellytystä koskevat oikeustapaukset ovat yleensä korostetun tapaussidonnaisia. Perimmäisen rajan säännöksen tulkinnalle ja siten toimitusmiesten harkinnalle antaa ennakkopäätös KKO 1972-II-77, jonka mukaan rannan edustalla olevaa saarta, vaikka saari itsessään olisikin vesijätöä, ei voi lunastaa, koska se ei erottanut tilan tiluksia järvestä<sup>260</sup>. Lunastajakiinteistön kohdalla oleminen vaatii siis vähintäänkin vesijätön rajoittumista lunastavan kiinteistön rajoihin eikä välissä saa olla vesialuetta tai muuta maa-aluetta kuin vesijätöä.

Vaatimus vesijätön kohdalla olemisesta on hyvin tärkeä koko vesijätön lunastuksen kannalta, koska yleensä juuri tämä edellytys on se, joka määrää lunastettavan vesijätöalueen sivurajat. Lähtökohtaisesti nimittäin vesijätö joka ei ole lunastavan kiinteistön kohdalla, on

---

<sup>259</sup> Nimitystä ”kiinteistökohtaiset edellytykset” käyttää oikeuskirjallisuudessa ainakin Hyvönen (2001, s. 313).

<sup>260</sup> KKO 1972-II-77. Päätös on jakolain ajalta, mutta oikeustila ei tässä suhteessa ole muuttunut. Vihervuori (1985, s. 190) mainitsee myös julkaisemattoman ratkaisun KKO 24.8.1984 taltio 1197, jossa korkein oikeus on päätenyt samaan lopputulokseen vuoden 1972 ennakkopäätöksen kanssa.

jonkun toisen kiinteistön kohdalla joka voisi sen halutessaan lunastaa. Tämän lunastusedellytyksen tehtävä on määrittää lunastettavan vesijätön laajuus eli rajat niin, että myös muilla vesijättöön rajoittuvilla kiinteistöillä säilyy yhtäläinen mahdollisuus myöhemmin lunastaa edustallaan olevaa vesijättöä. Edellytyksen täyttymistä koskevassa päätöksessä on toimitusmiesten kokonaisharkinnasta siitä, mikä kulloisessakin yksittäisessä tilanteessa ja yksilöllisessä lunastajakiinteistön sivurajan ja vesijätön sekä rannan muodon yhdistelmässä täyttää lain vaatimuksen vesijätön olemisesta lunastavan kiinteistön kohdalla. Harkinnassa on tärkeää ottaa huomioon muiden vesijättöön rajoittuvien kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu, niin näilläkin säilyy mahdollisuus vesijättöä lunastamalla saada kiinteistölleen rantayhteys. Koska päätös lunastettavan vesijätön sivurajoista rajoittaa aina naapuritilojen mahdollisuuksia käyttää lunastusoikeuttaan myöhemmin on oikeuskäytännössä katsottu, että vesijätön lunastuksessa myös lunastajatilán naapuritilan on asianosainen toimituksessa ja omaa tältä osin valitusoikeuden toimitusmiesten päätöksiin.<sup>261</sup>

Lähtökohtana lunastettavan vesijätön sivurajan määrittämiselle on lunastavan kiinteistön vesijätön puoleinen kulmarajapiste, josta sitten toimitusmiesten harkinnan mukaisella tavalla lunastusraja jatkuu eteenpäin päättyen vesialueen rajaan. Yleisimmät rajanmäärittelyperiaatteet ovat rajan jatkuminen samansuuntaisena kiinteistön sivurajan kanssa, rajan kääntäminen suoraan kulmaan vesijätön ja vanhan maan rajaan nähden tai rajan kääntäminen kohti järven keskikohtaa, mutta luonnollisesti vesijätön sivuraja voidaan määritellä muutenkin. Sama menetelmä, joka toimii vaikkapa kun rantaviiva on suora, ei toimi lahden pohjukassa tai niemen nokassa, ja sama pätee erilaisissa kulmissa rantaan (vesijättöön) tuleviin kiinteistöjen sivurajoihin.

Keskenään vaihtoehdot edellytykset 4 a (Vesijättö vaikeuttaa huomattavasti lunastavan kiinteistön käyttöä) ja 4 b (Vesijättöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain hakijatilan yhteydessä) ovat käytännössä keskeisimmät vesijätön lunastusedellytykset, joiden täyttymisessä kiteytyy vesijätön lunastamissäännösten perimmäinen tarkoitus edistää ranta-alueiden tarkoituksenmukaista käyttöä. Nämä kiinteistökohtaiset edellytykset ovat luonteeltaan sellaisia, että yleensä kiinteistön kohdalla oleva vesijättö kokonaisuudessaan joko täyttää tai kokonaisuudessaan ei täytä näitä edellytyksiä. On kuitenkin mahdollista, että

---

<sup>261</sup> Majamaa ja Markkula 2001, s. 87 - 88, jossa on selostettu myös oikeuskäytäntöä naapuritilojen omistajien asianosaisasemasta.

vain osa kiinteistön kohdalla olevasta vesijätöstä täyttää nämä edellytykset, jolloin edellytykset rajaavat lunastettavan vesijätön laajuutta. Näin esimerkiksi tapauksessa, jossa osa kiinteistön kohdalla olevasta vesijätöstä on vesijätön osakkaiden venevalkamakäytössä niin, että vesijätön lunastusedellytykset eivät venevalkaman kohdalta täyty. Silloin lunastus on suoritettava niin, että venevalkama-alue jätetään lunastamatta mutta muilta osin kiinteistön edustalla olevat vesijätöt lunastetaan.

Nämä kiinteistökohtaiset edellytykset ovat keskenään vaihtoehtoisia, eli riittävää on, että joko vesijätö vaikeuttaa huomattavasti lunastavan kiinteistön käyttöä tai vesijätöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain hakijatilan yhteydessä. Kuitenkin, jos vesijätön lunastus perustuu vesijätön omistajan esittämään lunastusvaatimukseen, niin rantakiinteistöjen omistajat ovat velvollisia lunastamaan vesijätöä vain jos edellytys 4 b täyttyy eli, että vesijätöä voidaan käyttää tarkoituksenmukaisesti vain lunastajatilan yhteydessä. Sinänsä muuten vesijätön omistajien lunastusvaatimuksilla ei ole rajoja, vaan vaatimus voidaan esittää kaikille vesijätöön rajoittuvien kiinteistöjen omistajille, jolloin toimitus voi koskea satoja kiinteistöjä, ja näin on tapahtunutkin<sup>262</sup>. Korkein oikeus on ennakkopäätöksellään 2007:57 linjannut, että laajassakin vesijätön omistajan hakemassa velvoitteellisessa vesijätönlunastuksessa edellytysten täytyminen on tutkittava ja perusteltava aina kiinteistökohtaisesti, mikä onkin luonnollista koska kiinteistökohtaisten edellytysten täytyminen perustuu aina yksilölliseen vesijätö - lunastajakiinteistö suhteeseen<sup>263</sup>. Tosin useimmissa tapauksissa olisi laajojen velvoitteellisten vesijätönlunastusten sijasta järkevämpää suorittaa yhteisen maa-alueen (vesijätön) jako lunastusmenettelyllä kiinteistönmuodostamislain 141 §:n mukaisesti, jolloin ”maksuna” voisi käyttää kiinteistön osuutta vesijätöön, ja siltä osin kuin kiinteistön osuus ei riitä sen edustalla olevaan vesijätöön, vesijätöstä maksettaisiin muille osakkaille lunastuskorvausta.

---

<sup>262</sup> Esimerkiksi Hauhon kunnan (nyk. Hämeenlinnan kaupunki) Niemikunnan jakokunnan sekä Hyömmäen kylän alueilla suoritettiin 2000 luvulla satoja kiinteistöjä koskeneita osakaskunnan hakemista velvoitteellisia vesijätön lunastuksia.

<sup>263</sup> Kyseisessä tapauksessa (KKO 2007:57) niin toimituksessa kuin maa- ja metsätalouden osastoissa oli joustettu edellytysten kiinteistökohtaisesta tarkastelusta prosessiekonomisista syistä, koska kyse oli laajasta velvoitteellisesta vesijätön lunastuksesta, joka koski yhteensä useampia satoja kiinteistöjä, joista suurin osa oli pieniä lomarakennuspaikkoja. Tällaisissa olosuhteissa kun kiinteistökohtainen tarkastelu olisi ollut monissa tapauksissa samankaltaista. Toimitusmiesten ja maa- ja metsätalouden osaston johtui, että erityiste kiinteistökohtaiset olosuhteet, jotka vaikuttivat yksittäisten kiinteistöjen lunastusedellytyksiin, jäivät huomaamatta. Tämän takia korkein oikeus painotti tuomiossaan edellytysten tutkimisen kiinteistökohtaisuutta, jotta mahdolliset asiaan vaikuttavat erityistekijät huomattaisiin.

Vesijättöä voi siis ensinnäkin lunastaa, jos vesijättö huomattavasti vaikeuttaa lunastajatilaa käyttöä. Kyseessä on normaali osittain avoin säännös, joka antaa toimitusmiehille harkintavaltaa sen suhteen, milloin vesijätön aiheuttamaa haittaa voidaan pitää huomattavana. Sinänsä kiinteistön, erityisesti rakennuspaikan, edustalla oleva vesijättö aiheuttaa aina jonkinlaista haittaa jo ihan sen takia, että se erottaa kiinteistön vesialueesta, mutta pelkästään tällaista haittaa ei voitane pitää huomattavana yleensä edes silloin kun vesijättöä on leveä-  
 tilin. Itseasiassa tilanne on yleensä päinvastoin, sillä helposti hyvin leveä vesijättökaistale tilan ja rannan välissä aiheuttaa tilanteen jossa kummatkaan (4 a ja 4 b) kiinteistökohtaiset lunastusedellytykset eivät täyty<sup>264</sup>. Oikeuskäytännön valossa näyttää siltä, että huomattavan haitan kynnyks on varsin korkealla. Esimerkiksi korkein oikeus on katsonut, että kiinteistön edustalla vesijätöllä harjoitetun nuotanvedon<sup>265</sup> tai venevalkaman<sup>266</sup> ei ole katsottu aiheuttaneen huomattavaa haittaa kiinteistölle, niin että lunastusedellytykset olisivat täyttyneet. Tarkempi analyysi edellä viitatuista korkeimman oikeuden oikeustapauksista saattaisi olla tarpeen huomattavan haitan kynnyksen tarkemmaksi arvioimiseksi, koska Finlex tietokannasta löytyvistä tapauslyhennelmistä tai tuomioista ei pysty pääsääntöisesti päättelemään, onko lunastava kiinteistö rantarakennuspaikka ja mikä on esitetyn haitanlähteen suhde rakennuspaikkaan eli sijaitseeko haitanlähde rakennuspaikan edustalla, sivulla vai jotenkin muuten. Asia todennäköisesti selviäisi toimitusasiakirjoista ja toimituskartoista sekä mahdollisesti myös maa-  
 oikeuden tuomioista. Ongelmallista korkeimman oikeuden oikeuskäytännön kannalta on myös se, että sellaista ennakkopäätöstä ei näytä annetun, jossa vesijätön aiheuttaman huomattavan haitan kynnyks olisi ylittynyt ja lunastus olisi tällä perusteella suoritettu.

---

<sup>264</sup> Majamaa ja Markkula 2001, s. 86, alaviite 48.

<sup>265</sup> KKO 1991:38: *"Vaativasta tilan edustalla olevan vesijättöalueen lunastuksesta perusteltiin sillä, että alueen rannalta käsin vanhastaan harjoitettu nuotanveto oli omansa melkoisesti vaikeuttamaan tilan tilusten käyttöä. Kun ei ollut selvitetty, että vesijättöalueesta sellaisenaan olisi ollut mainittu-  
 laista haittaa, lunastusvaatimus hylättiin."* Ilmeisesti oleellista tapauksessa oli, ettei haittaa aiheuttanut nuotanveto ollut vesijätön itsensä aiheuttama haitta. Koska vesijättö ei elottomana esineenä voi itse aktiivisesti aiheuttaa haittaa, KKO:n päätös on nähtävä niin, että vain tiettyjen vesijätön osakaiden suorittama haittaava toiminta vesijätöllä, kuten nuotanveto, ei ole luettavissa koko vesijätön osakaskunnan aiheuttamaksi haittatoimeksi ja siten vesijätön aiheuttamaksi haitaksi. Siten vesijätön osakaskunnan periaatteessa kaikille osakkaille "osakaskunnan nimissä" tarjoama toiminta, kuten venevalkama, olisi eri asemassa, jos sellaisesta aiheutuisi huomattavaa haittaa.

<sup>266</sup> KKO 16.3.1994 taltio 1078: *"Vesijätöllä sijaitsi vanha useiden tilojen käyttämä veneiden säilytyspaikka ja kivi-penger sinne kulkemista varten. Lunastamisen edellytyksiä ei ollut"*. Tapaus KKO 3.10.1994 taltio 3544 oli vastaavanlainen, joskin lisäksi kaavalliset syyt puolsivat venevalkamana käytetyn vesijätön lunastuksen sikseen jättämistä. Edellytyksiä lunastaa ei katsottu olleen myöskään yksityistä vesijättöä koskevassa tapauksessa KKO 19.4.1994 taltio 1463, jossa vesijätön omistaja käytti aluetta venevalkamana. (Hyvönen 2001, s. 314)

Koska oikeuskäytännössä on vesijätön aiheuttaman huomattavan haitan kynnyks asetettu varsin korkealle, suurin osa vesijätönlunastuksista perustuu siihen, että vesijättöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain lunastajatilän yhteydessä (edellytys 4 b). Kyse on edellisen edellytyksen tapaan avoimesti säädetystä säännöksestä, joka antaa toimitusmiehille harkinnanvaraa. Sinänsä tämä lunastusedellytys täyttyy varsin helposti, jos kyse on nauhamaisesta vesijätöstä, jota ei käytetä, tai esitetä järkevää mahdollisuutta käyttää, mihinkään erityiseen tarkoitukseen. Jos vesijättö on leveä tai jos alue on varattu vesijätön omistajan puolelta erityisiin tarkoituksiin, on todennäköisempää, että tämä edellytys ei täyty.<sup>267</sup> Kyse on viimekädessä siitä, onko lunastettava vesijättö sellainen, että se ei muodosta omaa käyttöyksikköä vaan on enemmän samaa käyttöyksikköä lunastajatilän kanssa.

On tosin huomattava, että jos vesijättö muodostaa käyttöyksikön jonkun muun kuin lunastajatilän kanssa, niin tämä estää lunastuksen, vaikka vesijättö ei muodostaisikaan itsenäistä käyttöyksikköä. Tällainen tilanne voi muodostua lähinnä kaavoituksen kautta, kun lunastajakiinteistö on kaavoitettu yksityisiin tarpeisiin kuten rakennuspaikaksi ja vesijättö on kaavoitettu yleiseen tarpeisiin esimerkiksi puistoksi. Korkein oikeus on ennakkopäätöksessään KKO 2015:8 katsonut, että kaavassa lähivirkistysalueeksi kaavoitettua vesijättöä ei voinut käyttää yksinomaan lunastavan, rakennuspaikaksi kaavoitetun, kiinteistön yhteydessä vaan myös kunnan omistaman kiinteistön kautta kaavan tarkoittamaan käyttöön lähivirkistysalueena. Tuomioissa korkein oikeus nimenomaan totesi, että kaava voi vaikuttaa suoraan siihen, voiko vesijättöä käyttää tarkoituksenmukaisesti vain lunastajatilän yhteydessä, eikä kaavan vaikutukset rajoitu vain kiinteistönmuodostamislain 64 §:ssä mainittuun kaavoitusselliseen lunastusedellytyksen tulkintaan, eli että lunastaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavaan soveltuvien kiinteistöjen muodostamista<sup>268</sup>.

---

<sup>267</sup> KKO 16.10.1992 taltio 3609: *”Vesijättö oli alavaa ja pehmeäpohjaista eikä soveltunut uimaranaksi eikä venevalkamaksi. Vesijättöä voitiin siten käyttää tarkoituksenmukaisesti vain lunastajan omistamien tilusten yhteydessä.”* (Hyvönen 2001, s. 314) Kts. myös edellisessä alaviitteessä mainitut oikeustapaukset KKO 16.3.1994 taltio 1078, KKO 3.10.1994 taltio 3544 ja 19.4.1994 taltio 1463. Yleensäkin niin toimitus- ja oikeuskäytännössä kumpaakin vaihtoehtoista kiinteistökohtaista edellytystä tutkitaan usein yhdessä, niin että eri tekijöiden vaikutusta eri kiinteistökohtaisiin edellytyksiin ei erotella. Tähän syyllistyvät niin toimitusmiehet, maaoikeus kuin myös korkein oikeuskin kuten edellä mainituista julkaisemattomista KKO:n ratkaisuksista huomaamme.

<sup>268</sup> Maaoikeus oli tapauksessa katsonut toisin ja todennut, että kiinteistönmuodostamislain 60 §:n mukaiset edellytykset olivat olemassa, mutta toimitus tuli jättää sikseen 64 §:n nojalla, koska lunastaminen olisi vaikeuttanut asemakaavaan soveltuvien kiinteistöjen muodostumista.



#### 5.3.4. Kieltoedellytykset

Edellytyksissä 5 (Tilusvaihdon ensisijaisuus), 6 (Asemakaavan haittaamiskielto), 7 (Kiinteistöjärjestelmän haittaamiskielto) ja 8 (Huomattavan haitan kielto) on kyse negatiivisista edellytyksistä eli seikoista jotka estävät vesijätön lunastuksen, vaikka muutoin edellytykset lunastamisella olisivat olemassa. Kutsun niitä siksi kieltoedellytyksiksi. Edellytyksiä 6, 7 ja 8 voisi yhtä hyvin kutsua myös haitattomuusedellytyksiksi, koska niissä on kyse siitä, millainen lunastuksen aiheuttama haitta on kiellettyä. Edellytyksessä 5 eli tilusvaihdon ensisijaisuudessa kyse ei ole kyse haitasta vaan siitä, että (pakko)lunastaminen on aina viime sijainen keino lunastuksen tavoitteen saavuttamiseksi. Tilusvaihdon ensisijaisuudessa on toisaalta kyse vesijätön ja lunastajatilän keskinäisestä suhteesta ja se voitaisiin yhtä hyvin luokitella myös kiinteistökohtaiseksi edellytykseksi tai ihan omaan ryhmäänsä, mutta koska edellytys on kirjoitettu poikkeuksen muotoon lunastuksen ollessa pääsääntö, olen lukenut sen kieltoedellytysten joukkoon, jotka ovat myös luonteeltaan poikkeuksia lunastuksen pääsäännöstöstä. Lisäksi kieltoedellytyksissä on kyse sellaisista edellytyksistä, jotka koskevat kaikkia kiinteistönmuodostamislain 8 luvun mukaisia lunastuksia, eli vesijätön, yhteisen maa-alueen, ulkopalstan ja rakennuspaikan osan lunastuksia, eikä kyse ole systematiikan tasolla pelkistä vesijätön lunastusta yksin koskevista lunastusedellytyksistä. Myös tätäkin kautta on luontevaa luokitella kaikki nämä edellytykset 5, 6, 7 ja 8 samaan kieltoedellytysten luokkaan.

Edellytyksessä 5 eli tilusvaihdon ensisijaisuudessa on kyse viimekädessä perustuslain mukaisesta omaisuudensuojasta ja siitä johdetusta periaatteesta, että pakkolunastus on viimesijainen keino, jota ennen on tutkittava vähemmän haittaa tuottavien keinojen, kuten tilusvaihdon, mahdollisuus lunastuksen tarkoituksen saavuttamiseksi eli tilussijoituksen korjaamiseksi. Kyseessä on tätä kautta periaatteellisesti merkittävä edellytys joka tulee aina tutkia, vaikka käytännössä tilusvaihto voi tulla kyseeseen vesijätön lunastuksen vaihtoehtona vain hyvin harvoissa tapauksissa, koska usein lunastajatilat ovat pieniä rantarakennuspaikkoja, joista ei ole mahdollista ilman huomattavaa haittaa siirtää tiluksia vesijätön omistajalle. Jos lunastajatila on suuri, niin tilusvaihto voi olla mahdollinen. Tilusvaihto voidaan tehdä pakollisena eli asianosaisten ei tarvitse suostua siihen (Kiinteistönmuodostamislaki 64 §) ja toimitusmiesten on tutkittava tilusvaihdon mahdollisuus viran puolesta, ilman että siitä tarvitsee kenenkään tehdä vaatimusta. Jos lunastuksen edellytykset ovat käsillä voivat asian-

osaiset aina myös sopia lunastuksen sijasta tehtävästä tilusvaihdosta, joka suoritetaan vapaaehtoisen tilusvaihtona (Kiinteistönmuodostamislaki 58 § ja 59 §.). Sen sijaan toisin päin asianosaiset eivät voi sopia, eli asianosaiset eivät voi sopia, että tilusvaihdon sijasta tehdäänkin lunastus, koska tällaisesta sopimismahdollisuudesta ei ole laissa nimenomaisesti säädetty. Toki asianosaiset voivat luonnollisesti tehdä vapaaehtoisen kaupan vesijätöstä. Käytäntö on tosin toisenlainen, sillä hyvin harvoin toimitusinsinööri ei suostu lunastukseen, jos kaikki osapuolet ovat yhtä mieltä lunastuksesta. Lunastus kun ei tällöin loukkaa kenenkään etua, mutta osapuolet välttyvät kaupanteon aiheuttamilta ylimääräisiltä kuluilta kuten kaupanvahvistusmaksulta, kauppakirjan laatimiskuluilta ja lainhuudatusmaksusta.

On myös huomattava, että vaikka kiinteistönmuodostamislain 64 §:ä nostaakin tilusvaihdon ensisijaiseksi suhteessa lunastukseen, on tilusvaihdollakin omat edellytyksensä, joiden on täyttyttävä, tai muuten on suoritettava lunastus. Ensinnäkin tilusvaihdon on korjattava tilussijoitusta. Toisekseen, tilusvaihdon on täytettävä kiinteistönmuodostamislain 57 §:ssä mainitut tilusvaihdon edellytykset<sup>269</sup>, eli että tilusvaihdosta ei saa aiheutua haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle eikä sanottavaa haittaa tilusvaihtoon osallistuvien kiinteistöjen käytölle. Viimeksi mainittu edellytys mahdollistaa sen, että esimerkiksi pienet lomarakennuspaikat voivat nimenomaan lunastaa edustalla olevat vesijättönsä. Kiinteistönmuodostamislain 57 §:ssä on kyse yleisistä kaikkia tilusvaihtoja koskevista edellytyksistä. Sen sijaan pakollisten tilusvaihtoa koskevien kiinteistönmuodostamislain 58.2 §:n erityisedellytysten ei tarvitse täytyä (Kiinteistönmuodostamislaki 64 §).

Korkein oikeus on ennakkopäätöksessään KKO 2012:39 käsitellyt sitä, milloin on lunastamisen sijasta tehtävä tilusvaihto. Ydinkysymyksenä oli se mitä tarkoitetaan sillä, että lunastamisen sijasta tehtävällä tilusvaihdolla *korjataan tilussijoitus* (Kiinteistönmuodostamislaki 64 §), jonka korkein oikeus katsoo olevan lunastamisen sijasta tehtävän tilusvaihdon edellytys. Tilusvaihtoa ei voida tehdä lunastuksen sijaan pelkästään sillä perusteella, että se on mahdollista eli että kiinteistönmuodostamislain 57 §:n tilusvaihtoa koskevat edellytykset täyttyvät, vaan tilusvaihdon on myös korjattava tilussijoitusta. Korkein oikeus katsoi viitaten kiinteistönmuodostamislain esitöihin (HE 227/1994, 60 §:n yksityiskohtaiset perustelut),

---

<sup>269</sup> Korkein oikeus on jakolain aikaisessa ennakkopäätöksessä KKO 1981-II-171 todennut, että vesijätön lunastuksen sijaista tehtävän tilusvaihdon edellytykset ratkaistaan tilusvaihtoa koskevien säännösten perusteella.

että tilussijoituksen korjaamisella tarkoitetaan olemassa olevan kiinteistöjaotuksen parantamista, rekisteriyksiköiden tarkoituksenmukaisen käytön edistämistä tai siirrettävistä alueista aiheutuvan haitan poistamista. Nämä seikat ovat niitä, jotka esitöissä on mainittu olevan vesijätönlunastamissäännösten säätämisen tarkoituksena ja tuo lain tarkoitus on korkeimman oikeuden mukaan otettava huomioon, kun tehdään valinta tilusvaihdon ja lunastuksen välillä.<sup>270</sup>

Edellytys 6 eli asemakaavan haittaamiskielto on eräänlainen vesijätön lunastusten ja muiden kiinteistönmuodostamislain 8 luvun mukaisten toimitusten ”osittamisrajoituspykälä”, jonka tarkoituksena on suojata kaavoituksellisia intressejä. Asemakaavan haittaamiskielto perustuu kiinteistönmuodostamislain 64 §:ään jonka mukaan lunastamisen edellytyksenä on lisäksi se, että lunastus ei vaikeuta asemakaavaan soveltuvien kiinteistöjen muodostamista.

Ensinnäkin on huomattava, että haittaamiskielto koskee vain asemakaavoitettuja alueita. Siten se, että lunastaminen haittaisi yleiskaavan toteuttamista, ei ole riittävää.<sup>271</sup> Toisaalta muuten asemakaavan tyyppillä ei ole väliä vaan kaikki maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavatyypit sisältyvät säännöksen soveltamisalaan. Eli säännöstä voidaan soveltaa niin sitovan tonttijaon asemakaavaan, ohjeellisen tonttijaon asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännösten mukaan vanhat rakennuskaavat muuttuivat ohjeellisen tonttijaon asemakaavoiksi ja vanhat rantakaavat muuttuivat ranta-asemakaavoiksi jolloin myös nämä vanhat kaavatyypit sisältyvät säännöksen soveltamisalaan. On tosin todettava, että sitovan tonttijaon mukaisella asemakaava-alueella ei vesijätönlunastus voi käytännössä tulla kysymykseen muutenkaan, sillä jos sitovan tonttijaon mukaiseen tonttiin liitetään vesijättöä, muuttuu tontti rakennuskelvottomaksi. Jos taas kaavassa on määrätty, että sitovan tonttijaon mukaiseen tonttiin kuuluu vesijättöä, niin kyseen tulee kiinteistönmuodostamislain 62 §:n mukainen tontinosan lunastus eikä vesijätön lunastus.

---

<sup>270</sup> KKO 2012:39. Tapauksessa toimitusmiehet ja maa- ja metsätalouden ministeriö olivat katsoneet asiassa voitavan tehdä tilusvaihto, mutta korkein oikeus kumosi nämä ratkaisut ja määräsi vesijätön lunastettavaksi.

<sup>271</sup> Tosin yleiskaava saattaa joissain erityistapauksissa vaikuttaa muiden lunastusedellytysten täyttymiseen, kuten siihen, että voiko vesijättöä käyttää yksin lunastavan kiinteistön yhteydessä.

Asemakaavan haittaamiskielto, kuten muutkin kiinteistönmuodostamislain 64 §:n mukaiset lunastusrajoitukset eli kiinteistöjärjestelmän haittaamiskielto ja huomattavan haitan kielto ovat kiinteistönmuodostamislain mukana tullutta uutta säännöstä. Jakolaki ei tällaista säännöstä tuntenut vaan kaavoitus vaikutti lunastukseen muiden lunastusedellytysten kautta eli lähinnä sen kautta, voitiinko lunastettavaa aluetta käyttää yksin lunastavan kiinteistön yhteydessä. Korkein oikeus onkin antanut jakolain aikana muutaman julkaisemattoman ratkaisun, jossa on kyse kaavoituksen vaikutuksesta lunastusedellytyksiin, mutta näissä on kyse ollut nimenomaan siitä, onko lunastettavaa vesijättöä voinut käyttää yksin lunastavan tilan yhteydessä<sup>272</sup>. Asemakaavan ja vesijätön lunastuksen suhdetta koskeneessa ennakkopäätöksessä KKO 2015:8 ei lopulta korkein oikeus soveltanut ollenkaan tätä asemakaavan haittaamiskielto-säännöstä, vaan totesi että asemakaava tuossa tapauksessa aiheutti sen, että lunastettavaa aluetta voitiin käyttää myös muun kuin lunastavan kiinteistön yhteydessä, nimittäin asemakaavan mukaisessa lähivirkistysaluekäytössä. Näin ollen korkeimman oikeuden ei tarvinnut ottaa mitään kantaa asemakaavan haittaamiskiellon soveltamiseen. Maa-oikeus oli aiemmin kumonnut lunastuksen nimenomaan perustuen asemakaavan haittaamiskieltoon, kun se oli ensin todennut, että lunastavaa aluetta voitiin muuten käyttää vain lunastavan kiinteistön yhteydessä. Ennakkopäätöstä on käsitelty tarkemmin edellisessä luvussa vesijätön lunastuksen lunastajakiinteistökohtaisia edellytyksiä tarkasteltaessa.

Ennakkopäätöksestä voidaan kuitenkin vähintäänkin epäsuorasti päätellä, että kaavoitukselliset kysymykset vaikuttavat vesijätön lunastukseen ensisijaisesti kiinteistönmuodostamislain 60 §:n kautta eli voidaanko vesijättöä käyttää yksin lunastajakiinteistön yhteydessä. Edelleen KKO:n tuomiosta voitaneen lukea, että jos lunastajakiinteistö ja vesijättö on määrätty asemakaavassa eri käyttötarkoituksiin, ei vesijättöä pääsääntöisesti voida käyttää yksin lunastajatilin yhteydessä. Sinänsä lunastus asemakaava-alueella voisi perustua myös siihen, että vesijättö huomattavasti vaikeuttaa lunastajakiinteistön käyttöä. Mutta koska lunastavan kiinteistön käyttö määräytyy hyvin pitkälle asemakaavan käyttötarkoitusehdysten mukaan tontti- ja korttelijaon osoittaessa samaan käyttöyksikköön tarkoitetut alueet, niin vesijättö voi vain hyvin erityisissä tapauksissa huomattavasti vaikeuttaa lunastajakiinteistön

---

<sup>272</sup> KKO 15.11.1984 taltio 2170: *Lunastaminen ei vaikeuttanut kaavan toteuttamista, vaikka osa vesijätöstä oli asemakaavan mukaista virkistysaluetta*. KKO 25.4.1989 taltio 1208: *Lunastamisen edellytyksiä ei ollut kun vesijättö oli osoitettu asemakaavassa puistoksi*. (Hyvönen 2001, s. 314)

käyttöä. Näin ollen kiinteistönmuodostamislain 64 §:n mukaiselle asemakaavan haittaamiskielto ei jää käytännössä juurikaan soveltamisalaa erityisesti kun haittaamiskielto on kirjoitettu lakiin kohtuulliseen lievään ja harkinnanvaraa sisältävään muotoon. Kyseessä onkin eräänlainen perälautasäännös, jolla varmistetaan kaavoituksellisten intressien toteutuminen, jos jossain erityistapauksessa muuten lunastamiselle olisi kaavasta huolimatta edellytykset.

Edellytys 7 eli kiinteistöjärjestelmän haittaamiskielto on normi jonka voidaan katsoa olevan jopa osa kiinteistönmuodostamisoikeuden yleisiä oppeja. Kiinteistönmuodostamislain 64 §:n mukaan vesijätön lunastusta tai muutakaan kiinteistönmuodostamislain 8 luvun mukaista lunastusta ei saa tehdä, jos toimenpide aiheuttaa haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle. Samantapainen kiinteistöjärjestelmä haittaamiskielto sisältyy kiinteistönmuodostamislaisissa monien muidenkin kiinteistötoimitusten edellytyksiin kuten yhteislohkomisen (24 §), tilusvaihdon (57 §), yhteisalueosuuden siirtämisen (131 §), yhteisen alueen muodostamisen (134 §) ja kiinteistöjen yhdistämisen (214 §) edellytyksiin. Viittaussäännösten perusteella kiinteistöjärjestelmän haittaamiskielto sisältyy myös ainakin osuuksien yhdistämällä tapahtuvaan yhteishalkomiseen ja uusjakoon sekä siirtolohkomiseen. Lisäksi kiinteistöjärjestelmän selvyys on ehtona lainvoimaisessa kiinteistötoimituksessa tehtyjen päätösten merkitsemisessä kiinteistörekisteriin<sup>273</sup> (192 §) ja kiinteistöjärjestelmän selvyuden vaarantava virhe oikeuttaa maanmittauslaitoksen keskushallinnon hakemaan korkeimmalta oikeudelta lainvoiman saaneen toimituksen purkamista (278 §) ilman normaaleja purun määräaikoja. Kiinteistöjärjestelmän selvyuden edistäminen myös oikeuttaa kiinteistörekisterinpitäjän laittamaan kiinteistötoimituksen vireille omasta aloitteestaan ilman hakemusta (283 §) ja kiinteistöjärjestelmän selvyyttä edistävän toimituksen toimituskustannukset on määrättävä maksettavaksi valtion varoista (212 §). Erityisesti koska kiinteistöjärjestelmän selvyys on toimituksen rekisteröintivaatimuksena ja vastaavasti epäselvyys on maanmittauslaitoksen keskushallinnon purkuesityksen teon edellytyksen, voidaan sanoa, että millään kiinteistötoimituksella ei saa vaarantaa kiinteistöjärjestelmän selvyyttä, vaikka yleinen kiinteistöjärjestelmän selvyuden vaarantamiskielto laista puutuukin. Nimenomainen kiinteistöjärjestelmän

---

<sup>273</sup> Jos kiinteistötoimitus on tehty niin, että se aiheuttaa epäselvyyttä kiinteistörekisteriin, on kiinteistörekisterinpitäjän määrättävä toimitus uuteen käsittelyyn vaikka se olisikin muuten lainvoimainen. Tällainen tilanne voisi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin jos toimituksessa on perustettu rasite, jonka tyyppistä ei lain mukaan saisi perustaa ollenkaan.

vaarantamiskielto on ilmeisesti kirjoitettu kiinteistönmuodostamislakiin sellaisten toimituslajien kohdalle, joissa riski kiinteistöjärjestelmän selvyiden vaarantumiseen on suurin. Näitä ovat kaikenlaiset useita kiinteistöjä tai kiinteistöjen alueita/osuuksia yhdistävät toimenpiteet joihin myös vesijätön lunastus kuuluu, koska kiinteistönmuodostamislain 63 §:n mukaan lunastettu vesijätö on siirrettävä lunastajan omistamaan kiinteistöön, eikä siitä saa muodostaa omaa kiinteistöä<sup>274</sup>.

Oikeuskirjallisuudessa ei näytä kirjoitetun mitään kiinteistöjärjestelmän haittaamiskiellon sisällöstä, eikä apua säännöksen tulkintaan ole löydettävissä myöskään kiinteistönmuodostamislain esitöistä eikä korkeimman oikeuden ennakkopäätöksistä. Tiedossani ei ole myöskään maa- ja metsätalouden tuomioita, joissa säännöstä olisi sovellettu. Säännös onkin nähtävä eräänlaisena perälautasäännöksenä, jolla voidaan estää muuten sallitut tapaukset, jotka aiheuttaisivat kiinteistöjärjestelmään epäselvyyttä. Kynnys on todennäköisesti kuitenkin aika korkealla, varsinkin kun kiinteistöjärjestelmä eli kiinteistörekisteri ja -rekisterikartta ovat sähköisiä, jolloin epäselvyyksiä ei synny enää niin helposti. Kyseessä on myös varsin avoin säännös, joka antaa toimitusmiehille laajaa harkintavaltaa. Sinänsä on vaikea keksiä edes esimerkkiä, jollaisessa tapauksessa vesijätön lunastuksessa voisi kiinteistörekisterin selvyys vaarantua, kun muuten lunastuksen edellytykset ovat olemassa ja toimitus tehty asianmukaisesti.

Vaikka käytännössä kiinteistöjärjestelmän haittaamiskielto tullee sovellettavaksi vesijätönlunastuksissa hyvin harvoin, niin edellytyksellä on periaatteellisesti tärkeä merkitys. Edellä jo mainitsin, että kiinteistöjärjestelmän haittaamiskielto voitaisiin katsoa jopa kuuluvaksi kiinteistönmuodostamisoikeuden yleisiin oppeihin. Se kuvastaa myös sitä julkista intressiä, joka kiinteistötoimituksissa on läsnä. Kiinteistötoimitukset, vaikka ovatkin selvästi hallintotoimintaa, ovat siinä mielessä erityislaatuista, että käsiteltävät kysymykset ovat usein yksityisoikeudellisia eli käsittelevät pääasiassa yksityisten tahojen keskinäisiä suhteita kun yleensä hallintotoiminnassa on kyse yksityisen tahon ja julkisen vallan välisestä

---

<sup>274</sup> Lunastamisen jälkeen ei sinänsä ole mitään estettä, että kiinteistön omistaja lohkoisi vesijätön omaksi kiinteistöksi ns. omiin nimiin. Tästä kuitenkin tulee määrättäväksi oma lohkomismaksunsa, koska lunastuksessa ei saa suoraan muodostaa vesijätöstä omaa kiinteistöä. Poikkeuksena tästä on sellaiset harvinaiset tapaukset, jossa vesijätöä lunastetaan kunnan rajan yli. Tällöin, jos kuntarajaa ei muuteta, tulee vesijätö lohkoa omaksi kiinteistöksi ns. kameraalisella, eli kiinteistöjärjestelmän kuntajakoa muuttavalla, lohkomisella, joka tehdään aina valtion varoin.

suhteesta. Kiinteistötoimituksissa julkinen intressi koskee nimenomaan kiinteistörekisterinpitoa eli sitä, että kiinteistötoimitusten aiheuttamat muutokset kiinteistörekisteriin tulevat merkityksi oikein ja kiinteistörekisteri on sekä kokonaisuutena, että yksittäisten kiinteistöjen kohdalta selvä, luotettava ja ajantasainen. Kiinteistöjärjestelmän haittaamiskielto omalta osaltaan kuvaa juuri tätä kiinteistötoimitusten julkista intressiä, vaikka sen käytännön merkitys vesijätönlunastuksissa onkin hyvin vähäinen.

Kun kiinteistöjärjestelmän haittaamiskieltoedellytys on tarkoitettu suojaamaan julkista intressiä, niin edellytys 8 eli huomattavan haitan kielto on tarkoitettu suojaamaan yksityistä intressiä. Kiinteistönmuodostamislain 64 §:n mukaan vesijätönlunastusta tai yhteisen maa-alueen lunastusta ei saa tehdä, jos siitä aiheutuu jollekin asianosaiselle huomattavaa haittaa. Säännös on kirjoitettu erikoisesti sikäli, että muut kiinteistönmuodostamislain 64 §:n mukaiset kieltoedellytykset eli asemakaavan- ja kiinteistöjärjestelmän haittaamiskiellot sekä tilusvaihdon ensisijaisuus koskevat kaikkia kiinteistönmuodostamislain 8 luvun mukaisia lunastuksia, mutta tämä huomattavan haitan kielto on rajattu koskemaan vain vesijätön- ja yhteisen maa-alueen lunastusta. Niinpä säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle jää rakennuspaikan osan lunastus ja ulkopalstan lunastus. Mahdollisesti taustalla on se, että rakennuspaikan osan lunastus on katsottu niin tärkeäksi toiminnaksi, että se on katsottu voitavan toteuttaa, vaikka jollekin siitä huomattava haittaa syntyisikin. Ulkopalstan osalta kyse on ehkä siitä, että ulkopalstat ovat jo määritelmällisesti niin vähäisiä, että olisi vaikea kuvitella sellaisen lunastamisesta aiheutuvan huomattavaa haittaa. Toisaalta kyse voi olla myös siitä, että kiinteistönmuodostamislain 64 §:ää on unohdettu muuttaa kun ulkopalstan lunastamissäännöstö lisättiin lakiin vuonna 2014<sup>275</sup>, jolloin alkuperäinen tarkoitus on ollut rajata vain rakennuspaikan osan lunastussäännöstö huomattavan haitan kiellon ulkopuolelle.

Säännöstä tulkittaessa on ennen kaikkea huomattava se, että huomattavan haitan kielto koskee vain asianosaisia. Tämä on tärkeä huomata sikäli, että kiinteistönmuodostamislain 17 §:n mukaan asianosainen on toimituksen hakija ja muu henkilö, jonka oikeutta toimitus *välittömästi* koskee. Siten asianosaisasemaa ei muodosta se, että toimitus koskee jotakuta välillisesti. Välittömyys tarkoittaa sitä, että asianosaisena on sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka kiinteistö on suoranaisesti toimituksen kohteena, eli toimituksessa

---

<sup>275</sup> Kiinteistönmuodostamislain muutos 1134/2013.

tehdään nimenomaan tuota kiinteistöä koskeva päätös. Sama koskee soveltuvin osin myös määräalan omistajaa ja rasiteoikeuden haltijaa. Koska asianosaiskäsitettä ei ole kiinteistönmuodostamislaisissa rajattu muuta kuin välittömien vaikutusten syntymisen kautta, voi poikkeuksellisesti asianosainen olla myös varsinaisen toimitusalueen ulkopuolella olevan kiinteistön omistaja tai muu henkilö, jos tälle aiheutuu toimituksesta välittömiä vaikutuksia. Käytännössä kyseeseen voi tulla lähinnä toimituksen aiheuttamat imissioluonteiset haitat esimerkiksi yksityistieoimituksessa, jossa yksityistie aiheuttaa haittaa tien naapurikiinteistölle, vaikka tieoikeutta ei tällaisen kiinteistön alueelle perustetakaan. Vesijätön lunastuksessa on vaikea kuvitella syntyvän tällaisia toimitusalueen ylittäviä haittoja.<sup>276</sup>

Koska huomattavan haitan kieltö koskee vain toimituksen asianosaisia, on hyvin poikkeuksellista, että tällaista haittaa syntyy, jos vesijätön lunastuksen edellytykset ovat muuten olemassa. Erityisesti on vaikea kuvitella, että vesijättöä voisi käyttää yksin lunastajatilän yhteydessä, jos lunastuksesta samaan aikaan aiheutuisi jollekin asianosaiselle huomattavaa haittaa. Lähinnä jos lunastaminen on perustunut siihen, että vesijättö huomattavasti vaikeuttaa lunastajatilän käyttöä, voisi joissain tapauksissa tulla kyseeseen se, että lunastamisesta aiheutuu jollekulle asianosaiselle huomattavaa haittaa ja todennäköisesti tällöin haittan kärsijä on enemmän lunastettavalla alueella olevan rasiteoikeuden- tai vuokraoikeuden haltija kuin vesijätön omistaja. Esimerkiksi jos venevalkamana käytetty vesijättöalue aiheuttaa venevalkamatoiminnan takia huomattavaa haittaa takana olevalle kiinteistölle, mutta venevalkama on ainut järkevä mahdollisuus vesijätön osakkaina olevilla saarikiinteistöjen omistajilla päästä saarelleen, voisi asianosaisille eli vesijätön osakkaille aiheutua lunastuksesta huomattavaa haittaa. Samoin jossain tapauksessa vesijätön lunastuksesta voisi aiheutua huomattavaa haittaa lunastettavalla alueella sijaitsevan rasiteoikeuden- tai vuokraoikeuden haltijalle. Huomattavaa haittaa sen sijaan ei voi syntyä yksin sillä perusteella, että vesijättö menetetään, koska vesijätöstä määrätään maksettavaksi täysi korvaus, jonka maksamisen vakuudeksi voidaan lunastavan kiinteistön kohdalle merkitä maakaaren 20 luvun mukainen muihin kiinnityksiin nähden etusijalla oleva lakisääteinen panttioikeus.

Huomattavan haitan kieltö on kiinteistöjärjestelmän haittaamiskiellon tapaan perälaudasäännös, joka on tarkoitettu suojaamaan yksityistä intressiä lunastuksen aiheuttamalta kohtuuttomalta haitalta, silloin kun muut lunastuksen edellytykset eivät anna suojaa. Siksi

---

<sup>276</sup> Hyvönen 1998, s. 226 - 227.



säännös tulee sovellettavaksi vain hyvin harvoin eikä huomattavan haitan kiellon soveltamisesta vesijätön tai yhteisen maa-alueen lunastamisen yhteydessä ole korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä eikä aiheesta ole myöskään kirjoitettu oikeuskirjallisuudessa. Säännöksen avoimen sanmuodon ja luonteen takia toimitusmiehillä on asiassa laaja harkintavalta ja on viime kädessä toimitusinsinöörin ammattitaitoa tunnistaa tilanteet, joissa voisi huomattavaa haittaa asianosaiselle syntyä.

#### 5.4. Vesijätön lunastuskorvaukset<sup>277</sup>

##### 5.4.1. Lunastuskorvauksen teoreettisia perusteita

Vesijätön lunastamisen hankalin kysymys on ehkäpä lunastuskorvauksen määrittäminen. Vesijätön arvon määrittäminen ei sinänsä suoraan ole kiinteistöjärjestelmää koskeva kysymys, mutta koska se hyvin oleellisena osana liittyy vesijätön lunastustoimitukseen, jota tässä pääluvussa käsittelen, olen katsonut, että en voi kokonaan ohittaa tätä teemaa. Käsittelemän aihetta osin pintapuolisesti ja korostetun oikeustieteelliseltä kannalta vaikka aiheella on sekä oikeustieteellisiä, että arviointiopillisiä<sup>278</sup> ulottuvuuksia. Kyseessä on muutenkin hyvin monimutkainen ja laaja aihe, jota on tutkittu kohtalaisen paljon ainakin arviointiopillisesta näkökulmasta<sup>279</sup>. Ylipäätänsä vesijätöjen lunastuskorvausten tieteellinen tutkimus on perinteisesti tapahtunut maanmittaustieteellisestä näkökulmasta Teknillisen korkeakoulun maanmittausosastolla eli nykyisessä Aalto-yliopistossa, jossa tehdyissä tutkimuksissa on pyritty ottamaan huomioon yhtäläillä niin kiinteistönmuodostamisoikeudelliset kuin arviointiopilliset näkökulmat.

Vesijätön lunastuskorvauksen määrittäminen on niitä oikeudellisia kysymyksiä, joita ei voi tutkia yksin oikeustieteen lähtökohdista käsin, vaan johon vaikuttaa voimakkaasti

---

<sup>277</sup> Vesijätön lunastuskorvauksen arviointiperusteita ja niiden muutoksia, aiheesta tehtyjä tutkimuksia sekä toimitus- ja oikeuskäytäntöä, eli aika pitkälle tämän luvun aihealuetta, on varsin perusteellisesti tutkinut Juho Nikander Teknillisen korkeakoulun Maanmittausosastolla tekemässään kandidaatintyössään (Nikander 2007).

<sup>278</sup> Arviointioppi on Maanmittaustieteisiin luettava tieteenala, joka tutkii kiinteistöjen arvon määrittämistä eli kiinteistöarviointia. Suomessa alaa tutkitaan Aalto-yliopistossa.

<sup>279</sup> Aulis Tenkanen teki aiheesta vuonna 1983 väitöstudiumin Teknilliseen korkeakoulun Maanmittausosastolle (Ranta-alueiden, erityisesti lomatonttien lisäalueiden arviointi vesijätöjen lunastuksessa). Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskuksessa laadittiin vuonna 2007 selvitys Vesijätön arviointiperusteista, jonka linjaukset (suositukset) sähköistivät keskusteluilmapiirin ja poikivat muutamien seuraavien vuosien aikana aiheesta muutamia tieteellisiä artikkeleja, muutamia Teknillisen korkeakoulun (nyk. Aalto yliopisto) Maanmittausosastolla tehtyjä opinnäytetöitä sekä useita asiantuntijakirjoituksia Maankäyttö -lehdessä, joka maanmittarikunnan ammattilehti.

muut tieteenalat eli tässä tapauksessa arviointioppi, eikä oikeudellista ja arviointiopillista puolta voi muutenkaan viimekädessä erottaa toisistaan vesijätön lunastustoimituksissa. Laista ja sen esitöistä sekä korkeimman oikeuden ennakkopäätöksistä saadaan yleiset arviointiperusteet eli raamit lunastuskorvauksen arviointiin, mutta lopulta kyse on kuitenkin arviointitekniikasta. Sinänsä samanlainen kahtiajakoisuus liittyy kaikkiin sellaisiin hallintotai tuomioistuinpäätöksiin, joissa on kyse korvauksien määräämisestä jostain esine- tai henkilövahingosta.

Oikeustieteellisen tutkimuksen ja arviointiopillisen tutkimuksen näkökulmaero voidaan tiivistää siihen, mikä on se tutkimuskysymys, jota kummassakin tapauksessa tutkitaan. Oikeustieteellisessä tutkimuksessa tutkimuskysymyksenä on se, miten voimassaolevan lain mukaan tulee vesijätön lunastuskorvaus määrätä. Arviointiopillisessa tutkimuksessa tutkimuskysymyksenä on se, miten vesijätön käypä arvo voidaan määritellä. Erityisen kiinnostuksen kohteena arviointiopillisessa tutkimuksessa on se, millä menetelmällä voitaisiin rantarakennuspaikkaan rajoittuvan vesijätön käypä arvo arvioida lähtien rantarakennuspaikkojen kaupp-arvoista eli toisin sanoen pyritään selvittämään rantarakennuspaikan ja sen edustalla olevan vesijätön arvojen suhde ja suhteen suuruuteen vaikuttavat tekijät. Pohjimmiltaan oikeustieteellisessä- ja arviointiopillisessa näkökulmassa on kyse samasta asiasta, koska tavoitteen kummassakin tapauksessa on lain mukaisen täyden korvauksen määrittäminen.

Kiinteistötoimituksissa, kuten vesijätön lunastuksissa, arviointi tehdään viran puolesta eivätkä toimitusmiehet ole sidottuja asianosaisten vaatimuksiin. Käytännössä arviointin laatimisesta huolehtii toimitusinsinööri etukäteen toimitusta valmistellessaan.

Lainsäädäntöpohja vesijätön arvioinnille löytyy kiinteistönmuodostamislain 200.1 §:sta, jonka mukaan omaisuus, joka toimituksessa lunastetaan, arvioidaan kaupp-arvon perusteella, tai jos tämä ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, niin arviointi tehdään tuottoarvon tai kustannusarvon perusteella. Vaikka pykälä on kirjoitettu niin, että päähuomio kohdistuu arviointimenetelmiin eli kaupp-arvo- tuottoarvo- ja kustannusarvomenetelmään, niin ydin on siinä, että arviointi on suoritettava siten ja sillä menetelmällä, joka vastaa luovuttajan täyttä menetystä. Tämä tarkoittaa täyden korvauksen periaatteen noudattamista, joka vesijätöjen lunastuksen osalta löytyy myös vesijätön lunastuksen oikeuttavasta valtuuslain eli lain kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastuksesta 1 §:ssä, jonka mukaan vesijätön lunastuksen tulee tapahtua täyttä korvausta vastaan. Kiinteistönmuodostamislain esitöissä onkin nimenomaisesti todettu, että kiinteistönmuodostamislain mukaiset korvausperusteet ovat

samat kuin korvausperusteet lunastuslaissa<sup>280</sup>, jossa korvausperusteista on säädetty kiinteistönmuodostamislakia yksityiskohtaisemmin.

Eli suoraan laista voidaan lukea vain se, että vesijätöstä tulee maksaa luovuttajalle täysi korvaus ja että korvaus tulee arvioida ensisijaisesti kauppaa- arvomenetelmällä ja toissijaisesti tuotto- tai kustannusarvomenetelmällä. Näistä arviointimenetelmistä vesijätön arvioidaan lähes aina kauppaa-arvo menetelmällä eli vertailukelpoisiin kiinteistökauppoihin perustuvasti, joskin tuottoarvomenetelmä saattaa joissakin harvinaislaatuissa tapauksissa tulla kyseeseen, jos vesijätön on vuokrattu. Kustannusarvomenetelmä ei sovellu vesijätön arviointiin ollenkaan, koska se vaatii, että arviointikohteella on jonkinlaisia rakentamiskustannuksia, joita maalla ei pääsääntöisesti ole. Kustannusarvomenetelmä sopiikin käytännössä vain rakennusten sekä erilaisten rakennelmien arviointiin.

Kauppaa-arvomenetelmässä arviointi tapahtuu yksinkertaistetusti niin, että arvioija suorittaa kauppahintatutkimuksen eli valitsee joukon toteutuneista kauppoista, jotka vastaavat mahdollisimman hyvin ominaisuuksiltaan arvioitavaa kohdetta. Näiden vertailukauppojen avulla ja vertaamalla niiden ominaisuuksia arvioitavaan kohteeseen ominaisuuksiin pyritään määrittelemään arvioitavan kohteeseen kauppaa-arvo eli arvo joka kohteesta todennäköisesti markkinoilla maksettaisiin.<sup>281</sup>

Vesijätön arvioinnin kohdalla kauppaa-arvomenetelmää pystytään soveltamaan puhtaana vain hyvin harvoin. Tämä johtuu siitä, että vain vesijätöistä ei juuri kauppa käydä, eikä siten vesijätön koskevia vertailukauppoja ole juurikaan löydettävissä. Ehkä Pohjanmaata lukuun ottamatta<sup>282</sup> vesijätön vaihtavat omistajaa yleensä lunastamalla ei kaupalla. Ja sitä paitsi vesijätön kauppahinnat kuvastavat todennäköisesti aika pitkälle alueen lunastuskorvauskäytäntöä eli hinnanmuodostus vesijätön kauppoissa ei tosiasiallisesti ole vapaata vaan kauppahinnat ovat ainakin jonkinlaisessa riippuvuussuhteessa lunastuskorvauskäytäntöön. Näin ainakin silloin, kun kyse on rantatontin lisäksi tulevasta vesijätöstä joka ei muodosta omaa rakennuspaikkaansa eikä lisää muutenkaan lunastajakiinteistön rakennusoi-keuden määrää.

---

<sup>280</sup> HE 227/1994, 200 §:n yksityiskohtaiset perustelut.

<sup>281</sup> Virtanen 1990, s. 28 ja 30.

<sup>282</sup> Pohjanmaalla, jossa maankohoaminen on suurta, ovat vesijätön laajempia ja kovempipohjaisia eli parempilaatuisia kuin muualla ja osakaskunnat ovat siksi niitä muuta Suomea huomattavasti enemmän myös myyneet rantakiinteistöjen omistajille.

Tämä on iso teoreettinen- ja käytännöllinen ongelma, koska kauppa-arvomene-  
telmä perustuu siihen, että on löydettävissä edustuskelpoisia vertailukauppoja. Normaalisti  
ollakseen edustava, vertailukaupan kohteen tulisi olla saman laatua kuin arvioitava kohde.  
Eli siis vesijättöä arvioitaessa tulisi vertailukauppoina olla vesijättömaiden kauppoja, joita  
ei siis ole juurikaan saatavissa. Käytännössä rantarakennuspaikkojen edustalla olevien vesi-  
jättöjen arvion perustaksi on otettu rantarakennuspaikan käypä hinta ja hintaa on sitten kor-  
jattu sen mukaan kuinka toimitusmiehet ovat arvioineet vesijätön yksikköhinnan poikkeavan  
rantarakennuspaikan yksikköhinnasta. Kyseessä on eräänlainen epäsuora kauppa-arvomene-  
telmä, jossa ratkaisevaa on se, minkä arvioidaan olevan vesijätön ja rantarakennuspaikan  
hintasuhde. Periaatteessa vastaavalla tavalla voidaan toimia tapauksissa, jossa vesijättö lu-  
nastetaan maa- ja metsätalousmaahan, mutta tosiasiasa ongelmia on vain rantarakennus-  
paikkojen kohdalla, johtuen niiden suuresta arvosta verrattuna maa- ja metsätalousmaahan.  
Lunastusarvioinnin taustalähtökohtana on lisäksi aina se, että vesijättö tulee arvioida ja siis  
lunastuskorvaus määrätä, sen mukaan mitä luovuttaja menettää, ei sen mukaan mitä lunas-  
taja saa<sup>283</sup>.

Vesijättöjen arviointiin liittyy lisäksi myös edustavien vertailukauppojen puutetta  
suurempi teoreettinen ongelma. Vesijättöjen tapauksissa on useimmiten kyse tosiasiallisesta  
kaksipuoleisista monopolista eli tilanteesta, jossa sekä ostajalla että myyjällä on toisiinsa  
nähdessä monopoliasema. Varsinkin nauhamaisissa vesijätöissä rantakiinteistön omistaja on  
käytännössä ainoa mahdollinen ostajaehdokas vesijätölle ja samoin vesijätön omistaja on  
rantakiinteistön omistajalle ainoa mahdollinen vesijätön myyjä, jolta voi ostaa pääsyn ranta-  
viivaan. Talousteoreettisesti tällaisessa kaksipuoleisessa monopolitilanteessa ei muodostu  
yksikäsitteistä markkinahintaa eikä kohtuullista hintahajontaakaan, jolloin jo ihan teoreetti-  
sessäkin mielessä puhtailla markkinapohjaisilla arviointimenetelmillä ei pystytä vesijätön  
arviointiongelmaa ratkaisemaan sellaisenaan, vaan arviointiin on otettava mukaan jonkinlai-  
nen kohtuusharkintaelementti.<sup>284</sup>

---

<sup>283</sup> KKO 1978 II 123: *Täyttä korvausta arvioitaessa -- vesijätön lunastustoimituksessa oli korvaus määrättävä sen arvon mukaan, mikä alueella oli luovuttajan hallussa.* Sinänsä periaate on löydettävissä lunastuslain eli kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) esitöistä (HE 179/1975 II vp. s. 20).

<sup>284</sup> Tenkanen 2008, s. 46 sekä myös Tenkanen 1983, s. 255.

Todennäköisesti käytännössä kaksoismonopolitilanteessa hinnanmuodostukseen vaikuttavat ratkaisevasti monet vaikeasti selvitettävät ja mitattavat subjektiivisluonteiset tekijät, kuten osapuolten tietoisuus hintatasosta ja osapuolten yksiköllinen tarve saada ostaa ja myytyä vesijättö. Mitä suurempi tarve ostajalla on saada vesijättö itselleen, sitä enemmän hän on valmis maksamaan vesijätöstä, mutta toisaalta mitä tietoisempia osapuolet ovat keskimääräisestä hintatasosta, sen vähemmän muodostuvat hinta poikkeaa keskimääräisestä hintatasosta riippumatta ostajan ostotarpeesta. Näiden seikkojen takia tällaisessa tilanteessa kauppahintojen hajonta on suurta.<sup>285</sup> Tällaisessa kaksoismonopolitilanteessa on myös täysin mahdollisista, ettei kauppaa synny ollenkaan, jos kummallakaan osapuolella ei ole tarpeeksi suurta motivaatiota saada kauppa tehtyä eikä siten hinnasta päästä sopuun.

Ongelmaa voidaan ainakin teoreettiselta kannalta lähestyä kahdella tavalla, jotka jäävät tässä tutkimuksessa vain maininnan varaan. Ensinnäkin vesijättöjen kauppahintojen subjektiivisten tekijöiden vaikutus voidaan aika pitkälle eliminoida, jos voidaan käyttää erotusarvomenetelmää. Erotusarvomenetelmässä arviointi tapahtuu vertaamalla sellaisten rakennuspaikkojen myyntihintoja, joiden edustalla on vesijättöä, muuten vastaavanlaisiin rantarakennuspaikkoihin, jotka ovat jo aiemmin lunastaneet vesijätön. Vähentämällä ei vielä vesijättöä lunastaneiden rantarakennuspaikkojen kauppahinnan vesijättöä lunastaneiden rakennuspaikkojen kauppahinnasta pitäisi saada selville mikä on vesijätön osuus kauppahinnasta eli siis rantarakennuspaikan arvosta. Tällainen tutkimus vaatii kohtuullisen laajaa aineistoa, jotta pystytään eliminoimaan yksittäisiin kauppahintoihin liittyvät rantarakennuspaikkojen omat ominaisuusvaihtelut sekä vesijätön arvostuksessa tapahtuvat satunnaisvaihtelut.<sup>286</sup> Toinen vaihtoehto voisi olla lähestyä asiaa peliteoreettisesta näkökulmasta esimerkiksi John Nashin neuvottelumallin avulla, jolla voidaan tutkia neuvotteluvoimakysymyksiä<sup>287</sup>. Tämän tutkimuksen puitteissa ei ole mahdollista enempää käydä läpi ja arvioida erotusarvomenetelmän tai minulle täysin tuntemattoman Nashin neuvottelumallin soveltuvuuk- sia vesijättöjen hinnanmuodostuksen tutkimiseen, vaan kyse on aivan omasta tutkimusai- heestaan.

---

<sup>285</sup> Tenkanen 1983, s. 259 - 260. Tenkanen käyttää siinä kaksoismonopolitilanteesta nimitystä eris- tetty vaihto. Termistä, kts Tenkanen 1983, s. 30.

<sup>286</sup> Tenkanen 2011, s. 59.

<sup>287</sup> Nashin neuvottelumallin mahdollisesta soveltumisesta ongelmaan kertoi tuttavani Aalto -yliopis- ton kauppatieteellisessä korkeakoulun jatko-opiskelija Jorge Soria.

#### 5.4.2. Historiallisia kehityslinjoja

Kun vesijätön lunastuskorvausta miettii oikeudelliselta kannalta, niin on muistettava, että kyseessä on korvaus korvauksensaajan pakkolunastuksella menettämästä alueesta, josta on maksettava täysi korvaus, mutta ei alikorvausta eikä ylikorvausta. Siteeraten maanmittausalan lentävää lausetta, on korvattava se mitä luovuttaja menettää, ei se mitä lunastaja saa. Omaisuuden arvo voi nimittäin olla tosiasiaa hyvinkin erilainen luovuttajan ja saajan näkökulmista. Tämä havainto on yleinen koskien kaikenlaisia pakkolunastuskorvausasioita. Peruskysymys on siis se, mitä vesijätön luovuttaja lunastuksessa taloudellisessa mielessä menettää. Tämä on hankala kysymys silloin, kun kyse on ns. normaalitapauksesta eli nauhamaisesta vesijätöstä rantarakennuspaikan edessä, niin että vesijätö ei muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa tai muuta käyttöyksikköä. Menettääkö luovuttaja vesijätön laadusta riippuen joutomaata tai metsämaata vai menettääkö luovuttaja rantarakennuspaikan osan? Eli toisin sanoen tulisiko vesijätön lunastuskorvaus olla joutomaan vai metsätalousmaan hintainen vaiko rantarakennuspaikan maan hintainen vai pitäisikö hinnan olla jotain siltä väliltä. Kuten edellisessä luvussa mainitsin, niin vesijätön lunastuskorvausten tutkimuksen keskeinen tutkimuskysymys arviointiopissa on juuri vesijätön ja rantarakennuspaikan välisen hintasuhteen ja suhteeseen vaikuttavien tekijöiden selvittäminen vesijätön arvon johtamiseksi rantarakennuspaikkojen arvosta kauppa-arvomenetelmällä.

Koska kysymys oikeasta hintasuhteesta on sekä teoreettisesti että käytännöllisesti hankala, on vesijätöjen lunastuskorvausten arviointi ollut jo pitkään epäyhtenäistä, mikä on tietysti ongelma kansalaisten oikeusturvan kannalta. Myöskään korkeimman oikeuden ennakkopäätökset eivät ole tuoneet kysymykseen selkeää ja käytäntöä yhtenäistävästä vastausta. Sinänsä vesijätön lunastuskorvausten epäyhtenäisyys on ollut melkein pä pysyvää, sillä arviointikäytäntö on ollut epäyhtenäistä ainakin 1960 - 1970 lukujen vaihteesta lähtien<sup>288</sup>.

Vesijätöjen arvioinnissa syntyi 1970 - 1980 luvuilla kaksi vieläkin vaikuttavaa arviointiopillista ”koulukuntaa” eli niin sanotut Kantolan linja sekä Tenkasen linja<sup>289</sup>. Näiden

---

<sup>288</sup> Nikander 2007, s. 34. Havainto on sinänsä jo vanha, sillä arviointikäytännön epäyhtenäisyyteen ja jopa toimitusinsinöörikohtaisuuteen viittaa myös Tenkanen (1983, s. 259) väitöskirjassaan.

<sup>289</sup> Hatunen 2008, s. 55.

rinnalla oli nyt jo hävinnyt ns. joutomaalinja, joka tarkoitti sitä, että vesijätöt arvioitiin lähinnä joutomaan arvoisiksi<sup>290</sup>. Vesijätöjen arvioiminen joutomaaksi oli perinteinen vesijätöjen arviointitapa, joka juontaa juurensa aikaan, kun ranta-alueilla ei nähty juurikaan virkistysarvoa, jolloin vesijätöt olivat laadusta riippuen joutomaan tai metsämaan asemassa. Nytemmin tämän linjan mukainen vesijätöjen arvioiminen on hävinnyt ilmeisesti kokonaan toimituskäytännöstä ainakin mitä tulee rantarakennuspaikkoihin tapahtuviin lunastuksiin.

Kantolan linja on saanut nimensä Maanmittaushallituksen toimistopäälliköltä, myöhemmältä osastopäälliköltä maanmittausneuvos Jorma Kantolalta, joka ajoi 1970-luvun lopulla sitä linjaa, että vesijätöjen arvioinnin tulisi perustua samanhintaisuusperiaatteeseen, eli että vesijätö tulisi arvioida neliöhinnaltaan samanhintaiseksi lunastajakiinteistön neliöhinnan kanssa periaatteessa riippumatta vesijätön laadusta tai muista vastaavista tekijöistä. Kantolan linja sai jo 1970 -luvulla kritiikkiä kentältä, mutta siitä tuli Maanmittaushallituksen virallinen linja Kantolan virkauran loppuun saakka eli 1990-luvun alkupuolelle saakka. Tämän linjan mukaisesti Maanmittaushallitus mm. antoi lausuntoja korkeimmalle oikeudelle vesijätön lunastuskorvauksia koskien. Korkeimman oikeuden linja alkoi pikkuhiljaa siirtyä kohti samanhintaisuusperiaatetta.<sup>291</sup>

Tenkasen linja on saanut nimensä tekniikan tohtori Aulis Tenkaselta, joka käsitteli vesijätöjen arvon määrittämistä vuonna 1983 hyväksytyssä väitöskirjassaan: Ranta-alueiden, erityisesti lomatonttien lisäalueiden arviointi vesijätöjen lunastuksissa<sup>292</sup>, joka on eittämättä merkittävin aiheita käsitellyt tieteellinen tutkimus. Arviointiopillisessa väitöskirjassaan Tenkanen päätyi siihen lopputulokseen, että rantarakennuspaikkaan liitettävän vesijätön yksikköhinta tulisi olla vajaa puolet rantarakennuspaikan yksikköhinnasta, huomioiden kuitenkin esim. vesijätön ominaisuuksista johtuvan vaihtelun. Taustalla oli ajatus oikeudenmukaisesta voitonjaosta eli lunastuksen rantakiinteistölle tuottaman arvonnousun jakamisesta oikeassa (kohtuullisessa) suhteessa lunastajan ja luovuttajan välillä. Tenkanen muodosti tästä väitöskirjassaan matemaattisen voitonjakomallin oikeudenmukaisen voitonjaon

---

<sup>290</sup> Hiironen 2010, s. 5. - Varsinaisesti ei voida puhua koulukunnista tieteellisessä mielessä, mutta koulukunta termin käyttö selvittää ehkä parhaiten minkälaisesta ilmiöstä on kyse.

<sup>291</sup> Hatunen 2008, s. 55.

<sup>292</sup> Väitöskirja, kts lähdeluettelo: Tenkanen 1983.

määrittämiseksi<sup>293</sup>. Oikeudenmukaisena voitonjakosuhteena Tenkanen piti lunastetun vesijätön pinta-alan suhdetta lunastavan kiinteistön pinta-alaan.<sup>294</sup> Tenkasen voitonjakomalli voidaan luokitella markkinahintapohjaiseksi kohtuusharkintamenetelmäksi, jonka tyyppisen menetelmän Tenkanen näki oikeudenmukaiseksi ja kohtuulliseksi ratkaisuksi vesijätöjen kaksipuoleisesta monopoliasetelmasta johtuvaan (teoreettisen) yksikäsitteisen markkinahinnan puuttumiseen<sup>295</sup>. Väitöskirjassaan Tenkanen on ehdottanut korvauskäytännön yhtenäistämiseksi, että voitonjakomenetelmä yleisellä tasolla säädettäisiin laissa lisämaaksi lunastetavan vesijätön arviointimenetelmäksi<sup>296</sup>. Tenkasen tutkimustyö ei kuitenkaan näkynyt Maanmittaushallituksen lausuntokäytännössä Kantolan aikakaudella, mutta toimituskäytäntö alkoi lähestyä Tenkasen linjaa. Ilmeisesti kyse on siitä, että Tenkasen linjaa pidettiin kentällä enemmän perusteltuna ja oikeudenmukaisempana kuin Kantolan linjaa. Lopputulos kuitenkin oli, että vesijätöjen lunastuskorvausten arviointi oli ja pysyi epäyhtenäisenä, eikä mitään lunastusarviointia enemmän ohjaavia säädösmuutoksia tehty.<sup>297</sup>

Korkein oikeus antoi vuosina 1996 ja 2000 vesijätöiden lunastuskorvauksen määräämisen kannalta toistaiseksi merkittävimmät ennakkopäätökset<sup>298</sup>, joita käyn läpi tarkemmin myöhemmin. Lyhyesti todeten vuoden 1996 tuomiossa lausuttiin, että vesijätöiden yksikköhinta ei voi olla rantatontin hintatasolla vaan on sitä alhaisempi kun taasen vuoden 2000 tuomiossa huomioon piti ottaa vesijätöiden vastainen käyttömahdollisuus rantarakennuspaikan osana ja vesijätöiden lunastuskorvauksen neliöhinta oli tosiasiaassa sama kuin rantatontin neliöhinta. Vaikka ennakkopäätökset linjasivat merkittävästi vesijätöiden arviointiperusteita, niin ydinkysymys jäi ainakin perustelujen tasolla vaille vastausta, eli mikä olisi lunastavan rantarakennuspaikan yksikköhinnan suhde vesijätöiden yksikköhintaan. Ennakkopäätökset eivät siis ratkaisseet sitä oliko Kantolan vai Tenkasen linja oikea. Sen ennakkopäätökset kuitenkin

---

<sup>293</sup> Matemaattinen voitonjakomalli kokonaisuudessaan: Tenkanen 1983, s. 185 - 192

<sup>294</sup> Tenkanen 1983, s. 264 - 265 sekä Tenkanen 2011, s. 54 - 55

<sup>295</sup> Tenkanen 2008, s. 46. Väitöskirjassaan Tenkanen (1983, s. 264) piti tätä menetelmää parhaana tutkimistaan menetelmistä. Sinänsä Tenkanen (1983, s. 255) katsoi, että vesijätöiden arvioinnissa lopputulos ei tulisi olla yleisesti arvioiden kohtuuton, ja sen välttämiseksi voidaan tarpeen vaatiessa soveltaa loogista kohtuusharkintaa.

<sup>296</sup> Tenkanen 1983, s. 279. Juristin näkökulmasta on ehkä erikoista, että tutkimuksessa edes esitetään näin spesifiä muutosta lakiin, kun kyse on lähtökohtaisesti toimitusmiesten harkintavaltaan kuuluvista asioista. Kiinteistönmuodostamisoikeudessa on kuitenkin havaittavissa perinne, että lain tasolla säädetään aineellisoikeudellisista seikoista hyvinkin yksityiskohtaisesti, paikoin jopa kasuistisesti. Perinteen taustalla on alan insinööriluonteisuus, kun lainsäädännön pääasiallisina soveltajina ovat insinöörit, eivät juristit.

<sup>297</sup> Hatunen 2008, s. 55.

<sup>298</sup> KKO 1996:103 ja KKO 2000:38



ratkaisivat, ettei joutomaalinjaa ainakaan voitu pitää enää oikeana rantarakennuspaikan edustan vesijättöä arvioitaessa.

Maanmittauslaitoksessa huolestuttiin uudestaan 2000-luvulla vesijätön arvioinnin yhtenäisyydestä, ja asiaa selvittämään perustettiin Vesijätön arvo -projekti (työryhmä), jossa oli jäseninä Maanmittauslaitoksen parhaat arvioinnin asiantuntijat eri puolilta Suomea. Projektin tarkoituksena oli antaa erityisesti oikeuskäytäntöön eli lähinnä juuri vuosien 1996 ja 2000 korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiin sekä yleiseen arviointikäytäntöön perustuvat konkreettiset suositukset siitä, miten vesijätöt tulisi arvottaa vesijätön lunastuksissa<sup>299</sup>. Projekti päättyi erimielisenä, enemmistön kannattaessa Kantolan linjaa ja vähemmistön kannattaessa Tenkasen linjaa<sup>300</sup>. Projektin loppuraportti sai toimitusinsinöörien keskuudessa hyvin ristiriitaisen vastaanoton ja asiasta keskusteliin laajasti maanmittausalan ammattilehdissä. Asiaan liittyen julkaistiin myös muutama tieteellinen artikkeli, joissa kauppahintatutkimusten perusteella katsottiin Tenkasen linja oikeammaksi<sup>301</sup>. Lopputuloksena kaiken jälkeen oli se, että vesijätön lunastuskorvausten arviointikäytäntö jatkui ja jatkuu vieläkin epäyhtenäisenä, joskin ilmeisesti enemmistö toimitusinsinööreistä kannattaa arvioinnissa Tenkasen linjaa, joka koetaan enemmän oikeudenmukaiseksi. Tilanne on siis hyvin samanlainen kuin 1980-luvulla, paitsi että nyt yleisesti tunnustetaan, ettei vesijättöjä voida enää ainakaan joutomaina arvioida.<sup>302</sup>

Jotain kuitenkin muuttui Vesijätön arvo -projektin myötä, sillä havaintojeni mukaan toimituspöytäkirjoissa alettiin sen jälkeen yhä paremmin perustelemaan vesijätön lunastuskorvauspäätöksiä. Aiemmin varsin suuressa osassa vesijätönlunastustoimituksia ei lunastuskorvauspäätöstä perusteltu käytännössä mitenkään<sup>303</sup>. Tosin varmasti tähän on vaikuttanut myös samoihin aikoihin Maanmittauslaitoksessa alkanut toimitusarvioinnin laatus seuranta.

---

<sup>299</sup> Lahtinen ym. 2007, s. 1.

<sup>300</sup> Tämän tutkimuksen tekijä oli ns. kuunteluoppilaana paikalla projektin johtoryhmän ja projektiryhmän yhteisseminaarissa, jossa johtoryhmän enemmistö pitkän keskustelun jälkeen päätyi kannattamaan Kantolan mallia.

<sup>301</sup> Hiironen ja Peltola 2007 sekä Hiironen 2010.

<sup>302</sup> Hatunen 2008, s. 55.

<sup>303</sup> Lahtinen ym. 2007, s. 1.

### 5.4.3. Vuosien 1996 ja 2000 ennakkopäätökset<sup>304</sup>.

Vuosina 1996 ja 2000 korkein oikeus antoi viimeisimmät ja myös merkitykselliset ennakkopäätöksensä vesijätön lunastuskorvauksen arvioinnista. Kumpikin edusti perusteluiden tasolla samaa linjaa tuoden ilmi niitä arviointiperiaatteita, joita tulisi vesijätönlunastuskorvausta määrätessä seurata ja nuo arviointiperiaatteet muodostavat tällä hetkellä voimassa olevan oikeudellisen perustan vesijätön lunastuskorvauksen määräämiselle.

Tapauksessa *KKO 1996:103* kyse oli noin 0,16 ha:n suuruisen vesijätön liittämistä lomarakennuspaikkana käytettyyn Kuutila -nimiseen kiinteistöön. Kiinteistö sijaitsi Raahen kaupungin alueella noin 10 km Raahen keskustasta etelään. Kyse oli Pohjanlahden rantaan rajoittuvasta kiinteistöstä, jonka edustalla oli laadultaan kovapohjaista vesijätettä 5 - 30 metriä leveästi. Toimitusmiehet olivat arvioineet vesijätön yksikköhinnaksi 10 mk/m<sup>2</sup>, joka vastasi suurin piirtein toimitusmiesten arviota lunastavan rakennuspaikan arvosta lunastuksen jälkeen eli 10,44 mk/m<sup>2</sup>. Luovuttaja valitti päätöksestä maa- ja metsätalouden ministeriön vaatien lunastuskorvauksen korottamista 16 mk/m<sup>2</sup>. Maa- ja metsätalouden ministeriö katsoi, että toimitusmiesten käsitys lunastavan lomarakennuspaikan arvosta lunastuksen jälkeen oli väärä ja että oikea arvo olisi ollut 12,65 mk/m<sup>2</sup> ja tämän takia toimitusmiesten määräämä lunastuskorvaus ei vastannut täyttä korvausta. Siksi maa- ja metsätalouden ministeriö korotti lunastuskorvausta määräämällä vesijätön yksikköhinnaksi 15 mk/m<sup>2</sup> eli maa- ja metsätalouden ministeriö määräsi vesijätölle suuremman yksikköhinnan, kuin minkä arvioi lunastajakiinteistön yksikköhinnan lunastuksen jälkeen olevan.

Korkein oikeus myönsi lunastajille valitusluvan asiassa. Lunastajat vaativat valituksessaan vesijätön yksikköhinnan laskemista 10 mk/m<sup>2</sup>. Korkein oikeus hyväksyi valituksen ja laski yksikköhinnan lunastajien vaatimalle 10 mk/m<sup>2</sup> tasolle. Perusteluissaan korkein oikeus luettelee seuraavat vesijätön arviointiperiaatteet:

- 1) Vesijätön omistajalle eli luovuttajalle on määrättävä täysi korvaus.
- 2) Täyden korvauksen arvioimisen lähtökohtana on (viitaten tapaukseen *KKO 1978 II 123*) lunastettavan alueen arvo luovuttajan hallussa.

---

<sup>304</sup> Tutkimuksen tekijä on tutustunut näiden ennakkopäätösten osalta myös tuomioiden tapauskansioon korkeimmassa oikeudessa sekä maanmittausarkistoon arkistoituihin toimitusasiakirjoihin ark:tun 5:578 (1996 tapaus) ja 582:2002:8 (2000 tapaus), ja siksi tässä luvussa on esitetty myös sellaisia tietoja, joita ei ole tuomioihin kirjoitettu. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi yksityiskohtaisemmat kuvaukset vesijätön laadusta ja kiinteistöjen sijainnista.

- 3) Tämän arvon määrittämisessä on merkitystä myös vesijättöalueen käyttömahdollisuudella lunastavan kiinteistön yhteydessä, sikäli kun sen voidaan arvioida vaikuttavan alueen arvoon.

Noiden arviointiperiaatteiden perusteella korkein oikeus katsoi, että vesijättöaluetta ja lunastavaa tilaa voitiin käsitellä yhtenä kokonaisuutena, niin että arvioinnin perustaksi tuli ottaa vesijätön vastainen käyttömahdollisuus lomarakennuspaikan yhteydessä. Korkein oikeus hyväksyi maa- ja metsätalouden arvion lunastavan kiinteistön yksikköhinnasta lunastuksen jälkeen (12,65 mk/m<sup>2</sup>), mutta totesi että koska vesijättö ei yksinään muodostanut omarantaista rakennuspaikkaa, jää vesijätön yksikköhinta lomarakennuspaikan yksikköhintaa alemmaksi. Tältä pohjalta arvioiden on hintaan vaikuttavina tekijöinä otettava huomioon vesijätön hyvä laatu kovapohjaisena maana sekä voimassa olevan yleiskaavan varaus alueen käyttämisestä rantarakentamiseen. Näillä perusteilla korkein oikeus päätyi pitämään oikeana yksikköhintana 10 mk/m<sup>2</sup> ja muutti tältä osin maa- ja metsätalouden tuomiota.

Korkein oikeus ei tuomiossaan korostanut arviointiperiaatteita numeroimalla niitä, kuten olen edellä tehnyt, mutta olen halunnut painottaa tässä mielestäni tämän vuoden 1996 ennakkopäätöksen kovaa ydintä eli korkeimman oikeuden näkemyksen mukaisia vesijätön arviointiperiaatteita. Loppu osa tuomiosta on enemmänkin sitä, miten noiden yleisten periaatteiden perusteella johdetaan yksittäistapauksellinen vesijätön yksikköhinta. Tähän väliin mahtuu yleisistä periaatteista johdettuja alemman tason osittain tapauskohtaisia arviointiperiaatteita, kuten se että 1) vesijättöjä ja kiinteistö käsitellään yhtenä kokonaisuutena, 2) vesijätön arvo jää ei-itsenäisenä rakennuspaikkana itsenäisen lomarakennuspaikan yksikköhintaa alemmaksi ja 3) hintaan vaikuttaa myös vesijätön laatu ja kaavoitustilanne. Korkeimman oikeuden päättelyketju kulkee siis yleisestä yksityiseen varsin asianmukaisella tavalla ker- toen selvästi, mitkä periaatteita tulisi vesijätön lunastuskorvausta määrättäessä ottaa huomioon ja miten näistä periaatteista voidaan asianmukaisesti johtaa alemman tason periaatteiden kautta yksittäinen lunastuskorvausratkaisu. Kokonaisuutena korkeimman oikeuden peruste- luja voidaan pitää varsin onnistuneina, varsinkin ottaen huomioon sen, että yleensä ennakkopäätöksillä ei ole tarkoituksaan pyrkiä yksityiskohtaisesti ohjaamaan toimitusmiesten (tai tuomioistuinten) harkintavaltaa avoimin säännöksin säädellyissä asioissa, vaan enemmänkin antamaan harkintavallalle rajat sekä konkretisoimaan avoimen säännöksen sisältöä antamalla periaatteita, joiden mukaisesti harkintaa tulisi suorittaa. On nimittäin hyvä muistaa,

että vaikka toimitusmiehillä on lunastuskorvausta määrätessään harkintavaltaa, on harkintavalta sidottua oikeusharkintaa, ei tarkoituksenmukaisuusharkintaa.

Neljä vuotta myöhemmin vuonna 2000 korkein oikeus antoi toisen vesijätön lunastuskorvausta koskevan ratkaisun. Taustaksi todettakoon, että vuoden 1996 tapaus perustui jakolain säännöksiin kun taas vuoden 2000 tapaus perustui 1.1.1997 voimaan tulleen kiinteistönmuodostamislain säännöksiin. Vuoden 2000 tapauksessa toimitusmiesten korvauspäätös tehtiin ja toimitus lopetettiin kesäkuun alussa 1997 eli vain noin puoli vuotta kiinteistönmuodostamislain voimaantulon jälkeen<sup>305</sup>.

Tapauksessa *KKO 2000:38* kyse oli noin 0,38 ha:n suuruisen vesijätön lunastamisesta Pattijoen kunnan eli nykyisen Raahen kaupungin alueella sijainneeseen Tipotie -nimiseen kiinteistöön. Kiinteistö sijaitsi noin 10 km Raahen keskustasta pohjoiseen. Kyse oli Pohjanlahden rantaan rajoittuvasta kiinteistöstä, jonka edustalla oleva vesijättö oli alavaa hietikkoa eli kyseessä oli hiekkaranta. Alueella oli voimassa rantakaava, joka ei käsittänyt vesijättöalueita. Rantakaavassa Tipotien tilan alue oli jaettu niin, että osa siitä oli määrätty lomarakennuspaikaksi ja osa puistoalueeksi. Vesijätöstä sijaitsi lomarakennuspaikan edustalla 0,1 ha ja puistoalueen edustalla loput eli noin 0,28 ha. Vesijätön leveys oli lomarakennuspaikan edustalla 10 -30 m ja puistoalueen edustalla 10 - 80 m. Toimitusinsinööri arvioi lomarakennuspaikan yksikköhinnaksi vesijätön lunastuksen jälkeen 15 mk/m<sup>2</sup>, jonka hän määräsi vesijätön yksikköhinnaksi lomarakennuspaikan kohdalla. Puistoalueen yksikköhinnaksi lunastuksen jälkeen toimitusinsinööri arvioi 2 mk/m<sup>2</sup>, jonka hän määräsi vesijätön yksikköhinnaksi puistoalueen kohdalla. Lunastajat valittivat lomarakennuspaikan kohdalla olevan vesijätön hinnoittelusta maa-oikeuteen vaatien lunastuskorvauksen laskemista lomarakennuspaikan kohdalla 2 mk/m<sup>2</sup>. Maa-oikeus yhtyi tuomiossaan toimitusinsinöörin perusteluihin, ja hylkäsi valituksen.

Korkein oikeus myönsi lunastajille valitusluvan ja valituksessaan he toistivat maa-oikeudessa esittämänsä vaatimukset eli he vaativat lunastuskorvauksen laskemista lomarakennuspaikan kohdalla 2 mk/m<sup>2</sup>. Korkein oikeus hylkäsi valituksen ja pysytti maa-oikeuden ja siis myös toimitusinsinöörin ratkaisun eli lunastuskorvauksen yksikköhintana pysyi 15 mk/m<sup>2</sup>. Korkein oikeus perusteli ratkaisuaan aika pitkälle samantapaisesti kuin vuoden 1996

---

<sup>305</sup> Yleensä koko valitusketjun läpi käyminen korkeimpaan oikeuteen saakka kestää maa-oikeusasioissakin vuosia. Esimerkiksi vuoden 1996 ennakkopäätösasiassa toimitusmiehet lopettivat toimituksen syyskuussa 1993.

ratkaisua, joskin jonkin verran eri sanoilla. Ensin korkein oikeus siteerasi kiinteistönmuodostamislain 200 §:ää, jonka mukaan lunastettava omaisuus arvioidaan ensisijaisesti kauppavaston mukaan ja jos se ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, niin sitten voidaan käyttää kustannus- tai tuottoarvoa. Edelleen korkein oikeus toteaa, että kiinteistönmuodostamislain esitöiden<sup>306</sup> mukaan kiinteistönmuodostamislain arviointiperusteet ovat samat kuin lunastuslaissa.

Tarkasteltuaan näin ensin sovellettavia säännöksiä, korkein oikeus aloittaa varsinaisen kannanottonsa asiaan. Korkein oikeus toteaa, että täyttä korvausta arvioitaessa ei lunastuksen ajankohdan mukainen vesijätön käyttötarkoitus ole ratkaiseva vaan on otettava huomioon sellainen vesijätön vastainen käyttömahdollisuus, jonka voidaan katsoa vaikuttavan vesijätön arvoon. Korkein oikeus jatkaa, että vesijättöalueen lunastamisella lunastajatilasta muodostuu yhtenäinen omarantainen rakennuspaikka ja tämän vuoksi arvioinnissa on voitu käsitellä vesijättöaluetta ja lunastajatilaa yhtenä kokonaisuutena, siten että arvioinnin perustaksi voidaan ottaa vesijätön vastainen käyttötarkoitus lunastajatilalla yhteydessä. Lopuksi johtopäätöksenä korkein oikeus toteaa, että näin arvioitaessa vesijätön lunastuskorvausta kauppa-arvomenetelmällä, voidaan lähtökohdaksi ottaa lomarakennustonttien käypä arvo siten kuin toimituksessa ja maa- ja metsätaloudessa on tapahtunut ja näin määritelty korvaus vastaa kiinteistönmuodostamislain 200 §:n mukaista täyttä korvausta luovuttajan menetyksistä. Ja kun vielä lunastajat eivät ole valituksessaan esittäneet mitään selvitystä siitä, miksi yksikköhintaa olisi tullut alentaa, korkein oikeus hylkäsi valituksen ja pysytti toimitusmiesten ja maa- ja metsätalouden määräämän vesijätön yksikköhinnan 15 mk/m<sup>2</sup>.

Korkein oikeus perusteli nyt ratkaisuaan selvästi suppeammin kuin vuoden 1996 tapauksessa. Tuomiosta voidaan kuitenkin löytää samat yleisperiaatteet kuin vuoden 1996 ratkaisusta eli, että vesijätöstä tulee määrätä täysi korvaus, joka arvioidaan sen mukaan, mikä arvo alueella on luovuttajan hallussa ja tähän arvoon vaikuttaa vesijätön vastainen käyttötarkoitus esimerkiksi lomarakennuspaikan osana. Lisäksi tuomiosta löytyy johdettu eli alemman tason periaate siitä, että vesijättö ja lunastajatilalla voidaan arvioida yhtenä kokonaisuutena. Tässä tapauksessa tarkasti ottaen yhtenä kokonaisuutena arvioitiin rakennuspaikaksi kaavoitettu osa lunastajatilalla ja sen edustalla oleva vesijättö, josta havaitaan tärkeä tarkennusperiaatteeseen: Ratkaisevaa on käyttöyksikkökohtaisuus eli yhtenä kokonaisuutena voidaan

---

<sup>306</sup> HE 227/1994, 200 §:n yksityiskohtaiset perustelu

arvioida se osa tilaa ja sen edustalla olevaa vesijättöä, jotka muodostavat yhden käyttöyksikön. Jos käyttöyksikkö muodostuu useista kiinteistöistä ja niiden edustalla olevista vesijätöistä, niin nämä kaikki muodostavat yhdessä sen kokonaisuuden, joka arvioidaan yhtenä. Käyttöyksiköllä tarkoitetaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perustein muodostettua yhden tai useamman kiinteistön tai kiinteistön osan muodostamaa taloudellista kokonaisuutta<sup>307</sup>.

Sen sijaan korkeimman oikeuden tuomiosta ei löytynyt vuoden 1996 tuomioon kirjoitettuja alemman tason periaatteita siitä, että vesijätön ominaisuudet ja kaavoitus tulee ottaa huomioon ja että koska vesijättö ei muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa, sen arvo jäisi vesijätön ja lunastajatilanteen muodostamaa kokonaisuutta alemmaksi. Ensiksi mainitusta seikasta on todettava, että sen poisjäänti tuomiosta on todennäköisesti johtunut puhtaasti siitä, että vesijätön laatua ja kaavoitustilannetta ei poikkeuksellisesti tarvinnut ottaa huomioon kauppahinta-arvoa korjaavana tekijänä. Toimitusinsinööri nimittäin pystyi keräämään arvioinnissa tarvittavan kauppahinta-aineiston samalta kaava-alueella sijaitsevista kiinteistöistä, joiden edustalla oli samantyyppistä vesijättöä. Tämä on arvioinnissa poikkeuksellinen ihan tilanne, jonka takia vesijätön laatua ja kaavoitustilannetta ei tarvinnut erikseen ottaa huomioon, koska niiden vaikutus sisältyi jo arvion perustana oleviin vertailukaappoihin. Jälkimmäisen seikan poisjäänti taas johtui yksinkertaisesti siitä, että tuomiossaan korkein oikeus ei arvioinut vesijätön yksikköhintaa vesijätön ja lomarakennuspaikan muodostamaa kokonaisuutta alemmaksi vaan samanhintaiseksi, kuten toimitusinsinööri ja maa-oikeus tekivät. Tämä seikka on se iso ero vuoden 1996 ja 2000 tuomioissa, joka aiheutti maanmittarikunnassa epätietoisuutta siitä, millä hintasuhteella vesijättöjä tulisi arvioida. Vuoden 2000 tuomion kohdalla maanmittarikunnassa jopa mietittiin, onko korkein oikeus jotenkin muuttanut linjaansa siten vuoden 1996 tuomion. Sillä vaikka se ei tuomioiden perusteluissa mitenkään näkyntykään, niin vuoden 2000 tuomion lopputulos vastasi Kantolan linjaa kun taas vuoden 1996 tuomion lopputulos vastasi enemmänkin Tenkasen linjaa<sup>308</sup>.

---

<sup>307</sup> Vitikainen 2014, s. 6.

<sup>308</sup> Tenkanen (2011, s. 61) toteaa voitonjakomalliinsa perustuen, että vuoden 1996 tuomion lopputulos tuotti jonkin verran käypää hintaa korkeamman hinnan, jota voidaan perustella satunnaisvaihtelulla, mutta vuoden 2000 tuomion lopputulos tuotti olennaisesti käypää hintaa korkeamman korvauksen.

#### 5.4.4. Ennakkopäätösten vertailua ja johtopäätöksiä

Vuosien 1996 ja 2000 ennakkopäätökset ovat pääosin hyvin samantyyppisiä. Kummassakin tuomiossa on esitetty, vaikkakin vähän eri sanoin, pääsääntöisesti samat lunastuskorvauksen arviointiperiaatteet. Itse asiassa ennakkopäätösten kohteet ovat fyysisesti hyvin lähellä toisiaan. Kummatkin kohteet sijaitsivat Pohjanlahden rannikolla nykyisen Raahen kaupungin alueella linnuntietä vain noin 20 km päässä toisistaan Raahen kaupungin keskustan etelä- ja pohjoispuolella. Tätä on pidettävä erikoisena, koska Suomessa tunnetusti riittää sekä meren rantaviivaa että järvien rantaviivaa kuin myös vesijättöjä kummankin tyyppisissä kohteissa. Kohteiden valintaa ei voitane pitää sattumana, vaan ilmeisesti korkeimman oikeuden tarkoitus oli antaa uusi ennakkopäätös kohteesta joka fyysisiltä sijainniltaan ja fyysisiltä ominaisuuksiltaan olisi mahdollisimman samanlainen. Esimerkiksi koska kyseessä oli kummassakin tapauksessa maannousemavesijättö, ovat ne lähtökohtaisesti lähes aina kohtuullisen kovapohjaisia, toisin kuin järvien vesijätöt, jotka ovat muodostuneet joko vedenpinnan laskun tai vesistön umpeenkasvun seurauksena.

Toinen erikoinen seikka on siinä, että ennakkopäätökset on annettu ajallisesti varsin lähellä toisiaan eli korkein oikeus on vain noin kolmen vuoden jälkeen ottanut samantyyppisen asian ratkaistavakseen ja antanut siitä ennakkopäätöksen. Sinänsä joskus korkein oikeus saattaa antaa nopeaan tahtiin samasta aihepiiristä useita eri ratkaisuja, kun oikeuskäytäntö vaatii merkittävää ohjausta tai yhtenäistämistä, mutta silloinkin yleensä ennakkopäätökset ovat sen verran erilaisia, että ne kattavat muutamia erilaisia esimerkkitalanteita asiasta. Koska vuoden 2000 tuomiossa korkein oikeus hyväksyi vesijätön yksikköhinnaksi saman minkä oli arvioitu olevan vesijätön ja lunastavan lomarakennuspaikan yksikköhinta lunastuksen jälkeen vaikka vesijättö ei muodostanut itsenäistä rakennuspaikkaa, on maanmittaripiireissä vakavasti myös pohdittu sitä, muuttiko korkein oikeus jotenkin vuoden 1996 tuomion mukaista linjaansa.

Kysymys sinänsä on hyvä, mutta siinä on unohdettu miettiä sitä, miksi korkein oikeus antoi asiassa nimenomaan ennakkopäätöksen, vaikka edellisestä oli vain neljä vuotta. Korkein oikeus ei tunnetusti perustele valituslupapäätöksiään, mutta tuomion perustelujen ja muiden seikkojen perusteella asiaa voidaan pohtia. Korkein oikeus antaa valituslupia joko ennakkopäätösperusteella, purkuperusteella, tai muun painavan syyn perusteella. Kun ennakkopäätöstä lukee, ei siitä selviä mitään sellaista seikkaa, että valituslupa olisi myönnetty muulla perusteella kuin ennakkopäätösperusteella. Sitä paitsi jos valituslupa on annettu

muulla kuin ennakkopäätösperusteella, tällaista tuomiota ei kovin todennäköisesti julkaista ennakkopäätöksenä vaan se annetaan todennäköisesti julkaisemattomana ratkaisuna. Voidaan siis lähteä siitä, että vuoden 2000 tapauksessa valituslupa on hyvin suurella todennäköisyydellä annettu ennakkopäätösperusteella. Tällöin pitää miettiä, mikä on ollut se ennakkopäätöskysymys, jonka takia lupa on myönnetty, vaikka edellisestä ennakkopäätöksestä on vain muutamia vuosia. Vastaus on mielestäni löydettävissä vuoden 2000 tuomion perustelujen alkupuolelta, jossa korkein oikeus siteeraa uutta kiinteistönmuodostamislakia ja sitten vahvistaa sen, että vanhaan jakolakiin perustuneen vuoden 1996 tuomion lunastusarviointiperiaatteet ovat voimassa myös uuden lain aikana. Varmistuksen asiaan saa lunastajien valituslupahakemuksesta, jossa valitusluvan myöntämistä on perusteltu nimenomaan kiinteistönmuodostamislain voimaantulolla ja esitetty väite, että arviointiperusteet olivat jotenkin muuttuneet uuden lain myötä<sup>309</sup>.

Siksi voidaan pitää hyvin todennäköisenä, että korkeimman oikeuden tarkoituksena on vuoden 2000 ennakkopäätöksellä ollut vahvistaa, että vesijätön lunastuksen arviointiperusteissa ei ole tapahtunut muutosta kiinteistönmuodostamislain voimaantulon myötä. Tämä tarkoittaa myös sitä, että lähtökohtaisesti jakolain aikana annetut vesijätön lunastuskorvausta koskevat ennakkopäätökset ovat kelvollisia. Näin tulkiten, voidaan katsoa, että vuoden 1996 ja 2000 tuomioiden periaatteelliset erot, kuten vesijätön yksikköhinnan ja rantatontin yksikköhinnan suhteen muuttuminen, ovat oikeudellisessa mielessä vain näennäisiä ja johtuneet tapausten yksityiskohtien eroista. Sillä vaikka tapaukset ovat fyysisestikin monessa mielessä hyvin samankaltaisia, niin ne eivät silti ole samat. Kyse on kiinteistömarkkinoiden perusteesta, jonka mukaan myyjällä on aina tietynlainen monopoliasema, koska kukaan muu ei voi myydä täsmälleen samanlaista kiinteistöä, koska mikä tahansa muu kiinteistö eroaa aina vähintään sijainniltaan.

Toinen asia joka on hyvä ymmärtää, kun vuosien 1996 ja 2000 tapauksia vertailee, on se, että kyse on muutoksenhausta ja ratkaistavana on seikka, jossa ensimmäisen aseteen ratkaisijalla eli toimitusinsinöörillä, on ollut lain suomaa oikeudellista harkintavaltaa ja kyse ei ole ollut mistään mustavalkoisesta joko - tai tilanteesta. Tällaisissa tapauksissa muutoksenhakutuomioistuimen tulisi mielestäni lähtökohtaisesti kunnioittaa alemman instanssin

---

<sup>309</sup> Ennakkopäätöksen KKO 2000:38 valituslupahakemus ja valitus, jotka ovat saatavissa korkeimman oikeuden kirjaamosta.



tuomiota ja olla puuttumatta harkintavallan yksityiskohtiin. Avointen ja harkinnanvaraa sisältävien säännösten kohdalla muutoksenhakutuomioistuimen tulisi puuttua vain tapauksiin, joissa sen mielestä alempi instanssi on ylittänyt harkintavallan rajat tai ratkaisua rasittaa joku muu selvä virheellisyys. Näin varsinkin kun kyse on korkeimmasta oikeudesta.<sup>310</sup> Siten on mahdollista, että vuoden 2000 tapauksessa korkeimmassa oikeudessa ei ehkä ole kovin tarkkaan mietitty onko vesijätön yksikköhinta absoluuttisen oikea vaan, että onko lunastuskorvaus pysynyt harkintavallalle vuoden 1996 tuomiossa mainittujen vesijätön lunastusperiaatteissa rajoissa. Tätä tulkintaa tukee myös se, että vuoden 2000 tuomiossa on nimenomaisesti mainittu, että lunastajat eivät ole esittäneet mitään näyttöä siitä, miksi lunastuskorvausta tulisi alentaa.

Sinänsä loppuen lopuksi tuomioiden hintasuhde, eli vesijätön yksikköhinnan suhde lunastavan lomarakennuspaikan yksikköhintaan lunastuksen jälkeen, ei kovin paljon vaihtele. Kun vuoden 2000 ennakkopäätöksessä hintasuhde oli 100 % eli vesijätön yksikköhinta oli yhtä suuri kuin lunastavan lomarakennuspaikan yksikköhinta, niin vuoden 1996 tuomiossa se oli 80 %, kun vesijätön yksikköhinnaksi määrättiin 10 mk/m<sup>2</sup> kun lunastavan lomarakennuspaikan yksikköhinnaksi arvioitiin 12,65 mk/m<sup>2</sup>. Vuoden 1996 ennakkopäätöksessä maa-oikeuden tuomion mukainen hintasuhde oli lähes 120 % eli vesijätön yksikköhinta oli korkeampi kuin lunastavan kiinteistön yksikköhinta, ja sitä voidaan pitää sekä vuoden 1996 ennakkopäätöksen että myös vuoden 2000 ennakkopäätöksen valossa selvästi ylihinnoiteltuna ja siten harkintavallan rajat ylittävänä.

Johtopäätöksenä voidaan katsoa, että vesijätön arviointiperusteiden tasolla vuoden 1996 ja 2000 ennakkopäätökset ovat yhteneviä vaikka yksityiskohdista johtuen, niiden lopputulos poikkeaa jonkin verran toisistaan. Niitä ei pidä tulkita vastakkaisesti vaan toisiaan täydentävästi, joskin on todettava, että vuoden 1996 ennakkopäätöksessä korkeimman oikeuden argumentointi on ollut selvempää ja sieltä on helpommin löydettävissä korkeimman oikeuden lunastusarviointiperiaatteet vesijätöille, joita voidaan pitää eräänlaisina toimitusmiesten harkintavallan raameina.

---

<sup>310</sup> Tenkanen 2008, s. 48, jossa on todettu, ettei korkein oikeus ole yleensä puuttunut toimitusmiesten kohtuusharkinnan yksityiskohtiin.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä tutkittaessa ja niistä johtopäätöksiä tehtäessä onkin ymmärrettävä, että ennakkopäätöksissä on kyse oikeudellisesta ratkaisutoiminnasta ja siksi niitä tulkittaessa on huomio kiinnitettävä argumentointiin eli tuomion perusteluihin, ei tuomion tuomilauselmasta ilmenevään lopputulokseen. Tämä seikka, jota voitaneen pitää itsestään selvänä juristeille, ei ole niin selvä insinöörikoulutuksen saaneille maanmittareille, mikä on näkynyt tuomioista tehdyissä johtopäätöksissä ja niistä käydyssä keskustelussa.

Mutta voidaanko korkeimman oikeuden ennakkopäätöksistä päätellä mitään vesijätön yksikköhinnan ja lunastajakiinteistön lunastuksen jälkeisen yksikköhinnan hintasuhteesta vai jääkö asia leijumaan pelkästään tuomioissa mainittujen vesijätön lunastusperiaatteiden tasolle? Eli antaako ennakkopäätökset mitään eväitä siihen, tulisiko vesijätöt arvioida Kantolan vai Tenkasen linjan mukaan. Vastaan tähän varovaisen myöntävästi. Vuoden 1996 ennakkopäätöksessä kyse oli laadultaan hyvästä, kovapohjaisesta vesijätöstä ja hintasuhte oli 80 % ja vuoden 2000 ennakkopäätöksessä mahdollisesti vielä paremmasta vesijätöstä, koska kyseessä oli hiekkaranta, ja tällöin hintasuhte oli 100 %. Vesijätön syvyys ja muoto olivat kummassakin ennakkopäätöksessä varsin yhtenevät. Ennakkopäätöksistä voidaan tehdä sellainen johtopäätös, että hyvälaatuisien, kovapohjaisien vesijätön hintasuhte on noin 80 % ja erityisestä syystä, kuten erityisen hyvän vesijätön kohdalla, voi hintasuhte olla korkeampikin aina 100 % saakka. Samalla logiikalla voidaan katsoa, että jos vesijätön laatu on vuoden 1996 tapausta huonompi, niin hintasuhtekin on alhaisempi.

Mikä on sitten hintasuhteen alaraja eli mikä olisi hintasuhte, jos arvioitavana on vesistön umpeenkasvun kautta syntynyt hyvin alava ja pehmeä vesijättö eli kyse on soistuvasta rannasta? Tähän kysymykseen ei ennakkopäätöksistä löydy ratkaisua em. päättelyketjulla. Asiaa on pohdittava ennakkopäätösten antamien lunastusperiaatteiden valossa. Yksi tällainen periaate on se, että vesijättöä arvioitaessa on otettava huomioon vesijätön vastainen käyttötarkoitus lunastavan kiinteistön yhteydessä eli lomarakennuspaikkaan vesijättöä lunastaessa lomarakennuspaikka ikään kuin säteilee arvoaan myös vesijätölle. Säteilyvaikutus ei ole lähtökohtaisesti kiinni vesijätön laadusta, vaan lunastavan kiinteistön käyttötarkoituksesta, jolloin huonolaatuisellakin vesijätöllä on lomarakennuspaikkaan liitettäessä vähintään tämä ”säteilyarvo”. Siksi lomarakennuspaikkaan lunastettavan huonolaatuisenkin vesijätön arvo ei voi olla kuinka alhainen tahansa. Toisaalta rannan huono laatu, vaikka se olisikin

tilaan kuulumatonta vesijättöä, vähentää myös itse lomarakennuspaikan arvoa, ja on varotettava, ettei rannan huono laatu vaikuta arviointiin kaksinkertaisesti ensin lomarakennuspaikan yksikköhinnassa ja sitten uudestaan alhaisena hintasuhteena. Sinänsä ranta-alueilla voidaan katsoa olevan myös itsenäistä virkistysarvoa, mutta sen voidaan katsoa sisältyvän lomarakennuspaikan arvoon, eikä sitä siten tarvitse ottaa huomioon hintasuhdetta laskettaessa<sup>311</sup>. Johtuen erityisesti tuosta ”säteilyarvosta” en katsoisi huononkaan vesijätön voivan olla hintasuhteeltaan alle 50 %, joskin tämä käsitykseni perustuu puhtaasti kokemusperäiseen harkintaan ilman mitään erityisiä perusteluja.

Loppuen lopuksi on vain todettava Hatusen tapaan<sup>312</sup>, että olisi hyvä jos korkein oikeus antaisi vielä yhden ennakkopäätöksen asiasta, jossa olisi kyse lomarakennuspaikkaan liitettävästä huonolaatuisesta sisämaa-alueen vesijätöstä, jolloin toivottavasti saataisiin selville jotain vesijätön hintasuhteen alarajasta. Sitä ennen puhe huonolaatuisen vesijätön arvosuhteesta oikeudellisessa mielessä on lähinnä spekulointia, varsinkin kun ennakkopäätösten mukainen korkeimman oikeuden linja näyttäisi olevan ainakin muutamia kymmeniä prosentteja suurempi kuin Tenkasen linja, mutta toisaalta kuitenkin alempi kuin Kantolan linja.

---

<sup>311</sup> Jos kyse on muusta kuin lomarakennuspaikkaan liitettävästä vesijätöstä voi virkistysarvolla olla pieni korottava vaikutus vesijätön yksikköhintaan.

<sup>312</sup> Hatunen 2008, s. 55.

## 6. Yhteenveto

Tässä opinnäytetyössä on pyritty käymään kattavasti läpi vesijättöjen kiinteistönmuodostamisoikeudellisia kysymyksiä ja tutkimuksen alussa esitettyihin tutkimuskysymyksiin on pyritty löytämään vastaukset. Lopputuloksena on syntynyt eräänlainen kiinteistönmuodostamisoikeudellinen yleisesitys vesijätöistä, joka oli tämän tutkimuksen tarkoitus.

Vesijättöjen erityislaatuisuus kiinteistöjärjestelmän osana perustuu siihen, että kiinteistöjärjestelmä on perustunut maa- ja vesialueiden erotteluun siten, että maa-alueet pyrittiin isojaossa jakamaan yksityisomistukseen kun taas vesialueet jätettiin yhteisomistukseen. Tällöin isojaon tai muun vesi- ja maa-alueen omistuksen erottavan toimituksen ajankohdan mukainen rantaviiva muodostui luonteeltaan pysyväksi kiinteistörajaksi. Jos vesialue myöhemmin muuttuu maa-alueeksi eli syntyy vesijättöä, niin siitä seuraa usein käytännöllisiä ongelmia rantojen käyttöön, koska kiinteistöraja ei tällöin automattisesti muutu. Tämä tarkoittaa, että vesijätön muodostumisen seurauksena entisen rantakiinteistön ja nykyisen vesialueen väliin jää vesialueen omistajalle, eli yleensä yhteisen alueen osakaskunnalle, kuuluva maa-alue ja vanha rantakiinteistö menettää rantayhteytensä. Erityisesti kun puhutaan rantaan rajoittuvasta loma-asutuksesta, on sekä kiinteistön arvon että käytön kannalta hyvin oleellista rajoittuuko lomarakennuspaikkakiinteistö rantaan vai onko välissä mahdollisesti toiselle kuuluvaa vesijättöä. Vesijätöstä rantojen käytölle aiheutuvien ongelmien ratkaisemiseksi on kiinteistönmuodostamislaisissa säädetty mahdollisuus vesijättöjen pakkolunastukseen.

Kiinteistönmuodostamisoikeudellisesti vesijättöihin liittyy monia mielenkiintoisia piirteitä, kuten se mitä vesijättö oikeudellisesti on ja miten sen rajat määräytyvät. Ensin mainittuun kysymykseen liittyy läheisesti vesijättöjen oikeudellinen luokittelu yhteiseen, yksityiseen ja erilliseen vesijättöön sekä se miten vesijättö voi menettää oikeudellisessa mielessä vesijätön luonteensa eli muuttua vanhaksi maaksi. Tällä kaikella on merkitystä erityisesti vesijättöjen lunastuksen kannalta, koska vesijätön lunastuksen luonnollinen perusedellytys on se, että lunastuksen kohteena on kiinteistönmuodostamisoikeudellisessa mielessä vesijättö. Vesijättöjen oikeudellinen määrittely sekä vesijättöjen vanhan maan puoleinen raja, kun otetaan huomioon eri vesijättöluokkien erityispiirteet, ei ole mikään triviaali kysymys, vaan siihen vastatakseen on pureuduttava monisatavuotisen kiinteistö- ja maanomistusjärjestelmämme historiaan. Vesijättöjen vesialueen puoleinen raja taasen linkittyy vahvasti

yleisen vesilainsäädännön paikoin hyvin monimutkaiseen vesialueen rajan sääntelyyn. Näitä seikkoja olen tässä työssäni kattavasti pyrkinyt selvittämään.

Näissä kahdessa seikassa näenkin tämän tutkimuksen kaksi keskeistä tulosta eli analyysin vesijätöjen luokittelusta ja määrittelystä sekä analyysin vesijätön rajoista suhteessa vanhaan maahan ja vesialueeseen. Kolmantena keskeisenä tuloksena näen analyysin vesijätön lunastuksesta ja varsinkin analyysin lunastusedellytyksistä sekä lunastussäännösten suhteesta omaisuudensuojaan. Kokonaisuutta täydentää oikeudellisesta näkökulmasta tehty analyysi vesijätön lunastuskorvausten määrittelemisestä.

Vesijätön lunastustoimitus on siinä mielessä erikoinen toimitus, että kyse on pakkolunastuksesta yksityiseen tarpeeseen, jonka takia on pitänyt säätää perustuslainsäätämisyjärjestyksessä vesijätön lunastuksen mahdollistava valtuuslaki. Laki on perusteiltaan säädetty jo 60-luvulla, jolloin Suomi ei ollut sitoutunut samalla tavalla kansainväliseen ihmisoikeusjärjestelmään kuin nykyään. Siksi katsoin tarpeelliseksi selvittää, sisältääkö vesijätön lunastussäännöstö ongelmia suhteessa merkitykseltään tärkeimpään asiaa käsittelevään ihmisoikeussopimukseen eli Euroopan ihmisoikeussopimukseen. Ilmeni ettei ongelmia tässä suhteessa ollut. Asiaa olisi tietysti voinut käsitellä laajemminkin myös muiden ihmisoikeussopimusten kannalta, mutta tutkimuksen jo nykyisen laajuuden takia se ei ollut mahdollista. Siinä olisi kuitenkin aineksia vähintään tieteelliseen artikkelin kirjoittamiseen. Koska vesijätön lunastusedellytykset on ripoteltu eri pykäliin kiinteistönmuodostamislaisissa, jonka takia tässä tutkimuksessa pyrittiin tekemään yhtenäinen esitys ja analyysi vesijätöjen lunastusedellytyksistä ja niiden keskinäissuhteesta.

Erityisen mielenkiintoinen kysymys vesijätön lunastuksissa on vesijätöjen lunastuskorvausten määräytyminen, koska kyseessä on asia, josta on ristiriitaisia käsityksiä vesijätön lunastuksia tekevien toimitusinsinöörien keskuudessa ja joka on asia, jolla on sekä oikeudellinen että arvioimisopillinen ulottuvuus. Oikeudelliselta kannalta asiaa voi lähestyä korkeimman oikeuden ennakkopäätösten kautta, kun taasen arvioimisopillisesti asiaa voi lähestyä vesijätön markkina-arvoa koskevien tieteellisten tutkimusten kautta ja tärkeä kysymys on siinä, mitkä ovat korkeimman oikeuden ennakkopäätösten sanoma ja rajat suhteessa arvioimisopillisiin tutkimustuloksiin. Olen tässä tutkimuksessa pyrkinyt esittämään lunastuskorvauksen määräämisen oikeudellisia perusteita ja jokin verran myös arviointiopillista puolta, koska näitä seikkoja ei voi oikein erottaa toisistaan.

Erityisesti kysymys vesijätönlunastuskorvauksen oikeasta tasosta suhteessa lunastavan rantatontin arvoon, on sellainen, joka vaatisi vielä enemmän nimenomaan oikeudellisesta lähtökohdista tehtyä tutkimusta. Tällainen lisätutkimus tulisi kuitenkin tehdä poikkitieteellisesti, niin että siinä otetaan huomioon myös arvioimisopilliset tutkimukset vesijätön markkina-arvosta, niin että tutkimus antaisi oikeudellisesti perustellun kannan siihen, millä tasolla, suhteessa rantatontin arvoon, vesijätön korvauksissa tulisi liikkua. Tällaisessa tutkimuksessa tulisi myös selvittää voisiko taloustieteet ja erityisesti peliteoria antaa työkaluja tämän vesijätön oikean arvon ”ikuisuusongelman” ratkaisemiseksi. Tämä tutkimusaihe olisi tärkeää jo kansalaisten yhdenvertaisuuden takia, koska lunastuskorvausten perustaso vaihtelee sen mukaan mitä oikeudellista ”koulukuntaa” korvauksesta päättävä toimitusinsinööri edustaa.

Lopuksi voidaan vielä todeta, että vesijättöjä koskevassa kiinteistönmuodostamisoikeudellisessa säännöstössä ja säännösten soveltamisessa ei ole tässä tutkimuksessa löydetty mitään suurempia ongelmia vesijättöjen lunastuskorvausten arviointia lukuun ottamatta. Ja lunastuskorvauksia koskeva ongelma on luonteeltaan sellainen, että sitä ei voi ratkaista pelkästään lakia muuttamalla. Yleisesti todeten vesijättöjä koskeva kiinteistönmuodostamisoikeudellinen sääntely on Suomessa ajan tasalla ja sisällöllisesti onnistunut.

Ehkäpä ainoa tässä työssä esiin noussut lainmuutostarve on se, että vesijätön (tai minkä tahansa maa-alueen) ja vesialueen välisen rajan määräytymistä koskevaa säännöstöä voisi selkeyttää ja nostaa se samalla lain tasolle kiinteistönmuodostamisasetuksen 54.2 §:stä. Samalla hallituksen esityksen perusteluissa voisi sitten selventää, onko tarkoitus, että kiinteistönmuodostamislainsäädännön mukaiseen vesialueen rajaamiseen sovelletaan niitä kaikkia säännöksiä ja poikkeuksia, jotka vesilaki tuntee vesialueen rajan määrittämisessä. Tosin on todettava, että edellä esitetty lainmuutostarve ei ole mitenkään kriittinen, vaan enemmänkin sinänsä toimivan sääntelyn pieni viilaus, jonka voisi toteuttaa jonkun merkittävämmän lainmuutostarpeen yhteydessä.