



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Erika Märkälä

Utsjoen erityiset etuudet

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

5.4.2020

Tekijä Otsikko	Erika Märkälä Utsjoen erityiset etuudet
Sivumäärä Aika	21 sivua + 1 liite 5.4.2020
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	yliopettaja Aune Rummukainen
<p>Opinnäytetyössä tarkasteltiin erityisiä etuuksia, niiden käsittelyä toimitustuotannossa ja lopuksi tutkittiin tarkemmin Utsjoen pääuoman erityisiä etuuksia. Työssä hyödynnettiin kiinteistötietojärjestelmää.</p> <p>Työn tavoitteena oli luoda selkeä kokonaiskuva jo osittain historiaan jääneistä erityisistä etuuksista ja niitä käsittelevästä lainsäädännöstä. Tutkimus Utsjoen erityisistä etuuksista havainnollisti käsiteltyjä asioita ja kokosi yhteen tutkimuksen aikaisen kiinteistötietojärjestelmän tilanteen. Kiinteistötietojärjestelmä elää jatkuvasti kiinteistökauppojen ja -luovutusten seurauksena, jolloin myös tieto erityisistä etuuksista muuttuu.</p> <p>Tutkimuksessa käytiin läpi erityisien etuuksien lukumäärät ja osakasmäärät etuustyypeittäin sekä verrattiin tuloksia toisiinsa. Erityisien etuuksien sijoittuminen Utsjoessa ei liene sattumanvaraista, ja työssä avattiin syitä sijainneille.</p> <p>Työssä käytettiin reilusti kuvia havainnollistamaan tekstiä ja loppuun on koottu vielä avoinna olevia kysymyksiä. Myös jatkotutkimusaiheita esitettiin sekä nykypäivänä eteen tulevia käytännön ongelmia.</p>	
Avainsanat	erityinen etuus, Utsjoki

Author Title	Erika Märkälä Usufruct of Utsjoki River
Number of Pages Date	21 pages + 1 appendix 5 April 2020
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Aune Rummukainen, Principal Lecturer
<p>The main goal of the final year project was to create a clear overall view of the usufructs that have almost been partially forgotten over time, and the legislation governing them. The study reviewed and compared the number of usufructs and their shareholders according a type of usufruct. The Land Information System was utilized to find information for the project. The usufructs of the main channel of the Utsjoki river were studied in more detail.</p> <p>The thesis illustrated the usufructs of the Utsjoki river and summarized the situation in the Land Information System at the time of the study. Since the Land Information System is constantly updated as a result of real estate transactions and transfers, the information regarding the usufructs also changes. The study also considered topics for further research and practical problems nowadays. The text was illustrated with appropriate images and open questions were collected at the end.</p> <p>This thesis provides an overview of usufructs and their role in proceedings in a delivery process. As the placement of the usufructs along of Utsjoki river is not indiscriminate, this thesis is a good review to the reasons for the selected locations.</p>	
Keywords	usufruct, Utsjoki

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
1.1	Utsjoki	1
1.2	Tavoitteet ja aineistot	2
2	Erityinen etuus	3
2.1	Erityisen etuuden historia	3
2.2	Erityisen etuuden määritelmä	4
2.3	Erityisien etuuksien jaottelu	5
2.3.1	Erityisen etuuden tyypit	5
2.3.2	Yksityinen ja yhteinen erityinen etuus	6
3	Erityinen etuus toimitustuotannossa	7
3.1	Erityisen etuuden käsittely toimituksessa	7
3.2	Erityisen etuuden lakkaaminen	8
3.3	Erityinen etuus kiinteistörekisterissä	9
3.4	Oikeudet ja hallinto	11
4	Tutkimus Utsjoen erityisistä etuuksista	13
4.1	Tutkimuksen laajuus ja menetelmät	13
4.2	Tutkimustulokset	14
4.2.1	Erityisien etuuksien määrä	14
4.2.2	Erityisien etuuksien merkitys osakkaille	18
5	Päätelmät ja yhteenveto	20
	Lähteet	21
	Liitteet	
	Liite 1. Käyttöoikeusyksikötunnus 000-2008-K10492	

Lyhenteet

KML Kiinteistönmuodostamislaki

KRA Kiinteistörekisteriasetus

YhtAIL Yhteisaluelaki

1 Johdanto

1.1 Utsjoki

Utsjoki sijaitsee Lapin läänissä ja on samalla Suomen pohjoisin kunta [kuva 1]. Alueella on asuttu jo tuhansia vuosia, mutta vuonna 1876 siitä tuli itsenäinen kunta. Alkujaan saamelaiset olivat alueen ainoita asukkaita ja nykyäänkin vielä puolet asukkaista puhuu saamea äidinkielenään. Tällöin etenkin poronhoito sekä karjatalous, metsästys ja kalastus turvasivat paikallisten toimeentulon, mutta nykyään vain joka kymmenes työpaikka kuuluu alkutuotannon piiriin. [1.]



Kuva 1. Utsjoen sijainti Suomen kartalla. [4].

Utsjoen pääuoma virtaa Kevon luonnonpuiston ja Kaldoaivin erämaa-alueen välistä kohti Utsjoen kirkonkylää ja laskee sieltä Suomen ja Norjan rajalla kulkevaan Teno-jokeen. Utsjoki on 60 kilometriä pitkä ja lukeutuu Tenon isoimpiin ja tärkeimpiin sivujokiin. Joki koostuu suurimmaksi osaksi kapeista, pitkistä ja syvistä järivistä sekä lompoloista. Utsjoki kuuluu Suomen kansallismaisemiin ja on tärkeä lisääntymisjoki Jäämeren lohelle. [2,3.]

1.2 Tavoitteet ja aineistot

Tässä insinööriyössä on alkuun perehdytty yleisesti erityisiin etuuksiin, niitä sääntelevään lainsäädäntöön sekä käsittelyyn toimitustuotannossa. Aiheesta on suhteellisen vähän tietoa saatavilla ja tämä työ kerää yhteen oleellista tietoa erityisistä etuuksista. Lopuksi on otettu lähempään tarkasteluun Utsjoessa olevat erityiset etuudet.

Työn tutkimus on rajattu Utsjoen pääuoman erityisiin etuuksiin. Utsjoen sivujokea, Kevojokea on tutkittu osin jo aiemminkin, mutta Utsjoen pääuomasta ei ole vielä kattavaa kokonaisesitystä ja se vaikuttaa mielenkiintoiselle, joten päätin tutkia asiaa tarkemmin. Erityiset etuudet ovat jo sinällään historiaan jäänyt asia, mutta aikanaan olemaan jääneet etuudet vaikuttavat vielä nykypäivänäkin. [5.]

Työssä on pääosin hyödynnetty kiinteistötietojärjestelmää, josta on käyttöoikeusyksiköittäin poimittu erityiset etuudet ja saatu selville osakasmäärät sekä mahdollinen osakaskunnan järjestäytyneisyys. KTJ eli kiinteistötietojärjestelmä koostuu kiinteistörekisteristä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Järjestelmästä pääsee selaamaan mm. rajapyykkien koordinaattitietoja, kiinnityksiä ja kiinteistökauppoja. Kiinteistötiedot ovat julkista tietoa ja laissa säädetään niiden käytöstä. [6.]

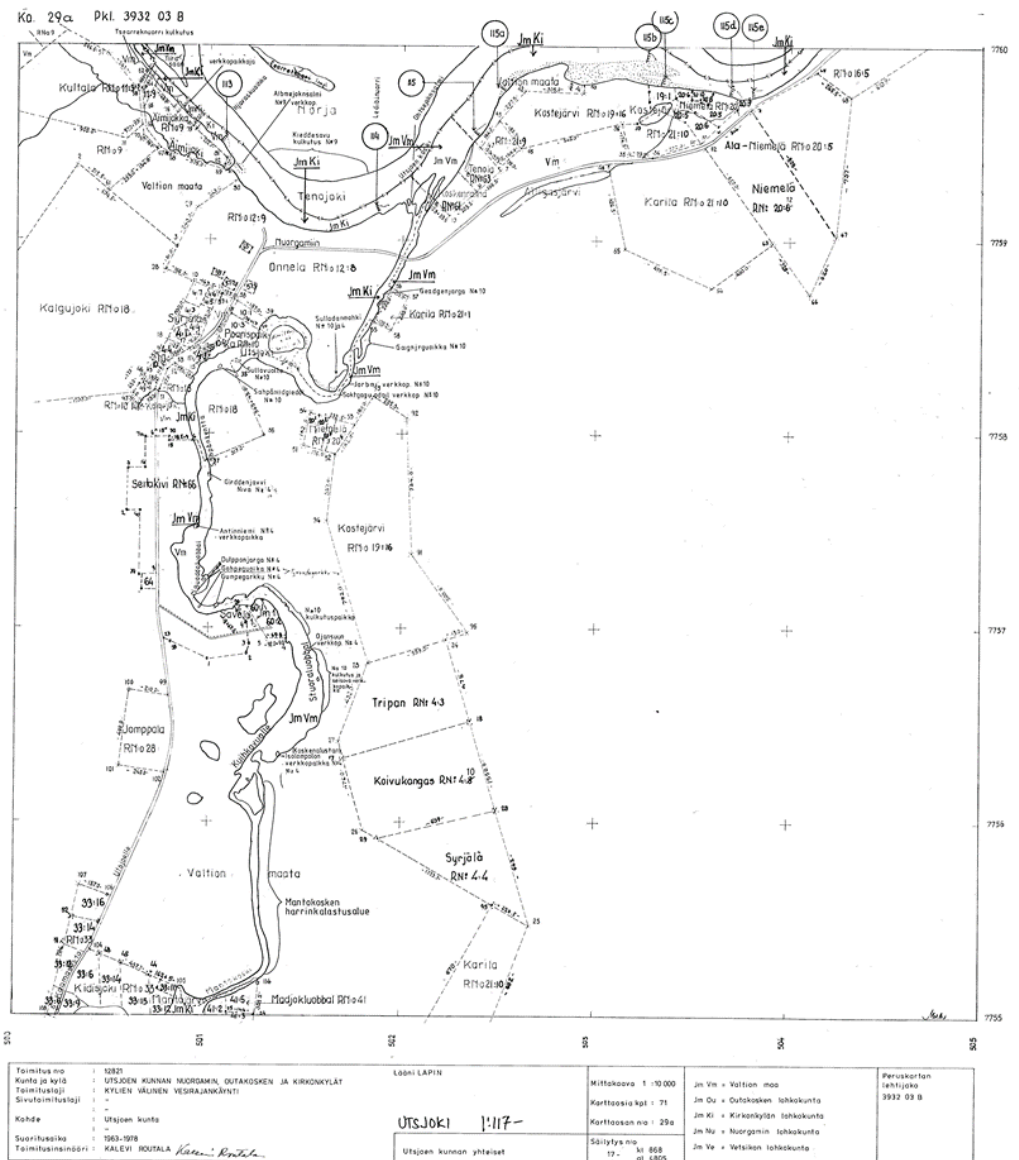
2 Erityinen etuus

2.1 Erityisen etuuden historia

Aikanaan erityiset etuudet syntyivät hallinnollisella päätöksellä, kuten maanmittaustoimituksessa tehdyllä päätöksellä, tuomioistuimen antamalla ratkaisulla tai ylimuistoisen nautinnan nojalla. Ylimuistoisen nautinnan olemassa olon ratkaisu on huomattavasti hankalampaa. Yleensä se vaatii keskeytymätöntä hallintaa, jota on hyödynnetty havaittavasti koko etuuden olemassaolon ajan. Vanha maakaari määritteli ylimuistoisen nautinnan seuraavasti [15. luvun 1§]:

"kun joku on jotakin kiinteätä omaisuutta tahi jotakin oikeutta niin kauan häiritsemättä ja estämättä pitänyt, nauttinut tai viljellyt, ettei kukaan muista eikä tosipuheesta tiedä, miten hänen esi-isänsä tai saantomiehensä ovat sen ensin saaneet".

Vanhan maakaaren aikana saatu oikeus oikeuttaa myös lain muutoksien jälkeen vetoamaan ylimuistoiseen nautintaan. Nykyäänkin kiinteistörekisteriin voi tulla uusia, aikanaan syntyneitä, rekisteröimättömiä etuuksia esimerkiksi kiinteistötoimituksissa tai vesipiirirajankäynneissä. Esimerkkinä vesipiirirajankäynnin toimituskartta vuodelta 1985 [kuva 2]. Erityisiä etuuksia on perustettu todella monenlaisten ja laajuisten tarpeiden täyttämiseksi. [7, s. 47, 36; 8 s. 24; 9, 18.1 §; 10.]



Kuva 1: Nuorgamin, Outakosken ja Kirkonkylän kylien välisen vesipiirirajankäynnin toimituskartta vuodelta 1985 [10].

2.2 Erityisen etuuden määritelmä

Erityinen etuus on kiinteistön oikeus käyttää toista rekisteriyksikköä taloudelliseen erityistarkoitukseen. Erityisiä etuuksia ei ole muodostunut enää vuoden 1895 jälkeen, jolloin osittamisasetuksen myötä tulleen tyyppipakkoperiaatteeseen nojaavan rasitesääntelyn vuoksi oikeus käyttää toista rekisteriyksikköä perustettiin rasitteena. Erityisiä

etuuksia esiintyy pääosin vain Lapissa ja ne ovat useimmiten oikeuksia koskivoimaan, kalastukseen tai maanottamiseen toisen rekisteriyksikön alueelta. [7 s. 34.]

Erityinen etuus on kiinteistönmuodostamislain 2 §:n nojalla osa kiinteistön ulottuvuutta. Kiinteistö koostuu alueesta, siihen kuuluvista rasiteoikeuksista, yksityisistä erityisistä etuuksista sekä osuuksista yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä yhteisiin alueisiin. Hallitus on esittänyt [HE 227/1994], että yksityinen erityinen etuus ja osuus yhteiseen erityiseen etuuteen on kiinteistöön liittyvä oikeus, jolloin kyseinen etuus tai osuus ei voisi itsessään muodostaa kiinteistöä. Yksityinen erityinen etuus tai osuus yhteisestä erityisestä etuudesta tulisi liittää aina luovutuksen saajan kiinteistöön. [8 s. 24; 11, 151§.]

Erityinen etuus voi rajoittaa maan omistajan käyttövaltaa sekä etuudella on tietty ulottuvuus maantieteellisesti. Nämä kaksi piirrettä muodostavat erityisen etuuden laajuuden. Laajuutta on kuitenkin toisinaan vaikea arvioida, sillä käsitteenä erityinen etuus ei aina ole selvä edes kiinteistöalan ammattilaisille. Vuoden 1895 jälkeen ryhdyttiin perustamaan rasitteita, jotka ovat toisen rekisteriyksikön alueelle perustettuja oikeuksia. Rasite voi olla pysyvä tai määräaikainen ja niiden tarkoitukset on lueteltu lainsäädännössä. [7, s. 34, 37, 43.]

2.3 Erityisien etuuksien jaottelu

2.3.1 Erityisen etuuden tyypit

Erityisiä etuuksia ovat kalastaminen, oikeus vesivoimaan, metsästäminen sekä maa-ainesten ja luonnontuotteiden ottaminen.

Kalastuslain [286/1982] 13 § määräsi erityisperusteisista kalastusoikeuksista eli kalastukseen liittyvistä erityisistä etuuksista. Nyt voimassa olevan kalastuslain [379/2015] 6 § määrittelee erityiset kalastusoikeudet. Normaalisti kalastusoikeus kuuluu vesialueen omistajalle, mutta erityisen etuuden laajuudesta riippuen se voi rajata huomattavasti omistajan käyttövaltaa. Kiinteistötoimituksien perusteella yleisimpiä erityisiä etuuksia ovat nimenomaan kalastusoikeudet. [7, s. 34, 38.]

Erityiset kalastusoikeudet jakautuvat kalastukseen ja kalastuspaikkaan kohdistuviin oikeuksiin. Erityinen etuus kalastukseen voi olla sidottu tiettyyn ajanjaksoon vuosittain tai esimerkiksi rajattu onkimiseen, nuotta- tai verkkokalastukseen. Kalastuspaikalla taas tarkoitetaan oikeutta kulkuttaa, pitää lohipatoa tai esimerkiksi apajapaikkaa. Näiden lisäksi etuus voi koskea vain tiettyjä kalalajeja. [7, s. 34, 38.]

Samoin kuin kalastusoikeus, kuuluu myös oikeus vesivoiman käyttöön lähtökohtaisesti maan omistajalle. Vesivoima on kuitenkin ollut jo pitkään merkittävä myllyille ja sahoille, joten se on suhteellisen aikaisessa vaiheessa voinut eriytyä jo vesialueesta. Jos aikanaan myllyä ei ole perustettu omaksi maarekisteriyksiköksi, on se ollut tiettyyn taloon kuulunut erityinen etuus ja myöhemmin saattanut jakautua kiinteistön mukana osuuksina uusiin kiinteistöihin. [7 s. 37.]

Aikanaan metsästyslaki sisälsi pykälää erityisperusteisista metsästyoikeuksista. Metsästyoikeuksia perustettiin erityisinä etuuksina ja koska nykyinen metsästyslaki [615/1993] ei enää kyseisiä pykälää tunne, ovat etuudet säilyneet tähän päivään saakka. [7 s. 39.]

Maa-ainesten ja luonnontuotteiden ottaminen on voinut oikeuttaa esimerkiksi hyödyntämään kalkkikiveä, malmia, rehuksi sopivia kasveja tai kaatamaan puita toiselta kiinteistöltä. Nykyään vastaavat etuudet perustetaan rasiiteina ja rasiiteessa määritellään tarkasti, mihin kivilajiin tai maaperän ainekseen rekisteriyksiköllä on oikeus. Lehdestenottamis- ja laidunnusrasiitteet on pääosin lakkautettu lain 550/1960 nojalla. [7 s. 40.]

2.3.2 Yksityinen ja yhteinen erityinen etuus

Erityinen etuus voi olla yksityinen, jolloin se kuuluu vain yhdelle kiinteistölle tai yhteinen, jolloin vähintään kaksi kiinteistöä omistaa siitä osuuden. [8, s. 24; 12, 2 §.]

3 Erityinen etuus toimitustuotannossa

3.1 Erityisen etuuden käsittely toimituksessa

Ilman erillistä sopimusta siirtyy erityinen etuus kiinteistön luovutuksessa kiinteistön mukana uuteen omistukseen. Etuus ei luovutuksen aikana muuta muotoaan, vaan pysyy muuttumattomana. Etuuden voi myös luovuttaa samoin kuin määräalan tai yhteisalueosuuden, mutta itsenäiseksi kiinteistöksi sitä ei voi muodostaa. Poikkeuksen tähän tilanteeseen luo kiinteistönmuodostamislain 151. §. Jos kiinteistöllä on erityinen etuus tai osuus yhteiseen erityiseen etuuteen ja koko alue muodostetaan yleiseksi alueeksi, tietä tai liitännäisalueeksi, pakkolunastusyksiköksi tai liitetään yhteismetsään, tulee jäljelle jäävä etuus muodostamaan oman kiinteistönsä, niin sanotun haamukiinteistön. [7, s. 36, 48-49; 13, 151§.]

Erityisiä etuuksia yksistään luovutetaan harvoin eteenpäin, mutta se on kuitenkin mahdollista. Lainsäädäntö ei anna tähän selkeää linjausta, missä järjestyksessä etuuden luovutuksen tulisi tapahtua. [7, s. 48.]

Erillisellä päätöksellä etuus voidaan lakkauttaa. Jos erityinen etuus tulee kiinteistöjaotuksen muutoksen jälkeen koskemaan yhden kiinteistön sijaan kahta kiinteistöä, jakautuu tällöin etuus kahteen rekisteriyksikköön. Yhtä lailla kiinteistön laajentuessa jää erityinen etuus koskemaan vain sitä osaa kiinteistöstä, johon se alun perin on perustettu. [7 s. 36.]

Jos kiinteistötoimitus koskee vain erityisen etuuden siirtoa toiseen kiinteistöön, tulee toimituksessa kiinteistönmuodostamislain 151 §:n nojalla menetellä samoin kuin yhteisalueosuuksien siirrossa. Osuuden siirrossa hyödynnetään lohkomisen sääntöjä. [7, s. 49; 13, 131 §].

Kiinteistötoimituksessa erityinen etuus käsitellään samaan tapaan kuin yhteiset alueet ja niiden osuudet. Jos erityinen etuus sattuu kiinteistötoimituksessa kuulumaan ainoastaan jaossa mukana oleville kiinteistöille, voidaan etuus erottaa kiinteistöjen yhteiseksi. Jos etuudessa on mukana jaon ulkopuolisia kiinteistöjä, jätetään erityinen etuus voimaan sellaisenaan. [13, 148 §.]

Halkomisessa osuus erityiseen etuuteen annetaan yhdelle halkomisessa muodostetulle kiinteistölle, elleivät asianosaiset ole tästä toisin sopineet tai etuus ei pääse muutoin tarkoituksenmukaisesti toimimaan [7, s. 49; 13, 150 §.]

Jos toimituksessa tulee vastaan tilanne, ettei emäkiinteistön osuudesta ole lainvoimaista päätöstä, tulee toimituksessa todeta, mikä on perustettavan kiinteistön osuus emäkiinteistön osuuksista yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin. Toimituksessa tulee myös todeta kiinteistöille kuuluvat yksityiset erityiset etuudet. Toimituksessa osuuksia ei saa jakaa niin, että ne koskisivat vain tiettyä palstaa yhteisen alueen tiluksista. [7, s. 49; 13, 152.2 §.]

Erään poikkeustilanteen muodostaa myös koskitilat, joissa on muillakin kuin vain omistajalla kalastusoikeuksia. Heidän katsotaan yhdessä muodostavan erityisen etuuden osakaskunnan, johon jokaisella on kalastusoikeutensa mukaisesti osuus. Lain 1902/31 8. § mukaan vesipiirirajankäynti vaikuttaa myös toisen kylän kalastusetuuksiin. [12, 3 §; 14, 8 §.]

3.2 Erityisen etuuden lakkaaminen

Erityinen etuus voidaan kiinteistötoimituksessa lakkauttaa kiinteistönmuodostamislain 149 §:n nojalla, jos sen merkittävyys- tai rasittavuusedellytys täyttyy. Käytännössä tämä tarkoittaa, että etuuden haltija ei enää saa merkittävää hyötyä etuudesta tai etuuden rasittavuus on muuttunut kohtuuttomaksi verrattuna siitä saatavaan hyötyyn. Etuuden purkua voivat Maanmittauslaitokselta hakea sekä etuuden omistaja että rasitetun kiinteistön omistaja. [7, s. 50; 8, s. 25.]

Merkittävyysedellytyksessä on huomioitava ajan kuluessa muuttuneet olosuhteet ja kiinteistön tarpeet. Useimmat erityisistä etuuksista eivät ole enää niin merkityksellisiä, kuin ne ovat olleet perustettaessa. Toisaalta mahdollisuutta ottaa soraa omalta kiinteistöltä ei välttämättä ole tullut ja etuudella on tarkoitus vielä nykyäänkin. [7, s. 51.]

Rasittavuusedellytyksessä hyödyn arvioinnit ovat samat kuin merkittävyysedellytyksessä, mutta etuudesta aiheutuva haitta on arvioitava myös. Aiheutuvassa haitassa huomioidaan kiinteistön käyttötarkoitus ja -mahdollisuudet arviointipäivänä sekä

tulevaisuudessa, jos tuleville mahdollisuuksille on antaa vahvaa näyttöä. Rasittavuus arvioidaan rasitetun kiinteistön näkökulmasta ja verrataan etuuden omistajan saamaan hyötyyn. [7 s. 51.]

Kun erityinen etuus lakkautetaan, tulee käsitellä lakkauttamisesta aiheutuvat korvauskysymykset. Kiinteistönmuodostamislain 149 §:ssä määrätään rasitetun kiinteistön omistaja suorittamaan korvaus etuuden menettäneelle. Korvausasiat käsitellään kiinteistötoimituksen tai etuuden lakkauttamistoimituksen yhteydessä ja tällöin toimitusinsinöörillä on vastuu siitä, että korvauksen suuruus ei loukkaa osapuolten oikeuksia. [7, s. 51-52; 13, 200 §.]

Lainsäädäntö itsessään ei ole vaikuttanut erityisten etuuksien olemassa oloon. Rekisteriin merkitsemättömät etuudet voivat olla unohdettuja tai lakkautettu sanallisella sopimuksella. Jos erityisen etuuden, jota ei vielä ole rekisteröity kiinteistörekisteriin, haluaa rekisteröitäväksi, tulee se tehdä kiinteistötoimituksen kautta ja samoin tarvittaessa lakkauttaa toimituksen kautta. [7 s. 50.]

3.3 Erityinen etuus kiinteistörekisterissä

Kiinteistötoimituksissa määrätään, mihin yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin muodostettavalla kiinteistöllä on osuuksia ja kuinka suuri mikäkin osuus on [KML 152 §]. Osuus erityisestä etuudesta jaetaan, jos niin on määräalan luovutuskirjassa sovittu. Jos asianosaiset eivät ole asiasta erikseen sopineet, määrätään osuudet jaettavaksi lohko- ja kantakiinteistön pinta-alojen suhteessa. Yksityiseen eikä yhteiseen erityiseen etuuteen kuuluvaa aluetta ei koskaan merkitä omana rekisteriyksikkönään kiinteistörekisteriin, vaan etuuksista tulee olla merkintä kyseisen rekisteriyksikön kohdalla. [15, 6 §; 7, s. 49.]

Nykyisin kiinteistörekisterissä esiintyvä rasite on monella tapaa kuin erityinen etuus, ja se on osaltaan vaikuttanut erityisen etuuden käytön vähentymiseen. Rasite on keskimäärin välttämätön rekisteriyksikön käytön kannalta, mutta erityinen etuus lähinnä antaa kiinteistölle lisäarvoa. [7, s. 43-44.]

Kirjaamattomille ja rekisteriin korjattaville erityisille etuuksille kirjataan käyttöoikeusyksikötunnus [liite 1] sekä sijainti. Sijainti voi olla pistemäinen tai rajattu alue, joka koostuu

yhdestä tai useammasta kohdasta. Käyttöoikeudet näkyvät kiinteistörekisteriotteessa kohdassa ”Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset” [kuva 3]. Yhteiset erityiset etuudet kirjataan yhteisinä alueina, jolla on yhteisen erityisen etuuden osaksluettelo. Jos erityinen etuus on vahvistettu kiinteistön määritystoimituksessa, näkyvät osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin myös osakaskiinteistöjen rekisteritiedoissa kohdassa ”Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin” [kuva 4]. Erityisen etuuden lakkauttaminen rekisteröidään aina osakaskiinteistöille. [8 s. 24.]

		KIINTEISTÖREKISTERIOTE 26.3.2020		Sivu 1 (2)	
		Rekisteriyksikkö 890-401-876-118 Talon 43 alapuolella olevat nivat ...			
Perustiedot					
Kiinteistötunnus:	890-401-876-118	Rekisteröintipvm:	17.5.2013		
Nimi:	Talon 43 alapuolella olevat nivat Jorbaluobballiin asti, erityinen etuus	Palstojen lukumäärä:	0		
Rekisteriyksikkölaji:	Yhteinen erityinen etuus				
Kunta:	Utsjoki (890)				
Arkistoviite:	1:117				
Muodostumistiedot					
Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:					
Aikaisemmin syntyneen yksikön rekisteröinti		Rekisteröintipvm:	17.5.2013	Voimaantulopvm:	30.10.1997
Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet					
Kaavat ja rakennuskiellot					
Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset					
1) Erityinen etuus, kalastusoikeus (000-2008-K10461)					
Nivat Jorbaluobballiin asti, erityinen etuus					
				Rekisteröintipvm:	17.5.2013
				Voimaantulopvm:	30.10.1997
Arkistoviite: 1:117					
Oikeutetut: <u>890-401-876-118 Talon 43 alapuolella olevat nivat Jorbaluobballiin asti, erityinen etuus</u>					
Rasitetut: 890-401-876-3 KIRKONKYLÄN LOHKOKUNTA, 890-893-11-1 UTSJOKI, OUTAKOSKI					
Osakaskunta					
Järjestäytymätön osakaskunta					
Tieto perustuu osakaskunnan ilmoitukseen.					
Osaksluettelo					
Osuudet yhteensä: 0,170000					
Osakkaat:		Osuuden suuruus:			
890-401-43-4 OLLILA		0,170000			

Kuva 2: Yhteisen erityisen etuuden 890-401-876-118 kiinteistörekisteriote [4.]



8) Yhteinen erityinen etuus 890-401-876-113 Keneskosken pato Keneskoskenniska, erityinen etuus	Rekisteröintipvm: 17.5.2013 Osuuden suuruus: 0,170000 / 0,574000
9) Yhteinen erityinen etuus 890-401-876-118 Talon 43 alapuolella olevat nivat Jorbaluobballiin asti, erityinen etuus	Rekisteröintipvm: 17.5.2013 Osuuden suuruus: 0,170000 / 0,170000
10) Yhteinen erityinen etuus 890-401-876-119 Tsuoggajärvi, erityinen etuus	Rekisteröintipvm: 17.5.2013 Osuuden suuruus: 0,170000 / 0,170000
11) Yhteinen erityinen etuus 890-401-876-171 Tsiekkajärvi, erityinen etuus	Rekisteröintipvm: 17.5.2013 Osuuden suuruus: 0,170000 / 0,170000

Kuva 3: Rekisteriyksikkö 890-401-43-4 Ollila on oikeutettu 890-401-876-118 mukaiseen erityiseen etuuteen [4.]

Toisinaan erityisestä etuudesta ei ole merkintää kiinteistörekisterissä, vaikka se olisi toimituksessa käsitelty. Merkintä on voinut jäädä tekemättä, eikä tämä tarkoita, etteikö etuutta olisi olemassa. Rekisterimerkinnot ovat paikoitellen harmillisen vajavaisia. Etuuk-sia on myös merkitty hyvin vaihtelevilla tavoilla rekisteriin. Jossain tapauksissa tieto on liitetty lisätiedoiksi toimitusasiakirjoihin, toisinaan niistä on merkintä vain oikeutetun kiin-teistön kohdalla, jolloin rasi-tettua kiinteistöä tarkastellessa ei edes saada vinkkiä mah-dollisesta erityisestä etuudesta. [7, s. 54-55.]

3.4 Oikeudet ja hallinto

Erytinen etuus voi tarvita rinnalleen muita oikeuksia, jotta etuutta pääsee sen käyttötar-koituksen mukaisesti käyttämään. Kalastusoikeus voi esimerkiksi tarvita venevalkaman ja lisäksi tieoikeuden, jotta venevalkamalle pääsee. Koska etuus on osa kiinteistön ulot-tuvuutta, tulee sille järjestää oikeudet aivan kuin mille tahansa kiinteistölle.

Yhteisalue-laki sää-tää yhteisen erityisen etuuden hallinnosta, ellei muualla laissa säädetä toisin. Yhteisen erityisen etuuden osakaskunta voi olla joko järjestäytynyt tai järjestäyty-mätön. Järjestäytyneellä osakaskunnalla on säännöt, jotka aluehallintovirasto on tarkas-tanut ja hyväksynyt sekä sen kokouksen kutsuu koolle osakaskunnan hoitokunta tai toi-mitsija. Järjestäytymättömällä osakaskunnalla ei ole laki teitse vahvistettuja sääntöjä ja sen voi kutsua koolle kuka tahansa osakkaista. Jos osakas ei itse halua hoitaa koolle kutsumista ja huolehtia muista järjestelyistä, voi hän pyytää Maanmittauslaitokselta

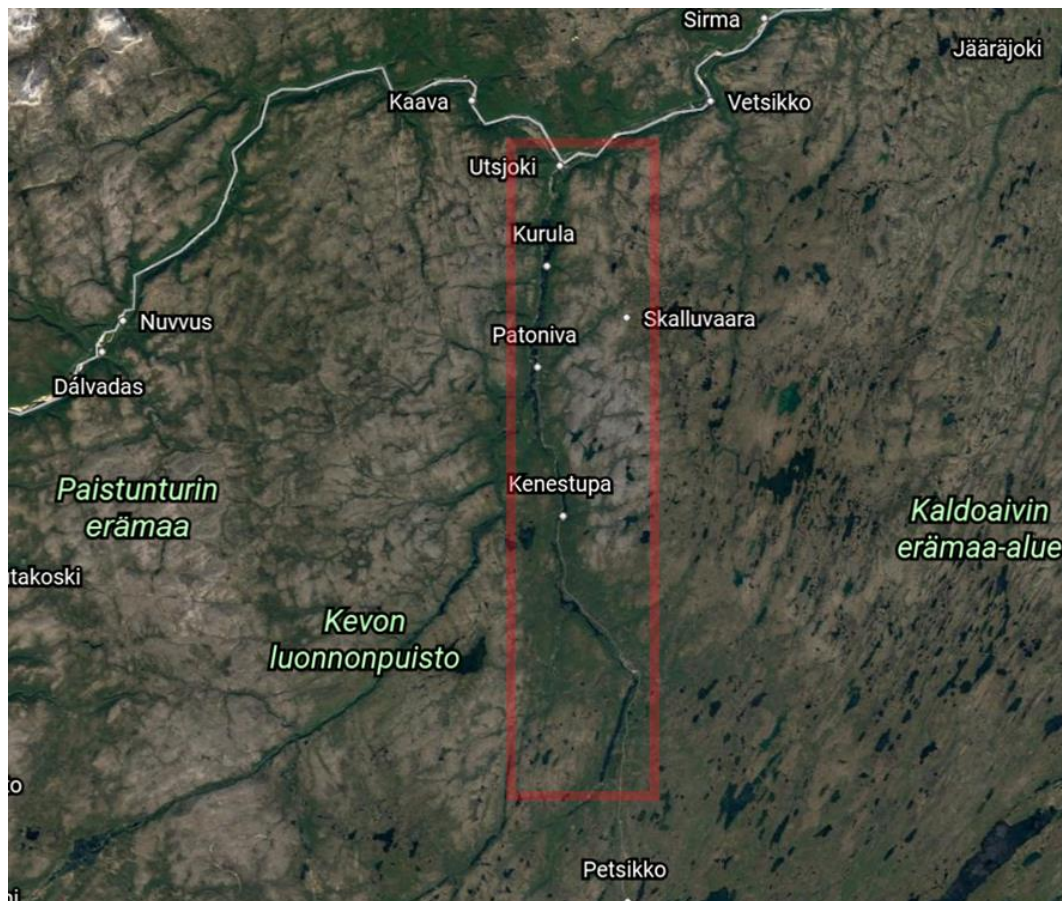
toimitusinsinöörin hoitamaan asiaa. Järjestäytynyt sekä järjestäytymätön osakaskunta voi ilmoittaa tiedot Maanmittauslaitokselle kiinteistörekisteriin merkitsemistä varten. Kiinteistörekisterin tiedot perustuvat osakaskunnan ilmoitukseen. [7, s. 55-56; 12; 16.]

Ennen yhteisaluelain voimaan tuloa pysyvästi järjestetty erityisen etuuden hallinto on YhtAIL:n 7 §:n mukaan järjestäytynyt osakaskunta, ja nykyisin siihen sovelletaan yhteisaluelakia, kuten kaikkiin järjestäytyneisiin osakaskuntiin. Jos osakkaat ovat ennen YhtAIL:n voimaan tuloa sopineet säännöistä ja hallinnosta, jäävät ne edelleen voimaan. [12; 16.]

4 Tutkimus Utsjoen erityisistä etuuksista

4.1 Tutkimuksen laajuus ja menetelmät

Tutkimus käsitti Utsjoen ilman sivujokia [kuva 5]. Tutkimusta varten tiedot on haettu kiinteistötietojärjestelmästä joen alueelle kohdistuvien rekisteriyksiköiden käyttöoikeusyksiköistä. Tutkimus huomioi vain kiinteistötietojärjestelmään rekisteröidyt erityiset etuudet eikä mahdollisten rekisterin puutteiden vuoksi ole täydellinen esitys Utsjoen erityisistä etuuksista, koska joitakin erityisiä etuuksia voi olla tänä päivänäkin rekisteröimättä. Tutkimukseen on kerätty erityisien etuuksien kappalemäärät ja lajit, osakasmäärät sekä yhteisen erityisen etuuden osakaskunnan järjestäytyneisyys.

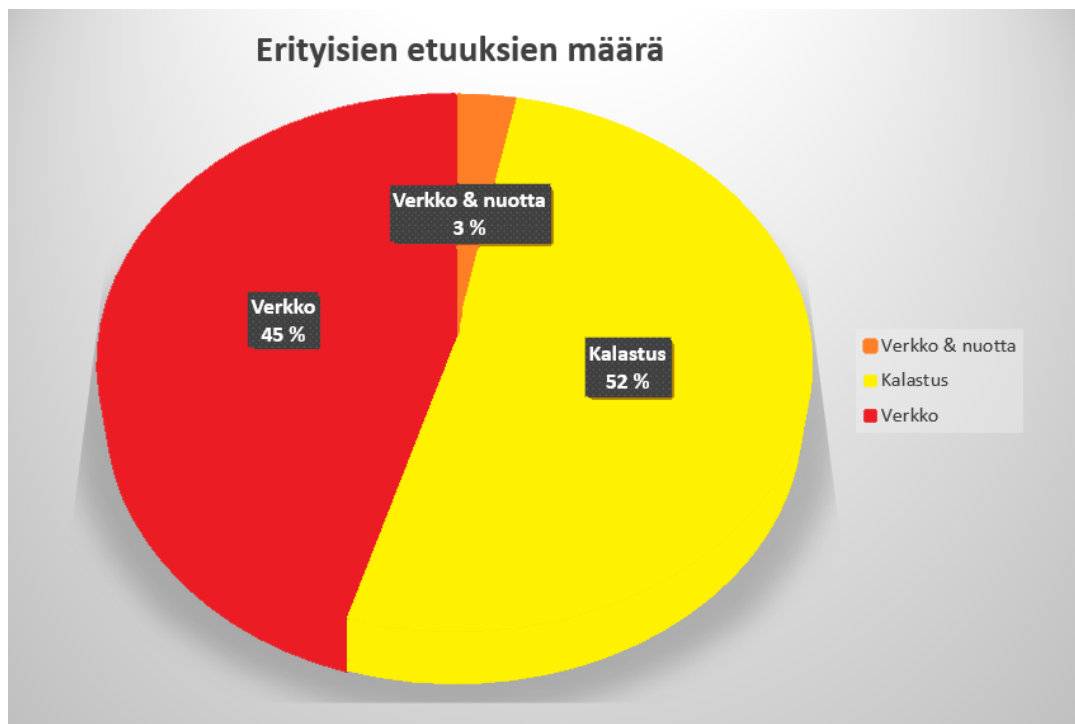


Kuva 4: Utsjoen sijainti. [17].

4.2 Tutkimustulokset

4.2.1 Erityisien etuuksien määrä

Erityisiä etuuksia Utsjoesta löytyi yhteensä 33 kappaletta ja rasiitettuja rekisteriyksikköjä yhteensä 3. Näistä 17 on kalastusoikeuksia, 15 verkkokalastusoikeuksia ja yksi yhdistetty verkko- ja nuottakalastusoikeus. Oheisessa diagrammissa on osoitettu näiden etuuksien prosentuaalinen määrä suhteessa toisiinsa [kuva 6].






Kuva 5: Utsjoen erityisien etuuksien määrät tyypeittäin.

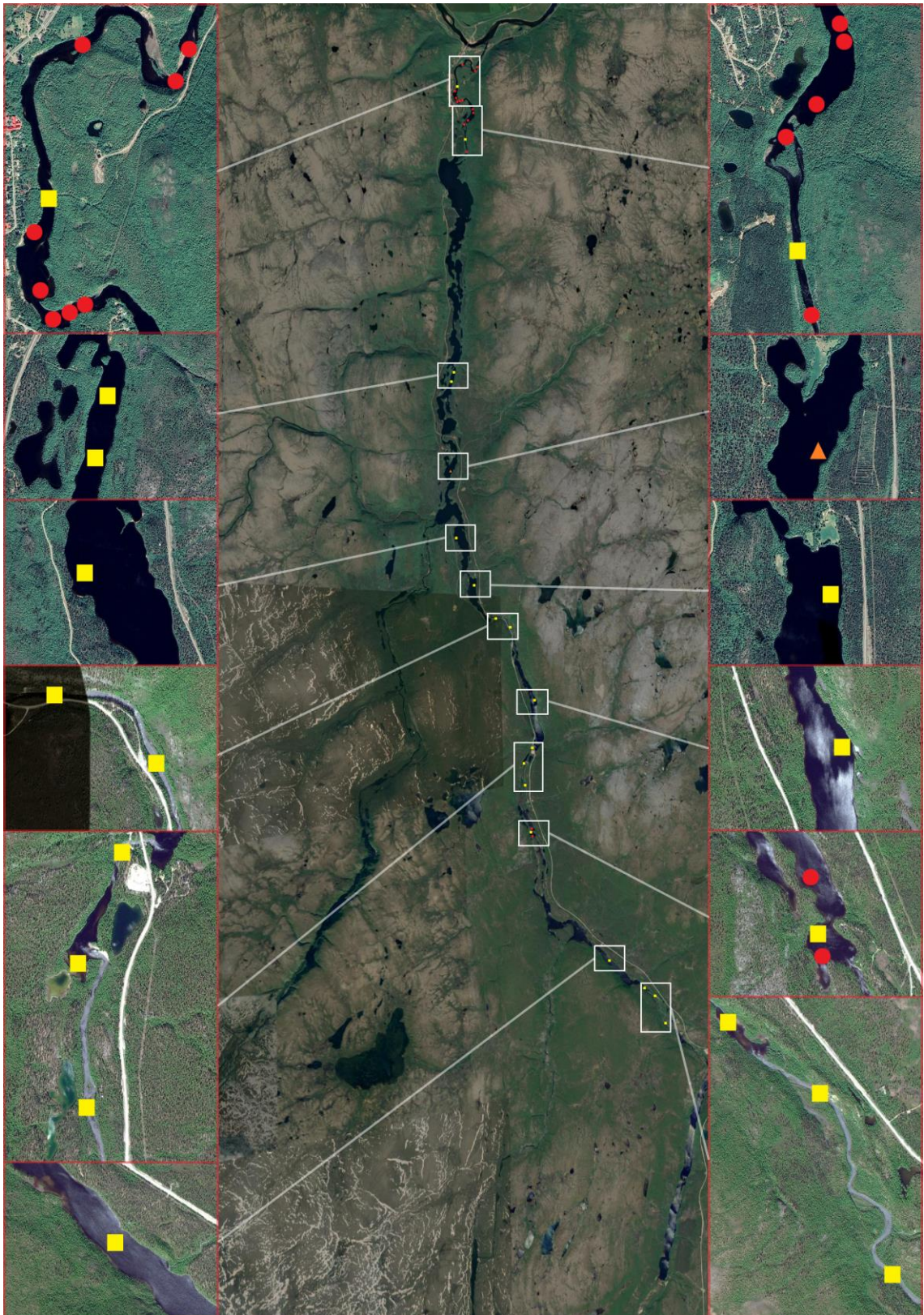
Suhteessa joen pituuteen suurin osa erityisistä etuuksista sijoittuu Utsjoen kirkonkylän lähistölle, Mantojärven jälkeiselle alueelle, ennen kuin Utsjoki laskee Tenojokeen. Peräti 15 etuutta sattuu tälle välille, ja ne ovat pääosin verkkokalastusoikeuksia. Syynä etuuksien selkeään jakautumiseen joessa vaikuttaa oletettavasti kirkonkylän ja Tenojoen läheisyys. Alueella on asuttu pitkään, se on tärkeä kahden joen törmäyskohta ja Tenojosta nousee kalaa Utsjoen puolelle. Loput oikeudet ovat melko hajanaisesti muualla Utsjoessa.

Utsjoen erityiset etuudet on kerätty kartalle ja merkitty tyypeittäin vastaamaan tiettyä symbolia [kuva 7]. Suuressa kuvassa näkyy koko Utsjoki ja sen erityiset etuudet [kuva 8]. Kuvan ympärille on lukemista helpottamaan suurennettu alueet, joilla erityisiä etuuk-
sia esiintyy.

Erityiset etuudet Utsjoessa

-  Verkko
-  Kalastus
-  Verkko & Nuotta

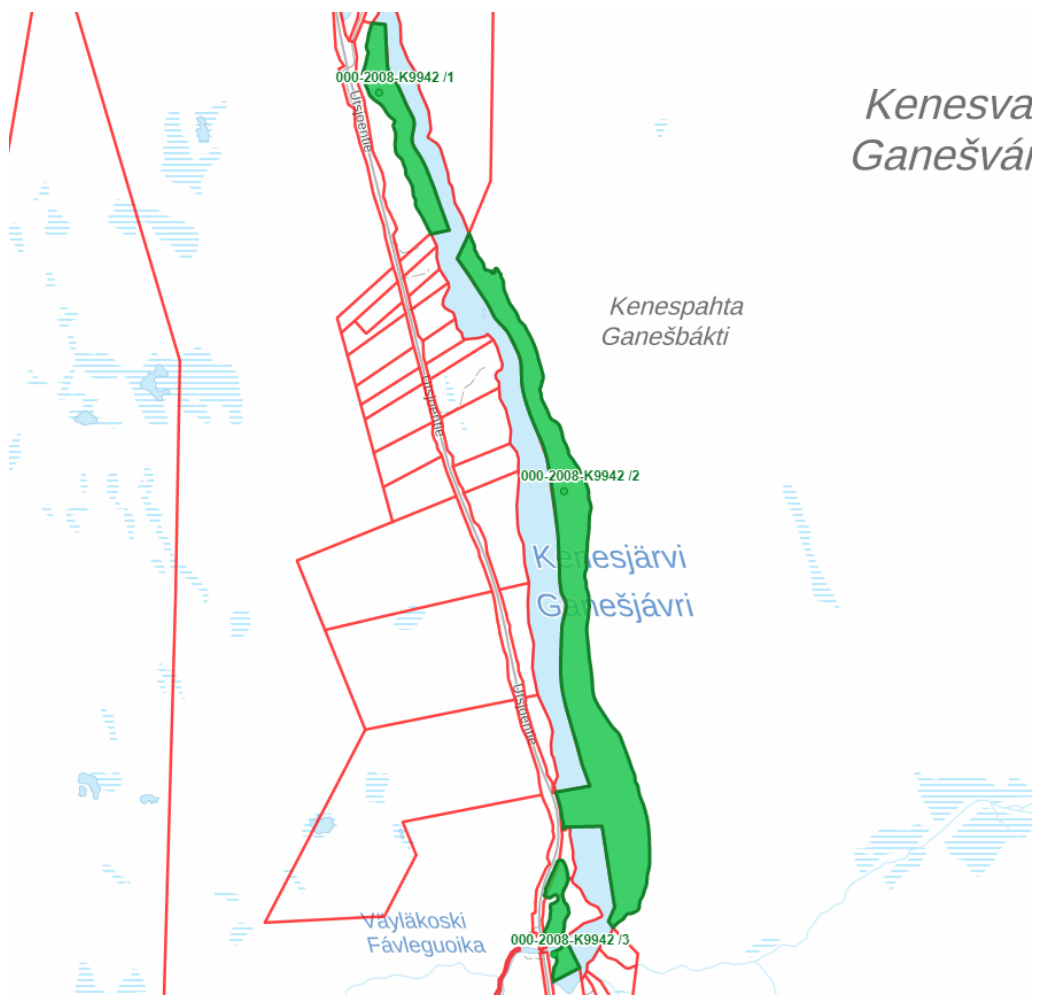
Kuva 6: Erityisien etuuksien symbolit kartalla.



Kuva 8: Utsjoen erityiset etuudet kartalla esitettyinä [4; 17].

Suurin osa etuuksista on merkitty pistemäisinä oikeuksina kiinteistötietojärjestelmään, mutta osa etuuksista on suurempia alueita tai jotkin etuudet käsittävät useamman alueen. Osa pistemäisesti kartalle merkatuista erityisistä etuuksista kuitenkin käsittää tietyn alueen Utsjoesta, mutta näitä etuuksia ei ole koskaan esitetty kartalla. Tiedon alueen sijainnista löytää käyttöoikeusyksikön perustiedoista sanallisesti selitettynä.

Käyttöoikeusyksikkö 000-2008-K9942 on erityisperusteinen kalastusoikeus Kenesjärvessä Utsjoessa [kuva 9]. Se koostuu kolmesta alueesta ja rasittaa yhtä rekisteriyksikköä. Alueet on selkeästi merkitty kartalle, ja alueen reunat myötäilevät rasitetun kiinteistön rajoja sekä rantaviivaa. Alue on kokonaisuudessaan kohtalaisen suuri, noin 40 hehtaaria, ja sillä on osakkaita 87 kappaletta. [4].



Kuva 9: Erityinen kalastusoikeus 000-2008-K9942 Kenesjärvessä. Erityisperusteisen kalastusoikeuden alue on jakautunut kolmeen osaan. [4].

4.2.2 Erityisien etuuksien merkitys osakkaille

Osakasmäärät vaihtelevat suuresti etuuksien kesken. Neljällä eri erityisellä etuudella on vain yksi osakas, parhaimmillaan osakkaita on 181 yhtä etuutta kohden. Jokainen näistä neljästä yhden osakkaan erityisestä etuudesta on merkitty kiinteistörekisteriin yhteisenä erityisenä etuutena. Käytännössä etuudet ovat kumminkin yksityisiä erityisiä etuuksia. Etuuksilla on voinut olla aiemmin useampia osakkaita, tai ne on voitu merkitä kiinteistö-tietojärjestelmään virheellisesti.

Kaikkiaan Utsjoen erityisillä etuuksilla osakkaita on 1025, joista kalastusoikeuksien osak-kaita on 835, verkkokalastusoikeuksien osakkaita 180 ja yhdistetyn verkko- ja nuottaoi-keuksien osakkaita 10. Oheisessa diagrammissa on osoitettu etuuksittain osakkaiden prosentuaalinen määrä suhteessa toisiinsa [kuva 10]. Yksi osakas voi olla osakkaana useammassa etuudessa, mutta se on edellä mainituissa luvuissa jätetty huomiotta. Kaikki yhteiset erityiset etuudet olivat järjestäytymättömiä, joten osakaskunnilla ei ole kiinteistörekisteritietojen mukaan lakiteitse hyväksytyjä sääntöjä.



Kuva 10: Erityisten etuuksien osakasmäärät tyypeittäin.

Erityinen etuus on perustettu kiinteistölle taloudellista erityistarkoitusta varten. Tämä tarkoittaa etuuksien osakkaiden kannalta sitä, että etuus on ainakin ollut ja voi olla vielä nykyäänkin tärkeä toimeentulon lähde. Utsjoen alueella etuudet olivat pääosin verkko- ja kalastusoikeuksia, joten joukkoon voi kuulua kalastamalla elantonsa hankkivia osakkaita.

5 Päätelmät ja yhteenveto

Moni laki käsittelee erityisiä etuuksia, ja useissa asiateksteissä asiaa sivutaan siihen sen syvemmin perehtymättä. Aihe ei ole kovin laajasti tunnettu ja erityisistä etuuksista on vieläkin paljon kysymyksiä. Mikä on etuuksien todellinen määrä? Miten niiden olemassaolo määritellään? Mikä erityinen etuus todella on? Toisaalta jo olemassa oleva tieto riittänee määrittelemään riittävän tarkasti tätä pientä osaa historiallisesta kertymästä kiinteistörekisterissämme.

Osakasmäärät ovat tämän työn tarkasteluajankohdan aikaan olleet työssä ilmoitetut, mutta osakasmäärät elävät jatkuvasti kiinteistötoimituksien mukana. Todennäköisintä on, että osuudet jakaantuvat yhä uusille osakkaille.

Utsjokea tarkastellessani huomasin erityisien etuuksien olevan kalastusoikeuksia ja keskittyvän pääosin joen viimeisille kilometreille Utsjoen Kirkonkylän tuntumaan. Se, onko joessa kiinteistörekisteriin merkitsemättömiä erityisiä etuuksia ja mahdollisesti muitakin etuustyyppisiä, kalastamisen lisäksi, jää arvailujen varaan. Suurin osa erityisistä etuuksista oli yhteisiä erityisiä etuuksia ja osakasmäärät painoutuivat vahvasti kalastusoikeuksiin, vaikka verkko- ja kalastusoikeuksia oli likimäärin yhtä paljon.

Tutkimuksessa ei käsitelty Utsjoen sivujokien erityisiä etuuksia, mutta laajemman kokonaiskuvan kannalta niiden tutkiminen olisi hyödyllistä. Sivujoissa todennäköisesti on myös erityisiä etuuksia ja mahdollisesti myös muitakin etuustyyppisiä.

Aikanaan erityiset etuudet olivat pääosin yhden rekisteriyksikön hallinnassa per etuus. Nykyään etuudet ovat pirstoutuneet ja jakautuneet useammille kiinteistöille, mikä aiheuttaa entistä pienempiä osakkuuslukuja ja suurempia osakasmääriä. Osakkuusluvut saattavat pirstoutua niin pieniksi, ettei osakas voi saada järkevää osuutta kalastamiseen ja erityinen etuus jää näin hyödyttömäksi. Toisaalta Utsjoen yhteiset erityiset etuudet ovat kiinteistörekisterin tietojen mukaan järjestäytymättömiä, ja osakkaat voivat sopia keskenään kalastusoikeuksien jakamisesta osakkaiden kesken.

Lähteet

- 1 Tietoa Utsjoesta. Verkkoaineisto. Utsjoen kunta. [<https://www.utsjoki.fi/kuntainfo/tieto-utsjoesta/>]. Luettu 4.3.2020
- 2 Utsjoki 1572. Verkkoaineisto. Metsähallitus. Eräluvut.fi [<https://www.eraluvat.fi/kalastus/kalastusmaksut-ja-luvat/vapalupa/alueet/utsjoki.html>]. Luettu 4.3.2020
- 3 Utsjoki (joki). 2017. Verkkoaineisto. Wikipedia. [[https://fi.wikipedia.org/wiki/Utsjoki_\(joki\)](https://fi.wikipedia.org/wiki/Utsjoki_(joki))]. Päivitetty 8.7.2017. Luettu 4.3.2020
- 4 Kiinteistötietopalvelu. 2020. Maanmittauslaitos.
- 5 Viiri, Katariina; Jomppanen, Venla. 2015. Erityisperusteiset kalastusoikeudet Kevojoessa. Opinnäytetyö. Lapin Ammattikorkeakoulu. Theseus-tietokanta.
- 6 Kiinteistötiedot ja niiden hankinta. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. [<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta-0>]. Luettu 26.3.2020.
- 7 Rummukainen, Aune; Salila, Jari. 2011. Erityinen etuus osana kiinteistöjärjestelmää. Ympäristöjuridiikka 32 (2011): 1, s. 32–56. Suomen ympäristöoikeustieteen seura.
- 8 Yleistä. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. [https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/01_yleista.pdf]. Luettu 4.3.2020
- 9 Laki maakaaren voimaantulosta. 1995. 12.4.1995/541. Verkkoaineisto. Finlex.fi [<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950541>]. Luettu 5.3.2020.
- 10 Halkomistoimitus N:o 23340. 1933. Rovaniemen maalaiskunta, rekisteröity 30.10.1997. Maanmittauslaitos.
- 11 Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Verkkoaineisto. Finlex. [<https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940227>]. Luettu 5.3.2020.
- 12 Yhteisaluelaki. 1989. 18.8.1989/758. Verkkoaineisto. Finlex.fi [<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1989/19890758>]. Luettu 5.3.2020.
- 13 Kiinteistönmuodostamislaki. 1995. 12.4.1995/554. Verkkoaineisto. Finlex.fi [<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554>]. Luettu 5.3.2020.

- 14 Laki, sisältävä määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta. 1902. 23.7.1902/31. Verkkosivusto. Finlex.fi [<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1902/19020031174>]. Luettu 31.3.2020
- 15 Kiinteistörekisteriasetus. 1996. Verkkoaineisto. Finlex.fi [<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960970>]. Luettu 5.3.2020.
- 16 Ilmoita tiekunnan tai yhteisen alueen tiedot. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos.fi [<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistojen-ja-kiinteistojen-palvelut/ilmoita-paatokset-ja-yhteystiedot>]. Luettu 30.3.2020.
- 17 Google Earth. Verkkoaineisto. [<https://www.google.fi/intl/fi/earth/>]. Luettu 6.3.2020.

Käyttöoikeusyksikkötunnus 000-2008-K10492



OTE KIINTEISTÖTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ 1.4.2020

Sivu 1 (1)

Käyttöoikeusyksikkö 000-2008-K10492 Antinjarga verkkopaikka, erityinen ...

Perustiedot

Käyttöoikeusyksikkötunnus:	000-2008-K10492	Rekisteröintipvm:	17.5.2013
Nimi:	Antinjarga verkkopaikka, erityinen etuus	Voimaantulopvm:	30.10.1997
Käyttöoikeusyksikkölaji:	Erytynen etuus, kalastusoikeus		
Sijaintikunnat:	Utsjoki (890)		

Käyttöoikeusyksikön osat

1) 000-2008-K10492 / 1			
Rasitetut: 890-893-12-1	UTSJOKI,NUORGAM	Rekisteröintipvm:	17.5.2013
		Voimaantulopvm:	30.10.1997
Oikeutetut: 890-401-876-124	Antinjarga verkkopaikka, erityinen etuus	Rekisteröintipvm:	17.5.2013
		Voimaantulopvm:	30.10.1997

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 1.4.2020.

Käyttöoikeusyksiköiden tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.