

ERITYISET ETUUDET LAPISSA

Ylisirniö Ilkka

Opinnäytetyö
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2021

Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

Tekijä	Ilkka Ylisirniö	Vuosi	2021
Ohjaaja(t)	Katja Palo		
Työn nimi	Erityiset etuudet Lapissa		
Sivu- ja liitesivumäärä	31		

Erityiset etuudet Lapissa ovat nykypäivän kiinteistökaupassa ja elämässä mukana, vaikka ne ovat jääne historiasta. Tässä opinnäytetyössä taustoitettiin erityisten etuuksien määritelmää, historiaa sekä niihin liittyvää lainsäädäntöä. Opinnäytetyön tutkimusosassa kohteena olivat erityiset etuuden Pöyrisjoen alueella ja niiden käyttäytyminen kiinteistönluovutuksissa.

Historian ja lainsäädännön taustoituksessa lähdeaineistona käytettiin alan kirjallisuutta ja Suomen ajantasaista lainsäädäntöä. Tutkimuksessa lähdeaineistona käytettiin lähinnä Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelusta saatavilla olevaa aineistoa.

Erityisten etuuksien kirjavat merkinnät kiinteistörekisterissä ja toimituspöytäkirjoissa asettivat omat haasteensa tutkimukselle, mutta ne eivät aiheuttaneet ongelmia tai esteitä tutkimukselle.

Lopputulos vahvisti käsityksen siitä, että nykyisin erityiset etuudet liittyvät kalastukseen ja ne ovat pääosin yhteisiä erityisiä etuuksia. Lisäksi se vahvisti sen, että vähitellen niiden osuuksien suuruus pirstaloituu pienemmiksi, kun kiinteistönluovutuksia tapahtuu perinnönjaoissa, kiinteistökaupoissa ja muilla vastaavilla tavoilla.

Degree Programme in Land Surveying
Bachelor of Engineering

Author	Ilkka Ylisirniö	Year	2021
Supervisor	Katja Palo		
Subject of thesis	Special interest in Lapland		
Number of pages	31		

Special interests in Lapland are still involved in today's real estate business and life, even though they are a relic of history. The aim of this thesis was to provide background on the definition, history and related legislation of special interests.

The research part of the thesis focused on special interests in the Pöyrisjoki area and their effect on real estate transfers. Literature in the field and up-to-date legislation in Finland were used as source material to shed light on the background of special interests. In the actual study, special interests in real estate transactions, information obtained from the National Land Survey of Finland's real estate information service was used as the source material. The various entries of special interests in the real estate register and delivery notes posed their own challenges to the research, but were not a problem or an obstacle to the research.

The outcome of the study confirmed the view that, at present, the special interests are linked to fishery and are mainly common special interests. In addition, it showed that the shares of special interests are gradually being fragmented into smaller and smaller shares, when real estates are divided in real estate trade, inheritance distribution and other similar situations.

Key words special interest, conveyance of real property, Lapland

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	6
2 ERITYINEN ETUUS	7
2.1 Erityinen etuus käsitteenä	7
2.2 Erityisten etuuksien ryhmät	7
2.3 Erityisen etuuden synty ja historia	8
2.4 Erityisten etuuksien esiintyminen	9
2.5 Erityisen etuuden luovutus	10
2.6 Erityisen etuuden lakkauttaminen	11
2.7 Erityinen etuus kiinteistörekisterimerkinnöissä	12
2.8 Muita erityisiä etuuksia	13
3 LAINSÄÄDÄNTÖ	14
3.1 Erityiset etuudet lainsäädännössä	14
3.2 Erityiset etuudet kiinteistönmuodostamislaisissa	14
3.3 Erityiset etuuden yhteisaluelaisissa	16
3.4 Erityiset etuudet kalastuslaisissa	17
4 ERITYINEN ETUUS PÖYRISJOELLA	20
4.1 Alueen ja tutkimuksen rajaus	20
4.2 Kuinka erityiselle etuudelle käy kiinteistönluovutuksessa?	21
4.3 Erityiset etuudet kiinteistönluovutuksessa Pöyrisjoella	21
4.3.1 Perinnönjako ja erityiset etuudet	22
4.3.2 Lahjoitus ja erityiset etuudet	23
4.3.3 Kiinteistökauppa ja erityiset etuudet	24
4.4 Yhteisten erityisten etuuksien pirstaloituminen	26
5 POHDINTA	29
LÄHTEET	31

ALKUSANAT

Kiitokseni haluan osoittaa ohjaajalleni Katja Palolle ensinnäkin mielenkiintoisesta aiheesta sekä opinnäytetyöni ohjauksesta. Kiitokset Milla Södölle kielenhuollosta ja Aune Rummukaiselle tuesta sekä kannustuksesta.

Lapin ammattikorkeakoulun kaikki opettajat ansaitsevat kiitokset kärsivällisestä opetuksesta iltaisin, kun me monimuoto-opiskelijat silloin ehdimme laadukasta opetustanne kuuntelemaan. Erityiset kiitokseni haluan lausua opiskelutovereilleni Sirpalle, Pekalle, Tepolle ja Ensolle, joiden mukana sain nauttia maukkaita hetkiä varsinkin projektien päätyttyä.

Opiskelu vaati aikaa iltaisin luennoilla ja viikonloppuisin tehtävien parissa sekä välillä lähiopetuksessa. Ajoittain tunsin väsymystä, mutta päällimmäisenä ajatuksenani on mieltä virkistävä opiskelu ja uuden oppiminen, jota suosittelen.

1 JOHDANTO

Erityinen etuus on huomattavasti yleisempi Lapissa kuin muualla Suomessa, mutta satunnaisesti niitä on eteläiseen Suomeen saakka. Tässä opinnäytetyössä keskitytään erityisiin etuuksiin Lapissa ja tarkemmin Enontekiön kunnassa sijaitsevalla Pöyrisjoki-Vuontisjärvi alueella. Koska erityiset etuudet ovat enimmäkseen kalastukseen liittyviä ja yleensä ne ovat myös yhteisiä erityisiä etuuksia, tässä opinnäytetyössä pitäydytään varsinaisessa käsittelyssä niissä. Taustoituksessa avataan kuitenkin myös yksityisiä erityisiä etuuksia ja erityisiä etuuksia käsitteenä yleensä sekä niiden historiaa.

Aihe valikoitui opinnäytetyöhön, koska koen lainsäädännön mielenkiintoiseksi. Kun avautui tilaisuus perehtyä erityisiin etuuksiin Lapissa, tutustua niihin liittyvään lainsäädäntöön sekä siihen, miten erityisille etuuksille käy kiinteistökaupassa, syötti oli vastustamaton.

Erityisten etuuksien taustoituksen ja lainsäädännön käsittelyn jälkeen kuvataan muutaman esimerkin avulla, kuinka erityisille etuuksille käy kiinteistökaupassa. Vaikka aluerajaus on tehty Pöyrisjoen ja Vuontisjärven alueelle, erityiset etuudet käyttäytyvät kiinteistökaupoissa samalla tavalla koko Suomessa niihin liittyvän lainsäädännön vuoksi. Kuitenkaan ei voida poissulkea, etteikö poikkeuksia olisi lain erilaisten tulkintojen takia.

2 ERITYINEN ETUUS

2.1 Erityinen etuus käsitteenä

Erityinen etuus lyhyesti ilmaistuna tarkoittaa kiinteistölle kuuluvaa oikeutta käyttää toista kiinteistöä (Rummukainen & Salila 2011, 33). Sitä kuvataan myös siten, että yhdellä tai useammalla kiinteistöllä on oikeus käyttää toiselle kiinteistölle tai kiinteistöjen yhteistä aluetta tiettyyn taloudelliseen erityistarkoitukseen (Hyvönen 2001, 484–485).

Mikäli yhdellä kiinteistöllä on oikeus käyttää toisen kiinteistön aluetta yksin etuuden määrittelemällä tavalla, se on *yksityinen erityinen etuus*. Jos taas kahdella tai useammalla kiinteistöllä on oikeus käyttää toisen kiinteistön aluetta, kuten erityisessä etuudessa on määritelty, kyseessä on *yhteinen erityinen etuus*. Erityiseen etuuteen voi joissakin tapauksissa olla oikeutettu jakokunta ja tällaisessa tapauksessa osuus erityiseen etuuteen sisältyy kiinteistön yhteisalueosuuteen. (Rummukainen & Salila 2011, 33–34)

Erityinen etuus on osa kiinteistön ulottuvuutta. Kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 2 §:n 1 kohdassa mainitaan termi *kiinteistön ulottuvuus*, eli kiinteistöön kuuluu siihen kuuluvan alueen lisäksi osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet.

2.2 Erityisten etuuksien ryhmät

Erityinen etuus on yleensä oikeus kalastukseen tai vesivoimaan taikka vastaavaan. Etuus voi myös olla oikeus kiven tai muun maa-aineksen ottoon, mutta ne ovat harvinaisempia. Erityisen harvinainen on oikeus metsästämiseen.

Kalastusoikeus on tiettävästi yleisin erityisen etuuden ilmentymä. Kalastukseen liittyvät erityiset etuudet jakaantuvat kahteen ryhmään, joita ovat kalastuspaikkaan ja kalastukseen kohdistuviin oikeuksiin. Kalastuspaikkaan kohdentuva erityinen etuus tarkoittaa oikeutta kalastaa toisen omistamalla vesialueella tietyssä

kalastuspaikassa, joka voi olla esimerkiksi lohipato, kulutuspaikka tai muu vastaava kalastuspaikka. Erityinen etuus, jolla on oikeus kalastukseen, tarkoittaa oikeutta kalastaa toisen vesialueella. Tämä oikeus voi olla myös rajattu tiettyyn vesialueeseen, jokeen, järveen tai johonkin osaan niistä. Edelleen oikeus voi olla rajattu tiettyihin pyydyksiin tai jopa tiettyyn pyydykseen. Rajaus voi olla myös kalalajin mukainen tai kalastusaikaan sidottu. (Rummukainen & Salila 2011, 37–38.)

Vesivoimaan oikeutettu on yleensä vesialueen omistaja, mutta koska vesivoiman merkitys on ollut suuri, oikeus vesivoimaan on voinut erottua jo hyvin aikaisin vesialueen omistuksesta. Vesivoimaan liittyvä erityinen etuus on yleensä syntynyt silloin, kun myllyä perustettaessa siitä ei ole muodostettu itsenäistä maarekisteriyksikköä vaan se on kuulunut erityisenä etuutena taloon. Myöhemmässä kiinteistönmuodostuksen yhteydessä muodostettu kiinteistö on voinut saada osuuden tästä erityisestä etuudesta. (Rummukainen & Salila 2011, 36–37.)

Erityinen etuus on voinut myös oikeuttaa ottamaan maa-aineksia tai luonnontuotteita, kuten kalliokiveä ja järvimalmia tai luonnontuotteista järvikaislaa, lehdeksiä ja muuta karjalle rehuksi sopivia kasveja. Nykyisin voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasiitteena oikeus ottaa maa-aineksia, mutta ne eivät voi olla kaivoskivennäisiä. (Rummukainen & Salila 2011, 39–40.)

Oikeus metsästämiseen toisen alueella voi olla myös erityinen etuus mutta, sellaisia ei ilmeisesti juurikaan ole, eikä nykyisessä metsästyslaissa (615/1993) ole mainittu erityisperusteisia metsästysoikeuksia (Rummukainen & Salila 2011, 38–39).

2.3 Erityisen etuuden synty ja historia

Vuoden 1895 jälkeen ei ole voinut syntyä erityisiä etuuksia, jotka perustuisivat kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön, koska tuolloin astui voimaan osittamisasetus. Tätä aiemmin erityiset etuudet ovat syntyneet hallinnollisella päätöksellä, jotka ovat olleet yleensä talon perustamiskirja, maanmittaustoimituksessa tehty päätös tai tuomioistuimen antama ratkaisu. Myös ylimuistoinen nautinta on voinut olla perusteena tai osaltaan vaikuttamassa erityisen etuuden syntyyn. Ylimuistoi-

sen nautinnan toteen näyttäminen on ollut vaihtelevaa, mutta oikeuskirjallisuudessa todetaan ylimuistaisen nautinnan edellyttävän pääsääntöisesti yhtäjaksoista hallintaa. Siihen vetoavan on pitänyt jatkuvasti käyttää aluetta hallitsevasti sekä julkisesti. (Rummukainen & Salila 2011, 46–47.) Tyypillisesti erityinen oikeus kalastuspaikkaan tai kalastukseen, joko määrättyssä kohteessa tai tietyssä vesistöissä, liittyi taloon tai jakokuntaan kuuluvana erityisenä etuutena. Nämä kohdentuivat valtion tai toisien jakokuntien omistamille vesialueille erityisesti Perä-Lapin kunnissa tehdyissä vesialueiden piirirajankäynneissä ja niihin liittyvissä tuomioissa. Varsinkin Enontekiön, Inarin ja Utsjoen kunnissa talojen perustamispäätökset perustuivat eri aikoina vallinneeseen asutuslainsäädäntöön. Tuolloin tärkeimmät kalastuspaikat ja kalastukseen liittyvät etuudet yleensä nimenomaisesti mainittiin perustamispäätöksessä ja katselmuskirjassa. Perustamispäätösten, katselmuskirjojen ja myös perinnöksi-ostojen perusteella isojaossa muodostettuihin taloihin luettiin satoja erityisiä oikeuksia kalastuspaikkaan tai kalastukseen vesipiirirajakäynneissä ja niistä seuranneissa oikeudenkäynneissä. (Hyvönen 2001, 496–497.)

Erityisen oikeuden synty koskivoimaan poikkeaa kalastusoikeuden synnystä, koska se on perustunut kiinteistökauppaa koskeviin säädöksiin eikä silloisiin asutuslainsäädäntöihin. Usein esimerkiksi myllyn perustaja hankki omistukseensa kosken rannalla sijaitsevan talon ja näin sai erityisen oikeuden koskivoiman käyttöön. Sittemmin Suomessa vakiintui tulkinta, että koski kuului vuoden 1734 maakaaren 12:4 nojalla rannalla sijaitsevaan kylään eikä yksittäiseen taloon. (Hyvönen 2001, 497.) Erityinen etuus koskivoimaan eli vesivoimaan on useimmiten muodostunut niin, että perustettua myllyä ei ole muodostettu itsenäiseksi maarekisteriyksiköksi, vaan se on kuulunut erityisenä etuutena taloon. Kun myöhemmin on muodostettu uusia kiinteistöjä, ne ovat saattaneet saada osuuden erityisestä etuudesta. (Rummukainen & Salila 2011, 37.)

2.4 Erityisten etuuksien esiintyminen

Erityisten etuuksien esiintyminen painottuu Lappiin, ja ne ovat enimmäkseen yhteisiä erityisiä etuuksia sekä painottuvat sisällöltään kalastukseen. Inarin, Utsjoen, Enontekiön, Muonion ja Kittilän kunnissa on lähes 900 erityistä etuutta, jotka ovat muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta yhteisiä erityisiä etuuksia. Nämä

ovat vuoden 2010 kiinteistörekisteritarkastelun tuloksia. Tarkastellulla alueella on tuolloin ollut lähes 300 rekisteriyksikköä, joiden alueeseen kohdistuu erityisiä etuuksia. Pohjois-Suomessa arvioidaan olevan kymmeniä tuhansia kiinteistöjä, joihin kuuluu erityinen etuus. (Rummukainen & Salila 2011, 33–34.) Saatavilla ei ole uudempaa tilastotietoa erityisten etuuksien määrästä, mutta tuskin muutokset ovat olleet tänä aika kovin suuria. Tutkittavalla alueella erityiset etuudet olivat yhteisiä erityisiä etuuksia.

Enontekiöllä isojaon jälkeen oli 142 sellaisia alkuperäisiä taloja, joilla on ollut erityisperusteinen kalastusoikeus ja jotka ovat myöhemmin jakaantuneet pienempiin osiin kiinteistökauppojen, halkomisten sekä muiden kiinteistötoimitusten myötä. Vuonna 2016 erityisperusteisen kalastusoikeuden omaavia osakastiloja Enontekiöllä oli 5 653. Kiinteistöön sidoksissa olevat erityisperusteiset kalastusoikeudet eivät kuitenkaan lisääntyneet uusien kiinteistöjen muodostumisessa. Vain käyttäjien määrä lisääntyy, sekä osuudet pienenevät esimerkiksi yhteisiin erityisiin etuuksiin. (Bisi, J., Ervola, A., Malin, M., Rautianen, M. & Seppänen, M. 2019, 25–26.) Alla olevassa taulukossa 1 näkyy alkuperäisten talojen määrä, joilla oli erityisperusteinen kalastusetuus ja vastaava tilanne vuonna 2016.

Taulukko 1. Kiinteistön omistukseen liittyvät erityiset kalastusoikeudet Ylä-Lapissa valtion kohteilla. (Metsähallitus 2021.)

Taulukko 3. Kiinteistön omistukseen liittyvät erityiset kalastusetuudet Ylä-Lapissa valtion kohteilla.		
Kunta	Alkuperäiset talot (kpl)	Osakastilat (kpl)
Enontekiö	142	5 653
Inari	433	14 655
Utsjoki	288	9 058
Yhteensä	863	29 366

2.5 Erityisen etuuden luovutus

Erityinen etuus on osa kiinteistön ulottuvuutta, ja se seuraa kiinteistöä, joka on luovutuksen kohteena, jollei asiasta ole toisin sovittu. Kiinteistömuodostamislain 151.1 §:ssä todetaan, että luovutettu yksityinen erityinen etuus tai osuus yhteiseen erityiseen etuuteen siirretään saajan kiinteistöön, kuten yhteisalueosuus. Erityistä etuutta ei voi muodostaa itsenäiseksi kiinteistöksi, vaikka etuus voidaan luovuttaa pätevästi määräalan tai yhteisalueosuuden tavoin. Hyvösen mukaan

osuuksia koskiin tai koskivoimaan on luovutettu erikseen ja niitä on pidetty pätevinä oikeuskäytännössä. Erityinen etuus voi muodostua haamukiinteistöksi sellaisessa tilanteessa ja kiinteistönmuodostamislain sitä estämättä, jos kiinteistöä muodostetaan kokonaisuudessaan yleinen alue, pakkolunastusyksikkö, tie- tai liitännäisalue taikka liitetään yhteismetsään. Tarkoituksella haamukiinteistöä erityisestä etuudesta ei voi kuitenkaan muodostaa. (Hyvönen 2001, 498; Rummukainen & Salila 2011, 47–48.)

Kiinteistötoimituksessa tulee aina todeta, mihin yhteisiin alueisiin tai yhteisiin erityisiin etuuksiin muodostetuilla kiinteistöillä on osuutta ja kullekin kiinteistölle kuuluvan osuuden suuruus, kuten kiinteistönmuodostamislain 152 §:n 1 momentissa säädetään. Jos kiinteistötoimituksessa muodostettavan kiinteistön emäkiinteistön osuuden suuruutta ei ole lainvoimaisesti ratkaistu, kiinteistötoimituksessa on todettava, mikä on kunkin muodostettavan kiinteistön osuus emäkiinteistön osuudesta yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen. Mikäli muodostettaville kiinteistöille kuuluu yksityisiä erityisiä etuuksia, tulee ne samalla tavoin todeta kiinteistötoimituksessa. (Rummukainen & Salila 2011, 48.)

2.6 Erityisen etuuden lakkauttaminen

Erityinen etuus voidaan lakkauttaa kiinteistönmuodostamislain 149.1 §:n nojalla rasitetun rekisteriyksikön omistajan vaatimuksesta. Edellytyksenä on, että etuus on muuttuneiden olosuhteiden takia tullut siihen oikeutetulle kiinteistöille vähämerkityksellisiksi tai jos etuuden käyttäminen aiheuttaa kohtuutonta rasitusta saatavaan hyötyyn nähden. Tämä koskee sekä yhteisiä että yksityisiä erityisiä etuuksia.

Kun erityinen etuus lakkautetaan, tulee selvittää siitä aiheutuvan menetyksen korvaaminen ja korvauksen suorittaa kiinteistönmuodostamislain 149.2 §:n mukaan rasitetun rekisteriyksikön omistaja. Korvauksesta voidaan sopia asianosaisten kesken kiinteistönmuodostamislain 200.2 §:n nojalla kuitenkin niin, ettei sopimuksella loukata kenenkään oikeutta. Kiinteistönmuodostamislain 200.1 §:n mukaan voidaan katsoa, että korvaus tulee olla täysimääräinen, jollei ole muuta sovittu. Toimitusinsinööri varmistaa korvauksen asianmukaisuuden virkansa puolesta. (Rummukainen & Salila 2011, 49–51.)

Lakkauttamisen sijaan voisi olla joustavampaa muuttaa erityistä etuutta, mikäli olosuhteet ovat muuttuneet mutta laki ei anna tähän mahdollisuutta, toisin kuin rasitteissa on mahdollista tehdä. Tämä johtuu siitä, ettei erityisiä etuuksia voi enää perustaa vaan ne tulee toteuttaa rasitesääntelyssä määritetyllä tavalla. (Rummukainen & Salila 2011, 50–51.)

2.7 Erityinen etuus kiinteistörekisterimerkinnöissä

Kiinteistörekisteriasetuksen 6 §:n mukaan kiinteistötoimituksessa käsitellyt erityiset etuudet sekä osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin tulee merkitä kiinteistörekisteriin. Rummukaisen ja Salilan mukaan erityisiä etuuksia koskevat rekisterimerkinnät ovat osoittautuneet käytännössä valitettavan puutteellisiksi. Myös maanmittausasiakirjoissa on havaittu, ettei niistä saa selvyyttä erityisistä etuuksista. Vaikka kiinteistörekisterissä ei ole merkintää erityisestä etuudesta, se ei tarkoita, etteikö kyseistä etuutta olisi olemassa. On mahdollista, ettei erityistä etuutta ole käsitelty toimituksessa tai se on jäänyt merkitsemättä kiinteistörekisteriin. Merkintöjen tekemisissä on alueellisia epäyhtenäisyyksiä, jotka lisäävät epäselvyyttä. Merkinnät erityisistä etuuksista on aiemman käytännön mukaan rekisteröity kiinteistörekisterissä muistutuksina, ja ne ovat sanallisina mainintoina kiinteistörekisterin tiedoissa kohdassa ”Muita tietoja”. Lisäksi ilmenee sellaista, ettei oikeutetun kiinteistön kohdalla ole merkintää erityisestä etuudesta, kun taas rasitetun kiinteistön kohdalla samaan erityiseen etuuteen liittyvä merkintä on olemassa. Muistutusmerkinnät eivät välttämättä sisällä tietoa etuuden tarkemmasta sijainnista tai sisällöstä, jolloin asia pitää selvittää toimitusasiakirjoista. (Rummukainen & Salila 2011, 54.)

Edellä mainitut haasteet tulee huomioida kiinteistökauppoihin liittyvässä osiossa, kun tehdään tutkimusta siitä, miten erityisille etuuksille käy kiinteistöjen luovutuksissa.

Nykyisen rekisterikäytännön mukaisesti yksityisille erityisille etuuksille annetaan käyttöoikeusyksikkötunnus sekä sijainti samaan tapaan kuin rasitteille ja suojelualueille. Nykyisen toimintatavan mukaisesti yhteiset erityiset etuudet rekisteröi-

dään kiinteistörekisteriin alueettomina yhteisinä alueina, joille rekisteröidään yhteisen erityisen etuuden osakasluettelo. Tälle yhteiselle erityiselle etuudelle rekisteröidään käyttöoikeus, jonka lajina on erityinen etuus. Kiinteistörekisterissä käyttöoikeudella on sijainti ja käyttöoikeusyksikkötunnus. Osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin näkyvät osakaskiinteistöjen kiinteistörekisteritiedoissa, kuten ne ovat kiinteistönmääritystoimituksessa vahvistettu. (Rummukainen & Salila 2011, 54–55.)

2.8 Muita erityisiä etuuksia

Lainsäädännössä on myös muita erityisiksi etuuksiksi nimettyjä käyttöoikeuksia, jotka eivät ole kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitettuja kiinteistösidonnaisia erityisiä etuuksia. Kolttalain (253/1995) 9 §:n mukaiset käyttöoikeudet palvelevat myös kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä, kuten erityiset etuudet, mutta ne ovat henkilösidonnaisia käyttöoikeuksia. Kyseiset käyttöoikeudet ovat sisällöltään erityisten etuuksien kaltaisia. Kun ne on vielä otsikoitu kolttalaissa erityisiksi etuuksiksi, ne voivat hämmentää sellaista lain tulkitsijaa, joka ei ole lainsäädännön asiantuntija. (Rummukainen & Salila 2001, 46.)

3 LAINSÄÄDÄNTÖ

3.1 Erityiset etuudet lainsäädännössä

Erityisistä etuuksista säädetään ainakin kiinteistönmuodostamislaisissa, kalastuslaissa (379/2015) ja yhteisalue-laissa (758/1989). Kuten edellä on mainittu, erityisiä etuuksia on myös muita ja ne voivat aiheuttaa toisinaan sekaannuksia. Lainsäädäntö on sinällään selkeää erityisten etuuksien osalta, mutta tulkintaa syntyy. Siihen ei vähiten vaikuta se, että kiinteistönmuodostamislain tarkoittamia erityisiä etuuksia ei ole voinut muodostua vuoden 1895 jälkeen.

3.2 Erityiset etuudet kiinteistönmuodostamislaisissa

Kiinteistönmuodostamislain 13 luvussa säädetään yhteisistä alueista ja erityisistä etuuksista. Sen 148 §:ssä säädetään, että jos jaettavalla alueella sijaitsevaan määrättyyn alueeseen kohdistuva erityinen etuus, kuten kalastukseen, joita tässä enimmäkseen käsitellään, kuuluu usealle kiinteistölle yhteisesti, jätetään tällainen etuus jaossa edelleen voimaan. Etuus on mahdollista kuitenkin lakkauttaa, kunhan noudatetaan 149 §:n säädöksiä.

Kiinteistön tai muun rekisteriyksikön alueeseen kohdistuva yhteinen erityinen etuus tai yksityinen erityinen etuus voidaan rasitetun rekisteriyksikön omistajan vaatimuksesta lakkauttaa, jos etuus on muuttuneiden olosuhteiden johdosta tullut siihen oikeutetuille kiinteistöille vähämerkitykselliseksi taikka jos etuuden käyttämisestä johtuva rasitus on muodostunut kohtuuttoman suureksi siitä saatavaan hyötyyn nähden. Lakkauttaminen suoritetaan erillisessä toimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä. (kiinteistönmuodostamislaki 149.1 §)

Rasitetun rekisteriyksikön omistajan on suoritettava korvaus etuuden lakkauttamisesta aiheutuvasta menetyksestä (kiinteistönmuodostamislaki 149.2 §).

Erityisten syiden perusteella etuus voidaan jakaa, jos etuus kuuluu yksinomaan jaossa mukana oleville kiinteistöille. Kiinteistölle yksityisesti kuuluva erityinen etuus jätetään lähtökohtaisesti voimaan, kun se kohdistuu jaettavaan alueeseen. Etuus voidaan myös lakkauttaa edellä mainitun ja esitellyn kiinteistönmuodostamislain 149 §:n säädöksiä noudattamalla. Eritysten syiden perusteella etuus voidaan myös ottaa jakoon, jos etuus kuuluu jaossa mukana olevalle kiinteistölle. (kiinteistönmuodostamislaki 148 §.)

Erinäisissä säännöksissä todetaan, että halkomisen yhteydessä kiinteistöön kuuluva osuus yhteisestä erityisestä etuudesta tai osuus yhteiseen maa-alueeseen annetaan yhdelle halkomisessa muodostuneista kiinteistöistä. Etuuden tai osuuden jakaminen on myös mahdollista halkomisessa muodostettujen kiinteistöjen kesken, jos se on kiinteistöjen käytön kannalta tarkoituksenmukaista tai jos asianomaiset sopivat jakamisesta. (kiinteistönmuodostamislaki 150 §.) Jakolain (625/1988) 132 §:ssä oli samainen säännös, mutta se koski tilaa, ei kiinteistöä. Tuota ennen halkomisessa muodostettava tila sai yleensä osalukuaan vastaavan osuuden halottavalle tilalle kuuluvista yhteisalueosuuksista ja etuuksista. Tästä oli seurauksena toisinaan se, että osuudet ja etuudet pirstaloituivat, sekä siihen, ettei tila tarvitse kyseisiä etuuksia ja osuuksia, tai se ei edes voi tarkoituksenmukaisesti käyttää niitä. Aiemmasta poiketen nykyään halkomalla muodostettu tila ei saa automaattisesti osuutta kaikkiin erityisiin etuuksiin tai yhteisiin alueisiin. (Hyvönen 2001, 502.)

Jos asianomaiset sopivat, lohkiinteistö tai saajakiinteistö saavat osuuden emäkiinteistöön kuuluvasta osuudesta yhteiseen alueeseen tai yhteiseen erityiseen etuuteen tai emäkiinteistön yksityisestä erityisestä etuudesta. Jakoperusteena käytetään muodostuneiden kiinteistöjen ja kantakiinteistön maapinta-aloja tai erityisestä syystä muun kohtuullisen perusteen mukaan, elleivät asianomaiset ole muuta sopineet. (kiinteistönmuodostamislaki 150 §.)

Muutossäädös 150 a § tuli voimaan 1.1.2000, ja siinä säädetään, ettei yleisellä alueella ole osuutta yhteisiin alueisiin eikä erityisiin etuuksiin (kiinteistönmuodostamislaki 150 a §).

Osuus yhteiseen erityiseen etuuteen voidaan siirtää toiseen kiinteistöön, kunhan noudatetaan, mitä yhteisalueosuuden siirtämisestä on säädetty KML 131 §:ssä (22.7.2011/914). (kiinteistönmuodostamislaki 151 §) Tällä tarkoitetaan erityisen etuuden ja sen osuuden siirtämistä tilasta toiseen. Kiinteistönmuodostamisryhmä on perustellut siirtämistä muun muassa näin: yhteisen erityisen etuuden osuus voidaan luovuttaa kuten osuus yhteiseen alueeseen, koska luovutukset ovat asiallisesti täysin rinnastettavissa toisiinsa. Yksityinen erityinen etuus tai osuus yhteiseen erityiseen etuuteen on tarkoitettu kuuluvaksi kiinteistöön liittyväksi oikeudeksi sillä tavoin, ettei erityinen etuus tai osuus yhteiseen erityiseen etuuteen voi

yksinään muodostaa kiinteistöä. Tästä johtuu, että luovutettava yksityinen erityinen etuus tai osuus yhteiseen erityiseen etuuteen siirretään luovutuksensaajan kiinteistöön. (Hyvönen 2001, 501.)

Vaikka osuus yhteiseen erityiseen etuuteen tai yksityinen erityinen etuus lähtökohtaisesti kuuluu aina kiinteistöön, jos koko alue muodostetaan yleiseksi alueeksi kiinteistönmuodostamislainsäädännön tarkemmin määritetyllä tavalla, muodostaa kiinteistölle kuuluva osuus tai etuus jäljelle jäävän kiinteistön (kiinteistönmuodostamislaki 151.2 §). Nykyisessä laissa kuten aiemmassakin on erityisen etuuden luovuttaminen ollut mahdollista samassa järjestyksessä kuin määräalan luovuttamisesta ja yhteisalueosuuden luovuttamisesta on säädetty. Oikeuskäytännössä on pidetty pätevinä esimerkiksi koskivoiman osuuksien erillisiä luovutuksia. (Hyvönen 2001, 498.) Erityistä etuutta ei kuitenkaan voida muodostaa yksinään kiinteistöksi eli niin sanotuksi haamukiinteistöksi ainakaan tarkoituksella (Rummukainen & Salila 2011, 48).

Kiinteistötoimituksen yhteydessä tulee erityiset etuudet käsitellä aina samalla tavoin kuin rasitteet eli, mihin yhteisiin alueisiin tai yhteisiin erityisiin etuuksiin muodostetuilla kiinteistöillä on osuutta ja osuuksien suuruudet kullekin kiinteistölle. On myös huomioitava, onko emäkiinteistön osuuden suuruus lainvoimaisesti ratkaistu. Jos ei ole, toimituksessa on todettava jokaisen muodostettavan kiinteistön osuus emäkiinteistön osuudesta erityiseen etuuteen tai yhteiseen alueeseen. Myös yksityiset erityiset etuudet on todettava kiinteistötoimituksen yhteydessä. (kiinteistönmuodostamislaki 152 §.)

3.3 Erityiset etuuden yhteisalueilla

Yhteisalueain 2 §:n 2 momentissa kuvataan yhteinen erityinen etuus:

Yhteisellä erityisellä etuudella tarkoitetaan kahdelle tai useammalle kiinteistölle yhteisesti kuuluvaa oikeutta koskivoimaan, kalastukseen tai muuhun sellaiseen maa- tai vesialueen käyttöön toisen kiinteistön alueella. Sellainen edellä tarkoitettu käyttöoikeus, joka kohdistuu yhteiseen alueeseen mutta ei perustu yhteisen alueen osakkuuteen, katsotaan myös erityiseksi etuudeksi. Sama koskee muulle kuin omistajalle kuuluvaa kalastusoikeutta koskitilan alueella.

Yhteisaluelain 3.1 §:ssä todetaan, että yhteisen alueen ja yhteisen erityisen etuuden osakkaita ovat kiinteistöjen omistajat ja osakkaat muodostavat osakaskunnan. (Yhteisaluelaki 3.1 §)

Mikäli koskitilan alueella myös muilla kuin koskitilan omistajalla on kalastusoikeus, heidän katsotaan muodostavan omistajan kanssa yhdessä erityisen etuuden osakaskunnan. Siinä osakkuudet määräytyvät sen mukaan kuin kullakin on kalastusoikeutta. (yhteisaluelaki 3.2 §)

Yhteisaluelaissa säädetään enimmäkseen osakaskuntien velvoitteista ja oikeuksista, jotka suurilta osin koskevat myös yhteistä erityistä etuutta.

3.4 Erityiset etuudet kalastuslaissa

Kalastuslaissa on useissa pykälissä erityisiin etuuksiin liittyviä säädöksiä. Se johtuu siitä, että erityiset etuudet painottuvat kalastukseen.

Kalastuslain 4 §:n kohdassa 10 c määritellään, että kalastusoikeuden haltijalla tarkoitetaan kiinteistön omistajaa, jos kiinteistölle kuuluu 21 kohdassa tarkoitettuja erityisperusteisia kalastusetuuksia (kalastuslaki 4 § 10 c). Erityisperusteiset kalastusetuudet jakautuvat erityiseen kalastusetuusalueeseen ja erityiseen kalastuspaikkaan. Erityisellä kalastusetuusalueella tarkoitetaan kiinteistönmuodostamislain 2 §:n 1 kohdassa tarkoitettuja kiinteistöön kuuluvia yhteisiä tai yksityisiä erityisiä etuuksia, jotka oikeuttavat kiinteistön omistajan kalastamaan muutoin kuin vesialueen omistuksen tai osakkuuden perusteella toisen omistamalla vesialueella. Tavallaan nämä ovat erityisiä oikeuksia, ja ne voi olla rajattu tiettyihin aikoihin tai kalalajeihin. Erityinen kalastuspaikka taas tarkoittaa erillistä kalastuspaikkaa, kuten lohi- tai siikapato taikka näihin verrattavaa kalapatopaikkaa, kulutuspaikkaa, verkkopaikkaa tai muuta näihin verrattavaa tiettyä vesistön kohtaa, jota käytetään nimenomaan kalastukseen. (kalastuslaki 4 §, 21.)

Jos kiinteistöllä on erityisperusteisia kalastusetuuksia, sen omistajalla on oikeus etuuden mukaisella tavalla kalastaa ja määrätä kalastuksesta (kalastuslaki 6 §).

Kalastuslain 5 luvussa säädetään pyynnin järjestämisestä ja kalastusoikeuksien yhteensovittamisesta erityisellä kalastusetuusalueella sekä erityisellä kalastuspaikalla. Kalastuslain 41.3 §:ssä todetaan, että jos yhteisellä vesialueella on erityisperusteisia kalastusetuuksia, kalastuksen järjestäminen on huolehdittava yhdessä osakaskiinteistöjen omistajien ja vesialueen osakkaiden kesken (kalastuslaki 41.3 §).

Jos erityinen kalastusetuusalue kuuluu yhteiseen vesialueeseen, kalastusoikeus jakautuu niin, että erityisperusteisen kalastusetuuden osakaskiinteistön pyydysyksikköjen enimmäismäärä on yhtä suuri kuin sellaisen yhteisen vesialueen osakaskiinteistön pyydysyksikkömäärä, joka talojen verollepanossa määrätyn veroluvun perusteella vastaa suuruudeltaan kiinteistöä, johon kuuluu erityisperusteinen kalastusetuus. Tämän edellytyksenä on, ettei erityisperusteista kalastusetuutta perustettaessa ole muuta määrätty. Osakaskuntaan kuulumattomaan vesialueeseen sovelletaan samaa kuin edellä on säädetty. (kalastuslaki 43.1 §.)

Eryyisen kalastusetuusalueen kuuluessa valtion omistamalle vesialueelle, valtiolle kalastusoikeutta kalastusetuusalueella kuuluu puolet kestävän kalastuksen enimmäismäärästä ja toinen puoli erityisperusteisten kalastusetuuksien osakaskiinteistöille. Inarijärvellä kuitenkin kalastusoikeus jakaantuu siten, että valtion osuus on kaksikolmasosa ja erityisperusteisten kalastusetuuksien osakaskiinteistöille kolmasosa. (Kalastuslaki 43.2 §)

Jos valtiolle kuuluvallavesialueella olevaan erityiseen kalastusetuusalueeseen kohdistuu useita eri erityisperusteisia kalastusetuuksia, jakautuu erityisperusteisten kalastusetuuksien osakaskiinteistöille kuuluva kalastusoikeus näiden kesken talojen verollepanossa määrättyjen verolukujen mukaisessa suhteessa ja kuhunkin taloon kuuluvien osakaskiinteistöjen kesken sen mukaan kuin kukin osakaskiinteistö on saanut osuutta yhteiseen etuuteen. (kalastuslaki 43.3 §.)

Eryyisellä kalastuspaikalla, kuten kulkutuspaikalla, kalastusoikeudet yhteensovitetaan siten, että kalastusoikeus kuuluu vain niille osakaskiinteistöille, joilla on erityisperusteinen kalastusetuus, jos muuta ei ole määrätty erityisperusteista kalastusetuutta perustettaessa. Vesialueen omistaja voi kuitenkin harjoittaa muuta kalastusta erityisellä kalastuspaikalla, mutta se ei saa merkittävästi häiritä erityisperusteisen kalastusetuuden käyttöä. Jos kalastusetuus kuuluu useammalle kiinteistölle, jakautuu kalastusoikeus niiden kesken osuuksien mukaisessa suhteessa. (kalastuslaki 44.1 §.)

Kokonaispyydyskikkömäärä saadaan vertaamalla kalastuspaikasta saatava saalismäärä koko saalismäärään siltä vesialueelta, johon kalastusetus sisältyy. Sen perusteella määrätään erityiseen kalastuspaikkaan kohdistuvan kalastusoikeuden osakiinteistöjen kokonaispyydyskikkömäärä. (kalastuslaki 44.2 §.)

Erityisperusteisen kalastusetuuden haltijalla on osakaskunnan kokouksessa äänioikeus osakaskunnan osakkaiden lisäksi, kun siellä päätetään kalastukseen liittyvistä asioista. Äänioikeuden omaavilla ja äänestykseen osallistuvilla kullakin on omistamansa kiinteistön pyydyskikkömäärää vastaava äänioikeus. Muutoin noudatetaan äänioikeudesta yhteisalue lakia kalastukseen liittyvistä asioista päätettäessä. (kalastuslaki 122 §.)

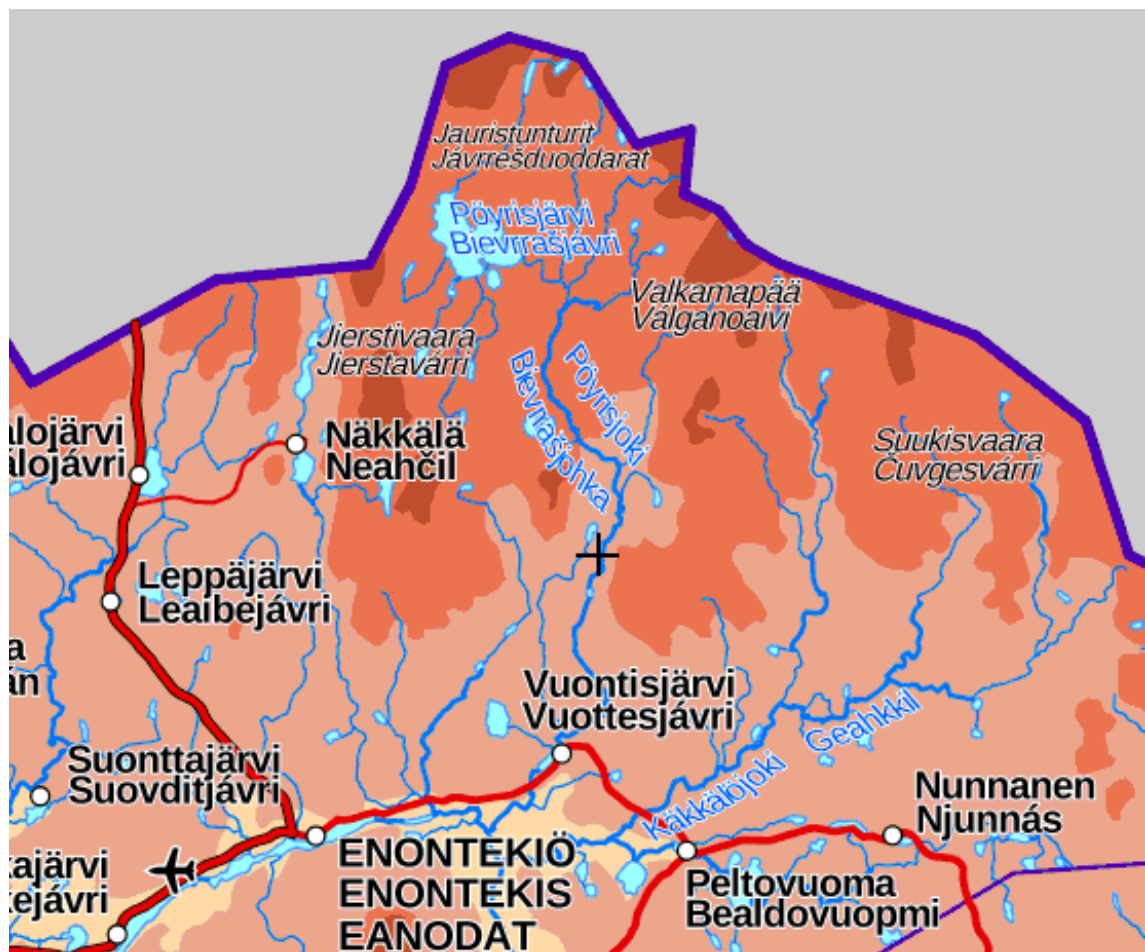
Sellaisella vesialueella, joka ei kuulu osakaskuntaan ja siellä on erityisperusteisia kalastusetuuksia, vesialueen omistaja ja erityisperusteisten kalastusetuuksien osakaskiinteistöjen omistajat muodostavat osakaskunnan. Sen tehtävä on huolehtia kalastuslain 41 §:n tarkoitetuista tehtävistä. Osakaskunnan osakkailla on osakaskunnan kokouksessa äänioikeus pyydyskikköjensä mukaisesti. (kalastuslaki 123 §.) Näin erityisperusteisen kalastusetuuden haltija veloitetaan osallistumaan kalastusasioiden hoitoon sellaisella vesialueella, joka ei kuulu osakaskuntaan.

Mikäli erityisperusteisessa kalastusetuudessa ilmenee epäselvyyttä tai riitaa, se ratkaistaan kiinteistömuodostamislain 101 §:ssä tarkoitetussa kiinteistötoimituksessa. Tällaisia tapauksia ovat erityisperusteisen kalastusetuusalueen tai erityisen kalastuspaikan sijainti tai ulottuvuus, erityisperusteisen kalastusetuuden sisältö, vesialueen omistajalle kuuluvan kalastusoikeuden ja erityisperusteisen kalastusetuuden haltijakiinteistön omistajan kalastusoikeuden suhde sekä erityisperusteisten kalastusetuuksien osakaskiinteistöjen osuuksien suuruus yhteiseen erityisperusteiseen kalastusetuuteen (kalastuslaki 126 §).

4 ERITYINEN ETUUS PÖYRISJOELLA

4.1 Alueen ja tutkimuksen rajaus

Lapin laajoilta alueilta tutkimusalue tuli rajata tarkemmin, jotta tutkittava alue oli järkevä ja hallittavan kokoinen. Alueeksi valikoitui Enontekiön kunnan alueelta Pöyrisjoki ja jossain määrin myös Vuontisjärvi. Tutkittava alue sijaitsee suurelta osin Pöyrisjärven erämaa-alueella ja on näin ollen suurimmaksi osaksi valtion maata. Pöyrisjoen pituus on noin 43 kilometriä, ja se alkaa Pöyrisjärvestä ja laskee Vuontisjärveen (Luontoon.fi 2021). Kaikki alueeseen liittyvässä tutkimuksessa löydetyt erityiset etuudet liittyvät kalastukseen ja ovat yhteisiä erityisiä etuuksia, minkä vuoksi on luonnollista käsitellä juuri niitä kiinteistöluovutuksissa.



Kuvio 1. Pöyrisjoki ja Vuontisjärvi. (Karttapaikka 2021.)

4.2 Kuinka erityiselle etuudelle käy kiinteistönluovutuksessa?

Kiinteistölle kuuluva erityinen etuus seuraa kiinteistön luovutuksessa lähtökohtaisesti kiinteistön mukana, mutta asiasta voidaan sopia toisinkin. Lohkomisessa muodostettava kiinteistö saa osuuden erityiseen etuuteen, jos asianosaiset ovat näin sopineet. Jos osuuden suuruudesta ei ole sovittu, määrätään osuuden suuruus kantakiinteistön ja lohkokiinteistön maapinta-alojen suhteessa, jollei erityisen syyn vuoksi käytetä muuta kohtuullista perustetta. Erityisestä etuudesta ei voi kuitenkaan muodostaa itsenäistä kiinteistöä, vaikka haamukiinteistöjä on mahdollista muodostua ilman tarkoituksellisuutta. (Rummukainen & Salila 2011, 48–49.)

4.3 Erityiset etuudet kiinteistönluovutuksessa Pöyrisjoella

Tutkimuksissa ei löytynyt Pöyrisjoen ja Vuontisjärven alueelta erikoisempaa tapaista erityisiin etuuksiin liittyen. oidaan sanoa, että yhteisten erityisten etuuksien osuudet pääsääntöisesti määräytyvät kiinteistönluovutuksissa pinta-alan mukaisessa suhteessa. Poikkeuksia epäilemättä on, mutta ne lienevät harvinaisempia. Myöskään haamukiinteistöjä ei alueella esiintynyt toimituspöytäkirjoihin tutustuttaessa. Se ei tarkoita, etteikö niitä olisi, mutta ne ovat harvinaisia myös kirjallisuuden perusteella.

Ensimmäisessä esimerkissä yhteisalueiden käsittelyn kohdalla ilmenee, että lohkomisen taustalla on perinnönjako, jolloin perinnönjakokirjassa voisi olla mahdollista vaikuttaa muun muassa yhteisalueosuuksiin. Toisessa esimerkissä lohkomisen suoritettiin sukulaiselle annetun lahjoituksen perusteella. Lahjakirjassa oli selkeästi määritelty osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin, muihin yhteisiin sekä rajattu yhteismetsäosuuden jäävän kantakiinteistölle. Kolmannessa esimerkissä on kysymys määräalan kiinteistökaupasta, jossa kauppakirjassa tarkemmat määritelyt osuuksista yhteisiin puuttuu. Tämän vuoksi toimitusinsinööri tekee päätöksen jakaa osuudet lohkomistoimituksessa silloisen käytännön mukaan.

4.3.1 Perinnönjako ja erityiset etuudet

Peltovuoman kylässä Enontekiöllä suoritettiin lohkominen, joka liittyi perinnönjako- ja jossa oli useita määräaloja. Yksi määräala kohdistui Pöyrisjoen varteen ja kaksi henkilöä sai kiinteistöjaotuksessa kyseisen lohkiinteistön omistukseensa yhteisesti. Vesipiirirajankäynnissä tiloille oli myös annettu kalastusoikeudet Pöyrisjärvessä, Vuomajärvessä, Tuolpajärvessä, Hirvasjärvessä, Pitkäjärvessä, Mustajärvessä, Kuortuslompolossa ja Mustalompolossa kiinteistön rn:o 893:11:1 vesialueilla sekä Pöyrisjoessa kiinteistöjen rn:o 893:11:1 ja rn:o 893:2:4 vesialueilla. Edellä mainitut kalastusoikeudet ovat *yhteisiä erityisiä etuuksia*. Toimituspöytäkirjassa viitataan vesipiirirajankäynnin toimitusasiakirjoihin ja siihen, että kyseisistä asiakirjoista saa tarkemmin selville vesialueet, joihin on kalastusoikeuksia. Myös muita osuuksia yhteisiin oli, mutta ne eivät olleet erityisiä etuuksia. Koska perinnänjakokirjassa ei ollut sovittu yhteisalueosuuksien jaosta, jaon sopijaosapuolet olivat ilmoittaneet, että yhteisalueosuudet jaettaisiin pinta-alan mukaan. Kahdelle henkilölle yhteiseksi jäävä lohkiinteistö Pöyrisjoen varressa saisi osuudet yhteisiin ja oikeuden vesipiirirajankäynnissä annettuihin kalastusoikeuksiin eli yhteiseen erityiseen etuuteen. Osuutta yhteismetsään yhteiseksi jäävä lohkiinteistö ei saa. Toimitusinsinööri vahvisti päätöksellään nämä sovitut jakamiset ja totesi osuuksien jakautuvan pinta-alojen mukaisessa suhteessa.

Perinnönjakokirjassa ei ole sovittu yhteisalueosuuksien jaosta. Jaon sopijapuolet ovat ilmoittaneet, että yhteisalueosuudet jaettaisiin pinta-alan mukaan. Yhteiseksi jäävä lohkokiinteistö saisi osuudet yhteisiin lukuun ottamatta yhteismetsäosuutta. Lisäksi sille tulisi oikeus vesipiirirajankäynnissä annettuun kalastusoikeuteen.

Päätöksen perustelu:

- kiinteistönmuodostamislaki, 150.2 §
- KKO 2002:95

Toimitusinsinöörin päätös:

Lohkokiinteistö ■■■■■ saa osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin, lukuun ottamatta yhteismetsäosuutta. Lisäksi kiinteistö saa osuuden vesipiirirajankäynnissä muodostettuun kalastusoikeuteen. Osuudet jakutuvat pinta-alan mukaisessa suhteessa.

Kantakiinteistöjen ■■■■■ ja ■■■■■ yhteisalueosuudet jakautuvat pinta-alojen suhteessa kaikkiin em. yhteisalueosuuksiin. Lisäksi niille jäävät vesipiirirajankäynnissä annetut kalastusoikeudet.

Kuvio 2. Toimituspöytäkirja arkistoviite MMLm/4665/33/2007. (Maanmittauslaitos 2021.)

4.3.2 Lahjoitus ja erityiset etuudet

Toisessa esimerkitapauksessa kysymys oli lahjoituksesta, joka kohdistui rintaperilliseen. Tilasta lohkottiin määrätyn kokoinen määräala rintaperilliselle lahjoitukseksi. Uudet rajat käytiin toimituksessa, mutta vanhoihin rajoihin ei ollut tarvetta suorittaa rajankäyntiä. Lahjakirjassa sovittiin, että lahjoitukseen sisältyvät kaikki osalukunsa mukaiset oikeudet emäkiinteistölle kuuluvista oikeuksista, kuten oikeudet Enontekiön yhteisiin vesiin, erityisiin kalastusoikeuksiin sekä jakokunnan yhteisiin alueisiin, mutta ei osuutta Enontekiön yhteismetsään. Lohkokiinteistö sai näin pinta-alansa mukaiset oikeudet lohkokunnan vesiin, yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin mutta ei Enontekiön kunnan yhteismetsään, joka jää kantakiinteistölle.

Päätös	<p>Lohkokiinteistö [REDACTED] saa osuuden seuraaviin yhteisiin alueisiin:</p> <p>47-405-876-6 Vuontisjärven lohkokunta vedet 47-405-876-8 Pöyrisjärvi, erityinen etuus 47-405-876-9 Vuomajärvet, erityinen etuus 47-405-876-10 Tuolpajärvi, erityinen etuus 47-405-876-11 Mustajärvi, erityinen etuus 47-405-876-12 Mustalommi, erityinen etuus 47-405-876-13 Hirvasjärvi, erityinen etuus 47-405-876-14 Pitkäjärvi, erityinen etuus 47-405-876-15 Kuortuslompola, erityinen etuus 47-405-876-16 Pöyrisjoki, Vuontisjärvestä Pöyrisjärveen, erityinen etuus 47-405-878-2 Vuontisjärven jakokunnan maat On osuus - Yhteiset vesialueet On osuus - Yhteiset maa-alueet</p> <p>Yhteisalueosuudet jakautuvat maapinta-alojen suhteessa.</p> <p>Enontekiö kunnan yhteismetsä osuus jää kokonaan kantakiinteistöön [REDACTED] [REDACTED]</p>
Lainkohdat	Kiinteistönmuodostamislaki 150 §

Kuvio 3. Toimituspöytäkirja arkistoviite MMLm/16594/33/2012. (Maanmittauslaitos 2021.)

4.3.3 Kiinteistökauppa ja erityiset etuudet

Kolmannessa esimerkissä on kysymys tavanomaisesta kiinteistökaupasta, jossa tietävästi ei ole sukulaisuussuhteita eikä perinnönjakoa. Toimitus oli tullut vireille määrälalle myönnetyn lainhuudon perusteella. Toimitus eteni normaalin tapaan, ja koska lohkontava määräala oli erillinen palsta, maastotöitä ei ollut tarpeellista tehdä. Vanhat rajat olivat myös varmat ja riidattomat, joten rajankäyntiä ei tarvinnut tehdä. Kauppakirjassa oli sovittu kauppaan sisältyväksi lohkokiinteistölle kuuluvat osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin oikeuksiin. Asianomaiset eivät olleet kuitenkaan tarkentaneet edellä mainittua luovutusta osuuksista yhteisiin alueisiin ja erityisiin oikeuksiin, jolloin toimitusinsinööri toteutti osuuksien jaon normaalin lohkomisen tavalla. Osuudet erityisiin etuuksiin ja yhteisiin alueisiin lohkokiinteistö saa pinta-alansa mukaisessa suhteessa. Osuutta Enontekiön kunnan yhteismetsään lohkokiinteistö ei saa, yhteismetsän sääntöjen perusteella, yhteisalueosuuden jäädessä liian pieneksi.

9. Osuudet yhteisiin alueisiin	
Selvitys	<p>Kauppakirjassa on sovittu seuraavaa: Kauppaan sisältyy kiinteistölle kuuluvat osuudet yhteisiin alueisiin ja kiinteistölle kuuluvat erityiset oikeudet.</p> <p>Asianomistajat eivät ole tarkentaneet em. luovutusta.</p> <p>Normaalisti lohkomisessa lohkokiinteistö saa pinta-alansa mukaiset osuudet emäkiinteistön yhteisiin. Toimitusinsinööri katsoo, että luovutuksessa on tarkoitettu luovuttaa ns. normaali osuudet yhteisalueista. Tästä johtuen Enontekiön yhteismetsäosuus jää pienemmäksi kuin Enontekiön kunnan yhteismetsäosakaskunta on säännössään sopinut. Pienin luovutettavissa oleva osuus on 3,0000 osuutta. Tästä johtuen yhteismetsä osuus jää kokonaan kantakiinteistölle. Muut osuudet jakautuvat pinta-alojen mukaisessa suhteessa.</p> <p>Merkintä On osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin. Muutetaan merkinnöiksi On osuus yhteisiin maa-alueisiin ja On osuus yhteisiin vesialueisiin. Osuuksien suuruutta muuttamatta.</p>
Päätös	<p>Lohkokiinteistö saa osuuden seuraaviin yhteisiin alueisiin pinta-alansa mukaisessa suhteessa:</p> <p>47-405-876-6 Vuontisjärven lohkokunta vedet 47-405-876-8 Pöyrisjärvi, erityinen etuus, osakasluettelo vahvistamaton 47-405-876-9 Vuomajärvet, erityinen etuus 47-405-876-10 Tuolpajärvi, erityinen etuus 47-405-876-11 Mustajärvi, erityinen etuus 47-405-876-12 Mustalommel, erityinen etuus 47-405-876-13 Hirvasjärvi, erityinen etuus 47-405-876-14 Pitkäjärvi, erityinen etuus 47-405-876-15 Kuortuslompola, erityinen etuus 47-405-876-16 Pöyrisjoki, Vuontisjärvestä Pöyrisjärveen, erityinen etuus 47-405-878-2 Vuontisjärven jakokunnan maat</p> <p>On osuus - Yhteiset maa-alueet On osuus - Yhteiset vesialueet</p> <p>Ei osuutta muihin yhteisiin.</p> <p>Osuus 47-874-1-0 Enontekiön kunnan yhteismetsään jää kokonaisuudessaan emäkiinteistölle [REDACTED]</p>
Lainkohdat	Kiinteistönmuodostamislaki 150 §

Kuvio 4. Toimituspöytäkirja arkistoviite MMLm/18396/33/2010. (Maanmittauslaitos 2021.)

Kiinteistökaupoissa yhteisen erityisen etuuden osuus pienenee, koska lohkokiinteistö tai vastaava saa pääsääntöisesti osuudet pinta-alansa mukaan. Edellä olevassa tapauksessa lohkokiinteistö saa Pöyrisjoen yhteiseen erityiseen etuuden osuuden, jonka suuruus on 0,000640 / 1,592700.

10) Yhteinen erityinen etuus 47-405-876-16 Pöyrisjoki, Vuontisjärvestä Pöyrisjärveen, erityinen etuus	Rekisteröintipvm: 18.4.2009 Osuuden suuruus: 0,000640 / 1,592700
---	---

Kuvio 5. Kiinteistörekisteriote. (Maanmittauslaitos 2021.)

Vastaavasti kantakiinteistölle jää suuremmat osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin, koska sen pinta-ala on suurempi ja esimerkiksi osuus Pöyrisjoen yhteiseen erityiseen etuuteen on 0,003735 / 1,592700. Kuitenkin kantakiinteistön osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin pienenee lohkomisen myötä pinta-alan pienentyessä.

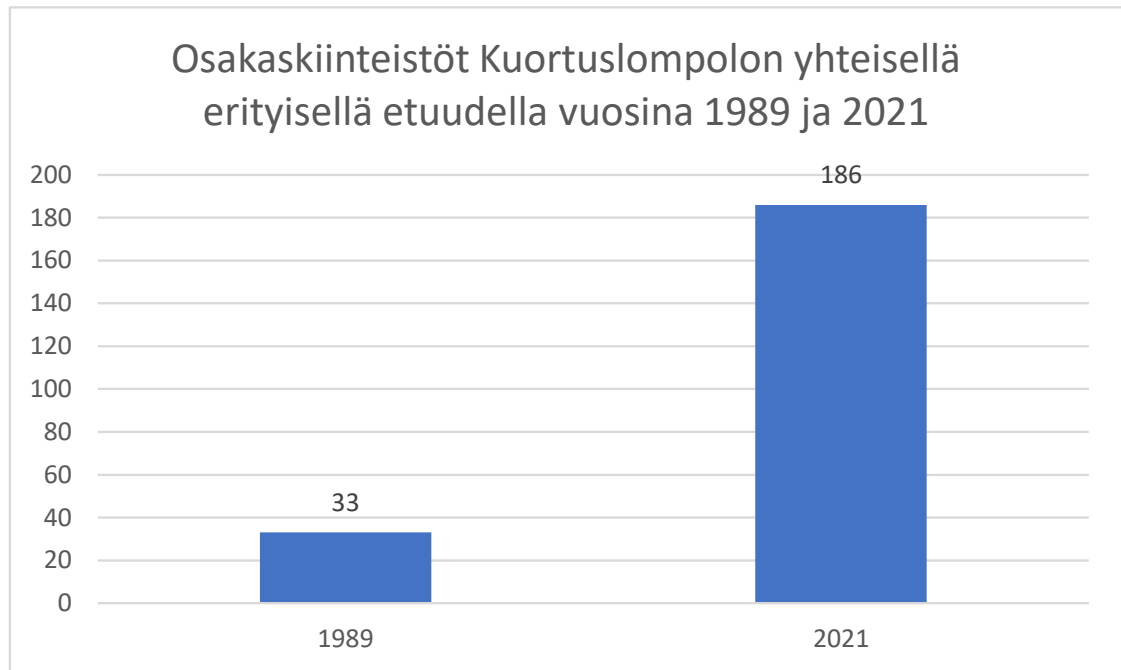
10) Yhteinen erityinen etuus 47-405-876-16 Pöyrisjoki, Vuontisjärvestä Pöyrisjärveen, erityinen etuus	Rekisteröintipvm: 18.4.2009 Osuuden suuruus: 0,003735 / 1,592700
--	---

Kuvio 6. Kiinteistörekisteriote (Maanmittauslaitos 2021)

4.4 Yhteisten erityisten etuuksien pirstaloituminen

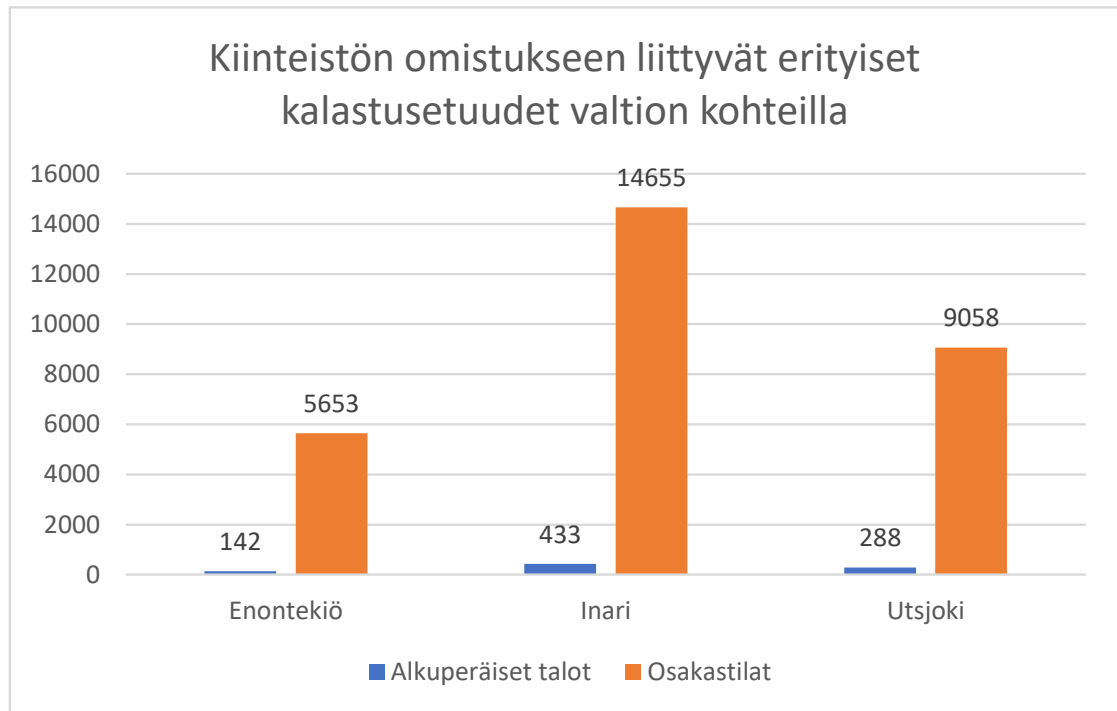
Yksityinen erityinen etuus seuraa kiinteistön mukana silloin, kun koko kiinteistö myydään. Sen sijaan esimerkiksi kiinteistön halkomisessa se voidaan sovittaessa jakaa useammalle halkomisessa muodostuneelle kiinteistölle, jolloin siitä tulee yhteinen erityinen etuus.

Kiinteistökauppojen myötä yhteisten erityisten etuuksien osakkaat ovat lisääntyneet ja osuuksien suuruudet sitä vastoin pienentyneet. Pöyrisjoessa sijaitsevassa Kuortuslompolossa on yhteinen erityinen etuus, joka sisältää erityisperusteisen kalastusoikeuden ja vesipiirirajankäynnissä Pohjois-Suomen maa- ja vesioikeuden sekä korkeimman oikeuden päätöksessään vahvistamassa luettelossa 6.4.1989 osakkaana 33 taloa. Nykyisin Kuortuslompolon yhteisellä erityisellä etuudella on 186 osakaskiinteistöä. Reilun 30 vuoden aikana kyseisen erityisen etuuden osakaskiinteistöjen määrä on lähes kuusinkertaistunut.



Kuvio 7. Osakaskiinteistöjen määrän kehittyminen Kuortuslompolon yhteisellä erityisellä etuudella. (Maanmittauslaitos 2021.)

Vertailun vuoksi alla on Metsähallituksen julkaisusta johdettu pylväskaavio, miten kiinteistön omistukseen perustuvat erityisperusteiset kalastusoikeudet ovat kehittyneet. Tässä alkuperäiset talot ovat peräisin isojaon ajalta, sekä aluerajaus on huomattavasti suurempi verrattuna Kuortuslompolon erityisperusteiseen kalastusetuuteen. Tämän vuoksi pylväskaaviot eivät ole suoraan vertailukelpoisia. Sekä Kuortuslompolon yhteisen erityisen etuuden, että Metsähallituksen tilaston perusteella voidaan päätellä erityisperusteisten kalastusetuuksien osakkuuksien kehityssuunta.



Kuvio 8. Kiinteistön omistukseen liittyvät erityiset kalastusetuudet valtion kohteilla. (Metsähallitus 2019.)

Pylväskaaviot antavat kuvan, kuinka erityiset etuudet pirstaloituvat ajan saatossa uusien kiinteistöjen muodostumisessa.

5 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli valaista erityisten etuuksien käyttäytymistä kiinteistökauppojen yhteydessä ja sen pohjaksi taustoittaa aiheeseen liittyvän lainsäädäntöä sekä erityisten etuuksien määritelmää.

Tätä opinnäytetyötä tehdessä sai syvennettyä opiskelun aikana saatua oppia monella tavoin, kuitenkin erityisesti kiinteistönmuodostumisesta, lainsäädännöstä ja kiinteistörekisteristä. Tätä opinnäytetyötä voivat hyödyntää tulevat maanmittausalan opiskelijat, jotka käsittelevät erityisiä etuuksia. Myös muut, kuten liiketalouden sekä maa- ja metsätalouden opiskelijat, voivat saada tästä apua opiskelusaan. Kiinteistöalan ammattilaiset, joille erityiset etuudet eivät ole ennestään tuttuja, saavat taustatietoa tästä opinnäytetyöstä.

Haasteita tutkimuksessa tuottivat erityisten etuuksien kirjavat merkintätavat eri aikakausina ja jopa niiden puuttuminen osassa tapauksissa. Materiaalia kuitenkin oli saatavilla riittävästi, joten tutkimus onnistui. Työn tavoitteena oli löytää erikoisempia tapauksia ja yksityisiä erityisiä etuuksia, mutta niitä ei tutkimukseen rajatulla alueella ollut. Toisaalta taas tällaiset kiinteistöjen yhteiset erityiset etuudet ovat yleisempiä, joten niiden tutkiminen on loogista. Erityisten etuuksien merkinnät kiinteistörekisteriotteissa, toimituspöytäkirjoissa sekä niiden liitteissä vaihtelivat siinä määrin, että tutkimuksen luotettavuus ei ole täydellinen. Kuitenkaan poikkeamat merkinnöissä eivät vaikuta siihen lopputulemaan, kuinka erityisille etuuksille kiinteistökauppojen yhteydessä käy. Niiltä osin tutkimusta voidaan pitää luotettavana. Tutkimus osoittaa, että erityiset etuudet jakaantuvat muodostettaville uusille kiinteistöille.

Erityisten etuuksien osuuksien pieneneminen uusien kiinteistöjen myötä tuo mieleen kysymyksen, kuinka pieni osuus on järkevä. Kiinteistökaupoissa voidaan sopia, ettei uudelle kiinteistölle anneta erityisiä etuuksia, mutta valveutunut kiinteistön ostaja tietää erityisen etuuden arvon ja sen vuoksi haluaa osuuden erityiseen etuuteen. Lainsäädännöllisesti olisi ehkä mahdollista asettaa yhteisen erityisen etuuden osuuden pienuudelle raja. Se olisi kuitenkin laajamittainen keino ja luultavasti vaikea toteuttaa lainsäädännöllisesti sekä etenkin käytännön tasolla. He-

rää myös kysymys, miten yhteisten erityisperusteisten kalastusetuuksien osakkaiden määrän kasvu rasittaa luontoa, koska liikkuminen alueella mahdollisesti lisääntyy, vaikka osakkaiden määrän kasvu ei vaikuta yhteisen erityisen etuuden kalastuksen määrään.

LÄHTEET

Bisi, J., Ervola, A., Malin, M., Rautianen, M. & Seppänen, M. 2019. Erätalous valtion alueilla - yleis- ja erityisoikeuksien käyttö. Vantaa: Metsähallitus. Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja. Sarja A 230. Viitattu 17.4.2021 <https://julkaisut.metsa.fi/assets/pdf/lp/Asarja/a230.pdf>.

Hyvönen, V.O. 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino.

Kalastuslaki 10.4.2015/379.

Karttapaikka. Maanmittauslaitos. Viitattu 16.4.2021 <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Luontoon.fi. Pöyrisjärven reitit. Viitattu 16.4.2021 <https://www.luontoon.fi/poyrisjarvi/reitit>.

Maanmittauslaitos. Kiinteistötietopalvelu. 2021.

Rummukainen, A & Salila, J. 2011. Erityinen etuus osana kiinteistöjärjestelmää. Ympäristöjuridiikka 32 (2011). 1, s. 32–56. Suomen ympäristöoikeustieteen seura.

Yhteisaluelaki 18.8.1989/758.