

VESIJÄTÖT SUOMEN KIINTEISTÖJÄRJESTELMÄSSÄ

Pauli Karvinen

Keskushallinto, Maanmittauslaitos
pauli.karvinen@nls.fi

1 Kiinteistöjärjestelmä, kiinteistöjaotus ja yhteiset alueet

Suomessa kiinteistöjärjestelmän perusyksikkö on kiinteistö. Kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 2 §:n mukaan kiinteistö on sellainen itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka kiinteistörekisterilain (KRL) 2 §:n nojalla on merkittävä kiinteistörekisteriin. Tapauksesta riippuen kiinteistön ulottuvuus voi käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Kiinteistöt muodostavat kiinteistöjärjestelmän ja kiinteistöjaotuksen rungon. Kiinteistöjen lisäksi kiinteistörekisteriin merkittäviä rekisteriyksiköitä ovat kiinteistöjen yhteiset alueet ja kumotun yleisistä teistä annetun lain (243/1954) mukaiset liitännäisalueet.

Yhteisen alueen ulottuvuus käsittää ainoastaan siihen kuuluvan alueen. Yhteinen alue kuuluu kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin. Lähtökohtana yhteisten alueiden syntyyn on asutushistoriallinen kylä- ja talojaotus ja suoritettu isojako. Isojakotoimituksissa kylälle kuuluneet maa-alueet jaettiin kylän talojen kesken, kun sen sijaan vesialueet jäivät edelleen kylän talojen yhteisiksi alueiksi. Vesialueiden lisäksi yhteisiksi alueiksi jätettiin myös eräitä maa-alueita, kuten maa-ainesten ottopaikkoja ja venevalkama-alueita. Osittamistoimitusten (lohkominen, halkominen ja palstatilan erottaminen) kautta isojaossa muodostuneet talot ovat jakautuneet tiloiksi ja talojen osuudet yhteisiin alueisiin jakautuneet muodostettujen tilojen kesken. Myös muut maanmittaustoimitukset ovat muuttaneet kiinteistöjaotusta ja toimituksissa on sekä muodostettu uusia yhteisiä alueita että lakkautettu (jaettu, lunastettu) aikaisempia yhteisiä alueita.

2 Mitä ovat vesijätöt?

Oman erityisryhmänsä kiinteistönmuodostamisoikeuden kannalta muodostavat vesijätöt. Vesijättöalue on entistä vesialuetta, joka on pysyvästi muuttunut maa-alueeksi. Aikaisemman jakolainsäädännön aikana käytiin ajoittain keskustelua siitä, onko vesijättöalue jakolainsäädännön kannalta maa-alueetta, vai olisiko sitä pidettävä oikeastaan vesialueena, kunnes korkein oikeus eräissä ratkaisussaan totesi sen olevan maa-alueetta.

Vesijättöalueita on syntynyt eri tavoin. Veden pinta on voinut laskea pysyvästi esimerkiksi järven lasku-uoman syöpmisen tai perkauksen johdosta. Vesijätön saamiseksi on myös lasku-uomaa syvennetty kaivamalla ja jopa tehty uusi lasku-uoma. Erityisesti Pohjanmaalla meren rannikolla muodostuu uutta vesijättöä jatkuvasti sen vuoksi, että maanpinta kohoaa enimmillään noin senttimetrin vuodessa. Vesijättöä muodostuu myös vesialueiden liettymisen ja umpeen kasvamisen vuoksi sekä vesialueiden täyttämistoimenpiteiden seurauksena.

Kiinteistönmuodostamisoikeuden kannalta vesijättönä käsitellään kaikkia vedenpinnan laskemisen, maanpinnan kohoamisen, vesialueiden liettymisen ja umpeen kasvamisen seurauksena syntyneitä maa-alueita siitä riippumatta, onko vesijättöalue muodostunut yhteisestä vesialueesta vai kiinteistön yksityisestä vesialueesta. Eräissä tapauksissa vesijättöä koskevia säännöksiä on sovellettu myös täyttämällä tai pengerryskuivatuksella syntyneeseen vesijättöön. Tällöin kuitenkin on edellytetty, että toimenpiteelle on ollut lakiin perustuva oikeutus. Sen sijaan vesialueen täyttäminen valtaamistarkoituksessa ilman asianmukaista oikeutusta ei muuta vesialuetta kiinteistönmuodostamislainsäädännön tarkoitetuksi vesijätöksi, eikä siihen voida soveltaa esimerkiksi vesijätön lunastamista koskevia säännöksiä.

Kiinteistöjärjestelmän ja kiinteistönmuodostamislainsäädännön kannalta vesijättö on tarpeen määrittellä myös ajallisessa suhteessa. Kuten edellä todettiin, kylälle kuuluneet vesialueet jätettiin isojaossa pääsääntöisesti jakamatta, vaikka myös niiden jakaminen talojen kesken oli sallittua sekä vuonna 1916 jakolaitoksesta annetun armollisen asetuksen (AJ) että myös aikaisempien isojakoa koskevien säädösten mukaan. Sen sijaan isojakotoimituksissa yleensä jaettiin kaikki kylälle kuuluneet maatilukset talojen kesken silloiseen rantaviivaan saakka vesijättöjä erottelematta. Vesijättöä kiinteistönmuodostamislainsäädännön mielessä on siten voinut muodostua pääsääntöisesti vasta alueella suoritettua isojakon jälkeen.

Poikkeuksena ovat kuitenkin sellaiset vesijättöalueet, jotka AJ:n nimenomaisen säännöksen perusteella jätettiin isojakotoimituksessa jakamatta sekä jäljempänä lähemmin tarkasteltavat erilliset vesijätöt. Ammattikirjallisuudessa on käytetty isojalla jaetusta maasta osuvaa nimitystä ”vanha maa” erotukseksi isojakon jälkeen syntyneestä uudesta vesijätöstä. Sitä, millaisten toimenpiteiden seurauksena tällainen uusi vesijättö on menettänyt tai menettää vesijätön luonteensa muuttuen vanhaksi maaksi, tarkastellaan jäljempänä.

3 Erilaiset vesijätöt

Vesijättö voi olla kiinteistönmuodostamislainsäädännön kannalta luonteeltaan yhteistä aluetta, erillistä vesijättöä tai yksityistä vesijättöä. Kiinteistönmuodostamislainsäädännön näitä eri laatuja vesijättöjä koskevat omat säännöksensä.

Yhteinen vesijättö

Yhteinen vesijättö on luonteeltaan yhteinen alue, joka merkitään kiinteistörekisteriin muuna rekisteriyksikkönä. Yhteisiä vesijättöjä on muodostunut KML 2 §:n 7 kohdan mukaisille kylille kuuluneista vesialueista isojakon jälkeen. Tällaisia vesioikeudellisia kyliä ovat alkuperäisten asutuskyläiden lisäksi myös muut ko. lainkohdassa luetellut asutuskyläet verrattavat alkuperäiset maanomistuksen yksiköt, kuten yksinäistalot. Tällaisista yhteisistä vesialueista muodostuneita yhteisiä vesijättöalueita on noin 9 300 kappaletta. Yhteinen vesijättöalue on voinut muodostua myös siten, että alkuaan talolle tai tilalle yksityisenä vesialueena kuulunut tai yksityiseksi vesialueeksi jaettu vesialue on osittamistoimitusten seurauksena muuttunut yhteiseksi alueeksi, josta on sitten toimituksen jälkeen muodostunut vesijättöä. Näiden vesijättöalueiden lukumäärästä ei ole luotettavaa arviota. Kaikkiaan yhteisiä vesijättöalueita arvioidaan olevan 10 000 – 20 000 kappaletta.

Olennaista vesijättöjen omistuksen kannalta on, ettei erillistä vesijättöaluetta lukuun ottamatta yhteisen vesialueen muuttuminen vesijättöalueeksi ole muuttanut alueen omistusta, vaan syntynyt vesijättö kuuluu vesialueen osakaskiinteistöille samojen osuuslukujen mukaisin osuuksin kuin yhteinen vesialue. Eri asia on, että luovuttamalla osuuden osaksi tai kokonaan yhteiseen vesijättöön taikka kiinteistölle kuuluviin kaikkiin yhteisiin maa-alueisiin, mutta pidättämällä kiinteistölle kaikki osuudet yhteiseen vesialueeseen, kiinteistön osuudet yhteisestä vesialueesta ja yhteisestä vesijätöstä muodostuvat erisuuruuksiksi.

Erillinen vesijättö

Erillisen vesijätön syntymisen perusteena on kaikissa tapauksissa luvan perusteella toimeenpantu vesistön laskeminen. Ennen vuonna 1868 vesijohdoista ja vesilaitoksista annetun asetuksen voimaantuloa olleiden säännösten mukaan järven laskijat voivat saada täyden omistusoikeuden tietyin edellytyksin laskemalla syntyneeseen vesijättöalueeseen. Tällaiseen järven laskemiseen voivat osallistua muutkin kuin vesialueen omistajat. Mainitun asetuksen voimaantulon jälkeen luvan järven laskemiseen voivat saada vain vesialueen omistajat. Laskemiseen piti olla kuvernöörin lupa ja laskemisy yrityksessä piti olla mukana enemmän kuin puolet vesialueen omistajista. Laskemisyrietykseen osallistuneet saivat omistukseensa koko laskemalla syntyneen vesijättöalueen. Vuoden 1902 vesioikeuslain voimaantulon jälkeen järven laskemiseen osallistuneet vesialueen omistajat eivät voineet enää saada omistukseensa laskemisyrietykseen osallistumattoman tilan vesijättöosuutta, vaan ainoastaan määräaikaisen nautinto-oikeuden siihen.

Erilliseen vesijättöön kuuluvia vesijättöosuuksia pidettiin irtaimiston luonteisena omaisuutena, eikä niihin sovellettu kiinteistön luovutusta koskevia määräyksiä ja rajoituksia. Vesijättöosuutta pidettiin irtaimena omaisuutena siinäkin tapauksessa, että osakkaana oli laskemisyrietykseen osallistunut vesialueen osakas.

Erillisten vesijättöjen viemiseksi tilajärjestelmän piiriin annettiin vuonna 1911 asetus erillisten vesijättöjen muodostamisesta itsenäisiksi tiloiksi (28/1911), joka tuli voimaan 13.11.1911. Tämän asetuksen voimaantulopäivämäärän jälkeen ei ole voinut enää syntyä uusia erillisiä vesijättöjä. Erillinen vesijättö voi olla kyseessä vain silloin, kun mainittuna ajankohtana on ollut olemassa sellainen vesijättöalue, joka on syntynyt laskemalla vesistöä asianomaisella luvalla ja joka on joko viranomaisen suorittaman tai yksityisen jaon perusteella taikka laskemislupa-an sisältyvän määräyksen nojalla joutunut jonkun omaksi eikä kuulu mihinkään tilaan, tai sellainen edellä mainitulla tavalla syntynyt tilaan kuulunut vesijättöalue, joka on luovutettu toiselle sitä tilasta erottamatta. Tällaisen erillisen vesijätön tilaksi muodostamista ja kiinteistön liittämistä koskevat säännökset sisältyvät nykyään KML 38-40 §:ään.

KRL 2 §:n 1 momentin 8 kohdan mukaan tilaksi muodostamattomat tai kiinteistöön liittämättömät erilliset vesijätöt ovat kiinteistöjärjestelmän kannalta kiinteistöjä, jotka merkitään kiinteistörekisteriin omana kiinteistö-lajinaan. Maanmittauslaitoksessa tehdyn selvityksen mukaan erillisiä vesijättöjä on vielä lähes 500 kappaletta. Kun erillinen vesijättö on muodostettu tilaksi tai liitetty kiinteistöön, menettää se erillisen vesijätön luonteensa, eikä se voi tulla esimerkiksi 60 §:n mukaisen lunastuksen kohteeksi.

Yksityinen vesijättö

Yksityisellä vesijätöllä tarkoitetaan kiinteistömuodostamislaissa sellaista vesijättöä, joka on muodostunut kiinteistölle kuuluneesta yksityisestä vesialueesta. Sellainen entinen vesijättö, jonka kiinteistö on saanut yksityiseksi tilukseksi yhteistä vesijättöä jaettaessa, lunastettaessa tai muussa kiinteistömuodostuksessa taikka josta kiinteistö on jaossa tai muussa kiinteistötoimituksessa muodostettu, ei ole enää kiinteistömuodostamislaissa tarkoitettua yksityistä vesijättöä, olipa alue ennen kiinteistötoimituksen suorittamista ollut yhteistä, erillistä tai yksityistä vesijättöä. Tässä suhteessa kiinteistömuodostamislaki merkitsi muutosta aikaisempaan yksityisen vesijätön käsitteeseen. Jakolain (JL) 243 §:n 1 momentissa yksityisellä vesijätöllä tarkoitettiin jollekin tilalle yksityiseksi tilukseksi jaettua vesijättöaluetta. Tällainen vesijättöalue ei JL:n voimassaoloaikana menettänyt vesijätön luonnetta edes siinä tapauksessa, että se oli ollut myöhemmin suoritetussa halkomis- tai lohkomistoimituksessa mukana. Kiinteistömuodostamislain myötä on siten luovuttu aikaisempaan jakolainsäädäntöön sisältyneestä periaatteesta ”kerran vesijättöä aina vesijättöä”.

4 Yhteisten vesijättöjen omistus ja rekisteröinti

Kiinteistöjärjestelmän peruslähtökohta, jonka mukaan kiinteistön ja muun rekisteriyksikön omistuksen tulee olla yhtenäinen, koskee myös yhteisiä alueita. Tämä merkitsee sitä, että rekisteriyksiköksi merkittävän yhteisen alueen tulee kuulua kokonaan samoihin kiinteistöihin siten, että yksittäisen osakaskiinteistön osuus kysymyksessä olevan yhteisen alueen eri osiin (palstoihin) on sama.

Yhteisen vesijätön muodostamisajankohtana yhteisen vesialueen ja siitä muodostuneen vesijätön omistus on yhtenäinen. Aikaisemmin jakolainsäädännössä yhteistä vesialuetta ja siitä muodostunutta vesijättöä pidettiin kuitenkin eri yhteisinä alueina siinä mielessä, että osittamisissa muodostetuille kiinteistöille voitiin antaa osuus emäkiinteistölle kuuluneesta osuudesta vesijättöön ilman, että kiinteistölle annettiin osuutta yhteiseen vesialueeseen, taikka myöskin päinvastoin. Tällaisten toimitusten seurauksena yhteisen vesialueen ja siitä muodostuneen yhteisen vesijätön osakaskiinteistöt ovat eriytyneet. Omistuksellisesti on syntynyt kaksi eri yhteistä aluetta, joilla kummallakin on oma osakaskuntansa ja kiinteistöjärjestelmän kannalta alueet ovat myös eri rekisteriyksikköjä.

Vesijättöalueen ulottuvuus joudutaan kiinteistötoimitusten yhteydessä määrittämään sekä vanhan maan suuntaan (yläraja) että rannan suuntaan (alaraja). Kuten edellä on jo todettu, pääsääntöisesti vesijätön ylärajana on isojaon aikainen rantaviiva. Myöhemmin suoritettujen maanmittaustoimitukset ovat kuitenkin voineet aiheuttaa muutoksia tässä suhteessa. Esimerkiksi jakokunnan alueella suoritettu uusjako ja vesijätön jako ovat säännönmukaisesti muuttaneet vanhan maan ja vesijätön välistä rajaa.

Kiinteistönmuodostamislainsäädännössä ei ennen 1.7.2004 voimaan tullutta kiinteistönmuodostamislain muutosta (laki 455/2004) ole ollut säännöstä siitä, minkä perusteen mukaan kunkin ajankohdan mukainen rantaviiva on määritettävä. Käytännössä rantaviiva on pyritty määrittämään pitkäaikaisen keskivedenkorkeuden mukaan. Tämä rantaviiva vastaa myös nykyisen vesilain 1 luvun 6 §:n 1 momentin mukaista rantaviivaa. Käytäntö on kuitenkin ollut horjuvaa.

5 Yhteisiä alueita koskevien säännösten uudistaminen vesijättöjen kannalta

Yhteistä vesijättöä on JL:ssä ja sitä edeltäneessä jakolainsäädännössä käsitelty erillisenä yhteisen alueen tyyppinä erillään yhteisestä vesialueesta, mutta myös erillään yhteisistä maa-alueista. JL:ssä olivat vesialueen ja vesijätön jaosta eri säännökset ja alueet tuli jakaa pääsääntöisesti erikseen. JL 6 luvun yhteisten maa-alueiden jakoa koskevia säännöksiä ei miltei osin sovellettu yhteisiin vesijättöihin.

Myös kiinteistönmuodostamislakia säädettäessä oli vielä lähtökohtana, että yhteinen vesialue ja yhteinen vesijättö ovat eri yhteisaluetyyppejä. Yhteisen alueen jakoa koskevissa säännöksissä yhteistä vesijättöä koskevat samat säännökset kuin muita yhteisiä maa-alueita. KML 134 §:ään sen alkuperäisessä muodossa sisältyi säännös, jonka mukaan yhdistettävien eri yhteisten alueiden tuli olla pääosin samaa laatua, joko maa-aluetta tai vesialuetta.

Yhteisten vesialueiden ja niistä muodostuneiden vesijättöjen omistuksen osittainen eriytyminen on aiheuttanut ja aiheuttaa edelleen sekaannusta kiinteistöjärjestelmässä ja epäselvyyttä yhteisten vesijättöalueiden omistussuhteissa sekä vesijättöjen hallinnoimisessa ja käytössä. Käytännössä miltei poikkeuksetta yhteinen vesialue ja siitä muodostunut vesijättö ovat tulleet merkityiksi kiinteistörekisterikarttaan samana rekisteriyksikkönä siinäkin tapauksessa, että niiden osakaskiinteistöt ovat eriytyneet osuuksien erilaisten luovutusten seurauksena, koska vesijättöjen osakuusselvityksiä ei ole juurikaan tehty. Siten alueet ovat tulleet merkityiksi myös kiinteistörekisteriin samaan rekisteriyksikköön kuuluviksi, vaikka kysymys on kahdesta eri yhteisestä alueesta.

Kiinteistöjärjestelmän selkeyttämiseksi yhteisten alueiden, erityisesti yhteisten vesijättöjen osalta muutettiin kiinteistönmuodostamislakia lailla 455/2004 ja kiinteistörekisterilakia lailla 456/2004. Nämä lakiuudistukset tulivat voimaan 1.7.2004.

Keskeisenä periaatteena näissä lakiuudistuksissa on, että vastaavalla tavalla kuin kiinteistöjen myös yhteisten alueiden osalta toteutuu omistuksen ja kiinteistöjaotuksen yhteneväisyys. Säännökset edellyttävät, että rekisteriyksikkönä kiinteistörekisteriin merkittävän yhteisen alueen eri osilla tulee olla samat osakaskiinteistöt ja yksittäisen osakaskiinteistön osuus yhteisen alueen eri osiin tulee olla suuruudeltaan sama.

Aiemmasta poiketen lakiuudistuksen jälkeen samana rekisteriyksikkönä kiinteistörekisteriin merkittävän alueen eri osat voivat olla eri laatua. Siten vesialuetta ja maa-alueita olevat yhteiset alueet voidaan merkitä kiinteistörekisteriin samana rekisteriyksikkönä, jos niiden omistus on yhteneväinen edellä sanotulla tavalla. Tämä omistuksen yhteneväisyysvaatimus koskee sekä kiinteistörekisteriin merkitsemättömiä yhteisiä alueita että kiinteistörekisteriin jo merkittyjä yhteisiä alueita.

KML 152 §:n 2 momenttiin sisältyy myös ehdoton rajoitus, jonka mukaan rekisteriyksikkönä olevan yhteisen alueen omistusta ei voida eriyttää antamalla kiinteistölle osuutta vain osaan yhteistä aluetta.

Edelleen lainmuutokseen sisältyy säännös, jonka mukaan lain voimaantulon jälkeen yhteisestä vesialueesta muodostuva vesijätö kuuluu samaan rekisteriyksikköön yhteisen vesialueen kanssa. Kun osuutta ei edellä sanotun mukaisesti voida antaa vain osaan yhteistä aluetta, tästä seuraa, että lakiuudistuksen jälkeen yhteisen vesialueen ja siitä muodostuvan yhteisen vesijätön omistus ei voi enää eriytyä osuuksien luovutusten seurauksena. Tähän liittyy myös uuden KML 105a §:n säännös, jonka mukaan yhteisen vesialueen ja siihen rajoittuvan eri rekisteriyksikkönä olevan yhteisen vesijätön välinen raja, jota ei ole aikaisemmin määrätty ja käyty, on määrättävä lakiuudistuksen voimaantuloajankohdan (1.7.2004) keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan.

Erityisesti meren rannikolla maanpinnan jatkuvan kohoamisen seurauksena vähitellen syntyneen vesijättöalueen eri osia pidetään KML 152a §:n mukaan kiinteistöjaotuksen kannalta samana yhteisenä alueena, jonka osakaskiinteistöjä ovat kaikki sellaiset kiinteistöt, jotka ovat saaneet osuuden johonkin kyseisen vesijättöalueen osa-alueeseen siitä riippumatta, minä ajankohtana ja millä perusteella kukin kiinteistö on saanut osuuden ja millainen vesijättöalueen ulottuvuus on ollut kyseisenä ajankohtana.

Lähdekirjallisuutta

- Hyvönen, Veikko O., Kiinteistönmuodostamisoikeus I, Yleiset opit. Espoo 1998.
- Hyvönen, Veikko O., Kiinteistönmuodostamisoikeus II, Kiinteistötoimitukset. Espoo 2001.
- Karvinen, Pauli, Vesijätöt Suomen kiinteistöjärjestelmässä, Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935-30/11-2005, Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisu C-sarja N:o 37, s. 186-197.
- Majamaa, Vesa – Markkula, Markku, Kiinteistönmuodostamislaki. Helsinki 2001.
- Markkula, Markku, Vesijätön omistuksesta, Maankäyttö 2/1999.
- Markkula, Markku, Vesijätön omistuksesta II, Maankäyttö 3/2003, s. 29-30.
- Pietilä, Jorma, Kiinteistönmuodostamisoikeus, 2. p., Helsinki 1974.
- Raussi, Kalevi, Vesijätö – vettä vaiko maata, Maankäyttö 2/1980, s. 56-58.
- Suomaa, Väinö, Jakolainsäädäntö selityksineen, 3. p., Porvoo 1974.
- Vihervuori, Pekka, Rantaoikeuden perusteet. Vammala 1985.

Hallituksen esitykset

HE 195/1996 vp.laiksi kiinteistönmuodostamislain muuttumisesta.

HE 175/2003 vp.laieiksi kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistörekisterilain muuttamisesta.

Korkeimman oikeuden päätökset

KKO 1974 II 96

KKO 1994:28.

KKO 1998:31