

**HE 175/2003 vp**

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistörekisterilain muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistörekisterilain yhteisiä alueita koskevia säännöksiä siten, että kiinteistöjen yhteisten alueiden, erityisesti yhteisten vesialueiden ja yhteisten vesijättöjen osalta kiinteistöjärjestelmä selkeytyisi ja vesijätöalueiden hallinnointi tulisi

selkeämmäksi sekä rekisteriyksiköiden ulottuvuus voitaisiin määritellä nykyistä tarkemmin. Samalla maastotiedon numeerinen käsittely tulisi helpommaksi.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

## SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYSLUETTELO.....	2
YLEISPERUSTELUT .....	4
1. Nykytila .....	4
1.1. Kiinteistöjen yhteiset alueet.....	4
1.2. Erilaiset vesijätöt.....	4
<i>Yleistä</i> .....	4
<i>Erillinen vesijätö</i> .....	4
<i>Yhteinen vesijätö</i> .....	5
<i>Yksityinen vesijätö</i> .....	5
2. Nykytilan arviointi .....	5
2.1. Vesijätöt kiinteistönmuodostamislainsäädännön ja kiinteistöjärjestelmän kannalta.....	5
<i>Yleistä</i> .....	5
<i>Kiinteistön osuus yhteiseen vesijätöön</i> .....	5
2.2. Vesijätöt kiinteistöjaotuksellisesti ja kiinteistörekisterin kannalta .....	6
<i>Yleistä</i> .....	6
<i>Vesijätön ulottuvuuden (rajojen) määrittäminen</i> .....	6
2.3. Vesijätö omistusyksikkönä ja rekisteriyksikkönä.....	6
3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset .....	7
3.1. Kiinteistöjaotuksen ja omistuksen yhtenäistäminen.....	7
<i>Yhteisten vesialueiden ja vesijätöjen rekisteröiminen yhdeksi rekisteriyksiköksi</i> .....	7
<i>Isojaossa tai muussa maanmittaustoimituksessa yhteiseksi jätettyjen tai erotettujen maa-alueiden rekisteröiminen yhdeksi rekisteriyksiköksi</i> .....	7
3.2. Eri laatua olevien yhteisten alueiden yhdistämismahdollisuuksien laajentaminen ja sopimusvapauden laajentaminen .....	8
3.3. Osakaskiinteistön osuuden suuruuden määrittäminen vähitellen syntyneen yhteisen vesijätön osalta .....	8
4. Esityksen vaikutukset.....	8
5. Asian valmistelu.....	9
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT .....	10
1. Lakiehdotusten perustelut .....	10
1.1. Kiinteistönmuodostamislaki .....	10
1.2. Kiinteistörekisterilaki .....	12
2. Voimaantulo.....	13
LAKIEHDOTUKSET.....	14
kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta.....	14
kiinteistörekisterilain muuttamisesta .....	15
LIITE.....	17

<b>RINNAKKAISTEKSTIT</b> .....	<b>17</b>
<b>kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta</b> .....	<b>17</b>
<b>kiinteistörekisterilain muuttamisesta</b> .....	<b>19</b>

## YLEISPERUSTELUT

### 1. Nykytila

#### 1.1. Kiinteistöjen yhteiset alueet

Isojaissa ja niiden jälkeen suoritetuissa maanmittaustoimituksissa on jätetty tai erotettu lukuisa määrä yhteisiä maa-alueita ja vesialueita. Isojaossa kylien yhteisiksi jääneitä vesialueita on jo yksistään noin 9 300. Tämän lisäksi yhteisiä vesialueita on muodostunut siten, että alkuaan talolle yksityisesti kuuluneen tai talolle yksityiseksi vesialueeksi jaettu vesialue on lohkomisessa tai halkomisessa muodostettu yhteiseksi. Tällaisia yhteisiä vesialueita on noin 11 000. Yhteisiä maa-alueita on isojaoissa ja muissa maanmittaustoimituksissa jätetty tai erotettu yhteiseksi noin 25 000. Yhteisten alueiden hallinnosta säädetään yhteisaluelaissa (758/1989).

Oman ryhmänsä yhteisiä maa-alueita muodostavat yhteiset vesijätöt, jotka ovat muodostuneet yhteisistä vesialueista erilaisten luonnonilmiöiden sekä vesistöjen järjestelytoimenpiteiden seurauksena. Nämä rajoittuvat yhteisiin vesialueisiin ja näitä on yleisesti yhteisten vesialueiden rantavyöhykkeillä.

Aiemmin yhteisten alueiden käsittely maanmittaustoimitusten yhteydessä on ollut säännösten vähäisyyden tai väljyyden vuoksi vaihtelevaa. Eri osissa maata muun muassa yhteisiin vesialueisiin ja niistä muodostuneisiin vesijättöihin on voimassa ollut lainsäädäntöä sovellettu eri tavoin. Tämän vuoksi vesijättöjä on toisinaan pidetty osana yhteistä vesialuetta, toisinaan taas osana yhteisiä maa-alueita. Tästä johtuen on syntynyt epäselvyyttä siitä, mitkä kiinteistöt ovat tietyn yksittäisen vesijätön osakkaita.

Yhteisiä alueita ryhdyttiin merkitsemään erillisinä rekisteriyksikköinä maarekisteriin vasta 1970-luvulla. Yhteisten maa-alueiden osakaskiinteistöt ja niiden osuusluvut ovat pääosin selvittämättä. Säännösten puutteellisuuden vuoksi maanmittaustoimitusten seurauksena aikaisemmin saman yhteisen alueen eri osiin on voitu antaa osuutta eri tavoin, minkä vuoksi yhteisen alueen eri osien omistuksen yhtenäisyys on eriytynyt. Tällaisia seikkoja ei kuitenkaan ole voitu tietojen

puutteellisuuden vuoksi ottaa huomioon yhteisten alueiden maarekisteriin ja myöhemmin kiinteistörekisteriin merkitsemisen yhteydessä, minkä vuoksi yhteisiä alueita koskevassa kiinteistöjaotuksessa ja rekisteriyksikköjaotuksessa on epäyhtenäisyyttä. Tästä puolestaan aiheutuu epäselvyyttä yhteisten alueiden hallinnon järjestämisessä yhteisaluelain mukaisesti. Toisinaan saman osakaskunnan toimesta on voitu hoitaa sellaisten yhteisten alueiden hallintoa, joilla on osaksi eri osakaskiinteistöt ja jotka sen vuoksi ovat eri yhteisiä alueita. Toisinaan taas saattaa olla eri osakaskunnat sellaisilla yhteisillä alueilla, joiden on katsottava olevan saman yhteisen alueen erillisiä palstoja.

#### 1.2. Erilaiset vesijätöt

##### *Yleistä*

Vesijätöllä tarkoitetaan entistä vesialuetta, joka on muuttunut maa-alueeksi. Muuttuminen on voinut tapahtua veden pinnan laskeamisen, maan nousemisen tai vesialueen liettymisen ja umpeen kasvamisen johdosta tai täyttämistoimenpiteiden seurauksena.

Kiinteistönmuodostamisoikeudessa vesijättönä käsitellään kaikkia veden pinnan laskeamisen ja maan nousemisen tai vesialueen liettymisen ja umpeen kasvamisen kautta syntyneitä entisiä vesialueita, mutta eräissä tapauksissa on vesijättönä pidetty myös täytämällä tai pengerryskuivatuksella syntyneitä vesialueita.

Vesijättö on voinut muodostua yhteisestä tai yksityisestä vesialueesta. Tämän mukaisesti vesijättö on yhteistä vesijättöä tai yksityistä vesijättöä.

##### *Erillinen vesijättö*

Aikaisemman vesilainsäädännön mukaan järven laskuun voitiin saada erityinen lupa siten, että järven laskuun osallistuneet saivat syntyneen vesijätön omistukseensa siinäkin tapauksessa, ettei heillä ollut osuutta lasketavaan vesialueeseen. Tietyin edellytyksin tällaisen luvan nojalla laskemalla syntyneestä

vesijätöstä tuli tiloihin kuulumatonta niin sanottua erillistä vesijättöä, josta säädetään nykyisin kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 38 §:ssä.

#### *Yhteinen vesijättö*

Yhteinen vesijättö on kahteen tai useampaan kiinteistöön kuuluva vesijättöalue. Se voi olla syntynyt isojaossa kylän (jakokunnan) yhteiseksi jääneestä vesialueesta tai alkuaan talolle tai tilalle kuuluneesta yksityisestä vesialueesta, joka tilan osittamisen (lohkominen, halkominen) yhteydessä on muodostunut yhteiseksi vesialueeksi. Yhteistä vesijättöä pidetään vesijättönä siksi kunnes se on kiinteistötoimituksessa muodostettu yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi taikka liitetty olemassa oleviin kiinteistöihin. Tällaisen toimenpiteen suorittamisen jälkeen alue ei enää ole kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitettua vesijättöä.

#### *Yksityinen vesijättö*

Kiinteistön yksityisellä vesijätöllä tarkoitetaan sellaista vesijättöä, joka on muodostunut kiinteistölle kuuluneesta yksityisestä vesialueesta.

## **2. Nykytilan arviointi**

### **2.1. Vesijätöt kiinteistönmuodostamislainsäädännön ja kiinteistöjärjestelmän kannalta**

#### *Yleistä*

Kiinteistönmuodostamislain ja aikaisemman jakolainsäädännön kannalta vesijättö on maa-alueita. Sekä aikaisemman jakolainsäädännön että nykyisen kiinteistönmuodostamislain mukaan yhteisestä vesialueesta muodostuneeseen vesijättöön on voitu ja voidaan antaa kiinteistötoimituksessa osuus emäkiinteistölle kuuluneesta yhteisalueosuudesta ilman, että osuutta on annettu yhteiseen vesialueeseen. Toimituksessa on myös voitu antaa osuus yhteiseen vesialueeseen, mutta ei vesijättöön. Näissä tapauksissa alkuaan saman jakokunnan (isojaon aikaisen osakas-

kunnan) vesijätön ja vesialueen omistus on eriytynyt ja tällä tavoin on muodostunut kaksi eri yhteistä aluetta, joilla on oma osakaskuntansa. Vesijätön ja vesialueen välille on siten muodostunut omistusyksiköiden raja. Nämä eri yhteiset alueet on myös saatettu merkitä omina rekisteriyksikköinä kiinteistörekisteriin.

#### *Kiinteistön osuus yhteiseen vesijättöön*

Osuus yhteisiin vesijättöihin on muodostunut ongelmalliseksi niissä tapauksissa, joissa luovutuskirjan perusteella suoritettua lohkomisessa on osuudesta yhteisiin alueisiin tehty päätös, jonka mukaan lohkokiinteistö saa osuuden yhteisiin maa-alueisiin tai yhteisiin vesialueisiin, mutta osuudesta yhteisiin vesijättöihin ei mainita mitään. Korkein oikeus on näihin tapauksiin liittyen antanut kaksi ennakkopäätöstä.

Ensimmäisessä tapauksessa (KKO 1974 II 96) kalastustilaksi muodostettu lohkotila (meren rannalla) oli lohkomisessa saanut osuuden jakokunnan yhteisiin vesialueisiin. Korkein oikeus katsoi päätöksessään, ettei lohkotilalle ollut tarkoitettu antaa osuutta ennen lohkomista yhteisistä vesialueista syntyneisiin vesijättöihin. Sen sijaan kysymyksessä olleella lohkotilalla oli osuus niihin vesijättöihin, jotka olivat syntyneet yhteisestä vesialueesta tilan muodostamistoimituksen lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

Toisessa tapauksessa (KKO 1998:31) vesijättö oli syntynyt laskemalla jakokunnan yhteisestä vesialueesta 1800-luvulla. Korkein oikeus katsoi päätöksessään, että kysymyksessä olleen vesijätön osakkaita olivat ne tilat, joilla oli ollut osuus siihen yhteiseen vesialueeseen, josta vesijättö oli muodostunut, silloin kun tämä muodostuminen tapahtui, sekä lisäksi ne tilat, jotka vesijätön syntymisen jälkeen ovat saaneet osuudet yhteisiin maa-alueisiin, ellei tilaa muodostettaessa osuutta yhteiseen vesijättöön ole suljettu pois.

Pääsääntöisesti edellä mainittujen tapausten perusteella on katsottava, että maan (vesijätön) ja vesialueen välinen raja on kulloinkin ymmärrettävä sellaisena kuin se oli asianomaista luovutuskirjaa ja sen nojalla tapahtunutta kiinteistönmuodostusta tehtäessä.

Osuuden määräytyminen vesijättöön on ratkaistava tämän rantaviivan mukaan, ellei muuta näytetä.

Toimituskäytännössä näyttää eri osissa maata vesijättöä pidetyn toisinaan yhteiseen vesialueeseen kuuluvana, toisinaan taas yhteisiin maa-alueisiin kuuluvana. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että eri aikoina ja eri osissa maata luovutuskirjassa ja toimituskäytännössä käytetyillä ilmauksilla on tosiasiallisesti eri sisältö. Tämän vuoksi ei voida lain tasolla säätää yksiselitteisesti esimerkiksi siitä, mihin yhteisiin alueisiin lohkokiinteistön on katsottava saaneen osuuden tietyn ilmaisuodon perusteella. Tästä aiheutuu epäselvyyttä yhteisten alueiden osakaskiinteistöjen määrittämisessä ja yhteisten alueiden hallinnossa.

## 2.2. Vesijätöt kiinteistöjaotuksellisesti ja kiinteistörekisterin kannalta

### *Yleistä*

Ennen vuotta 1977 yhteisiä alueita ei merkitty maarekisteriin. Vasta jakolain (604/1951) 284 §:n muutoksen (laki 984/1976) perusteella yhteiset alueet tuli merkitä maarekisteriin uusina rekisteriyksikköinä. Myös nykyisen kiinteistörekisterilain (392/1985) mukaan yhteiset alueet merkitään kiinteistörekisteriin muina rekisteriyksikköinä.

Vesijätöjen osalta rekisteröintitilanne on se, että vesijättö on merkitty kiinteistörekisteriin ja kiinteistörekisterikarttaan miltei poikkeuksetta osana sitä yhteistä vesialuetta, josta se on muodostunut siinäkin tapauksessa, että vesialueen ja vesijätön osakkaat ovat eriytyneet luovutusten johdosta. Niissä tapauksissa, joissa vesijättöön on kohdistunut sellainen kiinteistötoimitus, että sen alue ja osakkaat on jouduttu erikseen määrittämään ja ratkaisemaan, vesijätön alue on ilmeisesti yleensä merkitty kiinteistörekisteriin omaksi rekisteriyksikköön.

### *Vesijätön ulottuvuuden (rajojen) määrittäminen*

Kiinteistönmuodostamisasetuksen (1189/1996) 53 §:n mukaan, jos toimitusalue

tai toimituksessa kartoitettava alue ulottuu rajaan, jonka paikka on epävarma tai joka on riittämätön, on rajan paikka toimituksen yhteydessä selvitettävä ja ratkaistava. Vastaavaltainen säännös sisältyi jo sekä jakolaitoksesta 26 päivänä lokakuuta 1916 annettuun asetukseen että jakolakiin. Vuosien 1962 – 1992 välisenä aikana jakolain 89 §:n 2 momentin mukaan toimituksen kohteena olevan kiinteistön raja vähäarvoiseen yhteiseen vesijättöön tai vesialueeseen voitiin jättää käymättä tietyn edellytyksin, jollei rajan paikasta ollut riittävä. Tämän säännöksen nojalla varsinkin lohkomisten yhteydessä raja vesijättöä vastaan jätettiin käymättä. Ilmeisesti jo ennen kyseisen säännöksen voimaantuloa monessa tapauksessa vähäisen vesijätön raja jätettiin käytännössä selvittämättä ja käymättä lohkomisten yhteydessä.

Vesialueen ja siitä muodostuneen vesijätön välinen raja, milloin se tulee määritettäväksi, olisi nykyisten säännösten mukaan määritettävä niin sanotun MW-korkeuden (vuotuisten vedenkorkeuskeskiarvojen keskiarvo pitkältä ajalta) mukaisesti, joskin käytännössä toisinaan lienee raja määritetty toimitusajankohdan vedenkorkeuteen tai kyseisen ajankohdan (vuotuisen tai kesän) keskiveteen. Rajan määrittämisperustetta koskevan säännöksen puuttuminen laista aiheuttaa epäselvyyttä vesijätön ulottuvuuden määrittämisessä.

## 2.3. Vesijättö omistusyksikkönä ja rekisteriyksikkönä

Kiinteistöjärjestelmän peruslähtökohta on, että kiinteistö ja muu rekisteriyksikkö on yhtenäisen maanomistuksen yksikkö eli että yksikön eri alueellisilla osilla on sama tai samat omistajat. Tämän vuoksi yhteisen alueen (rekisteriyksikön) tulee kuulua kokonaisuudessaan samoihin kiinteistöihin siten, että kunkin osakaskiinteistön osuus kysymyksessä olevan yhteisen alueen eri osiin on sama.

Kuten edellä kohdassa 2.1 todettiin, sekä toimitus- että oikeuskäytännössä on aikaisemmin katsottu, että yhteiseen vesialueeseen tai yhteisestä vesialueesta syntyneeseen vesijättöön voidaan luovuttaa kiinteistölle kuuluva osuus tai osa siitä ilman, että samalla luovutettaisiin myös osuus vesijättöön tai vesialueeseen. Edelleen sekä aikaisemmin että

nykyisen lainsäädännön mukaan vesijätö on voitu ja voidaan osaksi jakaa ilman, että vesialue jaetaan. Vesijätön ja vesialueen jakamisen edellytykset poikkeavat toisistaan.

Edellä mainituista syistä johtuu, että yhteisellä vesialueella ja siitä muodostuneella vesijätöllä on osittain eri osakaskiinteistöt, eli osakaskunnat ovat eriytyneet. Tämä aiheuttaa epäyhtenäisyyttä rekisteriyksiköiden muodostamisessa, mistä seuraa sekaannusta kiinteistöjärjestelmässä ja yhteisten alueiden omistussuhteissa sekä epäselvyyttä yhteisten vesijätöjen hallinnoimisessa ja käytössä.

### 3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

#### 3.1. Kiinteistöjaotuksen ja omistuksen yhtenäistäminen

*Yhteisten vesialueiden ja vesijätöjen rekisteröiminen yhdeksi rekisteriyksiköksi*

Yhteisiä alueita koskevia säännöksiä ehdotetaan kehitettäväksi kiinteistöjärjestelmän selkeyttämiseksi siten, että vastaavalla tavalla kuin kiinteistöjen osalta, myös yhteisten alueiden osalta olisi vaatimuksena erillisen rekisteriyksikön muodostamiselle omistuksen ja kiinteistöjaotuksen yhteneväisyys. Siten erillisenä rekisteriyksikkönä olevan yhteisen alueen eri osilla olisi samat osakaskiinteistöt ja kunkin osakaskiinteistön osuus eri osiin olisi suuruudeltaan sama. Kunkin yhteisen alueen ulottuvuus (rajat) sekä osakaskiinteistöt ja näiden osuuksien suuruudet olisivat yksiselitteisesti määritetyt ja ne olisi saatavissa kiinteistörekisteritiedoista. Tällöin yhteisten alueiden hallinnon hoito yhteisalueain mukaisesti olisi selkeästi järjestettävissä. Näihin tavoitteisiin päästään muuttamalla kiinteistönmuodostamislakia ja kiinteistörekisterilakia seuraavista lähtökohdista.

Sellaista yhteistä vesialuetta ja siitä muodostunutta yhteistä vesijätöä, joilla on samat osakaskiinteistöt siten, että kunkin osakaskiinteistön osuus (osuusluku) sekä yhteiseen vesialueeseen että yhteiseen vesijätöön on saman suuruinen, käsitellään vastaisuudessa samana yhteisenä alueena, jonka eri osiin ei voida erikseen luovuttaa osuutta, vaan osuus

voidaan luovuttaa vain kysymyksessä olevaan kokonaisuuteen eli rekisteriyksikköön.

Jos yhteisen vesialueen ja siitä muodostuneen yhteisen vesijätön osakkaat ovat luovutusten vuoksi tai toimituksen perusteella eriytyneet, kyseiset alueet muodostavat kaksi eri yhteistä aluetta ja kaksi eri osakaskuntaa.

Vähitellen syntyneitä yhteistä vesijätöaluetta pidetään kiinteistöjaotuksellisesti ja omistuksellisesti yhtenä kokonaisuutena (samana yhteisenä alueena) siinäkin tapauksessa, että osakaskiinteistöt ovat saaneet osuuden vesijätöön eri ajankohtina.

Jos isojaossa tai muussa maanmittaustoimituksessa on eri vesialueita jätetty tai erotettu samojen kiinteistöjen yhteiseksi ja näillä vesialueilla on samat osakaskiinteistöt siten, että omistus on yhtenäinen, tällaisia vesialueita käsitellään kiinteistöjaotuksellisesti samana useampipalstaisena yhteisenä vesialueena.

*Isojaossa tai muussa maanmittaustoimituksessa yhteiseksi jätettyjen tai erotettujen maa-alueiden rekisteröiminen yhdeksi rekisteriyksiköksi*

Isojaossa on päältäpäin jätetty tai erotettu koko jakokunnan yhteiseksi maa-alueita erilaisia tarpeita varten (esimerkiksi mudanottopaikat, soranottoaikat ja venevalkamat). Jos niillä kaikilla on samat osakaskiinteistöt ja kunkin osakaskiinteistön osuus näihin eri yhteisiin alueisiin on saman suuruinen, niitä voitaisiin kiinteistöjaotuksellisesti pitää yhtenä useampipalstaisena omistus- ja rekisteriyksikkönä. Tällaisten alueiden yhdeksi rekisteriyksiköksi rekisteröiminen tulisi mahdollistaa, jos osakkaat sitä haluavat. Yhdistämisen jälkeen ei enää voitaisi antaa johonkin, esimerkiksi venevalkamaan erikseen osuutta, vaan osuus pitäisi antaa koko rekisteriyksikköön.

Edellä sanottu koskisi myös isojaon jälkeen suoritetuissa toimituksissa kiinteistöjen yhteiseksi erotettuja alueita.

Ehdotettujen muutosten toteuttamisen jälkeen yhteisen alueen käsittävän rekisteriyksikön ulottuvuus muuttuisi vain yhteisestä alueesta tapahtuvan määrälän luovutuksen perusteella suoritettavan lohkomisen, lunastuksen, jakotoimituksen tai muun maanmittaustoimituksen taikka yhteis-

ten alueiden yhdistämisen seurauksena.

### 3.2. Eri laatua olevien yhteisten alueiden yhdistämismahdollisuuksien laajentaminen ja sopimusvapauden laajentaminen

Voimassa oleva yhteisten alueiden yhdistämistä koskeva rajoitus, jonka mukaan yhdistettävien alueiden tulee olla pääosin samaa laatua, joko maa-alueita tai vesialuetta, rajoittaa tarpeettomasti yhteisten alueiden yhdistämistä niissäkin tapauksissa, joissa yhdistäminen olisi järkevää. Sen sijaan yhdistämisen edellytyksenä tulisi olla kuitenkin, että yhdistämällä muodostuva uusi yhteinen alue olisi tarkoituksenmukainen alueen käytön ja kiinteistöjärjestelmän kannalta.

Yhdistämistä koskevaan osakaskuntien sopimukseen voitaisiin sallia sisällyttäväksi sopimus siitä, mitkä ovat yhdistämällä muodostuneen yhteisen alueen osakaskiinteistöjen osuuksien suuruudet tai niiden laskemisperusteet. Sopimus ei kuitenkaan saisi loukata kenenkään oikeutta. Yhdistämisen edellytyksenä olisi kuitenkin aina osakaskuntien sopimus kuten nykyäänkin. Vastaava sopimusvapaus olisi tarkoituksenmukaista laajentaa koskemaan myös uuden yhteisen alueen muodostamista ja alueen liittämistä yhteiseen alueeseen kiinteistölle annettavaa osuutta vastaan.

### 3.3. Osakaskiinteistön osuuden suuruuden määrittäminen vähitellen syntyneen yhteisen vesijätön osalta

Edellä kohdassa 2.1 on ehdotettu, että vähitellen syntynyttä vesijätettä pidettäisiin kiinteistöjaotuksellisesti ja omistuksellisesti yhtenä kokonaisuutena (yhtenä yhteisenä alueena) siitä riippumatta, minä ajankohtana osakaskiinteistöt on muodostettu ja saaneet osuuden vesijätettiin.

Erityisesti korkeimman oikeuden (KKO 1974 II 96) päätöksen perusteella on katsottava, että kysymyksessä olevalla vesijätöllä voi olla kolmenlaisia osakaskiinteistöjä seuraavasti:

A. Kylälle kuulunut vesialue jätettiin isojaossa siinä muodostettujen talojen yhteiseksi. Kun tällainen talo on ositettu halko-

malla tai lohkomalla ja osittamisessa muodostetuille tiloille on *annettu osuus sekä yhteiseen vesialueeseen että siitä muodostuneeseen vesijätettiin*, on näillä tiloilla osittamisajankohdasta riippumatta osuusluvun mukainen osuus koko olemassa olevaan yhteiseen vesijätettiin. Jos vesialue on erotettu tai jätetty yhteiseksi isojaon jälkeen suoritetussa maanmittaustoimituksessa siinä muodostetuille kiinteistöille, tällaisen yhteisen vesialueen osakaskiinteistöjä koskee se, mitä edellä on sanottu isojaossa yhteiseksi jätettyä vesialueesta muodostuneen vesijätön osakkaista.

B. Kiinteistö on voitu muodostaa sellaisena ajankohtana isojaon jälkeen suoritetussa toimituksessa, että osa nykyisestä vesijätöalueesta oli jo muodostunut. Jos toimituksessa kiinteistö *sai osuuden yhteiseen vesialueeseen, mutta ei yhteiseen vesijätettiin*, on tällaisella kiinteistöllä korkeimman oikeuden päätöksen perusteella katsottava olevan osuutta vain siihen osaan kysymyksessä olevaa vesijätettä, joka kiinteistön muodostamisen jälkeen on syntynyt. Sama koskee myös isojaon jälkeen muodostetusta yhteisestä vesialueesta syntynyttä vesijätettä.

C. Jos edellä kohdassa B tarkoitettu kiinteistö *saikin toimituksessa osuuden vesijätettiin, mutta ei osuutta yhteiseen vesialueeseen*, tällaisella kiinteistöllä on katsottava olevan osuutta vain siihen vesijätön osaan, joka oli olemassa kiinteistön muodostamisajankohtana.

Jos edellä ehdotetun mukaisesti koko nykyään olemassa olevaa vesijätettä pidetään yhtenä kokonaisuutena, joihin kaikilla edellä mainitun tyyppisillä kiinteistöillä on osuus, tulee lakiin lisätä tarpeelliset säännökset siitä, millä perusteella edellä mainittujen erityyppisten kiinteistöjen osuus koko olemassa olevaan vesijätöalueeseen määrätään.

## 4. Esityksen vaikutukset

Edellä esitettyjen ehdotusten vaikutukset olisivat kiinteistöjärjestelmän selvyttä edistäviä ja ilmenisivät seuraavasti:

Ensinnäkin yhteistä vesialuetta ja siitä muodostunutta vesijätettä, jos niillä on samat osakaskiinteistöt, voidaan käsitellä kiinteistö-



jaotuksellisesti ja omistuksellisesti yhtenä omistus- ja rekisteriyksikkönä, eikä tätä kokonaisuutta voitaisi enää eriyttää siten, että annettaisiin osuus vain joko vesialueeseen tai vesijättöön.

Toiseksi yhteiset alueet, joilla on eri osakkaat, voitaisiin yhdistää nykyistä laajemmin osakaskuntien sopimuksella.

Kolmanneksi nykyisten vesialueitten ja vesijätöjen väliset rajat säilyisivät lainmuutoksen voimaantuloajankohdan mukaisina eli uuden vesijätön muodostuminen ei voisi vaikuttaa esimerkiksi osuuksien luovutusten kautta omistus- ja rekisteriyksikön rajaan. Tämä estäisi uusien epäselvyyksien syntyminen kiinteistöjaotukseen.

Neljänneksi ehdotettu lainmuutos antaisi mahdollisuuden käsitellä vanhat vähitellen syntyneet vesijätöt kiinteistöjaotuksellisesti ja määrittellä niiden osakkaiden osuuksien suuruudet tarkoituksenmukaisella tavalla.

Esityksellä ei ole organisaatio- tai henki-

löstövaikutuksia eikä merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Esityksellä ei ole myöskään ympäristövaikutuksia.

## 5. Asian valmistelu

Esitysehdotus on valmisteltu virkatyönä maa- ja metsätalousministeriössä yhteistyössä maanmittauslaitoksen virkamiesten kanssa. Esitysehdotuksesta on varattu tilaisuus antaa lausunto oikeusministeriölle, maanmittauslaitokselle, Kalatalouden Keskusliitolle, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitolle, Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbundille, Maanomistajain liitolle, Suomen Kuntaliitolle, Suomen kuntatekniikan yhdistyksen Kiinteistöinsinöörien kerholle ja Teknillisen korkeakoulun maanmittausosastolle. Lausunnoissa esitetyt huomautukset on pyritty ottamaan mahdollisuuksien mukaan huomioon esitystä valmisteltaessa.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1. Lakiehdotusten perustelut

#### 1.1. Kiinteistönmuodostamislaki

105 a §. Kuten yleisperusteluissa on todettu, eri syistä, erityisesti maan kohoamisen johdosta varsinkin Pohjanlahden rannikolla on muodostunut ja muodostuu edelleen vesijättöä. Kun lakia on tarkoitus jäljempänä ehdotetun mukaisesti muuttaa siten, ettei uuden vesijätön syntyminen muuta ennestään eri rekisteriyksikkönä olevan vesialueen ja vesijätön välistä rajaa, vaan kyseisten rekisteriyksiköiden ulottuvuus pysyisi muuttumattomana, jollei sitä nimenomaisesti muuteta jollakin kiinteistötoimituksella, lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös siitä, että raja, minkä mukaan yhteisen vesialueen ja vesijätön välinen raja vastaisuudessa määrättäisiin ja käytettäisiin, määräytyi tämän lain voimantuloajankohdan keskivedenkorkeuden mukaisen rantaviivan mukaan. Tämä rantaviiva vastasi vesilain 1 luvun 6 §:n 1 momentin mukaista rantaviivaa.

133 a §. Voimassa olevassa laissa ei muiden yhteisten alueiden kuin yhteismetsien osalta ole nimenomaisia säännöksiä siitä mahdollisuudesta, että uuden yhteisen alueen muodostamista, alueen ennestään olevaan yhteiseen alueeseen liittämistä ja yhteisten alueiden yhdistämistä koskevaan sopimukseen voitaisiin ottaa ehto myös siitä, mitkä ovat muodostettavan yhteisen alueen osakaskiinteistöjen osuuksien suuruudet tai niiden laskemisperusteet. Säännöksen puuttumisesta huolimatta varsinkin yhteisiä vesialueita yhdistettäessä osakaskunnat ovat käytännössä sopineet osuuksien suuruuksien määräytymisperusteet ja toimitusmiehet ovat määränneet osuudet sopimisen mukaisesti. Epävarmuuden poistamiseksi sopimuksen sallittavuudesta sekä sopimus- ja toimitusmenettelyn selkeyttämiseksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi sopimisen sallimista koskeva nimenomainen säännös. Osuuksien suuruuden määrittäminen sopimuksen mukaisesti edellyttäisi kuitenkin, ettei sopimus loukkaa kenenkään oikeutta. Tämä merkitsee muun muassa sitä, ettei sopimus saa sisältää sellaisia osuuden

määrityisperusteita, joiden johdosta osakaskiinteistöjen keskinäiset arvosuhteet muuttuisivat. Osuuksien määräyksessä tulee olla lähtökohtana, ettei minkään osakaskiinteistön arvo vähene. Muussa tapauksessa osuuksien suuruudet määrättäisiin toimitusmiesten suorittaman arvioinnin perusteella 134 §:n 2 momentin mukaisesti sopimuksesta huolimatta.

134 §. Varsinkin pienten eri yhteisten alueiden yhdistäminen osakaskuntien sopimuksen perusteella voi monesti olla tarkoituksenmukaista erityisesti niissä tapauksissa, joissa eri yhteisillä alueilla on suurimmaksi osaksi samat osakaskiinteistöt. Tietyissä tapauksissa, kuten venevalkama-alueen ja vesialueen taikka vesijätön ja siihen rajoittuvan vesialueen yhdistäminen yhdeksi yhteiseksi alueeksi edistää molempien alueiden käyttöä ja hoitoa, vaikka kyse onkin erilaatuisten alueiden yhdistämisestä. Yhdistämisen kautta voidaan vähentää myös yhteisten alueiden hallinnon vaatimaa työmäärää ja vähentää kustannuksia.

Voimassa olevan 3 momentin mukaan muodostettavan yhteisen alueen tulee olla pääosin samaa laatua, joko maa-alueita tai vesialueita. Tämä vaatimus on rajoittanut olemassa olevien yhteisten alueiden yhdistämistä tarpeettomasti, koska nykyisten tietojärjestelmien käytöllä voidaan rekisteriteknisesti hallita myös eri laatuja sisältävät yhteiset alueet. Tämän vuoksi momentista ehdotetaan poistettavaksi vaatimus muodostettavan yhteisen alueen samanlaatuisuudesta.

Vaikka yhteisten alueiden muodostamista ja yhdistämistä edellä ehdotetun mukaisesti väljennettäisiin, muodostettavan yhteisen alueen tulisi kuitenkin olla tarkoituksenmukainen alueen käytön ja kiinteistöjärjestelmän kannalta. Esimerkiksi sellaisten yhteisten alueiden yhdistäminen olisi epätarkoituksenmukaista, jotka sijaitsevat kaukana toisistaan ja joilla ei ole keskinäistä yhteyttä esimerkiksi niiden käytön tai osakaskiinteistöjen perusteella. Tämän vuoksi ehdotetaan 3 momenttiin otettavaksi säännös siitä, että muodostettavan yhteisen alueen tulee olla tarkoituksenmukainen alueen käytön järjes-

tämisen ja hoidon kannalta eikä liittäminen saa aiheuttaa epätarkoituksenmukaista kiinteistöjaotusta tai vaarantaa kiinteistöjärjestelmän selvyyttä.

Pykälän 1 momentin mukaan 133 §:n 1 momentissa tarkoitettu alueen liittäminen olemassa olevaan yhteiseen alueeseen suoritetaan toimituksessa, johon sovelletaan, mitä lohkomista säädetään, tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä. Kun kysymyksessä on osakaskunnan omistukseensa saaman alueen liittäminen yhteiseen alueeseen eli alueen erottaminen siitä rekisteriyksiköstä, johon se kuuluu, kyse on lohkomiseen verrattavasta toimenpiteestä. Tällöin toimituksessa tulee ottaa huomioon panttioikeuden haltijan aseman turvaaminen. Sen sijaan 133 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitetuissa toimituksissa toimituksen kohteena olevien kiinteistöjen arvo ei muutu, vaikka niiden ulottuvuus muuttuukin, eikä näissä toimituksissa ole sen vuoksi tarpeen selvittää kiinteistöihin kohdistuvia kiinnityksiä. Tämän vuoksi 3 momentin säännöstä ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että siihen lisätään viittaus 1 momentissa tarkoitettuun alueen liittämiseen.

Lisäksi 3 momentin viimeiseksi virkkeeksi ehdotetaan lisättäväksi säännös siitä, että alueen liittämistoimituksessa kirjattuun eläkeoikeuteen sovelletaan, mitä kyseisessä momentissa säädetään kiinnityksestä. Kirjattu eläkeoikeus (syytinki) oikeuttaa sen haltijan saamaan rasitetulta kiinteistöltä esimerkiksi rahamääräisen toistuvaissuorituksen saamiseen. Jotta eläkkeen saaminen ei vaarantuisi, tulee tällaiseen kirjattuun eläkeoikeuteen soveltaa kiinnitystä koskevia säännöksiä.

137 a §. Pykälään ehdotetaan otettavaksi nimenomainen säännös siitä, että vastaisuudessa yhteinen vesialue ja siitä muodostuva vesijättö kuuluvat samaan rekisteriyksikköön. Tällä säännöksellä ehkäistään se, ettei vastaisuudessa esimerkiksi yhteisalueosuutta koskevaan kiinteistön luovutuskirjaan otettavalla ehdolla voida eriyttää yhteisen vesialueen ja siitä muodostuneen vesijätön omistusta ja kiinteistöjaotusta ja sitä kautta aiheuttaa epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmään, kuten nykyään on käytännössä tapahtunut.

Pykälän säännöksellä ei kuitenkaan ole tarkoitus rajoittaa 137 §:ssä säädettyjä yhteisten alueiden jakoa, vaan sekä yhteisen vesialue-

een että maa-alueen jako voidaan edelleen suorittaa sanotussa pykälässä säädettyin edellytyksin. Sen vuoksi, jos jaon kohteena on sellainen yhteinen alue (rekisteriyksikkö), johon kuuluu sekä vesialuetta että vesijättöä tai muuta maa-aluetta, ja jako kohdistuu vain jompaankumpaan alueeseen, tulee toimituksessa menetellä siten, että jaon ulkopuolelle jätetty alue muodostetaan eri rekisteriyksiköksi. Pykälän 2 momentiksi on otettu tätä koskeva säännös.

152 §. Nykyisinkin varsinkin yhteisten monipalstaisten vesialueiden osalta on esimerkiksi määräälaa koskevaan luovutuskirjaan otettu yhteisalueosuutta koskeva ehto siten, että määräälasta muodostettava kiinteistö saa osuuden tiettyyn osa-alueeseen osakkiinteistöille kuuluvaa yhteistä aluetta, kuten esimerkiksi johonkin yksittäiseen vesipalstaan tai järveen, jonka rannalla määrääla sijaitsee. Tällainen menettely rikkoo omistuksen yhtenäisyyden kyseisen yhteisen alueen osalta ja siten aiheuttaa sekaannusta kiinteistöjärjestelmässä, koska jatkossa näissä tilanteissa joudutaan kyseistä yhteistä aluetta käsittelemään kahtena eri yhteisenä alueena. Tämän estämiseksi pykälään ehdotetaan 2 momentiksi lisättäväksi nimenomainen säännös, jolla kielletään kiinteistölle osuuden antaminen vain osaan rekisteriyksikkönä olevaa yhteistä aluetta.

152 a §. Kuten yleisperusteluissa kohdassa 2.1 on todettu, kiinteistöjärjestelmän selkeyttämiseksi yhteisten vähitellen syntyneiden vesijättöalueiden osalta on välttämätöntä lakiin otettavilla säännöksillä yhtenäistää näiden alueiden kiinteistöjaotus ja omistus siitä lähtökohdasta, että nykyistä olemassa olevaa vesijättöaluetta pidetään kiinteistöjaotuksen kannalta samana yhteisenä alueena ja että tällaisen yhteisen alueen osakkiinteistöinä ovat kaikki ne kiinteistöt, jotka ovat saaneet osuuden johonkin osa-alueeseen kyseistä vesijättöä. Pykälän 1 momenttiin on otettu tätä tarkoittavat säännökset.

Jotta kunkin kiinteistön aikanaan saama osuus olisi samanarvoinen kuin sille tämän lain voimaan tullessa olemassa olevaan vesijättöalueeseen määritettävä osuus, tulee kunkin kiinteistön osuus nykyiseen vesijättöalueeseen määrittää siten, että se vastaa sen vesijättöalueen osan arvoa, johon kunkin osa-

kaskiinteistön katsotaan saaneen osuuden. Niiden kiinteistöjen osalta, jotka ovat aikanaan saaneet osuuden vain tiettyyn osaluueeseen nykyistä vesijättöaluetta, tämä merkitsee sitä, että sen yhteisen alueen ulottuvuus, johon kiinteistöllä ehdotetun säännöksen perusteella tulee oleman osuus, on laajempi kuin mihin kiinteistö aikanaan sai osuuden, mutta osuusluku tulee olemaan vastaavasti pienempi. Siten yhteisalueosuuden arvo säilyy entisenä ja osakaskiinteistöjen osuuksien keskinäinen arvo säilyy muuttumattomana eikä säännökseen sisälly lunastukseen verrattavaa toimenpidettä. Tämä osuusluvun suuruuden määrittämistä koskeva säännös on otettu pykälän 2 momentiksi.

### 1.2. Kiinteistörekisterilaki

2 a §. Voimassa olevan 2 §:n 2 momentin mukaan muina rekisteriyksikköinä merkitään kiinteistörekisteriin muun muassa yhteiset alueet. Rekisterijärjestelmän selvyyttä, että omana rekisteriyksikkönä merkittävän yhteisen alueen omistus on koko rekisteriyksikön alueen osalta yhtäläinen vastaavalla tavalla kuin kiinteistönkin osalta. Kiinteistömuodostamislain muuttamista koskevan lakiehdotuksen 137 a §:n momentin mukaan yhteinen vesialue ja siitä muodostuva vesijättö kuuluvat samaan rekisteriyksikköön. Jo nykyään ne on useimmiten merkitty kiinteistörekisteriin samaksi yhteiseksi alueeksi, jos niiden omistus on yhteneväinen eli kullakin osakaskiinteistöllä on yhtä suuri osuus sekä vesialueeseen että vesijättöön. Eri osakaskiinteistöjen osuusluvut sen sijaan voivat olla ja tavallisesti ovatkin keskenään eri suuruiset. Toisaalta säännösten puuttuessa kiinteistörekisteriin on toisinaan merkitty käytännössä yhdeksi rekisteriyksiköksi sellaisia vesialuetta ja vesijättöä sisältäviä yhteisiä alueita, joiden osalta vesialueen ja vesijätön omistus ei ole ollut yhtäläinen. Tämä on kuitenkin vastoin omistusoikeuden ja kiinteistöjaotuksen yhtenäisyyden periaatetta ja aiheuttaa epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmässä. Tämän vuoksi ehdotetaan otettavaksi lakiin nimenomainen säännös siitä, että yhdeksi rekisteriyksiköksi kiinteistörekisteriin merkitään sellainen yhteinen vesialue ja siitä muodostunut yhteinen vesijättö, joiden omistus on

yhteneväinen.

Siitä huolimatta, että vesialueen ja siitä muodostuneen vesijätön omistus on yhteneväinen, käytännössä vesialueen ja vesijätön hallinta on saatettu järjestää siten, että kummankin alueen hallintoa on hoitanut oma osakaskuntansa, joilla on ollut myös oma varainhoito. Näissä tapauksissa vesialue ja vesijättö omistuksen yhteneväisyydestä huolimatta tulisi merkitä kiinteistörekisteriin eri rekisteriyksikkönä, jolleivät osakaskunnat anna suostumusta yhtenä rekisteriyksikkönä merkitsemiseen. Merkitsemisestä päättää kiinteistörekisterin pitäjä todettuaan merkitsemisen edellytysten olevan olemassa.

Jos samassa maanmittaustoimituksessa, kuten isojaossa on jätetty useampia vesialueita toimituksessa muodostettujen kiinteistöjen yhteiseksi, niitä pidetään samana yhteisenä alueena eli yhtenä rekisteriyksikkönä. Käytännössä on kuitenkin aikaisemmin lohko-omistotoimituksissa voitu antaa osuus emäkiinteistölle kuuluneesta yhteisalueosuudesta siten, että annettu osuus on koskenut vain osaa tällaista yhteistä vesialuetta, minkä seurauksena omistuksen yhtenäisyys tällaisen yhteisen alueen osalta on kadonnut.

Asian selkeyttämiseksi pykälään ehdotetaan lisättäväksi säännökset siitä, että jos samassa maanmittaustoimituksessa on samojen toimituksessa muodostettujen kiinteistöjen yhteiseksi jätetty tai erotettu useita vesialueita, niitä pidetään yhtenä rekisteriyksikkönä eli samaan yhteiseen alueeseen kuuluvana, jos niiden omistus on edelleen yhteneväinen. Tällöin kysymyksessä katsotaan olevan useampipalstainen yhteinen alue vastaavalla tavalla kuin on useampipalstaisia kiinteistöjäkin.

Varsinkin isojaossa on jätetty tai erotettu alueita erityyppisiä tarpeita varten jakokunnan yhteisiksi alueiksi. Tällaisia alueita ovat jakokunnan (kylän) yhteisten vesialueiden lisäksi muun muassa yhteiset soran, saven ja suomudan ottopaikat, venevalkammat, lastauspaikat sekä kalastusta varten tarpeelliset maa-alueet. Toimitusasiakirjoissa nämä yhteiset maa-alueet on yleensä selitetty erikseen omina alueinaan ja niille on määritetty erikseen pinta-alat. Siten niitä voidaan pitää ja on myös pidetty eri yhteisinä alueina siten, että myöhemmin suoritettussa toimituksessa on

muodostetulle lohkokiinteistölle annettu osuus esimerkiksi yhteiseen venevalkamaan, mutta ei muihin yhteisiin maa-alueisiin. Toisaalta edellä tarkoitettuja yhteisiä alueita on pidetty samaan kokonaisuuteen kuuluvana esimerkiksi siten, että niiden on katsottu kuuluvan saman yhteisalueella tarkoitettuna osakaskunnan hallintaan.

Käytännössä tällaisten alueiden hallinto on voitu hoitaa joko yhden osakaskunnan toimesta tai sitten eri yhteisiä alueita varten on perustettu omia osakaskuntia lähinnä siitä riippuen, ovatko kyseiset yhteiset alueet olleet kaikkien osakkaiden yhteisessä käytössä, vai onko käyttö tosiasiallisesti eriytynyt sen mukaan, mihin alueeseen kullakin osakaskiinteistöllä on ollut käyttötarvetta. Vaikka kiinteistö- ja rekisterijärjestelmän kannalta olisi tarkoituksenmukaista merkitä samassa maanmittaustoimituksessa jätetyt tai erotetut yhteiset maa-alueet kiinteistörekisteriin yhtenä rekisteriyksikkönä silloin kun eri alueiden omistus on yhteneväinen, käytännön tarpeiden ja näkökohtien vuoksi ehdotetaan, että yhdeksi rekisteriyksiköksi merkitseminen edellyttäisi kuitenkin osakaskunnan tai, milloin alueita hallitaan eri osakaskuntien toimesta, näiden kaikkien osakaskuntien hakemusta tai suostumusta.

Jollei edellä mainittuja edellytyksiä ole eri yhteisten alueiden merkitsemiseksi kiinteistörekisteriin yhtenä rekisteriyksikkönä, ehdotetaan lakiin otettavaksi nimenomainen säännös siitä, että eri yhteiset alueet merkitään tällöin eri rekisteriyksikköinä.

2 b §. Kuten edellä 2 a §:n kohdalla on todettu, yksityiskohtaisten säännösten puuttuessa yhteisiä alueita on rekisteröity eri tavoin sen mukaan, onko jotain tiettyä yhteistä aluetta pidetty omana yksikkönään vai osana suurempaa yhteistä aluetta. Jos sellaiset yhteiset alueet, jotka ehdotetun 2 a §:n 1 tai 3 kohdan perusteella merkitään tai voidaan merkitä kiinteistörekisteriin yhdeksi rekisteriyksiköksi, onkin aikaisemmin jo merkitty kiinteistörekisteriin omina rekisteriyksikköinä, niillä on katsottava tällöin olevan omat osakaskuntansa. Kun tällaisten alueiden yhdistäminen yhdeksi rekisteriyksiköksi voi-

daan suorittaa ilman kiinteistönmuodostamislain 134 §:n 2 momentissa tarkoitettua toimituksessa suoritettavaa uusien osuuslukujen määrittämistä, ehdotetaan lakiin lisättäväksi säännös siitä, että yhdistäminen voitaisiin tehdä kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä.

Käytännössä esiintyy myös tilanteita, joissa isojaossa tai muussa maanmittaustoimituksessa kaikkien yhteiseksi jätettyjen tai erotettujen eri yhteisten alueiden hallinnon hoito tapahtuu saman osakaskunnan toimesta. Tällaisella osakaskunnalla on voitu jopa vahvistaa säännöt yhteisalueain mukaisessa järjestyksessä. Jos tällaisessa tapauksessa näiden eri yhteisten alueiden omistus on yhteneväinen, ei tällaisten eri yhteisten alueiden yhdistäminen yhdeksi rekisteriyksiköksi vaadi yhdistämistä tarkoittavan kiinteistötoimituksen suorittamista uusien osuuslukujen määrittämiseksi, vaan yhdistäminen voidaan tehdä kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä.

Yhdistäminen tehtäisiin osakaskuntien hakemuksesta. Kun varsinkin järjestäytymättömien osakaskuntien osalta kynnys hakemusasian hoitamiseksi saattaa olla korkea ja toisaalta yhdistäminen kiinteistörekisterin pitämisen kannalta hyvin tarkoituksenmukaista, ehdotetaan, että kiinteistörekisterin pitäjä voisi tehdä yhdistämisen hakemuksettakin, jos osakaskunnat antavat siihen suostumuksensa.

Osakaskunnan päätös hakemuksen tekemisestä tai suostumuksen antamisesta pitäisi tehdä yhteisalueain mukaisesti joko osakaskunnan kokouksessa yksinkertaisella äänen enemmistöllä tai kokousta pitämättä siten, että kaikki osakkaat ovat asiasta yksimielisiä.

## 2. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

## 1.

**Laki****kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 134 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 688/2000, sekä  
*lisätään* lakiin uusi 105 a, 133 a ja 137 a § sekä 152 §:ään uusi 2 momentti ja lakiin uusi 152 a § seuraavasti:

## 105 a §

Yhteisen vesialueen ja siihen rajoittuvan eri rekisteriyksikkönä olevan yhteisen vesijätön välinen raja, jota ei ole aikaisemmin määrätty ja käyty, on määrättävä tämän lain voimaantuloajankohdan keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan.

## 133 a §

Jos 132 §:n 1 momentissa taikka 133 §:n 2 tai 3 momentissa tarkoitettu sopimuksessa on sovittu kiinteistölle tulevien osuuksien suuruuksista tai niiden laskemisperusteista, osuudet määrätään sopimuksen mukaisesti, jollei sopimus loukkaa kenenkään oikeutta.

## 134 §

Muodostettavan yhteisen alueen tulee olla tarkoituksenmukainen alueen käytön järjestämisen ja hoidon kannalta eikä liittäminen saa aiheuttaa epätarkoituksenmukaista kiinteistöjaotusta tai vaarantaa kiinteistöjärjestelmän selvyyttä. Alueen 1 momentissa tarkoitettuun yhteiseen alueeseen liittämisen edellytyksenä on lisäksi, että kiinteistöön, josta alue otetaan, ei kohdistu kiinnityksiä tai että liitettävä alue vapautetaan vastaamasta sanotun kiinteistön kiinnityksistä. Edellytyksenä vapauttamiselle on, että panttioikeuden haltija antaa siihen suostumuksensa. Vapauttaminen voi tapahtua panttioikeuden haltijan

suostumuksesta, jos kiinteistö, josta alue otetaan, riittää liittämisen jälkeen selvästi vastaamaan siihen kohdistuvista panttisaamisista. Mitä tässä momentissa säädetään kiinnityksestä, sovelletaan myös kirjattuun eläkeoikeuteen.

## 137 a §

Yhteisestä vesialueesta muodostuva vesijättö kuuluu samaan rekisteriyksikköön yhteisen vesialueen kanssa.

Jos jaon kohteena on yhteinen alue, johon kuuluu vesialuetta ja vesijättöä tai muuta maa-alueita siten, että jako kohdistuu vain vesialueeseen tai maa-alueeseen, on jaon ulkopuolelle jätetty osa yhteisestä alueesta muodostettava jaossa eri rekisteriyksiköksi.

## 152 §

Kiinteistölle ei voida antaa osuutta vain osaan rekisteriyksikkönä olevaa yhteistä aluetta.

## 152 a §

Ennen tämän lain voimaantuloa yhteisestä vesialueesta vähitellen vedenpinnan laskemisen, maan nousemisen taikka vesialueen liettymisen tai umpeen kasvamisen seurauksena muodostunutta yhteistä vesijättöä pidetään kiinteistöjaotuksen kannalta samana yhteisenä alueena siinäkin tapauksessa, että osakas-

kiinteistöt ovat saaneet osuuden vesijättöön eri ajankohtina.

Kunkin osakaskiinteistön osuus 1 momentissa tarkoitettuun yhteiseen vesijättöalueeseen tulee määrittää siten, että kiinteistön osuus vastaa sen vesijättöalueen osan arvoa,

johon kunkin osakaskiinteistön katsotaan saaneen osuuden.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä kuuta 200 .

## 2.

# Laki

## kiinteistörekisterilain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*lisätään* 16 päivänä toukokuuta 1985 annettuun kiinteistörekisterilakiin (392/1985) uusi 2 a ja 2 b § seuraavasti:

### 2 a §

Eri yhteiset alueet merkitään kiinteistörekisteriin eri rekisteriyksikköinä. Yhtenä rekisteriyksikkönä merkitään kuitenkin:

1) yhteinen vesialue ja siitä muodostunut vesijättö, joilla on samat osakaskiinteistöt siten, että kunkin osakaskiinteistön osuus sekä vesialueesta että vesijätöstä on yhtä suuri;

2) isojaossa tai muussa maanmittaustoimittuksessa samojen toimituksessa muodostettujen kiinteistöjen yhteiseksi jätetyt tai erotetut vesialueet, jos osuudet eri vesialueisiin kuuluvat samoille osakaskiinteistöille siten, että kunkin osakaskiinteistön osuus eri vesialueista on saman suuruinen; sekä

3) isojaossa tai muussa maanmittaustoimittuksessa samojen toimituksessa muodostettujen kiinteistöjen yhteiseksi jätetyt tai erotetut maa-alueet, jos osuudet eri alueisiin kuuluvat samoille osakaskiinteistöille siten, että kunkin osakaskiinteistön osuus eri alueista on saman suuruinen, ja alueiden hallintoa hoitava osakaskunta hakee merkitsemistä tai antaa siihen suostumuksensa.

Jos 1 momentin 1 kohdan mukaisen vesialueen ja vesijätön hallinto tai 3 kohdan mukaisten alueiden hallinto on ennen kiinteistörekisteriin merkitsemistä hoidettu erikseen yhteisalueelain (758/1989) mukaisesti eri osa-

kaskuntien toimesta, merkitsemiseen yhdeksi rekisteriyksiköksi tarvitaan hallinnosta vastaavien osakaskuntien hakemus. Kiinteistörekisterin pitäjä voi tehdä edellä tarkoitetun merkitsemisen hakemuksetta, jos osakaskunnat antavat siihen suostumuksensa.

### 2 b §

Jos 2 a §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu vesialue ja vesijättö tai 3 kohdassa tarkoitettu maa-alueet on merkitty kiinteistörekisteriin eri rekisteriyksikköinä, saadaan ne osakaskuntien hakemuksesta kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä yhdistää yhdeksi rekisteriyksiköksi kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 134 §:n 2 momentin mukaista kiinteistötoimitusta suorittamatta. Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä kiinteistötoimitusta suorittamatta voidaan yhdistää osakaskunnan hakemuksesta yhdeksi rekisteriyksiköksi myös sellaiset kiinteistörekisteriin eri yksikköinä merkityt yhteiset alueet, joiden hallinto on hoidettu saman osakaskunnan toimesta ja joilla on samat osakaskiinteistöt siten, että kunkin osakaskiinteistön osuus kustakin yhteisestä alueesta on saman suuruinen.

Kiinteistörekisterin pitäjä voi tehdä 1 momentissa tarkoitetun yhdistämisen hakemuk-

setta, jos osakaskunnat antavat siihen suostumuksensa.

Edellä 2 a §:ssä ja tässä pykälässä tarkoitettun hakemuksen tekemistä ja suostumuksen antamista koskeva päätös on tehtävä yhteis-

aluelain 7 §:n ja 15 §:n 1 momentin mukaisesti.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 200 .

Helsingissä 30 päivänä tammikuuta 2004

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Maa- ja metsätalousministeri *Juha Korkeaoja*



*Liite  
Rinnakkaistekstit*

1.

## Laki

### kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 134 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 688/2000, sekä  
lisätään lakiin uusi 105 a, 133 a ja 137 a § sekä 152 §:ään uusi 2 momentti ja lakiin uusi 152 a § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

#### *105 a §*

*Yhteisen vesialueen ja siihen rajoittuvan eri rekisteriyksikkönä olevan yhteisen vesijätön välinen raja, jota ei ole aikaisemmin määrätty ja käyty, on määrättävä tämän lain voimaantuloajankohdan keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan.*

#### *133 a §*

*Jos 132 §:n 1 momentissa taikka 133 §:n 2 tai 3 momentissa tarkoitettussa sopimuksessa on sovittu kiinteistölle tulevien osuuk-sien suuruuksista tai niiden laskemisperus-teista, osuudet määrätään sopimuksen mukaisesti, jollei sopimus loukkaa kenenkään oikeutta.*

#### 134 §

Muodostettavan yhteisen alueen tulee olla pääosin samaa laatua, joko maa-aluetta tai vesialuetta. Alueen yhteiseen alueeseen liittämisen edellytyksenä on lisäksi, että kiinteistöön, josta alue otetaan, ei kohdistu kiinnityksiä tai että liitettävä alue vapautetaan vastaamasta sanotun kiinteistön kiinnityksistä. Edellytyksenä vapauttamiselle on, että panttioikeuden haltija antaa siihen suostumuksensa. Vapauttaminen voi tapahtua panttioikeuden haltijan suostumuksetta, jos kiinteistö, josta alue otetaan, riittää liittämisen jälkeen selvästi vastaamaan siihen

Muodostettavan yhteisen alueen tulee olla tarkoituksenmukainen alueen käytön järjestämisen ja hoidon kannalta eikä liittäminen saa aiheuttaa epätarkoituksenmukaista kiinteistöjaotusta tai vaarantaa kiinteistöjärjestelmän selvyyttä. Alueen 1 momentissa tarkoitettun yhteiseen alueeseen liittämisen edellytyksenä on lisäksi, että kiinteistöön, josta alue otetaan, ei kohdistu kiinnityksiä tai että liitettävä alue vapautetaan vastaamasta sanotun kiinteistön kiinnityksistä. Edellytyksenä vapauttamiselle on, että panttioikeuden haltija antaa siihen suostu-

kohdistuvista panttisaamisista.

muksensa. Vapauttaminen voi tapahtua panttioikeuden haltijan suostumuksesta, jos kiinteistö, josta alue otetaan, riittää liittämisen jälkeen selvästi vastaamaan siihen kohdistuvista panttisaamisista. *Mitä tässä momentissa säädetään kiinnityksestä, sovelletaan myös kirjattuun eläkeoikeuteen.*

137 a §

*Yhteisestä vesialueesta muodostuva vesijättö kuuluu samaan rekisteriyksikköön yhteisen vesialueen kanssa.*

*Jos jaon kohteena on yhteinen alue, johon kuuluu vesialuetta ja vesijättöä tai muuta maa-alueita siten, että jako kohdistuu vain vesialueeseen tai maa-alueeseen, on jaon ulkopuolelle jätetty osa yhteisestä alueesta muodostettava jaossa eri rekisteriyksiköksi.*

152 §

*Kiinteistölle ei voida antaa osuutta vain osaan rekisteriyksikkönä olevaa yhteistä aluetta.*

152 a §

*Ennen tämän lain voimaantuloa yhteisestä vesialueesta vähitellen vedenpinnan laskemisen, maan nousemisen taikka vesialueen liettymisen tai umpeen kasvamisen seurauksena muodostunutta yhteistä vesijättöä pidetään kiinteistöjaotuksen kannalta samana yhteisenä alueena siinäkin tapauksessa, että osakaskiinteistöt ovat saaneet osuuden vesijättöön eri ajankohtina.*

*Kunkin osakaskiinteistön osuus 1 momentissa tarkoitettuun yhteiseen vesijättöalueeseen tulee määrittää siten, että kiinteistön osuus vastaa sen vesijättöalueen osan arvoa, johon kunkin osakaskiinteistön katsotaan saaneen osuuden.*

*Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 200 .*

## 2.

**Laki****kiinteistörekisterilain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
lisätään 16 päivänä toukokuuta 1985 annettuun kiinteistörekisterilakiin (392/1985) uusi 2 a ja 2 b § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

**2 a §**

*Eri yhteiset alueet merkitään kiinteistörekisteriin eri rekisteriyksikköinä. Yhtenä rekisteriyksikkönä merkitään kuitenkin:*

*1) yhteinen vesialue ja siitä muodostunut vesijätö, joilla on samat osakaskiinteistön osuudet, että kunkin osakaskiinteistön osuus sekä vesialueesta että vesijätöstä on yhtä suuri;*

*2) isojaossa tai muussa maanmittaustoitimuksessa samojen toimituksessa muodostettujen kiinteistöjen yhteiseksi jätetyt tai erotetut vesialueet, jos osuudet eri vesialueisiin kuuluvat samoille osakaskiinteistöille siten, että kunkin osakaskiinteistön osuus eri vesialueista on saman suuruinen; sekä*

*3) isojaossa tai muussa maanmittaustoitimuksessa samojen toimituksessa muodostettujen kiinteistöjen yhteiseksi jätetyt tai erotetut maa-alueet, jos osuudet eri alueisiin kuuluvat samoille osakaskiinteistöille siten, että kunkin osakaskiinteistön osuus eri alueista on saman suuruinen, ja alueiden hallintoa hoitava osakaskunta hakee merkitsemistä tai antaa siihen suostumuksensa*

*Jos 1 momentin 1 kohdan mukaisen vesialueen ja vesijätön hallinto tai 3 kohdan mukaisten alueiden hallinto on ennen kiinteistörekisteriin merkitsemistä hoidettu erikseen yhteisaluelain (758/1989) mukaisesti eri osakaskuntien toimesta, merkitsemiseen yhdeksi rekisteriyksiköksi tarvitaan hallinnosta vastaavien osakaskuntien hakemus. Kiinteistörekisterin pitäjä voi tehdä edellä tarkoitettun merkitsemisen hakemuksetta, jos osakaskunnat antavat siihen suostumuksensa.*

2 b §

Jos 2 a §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu vesialue ja vesijättö tai 3 kohdassa tarkoitettut maa-alueet on merkitty kiinteistörekisteriin eri rekisteriyksikköinä, saadaan ne osakaskuntien hakemuksesta kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä yhdistää yhdeksi rekisteriyksiköksi kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 134 §:n 2 momentin mukaista kiinteistötoimitusta suorittamatta. Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä kiinteistötoimitusta suorittamatta voidaan yhdistää osakaskunnan hakemuksesta yhdeksi rekisteriyksiköksi myös sellaiset kiinteistörekisteriin eri yksikköinä merkityt yhteiset alueet, joiden hallinto on hoidettu saman osakaskunnan toimesta ja joilla on samat osakaskiinteistöt siten, että kunkin osakaskiinteistön osuus kustakin yhteisestä alueesta on saman suuruinen.

Kiinteistörekisterin pitäjä voi tehdä 1 momentissa tarkoitetun yhdistämisen hakemuksetta, jos osakaskunnat antavat siihen suostumuksensa.

Edellä 2 a §:ssä ja tässä pykälässä tarkoitetun hakemuksen tekemistä ja suostumuksen antamista koskeva päätös on tehtävä yhteisaluelain 7 §:n ja 15 §:n 1 momentin mukaisesti.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 200 . \_\_\_\_\_