

Aaro Vuorisalo

# Vesijätön korvausten muodostuminen vesijätön lunastuksessa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

23.3.2017

Tekijä Otsikko	Aaro Vuorisalo Vesijätön korvausten muodostuminen vesijätönlunastuksessa
Sivumäärä Aika	28 sivua + 2 liitettä 23.3.2017
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaaja	lehtori Jaakko Sirkjärvi
<p>Tässä insinööriyössä tutkitaan, miten ja mistä vesijätön korvaukset muodostuvat vesijätön lunastustoimituksessa. Työn tarkoituksena on selvittää, millä tavalla toimitusinsinööri arvioi lunastuskohteen ulottuvuuden ja arvon. Työssä lähdeaineistona on käytetty suomalaista lainsäädäntöä, asiaan liittyviä tutkimuksia ja dokumentteja, oikeustapausten ennakkoratkaisuja sekä tehtyjen toimitusten toimituspöytäkirjoja.</p> <p>Työssä käsitellään vesijätön määritelmä ja siihen liittyvät asiat. Työ selostaa vesijätön lunastuksen vireilletulon, edellytykset, tutkimukset, maastotyöt sekä tärkeimmät lainkohdat ja asetukset. Työssä käydään läpi vesijätön ulottuvuuden määrittäminen ja mittaus. Keinoja vesijätön ulottuvuuden määrittämiseen ja mittaukseen on useita, ja ne vaikuttavat lopulliseen vesijätön arvon määrittämiseen.</p> <p>Työssä käsitellään vesijätön arvon arviointiperusteet ja asiat, jotka pitää ottaa huomioon arvioinnissa. Työssä tarkastellaan oikeuskäytäntöä erinäisten oikeustapauksien kautta sekä arviointikäytäntöä tutkimusten ja esimerkkitapausten avulla.</p> <p>Työn tuloksena saatiin selville, miten vesijätö määritetään ja mitataan, miten vesijätön arvo määräytyy ja mitkä ovat sen arvon määräytymisperusteet. Työssä on kerätty vesijätön lunastukseen liittyvät asiat yhteen, jotta kokonaisuuden ymmärtäminen olisi helpompaa.</p>	
Avainsanat	vesijätö, vesijätön lunastus, korvaukset

Author Title	Aaro Vuorisalo Forming of accretion compensation in accretion claiming
Number of Pages Date	28 pages + 2 appendices 23 March 2017
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructor	Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer
<p>This bachelor's thesis studied how the accretion compensation is formed in accretion claiming in order to find out how a land surveying engineer estimates the dimension and value of the subject of claim. The source material used in this thesis were the Finnish legislation, case studies and documents on accretion claiming, rulings of some legal cases and proceedings of some accretion claims.</p> <p>The thesis established the definition of accretion and documented the initiation and conditions of, research into, field work and most important points in the law governing, and the regulations of accretion claiming. Furthermore, the thesis explained the various ways to define the dimensions and measuring of accretion. The choice of definition has an effect on the compensation of the accretion. Moreover, the reasoning behind the evaluation of the value of accretion and matters that must be taken into consideration while doing the evaluation were discussed.</p> <p>The results of the final year project are the ways to define and measure accretion, ways to define the value of the accretion, and the reasoning behind the definition. The thesis is a collection of important matters in accretion claiming so the whole process is easier to understand.</p>	
Keywords	accretion, accretion claiming, compensation

## Sisällys

### Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Maanmittauslaitos	2
2.1	Toiminta ja tehtävät	2
2.2	Organisaatio	2
3	Vesijättö	3
3.1	Vesijättömaa	3
3.1.1	Yhteinen vesijättö	4
3.1.2	Yksityinen vesijättö	5
3.1.3	Erillinen vesijättö	5
3.2	Kova maa	5
3.3	Rantaviiva	5
4	Vesijätön lunastus	6
4.1	Vireilletulo	7
4.2	Arkistotutkimukset	8
4.3	Edellytykset	9
4.4	Maastokatselmus ja maastotyöt	10
4.5	Tärkeimmät lainkohdat ja asetukset	11
5	Vesijätön ulottuvuus	13
5.1	Vanhan rantarajan määrittäminen ja mittaus	13
5.1.1	Tapa 1. Korkeustietojen käyttäminen	14
5.1.2	Tapa 2. Maastomerkit	14
5.1.3	Tapa 3. Digitointi	16
5.2	Nykyisen rannan määrittäminen ja mittaus	17
6	Korvausten arviointi	18
6.1	Arvioinnissa huomioon otettavaa	19
6.2	Oikeuskäytäntö	20
6.3	Arviointikäytäntö	22
7	Esimerkkitapauksia	22

7.1	Vesijätön lunastus Tnro. 2013-450156	22
7.2	Vesijätön lunastus Tnro. 2015-494980	24
8	Yhteenveto	26
	Lähteet	27
	Liitteet	
	Liite 1. Tnro. 2013-450156 toimituskartta	
	Liite 2. Tnro. 2015-494980 toimituskartta	

## Lyhenteet

KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus
KML	Kiinteistönmuodostamislaki
Mitpa	Maanmittauslaitoksen Tietotekniikan palvelukeskus
MK	Maakaari
MML	Maanmittauslaitos
MW	Keskivedenkorkeus
VL	Vesilaki
YhteisalueL	Yhteisaluelaki

## 1 Johdanto

Tässä insinööriyössä tutkitaan, miten ja mistä vesijätön korvaukset muodostuvat vesijätön lunastustoimituksessa. Työn tarkoituksena on selvittää, millä tavalla toimitusinsinööri arvioi lunastuskohteen ulottuvuuden ja arvon.

Työn aluksi käyn lyhyesti läpi maanmittauslaitoksen toimintaa ja tehtäviä sekä maanmittauslaitoksen organisaatiota. Esittelen vesijätön määritelmän ja siihen liittyviä asioita ja lainkohtia. Selvitän yksityiskohtaisesti, mikä on vesijätön lunastustoimitus ja miten lunastus tapahtuu. Selostan työssäni, miten toimitus tulee vireille, miten se etenee sekä vesijätön lunastukseen liittyviä tärkeimpiä lainkohtia.

Vesijätön lunastuskorvaukset muodostuvat vesijätön koon, muodon, laadun ja lunastavan kiinteistön käyttötarkoituksen mukaan. Käyn läpi, millaisia keinoja toimitusinsinöörillä on vesialueen ulottuvuuden määrittämiseen ja mittaukseen. Se, miten toimituksessa vesijätön alue määritellään voi vaikuttaa lopullisiin lunastuskorvauksiin huomattavasti. Vesijätön mittaus voi vaikuttaa myös lopullisiin korvauksiin, jos mittauksissa tulee virheitä tai mittausperusteet ovat väärät.

Vesijätön arvon arvioinnissa on tärkeää ottaa huomioon vesijätön taustamaan käyttötarkoitus sekä asiat, joita vesijätön lunastaminen aiheuttaa lunastavalle kiinteistölle. Asioita, joita vesijätön lunastaminen aiheuttaa lunastavalle kiinteistölle, on esimerkiksi kiinteistön pinta-alan kasvu ja kiinteistön omarantaiseksi muuttuminen.

Käyn työssäni läpi vesijätön arviointiperusteita sekä asioita, jotka arvioinnissa pitää ottaa huomioon. Käyn läpi oikeuskäytäntöä muutamien oikeustapausten avulla sekä arviointikäytäntöä tutkimusten ja esimerkkitapausten avulla. Lopuksi selostan johtopäätökseni näiden asioiden vaikutuksesta vesijätön korvauksiin.

## 2 Maanmittauslaitos

### 2.1 Toiminta ja tehtävät

Maanmittauslaitos (MML) on maa- ja metsätalousministeriön alaisuudessa toimiva viranomainen, joka vastaa Suomessa maanmittauksesta. Se tuottaa maan käyttöön ja hyödyntämiseen tarvittavaa tietoa. Maanmittauslaitos vastaa maanmittaustoimituksista, kartta-aineistoista, kiinteistötiedoista, lainhuudoista sekä kiinnityksistä. Maanmittauslaitoksella on toimipaikkoja yhteensä 37, ja se työllistää noin 2 000 työntekijää. (1)

Suurin osa Maanmittauslaitoksen henkilöstöstä tekee työtä maanmittauksen parissa. Toimitusinsinöörit ja kartoittajat tekevät maanmittaustoimituksia, kuten lohkomisia, rajankäyntejä ja lunastustoimituksia. Kirjaamisasioita hoitavat kirjaamissihteerit ja lakimiehet. Maanmittauslaitoksen tietojärjestelmistä, ja tietohallinnosta vastaa maanmittauslaitoksen tietotekniikan palvelukeskus eli Mitpa. (1)

### 2.2 Organisaatio

Vuonna 2015 Maanmittauslaitoksella tapahtui organisaatiomuutos, jonka johdosta maanmittaustoimistot, valtakunnalliset tuotanto- ja palveluyksiköt ja aluerajaukset poistuivat.

Nykyinen Maanmittauslaitoksen organisaatio koostuu keskushallinnosta ja neljästä toimintayksiköstä:

- tuotanto
- yleishallinto
- tietotekniikan palvelukeskus
- paikkatietokeskus.

Tuotantoyksikkö hoitaa toimitusasiat, tilusjärjestelyt, kirjaamisasiat, rekisterit, maastotiedot ja tietopalvelut. Yleishallinnolle kuuluvat henkilöstö- ja talouspalvelut.

Tietotekniikan palvelukeskus hoitaa ICT-tuotantopalvelut, sovelluspalvelut ja muut teknologiaratkaisut. Paikkatietokeskukselle kuuluu geodesia, geoinfotatiikka, kaukokartoitus, navigointi ja paikannus sekä paikkatietoinfrastruktuurin palvelut. (Kuva 1.) (1)



Kuva 1. Maanmittauslaitoksen organisaatio 1.1.2017 (1).

### 3 Vesijättö

#### 3.1 Vesijättömaa

Vesijättö (kuva 2) on maata, joka on muodostunut vedenpinnan laskemisen, maanpinnan nousemisen, vesialueen umpeen kasvamisen, lupaan perustuvan täyttämisen tai pengerryksen seurauksena. Vesirajan liikkuaessa kiinteistörajat pysyvät kuitenkin paikallaan, minkä seurauksena vesialueeseen muodostuu uutta maata. Vesijättö on yleensä kapea, nauhamainen alue rantakiinteistön ja vesialueen välissä.

Vesijätön omistaa vesialueen omistaja, joka on usein yhteisen vesialueen osakaskunta.  
(3; 4; 5.)



Kuva 2. Lunastettua ja lunastamatonta vesijättöä Rauman saaristossa (13).

### 3.1.1 Yhteinen vesijättö

Yhteinen vesijättö on useampaan kuin yhteen kiinteistöön kuuluva vesijättöalue. Isojaon yhteydessä pääosa vesialueista jäi vesioikeudellisen kylän yhteiseksi vesialueeksi. Osa yhteisistä vesialueista on muodostunut alkujaan yhdelle talolle tai tilalle kuuluneesta vesialueesta, mutta lohkomisten ja halkomisten seurauksena vesialue on muodostunut yhteiseksi. Näihin yhteisiin vesialueisiin muodostunutta vesijättöä kutsutaan yhteiseksi vesijätöksiksi.

Kiinteistöjen osuudet yhteiseen vesialueeseen voivat olla erisuuruisia. Yhteisen vesialueen osakkaisiin kuuluvat henkilöt, jotka omistavat kiinteistön, jolla on osuus tähän yhteiseen vesialueeseen.

Yhteistä vesijättöä pidetään vesijättönä, kunnes se on jossakin kiinteistötoimituksessa muodostettu omaksi kiinteistöksen tai liitetty jo olemassa oleviin kiinteistöihin. Toimituksen jälkeen alue ei ole enää kiinteistönmuodostamislain (KML 12.4.1995/554) tarkoitettua vesijättöä. (3; 5.)

### 3.1.2 Yksityinen vesijättö

Kiinteistön yksityisellä vesijätöllä tarkoitetaan sellaista vesijättöä, joka on muodostunut kiinteistölle kuuluneesta yksityisestä vesialueesta (3; 5).

### 3.1.3 Erillinen vesijättö

Erillisellä vesijätöllä tarkoitetaan kiinteistöjärjestelmän ulkopuolisia vesijättöalueita, jotka ovat syntyneet lupaan perustuneiden järvenlaskujen seurauksena. Erillisiä vesijättöjä on voinut syntyä vain ennen vuotta 1911. Senaikaisen lainsäädännön nojalla järven laskemiseen saattoivat osallistua muutkin kuin vesialueen omistajat, jotka saivat näin täyden omistusoikeuden vesirajaa laskemalla syntyneeseen vesijättöalueeseen. 1.1.2017 voimaantulleessa kiinteistönmuodostamislain muutoksessa pyritään kokonaan eroon erillisistä vesijätöistä. (3; 4; 5.)

## 3.2 Kova maa

Kova maa on maata, johon ei sovelleta kiinteistönmuodostamislain vesijättöä koskevia säännöksiä, koska kova maa ei ole enää vesijättöä tai ei ole koskaan sitä ollutkaan. Kovaksi maaksi vesijättö muuttuu silloin, kun se liitetään johonkin kiinteistöön tai se muodostetaan omaksi kiinteistöksen. Toimituksia, joilla vesijättö muuttuu kovaksi maaksi ovat vesijätön lunastus, vesijätön jako, erillisen vesijätön tilaksi muodostaminen ja tontinosan lunastus. (4; 5.)

## 3.3 Rantaviiva

Rantaviiva on maa- ja vesialueen välinen raja. Keskivedenkorkeus (MW) määrittelee rantaviivan. Vesilain (VL 27.5.2011/587) mukaan rantaviiva on keskivedenkorkeuden tasossa, ellei vesioikeudellisessa päätöksessä ole määrätty jotain muuta rajaa.

Keskivesi tarkoittaa vedenkorkeuden pitkällä ajanjaksolla systemaattisista havainnoista otettuja keskiarvoja. (4; 5.)

#### **4 Vesijätön lunastus**

Vesijätön lunastus on maanmittaustoimitus, jossa nimensä mukaisesti lunastetaan vesijättöä. Vesijätön lunastusta voi hakea kiinteistönomistaja, jonka kiinteistön edustalla on vesijättöä. Myös vesialueen omistaja voi tietyin ehdoin hakea vesialueen rantakiinteistöille vesijätön lunastusta. Vesijätön lunastusta haetaan yleensä rannan tarkoituksenmukaiseen käyttöön perustuen, tai vain siksi, että kiinteistö rajoittuisi oikeasti vesirajaan asti. Vesijätön lunastuksen suorittaa Maanmittauslaitoksen määräämä toimitusinsinööri. Toimitusinsinööri voi halutessaan kutsua paikalle lautakunnan valitsemat kaksi uskottua miestä, jolloin toimitus ratkaistaan kolmihenkisellä kokoonpanolla. Toimituskokouksessa myös asianosaiset voivat halutessaan vaatia uskottujen miesten käyttöä. (2)

Toimitukseen kuuluvat asiat ratkaistaan toimituskokouksissa, joihin kutsutaan kaikki asianosaiset, joita toimitus koskee. Toimituskokouksissa toimitusinsinööri selostaa toimituksessa ratkaistavat asiat ja niitä koskevat lainsäädännöt sekä kuuntelee asianosaisten vaatimukset ja mielipiteet. Sen jälkeen toimitusinsinööri ratkaisee lunastamisen edellytykset. Jos lainmukaisia edellytyksiä lunastamiselle ei ole, toimitus jätetään sikseen. Joissakin tapauksissa vesijätön lunastus voidaan korvata vapaaehtoisella tilusvaihdoilla. Jos lunastamiselle on edellytykset, toimituksessa määrätään lunastettava alue, lunastuskorvaukset sekä päätetään lunastettavan alueen haltuunotosta ja toimituskustannusten maksamisesta. (2)

Toimituksen maastotyöt suoritetaan yleensä toimituskokousten yhteydessä tehtävässä maastokatselmuksessa. Maastotöihin kuuluu vanhan rantarajan paikan ratkaiseminen ja kartoittaminen sekä uuden rajan kartoittaminen ja pyykittäminen rajamerkein.

Vesijätön korvauksen määrää toimitusinsinööri, jos osapuolet eivät erikseen sovi molemmille osapuolille sopivaa hintaa. Lunastettavan vesijätön omistajalla on oikeus saada käyvän hinnan mukainen korvaus menettämästään alueesta, ja lunastuksen takia aiheutuvat mahdolliset haitat ja vahingot määrätään korvattaviksi. Vesijätön käypää hintaa arvioitaessa tulee toimitusinsinöörin ottaa huomioon mahdollinen hyöty kiinteistön

käyttöä ajatellen sekä mahdollinen kiinteistön arvon nousu, jos lunastettava vesijätö liitetään kiinteistöön. Vesijätön korvaukset maksaa luonnollisesti lunastavan kiinteistön omistaja. (2)

Loppukokouksen jälkeen asianosaiset saavat valitusosoituksen, jonka avulla asianosaiset voivat toimituksessa tehdyistä päätöksistä valittaa maa- ja vesilain mukaisesti. Valitusaikaa on 30 päivää toimituksen lopettamisesta. Valitusajan jälkeen toimituksen asiakirjat lähetetään asianosaisille, ellei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu. Toimitus laillistuu, kun 30 päivän valitusaika on päättynyt ja valituksia ei ole tullut maa- ja vesilain mukaisesti. Laillistumisen jälkeen toimituksen tiedot siirretään kiinteistörekisteriin, ja vesijätön lunastajan on haettava lainhuutoa lunastamalleen vesijätölle sekä maksettava siihen kuuluvat verot ja muut maksut. Kiinteistörekisteriin merkitsemisen jälkeen maanmittauslaitos perii yleensä toimituksen hakijalta toimituskustannukset, jotka määräytyvät lunastettavan alueen pinta-alan mukaan. (2)

#### 4.1 Vireilletulo

Vesijätön lunastus tulee vireille hakemuksella maanmittauslaitokselle. Hakija voi olla joko vesijätöä lunastavan kiinteistön omistaja, vesialueen omistaja tai yhteisen vesialueen osakaskunta. Jos hakijana on järjestäytynyt yhteisen vesialueen osakaskunta, tulee lunastushakemuksen perustua yhteisäluelain (YhteisälueL 18.8.1989/758) mukaisesti osakaskunnan järjestämän kokouksen päätökseen. Jos hakijana on järjestäytymätön vesialueen osakaskunta, tulee kaikkien vesialueen osakkaiden hakea toimitusta. (5)

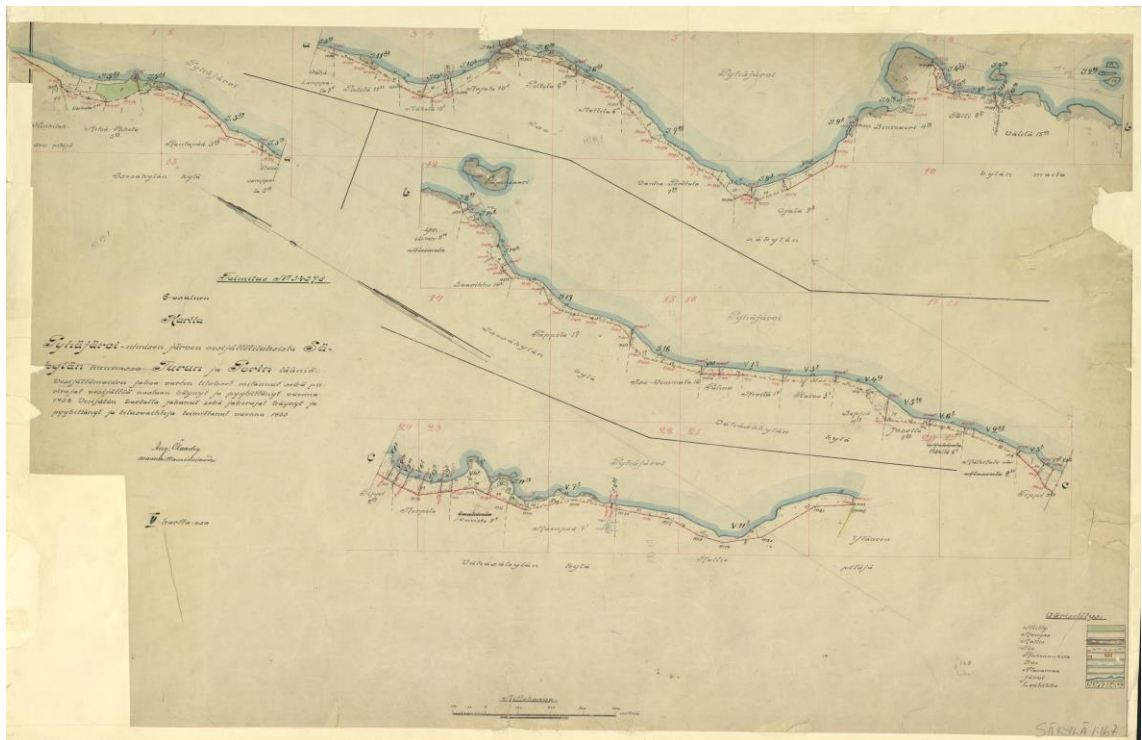
Kiinteistömuodostamisasetuksen (KMA 15§) mukaan edellä todetun lisäksi toimituksen hakemiseen oikeutettu voi esittää lunastusvaatimuksen suoraan toimitusinsinöörille, mikäli kyseistä lunastusta koskeva toimitus tai muu kiinteistötoimitus on vireillä. (3)

Vaatus voidaan esittää toimitusinsinöörille suullisesti toimituskokouksessa tai kirjallisena. Sen jälkeen vaatimuksesta tehdään erillinen merkintä pöytäkirjaan ja se käsitellään toimituksen yhteydessä. (3)

## 4.2 Arkistotutkimukset

Toimituksen vireilletulon jälkeen toimitus lähtee liikkeelle arkistotutkimuksista. Arkistotutkimuksessa selvitetään kiinteistöjen lainvoimaiset rajat eli, milloin ja miten raja vesialuetta vastaan on käyty. Arkistotutkimuksissa selvitetään myös alueen kaavoitustilanne, muut maankäytön määräykset ja vesialueen osakkaat. Toimitusinsinööri tutkii myös alueen maankäytön kaupat ja alueella tapahtuneet vesijätön lunastukset saadakseen tietoa alueen yleisestä maan arvosta ja kauppatiedoista.

Yleensä vesialueiden rajat ovat viimeksi lainvoimaisesti käyty isojaon yhteydessä tehdyissä vesialueen jakotoimituksissa. Tämä tarkoittaa sitä, että kartat ja asiakirjat ovat yleensä hyvin epämääräisiä ja antavat epäselvän kuvan siitä, missä vesialueen raja on silloin kulkenut (kuva 3). Rannalle rakennettujen rajapyykkien suhde rantaviivaan on kuitenkin luotettava. Lopullinen vesialueen rajan paikan määrittäminen ja kartoitus tehdään maastotöiden yhteydessä.



Kuva 3. Vanha vesijättömaiden jakokartta vuodelta 1933 (14).

### 4.3 Edellytykset

Toimituksessa on aluksi tutkittava vesijätön olemassaolo. Kun vesijätön olemassaolo on selvitetty ja todettu, että alueella on Kiinteistönmuodostamislain (KML 12.4.1995/554) mukaista vesijättöä, voi toimitusinsinööri alkaa selvittämään kyseisen vesijätön lunastusedellytyksiä.

Vesijättönä saa lunastaa vain vesilain (VL 27.5.2011/587) mukaan maa-alueeksi katsottavaa aluetta, jolloin rantaviiva on selvitettävä keskivedenkorkeuden mukaan. Vesialuetta ei voida lunastaa vesijättönä. Jos pysyvästi maa-alueeksi muodostunut alue on syntynyt lain mukaisen lupaan perustuvan täytön tai pengerkuivauksen johdosta, sen saa lunastaa vesijättönä. Jos täyttö on tapahtunut luvattomasti, ei edellytyksiä vesijätön lunastamiselle ole. (3)

Kiinteistönmuodostamislain (KML 60§) mukaan kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa vesijättö tai osa vesijätöstä, jos hänen omistaman kiinteistön kohdalla on yhteistä vesijättöä tai kiinteistön muodostamisen jälkeen syntynyttä yksityistä vesijättöä, joka vaikeuttaa kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttämistä tai voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä. Kiinteistönomistaja on velvollinen lunastamaan vesijätön tai osan siitä, jos vesijättöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä ja vesijätön omistaja sitä vaatii. (3)

Kiinteistönmuodostamislain (KML 293 a §) mukaan yksityinen vesijättö voidaan lunastaa muiden edellytysten täytyessä, jos vesijättö on syntynyt ennen 1.1.1997 ja lunastava kiinteistö on muodostunut sen jälkeen, mutta kuitenkin ennen 1.1.1997.

Edellä mainittua lakia (KML 60§) sovelletaan myös sellaiseen vähäiseen erilliseen vesijättöön, jos sitä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain siihen rajoittuvan kiinteistön yhteydessä. (3)

Kiinteistönmuodostamislain (KML 64§) mukaan vesijätön lunastamisen tilussijoitus voidaan korvata tilusvaihdolla. Tällöin lunastamisen sijaan on suoritettava tilusvaihto. Tilusvaihto voidaan suorittaa ilman omistajien suostumusta, vaikka pakollisen tilusvaihdon edellytyksiä ei olisikaan olemassa. Jos hakija ei suostu tilusvaihdon suorittamiseen, hän voi luopua hakemuksestaan, jolloin toimitus raukeaa. Toimitus

raukeaa, jos joku muu lunastuksen hakemiseen oikeutettu ei vaadi toimituksen jatkamista tilusvaihtona. Lunastaminen ei saa aiheuttaa huomattavaa haittaa kenellekään asianosaiselle eikä kiinteistöjärjestelmän selvyydelle. (3; 5.)

#### 4.4 Maastokatselmus ja maastotyöt

Toimituksen yhteydessä suoritetaan yleensä maastokatselmus (kuva 4), jossa insinööri toteaa, onko alueella vesilain (VL 27.5.2011/587) mukaista vesijättöä ja toteaa lunastamisen edellytykset. Toimituksen maastotöihin kuuluu vanhan rantarajan määrittäminen ja mittaus, vanhojen toimitukseen kuuluvien rajapyykkien löytäminen ja kartoitus, uuden rantarajan määrittäminen ja mittaus sekä uusien rajamerkkien rakentaminen ja kartoitus. Näiden töiden lisäksi toimitusinsinööri tarkastelee vesijättöä ja arvioi sen arvon.

Maastotöiden mittaukset voidaan suorittaa yleensä GPS-laitteilla tai hankalissa paikoissa takymetrin avulla. Mittaukset tehdään mittausluokassa 3. Mittausten perusteella toimituksesta laaditaan toimituskartta lunastettavista vesijättöalueista ja tarvittaessa toimitukseen liittyvien kiinteistöjen rajat kartoitetaan ja korjataan kiinteistörekisteriin.

Jos maastokatselmusta tai maastotöitä ei suoriteta toimituskokouksen yhteydessä, on asianosaisille annettava mahdollisuus olla niissä läsnä. Näistä tilaisuuksista lähetetään maastotyökutsut asianosaisille. Asianosaisiin kuuluvat myös rajanaapurit, jos lunastusvaatimus ulottuu lunastajan kiinteistön rajoihin. Toimituspöytäkirjaan kirjataan, mitä töitä on tehty, milloin ne on tehty ja keitä asianosaisia on ollut paikalla. (3)

Jos toimitusinsinööri ei itse tee maastotöitä, tulisi hänen pääsääntöisesti pitää vähintään maastokatselmus, jotta lunastamisen edellytykset olisivat selvät. Maastokatselmuksen voi jättää väliin esimerkiksi siinä tapauksessa, että kartoittaja on dokumentoinut esim. valokuvaamalla toimituskohteen samalla kun hän on suorittanut maastotyöt. (3)



Kuva 4. Toimituksen maastotyöt käynnissä Raumalla. (Kuva: DI Juho Nikander.)

#### 4.5 Tärkeimmät lainkohdat ja asetukset

Vesijätön lunastuksesta säädetään pääasiassa kiinteistönmuodostamislaisissa (KML 12.4.1995/554). Lunastamisesta sekä toimituksen kulusta säädetään myös yhteisaluelaissa (YhteisalueL 18.8.1989/758), kiinteistönmuodostamisasetuksessa (KMA 20.12.1996/1189) sekä maakaareissa (MK 12.4.1995/540).

Lunastamisen edellytyksistä säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa seuraavalla tavalla:

#### KML 60 §

Jos kiinteistön kohdalla on yhteistä vesijättöä taikka kiinteistön kohdalle on sen muodostamisen jälkeen syntynyt yksityistä vesijättöä, joka vaikeuttaa huomattavasti kiinteistön käyttämistä tai jota voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa vesijättö tai osa siitä. Jos edellä tarkoitettua vesijättöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistaja on velvollinen vesijätön omistajan tai, jos vesijättö on yhteinen, osakaskunnan vaatimuksesta lunastamaan vesijättöalueen tai sen osan.

Mitä 1 momentissa säädetään yhteisestä vesijätöstä, sovelletaan myös sellaiseen vähäiseen erilliseen vesijätöön, jota voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain siihen rajoittuvan kiinteistön yhteydessä.

#### KML 64 §

Jos tilussijoitus voidaan korjata tai asemakaavaan soveltuva tontti tai rakennuspaikka muodostaa tilusvaihdon, on 60–62 §:ssä tarkoitetun alueen lunastamisen sijasta suoritettava tilusvaihto. Tällainen tilusvaihto saadaan suorittaa omistajien suostumuksetta, vaikka 58 §:n 2 momentissa säädettyjä edellytyksiä ei olisi olemassa. Lunastamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei se aiheuta haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle, vaikeuta asemakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista eikä 60 ja 61 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa aiheuta kenellekään asianosaiselle huomattavaa haittaa.

Lunastuskorvausten määrittämisestä säädetään kiinteistönmuodostamislaisilla seuraavalla tavalla:

#### KML 200 §

Jollei 81 tai 124 §:n säännöksistä muuta johdu, omaisuus, joka toimituksessa lunastetaan tai josta muutoin suoritetaan korvaus, arvioidaan kauppaa-arvon perusteella (*kauppa-arvomenetelmä*). Mikäli kauppaa-arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, korvattava omaisuus arvioidaan tuottoarvon mukaan (*tuottoarvomenetelmä*) tai omaisuuden pantujen kustannusten perusteella (*kustannusarvomenetelmä*).

Haitasta tai vahingosta suoritettavaa korvausta arvioitaessa otetaan huomioon kaikki taloudelliset menetykset.

Lunastushinta ja korvaus määrätään päätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan ja sen kunnan mukaan, joka omaisuudella on haltuunoton ajankohtana.

#### KML 201 §

Jollei tämän lain säännöksistä muuta johdu, korvaukset tutkitaan ja ratkaistaan, vaikka korvausta ei olisi vaadittu.

Saapuvilla olevat asianosaiset, joita tilikorvaus koskee, saavat sopia korvauksen määrästä ja muista korvaukseen liittyvistä kysymyksistä. Sopimuksella ei saa loukata kenenkään oikeutta.

## 5 Vesijätön ulottuvuus

### 5.1 Vanhan rantarajan määrittäminen ja mittaus

Vanhan rantarajan määrittäminen on tärkeää, jotta saataisiin mahdollisimman tarkka pinta-ala vuosien saatossa syntyneelle vesijätölle. Rantaraja määritetään toimituksen maastotöissä, jos sille on tarvetta. Rajan määrittäminen on yleensä haasteellista, koska useimmiten vesistöjen vedenkorkeutta on alettu seuraamaan vasta vesijätön syntymisen jälkeen. Rantarajan paikan ratkaiseminen on yksi maastotöiden tehtävistä, ja sen paikka vaikuttaa usein huomattavasti korvausten määrään ja vesijätön arvon ratkaisemiseen.

Tietoja vesistöjen vedenkorkeudesta saa alueellisista ympäristökeskuksista sekä Suomen ympäristökeskuksen paikkatietopalvelusta. Tietopalvelu sisältää hydrologisia havaintoja, vedenkorkeustietoja ja järvirekisterin. Tiedot eivät kuitenkaan ole kattavia. Rannikolla maan nousua on seurattu hyvin, ja maankohoaminen on tasaista, joten yleensä toimitusinsinööri voi arvioida toimituksessa, kuinka paljon maa on noussut rajan määrittämisestä. Maa kohoaa vuodessa noin 3–5 mm Etelä-Suomessa ja 9 mm Pohjois-Suomessa. Maankohoamistietoja tarjoaa Merentutkimuslaitos. (3; 8.)

Vanha rantaviiva voi olla havaittavissa maastossa erinäisin merkein, kuten penkereiden tai kasvillisuuden rajana. Erillisissä vesijätöissä on vanha rantaraja näkyvissä yleensä selvänä penkereenä. Raja voidaan määrittää myös vaaitsemalla, jos vesistön vedenkorkeustiedot ovat käytettävissä vesijätön syntymisestä asti. Muiden toimitusten toimituskarttoja voi myös käyttää apuna vanhan rantaviivan selvittämisessä esimerkiksi rantapyykkien etäisyytenä rantaviivasta. Myös vanhojen ilmakuvien tulkintaa voi käyttää vanhan rantaviivan määrittämiseen. Lähtökohtana ”vanhan maan” ja vesijätön välisen rajan määrittämisessä tulee olla maastohavainnot ja aiemmat toimituskartat. (3)

Vanha rantaraja voidaan mitata maastotöissä GPS-laitteella. Nykyaikaisten GPS-laitteiden vaakatarckuus on alle senttimetri, jos laitteen signaalia satelliitteihin eivät estä esimerkiksi puiden lehvästöt. (6) GPS-laitteiden korkeustarkkuus riittää myös rantarajan korkeuden määrittämiseen ja vedenkorkeuden mittaamiseen. Jos alue on hankala mitata GPS-laitteistolla, voidaan tarvittaessa mittauksissa käyttää takymetriä, jolloin mittaustarkkuus on vieläkin tarkempi, mutta mittaamiseen kuluu enemmän aikaa.

### 5.1.1 Tapa 1. Korkeustietojen käyttäminen

Ensimmäinen ja useassa tapauksessa varmin tapa määrittää vanha rantaraja on käyttää vesistön vedenkorkeustietoja. Vesistöjen vedenkorkeustietoja on saatavana alueellisista ympäristökeskuksista ja Suomen ympäristökeskuksen paikkatietopalvelusta. Maankohoamistietoja tarjoaa Merentutkimuslaitos.

Raja määritetään vaaitsemalla, jos on käytettävissä sen syntyhetken tai vesijätön syntyhetken edeltäviä vedenkorkeustietoja. Eloperäisillä mailla ei pelkkä vaaitseminen riitä, koska maa vajoaa vedenpinnan laskun myötä. Tarkinta vaaitsemalla määrittäminen on rannikolla, jossa vedenkorkeushavainnot ja maan nousutiedot ovat luotettavia ja maaperä on yleensä kovaa. Vaaitsemalla määritetty raja todetaan oikeaksi muita määrittelytapoja apuna käyttäen.

Mittaus tapahtuu GPS-laitteistolla tai takymetrillä. Laitteiden mittaustarkkuudet riittävät tämän mittausluokan tarpeisiin. Kun vanhan vesirajan korkeus on saatu selville, voidaan GPS-laitteeseen laittaa jatkuva mittaus päälle, joka ilmoittaa koko ajan laitteen sijainnin sekä vaaka- että pystytasossa. Pystytasoa tarkkailemalla ja laitetta maastossa liikuttelemalla päästään siihen korkeuteen, jossa vanha vesiraja on aikoinaan ollut. Alkuun pääsee myös maastomerkkejä tarkkailemalla ja esimerkiksi muinoin vanhalle rannalle rakennettujen rajamerkkien avulla.

Kun mittaja on löytänyt laitteella oikean korkeuden ja todennut vesijätön rajan kulkevan sillä korkeudella, voi hän aloittaa pisteiden mittaamisen. Pisteitä mitataan siten, että laitteella seurataan vanhan rajan korkeutta ja samalla tutkaillaan maastoa ja vanhan rajan muotoa. Mitä enemmän pisteitä rajalle mitataan, sen tarkempi lopullisesta vesijätön pinta-alasta saadaan.

### 5.1.2 Tapa 2. Maastomerkit

Toinen ja useassa tapauksessa ainoa keino määrittää vanha rantaraja on tutkia maastoa ja etsiä merkkejä vanhasta rannasta ja vesistön pohjasta. Tavallisimmin vanha ranta on maastossa näkyvissä niin sanotun ”rantavallin” muodossa. Erillisissä vesijätöissä tämä on useimmiten ainoa merkki vanhasta rannasta, koska vettä on laskettu kerralla paljon ja vesijättöä ei ole syntynyt ajan mittaan, kuten meren rannalla. Rantavalli näkyy maastossa selvänä töyräänä, johon nykyinen vesiraja ei enää ulotu.

Muita maastomerkkejä vanhasta rantaviivasta ovat kasvillisuuden rajat sekä vanhat rantakivet ja kulumat maastossa. Kasvillisuuden raja erottuu usein puuston puuttumisella vesijättömaalla. Vesijättömaalla voi kasvaa puustoa, mutta jossakin tapauksissa se eroaa ”vanhan maan” puustosta siten, että puiden ikä sekä koko eroaa vesijätön molemmin puolin. Usein vesijätöllä kasvavat puut ovat nuorempia kuin ”vanhan maan” puut, ja puiden ero antaa jo hyvän kuvan vanhasta vesirajasta.

Vanhojen rannalle rakennettujen rajapyykkien sijainnista voi saada hyvää näyttöä siitä, missä vanha ranta on aikoinaan ollut. Rannalla on usein isoja rantakiviä, ja vanhan rannan vesirajan voi määrittää myös vanhojen rantakivien perusteella. Vanhat rantakivet ovat yleensä kertyneet yhteen ja ovat linjassa keskenään.

Usein vesijätö on hyvin kosteaa ja pehmeää maata, jossa kasvaa ruokoa ja kaislikkoa. Vanhan maan raja erottuu yleensä kaislikkoisesta ja pehmeästä vesijätöstä kovempaan, ja puustoisena maapohjana (kuva 5).



Kuva 5. Kaislikkoista vesijättöä Eurassa. (Kuva: DI Juho Nikander.)

Vesijätön mittaus tapahtuu GPS- tai takymetrilaitteistolla samalla tavalla kuin vedenkorkeuden avulla mitattaessa. Tässä tapauksessa ei kuitenkaan seurata maan korkeutta, vaan ainoastaan vesijätön maamerkkejä.

### 5.1.3 Tapa 3. Digitointi

Kolmas tapa määrittää vanha rantaraja on digitoida vanha raja nykyiselle kartalle vanhan toimituskartan avulla (kuva 6). Vanhan toimituksen toimituskartta digitoidaan kiinteistörekisterikartalle ja se kohdistetaan kohdalleen alueella olevien rajamerkkien koordinaattien avulla. Mitä tarkemmat koordinaatit rajamerkeillä on ja mitä laajemmalla alueella digitoinnin tekee, sitä tarkemmin vanhan rajan voi digitoida paikalleen.



Kuva 6. Vanhan toimituskartan digitointi rekisterikartan päälle (13; 14).

Digitointi tapahtuu siten, että vanha vesialueen jaon kartta skannataan ja liitetään kiinteistörekisterissä karttasovellukseen vastinpisteiden avulla. Hyviä vastinpisteitä ovat

alueella olevat rajapyykit, ja mitä tarkempia pyykkien koordinaatit ovat, sitä tarkempi tulos digitoinnilla saadaan aikaiseksi. Digitoitu raja voidaan siirtää GPS-laitteeseen, jonka avulla rajan voi paikantaa maastossa. (7)

Yksistään digitoidun rajan käyttäminen rajan määrittämisessä on hyvin kyseenalaista, koska vanhoissa kartoissa on virheitä ja ne ovat yleensä käsin piirrettyjä, suurin piirtein oikeaa senaikaista rajaa kuvaavia. Digitoidun rajan pääasiallisena tarkoituksena onkin antaa vain suuntaa oikeaan ratkaisuun. Kaikkia näitä rajanmäärittämistapoja pitäisi tutkia ja pohtia maastokatselmuksessa ja käyttää yhdessä oikean ratkaisun saamiseksi. Insinöörin vastuulla on tehdä toimituksessa päätös siitä, missä raja on aikoinaan kulkenut. (7)

## 5.2 Nykyisen rannan määrittäminen ja mittaus

Jotta lunastettavalle vesijätölle saataisiin lopullinen, tarkka pinta-ala, on nykyinen rantaviiva mitattava. Vesilain (VL 27.5.2011/587) mukaan rantaviiva on keskiveden (MW) tasossa, ellei vesioikeudellisessa päätöksessä ole määrätty jotain muuta rajaa. Jos vedenkorkeus muuttuu tai on muuttunut pysyvästi, määrätään raja muutosten jälkeisten vedenkorkeuksien mukaan. (3)

Sisävesistöissä vesijätön ja veden välinen raja on useimmiten helposti määritettävissä maa- ja vesikasvillisuuden väliseksi rajaksi. Meren rannalla, jossa veden korkeus vaihtelee huomattavasti, joudutaan usein turvautumaan korkeusmittaukseen. Toimituksessa insinööri voi katsoa lunastushetken vedenkorkeustiedot esimerkiksi netistä tai soittamalla Ilmatieteen laitoksen vedenkorkeuspalveluun. Vedenkorkeustietojen mukaan vesiraja mitataan maastossa siitä kohtaa, missä vesi olisi normaalikorkeudella. (3)

Mittaus tapahtuu mittausluokassa 3. Mittauslaitteena voidaan käyttää GPS-laitteistoa tai takymetriä, jos tarve vaatii. Nykyisten GPS-laitteiden tarkkuudet riittävät tämän mittausluokan korkeusmäärityksiin, ja niitä voidaan käyttää rannan vaaitukseen. Rannan pisteet mitataan niin tiheästi kuin mahdollista, ja toimituksen jälkeen tiedot siirtyvät kiinteistörekisteriin.

## 6 Korvausten arviointi

Kiinteistönmuodostamislain (KML 200 §) mukaan toimituksessa lunastettu omaisuus tulee arvioida kaupp-arvomenetelmällä. Mikäli kaupp-arvo ei vastaa luovuttajan menetystä, arvioidaan omaisuus joko tuottoarvomenetelmällä, joka perustuu omaisuuden oletettuun tuottoon, tai kustannusarvomenetelmällä, joka perustuu omaisuuteen uhrattuihin kustannuksiin.

Kaupp-arvomenetelmän lähtöolettaamus on, että omaisuuden arvo määräytyy markkinoiden mukaan. (10) Vertailukaupoilla tarkoitetaan sellaisia viime aikoina tehtyjä omaisuuden kauppvoja, jotka olisivat voineet kilpailla markkinaosuuksista nykyisen arvioitavan kohteen kanssa. Vertailukauppvoja löytyy esimerkiksi kiinteistöjen kauppahintarekisteristä. Vertailukauppvojen tulisi yleensä olla

- samanlaatuisia kiinteistöjä esim. käyttötarkoituksen tai laadun mukaan
- samalta alueelta, mahdollisimman vastaavasta ympäristöstä
- samassa kokoluokassa
- ajallisesti lähellä arviointihetkeä
- riippumattomien osapuolten tekemiä.

Vesijätön kaupp-arvon määrittäminen on hankalaa, koska vesijätöistä tehdään hyvin vähän vapaaehtoisia kauppvoja. Vesijätöt hankitaan yleensä lunastuksen avulla. Toisaalta vesijätön kauppatilanteessa vallitsee ns. kaksipuolinen monopoli, jossa potentiaalisia ostajia ja myyjiä on vain yksi. Tällaisessa tilanteessa kaupasta saatava voitto jakaantuu sattumanvaraisesti, eikä yksiselitteistä markkina-arvoa ole olemassa. Yleensä tuotto- ja kustannusarvomenetelmät eivät sellaisenaan ole sopivia vesijätön arviointiin. (11)

Oikeuskäytännössä on katsottu, että vesijätö on arvioitava luovuttajan kannalta, jotta luovuttaja saisi oikeudenmukaisen korvauksen menetyksestään. Arvioinnin tulee perustua siihen, mitä luovuttaja menettää ja siihen, mitä lunastaja saa. Korvaus on sovittava sellaiseksi, että sitä voidaan pitää yleisesti hyväksyttävänä molempien osapuolten kannalta. Arvioinnissa tulee huomioida lunastettavan alueen käyttömahdollisuus vastaanottavan kiinteistön yhteydessä. Arviointiin vaikuttaa vesijätön laatu, koko, muoto ja vesijätön kohdalla olevan taustamaan käyttötarkoitus. (11)

Rakennuspaikan kohdalla olevan vesijätön arvioinnissa vesijätön käypä yksikköhinta arvioidaan oikeuskäytännön sekä kauppahintatutkimusten ja lunastuskorjauksista tehtyjen tutkimusten perusteella yleensä suhteellisena osuutena vastaanottavan rakennuspaikan käyvästä yksikköhinnasta. Osuus on yleensä n. 20–60 %. (11)

Jos lunastettavaa aluetta ei lunasteta rakennuspaikan osaksi, tulee vesijätön arvioinnin perustua alueen metsätaloudelliseen arvoon ja toisaalta ranta-alueen mahdollisista virkistyskäyttömahdollisuuksista johtuvaan erityisarvoon. Tällaisista alueista ei yleensä ole saatavilla vertailukauppatietoja, joten ne joudutaan arvioimaan harkinnanvaraisesti. (11)

### 6.1 Arvioinnissa huomioon otettavaa

Kun vesijättö liitetään rantakiinteistöön, rantakiinteistön pinta-ala kasvaa. Rantakiinteistön pinta-alan kasvu teoriassa vaikuttaa kiinteistön arvoon positiivisesti. Peltolan ja Hirosen mukaan (5) rantatonteilla on olemassa optimikoko. Optimikoko lähellä olevien tonttien arvoon vaikuttaa lunastettava vesijättö enemmän kuin esimerkiksi ylisuuriin rantatontteihin. Rantatonttien optimikokoon vaikuttaa myös se, onko tontilla rakennusoikeutta vai ei. Tontin optimikoko on tekstin mukaan noin 1 000–3 000 neliometriä. (5)

Kiinteistön pinta-alan kasvun lisäksi rantakiinteistö lähenee rantaa vesijätön lunastuksen myötä. Peltolan ja Hirosen mukaan merenrantatontin arvo nousee 0,6 % jokaisella metrillä, jolla tontin keskipiste lähenee rantaa. Tämä tarkoittaisi sitä, että 10 metriä leveään vesijätön lunastaminen lähentäisi tontin keskipistettä rantaa kohti 5 metrillä ja nostaisi rantatontin arvoa 3 %. Tulokset on saatu Peltolan ja Väänäsen Haja-asuntotonttien kauppaa-arvotutkimuksesta vuodelta 2005. (5)

Vesijätön lunastuksen myötä rantakiinteistö muuttuu omarantaiseksi. Omarantaisuuden myötä rantakiinteistön oikeudet kyseisellä rannalla lisääntyvät. Vesilain 2. luvun mukaisesti rantakiinteistön omistaja saa ns. rannan omistajan oikeudet. Arvioinnissa voidaan olettaa, että rantakiinteistön arvo kasvaa, mitä enemmän oikeuksia kiinteistöllä on rantaan. Jos lunastavalla kiinteistöllä on osuus yhteiseen vesialueeseen, josta vesijättö lunastetaan, kyseisen kiinteistön oikeudet rantaan eivät juurikaan muutu. Yleistäen ainoa asia, joka muuttuu, on se, että muiden osaomistajien kulkuoikeus lakkaa

kyseiselle vesijätölle. Johtopäätöksenä tästä olisi teoriassa se, että vesialueen osakkaana oleva lunastaja joutuisi maksamaan vähemmän lunastuskorvauksia kuin lunastaja, joka ei kuulu vesialueen osakaskuntaan. (5)

Huomioon otettavaa vesijätön arvoinnissa on myös alueen käyttömahdollisuus vastaanottavan kiinteistön yhteydessä. Arviontiin vaikuttaa vesijätön laatu, koko, muoto ja vesijätön kohdalla olevan taustamaan käyttötarkoitus.

## 6.2 Oikeuskäytäntö

Kiinteistönmuodostamislain pykälän 200 mukaan omaisuus arvioidaan kaupp-arvon perusteella. Mikäli kaupp-arvo ei kata luovuttajan menetystä, arvioidaan omaisuus joko tuottoarvon tai omaisuuteen uhrattujen kustannusten perusteella. Oikeuskäytännöstä saa paljon tukea lunastuskorvausten määrittämiselle, ja ne tarjoavat puolueettomien asiantuntijoiden näkemyksiä vesijätön arvosta. Seuraavaksi on kuvattu ja pohdittu lyhyesti erinäisiä oikeusratkaisuja, jotka liittyvät vesijätön lunastuskorvausten määrittämiseen.

Hämeenlinnan kärjäoikeuden/Maaoikeuden päätös 09/2430 koski vesijätön lunastusta Hauhon kunnassa. Tattarinranta-nimiseen kiinteistöön oltiin lunastamassa 923 m<sup>2</sup> vesijättöä. Ensimmäisessä vesijätön lunastustoimituksessa aikaa kului 4,5 vuotta, ja lopulliseksi vesijätön korvaussummaksi saatiin 18 460 euroa, eli 20 e/m<sup>2</sup>. Toimituksen alussa toimitusinsinööri oli kuitenkin todennut lunastettavan vesijättömaan keskihinnaksi 3,7 e/m<sup>2</sup> + 20 %:n indeksikorotus. Asiasta valitettiin maaoikeuteen ja vaatimus sisälsi lunastushinnan laskemisen sille tasolle, jolle toimitusinsinööri oli hinnan määrittänyt toimituksen alussa. Asianosaisten vaatimusten perusteena oli muun muassa se, ettei lunastajien kantoja ollut otettu huomioon päätöksenteossa. (9)

Maaoikeus totesi päätöksessään, että lunastushinnan sopimismahdollisuus pitäisi selvittää ainakin silloin, kun vesijättömaan luovuttajana on järjestäytyneen vesialueen osakaskunta, joka voisi pätevästi sopia asiasta kiinteistönomistajien kanssa. Maaoikeus piti selvänä, että tapauksessa oli tapahtunut kuulemisvirhe. Muun muassa lunastushinnan ja lunastusedellytysten ratkaiseminen voi oikeudenmukaisesti tapahtua vasta asianosaisten kuulemisen jälkeen. Tuomiolauselmanaan maaoikeus kumosi

toimitusmiesten päätöksen ja palautti asian käsittelyyn Hämeen maanmittaustoimistolle.  
(9)

Uuteen lunastustoimitukseen määrättiin uusi toimitusinsinööri sekä kaupunginvaltuuston valitsevat uskotut miehet. Toimiakseen maa- ja metsätalouden edellyttämällä tavalla toimitukseen liitettiin asianosaisille suunnattu mielipidetiedustelu, jossa pystyi lausumaan omat mielipiteensä asioista. (9)

Toimituksen lopputuloksena Tattarinranta-nimisen kiinteistön omistaja oli lunastusvelvollinen 923 m<sup>2</sup>:n vesijätöalueeseen hintaan 11 999 e eli 13 e/m<sup>2</sup>. Hinta oli 35 % alhaisempi kuin aikaisemmassa toimituksessa määrätty lunastushinta. (9)

KKO:n ratkaisussa 1978-II-123 todettiin, että vesijätön arvo on määriteltävä sen perusteella, mikä arvo vesijätöllä on luovuttajan kannalta. Arvon määrittämisessä ei otettu kantaa alueen rantatonttien arvoon, vaan keskityttiin vesijätön itsenäiseen arvoon. Koska ratkaisussa ei otettu huomioon vesijätön käyttömahdollisuuksia osana rantakiinteistöä, oli korvaussumma huomattavan alhainen nykyiseen käytäntöön verrattuna. Peltola ja Hiironen kertovat tekstissään, että aika on ajanut ratkaisun ohi eikä siitä ole saatavissa tukea nykymuotoiseen arvointiin. (5)

KKO:n ratkaisuissa 1996:103 ja 2000:38 todettiin, että lunastuskorvauksen määrään vaikuttaa muun ohella myös vesijätöalueen vastainen käyttömahdollisuus lunastavan kiinteistön yhteydessä. KKO:n ratkaisussa 1996:103 todettiin vesijätön arvoksi 80 % muodostuvan kokonaisuuden arvosta. Korvausta korottavana tekijänä oli myös vesijätön hyvä laatu. KKO:n ratkaisussa 2000:38 todettiin, että vesijätön hintasuhde verrattuna vastaavan rantatontin hintaan oli 100 %. Siten vesijätön neliöhinnan katsottiin olevan lunastuksen jälkeisen kokonaisuuden keskimääräinen neliöhinta. (5)

Vesijätön arviointi KKO:n oikeuskäytännön mukaan näyttäisi etäännyvän niinsanotusta luovuttajan menetyksen arvioinnista ja siirtyvän enemmän suuntaan, jossa arviointiin otetaan mukaan asiat, jotka lunastaja saa. Yleisesti ottaen vuoden 1996 ennakkoratkaisua pidetään edustavan parhaiten yleisen oikeustajun mukaista käytäntöä, mutta myös muut oikeusratkaisut ovat hyviä näyttöjä siitä, miten arviointiin voi suhtautua.

### 6.3 Arviointikäytäntö

Maanmittauslaitoksen arviointiprosessin käsikirjan mukaan lunastuskorvausten määräytymisperusteet ovat yhteneväiset koko maassa. Kuitenkin Hiironen selvityksessä (2006) vesijättöjen arviointikäytännöstä lunastuskorvausten muodostumisen arviointiperusteet vaihtelivat huomattavasti niin maanmittaustoimistojen kuin toimitusinsinöörienkin välillä. Vaikka vesijätön arviointiperusteet vaihtelivat, lunastuskorvausten määrät muodostivat kokonaisuudessaan varsin hyväksyttävän lopputuloksen. (5)

Hiironen tutkimuksen mukaan vesijätön tärkein arvotekijä toimituskäytännön perusteella oli se, oliko alkuperäinen tontti toiminnallisesti rantatontin veroinen ennen vesijätön lunastusta. Mikäli tontin ns. status muuttui rantatontiksi lunastuksen jälkeen, oli lunastuskorvaus yli kaksinkertainen jo valmiiksi rantatonttiin tehtyihin lunastuksiin verrattuna. Toiseksi ja kolmanneksi tärkeimmät arvotekijät olivat vesijätön laatu ja lunastavan tontin pinta-alan muutos. (5)

Hiironen tutkimus osoitti sen, että mikäli lunastettava vesijättö on pinta-alaltaan suuri tai laadullisesti huono eikä sen liittäminen rantakiinteistöön muuta kiinteistön ns. statusta, on vesijättö arvioitu yksikköhinnaltaan huomattavasti alhaisemmaksi kuin vastakkaisissa tapauksissa. Asianosaisten sopiessa korvauksista oli vesijätön arvo katsottu vieläkin alhaisemmaksi. (5)

## 7 Esimerkkitapauksia

### 7.1 Vesijätön lunastus Tnro. 2013-450156

Toimituksen tarkoituksena oli käsitellä kiinteistönmuodostamislain 8. luvun mukainen vesijätön lunastus ja liittäminen kahdelle kiinteistölle. Toimituskokous pidettiin 19.8.2014 Eurajoen kunnassa toisella hakijakiinteistöllä. Hakijakiinteistöinä olivat 51-401-1-96 Opottalehto ja 51-401-1-99 Hiekkaranta. Hakijakiinteistöt sijaitsevat meren rannalla. (11)

Arkistotutkimusten mukaan maatilusten ja yhteisen vesialueen raja oli viimeksi lainvoimaisesti määrätty 14.12.1917 rekisteröidyssä vesialueen jakotoimituksessa,

jonka kartoitus oli tehty vuonna 1916. Tämän jälkeen maa oli kohonnut noin 51 cm. Alueella on voimassa rantayleiskaava, jossa hakijakiinteistöt ovat merkitty rakennuspaikoiksi. (11)

Maastokatselmus suoritettiin kokouksen aikana. Meriveden korkeus oli lunastushetkellä +20 cm. Arkistotutkimusten ja maastokatselmuksen perusteella voitiin todeta, että kiinteistöjen Opottalehto ja Hiekkaranta edustalle oli muodostunut sekä yksityistä että yhteistä vesijättöä. Vesijätöt kuuluivat kiinteistöille 51-401-1-73 Kari I, 51-428-1-63 Kari sekä yhteiselle vesialueelle 51-409-876-1. (11)

Lunastettavaksi pyydyt vesijättöalueet vaikeuttivat huomattavasti hakijakiinteistöjen käyttämistä, ja niitä voitiin tarkoituksenmukaisesti käyttää vain näiden kiinteistöjen yhteydessä. Tilannetta ei voitu korjata tilusvaihdon avulla. Lunastus paransi kiinteistöjärjestelmän selvyttä rajan siirtyessä todelliseen rantaan, ja lunastus ei aiheuttanut huomattavaa haittaa kenellekään asianosaiselle. Lunastuksen lain mukaiset edellytykset olivat siis olemassa. (11)

Toimituksen maastotyöt suoritettiin kokouksen aikana ja mittaukset tehtiin mittaaluokassa 3. Opottalehto-kiinteistön pinta-ala oli kartoituksen mukaan ennen lunastusta 0,2278 ha ja Hiekkaranta-kiinteistön 0,2003 ha. Vesijättöalueen raja lunastajakiinteistöjä vastaan käytiin vanhan vesijätön jakotoimituksen kartan perusteella, vanhaa luonnollista rajaa oikoen. Lunastettavien vesijättöalueiden raja yksityisiä ja yhteistä vesialuetta vastaan käytiin keskivedenkorkeustietojen perusteella tehdyn GPS-vaaituksen mukaan. Kiinteistöjen väliset lunastusrajat vesijätöllä käytiin vesijätön tarkoituksenmukaisen käytön perusteella vanhojen rajojen jatkeille. Uudet rajat merkittiin rajamerkein. Liitteessä 1 on esitetty toimituksen toimituskartta. (11)

Lunastuskorvauksen arvioinnissa käytettiin tukena vesijätön ja rakennuspaikan neliöhintojen suhteesta tehtyjä tutkimuksia sekä aikaisempaa korvauskäytäntöä. Arvioitava kohde sijaitsee meren rannalla, Verkkokarissa, noin 8 km Eurajoen keskustasta luoteeseen. Alueella on voimassaoleva rantayleiskaava, joka osoittaa hakijakiinteistöt rakennuspaikoiksi. Mittausten mukaan Opottalehtoon liitettävän vesijätön pinta-ala on 1 692 m<sup>2</sup> ja Hiekkarantaan liitettävän vesijätön ala on 1 282 m<sup>2</sup>. (11)

Ranta on hyvin loiva, ja vesijättöä oli syntynyt hyvin leveä kaistale. Vesijättö oli kauttaaltaan kantavaa maata ja tuli kokonaisuudessaan rakennuspaikkojen toiminnallisiksi osiksi. Vesijättöä oli kunnostettu, ja kummankin kiinteistön päärakennus oli osittain vesijätöllä. Ranta oli luonnostaan hiekkapohjainen ja virkistyskäyttöön sopiva, ja se avautuu Etelälounaaseen. Kiinteistöjä oli näin ollen pidettävä keskimääräistä rantarakennuspaikkaa arvokkaampina. (11)

Kauppahintatutkimusten mukaan vertailukauppojen kauppahintojen keskiarvoksi saatiin 27,57 e/m<sup>2</sup>, mediaaniksi 23,54 e/m<sup>2</sup> ja keskihajonnaksi 18,53. Maanmittauslaitoksen julkaiseman vuoden 2013 kiinteistöjen kauppahintatilaston mukaan hintakehitys on laskenut vuoden 2011 jälkeen. Aikaisempien alueella tehtyjen toimitusten korvauskäytännön mukaan lunastuskorvaus rakennuspaikan toiminnalliseksi osaksi tulleelta vesijätöltä on ollut välillä 3,4–10 e/m<sup>2</sup>. (11)

Asianosaisilla ei ollut erityistä mielipidettä korvauksien suhteen, joten toimitusinsinööri päätti, että täysi korvaus lunastettavista vesijätöistä molempien hakijakiinteistöjen kohdalla on 6,0 e/m<sup>2</sup>. Opottalehto-kiinteistölle korvauksia tuli maksettavaksi 10 152 e ja Hiekkaranta-kiinteistölle 7 692 e. (11)

## 7.2 Vesijätön lunastus Tnro. 2015-494980

Toimituksen tarkoituksena oli käsitellä kiinteistön kohdalla olevan vesijättömaan lunastaminen ja liittäminen kiinteistöön kiinteistönmuodostamislain 8. luvun mukaisesti. Käsitelyssä oli myös haettu rajankäynti saman lain luvun 11 mukaisesti. Toimituskokous pidettiin Kokemäen kaupungintalolla 21.4.2016. Hakijakiinteistönä oli 271-413-4-62 Leppäranta. Kiinteistö sijaitsee Kokemäen kaupungissa Sääksjärven rannalla. (12)

Arkistotutkimusten mukaan maatilusten raja yhteistä vesialuetta vastaan oli viimeksi lain voimaisesti määrätty 10.3.1916 vahvistetussa Kakkulaisten jakokunnan isojaon järjestelyssä. Toimituksen jakokartta perustuu vuosina 1911–1913 suoritettuihin mittauksiin. Sääksjärven vedenkorkeutta on seurattu päivittäin vuodesta 1911 alkaen. Näiden tietojen perusteella keskivedenkorkeus oli toimituksen aikaan 8 cm alempana kuin rantarajan määrittämisen ajankohtana. (12)

Toimitusinsinööri oli suorittanut maastokatselmuksen 8.12.2015. Arkistotutkimusten ja mittausten perusteella voitiin todeta, että hakijakiinteistön edustalle on syntynyt vesijättöä, joka kuuluu yhteiseen vesialueeseen 271-413-876-1. (12)

Hakijakiinteistö oli rakennettu, kaavoittamaton lomarakennuspaikka. Lunastettavaksi pyydetty vesijättö oli nauhamainen alue rakennuspaikan ja vesialueen välissä. Sijaintinsa vuoksi se vaikeutti huomattavasti hakijakiinteistön käyttöä, ja sitä voitiin tarkoituksenmukaisesti käyttää vain tämän kiinteistön yhteydessä. Tilannetta ei voitu korjata tilusvaihdolla ja lunastamisesta ei katsottu aiheutuvan haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle tai kenellekään asianosaiselle. Lunastuksen lain mukaiset edellytykset olivat siis olemassa. (12)

Toimituksen maastotyöt oli suoritettu etukäteen 16.9.2015 kartoittajan toimesta ja mittaukset suoritettiin mittausluokassa 3. Hakijakiinteistön pinta-alaksi muodostui mittausten perusteella ennen vesijätön lunastamista 0,2066 ha. Lunastusraja yhteistä vesialuetta vastaan määrättiin keskivedenkorkeustietojen mukaiseen rantaviivaan. Lunastusrajoja osoittamaan rakennettiin uudet rajamerkit. Toimituksen toimituskartta on esitetty liitteessä 2. (12)

Lunastuskorvauksen arvioinnissa käytettiin tukena alueen rakentamattomien rantatonttien hinnoista tehtyjä tutkimuksia sekä aikaisempaa korvauskäytäntöä. Arvioitava kohde sijaitsee Sääksjärven rannalla noin 14 km Kokemäen keskustasta Pohjoiseen. Sääksjärvi on lähiseudun suurin järvi, ja sen rannoilla on paljon loma-asutusta. Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista kaavaa. Mittausten mukaan Leppäranta- kiinteistöön liitettävän vesijätön pinta-ala oli 621 m<sup>2</sup>. (12)

Lunastettavaa vesijättöä oli aikaisemmin korotettu ilmeisesti ruoppausmassoilla, ja se oli lunastushetkellä kantavaa maata, jossa kasvoi muutamia nuoria koivuja. Ranta avautuu avoimena luoteeseen, ja se on virkistyskäyttöön sopiva. Vesijättö tuli kauttaaltaan rakennuspaikan toiminnalliseksi osaksi. Rakennuspaikka sijaitsee rinteessä, mutta sen rantaviiva on vanhastaan lyhyt ja ranta-alue ahdas. (12)

Maanmittausinsinööri (DI) Pentti Nevalaisen vuonna 2010 tekemän Sääksjärven rakentamattomien rantatonttien hintatutkimuksen mukaan vuosina 2000–2009 oli Sääksjärvellä tehty 5 aitoa rantatontin kauppaa, joista neljässä kohde oli asemakaavoitettu. Nevalainen on todennut asemakaavoitetun tontin keskihinnan olleen

13–14 e/m<sup>2</sup> ja tästä kokemusperäisesti johdetun kaavoittamattoman tontin hinnan noin 9 e/m<sup>2</sup>. Aikaisemmin alueella tehtyjen toimitusten korvauskäytännön mukaan rakennuspaikan toiminnalliseksi osaksi tulleen vesijätön lunastuskorvaus on ollut 1,9–3,75 e/m<sup>2</sup> välillä. (12)

Asianosaisilla ei ollut kysyttäessä mielipidettä korvausten suhteen. Toimitusinsinööri päätti täyden kohteenkorvauksen lunastettavasta alueesta olevan 2,80 e/m<sup>2</sup>. Korvauksia Leppäranta-kiinteistölle tuli maksettavaksi 1 738 e. (12)

## 8 Yhteenveto

Vesijätön lunastuskorvaukset muodostuvat lunastettavan vesijättöalueen koon, muodon, laadun, ja vesijätön kohdalla olevan taustamaan käyttötarkoituksen perusteella.

Vesijättöalueen ulottuvuuden ratkaiseminen on toimitusinsinöörin harteilla. Useissa tapauksissa vesijätön rajojen määrittäminen on harkinnanvaraista, ja siihen voi olla monia vaihtoehtoisia ratkaisukeinoja. Vesijätön lopullinen koko ja muoto määrittää osan siitä, miten lunastuskorvaukset jakautuvat lunastajille. Koko vaikuttaa lopulliseen arvonmääritykseen, esimerkiksi lunastajakiinteistön koon suhteessa lunastettavaan vesijättöön.

Vesijätön laatu on yksi tärkeistä arviointiperusteista vesijätön lopullisten korvausten määrittämisessä. Jos vesijättö on yhtä laadukasta kuin vastaanottavan kiinteistön kova maa, voivat vesijätön lunastuskorvaukset olla jopa verrattavissa rantatontin kauppojen neliöhintoihin. Vesijätön taustamaa vaikuttaa myös oleellisesti arviointihintoihin. Taustamaan ollessa rakennuspaikka ja jopa määrätty kaavassa rakennuspaikaksi, voi vesijätön arvo olla huomattavasti suurempi kuin kaava-alueen ulkopuolella olevan vesijätön arvo.

Oikeuskäytäntö ja arviointikäytäntö antavat hyviä näyttöjä puolueettomien asiantuntijoiden arvioista vesijätön arvosta. Oikeuskäytäntö on jokseenkin muuttunut ajan mittaan luovuttajan menetyksen arvioinnista siihen suuntaan, jossa tutkitaan myös sitä, mitä lunastaja saa. Arviointikäytäntöä tutkimalla on saatu selville, että vaikka vesijätön arviointiperusteet vaihtelevat joskus huomattavankin paljon, on yleisesti ottaen korvaukset loogisia ja muodostavat varsin hyväksyttävän lopputuloksen.

## Lähteet

- 1 Maanmittauslaitoksen verkkosivusto. 2017. <<http://www.maanmittauslaitos.fi>>. Luettu 22.1.2017
- 2 Vesijätön lunastaminen. 2016. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/vesijaton-lunastus/lisatietoa-vesijaton-lunastamisesta>>. Luettu 22.1.2017
- 3 Toimitusmenettelyn käsikirja. TMK 2015. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/toimitusmenettelynkasikirja>>. Luettu. 24.1.2017
- 4 Tieteen termipankki. Vesijättö. 2017. Verkkosivusto. <<http://tieteentermipankki.fi/wiki/Termipankki:Etusivu>>. Luettu 23.1.2017
- 5 Peltola, Risto & Hiironen, Juhana. 2007. Vesijätön arvo tontin lisäalueena. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <[http://www.maanmittaustieteidenseura.fi/maanmittaus/2007\\_2\\_peltola\\_hiironen.pdf](http://www.maanmittaustieteidenseura.fi/maanmittaus/2007_2_peltola_hiironen.pdf)>.
- 6 Trimble R10 GNSS -järjestelmä. 2015. Tekniset tiedot. Verkkodokumentti. Trimble. <[http://trl.trimble.com/docushare/dsweb/Get/Document-636302/022543-544E-FIN\\_TrimbleR10\\_DS\\_1014\\_LR.pdf](http://trl.trimble.com/docushare/dsweb/Get/Document-636302/022543-544E-FIN_TrimbleR10_DS_1014_LR.pdf)>.
- 7 Hämäläinen, Jussi. 2013. Rantaviiva kiinteistön rajana. Insinööriyö. Metropolia. Theseus-tietokanta.
- 8 Paikkatietokeskus. Verkkoaineisto. FGI. Maanmittauslaitos. <<http://www.fgi.fi/fgi/fi/teemat/maannousu>>. Luettu 9.3.2017.
- 9 Alatalo, Monna. 2014. Vesijättö ja kiinteistöjärjestelyt – Case mökkikiinteistö Hauholla. Insinööriyö. Satakunnan Ammattikorkeakoulu. Theseus-tietokanta.
- 10 Arviointi- ja korvaustiedot. 2016. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <<http://ak.maanmittauslaitos.fi/2016/node/403#overlay-context=node/109>>. Luettu 22.3.2017
- 11 Toimitusasiakirjat. 2014. Toimitusnumero 2013-450156. Arkistotunnus MMLm/10148/33/2013. Maanmittauslaitos.
- 12 Toimitusasiakirjat. 2016. Toimitusnumero 2015-494980. Arkistotunnus MMLm/28952/33/2014. Maanmittauslaitos.
- 13 Paikkatietoikkuna. 2017. verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.paikkatietoikkuna.fi/web/fi/kartta#>>.

14 Maanmittauslaitoksen arkisto. MML ARKKI. Maanmittauslaitos.

### **Lait ja asetukset**

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

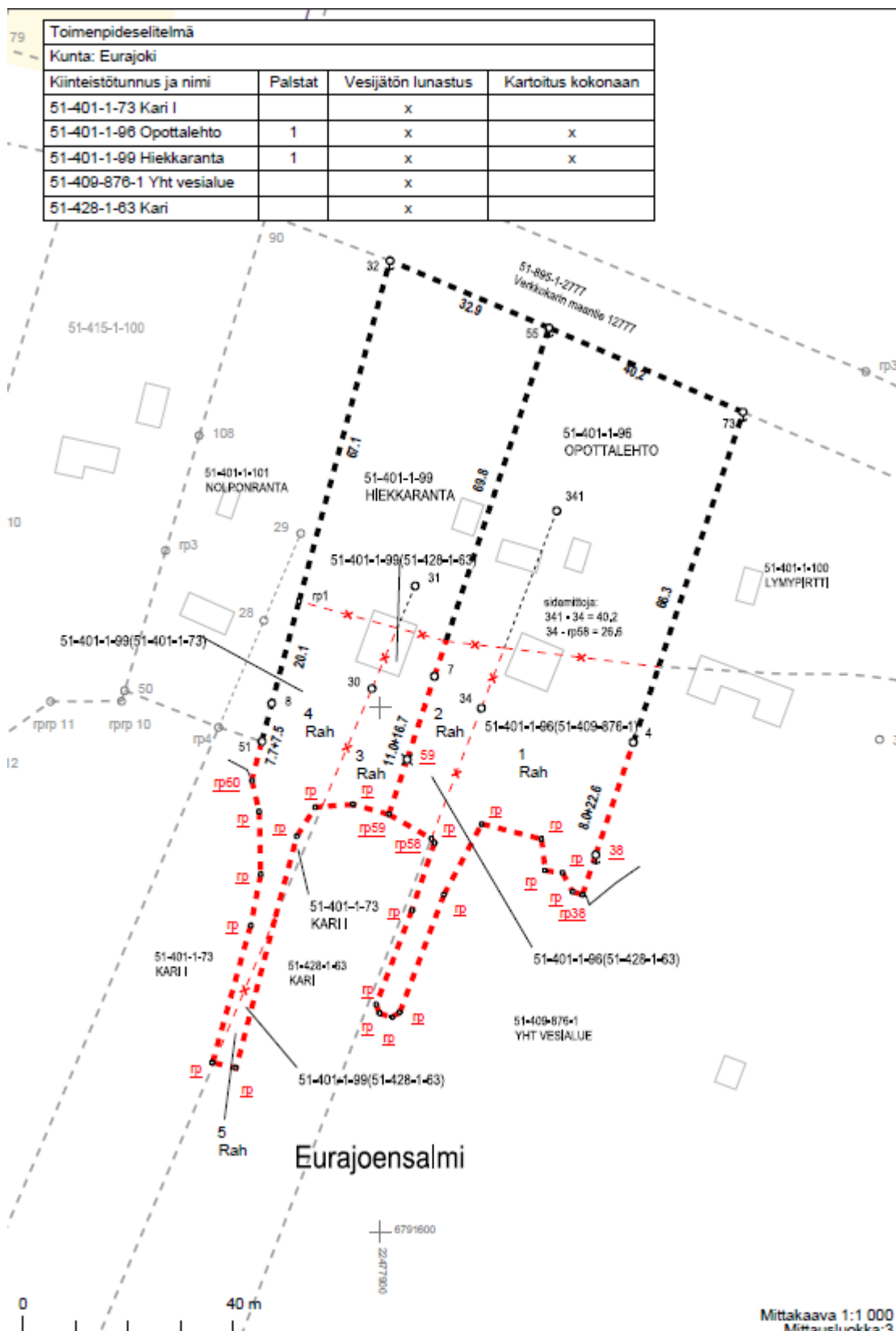
Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189

Vesilaki 27.5.2011/587

Yhteisaluelaki 18.8.1989/758

Maakaari 12.4.1995/540

Tnro. 2013-450156 toimituskartta



Tnro. 2015-494980 toimituskartta

