

Juhlajulkaisu  
Juhani Wirilander  
1935 – 30/11 – 2005

*Toimituskunta*

Jarno Tepora  
Mikko Tulokas  
Pekka Vihervuori

*Tilausosoite*

Suomalainen Lakimiesyhdistys  
Kasarmikatu 23 A 17  
00130 Helsinki  
p. (09) 6120 300  
f. (09) 604 668  
sly@lakimies.org  
www.lakimies.org

© Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen kartat: Maanmittauslaitos  
Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa  
Juhani Wirilanderin valokuva s. 7 Foto-Jatta

ISSN 0356-7222  
IBSN 915-855-248-7

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2005

## Vesijätöt Suomen kiinteistöjärjestelmässä

### Suomen kiinteistöjärjestelmä

Suomessa kiinteistöjärjestelmän perusyksikkö on kiinteistö. Kiinteistönmuodostamislain (KML) 2 §:n mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maaomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (KRL) 2 §:n nojalla on merkittävä kiinteistörekisteriin. Kiinteistöjen ohella on eräitä muita maa- ja vesialueiden yksikköjä, jotka KRL 2 §:n mukaan on merkittävä kiinteistörekisteriin muuksi rekisteriyksiköksi. Tällaisia muita rekisteriyksikköjä ovat yhteiset alueet sekä lisäksi yleisistä teistä annetun lain mukaiset tieoikeudella hallittavat tie- ja liitäntäalueet.

Kiinteistörekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain mukaista kiinteistötietojärjestelmää. Kiinteistötietojärjestelmän tietosisältö on määritelty sanotun lain 3 §:ssä. KRL 1 §:n 2 momentin mukaan kiinteistö- ja muu rekisteriyksikkö katsotaan merkityksi kiinteistörekisteriin, kun sitä koskevat tiedot on tallennettu kiinteistötietojärjestelmään. Kiinteistörekisteritietoihin kuuluvat myös rekisteriyksikköiden sijaintitiedot, jotka nykyään ovat numeerisessa muodossa tallennettuina. KRL 14 §:n mukaan nämä sijaintitiedot tulee olla sellaisessa muodossa, että rekisteritiedoista voidaan tulostaa kiinteistöjaotuksen osoittava kiinteistörekisterikartta.

Kiinteistöjaotuksellisesti kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen lisäksi osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Näistä muodostuu kiinteistön ulottuvuus (KML 2 §:n 1 kohta). Yhteisen alueen ulottuvuus käsittää ainoastaan siihen kuuluvan alueen.

Kun jätetään tarkastelun ulkopuolelle ns. vanhojen kaupunkien asemakaava-alueet, kiinteistöjärjestelmän lähtökohtana Suomessa on asutushistorialliselta pohjalta syntynyt kylä- ja talojaotus. Nykyinen kiinteistöjaotus on pääsääntöisesti muodostunut siten, että kylään kuulunut maa-alue jaettiin isojaolla talojen kesken kylälle kuuluvien vesialueiden jäädessä edelleen yhteisiksi. Vesialueiden lisäksi talojen yhteisiksi jätettiin myös eräitä maa-alueita. Myöhemmin talot ovat jakautuneet eri osittamistoimitusten (lohkominen, halkominen, palstatilan erottaminen) kautta tiloihin. Osittamistoimitusten ohella erilaiset muut maanmittaustoimitukset, kuten uusjaot, tilusvaihdot sekä erilaiset lunastus- ja alueiden siirtämistoimitukset ovat muuttaneet kiinteistöjaotusta.

Nykyään kiinteistöjärjestelmään voidaan katsoa kuuluvan kiinteistöjaotuksen osoittava kiinteistörekisteri siihen sisältyvine sijainti- ja muine kiinteistöjä koskevine tietoineen. Kiinteistöjärjestelmän perustarkoituksena on osoittaa maa- ja vesialueiden omistusoikeusyksiköt. Kiinteistönmuodostuksen tehtävänä on yksilöidä omistusyksiköt niin, että niistä tulee kiinteistöjärjestelmän yksikköjä eli kiinteistöjä ja muita rekisteriyksikköjä. Maakaaren mukainen kirjaamisjärjestelmä sisältää tiedot kiinteistöjärjestelmässä olevien kiinteistöjen omistuksesta sekä kiinteistöihin ja yhteisiin alueisiin kohdistuvista erityisistä oikeuksista ja kiinnityksistä.<sup>1</sup>

## Vesijätö käsitteenä

Vesijätöalue on entistä vesialuetta, joka on pysyvästi muuttunut maa-alueeksi. Vesijätöalueita on syntynyt eri tavoin. Veden pinta on voinut pysyvästi laskea esimerkiksi lasku-uoman vähittäisen syöpmisen tai tietoisien perkauksen johdosta taikka jopa järven uuden lasku-uoman syntymisen tai kaivamisen seurauksena. Vesijätöä muodostuu Suomessa meren rannikoilla jatkuvasti sen vuoksi, että maanpinta kohoaa enimmillään noin 1 cm vuodessa. Vesijätöä muodostuu myös vesialueiden liettymisen ja umpeen kasvamisen johdosta sekä vesialueiden täyttämistoimenpiteiden seurauksena.

Kiinteistöjärjestelmässä ja kiinteistönmuodostamisoikeudessa vesijätönä käsitellään kaikkia vedenpinnan laskemisen, maanpinnan kohoamisen sekä vesialueiden liettymisen ja umpeen kasvamisen kautta syntyneitä maa-alueita, jotka ovat aikaisemmin olleet vesialuetta siitä riippumatta, onko vesijätöalue muodostunut yhteisessä vai yksityisessä omistuksessa olleesta vesialueesta. Eräissä tapauksissa tässä tarkoitettuna vesijätönä on pidetty myös täyttämällä tai pengerryskuivatuksella syntynyttä maa-alueita. Tällöin on kuitenkin edellytetty, että toimenpiteelle on ollut lakiin perustuva oikeutus. Sen sijaan vesialueen täyttäminen valtaamistarkoituksessa ei muuta vesialuetta kiinteistönmuodostamislaislaissa tarkoitetuksi vesijätöksi.<sup>2</sup>

## Vesijätö ajallisessa suhteessa

Karrikoidusti voitaisiin todeta, että koko Suomen alue on vesijätöaluetta. Onhan se aikanaan ollut kokonaan meren peittämää aluetta. Kiinteistöjärjestelmän ja kiinteistönmuodostamislainsäädännön soveltamisen kannalta vesijätö on tarpeen määritellä myös ajallisessa suhteessa. Lähtökohtana tällöin on nykyisen kiinteistöjärjestelmän muotoutuminen. Isojaolla jaettiin

<sup>1</sup> Usein kiinteistöjärjestelmään kuuluvaksi luetaan myös kiinteistökirja. Suomessa kiinteistöjärjestelmä ja maakaaren mukainen kirjaamisjärjestelmä ovat kuitenkin erillisiä järjestelmiä, ks. Hyvönen Veikko O., Kiinteistönmuodostamisoikeus I, Yleiset opit, s. 2–4, Espoo 1998 ja Majamaa Vesa – Markkula Markku, Kiinteistönmuodostamislaki, s. 15–17, Helsinki 2001.

<sup>2</sup> Ks. Vihervuori Pekka, Rantaoikeuden perusteet, s. 21 ja 181, Vammala 1985 ja Markkula Markku, Vesijätön omistuksesta II, Maankäyttö 3/2003, s. 29–30.

silloiseen asutuskylään tai siihen verrattavaan taloryhmään, ns. maa- ja metsätaloudelliseen kylään (KML 2 §:n 6 kohta) kuuluvien talojen kesken kylälle kuuluneet maatilukset. Sen sijaan kylälle vuoden 1734 lain maakaaren 12 luvun 4 §:n mukaisesti kuuluneet vesialueet jätettiin pääsääntöisesti jakamatta, vaikka niiden jakaminen oli sallittu isojaossa sekä vuonna 1916 jakolaitoksesta annetun armollisen asetuksen (AJ) että myös aikaisempien isojakoa koskevien säädösten mukaan. AJ 11 §:ssä jopa lähdettiin siitä, että kylän vesialue ja vesijättö otettiin jakoon. Ne saatiin jättää jaosta pois, kun niitä ei käynyt sopivasti ottaminen jakoon tai kun ne muutoin voitiin edullisemmin panna AJ:ssa säädetyn erityisen jaon alaiseksi. Toimituskäytännössä yleensä kaikki maatilukset kuitenkin jaettiin isojaossa talojen kesken silloiseen rantaviivaan saakka vesijättöjä erottelematta. Vesijättöä nykyisen kiinteistömuodostamislainsäädännön tarkoittamassa mielessä on siten voinut muodostua pääsääntöisesti vasta alueella suoritetun isojaon jälkeen. Poikkeuksena voivat olla vain edellä mainitun AJ 11 §:n nojalla isojaosta pois jätetyt vesijättöalueet. Ammattikirjallisuudessa on käytetty isojaolla jaetusta alueesta osuvaa nimitystä ”vanha maa” erotukseksi isojaon jälkeen syntyneestä uudesta vesijättöstä.<sup>3</sup> Sitä, millaisten toimien seurauksena tällainen uusi vesijättö on menettänyt tai menettää vesijätön luonteensa muuttuen vanhaksi maaksi, tarkastellaan jäljempänä.

Asutuskylän ohella myös KML 2 §:n 7 kohdassa luetellut isojaolla jakamattomat omistusyksiköt ovat vesioikeudellisessa suhteessa vuoden 1734 maakaaren 12 luvun 4 §:n mukaisia vesioikeudellisia kyliä. Tällainen on muun muassa yksinäistalo. Yksinäistalolle kuuluva vesialue on yksinäistalon yksityistä tilusta. Vasta sen jälkeen kun yksinäistalo on osittamisen kautta jakautunut useammaksi tilaksi ja osittamistoimituksessa jokin tila on saanut osuuden emätilan vesialueeseen, vesialueesta on muodostunut yhteinen alue ja rantaviivasta on tullut omistusyksikön raja. Tämän ajankohdan jälkeen muodostuneeseen uuteen vesijättöön sovelletaan KML:n yhteistä vesijättöä koskevia säännöksiä.

## Erilaiset vesijätöt

### Yhteinen vesijättö

Yhteinen vesijättö on KML 2 §:n 2 kohdan mukaista yhteistä aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin. Yhteisten vesijättöjen lukumäärästä ei ole selvyttä. KML 2 §:n 7 kohdan mukaisille vesioikeudellisille kylille kuuluvia yhteisiä vesialueita on noin 9 300 kappaletta ja alkuaan taloille tai tiloille yksityisenä vesialueena kuuluneita tai yksityisiksi vesialueiksi jaettuja, sittemmin tilojen yhteisiksi vesialueiksi muuttuneita vesialueita on noin 11 000 kappaletta. Näiden perusteella on arvioitu yhteisiä vesijättöjä olevan 10 000–20 000 kappaletta.

<sup>3</sup> Ks. esimerkiksi Vihervuori s. 181 ja 186 ja Markkula, Vesijätön omistuksesta II, s. 27–28.

Pääsääntöisesti yhteiset vesijättöalueet ovat muodostuneet edellä esitetyn mukaisesti iso-jaossa yhteiseksi jääneistä vesioikeudellisten kylien vesialueista. Yhteisiä vesijättöjä on voinut syntyä myös siten, että aikanaan talolle tai tilalle jaossa annettu oma vesialue taikka talolle tai tilalle yksityisenä tiluksena kuulunut vuonna 1902 välirajasta vedessä annetun lain 9 §:n 2 momentin mukainen umpinainen vesialue on suoritettujen halkomisten tai lohkomisten kautta tullut näissä toimituksissa muodostettujen tilojen yhteiseksi vesialueeksi ja tällaisesta vesialueesta on muodostunut vesijättöä.

Yhteisen vesialueen muuttuminen vesijätöksiksi ei muuta alueen omistusta, vaan syntyvä vesijättö kuuluu vesialueen osakaskiinteistöille samojen osuuslukujen mukaisin osuuksin kuin yhteinen vesialue. Eri asia on, että luovuttamalla osuuden osaksi tai kokonaan yhteiseen vesijättöön tai kiinteistölle kuuluviin kaikkiin yhteisiin maa-alueisiin, luovuttavan kiinteistön osuudet yhteisestä vesialueesta ja yhteisestä vesijätöstä muodostuvat erisuuruiseksi.<sup>4</sup>

## Erillinen vesijättö

Ennen vuotta 1868 vesijohdoista ja vesilaitoksista annetun asetuksen voimaantuloa olleiden säännösten mukaan järven laskijat voivat saada täyden omistusoikeuden tietyin edellytyksin laskemalla syntyneeseen vesijättöalueeseen. 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 laskemisyhteyksessä piti olla mukana enemmän kuin puolet vesialueen omistajista. Laskuyhteykseen osallistuneet saivat omistukseensa koko sen vesijättöalueen, joka syntyi laskemalla. Vuoden 1902 vesioikeuslain (31/1902) voimaantulon jälkeen järven laskemiseen osallistuneet vesialueen omistajat eivät enää voineet saada omistukseensa laskuyhteykseen osallistumattoman tilan vesijättöosuutta, vaan ainoastaan määräaikaisen nautintaoikeuden siihen.

Tällaisten laskemislupaan perustuneiden järvenlaskujen seurauksena muodostui vesijättöalueita, jotka eivät kuuluneet mihinkään tilaan, vaan olivat talo- ja tilajärjestelmän ulkopuolisia alueita. Näihin talo- ja tilajärjestelmän ulkopuolisiin vesijättöalueisiin, *erillisiin vesijättöihin*, kuuluvia vesijättöosuuksia pidettiin irtaimiston luontoisena omaisuutena, eikä niiden luovuttamiseen vaadittu sovellettavaksi kiinteistön luovutusta koskevia määräyksiä. Järvenlaskuun osallistuneiden omistukseen tulleita vesijätön osuuksia pidettiin irtaimena omaisuutena siinäkin tapauksessa, että laskuyhteykseen osallistunut oli vesialueen osakas. Omistusoikeus laskemalla syntyneeseen erilliseen vesijättöön määräytyi laskemiseen osallistuneiden kesken sen mukaan, miten laskemisluvan hakijat olivat osallistuneet työn suorittamiseen.

Erillisten vesijättöjen viemiseksi tilajärjestelmän piiriin annettiin vuonna 1911 asetus erillisten vesijättöjen muodostamiseksi itsenäisiksi tiloiksi (28/1911), joka tuli voimaan 13.11.1911.

<sup>4</sup> Vesijätön osakkuutta ja osuuden määräytymisperustetta on ansiokkaasti käsitellyt yli-insinööri Kalevi Raussi kommentoidessaan erään vesijätön jakotoimituksen oikeuskäsittelyä, ks. Raussi Kalevi, Vesijättö – vettä vaiko maata, Maankäyttö 2/1980, s. 56–58.

Kyiseisellä asetuksella säädettiin edellä sanotulla tavalla syntynyt vesijättö, joka oli tilasta luovutettu tai joka ei ollut milloinkaan kuulunut tilaan, muodostettavaksi maarekisteriin merkittäväksi tilaksi. Sanotun asetuksen voimaantulopäivän jälkeen ei ole voinut enää syntyä uusia erillisiä vesijättöjä, vaan ollakseen erillistä vesijättöä vesijätön on pitänyt olla tilaan kuuluma-tonta jo mainittuna asetuksen voimaantulon ajankohtana.<sup>5</sup>

Erillisen vesijätön tilaksi muodostamista ja kiinteistön liittämistä koskee nykyään KML 38 §:n säännös. Säännöksen mukaan erillinen vesijättö on sellainen vesistöä asianomaisella luval-la laskemalla syntynyt vesijättö, joka on joko viranomaisen suorittaman tai yksityisen jaon pe-rusteella taikka laskemislupa-an sisältyvän määräyksen nojalla joutunut jonkun omaksi eikä kuulu mihinkään tilaan, ja sellainen tilaan kuulunut vesijättö, joka on luovutettu toiselle sitä tilasta erottamatta. Tällainen vesijättö saadaan muodostaa tilaksi tai liittää kiinteistöön. Erilliset vesijätöt voidaan muodostaa tilaksi tai liittää kiinteistöön, jos edellä mainitut edellytykset ovat olleet olemassa ennen 13 päivää marraskuuta 1911 ja ovat edelleen olemassa.

Omistusoikeus erilliseen vesijättöön ratkaistaan erillisen vesijätön tilaksi muodostamis- ja kiinteistöön liittämistoimituksessa (KML 38 ja 39 §) ja omistusoikeusnäyttönä lainhuutoa myönnettäessä riittää lainvoimaisessa toimituksessa laaditun selitelmän ote, jossa asianomai-nen henkilö on toimituksessa tehdyn ratkaisun mukaan merkitty vesijättöalueesta muodoste-tun tilan taikka kiinteistöön liitetyn vesijättöalueen omistajaksi (KML 40 §).

KRL 2 §:n 1 momentin 8 kohdan mukaan tilaksi muodostamattomat tai kiinteistöön liittä-mättömät erilliset vesijätöt ovat kiinteistöjärjestelmän kannalta kiinteistöjä, jotka merkitään kiinteistörekisteriin omana kiinteistölajinaan. Maanmittauslaitoksessa tehdyn selvityksen mu-kaan erillisiä vesijättöjä on tilaksi muodostamatta tai kiinteistöön liittämättä vielä noin 500 kappaletta. Kun erillinen vesijättö on muodostettu tilaksi tai liitetty kiinteistöön, menettää se erillisen vesijätön luonteensa, eikä se voi tulla esimerkiksi KML 60 §:ssä tarkoitettun lunastuk-sen kohteeksi.

## Yksityinen vesijättö

Yksityisellä vesijätöllä tarkoitetaan kiinteistönmuodostamislaisissa sellaista vesijättöä, joka on muodostunut kiinteistölle kuuluneesta yksityisestä vesialueesta. Sellainen entinen vesijättö, jonka kiinteistö on saanut yksityiseksi tilukseksi yhteistä vesijättöä jaettaessa taikka josta kiin-teistö on jaossa muodostettu, ei ole enää kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettua vesijättöä.<sup>6</sup> Myöskään kiinteistöön KML 60 §:n mukaisesti lunastettu vesijättö tai luovutetusta vesijätöstä lohkomalla muodostettu kiinteistö taikka kiinteistöön lohkomalla siirretty vesijättö ei ole enää yksityistä vesijättöä, olipa alue ennen kiinteistönmuodostamistoimituksen suorittamista ollut yhteistä tai yksityistä vesijättöä.

<sup>5</sup> Hyvönen Veikko O., Kiinteistönmuodostamisoikeus II, Kiinteistötoimitukset, s. 228–232, Espoo 2001 ja Pietilä Jor-ma, Kiinteistönmuodostamisoikeus, s. 105–109, 2. p., Helsinki 1974.

<sup>6</sup> HE 195/1996 vp. laiksi kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta, s. 5 ja HE 175/2003 vp. laeiksi kiinteistönmuo-dostamislain ja kiinteistörekisterilain muuttamisesta, s. 5.

Kiinteistönmuodostamislaki merkitsi muutosta aikaisempaan yksityisen vesijätön käsitteeseen. Jakolain (JL) 243 §:n 1 momentissa yksityisellä vesijätöllä tarkoitettiin jollekin tilalle yksityiseksi tilukseksi jaettua vesijättöaluetta.<sup>7</sup> JL 243 §:n 1 momentin muutoksella (laki 52/1975) tarkennettiin yksityisellä vesijätöllä tarkoitettavan kyseisessä lainkohdassa nimenomaisesti yksityiseksi tilukseksi jaettua vesijättöaluetta. Tällainen vesijättöalue ei JL:n voimassaoloaikana menettänyt vesijätön luonnettaan edes siinä tapauksessa, että se oli ollut myöhemmin suoritus- tai lohkomistoimituksissa mukana.<sup>8</sup> Kiinteistönmuodostamislain myötä on luovuttu aikaisempaan jakolainsäädäntöön sisältyneestä periaatteesta ”kerran vesijättöä, aina vesijättöä”.

## Yhteisten vesijätöjen omistus ja rekisteröinti

### Vesijättö omistusyksikkönä

Kiinteistöjärjestelmän peruslähtökohtana on, että kiinteistö ja muu rekisteriyksikkö on yhtenäinen maanomistuksen yksikkö. Tämän vuoksi yksikön eri alueellisilla osilla tulee olla sama tai samat omistajat. Yhteisen alueen osalta tämä vaatimus merkitsee, että rekisteriyksiköksi merkittävän yhteisen alueen tulee kuulua kokonaan samoihin kiinteistöihin siten, että kunkin osakaskiinteistön osuus kysymyksessä olevan yhteisen alueen eri osiin on sama.

Yhteisen vesijätön muodostumisajankohtana yhteisen vesialueen ja siitä muodostuneen vesijätön omistus on yhtenäinen. Kiinteistöjärjestelmän ja kiinteistönmuodostamisen kannalta yhteistä vesialuetta ja siitä muodostunutta vesijättöä on jakolainsäädännössä kuitenkin pidetty eri alueina siinä mielessä, että osittamisessa muodostetulle kiinteistölle on voitu antaa osuus emäkiinteistölle kuuluneesta osuudesta vesijättöön ilman, että kiinteistölle on annettu osuutta emäkiinteistölle kuuluvasta osuudesta yhteiseen vesialueeseen. Samoin on voitu antaa osuus yhteiseen vesialueeseen, mutta ei siitä muodostuneeseen vesijättöön. Tällaisten toimitusten seurauksena yhteisen vesialueen ja siitä muodostuneen yhteisen vesijätön osakaskiinteistöt ovat eriytyneet. Tällä tavoin on muodostunut omistuksellisesti kaksi eri yhteistä aluetta, joilla kummallakin on oma osakaskuntansa. Vesijätön ja vesialueen välille on tullut omistusyksiköiden raja. Kiinteistöjärjestelmän kannalta alueet ovat myös eri rekisteriyksikköjä.

Varsin ongelmalliseksi on osoittautunut lohkomalla muodostetulle kiinteistölle vesijättöön kuuluvan oikeuden määrittäminen sellaisissa tapauksissa, joissa luovutuskirjan perusteella suoritettussa lohkomisessa on osuudesta yhteisiin alueisiin tehty päätös, jonka mukaan lohkokiinteistö saa osuuden yhteisiin maa-alueisiin, taikka päätös, jonka mukaan lohkokiinteistö saa osuuden yhteisiin vesialueisiin, mutta osuudesta yhteisiin vesijättöihin ei ole mainittu toimituspöytäkirjassa eikä luovutuskirjassa mitään. Korkein oikeus on tällaisiin tapauksiin liittyen antanut kaksi ennakkopäätöstä.

<sup>7</sup> Suomaa Väinö, Jakolainsäädäntö selityksineen, s. 230, 3. p., Porvoo 1974.

<sup>8</sup> KKO 1994:28.



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 olevan lohkotilalla oli osuus niihin vesijättöihin, jotka olivat syntyneet yhteisestä vesialueesta tilan muodostamistoimituksen lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

Toisessa tapauksessa (KKO 1998:31) vesijätö 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 vesijätö oli muodostunut, silloin kun tämä muodostuminen tapahtui, sekä lisäksi ne tilat, jotka vesijätön syntyminen jälkeen ovat saaneet osuudet yhteisiin maa-alueisiin, ellei tilaa muodostettaessa osuutta yhteiseen vesijättöön ole suljettu pois.

Näiden korkeimman oikeuden tekemien ennakkopäätösten nojalla on katsottava oikeustulkinnan vakiintuneen siihen suuntaan, että tietyn toimituksen ajankohtana olleeseen yhteiseen vesijättöön sovelletaan, mitä toimituksessa osuuksista yhteisiin maa-alueisiin on määrätty, jollei osuudesta yhteisiin vesijättöihin ole toimitusasiakirjoissa tai luovutus kirjassa mitään mainintaa.

Vanhoista toimitusasiakirjoista kuitenkin ilmenee, että toimituskäytännössä näyttää eri osissa maata vesijättöä pidetyn toisinaan yhteiseen vesialueeseen kuuluvana, toisinaan taas yhteisiin maa-alueisiin kuuluvana. Tämän mukaisesti toimitusasiakirjoissa näkyy mm. seuraavanlaisia päätöksiä:

- osuus yhteisiin maa-alueisiin, ei kuitenkaan vesijättöihin,
- osuus yhteisiin vesialueisiin, ei kuitenkaan vesijättöihin, tai
- osuus yhteisiin vesialueisiin ja vesijättöihin, mutta ei muihin yhteisiin maa-alueisiin.

Onkin syytä korostaa, että yhteisen vesijätön osakkaita ja osuuksia selvitettäessä ja ratkaistaessa tulisi ottaa huomioon se, mitä luovutus kirjassa ja toimituskäytännössä on tosiasiallisesti tarkoitettu määrätä osuuksista yhteisiin vesijättöihin. Tähän viittaa myös korkeimman oikeuden päätöksessään (KKO 1974 II 96) käyttämä ilmaisu, jonka mukaan ”lohkotilalle ei ollut tarkoitettu antaa osuutta ennen lohkomista yhteisistä vesialueista syntyneisiin vesijättöihin”.<sup>9</sup>

## Vesijätön alueellisen olottuvuuden määrittäminen

Edellä selostettujen korkeimman oikeuden ennakkopäätösten perusteella on myös katsottava, että vesijätön ja vesialueen välisenä rajana pidetään kunakin ajankohtana sitä rantaviivaa, jolloin asianomainen luovutus kirja tehtiin ja sen nojalla osuudesta yhteisiin alueisiin lohkomistoimituksessa päätettiin. Sen vesijätöalueen olottuvuus, johon lohkokiiinteistölle on annettu osuus, määräytyy siten luovutus kirjjan tekemisen ja toimituksen suorittamisen ajankohdan

<sup>9</sup> Hyvönen II, s. 633–634.

mukaisen rantaviivan mukaisesti, jollei muuta näytetä. Erityisesti vähitellen syntyneiden vesijättöalueiden osalta rantaviivan jatkuva siirtyminen on aiheuttanut epätietoisuutta ja poikkeavia käsityksiä siitä, miten vesijätön ulottuvuus on eri tapauksissa määritettävä. Yleisesti tästä kysymyksestä on ammattikirjallisuudessa käytetty nimitystä ”vuosirengasongelma”.<sup>10</sup>

Vesijättöalueen ulottuvuus joudutaan määrittelemään sekä vanhan maan suuntaan (yläraja) että rannan suuntaan (alaraja). Ylärajan määrittämisen lähtökohtana on isojaon aikainen rantaviiva. Vaikka jakolainsäädännössä 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, 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.<sup>11</sup>

Pääsääntöön, jonka mukaan vesijätön ylärajana on isojaon aikainen rantaviiva, saattavat aiheuttaa muutoksia myöhemmin suoritettujen maanmittaustoimitukset. Isojaon jälkeen jakokunnan alueella suoritettu uusjako ja vesijätön jako ovat säännönmukaisesti muuttaneet vanhan maan ja vesijätön välistä rajaa. Samoin vesijättöalueeseen kohdistuneet lunastustoimenpiteet ovat muuttaneet isojaon jälkeen muodostuneen vesijätön vanhan maan puoleista rajaa. Raja on voinut muuttua myös eräiden muiden maanmittaustoimitusten, kuten isojaon täydennyksen seurauksena.<sup>12</sup>

Yhteisen vesijätön yläraja on vielä nykyäänkin suurelta osin käymättä. Vaikka AJ:n ja JL:n säännösten mukaan ennen JL 89 §:n muuttamista (laki 594/1961) jaettavan alueen piiriraja oli määrättävä ja käytävä, jollei sitä ollut ennestään määrätty tai jos se oli epävarma, niin varsinkin yhteistä vesijättöaluetta vastaan se jätettiin käytännössä usein käymättä. Sama koskee piirirajankäyntiä myös lohkomisten yhteydessä.<sup>13</sup> Vuosina 1962–1992 voimassa olleen JL 89 §:n 2 momentin säännöksen mukaan toimituksen kohteena olevan kiinteistön raja vähäarvoiseen yhteiseen vesijättöön voitiin jättää rajankäynnillä määrättämättä, jos rajankäynnin suorittaminen tältä osin siitä johtuvat kustannukset huomioon ottaen ei ollut tarkoituksenmukaista. Rajankäynti oli kuitenkin suoritettava, jos rajan paikasta oli riitaa. Tämän säännöksen nojalla varsinkin lohkomisten yhteydessä raja vesijättöä vastaan jätettiin käymättä. Vasta sen jälkeen kun JL:n muutoksella (laki 977/1992) kumottiin 89 §:n 2 momentti ja toimitusmenettelyn ohjaamisessa on kiinnitetty erityistä huomiota aikaisemmin määräämättömien rajojen käynnin tärkeyteen toimitusten virheettömyyden ja kiinteistöjaotuksen selvyyden kannalta, ovat myös kiinteistön ja yhteisen vesijätön väliset rajat tulleet kiinteistötoimitusten yhteydessä asianmukaisesti käydyiksi.

<sup>10</sup> Hyvönen II, s. 633–634, Markkula Markku, Vesijätön omistuksesta, s. 30, Maankäyttö 2/1999 ja Vihervuori, s. 44–47.

<sup>11</sup> Vihervuori, s. 17–19.

<sup>12</sup> Vihervuori ja Markkula ovat käsitelleet seikkaperäisesti eri maanmittaustoimitusten vaikutusta vesijättöalueen ulottuvuuteen, ks. Vihervuori, s. 180–192 ja Markkula Markku, Vesijätön omistuksesta II, s. 27–29, Maankäyttö 3/2003.

<sup>13</sup> Suomaa, s. 91–92.

Myös yhteisen vesijätön ja yhteisen vesialueen raja (vesijätön alaraja) on tullut määrittää toimituksessa pitkäaikaisen keskivedenkorkeuden mukaisen rantaviivan mukaan, milloin vesijätö on ollut toimituksen kohteena tai milloin rajan määrittäminen muusta syystä on tullut tarpeelliseksi. Tällaisen rajan fyysinen sijainti voidaan nykyään määrittää ongelmitta riittävällä tarkkuudella rajankäyntiä varten. Vesijätön alarajaan liittyvät ongelmat koskevatkin omistusrajojen ja kiinteistöjaotuksen määrittämistä erityisesti vähitellen syntyneiden vesijätöjen osalta.<sup>14</sup>

## Vesijätö kiinteistönmuodostamislainsäädännön ja rekisterijärjestelmän kannalta

Yhteistä vesijätöä on JL:ssä ja sitä edeltäneessä jakolainsäädännössä käsitelty erillisenä yhteisen alueen tyyppinä erillään yhteisestä vesialueesta, mutta myös erillään yhteisistä maa-alueista. Esimerkiksi JL 4 luvussa vesialueen ja vesijätön jakoa koskivat eri säännökset. Kyseisen luvun 33 §:n säännöksen mukaan yhteinen vesialue ja vesijätö tuli jakaa pääsääntöisesti erikseen. Ne voitiin kuitenkin tietyin edellytyksin jakaa yhdessä, mutta tällöinkin tuli noudattaa kumpaankin nähden erikseen niiden jakoa koskevia säännöksiä. JL 6 luvun yhteisiä maa-alueita koskevia säännöksiä ei miltään osin sovellettu yhteisiin vesijätöihin.

Myös KML:ia säädettäessä lähtökohtana oli, että yhteinen vesialue ja yhteinen vesijätö ovat eri yhteisaluetyyppejä. Siten lohkomisessa ja halkomisessa osuuden antaminen yhteiseen vesialueeseen ja yhteiseen vesijätöön ei ollut sidoksissa keskenään. Yhteisen alueen jakoa koskevissa säännöksissä yhteistä vesijätöä koskevat samat säännökset kuin yhteisiä maa-alueita. KML 134 §:n 3 momenttiin sen alkuperäisessä muodossa sisältyi säännös, jonka mukaan yhdistettävien yhteisten alueiden tuli olla pääosin samaa laatua, joko maa-aluetta tai vesialuetta.

Yhteisten vesialueiden ja niistä muodostuneiden vesijätöjen omistuksen eriytyminen ja vähitellen muodostuneiden vesijätöalueiden omistuksen eriytyminen alueen sisällä siten, että eri osa-alueilla oli osittain eri osakaskiinteistöjä, on aiheuttanut ja aiheuttaa edelleen sekaan-nusta kiinteistöjärjestelmässä ja epäselvyyttä yhteisten vesijätöalueiden omistussuhteissa sekä vesijätöjen hallinnoimisessa ja käytössä.

Kiinteistöjärjestelmän kannalta epäselvyyttä lisää vielä se, ettei ennen vuotta 1977 yhteisiä alueita merkitty maarekisteriin. Vasta JL 284 §:n muutoksen (laki 984/1976) perusteella yhteiset alueet tuli merkitä uusina rekisteriyksikköinä maarekisteriin. Vaikka yhteisiä vesijätöjä on pidetty omana yhteisaluetyypinään, käytännössä nykyään miltei poikkeuksetta yhteinen vesialue ja siitä muodostunut vesijätö on merkitty kiinteistörekisterikarttaan samana rekisteriyksikkönä siinäkin tapauksessa, että niiden osakaskiinteistöt ovat eriytyneet luovutusten johdosta. Siten alueet ovat tulleet merkityiksi myös kiinteistörekisteriin samaan rekisteriyksikköön kuuluviksi. Vain niissä tapauksissa, joissa vesijätöön on kohdistunut sellainen kiinteistötoimitus, että sen alue ja osakaskiinteistöt on jouduttu erikseen määrittämään ja ratkaisemaan, vesijätön alue on yleensä merkitty kiinteistörekisteriin omaksi rekisteriyksiköksi.

<sup>14</sup> Vihervuori, s. 200.

## Yhteisiä alueita koskevien säännösten uudistaminen vesijätöjen kannalta

Kiinteistöjärjestelmän selkeyttämiseksi yhteisten alueiden, erityisesti yhteisten vesijätöjen osalta muutettiin kiinteistönmuodostamislakia edellä mainitulla lailla 455/2004 ja kiinteistörekisterilakia lailla 456/2004.<sup>15</sup> Nämä lakiuudistukset tulivat voimaan 1.7.2004.

Keskeisenä periaatteena näissä lakiuudistuksissa oli, että vastaavalla tavalla kuin kiinteistöjen myös yhteisten alueiden osalta toteutuu omistuksen ja kiinteistöjaotuksen yhteneväisyys. Tämä edellyttää, että rekisteriyksikkönä kiinteistörekisteriin merkittävän yhteisen alueen eri osilla tulee olla samat osakaskiinteistöt ja kunkin osakaskiinteistön osuus yhteisen alueen eri osista tulee olla suuruudeltaan sama.

Aiemmasta poiketen lakiuudistuksen jälkeen samana rekisteriyksikkönä kiinteistörekisteriin merkittävän yhteisen alueen eri osat voivat olla eri laatua. Vesialuetta ja maa-alueita ovat 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.

Lakiuudistukseen sisältyy myös ehdoton rajoitus, jonka mukaan rekisteriyksikkönä olevan yhteisen alueen omistusta ei voida eriyttää antamalla kiinteistölle osuutta vain osaan yhteistä aluetta (KML 152 §:n 2 momentti). Näin siinäkin tapauksessa, että yhteinen alue, kuten esimerkiksi vesioikeudellisen kylän vesialue, käsittää useita palstoja.

Lainmuutokset merkitsevät toisaalta myös sitä, että kaksi yhteistä aluetta, joiden omistus on eriytnyt eli joilla on osittainkin eri osakaskiinteistöt, vaikka ne olisikin merkitty kiinteistörekisteriin samaan rekisteriyksikköön kuuluvaksi, ovat eri yhteisiä alueita. Lakiuudistuksella on pyritty kuitenkin edistämään yhteisten alueiden yhdistämistä yhdeksi rekisteriyksiköksi.

Eryteisesti vesijätöjä koskien lakiuudistus sisältää merkittäviä muutoksia aikaisempiin säännöksiin verrattuna:

KML 137 a §:n 1 momentin mukaan yhteisestä vesialueesta muodostuva vesijätö kuuluu samaan rekisteriyksikköön yhteisen vesialueen kanssa. Lain 152 §:n uuden 2 momentin säännöksestä johtuu, ettei sellaisen lakiuudistuksen jälkeen syntyvän yhteisen alueen omistus voi enää eriytyä, joka käsittää yhteistä vesialuetta ja siitä muodostunutta vesijätöä. Tähän liittyy myös 105 a §: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 keskivedenkorkeuden mukaiseen ranta- viivaan. Säännöksessä tarkoitetaan eri rekisteriyksikkönä olevalla yhteisellä vesijätöllä sekä sellaista vesijätöä, joka on jo merkitty eri rekisteriyksikkönä kiinteistörekisteriin, että sellaista yhteistä vesijätöä, joka KRL 2 a §:n 1 momentin mukaan on merkittävä eri rekisteriyksiköksi kiinteistörekisteriin.

<sup>15</sup> HE 175/2003 vp.

Vesialueen ja vesijätön kuuluminen samaan rekisteriyksikköön ei aiheuta muutosta vesijätön lunastamista ja vesijätön jakoa koskevien KML 60 ja 137 §:n soveltamiseen, vaan lunastamisen ja jakamisen edellytykset ovat samat kuin aikaisemminkin. Selvyyden vuoksi 137 a §:n 2 momentissa on säännös, jonka mukaan jos jaettavaan yhteiseen alueeseen kuuluu vesialuetta ja vesijättöä ja jako kohdistuu vain jompaankumpaan, on jaon ulkopuolelle jätetty osa yhteisestä alueesta muodostettava jaossa eri rekisteriyksiköksi. Tämä johtuu siitä, että tällaisen jaon johdosta yhteisen alueen eri osien omistus eriytyy.

Kiinteistöjärjestelmän selkeyden kannalta erityisen ongelmallisten vähitellen muodostuneiden vesijättöjen kiinteistöjaotusta ja omistusta koskeva asia on ratkaistu lakimuutoksessa kiinteistöjärjestelyä muistuttavalla menettelyllä. Vaikka vähitellen syntyneen vesijätön eri osa-alueilla (vuosirenkailla) on osittain eri osakaskiinteistöt ja näiden osa-alueiden omistus on siten eriytynyt, KML 152 a §:n mukaan näistä osa-alueista ei muodosteta eri rekisteriyksiköjä, vaan pykälän 1 momentin säännöksen mukaan vähitellen muodostunutta vesijättöä pidetään kiinteistöjaotuksen kannalta samana yhteisenä alueena.

Tällaisen vesijättöalueen osakaskiinteistöjä ovat kaikki sellaiset kiinteistöt, jotka ovat saaneet osuuden johonkin kyseisen vesijättöalueen osa-alueeseen siitä riippumatta, minä ajankohtana kukin kiinteistö on saanut osuuden ja millainen vesijättöalueen ulottuvuus on ollut kyseisenä ajankohtana. Jotta osakaskiinteistölle määritettävän osuuden arvo koko vesijättöalueesta vastaisi kiinteistön aikanaan saaman osuuden arvoa, on kunkin osakaskiinteistön osuus tällaiseen vesijättöalueeseen määritettävä siten, että kiinteistön osuus vastaa sen vesijättöalueen osan arvoa, johon kunkin osakaskiinteistön katsotaan saaneen osuuden. Tällaisen erilliseksi rekisteriyksiköksi kiinteistörekisteriin merkittävän yhteisen vesijätön ulottuvuus ja osakaskiinteistöjen osuuksien suuruudet määritetään KML 101 §:n 1 momentin mukaisessa kiinteistönmääritystoimituksessa.

Kiinteistöjärjestelmän selkeyttämiseksi ja vesijättöalueiden hallinnon, hoidon ja käytön järjestämisen edistämiseksi KRL:iin on lisätty uusi 2 b §. Tämän mukaan yhteinen vesialue ja yhteinen vesijättö, jotka on merkitty kiinteistörekisteriin eri rekisteriyksikköinä mutta joilla omistus on yhteneväinen, saadaan yhdistää yhdeksi rekisteriyksiköksi kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä KML 134 §:n 2 momentin mukaista yhdistämistoimitusta suorittamatta. Yhdistäminen edellyttää asianomaisten osakaskuntien hakemusta tai kiinteistörekisterin pitäjän pyynnöstä annettua suostumusta. Kun käytännössä molempia yhteisiä alueita on jo usein tosiasiallisesti hoidettu saman osakaskunnan toimesta, yhdistämiseksi riittää, että kyseinen osakaskunta hakee yhdistämistä tai antaa siihen suostumuksensa. Eri rekisteriyksikköinä kiinteistörekisteriin merkityjä yhteisiä vesijättöjä on vain vähäisessä määrin. Tämän vuoksi tässä tarkoitettuja yhdistämispäätöksiä tulee suoritettavaksi vain harvoin. Yleensä yhteisen vesialueen ja siitä muodostuneen vesijätön merkitseminen kiinteistörekisteriin yhtenä rekisteriyksikkönä tulee tapahtumaan kiinteistörekisterin perusparannustyön yhteydessä KRL 2 a §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisesti. Niissä tapauksissa, joissa edellä mainitun lainkohdan merkitsemisen edellytykset ovat olemassa ja joissa merkitseminen on jo tosiasiallisesti tapahtunut yhteisten vesialueiden rekisteröimisen yhteydessä, uudet säännökset eivät edellytä lisätoimenpiteitä.

## Lopuksi

Vesijätöjen omistusta ja kiinteistönmuodostamista koskevat säännökset ovat melko poikkeukselliset muihin maihin verrattuna. Lähtökohtana järjestelmälle on ollut vesialueiden yhteisomistus ja runsas vesijätöjen muodostuminen maan kohoamisen ja vilkkaan vesistöjen laskemistoiminnan seurauksena. Vesijätöjen taloudellinen arvo kotieläinten laiduntamis- ja rehunkasvatusalueena väheni aikojen kuluessa, eikä niiden omistukseen ja rekisteröintiin kiinnitetty juurikaan huomiota, vaan niiden katsottiin olevan lähinnä joutomaata.

Rantojen virkistysarvon ja rantarakentamisen nopean lisääntymisen johdosta vesijätöjen arvo on kuitenkin noussut hyvin voimakkaasti, minkä vuoksi yhteisten vesijätöjen omistuksen ja kiinteistöjaotuksen selvittäminen on tullut välttämättömäksi. Vesijätöt on tarpeen saattaa kiinteistöjärjestelmän piiriin vastaavalla tavalla kuin kiinteistöt. Vaikka lakiuudistukset eivät tuo nopeaa ratkaisua nykyisiin epäkohtiin ja kiinteistörekisterin perusparannustyö jatkuu vesijätöjen osalta todennäköisesti vielä pitkään, antavat nykyiset säännökset kuitenkin riittävän lainsäädännöllisen perustan vesijätöjen selvittämiseksi siinä laajuudessa kuin se on kussakin tapauksessa tarpeen ja tarkoituksenmukaista.