

Monna Alatalo

VESIJÄTTÖ JA KIINTEISTÖJÄRJESTELYT -
CASE: MÖKKIKIINTEISTÖ HAUHOLLA

Liiketalouden koulutusohjelma
2014

VESIJÄTTÖ JA KIINTEISTÖJÄRJESTELYT – CASE: MÖKKIKIINTEISTÖ HAUHOLLA

Alatalo, Monna
Satakunnan ammattikorkeakoulu
liiketalouden koulutusohjelma
toukokuu 2014
Ohjaaja: Anttila, Seppo
Sivumäärä: 64
Liitteitä: 2

Asiasanat: vesijättömaa, lunastuskorvaukset, rantarakentaminen, kiinteistönmuodostamisoikeus

Tässä työssä tutkittiin rantakiinteistöjen haasteena vesijättömaata, jota muodostuu jopa satoja hehtaareja joka vuosi. Vesijättömaa on maankohoamisen tai vesirajan vetäytymisen johdosta paljastuvaa maata. Rantakiinteistön raja ei kuitenkaan liiku vesirajan mukana, mutta tietyin edellytyksin vesijättömaan lunastus voi olla joko vapaaehtoista tai lain velvoittamaa. Lunastustoimitukset ovat usein riittäviä ja merkittävä osa päättyy maa- ja rakennuslain mukaisesti. Suuri osa riidoista liittyy hintaan.

Ruotsissa vastaavaa lunastusvelvoitetta ei ole. Rantakiinteistön omistaja saa edelleen hyödyntää kiinteistönsä rajoittuvaa vesijättömaata, mikäli siitä ei koidu kohtuutonta haittaa maanomistajalle. Alankomaissa puolestaan vesijättömailla on luotu uusia alueita viljelys-, teollisuus- tai asumiskäyttöön valtaamalla maata mereltä. Vesijättöön liittyvillä maanparannustoimilla on myös vähennetty alavan maan tulvariskiä. Muualla EU:ssa vesijättömaita on hyödynnetty luonnonsuojelussa esimerkiksi kosteikkoina.

Työn teoreettisen viitekehyksen muodostivat lainsäädännön, oikeus- ja ammattikirkkallisuuden sekä käytännön esimerkit vesijättömaan lunastuksesta. Empiriaosuus puolestaan rakentui oikeuskäytännön ja erityisesti Hauhon lunastustoimituksen vaiheisiin. Oikeustapauksilla haettiin linjauksia, joilla lunastustoimituksia on viime vuosina perusteltu.

Erityisesti Hämeenlinnan Hauhon vesistöalueella käydyn lunastustoimituksen perusteella voidaan todeta, että asianosaisten on syytä perehtyä huolellisesti prosessin vaiheisiin ja huolehtia oikeuksiensa toteutumisesta. Viranomaisen viran puolesta tehdyt päätökset eivät kaikissa tapauksissa olleet asianomaisen ennakoitavissa. Ilman asianosaisten myötävaikuttamista hinta määräytyy pelkästään kauppahintatutkimuksiin, eikä vesijättömaan laatua oteta riittävästi huomioon rakennuspaikkaan lunastettaessa.

ALLUVIAL LAND AND CONVEYANSING – CASE: SUMMER HOUSE PROPERTY AT HAUHO

Alatalo, Monna

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

May 2014

Supervisor: Anttila, Seppo

Number of pages: 64

Appendices: 2

Keywords: alluvial land, compensation for expropriation, waterfront development, property formation

The purpose of this thesis was to explore alluvial land as a challenge to riparian rights. Every year hundreds of hectares of alluvial land are formed. Alluvial land is land which is gained from a body of water due to land uplift or retreated water level. The boundary of a piece of riparian real estate does not follow the water's edge. Under certain conditions however, the claiming of alluvial land may be either voluntary or legal obligation. These expropriation proceedings are often quarrelsome and a significant number of cases end up at the Land Court and even the Supreme Court. The major point at issue is the price.

There is no such redemption obligation in Sweden. The owner of a riparian real estate can continue to use the alluvial land next to his property unless it hinders the landowner's rights excessively. In the Netherlands, new land gained from the sea has been used to develop new farming, industrial and residential areas. The land reclamation work on alluvial land also decreases the risk of flooding in the low-lying country. In other parts of the EU alluvial land has been used in environmental protection to create wetlands.

The topics discussed in the theoretical part of the thesis include legislation, legal and professional literature and practical examples of redemption and compulsory purchase. The empirical part was built on legal cases, especially the case of Hauho expropriation proceedings. The purpose was to find a definition of policy and procedures on which the decisions have been validated.

Based on the case of Hauho, each party should carefully concern oneself with the process and to make sure his or her rights are protected. Decisions made by the authority *ex officio* were not always foreseeable by the proper. Without his or her contribution the price is determined by the purchase money register only, and the quality of the alluvial land is not sufficiently considered when claimed to a building site.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLE	6
2.1	Kaavoitus	7
2.2	Kiinteistön muodostaminen	9
2.3	Rakennuslupa.....	12
2.4	Rakentaminen vesijättömaalle	14
3	VESIJÄTTÖ.....	15
3.1	Määritelmä	15
3.1.1	Yhteinen vesijättö.....	16
3.1.2	Yksityinen vesijättö.....	16
3.1.3	Erillinen vesijättö.....	16
4	KIINTEISTÖJÄRJESTELYT.....	17
4.1	Kiinteistöluovutuksen erityispiirteet vesijättömaan näkökulmasta	17
4.2	Vesijätön lunastusoikeus- ja lunastusvelvollisuus.....	18
4.3	Tilusvaihto	19
4.4	Lunastustoimitusmenettely	21
4.5	Hinnan määrittäminen.....	23
4.6	Oikeuskäytäntö	24
4.7	Vesijättö eräissä muissa Euroopan maissa.....	29
4.7.1	Vesijättö Ruotsissa	29
4.7.2	Polderit Alankomaissa.....	30
4.8	Vesijättömaa ja ympäristönsuojelu kansainvälisesti.....	33
5	CASE MÖKKIKIINTEISTÖ HAUHOLLA.....	35
5.1	Lunastustoimituksen alkukokous.....	36
5.2	Ensimmäinen toimitus	39
5.3	Maastokatselmus ja asianosaisten kuuleminen.....	41
5.4	Kauppahintatutkimus	44
5.5	Lunastuskorvauksen määrääminen	46
5.6	Käsittely käräjäoikeudessa maa- ja metsäoikeusasiassa.....	49
5.7	Toinen lunastustoimitus	51
6	JOHTOPÄÄTÖKSET	54
	LÄHTEET.....	60
	LIITTEET	

LYHENTEET JA TERMIT

ELY-keskus	Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus
EUT	Euroopan unionin tuomioistuin
HL	hallintolaki
KHO	korkein hallinto-oikeus
KKO	korkein oikeus
KML	kiinteistönmuodostamislaki
MK	maakaari
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki
OK	oikeudenkäymiskaari
VL	vesilaki
WRO	Spatial Planning Act
WTO	World Trade Organization

1 JOHDANTO

Vesi on elämän edellytys ja perusoikeus. Meille suomalaisille rakas elementti, jota pitää olla lähellä. Monien suurena haaveena on saada asua veden äärellä, vaikka se suurten jokien varsilla kevättulvarisikin tuokin mukanaan. Siinä missä tulviin voi varautua ja ennaltaehkäisy on jossain määrin mahdollista, tulee vesijättö useimmiten rantakiinteistönomistajalle yllätyksenä. Vesi vetäytyy salakavalasti kauemmaksi jättäen jälkeensä ehkä arvotonta maata, joka voi käydä kalliiksi, ja jopa ihan lain velvoittamana?

Vesijättö tarkoittaa yksinkertaisimmillaan entistä vesialuetta, joka on muuttunut maa-alueeksi joko veden pinnan laskemisen, maan nousemisen tai vesialueen liettymisen ja umpeen kasvamisen johdosta, tai täyttämistoimenpiteiden seurauksena (Peltola & Hiironen 2007, 45).

Luonnollisena ilmiönä vesijättö syntyy pitkien aikojen kuluessa; esimerkiksi maankohoamisen seurauksena. Viimeisen jääkauden loputtua sulaminen alkoi ja jääkannen aiheuttama paine poistui noin 10.000 vuotta sitten. Suomen maankamara kallistuu vähitellen kohti kaakkoa ja tämä aiheuttaa järvien altainen kallistumisen. Pohjanmaan rannikolla maa kohoaa noin 90 cm sadassa vuodessa ja Kaakkois-Suomessa alle 20 cm samassa ajassa. Lisäksi vuodenaikojen vaihtelut ja tulvat voivat koetella hyvinkin eri voimalla eri vuosina. On selvää, että pysyvä vesijättö ei aina ole yksinkertainen todeta, ja erityisesti maanomistuskysymyksissä riidansiemen on sen myötä kylvetty (Suomen Kansallinen Geologian Komitea n.d.).

Suomessa on toteutettu noin 220 vesistön säännöstelyhanketta, joissa on mukana 310 järveä. Noin 30 % Suomen vesipinta-alasta on säännöstelty. Lisäksi maassamme on 22 tekojärveä, jotka muodostavat noin 2 % vesipinta-alasta. Myös Suomen suurin järvi, Saimaa kuuluu säännöstelyn piiriin. Vesistön säännöstely palvelee yleensä useita tavoitteita kuten vesivoimataloutta, tulvasuojelua, vedenhankintaa ja virkistyskäyttöä (Valtion ympäristöhallinto 2011; maa- ja metsätalousministeriö n.d.)

Nämä säännöstellyt vesialueet aikaansaavat vedenkorkeuksien ja virtaamien muutoksia, joilla voi olla isojakoin vaikutuksia ranta-asukkaiden elämään. Huhtikuussa katsastettu rantakiinteistö voi olla varsin erinäköinen kuivan kesän ja/tai juokсутusten tai veden varastoinnin jälkeen, puhumattakaan vuosikymmenien maankohoamisen vaikutuksesta. On ennustettu, että Perämeri muuttuu järveksi jälleen 2000 vuoden kuluttua, kun Merenkurkussa olevat kynnykset kohoavat vedenpinnan yläpuolelle. Maankohoamista on jäljeltä arviolta 150-200 metriä. Se tietää myös tuleville sukupolville paljon pohdittavaa vesijätön kanssa. (Rummukainen 2013.)

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia tätä problematiikkaa ja selvittää, miten lainsäädäntö, oikeuskirjallisuus ja oikeuskäytäntö toteutuvat erityisesti Hauholla tehdystä lunastustoimituksessa. Laki on muuttunut mm. vesiosuuskuntien järjestäytymisen suhteen. Teema rakennetaan syventymällä ensin lainsäädäntöön kiinteistön muodostamisesta ja rantarakentamisesta. Vesijättöä tarkastellaan uudelta näkökulmasta tuomalla kansainvälisiä esimerkkejä sen hyödyntämismahdollisuuksista. Tapauksena kohteena on hauholainen lunastustoimitus, josta on saatu tähän työhön kaikki materiaali käytettäväksi. Tavoitteena on muodostaa perusteltua uutta tietoa siitä, miten vesijättö kannattaa kustannustehokkaimmin muuttaa lain näkökulmasta kovaksi maaksi.

2 RAKENTAMINEN RANTA-ALUEILLE

Suomessa on maa- ja vesialueen toisistaan erottavaa rantaviivaa muihin Euroopan maihin verrattuna huomattavan paljon – noin 314.000 km. Rantaviivasta noin 15 % on meren rannikkoa, 68 % järven rantoja ja 17 % jokien rantoja. Saaria on rantaviivasta meren rannikolla 86 % ja sisävesillä 19 %. Noin neljännes maamme rannoista sijaitsee Lapissa. Kuitenkin vain osa rannoista soveltuu rakentamiseen; soistuneet rannat, jyrkät kalliorannat sekä sortumille ja tulville alttiit rannat. Lisäksi osa rannoista kuuluu suojeluohjelmiin (esimerkiksi vuonna 1990 säädetty rantojensuojeluohjelma, jossa on 134.000 hehtaaria 127 eri kohteessa) tai maakuntakaavojen vir-

kistysalueisiin. (Peltola & Hiironen 2007, 47; Jarva 2005, 12; Ympäristöministeriön www-sivut 2013.)

Suomen Kiinteistönvälittäjäliiton mukaan mökkikaupan tärkeimpinä myyntivaltteina toimivat oma ranta, hyvä varustelutaso ja tieyhteys. Halutuimpia ovat kohteet vesistöjen rannoilta – mitä suuremman ja puhtaamman, sen parempi. (SKVL:n www-sivut 2013.)

2.1 Kaavoitus

Kaava on oikeusvaikutuksellinen (eli aiheuttaa seuraamuksia), hyväksytty tai vahvistettu maankäyttösuunnitelma. Kaavoitusviranomaisena toimii kaavasta riippuen joko maakunnan liitto (maakuntakaava) tai kunta (yleis- tai asemakaava ja sen alalajina ranta-asemakaava). Maakuntakaava on luonteeltaan yleispiirteinen ja sillä on ohjaava vaikutus yksityiskohtaisempaan kaavaan; esimerkiksi yleiskaavaan. Mikäli yleiskaava on riittävän yksityiskohtainen, ei asemakaavaa välttämättä erikseen tarvita. Maakuntakaavan ohjaava vaikutus yleensä päättyy silloin, kun yksityiskohtaisempi kaava – esimerkiksi ranta-asemakaava tulee voimaan. Kun kaavaan halutaan tehdä muutoksia, on muutosten taas nojattava maakuntakaavaan – toisin sanoen, maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteinen siellä, missä on asema- tai yleiskaava, muutoin kuin edellä mainittua muutettaessa. (Hollo 2009; 47, 51, 53, 110.)

Maankäyttö- ja rakennuslaki, myöhemmin MRL määrää, ettei meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla vyöhykkeellä saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Toisin sanoen ranta-alueen on oltava kaavoitettu, jotta rakentaminen on ylipäätään mahdollista. Ranta-alueita koskeville yleiskaavoille on asetettu lisäksi tiettyjä erityisesti niitä koskevia sisältövaatimuksia. Tällaisia ovat esimerkiksi maisemoinnin vaatimus, luonnonsuojellisten arvojen huomiointi, sekä rakentamattomien alueiden säilyttäminen. (MRL 9:73 §, 10:72 §; Tepora ym. 2002, 45.)

Rantarakentamista nähtiin tarpeen rajoittaa luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi huomioiden sekä ekologiset että maisemalliset syyt. Luonnonsuojelulain uudistuksessa haluttiin turvata tulevien sukupolvien mahdollisuudet tyydyttää omat rantoihin kohdistuvat tarpeensa. Hallituksen esitys (79/1996) korostaa kestävän kehityksen periaatteita – rakentamaton ranta luetaan uusiutumattomaksi luonnonvaraksi. Niukkoja rantaresursseja on hyödynnettävä suunnitelmallisesti; kaavoitusvelvollisuudella ei haluttu kokonaan kieltää rantarakentamista. Sen sijaan kaavalla voitaisiin sijoittaa ja ryhmitellä rakennuksia niin, että maisema ja muut luonnonarvot sekä yleiset tarpeet ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu otetaan huomioon, mutta samalla säästetään luonnontilaista rantaa. MRL huomioi nämä vaatimukset säätämällä mm. rantamaiseman ja muun ympäristön huomioonottamisen suunnittelussa, sekä vaatimalla riittävän yhtenäisen rakentamattoman ranta-alueen säilyttämistä. (MRL 10:73 §).

Maanmittausteknikko Eero Katina kirjoittaa, että kaavoittajan näkökulmasta ranta-
asemakaava on maanomistajan teettämä kaava. Kaavoittaja on maanomistajan asialla, mutta sidottu säädöksiin. Mielenkiintoinen huomio on, että Katina kehottaa kuntien rakennustarkastajia ohjaamaan tulkinnanvaraiset rantarakentamisoikeuden asiat konsulteille – viranomaisella ei hänen mukaansa ole sen enempää aikaa kuin velvollisuuttakaan ottaa kantaa. Maanomistaja voi huolehtia ranta-
asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-
alueelle. Kuntaan on oltava yhteydessä suunnitelman osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kantaa ei kunnallisvirkamiehen tarvitse ottaa, mutta ehkeivät hallintolain velvoitteet palveluperiaatteen ja neuvonnan osalta oikein täyty pelkästään konsultille ohjaamisesta? Kuitenkin kaavan laatimisen kustannusten osalta kunnalla on oikeus periä enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. (Katina 2006, 24; MRL 8:63 §, 10:74 §, 76 §.)

Myös kiinteistönmuodostamislain (KML) esivalmisteluaineistossa otetaan selkeä kannanotto sen puolesta, että toimitusmenettelyssä hallinnon palveluperiaatetta pitää toteuttaa. Käytännössä se tapahtuu niin, että viranomaisen itse huolehtii kaikista niistä toimenpiteistä, jotka hallintotoimen suorittamiseksi ovat tarpeen. Toimitusinsinööri on otettava viran puolesta käsiteltäväksi kaikki toimitukseen kuuluvat asiat ja

otettava huomioon sellainenkin seikka, johon asianosainen ei itse ole osannut vedota. (HE 227/1994.)

2.2 Kiinteistön muodostaminen

Kiinteistö on kiinteistörekisterijärjestelmän perusyksikkö. Kiinteistöt muodostavat maassamme kaikkein merkittävimmän kiinteän omaisuuden. Kiinteistö on rajoiltaan määrätty itsenäinen maanomistuksen rekisteriyksikkö. Se tunnustetaan omistusyksiköksi kiinteistötunnuksen ja kiinteistön ulottuvuuden avulla. Maa- ja vesialueiden tunnistaminen kiinteistörekisterissä on edellytyksenä maan luovuttamiselle ja käytämiseksi vakuutena. (Hollo 2006, 18, 211.)

Oikeudellisten ominaisuuksien perusteella kiinteistöt jaotellaan edelleen erinimisiin ryhmiin. Tällaisia ryhmiä ovat tilat, valtion metsämaa sekä tällaiselle maalle perustetut yleiset ja erityiset suojelualueet, pakkolunastusyksiköt, kirkkojen ja hautausmaiden alueet sekä muut yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt, yleiset vedet, tontit ja yleiset alueet. (HE 227/1994.)

Kiinteistön muodostamisesta säädetään lailla. Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri ja toimitusmiehet (uskotut miehet) suorittavat kiinteistötoimituksen asemakaava-alueen ulkopuolella ja se viranomaisen, joka on kiinteistörekisterin ylläpitäjänä – siis kunta – silloin, kun ollaan asemakaava-alueella. Kunnalla on oikeus valita, tahtooko se huolehtia kiinteistörekisterin pitämisestä koko asemakaava-alueellaan vai haluaako se luopua rekisterinpidosta, jolloin kunnan asemakaava-alueellakin kiinteistörekisteriä pitää maanmittaustoimisto. Sekä toimitusinsinöörin että uskottujen miesten kelpoisuudesta on säädetty erikseen. (KML 2.luku; Tepora ym. 2010, 14.)

Maanmittauslaitos on tuoreen (1.1.2014) organisaatiouudistuksen mukaan valtakunnallinen 35 paikkakunnalla toimiva maanmittaustoimitusten, kiinteistötietojen, kartta-aineistojen, lainhuutojen sekä kiinnitysten asiantuntija. (Maanmittauslaitoksen www-sivut n.d.)

Kiinteistöihin liittyvät toimitukset ovat joko kiinteistötoimituksia tai muita kiinteistötoimenpiteitä. Laki listaa kiinteistötoimenpiteet seuraavasti:

1. kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden (esimerkiksi rajankäynti, rasiteoiden epäselvyys, kadonneen toimitusasiakirjan tai kartan sisältö) muodostaminen
2. kiinteistöjaotuksen muuttaminen muulla tavoin
3. rekisteriyksikön ulottuvuuden tai muun kiinteistöjaotusta koskevan asian vahvistaminen
4. kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden rekisteröiminen ja yhdistäminen (KML 11: 101 §).

Hollo (2006, 213 – 214) mainitsee kiinteistötoimitusten olevan kaikkein keskeisin ja yleisin toimenpide. Kiinteistönmuodostamistoimituksessa syntyy uusi kiinteistoyksikkö joko osittamalla yksi tai useampi kiinteistö tai yhdistämällä eri kiinteistöjä. Lain toisen momentin kiinteistöjaotuksen muuttaminen muulla tavoin voi tarkoittaa esimerkiksi tilusten uusjärjestelyä. Tilukset ovat kiinteistöön kuuluvia maan tai vesialueen ominaispiirteitä; peltoa, metsää, soranottoaikoja, rakennuspaikkoja yms. Tilukset voivat vaikuttaa maan arvoon, käytettävyyteen ja maankäytön suunnitteluun.

Tyypillisimmillään nimenomaan lohkomisen liittyy kiinteistökauppaan. Se on toimitus, jossa määräala muodostuu itsenäiseksi kiinteistöksi – se käynnistyy automaattisesti, kun määräalalle on myönnetty lainhuuto eli kiinteistön omistusoikeuden kirjaaminen. (Toimitusmenettelyn käsikirja 2013.)

Lohkomisen yleisenä edellytyksenä on, että lohkontavan määräalan tulee kuulua kokonaan samalle omistajalle tai samoille omistajille. Lohkomisen tulee olla yhteistuumin päätetty toimenpide silloin, kun omistajia on useampia. Sen sijaan koskialueen lohkomisen vesivoiman hyödyntämiseksi ei edellytä yhteisen alueen osakaskunnan kaikkien jäsenten yksimielisyyttä. Olemassa olevat kiinnitykset voivat estää lohkomisen, jos kiinnityksen haltijan asemaa ei turvata. Myös yhteisen alueen lohkomisen edellyttää, että alueen osakaskiinteistöihin kohdistuvat kiinnitysvastuut ovat samankaltaiset. On kuitenkin mahdollista vapauttaa lohkokiinteistö rasitteista panttioi-

keuden haltijan suostumuksella tai jos kyseiseen lohkoon ei kohdistu panttioikeutta. (Hollo 2006, 245 – 246; KML 4:28 §.)

Asemakaava-alueella kiinteistöyksikköjä ovat tontti ja yleinen alue. Tonttijaon mukainen tontti erotetaan lohkomalla ja merkitään kiinteistörekisteriin. Asemakaavassa esimerkiksi kaduksi tai muuksi yleiseksi alueeksi merkitty alue tai sen osa erotetaan lohkomalla kiinteistöksi. Yleisellä alueella ei ole osuutta yhteisiin alueisiin. Ranta-alueen erityispiirteisiin kuuluu, että rakennuspaikaksi tarkoitettua määrääalaa ei saa lohkoa ennen asemakaavan tai sellaisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan voimaantuloa, jossa rakentamismahdollisuudesta on erityisesti määrätty. (Hollo 2006, 247, 251; MRL 10:72 §.)

MRL 16 §:n mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Tällöin asianomaisen kunnan oma rakennusjärjestys tai asemakaava määrää asiasta.

Esimerkiksi Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys määrää, että asumiskäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan on oltava vähintään 4000 m². Alueen suunnittelutarvealueet ovat:

- valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt
- valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet
- maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet
- alueet, joille kohdistuu selvää rakentamispainetta
 - a. Kanta-Hämeenlinna kokonaan
 - b. kaupunginosakeskusten asemakaava-alueiden lievealueet
 - c. pääväylien varret: 3-tie, 10-tie ja 12-tie

Suunnittelutarvealueella on rajoitettu esimerkiksi kerroslukua ja -alaa. Erityisesti ranta-alueita koskee enintään 150 m² asuinpinta-alarajoitus (tai 5 % rakennuspaikan pinta-alasta), enintään 20 m² terassialarajoitus (tai 30 % kerrosalasta), sekä etäisyys ranta-aviivasta vähintään 25 metriä. Saunan saa rakentaa 15 metrin päähän rannasta, kun se jätevesihuollon ja ympäristökuvan kannalta on mahdollista. Saarten osalta on vielä

rajoitus, ettei alle hehtaarin kokoisille saa rakentaa ollenkaan. (Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys 2013.)

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikaksi tarkoitettu kiinteistö saadaan muodostaa lohkomalla, jos muodostettava kiinteistö täyttää MRL:ssa sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä rakennuspaikalle asetetut vaatimukset, kuten edellä on esitetty (Hollo 2006, 252).

2.3 Rakennuslupa

Rantarakentamisen suunnittelussa käytetään kahta käsitettä; rantavyöhyke ja ranta-alue. Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan kaikkia meren ja vesistön rannalla olevia alueita tiettyyn etäisyyteen asti rantaviivasta. Määritelmä on tärkeä, koska se aikaansaa mm. rakennuskiellon. (Hollo 2009, 182.)

Korkein hallinto-oikeus on ottanut kantaa rantavyöhykkeeseen useissa päätöksissä, tarkkaa etäisyyttä metreissä ei kuitenkaan niiden perusteella voida päätellä. Päätökset pohjautuvat aina paitsi riittävään etäisyyteen vesirajasta, alueen korkeuseroihin, kasvustoon ja muihin ympäristön ominaisuuksiin. Rantamaisemalla on myös itseisarvo – vesistöstä rantaa kohti avautuvaa näkymää halutaan suojella vaatimalla esimerkiksi rakennusten sijoittamisen riittävän etäälle rantaviivasta ja rantapuuston säilyttämistä. Huomattavaa kuitenkin on, ettei kunnalla ole päätösvaltaa, kun kyseessä on uudisrakennus. Päätävä viranomainen on tällöin Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus). Hollo rohkenee antaa lähtökohtaiseksi ohjesyvyudeksi 100 metriä; kuitenkin huomioiden maastolliset ja vesistölliset kriteerit ja käyttömuodot. (MRL 23:171; KHO 2014:7; Jarva 2005, 71; Hollo 2009, 183.)

Ranta-alue on yleensä laaja-alaisempi ja rakennuskielto on voimassa samaan tapaan, kuin rantavyöhykkeelläkin, mikäli alueella vallitsee loma-asutuspainne eli rannansuunnittelutarve. Tämä Hollon mukaan ”suhteellinen rakennuskielto” koskee siis ranta-alueita, jonka määrittely on yleensä tapauskohtainen. Lomarakennuspainne voidaan osoittaa lomarakentamisen ja alueiden vuokrauksen aktiivisuudella; kiinteistökauppojen määrä, haetut rakennusluvut ja lohkomistoimitukset muun muassa osoittavat

rakennuspainetta, jonka johdosta suunnitteluprosessi kohti ranta-alueen kaavoitusta voitaisiin käynnistää. Yleensä jo muutama lomarakennus rantakilometrillä synnyttää rakennuskiellon eli kaavan tarpeen. (MRL 10:72 §; Hollo 2006, 100.)

Rantaviiva on vesilain (VL) mukaan vesialueen rajana maata vastaan keskivedenkorkeudella eli havaittujen vedenkorkeuksien keskiarvolla. Oleellista tämän työn kannalta on nimenomaan se, ettei kiinteistöraja seuraa vesirajaa, joka pakenee ja aikaansaa vesijätön. Mikäli vesialueen rajaa on vaikea määrätä, lupaviranomainen voi tarvittaessa lupapäätöksessä tai erikseen tehdystä hakemuksesta määrätä sen. (VL 1:5 §, 17:18 §; Hollo 2006, 471.)

Kiinteistöraja syntyy maanmittaustoimituksessa ja se merkitään maastoon rajamerkeillä tai raja on luonnollinen – esimerkiksi tie, oja tai rantaviiva. Hämäläinen toteaa opinnäytetyössään (2013, 2 – 4), että luonnollinen kiinteistöraja on pysyvä. Käytännössä se tarkoittaa, että luonnollisen kiinteistörajan sijainti ei seuraa muutoksia fyysisen kohteen muuttuessa. Vesiraja pakenee, mutta kiinteistön raja ei seuraa mukana, vaan vesijätön omistus säilyy vesialueen omistajalla. (Hollo 2006, 274.)

Ylijohtaja Pekka Kangas ympäristöministeriöstä toteaa, että noin 20 % Suomen rantaviivasta on ranta-asemakaavan tai rantayleiskaavan piirissä. Kaavoitukselle on jatkossakin tarvetta, sillä suuri osa rantarakentamisesta tapahtuu edelleen poikkeamislavin. (Jarva 2005, 3.)

Poikkeamispäätös on menettely, jolla arvioidaan hankkeen sopeutumista tulevaan kaavoitukseen, selvitetään ympäristö- ja muita kaavassa selvitettäväksi tarkoitettuja seikkoja. Poikkeamisluvan myöntää kunta, mikäli aiottu rakennushanke koskee asemakaava-aluetta tai sellaista yleiskaava-aluetta, jossa on erityissäädos sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisperusteena. Lupaviranomainen on ELY-keskus, mikäli kyseisellä ranta-alueella ei ole kaavaa, kyseessä on vähäistä suurempi poikkeama tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta, rakennuksen suojelua koskevasta poikkeuksesta tai poikkeamisesta toimenpiderajoituksesta tai määräaikaisesta rakennuskiellosta. (Hollo 2006, 206; MRL 7:53 §; 10:72 § 1.mom; 23:171 §.)

Poikkeamismenettelyn edellytys on, että rakentaminen täyttää lakiin kirjatut erityisvaatimukset esimerkiksi rakennuspaikan kelpoisuudesta; minimikoko on 2000 m², eikä tontilla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Kiinteistön rajaan, yleiseen tiehen ja naapuriin on oltava riittävä etäisyys. Hankkeen toteuttaja vastaa itse kustannuksista, joita koituu teiden rakentamisesta, vesi- ja viemäröintiliitännöistä. Myös maakunta- tai yleiskaavan rajoitukset on huomioitava. Suunnittelutarvealueella vaaditaan lisäksi, ettei rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, eikä yhdyskuntakehitykselle, myös maisemalliset ja erityiset luonnon- tai kulttuuriympäristön arvot on huomioitava. (MRL 17:116, 136 – 137 §.)

Myös lähialueen asukkaita ja kiinteistönomistajia kuullaan tavallista rakennuslupamenettelyä laajemmin. Ennen asian ratkaisemista kunnan on tarvittaessa pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto. Myös naapurikuntaa on kuultava, jos hanke vaikuttaa sen maankäyttöön. Hankkeissa, joissa päätöksenteko kuuluu alueelliselle ympäristökeskukselle, on sen puolestaan kuultava kuntaa. Poikkeamispäätökseen voidaan liittää määräyksiä tai rakentamista koskevia ehtoja. Päätös on annettava hakijalle tiedoksi ja pyynnöstä asianosaisille ja viranomaisille. Valitusaika alkaa tiedoksiannosta. (Hollo 2006, 207.)

2.4 Rakentaminen vesijättömaalle

Rakentamisen ohjauksella pyritään edistämään terveellistä, turvallista ja toimivaa elinympäristöä, joka aikaansaadaan muun muassa rakentamisen laadulla. Laadun tarkkailu on määrätty kuntien tehtäväksi, käytännössä minimilaatu määritellään rakennusjärjestyksessä. Määräykset vaihtelevat sekä kuntien kesken, että myös kuntien sisällä alueesta riippuen. Määräyksillä huolehditaan esimerkiksi luonnon- ja kulttuuriarvojen sekä hyvän elinympäristön säilymisestä. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia huomioitavia.

(MRL 1: 12, 14 §.)

Rantarakentaminen edellyttää erilaisia lupia, suunnitelmia ja ilmoitusmenettelyjä. Rakennuslupa tarvitaan uutta rakennusta, laajennusta tai käyttötarkoituksen muutosta suunniteltaessa. Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvallinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 m². Kuten edellä luvussa 2.2 ilmenee voi kunta omassa rakennusjärjestyksessään määrätä tiukemmistakin ehdoista. Laituri ei tarvitse lupia, ellei siitä aiheudu vahinkoa tai huomattavaa haittaa. (Jarva 2005, 40 – 41; MRL 17:116 §; VL 2:5 §.)

3 VESIJÄTTÖ

3.1 Määritelmä

Vesijättöjä siis syntyy lähinnä meren rannikolla maanpinnan kohoamisen seurauksena tai sisämaassa vesistöjä säänneltäessä. Esimerkiksi Vesijärveä Lahdessa on laskettu keinotekoisesti useitakin kertoja, erityisesti 1700- ja 1800-luvuilla. Toimenpiteellä saatiin helposti paitsi hyvää viljelysmaata, mutta myös pystyttiin vaimentamaan kevättulvien vaikutuksia. Mikäli sateet runsastuvat erityisesti talviaikaan, kuten ilmastomuutoksen on oletettu meillä ilmenevän, voi hyvinkin olla, että esimerkiksi Pohjanmaan alavia jokialueita on tarpeen tulevaisuudessa säännöstellä. (Lahden Kaupunginmuseo n.d.; Ilmatieteen laitos n.d.)

Vesijättöalueita syntyy vuosittain varsin huomattava määrä. Peltola & Hiironen (2007, 45 - 46) arvioivat laajuudeksi jopa satoja hehtaareja yksin maankohoamisen seurauksena. Alueen arvon määrittäminen on yksinkertaista silloin, kun käyttötarkoitus on selvä tai kun arvioinnin kohteena on kokonainen käyttöyksikkö. Taloudellisella käyttöyksiköllä tarkoitetaan sellaista maa- ja vesialuetta, jonka puitteissa taloudellisia toimintoja harjoitetaan. Tyypillisiä taloudellisia käyttöyksiköjä ovat esimerkiksi maatila, metsätila ja rakennuspaikka. Käytännössä hankalimpia ovat arviointitilanteet, joissa asuntotontin lisäalueeksi liitetään vesijättöä. (Karvinen 2006, 4.)

3.1.1 Yhteinen vesijättö

Yhteinen vesijättö on kahteen tai useampaan kiinteistöön kuuluva vesijätöalue. Se voi olla syntynyt isojaossa kylän (jakokunnan) yhteiseksi jääneestä vesialueesta tai alkuaan talolle tai tilalle kuuluneesta yksityisestä vesialueesta, joka tilan osittamisen (lohkominen, halkominen) yhteydessä on muodostunut yhteiseksi vesialueeksi. Yhteistä vesijätöä pidetään vesijätönä siksi kunnes se on kiinteistötoimituksessa muodostettu yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi taikka liitetty olemassa oleviin kiinteistöihin. Tällaisen toimenpiteen suorittamisen jälkeen alue ei enää ole kiinteistönmuodostamislaisissa tarkoitettua vesijätöä. Yhteinen vesijättö on siis alue, joka kuuluu osakaskunnalle, jos vesialuekin on yhteinen. (HE 175/2003; Hollo 2006, 274.)

3.1.2 Yksityinen vesijättö

Kiinteistön yksityisellä vesijätöllä tarkoitetaan sellaista vesijätöä, joka on muodostunut kiinteistölle kuuluneesta yksityisestä vesialueesta (HE 175/2003). Hollo (2006, 275) puolestaan linjaa, että toiselle kiinteistölle jaetun vesialueen maldtuessa syntyvä vesijättö on yksityistä vesijätöä.

3.1.3 Erillinen vesijättö

Erillinen vesijättö syntyy kun vesistöä on luvallisesti laskettu ja on syntynyt alue, joka on joko joutunut jonkun omaksi, eikä kuulu mihinkään tilaan, tai tilaan kuulunut vesijättö, joka on luovutettu erottamatta sitä tilasta. Huomionarvoista on, ettei erillisiä vesijätöjä enää synny – lainkohta koskee ainoastaan vesijätöjä, jotka ovat olleet jo 13.11.1911 kuvatun kaltaisena olemassa. Erilliselle vesijätölle ei tarvitse hakea lainhuutoa, mutta jos tällainen kiinteistö taikka sen määräosa tai määräala luovutetaan edelleen, saannolle on haettava lainhuuto. (KML 5:38 §; MK 11:4 §.)

4 KIINTEISTÖJÄRJESTELYT

Kiinteistön kauppa poikkeaa esimerkiksi asunto-osakkeen kaupasta huomattavasti. Ensinnäkin kiinteistöjen rekisteröintijärjestelmä on julkinen, joten tietojen saaminen kiinteistön omistajasta ja siihen liittyvistä rasitteista (rasitustodistus) on helpompaa myös silloin, kun kaupassa ei käytetä ammattivälittäjää. Edelleen maakaaren pakottava määräys määrämuotoisesta kauppakirjasta omalta osaltaan ehkäisee liian epämääräisistä tai löysistä sopimuksista johtuvia riitoja – keskeiset ehdot eivät sitovasti voi jäädä suullisen sopimisen varaan. (Kasso 2005, 412.)

Muotovaatimuksen yhtenä tarkoituksena on saattaa kiinteistön luovutus perusteellisen harkinnan kohteeksi ja saada siten paremmat takeet siitä, että kiinteistön luovutus tehdään vasta vakaan harkinnan jälkeen. Kynnyksen asettamisella on haluttu ennen muuta estää myyjän liian hätiköidyt toimenpiteet. Myös ostajan kannalta nopea harkitsematon kauppa voi johtaa ennalta arvaamattomaan lopputulokseen, jos kaupan rahoitus on tapahtunut velkapääomalla, jonka kustannukset myöhemmin nousevat merkittävästi. Määrämuotovaatimukseen kuuluu kirjallisen muodon lisäksi muitakin vähimmäisvaatimuksia sekä kauppakirjan vahvistamiseen liittyviä sääntöjä; luovutustarkoitus, luovutettavan kiinteistön yksilöiminen, myyjän ja ostajan tiedot, sekä kauppahinta ja muu vastike. (Tepora ym. 2010, 98; MK 2:1 §.)

4.1 Kiinteistöluovutuksen erityispiirteet vesijättömaan näkökulmasta

Kasso (2005, 113) kirjoittaa, että Suomessa kiinteistön hallintaoikeus voi perustua joko suoraan omistukseen ilman vuokrasopimusta tai yhtiömuotoa, kiinteistön vuokraoikeuteen tai välillisesti asunto- tai kiinteistöyhtiön osakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen. Kiinteistöä ostettaessa oleellinen ostajan velvoite on tutustua kohteeseen. Tähän tutustumiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota. (MK 2:22 §.)

Kiinteistön kaupassa kaupanvastuu tarkoittaa suppeasti myyjän oikeutta myydä kaupan kohde. Kyseessä on oikeudellinen virhe, mikäli ostaja voi menettää kiinteistön tai jotakin siihen kuuluvaa kolmannelle, taikka jos kiinteistöön kohdistuu panttioikeus tai muu toisen oikeus, josta ostaja ei kauppaa tehdessään tiennyt. Vallintavirhe

puolestaan tarkoittaa tilannetta, jossa ostaja ei voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla. (Jokela ym. 2010, 161 – 162; Kasso 2005, 663.)

Oikeudellinen virhe voisi tulla kysymykseen, mikäli myyjä olisi myymässä ranta-kiinteistöä, josta kolmas osapuoli voisi olla oikeutettu lunastukseen vesijättömaan perusteella. Kuten myöhemmin tullaan toteamaan, muuttuu lunastettu vesijättömaa kovaksi maaksi, mutta se ei kuitenkaan sellaisenaan mahdollisesti kelpaa rakentamiseen. Yleensä ostajan käyttötarkoitus tulee esiin prosessissa, myyjän onkin syytä kuunnella ostajan aikomuksia – mikäli vesijättö tai sen lunastusprosessi voi haitata ostajan suunnitelmia.

Vesijättömaa kuuluu siis ehdottomasti myyjän tiedonantovelvollisuuksien piiriin. Esimerkiksi KKO 1971 II on tapaus, jossa ostajalle oli jätetty ilmoittamatta vesijättömaa, eikä sitä poikkeuksellisen vedenkorkeuden takia voinut ostovuonna havaita. Kyseisessä tapauksessa kauppa julistettiin pätemättömäksi. Perusteluna KKO totesi, että myyjällä oli oikeustoimilain mukainen velvoite kertoa tiedossaan olleet, kaupan vaikuttavat asiat, tässä tapauksessa vesijättömaa. Laaturvirheestä on kysymys silloin, kun kiinteistö ei vastaa sitä mitä on sovittu tai siitä on annettu tietoja. (Jokela ym, 2010, 144 – 145; Kasso 2005, 663, OikTL 3:33 §.)

4.2 Vesijätön lunastusoikeus- ja lunastusvelvollisuus

Vesijättöalue kuuluu vesialueen omistajalle ja kiinteistön omistaja voi käyttää rantaa ainoastaan jokamiehen oikeuksilla. Kiinteistökaupan yhteydessä sopimaton vesijättö voi tuottaa ikävän yllätyksen – kiinteistöllä ei sen johdosta olekaan omaa rantaa. Silloin, kun vesijättömaan olemassaoloa ei tehdä kaupan yhteydessä selväksi, voi myyjä joutua korvausvelvolliseksi. Tällainen korvausvelvollisuus voi syntyä esimerkiksi alueilla, joilla vedenpinta vaihtelee huomattavasti eri vuosina. Ennakkoratkaisussaan korkein oikeus oli määrännyt tällaisen kiinteistökaupan pätemättömäksi - myyjän velvollisuus on kertoa tiedossaan olevista asioista, joilla voi olla vaikutusta kaupan. Tässä luotiin myös raja usein mainittuun ostajan huolellisuusvelvoitteeseen. Ei ollut kohtuullista olettaa ostajan tietävän vuosittaisesta vedenpinnan vaihtelusta. (KKO 1971 II 2; OikTL 3:33 §, MK 2:22 §.)

Vesijätön lunastamisen tarkoituksena on sekä poistaa kiinteistön käytölle aiheutuva haittaa, että edistää tarkoituksenmukaista käyttöä. Tämän vuoksi myös vesijätön omistajille tai, jos vesijätö on yhteinen, osakaskunnalle tuli oikeus vaatia, että vierisen kiinteistön omistaja lunastaa sellaisen alueen, jota voidaan käyttää vain hänen omistamansa kiinteistön yhteydessä. (HE 227/1994.)

Tämä koskee sekä yhteistä että yksityistä vesijätöä; myös osakaskunnalla on oikeus vaatia vesijätön tai sen osan lunastamista. Mikäli yhteisen alueen omistajat ovat järjestäytyneet, tulee lunastusvaatimuksesta tehdä päätös osakaskunnan kokouksessa. Jos osakaskunta ei ole rekisteröitynyt, täytyy jokaisen osakkaan hakea toimitusta. (Kasso 2005, 258; Hollo 2006, 275; Peltola & Hiironen 2007, 48.)

Kiinteistönmuodostamislain valmisteluaineistossa viitataan kansalaisten ja viranomaisten tarpeeseen ja oikeuteen saada luotettavaa, kattavaa tietoa maa- ja vesialueista. Lain tarkoituksena on edistää omistusoikeusyksiköiden muodostamista kiinteistöiksi ja näin selkiyttää rekisteriyksiköiden ulottuvuuden määrittämistä, sekä kiinteistöjaotukseen liittyvien epäselvyyksien selvittämistä. Vesijättöalueet ovat usein vedenkorkeuden vaihteluiden ja umpeen kasvamisen takia vaikeasti hahmotettavissa ja kiinteistöjen rajat ovat epäselviä. (HE 227/1994.)

Pohdinta lunastusvelvollisuudesta on konkretisoitunut, kun kiinteistönmuodostamislakia uudistettiin. Aikaisemmin aina vuoteen 1997 asti kiinteistönomistaja saattoi oman harkintansa perusteella hakea tonttinsa edustalla olevan vesijätön lunastusta, tai olla hakematta. (Peltola & Hiironen 2007, 53).

4.3 Tilusvaihto

Tilusvaihto tarkoittaa alueiden vaihtamista eri kiinteistöjen kesken. Sen ajatuksena on poistaa kiinteistöjen välisiä käyttöhaittoja ja parantaa niihin kuuluvien tilojen käytettävyyttä. Kiinteistöjen vaihdossa kumpikin luovuttaja saa toiselta osapuolelta vastikkeena kiinteistön. Vaihtoehtoisesti kiinteistö saa luovuttamansa alueen vastikke-

na toiselle kiinteistölle kuuluvaa osuutta yhteiseen alueeseen. (KML 8:56 §; Hollo 2006, 272.)

Tilusvaihto on vapaaehtoinen, kun kiinteistöjen omistajat siitä yhteistuumiin sopivat, mutta se voidaan suorittaa myös ilman omistajien sopimusta. Tällöin kyseessä on esimerkiksi vähäinen alue, joka tuottaa siihen rajoittuvan kiinteistön käytölle huomattavaa haittaa, tai puron, tien tai muun esteen kiinteistön muista tiluksista erottama alue, jota sen omistaja ei voi käyttää tarkoituksenmukaisesti. Pakollinen tilusvaihto määrätään toimitusmenettelyssä toimitusmiesten toimesta. Tilusvaihtoa ei voida suorittaa pakollisena siinä tapauksessa, että toinen kiinteistö saisi vastikkeena ainoastaan yhteisalueosuuden. Vapaaehtoisen tilusvaihdon etuihin kuuluu, että se on varainsiirtoverosta vapaa. Verovapaus on voimassa myös vaihdoissa, joissa maa- tai metsätalouden harjoittaminen olennaisesti helpottuu tai paranee metsäkeskuksen tai maaseutuelinkeinopiirin todistuksella. Myös luonnonsuojelualueen perustaminen tilusvaihdolla on verovapaa. (KML 8:58 §; Hollo 2006, 272; Verohallinto www-sivut 2013.)

Hollo (2006, 275) puolestaan muistuttaa tilusvaihdon mahdollisuudesta siinä tapauksessa, että vesijätö vaikeuttaa sen takana olevan kiinteistön käyttöä. Yleensä vesialueet ovat kuitenkin jakamattomia, joten tilusvaihto on käytännössä vaikea toteuttaa. Niinpä lainsäädännössä on annettu vesijätöön rajoittuvan kiinteistön omistajalle erityinen oikeus lunastaa vesijätö tai sen osa kiinteistönsä yhteyteen. Tällaista oikeutta ei synny itseaiheutetusta vesijätöstä.

Mielenkiintoisena alueellisena poikkeuksena ovat nykyisin jo entiset Mikkelin, Kymen, Kuopion, Pohjois-Karjalan ja Keski-Suomen läänin kunnat. Niitä koskee oma lainsäädäntö, jonka mukaan voidaan suorittaa tilusjärjestelyjä. Maanmittauslaitos selvittää alueet, joilla tällaiset järjestelyt tulevat kyseeseen. Tilusvaihto saa käsittää vesialueiden ja vesijätöjen lisäksi myös arvoltaan vähäisiä saaria ja muita arvoltaan vähäisiä maatiluksia, jos se on tarpeen tilusten tarkoituksenmukaisen sijoittamisen kannalta. Lain valmisteluaineistosta ilmenee, että lähtökohtana oli mahdollistaa vesijätömaiden liittäminen tilusvaihdolla niiden rannan kohdalla olevien kylien ja yksinäistalojen yhteyteen, kun ne olivat Isojaon yhteydessä jääneet edelleen kullekin talolle hajalleen eri puolille, niin kuin ne olivat ennen Isojakoa. Näin ollen vesialueet

saattoivat olla kymmenien kilometrien päässä kylistä. (L eräistä vesitilusjärjestelyistä 1 – 5 §; HE 13/1979; Vilska 2013, 7.)

Aluksi tilusvaihtoja ja yhdistämissä tehtiin runsaasti, mutta nykyään yhdistymiskynys on noussut muun muassa toimituksissa määrättävien lunastushintojen takia. Maksuvelvolliset osakaskiinteistöjen omistajat pitävät niitä korkeina. Osakaskiinteistöjen omistajat kokevat ”ostaneensa” vesialueet eikä niiden yhdistäminen näytä tulevan kysymykseen ainakaan lähiaikoina. Tämä koskee erityisesti Juvaa ja entisen Mikkelin maalaiskunnan alueita. Suurimmat korvaukset muodostuivat sellaisissa osakaskunnissa, joissa osuudet ja vesialueet jakaantuivat epätasaisesti. Vesijättö-lunastuksissa on sama ongelma, kun osuudet jakaantuvat epätasaisesti, voi isonkin vesijätömaan lunastaja saada osuuskunnalta vain murto-osan maksamastaan korvauksesta. (Vilska 2013, 10, 14, 53.)

4.4 Lunastustoimitusmenettely

Vesijätö muuttuu kovaksi maaksi, kun se liitetään kiinteistöön tai muodostetaan omaksi kiinteistöksen toimitusmenettelyssä. Tällaisten toimitusmenettelyiden tarkoituksena on selvittää kiinteistön tai muun rekisteriyksikön ulottuvuus tai kiinteistöjaotusta muutoin koskeva riita tai epäselvyys. (Peltola & Hiironen 2007, 47; KML 11:101 §.)

Toimituksessa ratkaistaan lunastamisen edellytykset, lunastettava alue sekä lunastamisen vuoksi vesijätön omistajalle maksettavaksi tulevat korvaukset. Toimitusta voivat hakea sekä vesijätön omistaja, että siihen rajoittuvan kiinteistön omistaja. Hakemuksen voi tehdä itse vapaamuotoisesti tai käyttää valmista lomakepohjaa (liite 1). Toimituksen suorittamiseen kuuluu ennen varsinaista toimituskäsittelyä Maanmittauslaitoksessa tehtävät arkistoselvitykset ja valmistelu, toimituskokous, maastotyöt sekä toimitusasiakirjojen laadinta ja toimituksen merkitseminen kiinteistörekisteriin. Toimituksen suorittaa maanmittauslaitoksen määräämä toimitusinsinööri, joka kutsuu koolle toimituskokouksen. Siihen kutsutaan vesijätöön rajoittuvan kiinteistön omistaja ja vesijätön omistaja sekä usein myös naapurikiinteistöjen omistajat. Viimeksi mainituille saattaa myös muodostua oikeus lunastaa vesijätöä. Yleensä toimi-

tuskokouksia tarvitaan yksi tai kaksi. Aluksi toimitusinsinööri selostaa asiat, jotka on tarkoitus ratkaista, niitä koskeva lainsäädäntö, sekä kuulee asianosaisten vaatimukset. Ensin täytyy varmistua lunastamisen edellytyksistä KML 60 §:n mukaan, jos edellytyksiä ei ole, jää toimitus sikseen. Joskus lunastettavaksi tulee vain osa vesijätöstä. Myös tilusvaihto on mahdollinen, jos sillä voidaan poistaa vesijätöstä aiheutuva haitta. (Maanmittauslaitoksen www-sivut n.d.)

Maastoon vesijätö merkitään rajamerkeillä ja siitä laaditaan kartta. Lunastettava vesijätö siirretään siihen rajoittuvaan kiinteistöön toimituspäätöksellä ilman luovutus-toimenpidettä tai lohkomista. Lunastuskorvaus perustuu käypään hintaan ja se maksetaan täysimääräisenä. Lisäksi lunastuksen vuoksi mahdollisesti aiheutuvat haitat ja vahingot määrätään korvattaviksi. Maksajana on vesijätön lunastaja. Korvaukset on yleensä maksettava kolmen kuukauden kuluessa toimituksen loppukokouksesta. Uuden omistajan on haettava lainhuuto, sekä maksettava varainsiirtovero lunastamastaan alueesta. Maanmittauslaitoksen toimituskustannukset on listattu taulukkoon 1. Halvimmillaan lunastusmaksuksi muodostuu 1000 m²:n vesijätömaalle 1.570 euroa. Vastaavasti suuri yli 30 hehtaarin vesijätöalue maksaa pelkästään toimitusmaksuina 4950 euroa. Korotus edellisvuoden hinnastoon on yli 11 %. Uutena huojennuksena kuitenkin on, ettei enää peritä korotettuja lunastusmaksuja luovuttajan ollessa järjestäytymätön. Kiinteistötoimitusmaksut eivät ole arvonlisäverotettavia kustannuksia. (Maanmittauslaitos 2014.)

Taulukko 1. Maanmittauslaitoksen toimitusmaksut vesijätön lunastamiselle (Maanmittauslaitos 2014.)

Pinta-ala enintään hehtaaria	Toimitusmaksu / euroa
0,1 hehtaaria	1.570
0,5 hehtaaria	1.730
1 hehtaari	1.980
2 hehtaaria	2.470
5 hehtaaria	3.090
10 hehtaaria	3.690
20 hehtaaria	4.350
kukin seuraava alkava 10 hehtaaria	600

4.5 Hinnan määrittäminen

Verohallinto ohjeistaa tuoreessa ohjeistuksessaan, että vesijättöalueeseen rajoittuvan kiinteistön maapohja arvostetaan rantarakennuspaikkana myös ilman vesijätön liittämistä siihen, jos se vastaa rantarakennuspaikkaa tai yhteisrantaista rakennuspaikkaa. Kiinteistön käytön kannalta ei ole perusteltua arvostaa keskenään samankaltaisissa olosuhteissa kiinteistöjä eriarvoisiksi pelkästään sen perusteella, onko vesijättöalueen lunastaminen tapahtunut vai ei – kiinteistön käyttöön lunastamisella ei juuri ole merkitystä. (Verohallinnon www-sivut 2013.)

Lain mukaan maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon mm. rakennusoikeus, sijainti, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso. (ArvostamisL 5:29 §.)

Hinta on pääsääntöisesti kohdallaan, jos ostaja maksaa myyjän pyytämän hinnan. Tilanne voi muuttua, kun myyjä on ikään kuin niskanpäällä ja velvoittaa ostajaa ostamaan. Peltola & Hiironen (2007, 49) jakavat vesijätön arvon määrittämisen osatekijöihin;

- lisääntynyt pinta-ala
- tontti siirtyy lähemmäksi rantaa ja
- ranta-alueelle syntyy lisää oikeuksia.

Tontin pinta-alan kasvaminen tietysti yhtäältä lisää sellaista kiinteää omaisuutta, jonka arvo ei laske – päinvastoin. Mielenkiintoinen toteamus on, että tontilla on ihanneko, joka voi vesijättölunastuksella ylittyä. Tämä optimikoko takaa riittävän alan kaikille toiminnoille, joita omistajalla on. Sen sijaan optimin ylittävä tontti on kaupahintatutkimusten mukaan neliöhinnaltaankin pienempää tonttia alhaisempi. Kuitenkin haja-asutusalueen rantatonteilla on yleensä enemmän pinta-alaa johtuen maankäytön rajoituksista, metsäosuudesta ja siitäkin, ettei ole haluttu naapureita liian

lähelle. Hajatonttien hintatutkimuksen mukaan tontin neliöhinta alkaa jyrkästi laskea puolen hehtaarin kohdalla. Raja ei ole kuitenkaan yksiselitteinen; pienemmälle tontille on usein mahdollista ostaa halvempia lisäalueita ja mikä tärkeintä - pienelle tontille ei ehkä saa rakennusoikeutta. (Peltola & Hiironen 2007, 50; Peltola & Väänänen 2005, 29 – 30.)

Toisena osatekijänä on tontin siirtyminen lähemmäksi rantaa ja tontin keskipisteen kohdalla näin tapahtuu. On kuitenkin kokonaan toinen asia, voidaanko tontin keskeisiä toimintojakin siirtää kohti rantaa – esimerkiksi uutta rakentamalla. Kuntien rakennusmääräyksissä on säännökset minimietäisyydestä rantaviivaan. Yksi Suomen suosituista mökkikunnista Kerimäki määrää omassa rakennusjärjestyksessään, että saunarakennuksen tulee sijaita vähintään 15 metrin päässä rantaviivasta, asuinrakennukselle raja on 40 metriä. Hyvänä nyrkkisääntönä voidaan pitää tontin siirtymistä puolella siihen liitetyn vesijätön leveydestä. (Kerimäen kunnan rakennusjärjestys 2001; Peltola & Hiironen 2007, 50.)

Vesijätön lunastus muuttaa kiinteistön omarantaiseksi. On kuitenkin syytä huomioida, että vesilakiin on pääasiassa kirjattu yleisiä – siis kaikille kuuluvia, jokamiehen oikeuksia, omistajuuteen perustuvat oikeudet ovat täten varsin rajattuja. Kuitenkin esimerkiksi (haitattoman) laiturin rakentaminen ja rannan ruoppaus on kirjattu rannanomistajan oikeuksiin. (VL 2:5 – 6 §).

4.6 Oikeuskäytäntö

Lakia on lähes mahdoton kirjoittaa sellaiseksi, että se antaisi yksiselitteiset raamit lainmukaiselle toiminnalle. Kansalaisilla on kuitenkin oikeus odottaa ennakoitavaa ratkaisua. Maailma kehittyy kovaa vauhtia, eikä lainsäädännöllä voida millään pysyä aivan ajan tasalla, niinpä lain tulkinnan linjaukset nousevat suureen rooliin. Maan tapa on jopa säädetty perustelluksi pohjaksi oikeuden ratkaisuille. (OK 1:11 §.)

Oikeuskäytännöllä on huomattava merkitys säädösten soveltamiselle. Eurooppalainen oikeus onkin lähentymässä amerikkalaista case law –tyyppistä oikeutta, jossa

oikeuskäytännön rooli on vahvistunut normatiivisten oikeuslähteiden (esimerkiksi laki) täydentäjänä. Oikeuskäytäntö ei kuitenkaan ole velvoittava lähde. Vakiintuneesta hallintokäytännöstä voi tulla oikeuslähde, jos viranomainen noudattaa toiminnassa lainsäädännön puitteissa sallittua tulkintalinjaa omassa hallintokäytännössään. (Mäenpää 2011, 55; Husa & Pohjolainen 2014, 16.)

Tässä työssä selvitetään vesijättöriidoissa vakiintunutta oikeuskäytäntöä erityisesti Hauhon tapauksen yhteydessä. Seuraavassa on lyhyesti selvitetty, mistä kussakin tapauksessa on ollut kysymys.

KKO:1996:103

Jutussa oli kysymys vesijätön omistajien (jakokunta) ja lunastajien (Kuutilan tila) lunastushintaa koskevasta erimielisyydestä. Lunastajat olivat omistajina kiinteistössä, jonka edustalla vesijättömaa sijaitti. Kiinteistötoimituksessa oli todettu, että leveydeltään 5-30 metrin mittainen vesijättö kuului Saloisten kylän tilojen muodostamalle järjestäytyneelle jakokunnalle. Toimituksen perusteella vesijättö lunastettiin toimitusmiesten tekemän arvonmäärityksen mukaan 10 markkaa/m² ja liitettiin sen kohdalla olevaan Kuutilan tilaan. Jakokunnan arvio vesijätön arvoksi oli ainakin 16 markkaa/m².

Toimitusmiesten arvio oli, että hinnanmäärityksessä oli huomioitava lunastettavan vesijättöalueen vastainen maannousemisesta johtuva käyttömahdollisuus lomarakennuspaikkana, jolloin alueen lomarakennuspaikan hinta oli määräävä tekijä. Keskimääräiseksi hinnaksi saatiin 10,44 markkaa/m², jota alennettiin sillä perusteella, että vesijätön laatu antoi siihen aiheutta. Tuolloin voimassa olleen jakolain mukaan tällainen vesijättömaa, jota on mahdollista käyttää tarkoituksenmukaisesti vain sanottujen tilusten yhteydessä, voitiin lunastaa rahana suoritettavaa täyttä korvausta vastaan (JakoL 243 §).

Pohjois-Suomen maa- ja metsätalouden ministeriö totesi, että hinnan määrittämiseksi tehdyssä kauppahintatutkimuksen aineistossa oli mukana kohde, joka ei ollut varmuudella rakennuspaikka. Näin ollen se tuli jättää laskelmista pois ja uudeksi keskihinnaksi saatiin 12,65 markkaa. Lisäksi oli huomioitava, että lunastettava alue oli yleiskaavan mukaan tarkoitettu tavanomaista tiiviimpään loma-asutukseen, se sijaitti meren rannalla ja katselmuk-

sessä oli voitu todeta, että ranta oli hyvälaatuinen. Näin ollen vesijättömaasta oli maksettava täysi korvaus jakolain 243 §:n 1.momentin mukaan.

Kuutilan tilan omistajat veivät jutun vielä korkeimpaan oikeuteen, jonka kanta oli, että toimitusmiesten kauppahinta-aineisto oli edustava ja korvaus oli määrättävä tältä pohjalta. Edelleen KKO katsoi, että lunastuksen kohteena olevan vesijättöalueen, joka ei yksinään muodosta lomarakennuspaikkaa, yksikköhinnan ei voida arvioida vastaavan mainittua lomatontin keskimääräistä yksikköhintaa, vaan vesijätön yksikköhinta jää maa- ja metsäoikeuden määrittämää lomatontin hintatasoa alhaisemmaksi. Huomioiden vesijättötilusten hyvä laatu kovapohjaisena maana sekä hyväksytyssä yleiskäytössä oleva varaus alueen käyttämisestä rantarakentamiseen, on toimitusmiesten alkuperäinen 10 markkaa/m² katsottu kohtuulliseksi ja jää näin ollen voimaan. (KKO:1996:103.)

KKO:2000:38

Tässä jutussa riideltiin jakokunnan yhteisen vesijätön lunastuksesta. Toimitusinsinöörin päätös oli, että lunastajilla oli oikeus lunastaa tilan edustalla ollut jakokunnan yhteiseen vesialueeseen kuuluva 3790 m² vesijättö. Sen hinnaksi määrättiin lomarakennuspaikan kohdalla 15 markkaa/m² (1000 m²) ja kaava-alueen yhteiskäyttöön varatun puistoin kohdalla 2 markkaa/m² (2790 m²). Lunastajat valittivat päätöksestä Pohjois-Suomen maa- ja metsäoikeuteen vaatien lunastushinnaksi 2 markkaa/m² koko vesijätön alalta.

Pohjois-Suomen maa- ja metsäoikeuden mukaan toimitusmiesten määräämä lunastuskorvaus oli oikein huomioiden, että omarantaisuus oli nostamassa tilan arvoa ja sekä vastikään kumotun jakolain, että kiinteistönmuodostamislain mukaiset korvauksen arviointiperusteet olivat samankaltaiset. Maa- ja metsäoikeus pysytti tuomion.

KKO pysytti myös maa- ja metsäoikeuden päätöksen perustellen sitä kiinteistönmuodostamislain mukaisesti, jonka mukaan lunastettava omaisuus arvioidaan kauppa-arvomenetelmällä. Se tarkoittaa arvioitavan kohteen vertaamista vastaavien kohteiden toteutuneisiin kauppahintoihin. Se on sovelias menetelmä silloin, kun vertailukauppoja on riittävästi. (KML 15:200 §; Kasso 2005, 696.)

Tuottoarvomenetelmä puolestaan on erityisesti sijoittajien käyttämä tapa, jonka mukaan arvo määräytyy arvioitavan kiinteistön odotettavissa olevan netto(vuokra)tuoton perusteella. Tuottoarvomenetelmä on mahdollinen siinä tapauksessa, ettei edellä mainitulla saada luovuttajalle täyttä korvausta. Lunastushinta ja korvaus määrätään päätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan ja sen kunnan mukaan, joka omaisuudella on haltuunoton ajankohtana. (Kasso 2005, 697; KKO:2000:38.)

Päätös on erityisen mielenkiintoinen luvun 6 suhteen. Toimituksessa on mahdollista tarkastella aluetta lohkoina, joista toisilla on enemmän arvoa esimerkiksi juuri lomarakennuspaikan kohdalla, joka takaa omarantaisuuden.

KKO:2012:39

Tapauksessa riideltiin siitä, kummalla rantatilan omistajalla oli oikeus lunastaa tiloihin rajoittuvat vesijättömaat, vai tuliko kiinteistötoimituksen ratkaisu muodostaa ensimmäisessä tapauksessa vesitila A ja toisessa tapauksessa (B) tilusvaihdolla, vahvistaa lainvoimaiseksi.

Tilusvaihdolla tarkoitetaan alueiden vaihtamista kiinteistöjen kesken. Vaihdoista voidaan sopia, mutta kuten Hollo (2009, 222) toteaa, voi tilusvaihto olla myös pakollinen. KML:ssä on mainittu esimerkkeinä sellainen vähäinen alue, joka tuottaa siihen rajoittuvan kiinteistön käytölle huomattavaa haittaa tai puron, tien tai muun esteen kiinteistön muista tiluksista erottama tai muutoin erillinen alue, jota tarkoituksenmukaisesti voidaan käyttää toisen kiinteistön yhteydessä (KML 8:58 §).

Tässä oikeustapauksessa tilusvaihto ei ollut kantajan (B) mielestä oikea vaihtoehto, hän vaati vesijättöalueen lunastusoikeutta itselleen. Maaoyikeus katsoi, että vesijättömaata voitiin käyttää tarkoituksenmukaisesti vain B:n tilan yhteydessä ja että tilusvaihto oli ensisijainen ratkaisukeino. Maaoyikeus ei nähnyt B:lle koituvan tilusvaihdosta sanottavaa haittaa – päätöksen mukaan A:n tilaan liitettiin noin 15 metriä leveän vesijätön takana sijaitseva noin 535 m²:n suuruinen, yleiskaavassa metsätalousskäyttöön osoitettu, yhteensä noin 1 000 m²:n suuruinen alue, aikaisemmin siis B:n tilan palsta. Haitan arvioinnissa maaoyikeus korosti yli sadan metrin etäisyyttä B:n lomarakennuksen ja rannan välillä, sekä tiheää ja kookasta havumetsää. Lisäksi vesitilan A saamalla maa-alueella ei ollut yleiskaavan mukaan rakennusoikeutta. Myös

alueen käyttö ilmeisesti rajoittuisi ainoastaan vesialueen hyödyntämiseen. Näin perustellen maa- ja vesilain mukainen käyttö hylkää valituksen.

Juttu eteni korkeimpaan oikeuteen, tilan B omistaja vaati edelleen vesijätön lunastus-oikeutta itselleen ja tilan A kuolinpesä muutoksenhakemuksen hylkäämistä. KKO:n päätöksessä on kyse siitä, onko vesijättöalueiden tilussijoitus toteutettava lunastamalla vai lunastamisen sijasta suoritettavana tilusvaihtona. KKO:n mielestä tässä tuli noudattaa KML 60 §:ää, joiden perustella kiinteistön kohdalla olevan vesijätön lunastamisoikeus on sillä, jolle siitä on huomattavaa haittaa tai yksinomaan hyödyntämismahdollisuus. KML 64 §:n mukaan, jos tilusvaihto korjaa tilanteen, on se mahdollista myös ilman omistajien suostumusta. KKO pohtii, ettei tilussijoituksen korjaamista ole määritelty, vesijätön lunastuksella kuitenkin pyritään parantamaan olemassa olevaa kiinteistöjaotusta, edistämään rekisteriyksiköiden tarkoituksenmukaista käyttöä sekä poistamaan siirrettävistä alueista aiheutuvaa haittaa. Näin ollen valinta tilusvaihdon ja lunastuksen välillä on tehtävä huomioiden myös lain tarkoitus. Tässä tapauksessa A on vesitila ilman yhteistä maarajaa B:n kanssa. Vesijättöalueet ovat ainoa A:n maa-alue, kyseessä siis ei ole tavanomainen naapurikiinteistöjen välinen maa-alueiden vaihto. Lain edellyttämä kiinteistöjaotus ei paranna tilusvaihdosta, sen enempiä kuin alueen tarkoituksenmukainen käyttö tai B:lle aiheutuvat haitatkaan. Tuomiolauselmassa KKO kumoaa maa- ja vesilain mukaisen tuomion vesijätön lunastamisen osalta ja hylkää B-tilan lunastusvaatimuksen. KKO palauttaa asian toimitukseen, jossa on huomioitava palautuksen syy. (KKO:2012:39.)

Uudessa toimituksessa on siis yhtäältä selvitettävä, miten ratkaistaan kiinteistöjaotuksen parantaminen. Koska KKO on jo ottanut kantaa tilusvaihtoa vastaan, lienee ratkaisuna B:n vesijätön lunastus perustuen siihen, että vain sillä on tarkoituksenmukaisin mahdollisuus alueen käyttöön. Uusjako edellyttäisi osapuolten yhteisymmärrystä, joka ei liene enää oikeudenkäynnin jälkeen oletettavaa. Vesijätön lunastushinta määräytyy jo aiemmin todetun mukaan KML 15:200 §:n mukaan kauppavarmen menetelmällä tai jollei se vastaa luovuttajan täyttä menetystä, tuotto- tai kustannusarvomenetelmällä. Tähän palataan vielä Hauhon tapauksen yhteydessä.

4.7 Vesijättö eräissä muissa Euroopan maissa

4.7.1 Vesijättö Ruotsissa

Ruotsiksi vesijättömaa tunnetaan nimellä ”landhöjningsmark”. Lähtökohtaisesti ranta-
taoikeus on sillä kiinteistöllä, jonka edustalle on muodostunut vesijättömaata. Sen
sijaan lunastusvaadetta ei tunneta. ”Fastighetsreglering” on toimitus, joka vastaa
suomalaista kiinteistötoimitusta. Sekä Suomessa että Ruotsissa molempien omistaji-
en eli vesijättömaan luovuttajan ja lunastajan, tulee osallistua toimituskustannuksiin
saamansa hyödyn mukaan. Varsinaisesti laskun maksaa Suomessa kuitenkin aina lu-
nastaja. (Björlin 2012)

Ruotsin vesijättömaan lunastuksista vastaava viranomainen on nimeltään ”Lantmäte-
riet”. Se ohjeistaa sivuillaan, että kiinteistötoimitusta voi hakea esimerkiksi:

- lohkomiseen
- hallintaoikeuden siirtoon (överföring av mark)
- rajankäyntiin
- osuuskuntien (gemensamhetsanläggningar) käyttö- tai muut hallintaan liitty-
vien sopimusten (vesi- ja tieosuuskunnat esimerkiksi) vahvistaminen ja nii-
den perustaminen

Myös lainhuudot ja kiinnitykset hoitaa Lantmäteriet samaan tapaan kuin Maanmitta-
uslaitos. Hakemuksen voi tehdä joko paperilla tai sähköisesti. Liitteellä 2 on Lant-
mäterietin hakemuslomake. Siihen kirjataan sekä toimitusmuoto ja lisätietoihin tar-
kempi selvitys siitä, mitä toimituksella halutaan saada aikaan. (Lantmäterietin www-
sivut n.d.)

Ruotsin kiinteistön muodostamislain mukaan kiinteistötoimituksen tavoitteena on
yleinen kiinteistön tai kiinteistöjen selkeyttäminen tai muu parannus, jolloin myös
lunastus voi tietyin edellytyksin tulla kyseeseen. Ruotsin maakaari puolestaan säättää,
että vesirajan vetäytyttyä kauemmaksi on rantakiinteistön omistajalla edelleen oike-
us hyödyntää rantakaistaletta, mikäli se ei ole laaja alue ja mikäli alueen omistajalle
ei koidu siitä merkittävää haittaa. (Fastighetsbildningslag 8:1 §; Jordabalk 1:6 §.)

Lainsäädäntö on siis merkittävästi erilainen kuin Suomessa – lunastusvelvollisuutta ei lähtökohtaisesti ole. Myös Ruotsissa rantarakentaminen on tiukkaan säädelty rantojensuojelulainsäädännöllä. Ensimmäinen laki säädettiin jo vuonna 1950. Siitä lähtien rantakaistale – noin 100 metriä vesirajasta maalle ja veteen (mukaan lukien vedenalainen maailma) – on ollut erityisen suojelun kohteena tavoitteena säilyttää ranta-alueita kaikkien kansallisomaisuutena ja virkistysalueina. Rantakaistaleilla on automaattisesti voimassa esimerkiksi rakennuskielto – joillakin alueilla rantakaistale on vedetty jopa 300 metriin, kun taas joissakin taajamissa rantojensuojelu ei ole vastaavasti voimassa. Muutoin lainsäädäntö koskee maan kaikkia rantoja merellä, järvillä ja vesistöissä koosta riippumatta. (Naturvårdsverket 2010, 4.)

Ruotsin kiinteistömuodostamislain mukaan lunastuksen hyödyt jaetaan tasan lunastajan ja luovuttajan kesken silloin, kun kyseessä ei ole pakkolunastus (expropriationsfall), muutoin tulee noudattaa kohtuullisuusperiaatetta (Fastighetsbildningslag 5:10 a § ; Kalbro & Sjödin n.d. 6).

4.7.2 Polderit Alankomaissa

Alankomaissa maa ei kohoa, saati meri vetäydy – päinvastoin. Alavan maan pinta-alasta peräti reilu neljännes sijaitsee merenpinnan alapuolella. Pinta-alaltaan muutoinkin pienen (41.526 m²) maan menestys erityisesti maanviljelyssä perustuu nerokkaaseen maan ja vesivarantojen säätelyyn. Valtaamalla vesijättömaan kaltaisia alavia maita rannikolla on saatu huomattava määrä uutta asumis- ja viljelyskelpoista pinta-alaa. Alankomaiden esimerkki on ainutlaatuinen senkin suhteen, että vesijättömaa on kaikkea muuta kuin jonkun pakkolunastettava ongelma – se on mahdollisuus kehittää uutta toimintaa, niin kaupallisesti kuin logistisesti.

Menestys ei ole tullut ilmaiseksi. Vuosina 1916 ja ennen muuta 1953 koetut suurtulvat veivät myös ihmishenkiä – Delta Works-projekti sai alkunsa. Sen myötä maahan on rakennettu ”Maeslantkering” eli tulvapatojen rengas, joka suojaa maata tuhoisilta tulvilta. Tulvapadot ja veden voimakas sääntely on vaikuttanut makean veden saatavuuteen. Uudet vesialtaat, kuten niistä suurin Ijsselmeer-järvi on hyvä esimerkki

toimivasta ratkaisusta. Se on vain 5-6 metriä syvä murtovesiallas, joka padottiin Zuidersee-merestä 1932. Paitsi makean veden lähteenä, se toimii myös virkistysvetenä alueen asukkaille ja matkailijoille. (Delta Programme 2013.)

Polderit eli merenpinnan alapuolella oleva maat ja mereltä vallatut alueet, jotka on padottu ja pidetään kuivana pumppaamalla, kattavat Alankomaiden pinta-alasta jo yli 60 %. Maan vesilainsäädäntö kattaa muun muassa maankäytön suunnittelun (spatial planning). Vesihallinnosta vastaavat sekä keskushallinto että muut vesiviranomaiset. Yhtäältä vesireittien kulkukelpoisuus ja toisaalta turvallisuus sekä puhtaan juomaveden, että tulvariskin hallinnan suhteen edellyttävät jatkuvaa seuranta (physical measures), ympäristölisenssejä (environmental licencing) sekä täytäntöönpanoja (enforcement). Keskushallinnon vastuulla ovat vesireittien ja tulvariskin hallinnointi, saastuneen tai pilaantuneen maan (brownfield development) ennallistaminen – kaikissa tulee huomioida lyhyen- ja pitkántähtäimen vesihuollon turvaaminen. (Rijkwaterstaat 2013 -www-sivut; Ministry of Infrastructure and the Environment 2013, 12 – 13.)

Lainsäädännöllisesti tarkasteltuna on tietysti muistettava kansainvälisen oikeuden yksi keskeisimmistä periaatteista eli alueellinen täysivaltaisuus – omien aluevesiensä rajoissa Alankomailla on oikeus omiin ympäristönsuojelullisiin toimiin oman lainsäädäntönsä mukaan. Koivurova (2012, 182 – 183) vertaa Rio de Janeiron ympäristökongressin tapahtumiin vuonna 1992. Silloin todettiin, ettei millään maalla ole oikeutta puuttua Brasilian sademetsien suojeluun, kun ne ovat sen suvereenilla alueella.

Sic tuo utere –periaate (oma toiminta ei saa aiheuttaa haittaa toisessa valtiossa) kuitenkin velvoittaa valtioita yleisesti ehkäisemään valtioiden välistä saastumista ja tästä johtuva huolellisuusperiaate toki koskee myös niitä toimia, joilla Alankomaat huolehtii poldereistaan. Maankäyttöä ja ympäristöasioita säädellään kuudessa ministeriössä;

- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (asunto-, maankäyttö ja ympäristöasian ministeriö)
- Ministerie van Landbow, Natuurbeheer, en Visserij (maatalous-, luontoympäristö- ja kalastusministeriö)

- Ministerie van Verkeer en Waterstaat (liikenne- ja yleisten teiden ja veden hankinnan ja hallinnan ministeriö)
- Ministerie van Economische Zaken (talousasiainministeriö)
- Ministeri van Buitenlandse Zaken (ulkoasiainministeriö) ja
- Ministerie van Financiën (valtovarainministeriö)

Näistä keskeisin rooli poldereiden suhteen on asunto-, maankäyttö- ja ympäristöasiain ministeriöllä. Se koordinoi asiaa muualla valtionhallinnossa ja kehittää lainsäädäntöä ajantasaistamalla sitä sekä vastaa ympäristölainsäädännön täytäntöönpanosta. Ympäristöasiat vaikuttavat kuitenkin olevan jokaisen ministeriön asia, vähintäänkin kestävän kehityksen periaatteiden tasolla. Kaikki ovat mukana kansainvälisen ympäristöpolitiikan suunnittelussa. Maakunnille ja kunnille on säilytetty suurin osa esimerkiksi ympäristölainsäädännön täytäntöönpanosta. Joka neljäs vuosi maakuntien täytyy laatia ympäristöpoliittinen suunnitelma ja vedenkäyttösuunnitelma. Vesi- ja polderalueet muodostavat julkisia organisaatioita, joille on yleensä delegoitu vedenkäyttösuunnitelmien laatiminen. Polderhallintoja on ollut jo keskiajoilta lähtien, niillä on oma toimivalta, mutta myös verovarojen käyttöön liittyviä velvoitteita esimerkiksi juuri tulvaennakointi ja käyttöveden saatavuus. 1970-luvulta lähtien ne ovat vastanneet myös vedenlaadusta. (Schreuder 2001, 239 – 240.)

Alankomaissa on 26 vesilautakuntaa (water board), niistä vanhin ”Hoogheemraadschap van Rijnland” on vuodelta 1232. Veden hallinta perustuu kaikkien vaikuttavien elementtien – merenpinnan yläpuoliset maa-alueet (high grounds), polderit ja joet – huomioonottamiseen. Joet johtavat vettä järviin, järvi laskee vetensä mereen ja polderista pumpataan vettä järveen sen lisäksi, että sitä käytetään polderin alueella. Vedenpinnan taso järvessä vaikuttaa niin suotovesiin (seepage water) kuin pohjavesiin. Lainsäädännössä erityishuomio on turvallisuudessa. Patojen ja vallien turvallisuus on määritelty lainsäädännössä (The Flood Defenses Act), joka säätää standardit jokaiselle padolle. Säännöt ovat tiukemmat niille padotuille alueille, joilla on enemmän taloudellista toimintaa ja asukkaita. Järjestys on Rijkwaterstaatin! Myös tulvariskialueen koko, tulvan maksimi, sekä tulvaveden laatu (makea/suolainen) vaikuttavat määräyksiin. Standardi ilmaistaan todennäköisyyksin; esim. 1:1.250/vuosi. Mer-

killepantavaa on myös, ettei organisoituminen ja lainsäädäntö pohdi tulvaa mahdollisena tapahtumana, vaan pitää sitä todennäköisenä. (Rijkwaterstaat 2011, 25, 39.)

Polder-hallinnot ovat järjestäytyneet ”Unie van Waterschappen” – liitoksi (Dutch Water Authorities). Suurin osa poldereita koskevasta lainsäädännöstä on tätä nykyä EU-tasoista, liitto valvoo 23 jäsenhallintonsa etuja kansallisesti ja EU:ssa mm. omalla Brysselin toimistollaan. Se ohjaa lainsäädännön toimeenpanossa, osallistuu tutkimukseen ja tukee jäsentensä hankkeistamia kansainvälisiä projekteja. Polderhallinnolla on valta tehdä alueensa asukkaita koskevia viranomaistason päätöksiä, mm. myöntää tai evätä erilaisia lupia. Sillä on myös lainsäädännöllä turvattu valta kantaa veronkaltaisia maksuja. Vesilaki (The Water Act) on tärkein yleistä vesihallintoa koskeva laki. (Unie van Waterschappen www-sivut 2010.)

4.8 Vesijättömaa ja ympäristönsuojelu kansainvälisesti

Vaikka ympäristö tunnustetaankin erityisen tärkeäksi tekijäksi kaikessa toiminnassa, on kansainvälisen ympäristöoikeuden asema jokseenkin vaikeaselkoinen. Ei ole olemassa järjestöä, esimerkiksi maailmankaupassa World Trade Organisation, jolla olisi valta ja oikeus ratkoa jäsentensä välisiä kiistoja. Lukuisat ja hajanaiset järjestöt toki pyrkivät edistämään suojelua ja kestävän kehityksen periaatteita, mutta muutoin kansainvälinen ympäristöoikeus ei ole välttämättä edes tunnustettu osa kansainvälistä oikeutta. (Koivurova 2012, 33.)

EU-tasolla vesijättömaat mainitaan lähinnä ympäristönsuojeluasioissa. Direktiivitasoisena EU-lainsäädäntö sitoo jäsenvaltioita päämääränsä osalta, mutta täytäntöönpanon muodot ja keinot jäävät kunkin jäsenvaltion omaan harkintaan. Muutoin asia kuuluu kansallisen päätöksentekoon. Ympäristönsuojelu huomioidaan erityisesti maatalouspolitiikassa. Koko sisämarkkina-alueella on lähes 12 miljoonaa maatilaa, maaseudun osuus koko unionissa on yli 57 %. Maaseudulla elää 24 % väestöstä. Ei ole samantekevää, miten maataloudessa vesistöjen läheisyydessä toimitaan. (Koivurova 2012, 171; maa- ja metsätalousministeriön www-sivut 2014.)

Erilaisia suojavyöhykkeitä on perustettu ehkäisemään lannoitteiden valumista vesistöihin. Suojavyöhyke pidetään koko ajan kasvillisuuden peittämänä, se sitoo itseensä typpeä. Kaltevilla pelloilla suojavyöhykkeellä on merkitystä, tasamaan pelloilla ei niinkään. Yhdessä kosteikkoalueiden kanssa Suomen maatalouden kokonaiskuormituksesta saadaan pidättymään 5-10 %. Vesijätö kerää kuitenkin tehokkaasti kiintoaineita ja ravinteita. (Uusitalo ym. 2007, 25; Suomen Metsäkeskus 2012.)

Viimeisten sadan vuoden aikana Euroopan kosteikoista on menetetty noin kaksi kolmasosaa. Kosteikkojen entisöimistä tuetaan esimerkiksi maa- ja metsätalousministeriön hallinnoimilla hankkeilla. Rekisteröityneet yhdistykset (kuten metsästysseurat) voivat saada ympäristötuen erityistukea kosteikkohankkeeseen. Jakamaton vesijätömaa soveltuu kohteeksi erinomaisesti, luvan myöntää osakaskunta. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että vesijätömaa erityisesti maatalousmaan yhteydessä tulisi hyödyntää kosteikkona, joka tarjoaa esimerkiksi vesilinnuille sopivia pesintä- ja levähdysalueita. Vesijätömaalle kaivettu kanavaverkosto edesauttaa ja nopeuttaa lintujen suosiman matalan veden alueen syntymistä. (Aitto-oja ym. n.d.)

Rein-joen varrella olevat maat eli Saksa, Ranska, Luxembourg, Sveitsi, Alankomaat ja Euroopan unioni ovat sopineet toimista, joilla parannetaan raskaasti kuormitetun joen tilaa. Tavoitteena on joen veden, kiintoaineen ja sedimenttien, sekä pohjavesien laadun ylläpitäminen säilyttämällä, parantamalla ja ennallistamalla Reinin veden luonnollisia toimintoja. Edelleen varmistetaan, että virtauksen hallinnassa otetaan huomioon kiinteiden aineiden luonnollinen pohjakulkeuma, sillä edistetään joen, pohjaveden ja vesijätömaa-alueiden välistä vuorovaikutusta; säilyttämällä, suojelemalla ja aktivoimalla uudelleen vesijätömaa-alueita luonnollisiksi tulvatasanteiksi. (Yleissopimus Reinin suojelusta 1999.)

Useissa unionin maissa kansallisen oikeusjärjestyksen ja kansainvälisen ympäristöoikeuden balanssi on saatu aikaan dualistisella mallilla. Se tarkoittaa, että kansallinen oikeus ja kansainvälinen oikeus ovat erillisiä ja itsenäisiä oikeusjärjestyksiä, joilla on omat tehtävänsä. Kansainvälisen oikeuden säännös tulee saattaa erillisellä oikeudellisella toimella osaksi valtion oikeusjärjestystä. Euroopan unionin tuomioistuin on linjannut, että Euroopan unioni on oma jäsenvaltioiden oikeusjärjestyksistä ja kansainvälisestä oikeudesta erillinen oikeusjärjestyksensä. (Koivurova 2012, 50, 170.)

5 CASE MÖKKIKIINTEISTÖ HAUHOLLA

Hauho (nyk.Hämeenlinna) sijaitsee Kanta-Hämeen maakunnassa ja on vesistöisenä alueena erityisen suosittua mökkialuetta. Valkeakosken kautta Vanajaveteen virtaavat Längelmäveden ja Hauhon reitit sekä Hiidenjoen kautta Vanajan reitti. Vanajavedeltä on yhteys Pyhäjärveen sekä Kuokkalankoskea että Lempäälän kanavaa pitkin. Vesistöalue kuuluu yhdessä Pyhäjärven ja Näsijärven, sekä Kulo-, Rauta- ja Liekovesien kanssa Kokemäenjoen vesistöön, joka on maamme neljänneksi suurin vesistöalue, pinta-alaltaan 27 046 km² ja läntisin Etelä-Suomen kolmesta päävesistöstä. Vanajaveden ja Pyhäjärven vedenkorkeuksien säännöstelyt on aloitettu 1962. (Marttunen ym. 2004, 26 – 27.)

Pirkanmaan ympäristökeskuksen tilaaman selvityksen mukaan mm. Vanajaveden säännöstelyn vaikutukset vedenkorkeuksiin ovat huomattavia verrattuna muihin Etelä-Suomen säännöstelyihin järviin. Säännöstelyillä arvioitiin olevan haitallisia vaikutuksia mm. ylimmän rantavyöhykkeen kasvillisuuteen, kalakantoihin ja kevään virkistyskäyttöön. Vanajaveden suurin sallittu vedenkorkeuden vaihteluväli on 1,8 metriä talviaikana. Vanajaveden säännöstely on ollut tyypiltään järven lasku, sillä ylimpien vedenkorkeuksien lisäksi myös keskivedenkorkeus on laskenut. Vanajavedellä ei ole omaa vesivoimalaitosta, minkä vuoksi juoksutuksissa ei ole lyhytaikais-säädöstä aiheutuvia nopeita vaihteluita. Säännöstely on kuitenkin vaikuttanut vuosi-tasolla kesä- ja talviajan virtaamiin: talvivirtaamat (marras-maaliskuu) ovat kasva-neet 17 % ja kesävirtaamat (touko-elokuu) pienentyneet 18 %. Vanajavedellä veden-pinta on laskenut toteutuneessa säännöstelyssä kesällä muita järviä enemmän ja ny-kyistä suurempi alenema voisi lisätä muutoinkin rehevää kasvillisuutta. (Marttunen ym. 2004, 29, 33, 109 – 110.)

Tutkimuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Hauholla, Hyömäen kylässä Lak-kianselän ja Hauhonselän vesistössä. Kiinteistö on nimeltään Tattarinranta ja lunas-tusalue on Hyömäen jakokunnan yhteistä vesialuetta. Tässä yhteydessä käsiteltävä vesijättömaa käsittää yhteensä 923 m², kokonaisuutena osapuolia riidassa on yli 118. Kuvassa 1 näkyy vesijättömaa keväällä, kun vesi on alhaalla ja kesällä korkean ve-den aikaan. Kesäkuvassa taustalla näkyvä laituri on kuivalla kaudella kokonaan

maalla. Ero on merkittävä. Varsinaisesta vesijättömaasta voidaankin puhua vain muutaman kuukauden ajan vuodessa.

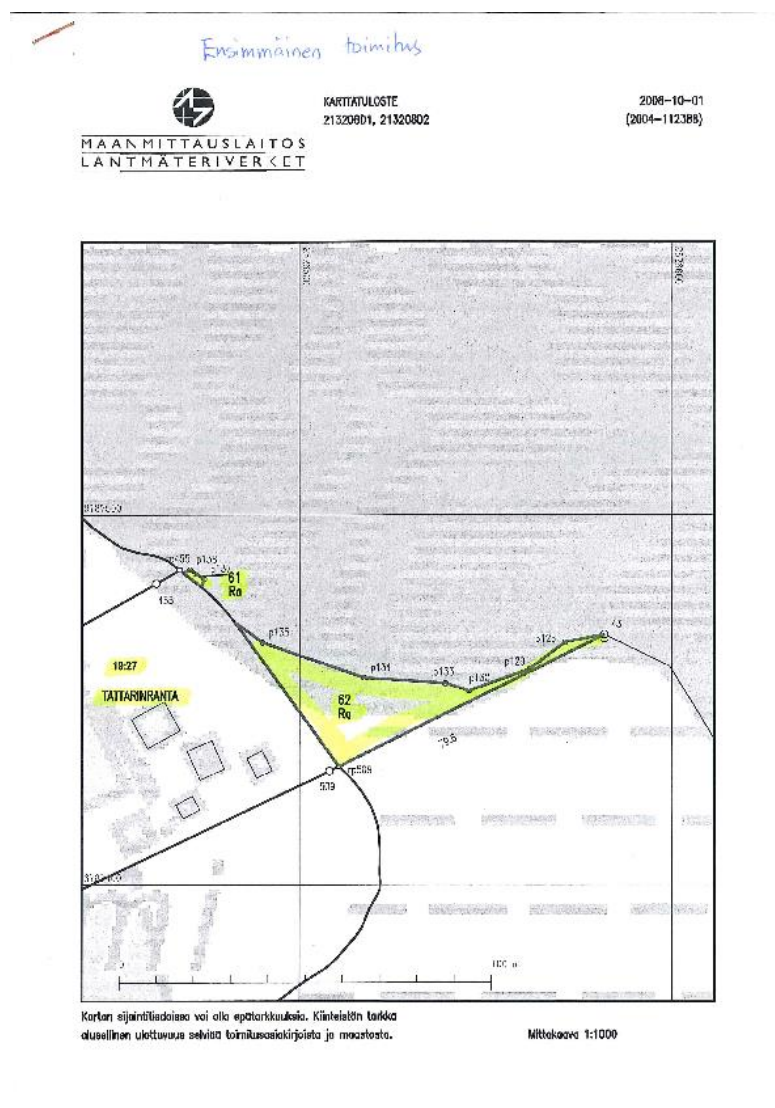


Kuva 1. Hauhon rantakiinteistölle lunastettu vesijättömaa kevättalvella ja kesällä (Kämäri).

5.1 Lunastustoimituksen alkukokous

Maanmittauslaitos kutsui kiinteistönomistaja Seppo Kämärin maanmittaustoimituksen kokoukseen Hauholle 6. heinäkuuta 2004. Tarkoituksena oli suorittaa KML 60 §:n mukainen vesijättöjen lunastustoimituksen alkukokous. Hakija eli Hyömäen yhteinen vesialue vaati Tattarinranta-nimiselle kiinteistölle (109-442-19-27) lunastetta-

vaksi kahta vesijättöaluetta. Molemmat määriteltiin rakennusalueiksi, numerolla 61 kooltaan 10 m² ja numerolla 62 kooltaan 913 m². Nämä on merkitty keltaisella kuvaan 2. Harmaa alue on varsinaista vesialuetta ja Tattarinranta-kiinteistön oikealle puolelle jäävä maa-alue rakentamatonta rantaa, jonka edustalla on vesijättömaata.



Kuva 2. Vesijättömaaloikat lunastustoimituksessa (Maanmittauslaitos 2006).

Alkukokouksen pöytäkirjasta ilmenee lunastustoimituksen kulku. Se alkaa vireilletulosta, joka on tapahtunut hakijan jätettyä kirjallinen hakemus kiinteistötoimituksen suorittamisesta Maanmittauslaitokselle. Toimituksesta annetaan tieto asianosaisille kirjeitse ja kuulutuksin. Lunastus saattaa johtaa paitsi omaisuuden, mutta myös siihen kohdistuvien erityisten oikeuksien lakkaamiseen tai muuttumiseen, näin ollen

omistajan on toimitusinsinöörin pyynnöstä ilmoitettava ne tiedossaan olevat erityisen oikeuden haltijat, joita toimitus koskee. Pöytäkirja on pakollinen ja virallinen dokumentti, johon merkitään toimituksen kulku, asianosaisten vaatimukset, sopimukset, sekä ratkaisut perusteluineen. Sen ja muut laaditut asiakirjat allekirjoittaa toimitusinsinööri. (KML 3:14 §, 15:187 §; Hollo 2006, 365.)

Kokouksen laillisuudesta pöytäkirjassa todetaan, että se on laillisesti kokoon kutsuttu, toimitusinsinööri on jäävitön ja toimituksen aloittaminen esteetön. Menettelyn muotomääräykset on mainittu KML 15. luvussa. Kutsukirje asianosaisille on lähetty 16.6.2004 ja sitä on perusteltu KML 60 §:n mukaisesti. Alkukokouksessa käsitellään lunastustoimituksen yleisiä periaatteita, toimituksen aikataulua ja tulevia jatkotoimia. Maastokatselmusta ei suoriteta tässä vaiheessa. Kunta kutsutaan mukaan sillä perusteella, että kyseessä on suunnittelutarvealueella suoritettava toimitus.

(KML 15:168 §.)

Huomionarvoista ja riidan alaista jatkossa on pöytäkirjan huomautus lunastuksen käsitteystä. ”Lunastus käsitellään siten, että rantaviiva määrätään keskiveden korkeutta vastaavan tason mukaisesti. Vanhan rannan sijainti määrätään isojaon mukaisen maan ja veden välisen karttakuvauksen perusteella, tai muun vastaavan myöhemmin tehdyn lainvoimaisen toimituksen perusteella, mikäli sellainen on jonkin kiinteistön kohdalla suoritettu. Vesijätön määrittämisessä huomioidaan maastossa näkyvät vanhaa rantaa osoittavat merkit (rantavallit ja -penkat). Osalla aluetta on myös jo suoritettu yksittäisten tilojen osalta vesijätön lunastuksia.” (Hämeen maanmittauslaitoksen pöytäkirja 2004-112388.)

Rantaviivan oikeudellisesta merkityksestä Hollo (2009, 109 - 112) kirjoittaa, että vesilainsäädännössä rantaviiva määräytyy vesialueen ja rannan yhtymäkohdassa mitattavan keskivedenkorkeuden mukaan. Keskivedenkorkeus puolestaan mitataan käytännössä pitkällä aikavälillä saatujen mittausten keskiarvoksi. Hämeen maanmittauslaitos viittaa isojakoon. Aikanaan Ruotsi-Suomen valtakunnassa vesialueiden katsottiin kuuluvan maa-alueiden yhteyteen, jolloin niitä voitiin hyödyntää liikkumiseen ja kalastukseen. Maaverotus oli ainoa omistajuutta määrittelyt järjestelmä. Asutuksen levitessä erämaihin kruunu palkitsi näitä uudisraivaajiaan antamalla alueita viljeltäviksi. Asutuksellisia kokonaisuuksia kutsuttiin kyliksi – kylä oli aikansa omistusyky-

sikkö. Isojaossa vuonna 1757 talot määriteltiin pysyviä alueita hallitseviksi yksiköiksi eli kiinteistöiksi. Talon osuus yhteisistä alueista perustui manttaaliin, eli veronkantokyvyn mukaan. Isojako näkyy edelleen kiinteistöjärjestelmässämme esimerkiksi jakamattomissa vesialueissa. Tällöin kiinteistön osuus määräytyy sen yksikön manttaalin mukaan, josta nykyinen kiinteistö on muodostunut. Manttaaliluku jakaantuu pääsääntöisesti sen mukaan, miten historiallista taloa on ositettu pienempiin yksiköihin kiinteistötoimituksissa.

Alkukokouksessa on myös keskusteluosio, jossa toimitusinsinööri selostaa tilanteen yleisellä tasolla, sekä sen, kuinka toimitus etenee eri vaiheissa. Kartoittaja on mukana esittelemässä kartoitusprosessia, jossa myös maanomistajilla on osuus omien rantarajapyykkiensä merkinnässä. Osakaskunnalla on puheenvuoro, jossa puheenjohtaja esittelee toimintaperiaatteitaan. Erityisesti kyseistä Hyömäen osakaskunnan lunastusmenettelyä koskien, pöytäkirjaan on merkitty myös jo toteutettujen lunastusten osalta osakaskunnan näkemä epäkohta maanmittausmaksujen epätasaisesta jaosta. Osakaskunnan maksettavaksi oli määrätty 75 %. Maast selvitysvaihe alkaa siinä vaiheessa, kun toimituksen edellyttämät arkistoselvitykset on tehty. Asianosaisia kuullaan maastokatselmusten yhteydessä toisessa kokouksessa. (Hämeen maanmittauslaitoksen pöytäkirja 2004-112388.)

5.2 Ensimmäinen toimitus

Varsinainen toimitus pidettiin alkukokouksen jälkeen 20. kesäkuuta 2006, jolloin läsnä olivat myös Hauhon kunnanvaltuuston valitsevat uskotut miehet. Koska kyseessä on yhteisen alueen jakaminen, on uskottujen miesten mukanaolo lain velvoittavaa (KML 2:4 §). Mielenkiintoisena yksityiskohtana todettakoon, että toinen uskotuista miehistä oli kunnanhallituksen jäsen, ja koska kävi ilmi, että kuntakin saattaa joutua lunastusvelvolliseksi, todettiin tämän uskotun miehen kohdalla jääviysongelma hallintolain esteellisyyperiaatteiden mukaan (HL 5:27 §). Hänen tilalleen valittiinkin toimituksen jälkeen toinen henkilö. Toimitusinsinöörin jääviyssäännössä noudatetaan samoja periaatteita, kuin tuomarillekin oikeudenkäymiskaaren mukaan (OK 13:1, 3 – 7 §).

Pöytäkirjasta käy ilmi, että kartoitusmittaukset ja maastotyöt niihin liittyen on suoritettu. Sen perusteella jokainen asianosainen on saanut selvityksen oman tilan edessä olevasta vesijätöstä. Lopputuloksena toimituksessa halutaan:

- selvittää nimettömän saaren omistus
- osakasluetteloiden käsittely ja laillistaminen vesialueella ja yhteisillä maa-alueilla

Kiinteistötoimituksessa tavoitteena voi olla myös jokin kiinteistöön liittyvän asian; esim. ulottuvuus tai tiettyyn rekisteriyksikköön kuuluminen tai muun epäselvyyden selvittäminen (KML 11:101 §).

Lunastamisen edellytysten todetaan täyttyvän, mikäli KML 60 §:n edellytykset voidaan todeta – siis vesijätö, jonka käyttö on tarkoituksenmukaista vain sanotun kiinteistön yhteydessä. Siinä tapauksessa osakaskunnan esittämälle vaatimukselle vesijätön lunastamisesta on lainsäädännöllinen oikeutus. Samalla on todettu KML 64 §:n mukainen tilusvaihtoratkaisu ensisijaisena toimenpiteenä. Pöytäkirjan mukaan osakaskunnalla ei ollut huomauttamista esitettyyn. Sen sijaan rantakiinteistön omistajat esittivät omissa tapauksissaan tilusvaihtoa joko osittain tai täysin lunastuksen korvaavana, sekä rajankäyntiselvityksiä olemassa olevista venevalkamista. (Hämeen maanmittauslaitoksen pöytäkirja 2004-112388.)

Hinnoittelusta on kirjattu alustavasti niin, että periaatteina on viitattu KKO:2000:38 – tapaukseen (ks. 4.6.), jossa hinta määräytyi käyttötarkoituksen mukaan. Toinen rajaava ehto on KML 15:200 §, jolla viitataan kauppa-arvo-, tuottoarvo- tai kustannusarvomenetelmiin. Rantarakennuspaikkana on käsitelty alle 2 hehtaarin tontit, jota myös Maanmittauslaitoksen Kiinteistöjen kauppahintatilasto käyttää. Tässä yhteydessä on syytä viitata kuntien rakennusjärjestyksiin, joilla voi olla vaikutusta siihen, minkä suuruisille rantatonteille rakennuslupia voidaan ylipäättään myöntää. Kuten aiemmin todettu, on asemakaava-alueen ulkopuolinen rakennuspaikka minimikooltaan vähintään 2000 m², ellei kunnan rakennusjärjestyksestä muuta johdu. Pöytäkirjaan on kirjattu aiempien lunastusten keskihintoja; rakennuspaikkojen osalta välillä 3,03 – 5,38 euroa/m² ja maa- ja metsätalousmaan osalta välillä 0,67 – 1,18 euroa/m². Näihin kuitenkin olisi tehtävä indeksitarkistus, jotta ne vastaisivat päivän tasoa. Omarantaisten tonttien hintoihin oli tullut noin 20 % ja metsämaan hintoihin noin 12 % korotukset. ”Toimitusinsinööri totesi, että lopulliset lunastushinnat tullaan päät-

tämään loppukokouksessa. Lopullinen hinnoittelu tehdään kaikkien alueelta saatavien selvitysten perusteella.” Näihin mainintoihin ei asianosaisilla ollut huomauttamista. (Hämeen maanmittauslaitoksen pöytäkirja 2004-112388.)

Lunastuskustannusten jaosta on kirjattu pöytäkirjaan, että aikaisemmin samassa vesistöissä toteutetuissa lunastuksissa osakaskunnan osuudeksi on määrätty $\frac{3}{4}$ ja kullekin lunastavalle tilalle loput $\frac{1}{4}$ jaettuna tasan lunastavien tilojen lukumäärän mukaan. KML 16:209 § antaa osapuolille mahdollisuuden sopia kustannusten jakamisesta.

5.3 Maastokatselmus ja asianosaisten kuuleminen

Katselmus pidettiin Hyömäen kylän alueella 25. heinäkuuta 2006. Siitä on kirjattu mm. asianosaisten jättämiä huomautuksia vesijättöalueen laajuudesta, josta oli jätetty useampia huomautuksia. Rantapyykkejä oli joutunut kateisiin, myös vesijättömaan laatuun haluttiin kiinnittää huomiota. Lainsäädännön mukaan (KML 15:182 §) toimitusmiehillä ja heidän avustajillaan on oikeus toimituksen suorittamista varten kulkea toimitusalueella, päästä asianosaisten rakennuksiin, avata kartoituslinjoja ja panna alueelle merkkejä. Oikeus liikkua toimitusalueella koskee myös asianosaisia. Kiinteistötoimituksessa syntyvät uudet rajat on merkittävä maastoon pysyvin merkein kuten – kuvassa 3 oleva oranssivärinen rajapyykki. Katselmuspöytäkirjan merkinnöistä käy ilmi, ettei prosessi ole yllätyksetön – päivän aikana tehtyihin päätöksiin voi hyvinkin tulla muutoksia. Sellainen oli tullut Vähetytyn tilalta, omistajat päätyivät kuitenkin tilusvaihdon sijaan lunastusmenettelyyn. (Hämeen maanmittauslaitoksen pöytäkirja 2004-112388.)



Kuva 3. Rajapyykki maastossa

Tämän tutkimuksen kohteena oleva Tattarinranta 19:27 oli usean muun tilan omistajan tavoin kirjallisesti ilmoittanut haluavansa lunastaa kaiken tilojen edessä olevan vesijätön, eivätkä olleet esittäneet mitään ehtoja mielipiteelleen tai vaatimuksia toimitusmiehille. Vaatimuksia esittäneiden tilojen asiat koskivat toimituksen laajuutta, edellytyksiä ja nimenomaan lunastushintaa. Vaikka vesijätön lunastusta voi hakea sekä vapaamuotoisella että valmiilla hakemuslomakkeella, on mielenkiintoista, ettei Maanmittauslaitoksen ohjeissa ole mitään mainintaa siitä, minkälaisia ehtoja tai vaatimuksia tai miten lunastaja voisi esittää. Laki mainitsee yksityisoikeudellisen sopimuksen olevan etusijainen niin, että se on huomioitava toimituksessa. Tällainen voisi olla esimerkiksi käyttöoikeus laituria varten. (KML 15:183 §; Markkula 2013, 28.)

Vaatimukset ja ehdot niitä esittäneiden osalta olivat mm.:

- vesijätön pinta-ala määritelty liian suureksi
- ei halua lunastaa, eikä muutoinkaan osallistua kustannuksiin
- voi lunastaa, jos hinta on sopiva
- ei halua lunastaa, vesijätö jätettävä osakkaiden käyttöön
- vaaditaan osalunastusta joutomaana
- vesijätö on huonolaatuista, joten hinta ei voi olla suuri, ei kelpaa rakentamiseen
- lunastushinta 5-10 % kovan maan hinnasta
- arvioitava metsätalousmaana

Esitettyihin vaatimuksiin toimitusmiehet ovat lausuneet pöytäkirjaan seuraavasti

- pinta-aloihin liittyvien erimielisyyksien tai epäselvyyksien osalta jokainen vaatimus yksituumaisesti hylättiin ja todettiin, että vesijätön pinta-alat on määritelty oikein
- lunastusta vastustavien suhteen todetaan, että koska lunastus perustuu osakaskunnan vaatimukseen, lunastusedellytysten täytyessä KML 60 §:n mukaan, voidaan lunastus toimittaa myös vastoin asianosaisten tahtoa; toimituskustannukset puolestaan ositetaan asianosaisten toimituksesta saadun hyödyn mukaisesti
- lunastushinnasta tehdyistä huomautuksista tai vaatimuksista todetaan, että toimitusmiehet määräävät viran puolesta lunastuskorvauksen, joka on täyden korvauksen periaatteella määritelty käypä hinta
- mikäli vaateessa on selvästi yksilöity vesijättömaan laatu; esimerkiksi
 - ”...pitää arvoltaan olemattomana tilansa käytön kannalta...” tai
 - ”...on rakennuskelvotonta ilman suuria kustannuksia ja otettava huomioon arvioinnissa. Muu osa kiinteistön vesijätöstä on luokiteltava joutomaaksi...”

on toimitusinsinöörin vastaus huomattavan myönteinen. Esimerkiksi ”toimitusmiehet ottavat lausunnon vesijätön laadusta huomioon harkitessaan lunastushintaa ja edellytyksiä, jotka kuitenkin päätetään viran puolesta” tai ”mielipide lunastushinnan määräytymisestä, vesijätön käyttömahdollisuuksista ja toimituskustannusten osittelusta otetaan huomioon päätöksiä harkittaessa”. (Hämeen maanmittauslaitoksen pöytäkirja 2004-112388.)

Toimitusmiesten lausunnot eivät siis näyttäisi olevan samanlaisia keskenään samantapaisiin tapauksiin. Siinä missä yhden vaatimukseen vastataan, että mielipide otetaan huomioon, on toiselle todettu, että asia kuuluu täysin toimitusmiesten harkintaan. Esimerkiksi ”lunastuskorvauksen määrä ei viimekädessä riipu asianosaisten vaatimuksista vaan siitä minkä toimitusmiehet katsovan olevan käypä hinta vesijätöstä ja siis täysi korvaus osakaskunnan menetyksestä”. Maanmittauslaitoksen mukaan asianosaisia kuullaan prosessissa, lain mukaan ”puhevaltaa kiinteistötoimituksessa käyttää se, jolla on lainhuuto tai joka omistajana hallitsee kiinteistöä tai aluetta” (KML

3:18 §). Asetuksessa on ilmaistu asian käsittelystä tarkempi säännös, jonka mukaan ensimmäisessä kokouksessa toimitusinsinöörin on mm. tiedusteltava asianosaisten mielipiteitä käsiteltävänä olevasta asiasta ja varattava asianosaisille, jos heillä on oikeus sopia asiasta, tilaisuus neuvotella siitä keskenään (KMA 4:41 §).

Asianosaisen kuuleminen vesijätön lunastuksen kaltaisessa hallintomenettelyssä korostaa ennakkollista oikeussuojaa. Kulla (2012, 239 – 240) lainaa perustuslain 21 §:ä, jonka mukaan asianosaisen kuuleminen on hyvän hallinnon keskeinen tae. Kuuleminen on oikeussuojaa, jonka yhteydessä asianosaisella on tilaisuus varmistua tai asettaa kyseenalaiseksi toimenpiteen perusteet ja lainmukaisuus. Se on vasta toissijaisesti viranomaisen keino hankkia selvitystä. Toimitusmiehet ovat edellä kuvatuissa vastineissaan hyödyntäneet lain heille suomaa oikeutusta hylätä vaatimus perusteetomana, tai hyväksyä vaatimus siltä osin, kuin se ei koske toista asianosaista.

(HL 6:34 §.)

5.4 Kauppahintatutkimus

Tapauskohtaisten vastineitten lisäksi pöytäkirja sisältää selvitykset yleisperusteluista lunastuksen edellytyksistä, muodollisista edellytyksistä, laajuusedellytyksistä, tarkoituksenmukaisuusedellytyksistä, tilusvaihtoista ja lunastushinnoista sekä yleisesti että nimenomaisesti Hyömäen jakokunnan alueella kauppahintatutkimukseen perustuen. Riita on nimenomaan lunastushinnasta, joten tässä yhteydessä tarkastellaan ainoastaan sitä perustelua, joka koskee hinnoittelua.

Lähtökohtana toimitusinsinööri siteeraa KML 15:200 §:ä, jonka mukaan vesijätöstä on määrättävä luovuttajan täyttä menetystä vastaava korvaus (Hämeen maanmittauslaitoksen pöytäkirja 2004-112388). Arviointiperusteiden osalta KML:n valmisteluaineistossa todetaan, että saapuvilla olevien asianosaisten oikeutta sopia korvauksista olisi rajoitettava vain siltä osin kuin sopimus loukkaisi kolmannen, esimerkiksi pois-
sa olevan asianosaisen tai panttioikeuden haltijan oikeutta (HE 227/1994). Tällä ei kuitenkaan tarkoiteta asianomaisten oikeutta keskenään päättää lunastushinnasta, vaan se on edelleen toimitusmiesten viran puolesta tekemä määräys päätöksen anta-

misajankohdan hintatasoon perustuen. (Hämeen maanmittauslaitoksen pöytäkirja 2004-112388.)

Täyden korvauksen määräämisperusteiden arvioinnissa oikeuskäytäntöä ohjaa KKO:2000:38. Luovuttajan täyttä menetystä arvioitaessa kauppa-arvomenetelmällä huomioidaan alueen nykyisen käyttötavan lisäksi alueen vastainen käyttömahdollisuus lunastavan kiinteistön yhteydessä, mikäli sen voidaan katsoa vaikuttaneen alueen arvoon. Tästä johtuen lunastushinta rakennuspaikan kohdalla tulee arvioida neliötä kohden yhtä suureksi rakennuspaikan keskimääräisen neliöhinnan kanssa lunastuksen jälkeen. Myös maa- ja metsätalousmaahan lunastettaessa on vesijättöä arvioitava yhtenä kokonaisuutena, jos sitä voidaan sellaisenaan käyttää. Rantasijainnilla on toimitusinsinöörin mukaan virkistysarvoa siinäkin tapauksessa, että vesijätön vastainen maa on maa- ja metsätalousmaata. Erityiskäytössä olevaan maahan lunastettaessa kokonaisuus tulee arvioida samaan tapaan, kuin rakennuspaikan kohdalla. Esimerkkejä erityiskäytöstä ovat venevalkama tai uimaranta. (Hämeen maanmittauslaitoksen pöytäkirja 2004-112388.)

Kauppahintatutkimukseen huomioitiin Hauhon kunnassa tehdyt rakentamattomien järveen rajoittuvat rantarakennuspaikkaa koskevat kiinteistökaupat lukuun ottamatta sukulaiskauppoja. Edustavia kauppoja oli 24; edustavuus todettiin mm. ilmakuviista, kiinteistötoimitusten (esimerkiksi lohkomiset) toimitusinsinöörien haastatteluista ja kauppakirjoista. Epäedustaviksi todettiin esimerkiksi osittaiset lahjat, lisäalueet olemassa oleviin rakennuspaikkoihin, sekä sellaiset tontit, jotka eivät oikeasti olleet omarantaisia. Tutkimuksen perusteella voitiin todeta, että indeksillä korjattujen kokonaiskauppahintojen mediaani (keskiluku) on 113.750 euroa ja korjattu neliöhinta 23,33 euroa/m². Pinta-alan mediaani oli 3.800 m². Vertailun vuoksi voitiin myös todeta, että kuivan maan ja omarantaisen tontin hintaero on noin 100.000 euroa. (Hämeen maanmittauslaitoksen pöytäkirja 2004-112388.)

5.5 Lunastuskorvauksen määrääminen

Aikaisemmin 2000-luvulla toteutunut Niemikunnan lunastustoimitus päättyi lunastushintaan 3,70 euroa/m² (keskimäärin), vaihteluväli 3,03 euroa/m² - 5,38 euroa/m². Indeksikorotettuinkin hinnat jäävät alle 10 euroa/m². Kun asiaa tarkastellaan asianosaisten tasavertaisen kohtelun periaatteella, on tietysti oleellista, että laintulkinta on tapauksissa samanlaista, vaikka muutoin eroavaisuuksia onkin. Toimitusinsinööri kirjoittaa aineellisen totuuden periaatteesta. (Hämeen maanmittauslaitoksen pöytäkirja 2004-112388.) Kulla (2012, 207) vahvistaa, että viranomaisen on tunnettava käsiteltävän asian tosiasiallinen tausta eli ne seikat ja olosuhteet, joiden varassa se ratkaisee asian. Hallintomenettelyssä on aina pyrittävä lainmukaiseen ja tosiasioita vastaavaan eli aineellisesti oikeaan ratkaisuun.

Lunastuskorvauksen määrääminen on tässä tapauksessa riita-asia. KKO:n ennakkopäätökset ovat velvoittavia, kun taas aikaisemmat toimitusratkaisut ja jopa maa-oikeuden ratkaisut puolestaan lähinnä oikeuskirjallisuuteen verrattavia, sallittuja oikeuslähteitä. Perustuslaillinen oikeus saada perusteltu päätös toteutuu. Perustelu varmistaa, että asianosainen saa halutessaan tiedon sekä lopputuloksesta että sen perusteista. Perusteluita tarkastelemalla kyseinen henkilö voi arvioida päätöksen oikeellisuuden ja päätyä tarvittaessa hakemaan muutosta. Perustelemisselvollisuus estää osaltaan sen, että asiat ratkaistaan huolimattomasti tai pintapuolisesti valmisteltuina. Lisäksi perusteleminen auttaa viranomaista kontrolloimaan omaa toimintaansa. (Kulla 2012, 270; PL 2:21 §.)

Toimitusinsinööri päätyi siihen, että vahvasti velvoittava oikeussäännös, eli KML 15:200 §:n mukainen luovuttajan täyden menetyksen korvaus on tulkinnanvarainen ja jättää soveltajalle paljon harkintavaltaa. Hän nojaa KKO:n ennakkopäätökseen (KKO:2000:38), jossa on tarkempi oikeusohje siitä, miten käytännössä täysi korvaus vesijätöstä tulisi määrätä.

Husa & Pohjolainen (2014, 250 – 251) muotoilevat oikeusohjeeksi oikeussäännökset ja määräykset. Oikeusperustelu koostuu niistä oikeusohjeista, joita asian ratkaisussa on sovellettu. Käytännössä tämä tarkoittaa riittävän tarkkaa säännöksiin viittaamista. Vaikka lain pykälään tai momenttiin viittaamista voidaan sinänsä pitää riittävänä,

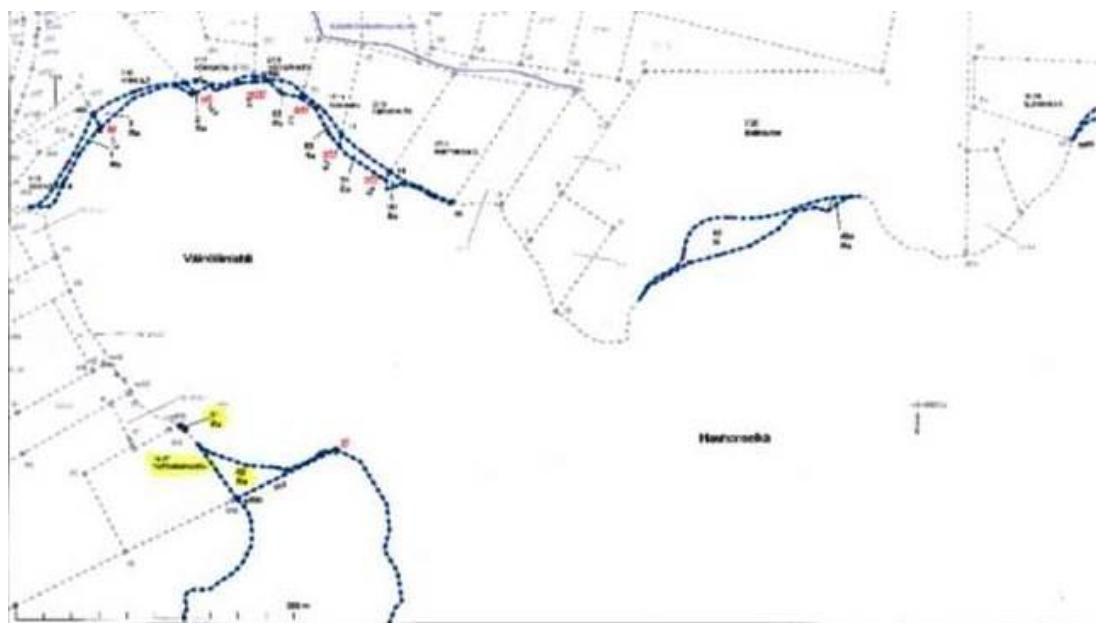
hallinnon legitimiteetin ja hyvän hallinnon periaatteen vaatimusten mukaista on myös jotenkin selvittää säännösten sisältöä, jotta asianosaiset ymmärtävät hallintopäätöksen sisällön ja perusteet. Erityisesti silloin, kun säännös on kovin tulkinnanvarainen tai poikkeuksellisen vaikeaselkoinen, ei pelkkä lyhyt säännösviittaus ole riittävä.

Rakennuspaikkaan liitettävän vesijätön arvioinnin perusteena on tontin keskimääräinen hinta rakentamattomana sen jälkeen, kun vesijätö on siihen liitetty. Kuten edellä on todettu, vesijätömaasta tulee lunastuksen jälkeen kovaa maata. Tähän perustuu myös pöytäkirjan toteamus: ”vesijätön hinta on yhtä suuri kuin rakennuspaikan keskimääräinen neliöhinta vesijätön lunastuksen jälkeen.” Rakentamattomien tonttien osalta alueen hinnat ovat vaihdelleet karkeasti ottaen 20 ja 40 euron välillä. Näin olle vesijätöjen hinnat rantatonttien edessä tulisi olla samassa tasossa. Erityisesti on mainittu, ettei vesijätön laatu missään paikassa ole erityisen huono, eikä yksittäinen vesijätömaa ole alaltaan erityisen suuri. Kiinteistönarvioinnista on mainittu yleisellä tasolla, että sijainnilla on erityinen vaikutus tontin arvoon; esimerkiksi alueen etäisyys keskuksesta, liikenneyhteydet, avautumisilmansuunta ja rannan laatu. Hauholla on yleisesti ottaen hyvä sijainti Hämeenlinnaan, Tampereelle ja Lahteen, vesistö on suuri ja tontit ovat suhteellisen pieniä. Sen sijaan vesijätön huono laatu vaikuttaa hintoihin vain vähän, ellei vesijätön ala ole suuri. (Hämeen maanmittauslaitoksen pöytäkirja 2004-112388.)

Edellä todettuun perustuen Hauhon Hyömäen kylän alueella sijaitsevat rakennuspaikkaan liitettävät vesijätömaat arvioidaan kolmeen hintakategoriaan;

- 20 euroa/m² eli alimpaan kategoriaan kuuluvat vesijätöt, jotka ovat huonompia rakennuspaikkoja; lahtien pohjukoihin vesijätöihin kerääntyy pehmeää vesijätöä. Myös yli 0,7 hehtaarin rakennuspaikat (vesijätön kanssa) kuuluvat halvimpaan kategoriaan.
- 30 euroa/m² eli ns. tavalliset tontit, joilla vesijätö ei ole erityisen pehmeää, eikä sitä ole erityisen paljon. Sijainti ei ole ihan lahtien pohjukassa, muttei myöskään ns. paraatipaikoilla. Koko alle 0,7 hehtaaria.
- 40 euroa/m² eli huippupaikat, joiden sijainti on erittäin hyvä, eikä vesijätöä ole paljon (yht. alle 0,5 hehtaaria lunastuksen jälkeen), eikä se ole erityisen pehmeää

Mielenkiintoisena yksityiskohtana todettakoon, että samalla alueella maa- ja metsätalousmaahan liitettävälle vesijättömaalle määrättiin lunastushinnaksi 1 tai 2 euroa/m². Erytysmaahan kohdalla lunastushinta on 15 euroa/m². Kuvan 4 kartalle on merkitty Tattarinranta, jonka naapurikiinteistö lunasti aivan samanlaista vesijättömaata, mutta vain 2 senttiä neliöltä koska sitä ei lunastettu rakennuspaikkaan. Lunastusten ohella Hyömäen alueella tehtiin myös tilusvaihto yhteisen vesijättöalueen ja yhden kiinteistön välillä. (Hämeen maanmittauslaitoksen pöytäkirja 2004-112388.)



Kuva 4. Hyömäen osakaskunnan lunastuskohteet Väinölänselällä (Maanmittauslaitos 2010)

Prosessin vieminen ensimmäisen vaiheen loppuun oli kestänyt yli 4½ vuotta, kun toimituksen loppukokous oli koolla 14. lokakuuta 2008. Toimitusinsinööri lopetti vesijätön lunastustoimituksen, ilmoitti saapuvilla oleville asianosaisille muutoshakuoikeudesta ja siitä, miten muutoksenhaussa on meneteltävä, sekä antoi valitusosituksen sitä pyytäneille KML 15:190 §:n mukaisesti. Tattarinrannan lunastettavaksi osuudeksi oli todettu yhteensä 923 m² neliöhinnaltaan 20 euroa, joten yhteissummaksi korvattavaa tuli 18.460 euroa. Tattarinrannan osuuslukumäärä on 0,03. Osuuslukumäärä määritellään pinta-alan perusteella, joten suurempien kiinteistöjen omistajat hyötyvät luonnollisesti eniten siinä tapauksessa, että osuuskunta päättää jakaa todennäköisesti satojen tuhansien eurojen lunastusrahat. Kaikkien suurimman

hyödyn keräävät kuitenkin niiden kiinteistöjen omistajat, joilla ei katsottu olevan velvoitetta lunastaa mitään. Lunastetun vesijättömaan arvo ei siis millään tavalla hyödytä osakasta siinä vaiheessa, kun osakaskunta jakaa varallisuutta. Selvää oli, että lunastustoimituksen päätöksestä valitetaan käräjäoikeuteen, näin ollen myös lunastusmaksun suorittaminen lykkääntyy. KML 15:203 § määrää, ettei korvausta tarvitse maksaa, jos maksuvelvollinen on valittanut korvauksesta - ellei korvauksensaaja aseta panttia.

Tattarinrannan osalta vaatimus käräjäoikeudelle sisälsi lunastushinnan laskemisen sille tasolle, jolla se oli toimituksen alkaessa. Tällöin maanmittausinsinöörin ilmoituksen mukaan lunastettavan vesijättömaan keskihinta oli 3,70 euroa/m² + 20 % indeksikorotus – siis korkeintaan 5 euroa/m². Kiinteistönomistaja Kämärin mukaan yli neljän vuoden toimitus oli kohtuuttoman pitkä ja johtui yksinomaan Hämeen maanmittaustoimistosta.

5.6 Käsittely käräjäoikeudessa maa- ja metsäoikeusasiassa

Prosessin 79 mukana ollutta valitti lunastustoimituksesta Hämeenlinnan käräjäoikeuteen. Istunto pidettiin 12. toukokuuta 2009. Oikeudelta haluttiin selvitys siitä, oliko Hyömäen jakokunnan vesijätön lunastustoimituksessa varattu asianosaisille riittävä mahdollisuus lausua, käydä keskustelua ja mahdollisesti pyrkiä kiinteistökohtaisesti sopimaan lunastuksen edellytyksistä, lunastettavan alueen laajuudesta sekä lunastushinnasta.

Kämärin vaatimus on kirjattu pöytäkirjaan kaksiosaisena:

1. Lunastushinta tulee alentaa 20 euroa/m²:stä korkeintaan tasolle 5 euroa/m²
2. Oikeudenkäyntikulut tulee korvata täysimääräisinä

Perusteluissa Kämäri on todennut seuraavaa:

”Lunastushinta tulee alentaa vuoden 2004 tasolle. Silloin toimitusinsinööri ilmoitti vesijättömaan keskihinnaksi 3,75 euroa/m² + indeksikorotus 20 %. Lunastustoimituksen viivästyminen johtui täysin Hämeen maanmittaustoimistosta. Lunastettavaksi määrätty vesijätö on käyttökeltvotonta ilman mittavaa maantäyttöä. Sen päällä on keväisin 25-20 cm vettä. Veden ollessa normaalikorkeudella alue on osittain veden

alla. Myös tila, jonka edessä vesijätö sijaitsee, on hyvin alavaa ja omin toimenpitein parannettua. Nyt myytäessä sen arvo ei varmasti olisi 20 euroa/m².”

Hyömäen yhteisalueen osakaskunta on vastustanut oikeudenkäyntikulujen korvausvaatimusta, koska myös se on vaatinut niiden alentamista eikä osakaskunta ole tavanomaisella tavalla valittajien vastapuoli. Muut valittajat perustelevat omia vaatimuksiaan mm. vetoamalla tasa-arvoiseen kohteluun muihin alueen vesijätölunastuksiin verraten, vesijätömaan laatua verrataan lähinnä joutomaahan, eikä lunastajien kantoja otettu päätöksenteossa mitenkään huomioon.

Päätöksessään 12.toukokuuta 2009 maa-oikeus toteaa, että sopimismahdollisuus pitäisi selvittää ainakin silloin, kun toisena osapuolena ja vesijätömaan luovuttajana on järjestäytynyt yhteisalueen osakaskunta, joka voisi pätevästi sopia asiasta muiden kiinteistönomistajien kanssa. Tällainen osakaskunta voi vapaaehtoisella kaupalla myydä vesijätömaata lisäalueeksi sen vieressä olevalle kiinteistönomistajalle. Silloin maanmittaustoimisto suorittaisi pelkästään lohkomistoimituksen ja vesijätömaan liittämisen toiseen kiinteistöön. KKO on ratkaisussaan 2007:57 korostanut kuulemisen ja kiinteistökohtaisten lunastusedellytysten selvittämisen tärkeyttä, palauttaen asian takaisin maanmittaustoimitukseen lunastuksen perusteiden selvittämiseksi. Maa-oikeus pitää asianosaisten samansuuntaisten kertomusten nojalla selvänä, että tässä vesijätön lunastustoimituksessa on tapahtunut kuulemisvirhe. Näin laajassa asiassa ei ole edes enemmän viivytyksen välttämiseksi tai kustannusten kannalta perusteltua, että maa-oikeus suorittaisi ensimmäisenä asteena asianosaisten kuulemisen ja asian käsittelyn lähes alusta alkaen. Muun muassa lunastushinnan ja kiinteistökohtaisten lunastusedellytysten ratkaiseminen voi oikeudenmukaisesti tapahtua vasta asianosaisten kuulemisen jälkeen maanmittaustoimiston tekemässä lunastustoimituksessa. Näin tehdyn ratkaisun asianosainen voi vielä saattaa valituksella maa-oikeuden arvioitavaksi. Tuomiolauselmanaan maa-oikeus kumosi toimitusmiesten päätöksen kokonaisuudessaan ja palautti asian takaisin Hämeen maanmittaustoimistoon, jonka tuli ottaa se omasta aloitteestaan uudelleen käsittelyyn ja huomioida palauttamisen syy menettelyssään. Oikeudenkäynnin kustannuksista maa-oikeus teki erikoisen päätöksen ja vapautti asianosaiset oikeudenkäyntimaksuista perustellen sillä, ettei maa-oikeus ratkaissut aineellisia kysymyksiä osaksikaan. (Hämeenlinnan käräjäoike-

us/Maaoykeuden päätös 09/2430.) Tuomio sai lainvoiman, kun kukaan ei valittanut määräajassa.

5.7 Toinen lunastustoimitus

Uusi käsittely aloitettiin kokouksella 28. heinäkuuta 2009. Läsä olivat asianosaisten lisäksi Hämeenlinnan kaupunginvaltuuston valitsemat kaksi uskottua miestä, uusi toimitusinsinööri ja hänen avustajanaan kartoittaja. Koska maaoykeuden päätöksen mukaisesti aikaisempi toimitus oli kokonaisuudessaan kumottu, tuli käsittely alkaa aivan alusta. Tämän työn kannalta tarkoituksenmukaisinta on käsitellä ainoastaan menettelyssä tehdyt muutokset aikaisempaan verrattuna.

Tässä toimituksessa huomio kiinnittyy ennen muuta rantaviivan määräytymiseen. Toimituksen aikaan voimassa olleen, sittemmin kumotun vesilain mukaan, rantaviiva on vesialueen rajana maata vastaan keskivedenkorkeuden mukaisesti. Jos vedenkorkeus muuttuu tai on muuttunut pysyvästi, määrätään sanottu raja muutoksen jälkeisten vedenkorkeuksien mukaan. (VL 264/1961 1:6 §) Vanha vesilaki on korvattu uudella, mutta tähän määritelmään ei ole tullut muutosta. Toimituspöytäkirjassa todetaan, että rantaviivan sijainti määritetään Vuolteen (järvialue) niskassa olevan vesiaseteikon mukaisesti. Vanhan rannan sijainti määritetään lähtökohtaisesti alueella tehdyn isojaon, sen täydennyksen (1887) ja uusjaon (1934) mukaisen maan ja veden välisen karttakuvauksen perusteella. Myös maastossa näkyvät vanhaa rantaa osoittavat rantavallit ja penkat huomioidaan. Uusi rantaviiva on siis keskiveden mukainen rantaviiva ja lunastettavaa vesijättöä on sen ja nykyisen rantaviivan välinen maaksi muuttunut entinen vesialue. (Hämeen maanmittaustoimisto MMLM/9744/33/2005).

Toimiakseen maaoykeuden edellyttämällä tavalla liitettiin uuteen toimitukseen asianosaisille suunnattu mielipidetiedustelu, myös omasta tilanteestaan oli erityisesti mainittu mahdollisuus lausua. Kartoittaja oli kokouksen jälkeen käytettävissä asianosaisten näkemysten ja katselmustoiveiden kirjaamiseen. Tarvittaessa luvattiin järjestää myös toinen katselmuskierros ja asianosaisiin piti olla yhteydessä. Hinnan määrittämisen suhteen huomionarvoinen yksityiskohta pöytäkirjasta sanatarkkana lainauksena: ”Naapurikylässä Vitsiälässä 1. heinäkuuta 2009 lopetussa toimituksessa nro

2008-264674 osakaskunta ja lunastaja päätyivät sopimushintaan 20 euroa/m². Lainauksesta huokuu kokonaan uudenlainen suhtautuminen toimitukseen, enää ei puhuta edellisen toimituksen aikaisesta ”toimitusmiesten katsomasta käyvästä hinnasta” tai todeta, että ”riita-asioissa toimitusmiehet toimivat enemmän tuomarien tapaan kuin hallintoviranomaisen tapaan”. Muutoinkin pöytäkirjan sävy on erilainen, asianomaisten näkemykset on kirjattu eri tavalla ja ”tuomarin rooli” on jätetty vähemmälle siitäkin huolimatta, että edelleen todetaan lain velvoittavan luovuttajan täyden korvauksen periaatteeseen. Osakaskunnan vastineessa vaadittiin lunastuskorvausten alentamista 50 %. (Hämeen maanmittaustoimisto MMLM/9744/33/2005).

Toimitusinsinööri oli todennut, että lunastusalueen määrittäminen perustuu keskiveden korkeuteen, se määritellään kaavalla $N60+84,22$ m. Kyseessä on geodeettinen korkeusjärjestelmä, joka ottaa maankohoamisen huomioon. Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusihteeri kirjoittaa, että käytetty keskivedenkorkeus vesijätön lunastustoimituksissa pohjautuu Ympäristökeskuksen sivuilta löytyvään pitkäaikaisen seurannan mittauksiin keskivedenkorkeudesta sekä päiväkohtaisiin mittauksiin. Esimerkiksi 11. huhtikuuta 2014 Vanajaveden vedenkorkeus on 70 cm keskimääräistä korkeammalla. (Haulos sähköposti 4.4.2014; Suomen ympäristökeskus 2014.)

Tässä toimituksessa kauppa-arvotutkimuksen tuloksena todettiin, että Hauhon hyvä sijainti sekä tieyhteyksien että Helsinki-etäisyyden suhteen nostaa hintatasoa kantahämäläiseen keskihintaan 18,67 euroa/m² nähden. Hauholainen rantarakennuspaikka maksoi keskimäärin 27,73 euroa/m². Myös vesijätön laatu luvattiin huomioida hinnoittelussa. Maanmittauslaitoksen toimituskäytäntö on, ettei päätöksiä tuoda ennakkoon esille, niin että päättäjien kanta olisi jo lukittu loppukokouksessa. Vesijätön lunastuskorvaus joka tapauksessa arvotetaan kovan maan vastaavaa hintaa alhaisemmaksi. Hintaan vaikuttavina tekijöinä huomioitiin:

- pohjan laatu ja rannan syvyysolosuhteet
- vesikasvillisuus
- maaperätyyppi
- arvopuusto
- rinneolosuhteet
- rannan avautumissuunnat

- vesistön koko
- maantieteellinen sijainti ja tieolosuhteet
- palvelujen sijainti ja muut yleiset tekijät sekä
- samalla vesistöalueella aikaisemmat lainvoiman saaneet hinnat

Lunastavan tilan omistajan rannassa mahdollisesti tekemiä parannustöitä ei ole otettu huomioon hintaa korottavina tekijöinä. Toimitusmiesten hinnoitteluratkaisuun oli lisäksi huomioitu huomattava hinnanero vesijättöä maa- ja metsätalousmaahan tai rakennuspaikkaan lunastettaessa.

Vesijätön mittaus perustuu GPS-tekniikkaan, joten kiinteistöjen vanhat rajat tulevat samalla tarkastettua. Lisäksi on todettu, että rakennuspaikan maksimikokona on 2 hehtaaria maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston mukaan. Toimitusinsinöörin tarkistusmittaukset tehtiin myös alueilla, joissa siitä oli tullut huomautettavaa. Sama asemakaava-alueen minimikoko on laissa, sitä tiukempiakin säännöksiä voi olla kunnan rakennusjärjestyksessä. (MRL 17:116 §).

Kiinteistötoimituksen lopputulos on, että Tattarinranta-nimisen kiinteistön omistaja on lunastusvelvollinen yhteensä 923 m² vesijättömaasta hintaan 13 euroa/m². Hinta on 35 % alhaisempi verrattuna ensimmäiseen kiinteistötoimitukseen. Hinta on keskimääräinen yksikköhinta rantarakennuspaikkojen osalta. Parempilaatuisten rantojen osalta hinnaksi tuli 17 euroa/m². Epäedulliset paikat puolestaan on lunastettava 3 – 5 euroa/m² hinnalla. Kyseiset maat ovat tällöin turverantoja ja soistuneita, erittäin matalia hienosedimenttirantoja. Maa- ja metsätalousmaiden keskimääräinen lunastushinta on 0,50 euroa/m². Suurten ja heikompirantaisten osalta 0,20 euroa/m², sen osalta hinta aleni 90 % ensimmäiseen toimitukseen verrattuna. Toimituskustannusten osalta Hyömäen osakaskunnan maksuosuudeksi päätettiin $\frac{3}{4}$ ja loppu $\frac{1}{4}$ lunastavien tilojen kesken tasan jaettavaksi. Tattarinrannan kohdalla kiinteistötoimitus päättyi 30. heinäkuuta 2010 maksettuun lunastusmaksuun 11.999 euroa.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Mikä ei ole oikeus ja kohtuus, ei saata olla lakikaan (Olaus Petrin tuomarinohjeet 1530)

Tattarinranta on laajentunut 923 m². Aikaisemminkin omarantainen tontti on saanut uutta omaa rantaa, joka on luokiteltu rakennusalueeksi. Sitä se ei kuitenkaan ole, ei kiinteistötoimituksella kovaksi maaksi muuttuneen maan laadun takia, eikä senkään takia, ettei Hämeenlinnan rakennusjärjestys salli rantarakentamista alle 25 metrin päähän rannasta. Kiinteistön omistaja ei lähtökohtaisesti vastustanut lunastusta, koska uskoi toimituksen olevan sekä kestonsa, että lopputuloksen suhteen kohtuullinen, olihan toimitusinsinöörikin todennut aloitusvuonna 2004 lunastettavan vesijätön keskihinnaksi 3,75 euroa/m².

Peltola & Hiironen (2007, 45) kirjoittavat, että oikeuskäytännön perusteella on selvää, että vesijätön arvioinnissa on huomioitava sen nykyisen käyttötarkoituksen lisäksi myös vastainen käyttötarkoitus, esimerkiksi osana lomatonttia. Arviointikäytäntö on osoittanut, että ison tai laadultaan huonon vesijätön lunastaminen - erityisesti tilanteissa, joissa kiinteistöstä ei muodostu omarantaista - on muodostunut arvoltaan noin 60 % lunastuksessa muodostuvan tontin yksikköhintaa alhaisemmaksi. Muuhun käyttöön kuin lomatontiksi tai tontin lisäalueeksi ostetut vesijätöt ovat kauppahintatutkimuksen mukaan olleet halpoja.

Tässä tapauksessa vesijättömaa on tontin lisäalue, joka ilman täyttämistä ei ole käytökelpoista. Naapuritontilla on aivan samanlaista veden vallassa olevaa kaislikkoa, joka on kuitenkin maa- ja metsätalousmaahan rajoittuvana aivan eri hintaluokkaa, vain 0,20 euroa/m². Miten samanlainen maa, kokolailla samanlaisella sijainnilla voi olla teoreettisesta käyttötarkoituksesta riippuen 65-kertaisesti kalliimpaa? Tästä on syytä tehdä pikimmiten se johtopäätös, että vesijättömaa on järkevää lunastamisen sijaan ostaa vesialueen omistajalta ja toimittaa normaali lohkomistoimitus. Tällöin myös hinta määräytyy osapuolten kesken ilman viranomaismääräystä. Tähän maa-oikeuskin päätyi todetessaan: ”kun toisena osapuolena ja vesijättömaan luovuttajana on järjestäytynyt yhteisalueen osakaskunta voi se myydä vapaaehtoisella kaupalla

vesijättömaata lisäalueeksi kiinteistönomistajalle.” Aulis Tenkanen kirjoittaa Maan- käyttö-lehden numerossa 1/2008 markkinapohjaisesta korvausarvioinnista ja toteaa, että sen suhteen on pakko turvautua jonkinlaisiin kohtuusharkintamenetelmiin. Niiden avulla voi työstää erilaisia korvausehdotuksia, mutta lopputuloksesta olisi paras- ta asianosaisten sopia.

Toimitusinsinööri (henkilökohtainen tiedonanto 9.4.2014) toteaa, että usein osakas- kunnat ovat haluttomia määrittelemään hintaa vesijättömaalle ja siksi päätyvät lunas- tusmenettelyyn. Kauppahintatutkimukset ovat kuitenkin kaikkien saatavilla, ja ovat- han kiinteistöjen omistajat useimmiten jossain vaiheessa neuvotelleet hinnoista osta- essaan kiinteistöä – miksi tilanne olisi yhtään sen vaativampi, kun ostokohteena on useimmiten ilman erityistoimia käyttökelvoton vesijättömaa? Taas kerran voidaan tehdä johtopäätös, ettei vesijättömaa-asiaa kannata jättää vain viranomaisen hoidetta- vaksi – omaa osaamista ja laintuntemusta tarvitaan.

Kaikkea lakia on äyllä käytettävä, sillä suurin oikeus on suurin vääräys, ja oikeu- dessa pitää olla armo mukana (Olaus Petrin tuomarinohjeet 1530)

Hauhon lunastustoimituksen toimitusinsinööri kirjoittaa, että hallinnollisiin asioihin liittyy yleistä etua, jota hallintoviranomainen vahtii samalla, kun päättää voiko suos- tua yksityisen tahon pyytämään lupaan. Menettelylliset perusoikeudet velvoittavat toimitusmiehiä prosessissa asianosaisten esittämien asioiden lisäksi siltä osin, että asioita on hoidettava myös viran puolesta. Mikäli asianosainen ei anna asiaan vaikut- tavaa selvitystä omasta aloitteestaan eikä myöskään viranomaisen varattua siihen mahdollisuuden kuulemisen yhteydessä, laiminlyönti jää yleensä asianosaisen vahin- goksi. Kuitenkin viranomaisen on myös tällaisessa tilanteessa ennen asian ratkaise- mista tutkittava tarve ja mahdollisuudet hankkia tiedossa oleva selvitys viran puoles- ta. Tällöin olisi otettava huomioon asian laatu, asianosaisen kanta selvityksen hank- kimiseen ja se, minkälaiset edellytykset asianosaisella on hoitaa pätevästi asian- sa. (Kulla 2012, 213.)

Vaikka päinvastaista voisi joskus luulla, on viranomaisenkin vain ihminen. Selvitys- ten hankkiminen ja tarvekartoitus harvoin osuu yksin asianosaisen ajatusten kanssa,

jos ei jälkimmäinen ole asiassa aktiivinen. Siinä missä rikosasiassa selvittäminen jää yksinomaan viranomaiselle, on lunastuksen kaltaisessa asiassa asianomaisen syytä edesauttaa suotuisaa lopputulosta ja omaa intressiään paitsi osallistumalla, mutta myös perehtymällä. Hyömäen osuuskunnan ensimmäisessä lunastustoimituksessa toimitusinsinööri melkeinpä käveli passiivisten tai tietämättömyytensä osoittaneiden asianomistajien ylitse. Vähintä on, että asianosainen osallistuu toimituskokoukseen. Asianosaisten kannalta katsottuna kokousmenettely antaa heille mahdollisuuden suulliseen asioiden esittämiseen ja välittömään toimituksessa käsiteltävien asioiden seuraamiseen (HE 227/1994).

Hyvä ja älykäs tuomari on parempi kuin hyvä laki, sillä hän voipi asetella kaikki kohtuuden mukaan. Mutta missä paha ja väärä tuomari on, siinä ei auta hyvä laki mitään, sillä hän vääntää ja vääristelee sitä oman mielensä mukaan. (Olaus Petrin tuomarinohjeet 1530)

Lakiin on kirjattu toimitusmiehen kelpoisuudesta, että hänen tulee olla maanmittauslaitoksen virkasuhteessa oleva, tehtävään soveltuvan maanmittauksen tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri, ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko, tai kunnan kiinteistöinsinööri ja kuntaan virkasuhteessa oleva edellä tarkoitetun tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko. Lisäksi tehtävään ehdottomasti tarvitaan riittävä perehtyneisyys lunastusasioihin. On helppoa kuvitella myös sellainen tilanne, jossa maanomistajat yrittävät viedä toimitusta haluamallaan tavalla omaksi edukseen – ei ole vähätelystä sanoa, että toimitusmies todella on eräänlainen tuomari. Erityistä kuitenkin on, ettei lunastusasiassa välttämättä ole keskenään eri mieltä olevia osapuolia. Hauhon tapauksessakin osakaskunta koostuu kokolaila samoista ihmisistä, joita lunastus koski. Kohtuuden määrittelyssä toimitusinsinöörin tulisi huomioida aineiston perusteella enemmänkin osapuolten näkemyksiä – valtiohan ei ole edes edunsaajana, ellei sitten 4 % varainsiirtoveron tuottoa ja toimitusmaksuja oteta huomioon. (KML 2:5 §; Hollo 2006, 364.)

Tähän opinnäytetyöhön oli käytettävissä Hyömäen osuuskunnan lunastustoimituksen lisäksi yhdeksän muuta lunastustoimitusta eri puolilla Kanta-Hämeen maakuntaa

vuosilta 1997-2010. Kaikki tutkitut tapaukset päätyivät varsin kohtuullisiin lunastuskorvauksiin, joissa rakennuspaikkaankin lunastettaessa vesijätön laadulla oli oleellinen vaikutus korvaussummaan. Yllättävää oli, että tutkituissa tapauksissa asianomaiset pääsääntöisesti jättivät hinnan toimitusmiesten arvioitavaksi, mutta silti ratkaisu oli heidän kannaltaan kohtuullinen. Taulukon 2 perusteella asianosaisia on kuultu ja se myös ratkaisussa näkyy. Siitäkin huolimatta, että vesijätö on lunastettu rakennuspaikkaan, ei hinta ole noussut lähellekään Hyömäen lunastuskorvauksia – eivätkä taulukkoon kirjatut tapaukset sijaitse syrjäisellä, harvaan asutulla maaseudulla huonojen yhteyksien takana.

Taulukko 2. Vesijätön lunastuskorvauksia Kanta-Hämeessä 2007-2010 (Maanmittauslaitos).

vuosi	alue	laatu	hakijan esitys lunastushinnasta	määrätty lunastushinta
1997	Lammin Kuohijärvi	maa- ja metsätalousmaa	5 markkaa/m ²	5 markkaa/m ²
1999	Hattulan Vuohiniemi	ei mainittu	3 markkaa/m ²	3 markkaa/m ²
2000	Hauhon Alvettula	maa- ja metsätalousmaa, rakennuspaikka	-	0,67 – 3,36 euroa/m ²
2004	Lammin Lieso	rakentamaton rak.paikka	6 euroa/m ²	6 euroa/m ²
2006	Rengon Luolaja	kaavoittamaton lomatontti	-	5 euroa/m ²
2006	Tuuloksen Jutila	rakennuspaikka	-	4 euroa/m ²
2006	Hattulan Pelkola	rakennuspaikka	-	4 euroa/m ²
2008	Rengon Järviöinen	rakennuspaikka	-	6 euroa/m ²
2010	Hattulan Vuohiniemi	rakennuspaikka	3 euroa/m ²	3 euroa/m ²

Se tekee lakia vastaan, joka tekee lain tarkoitusta vastaan, vaikka hän näyttäisikin tekevän lain sanain mukaan (Olaus Petrin tuomarinohjeet 1530)

Oikeusvarmuudella tarkoitetaan julkisen päätöksenteon lainmukaisuutta, ennakoitavuutta ja valvottavuutta. Se suojaa yksilöä ja tämän oikeuksia ennen muuta lakiin perustumatonta, mielivaltaista, yllättävää ja sisällöllisesti lainvastaista päätöksentekoa vastaan. Sisällöllisesti tämä tarkoittaa sitä, että yksilön luottamus oikeudellisen

päätöksenteon lainmukaisuuteen on suojattu; oikeusjärjestykseen perustuvat oikeutetut odotukset otetaan huomioon. (Mäenpää 2007, 1 – 2.)

Tässä työssä esitetyn aineiston perusteella Hyömäen lunastukseen valmistautunut osakas olisi voinut hyvinkin kuvitella, että oma toimitus etenee viivytyksittä ja päättyy kohtuulliseen ja ennakoitavaan lopputulokseen. Maa-oikeuden määräämän toisen käsittelyn jälkeen on tilanne toki hieman parantunut, mutta ei edelleenkään täytä asianomistajan oikeutettuja odotuksia oikeusvarmuudesta. Jopa kiinteistönmuodostamislain valmisteluaineistossa todetaan, että toimitusmenettelyä koskevien säännösten tarkoituksena on ohjata toimituksen suorittamista siten, että toimituksessa noudatetaan ennalta määrättyä menettelyä. (HE 227/1994.)

Hallituksen esityksessä on korvauksen määräämisperusteena mainittu arvioitavan omaisuuden kaupp-arvo, tuottoarvo taikka omaisuuden pannut kustannukset. Mutta. Vaikka toimitusmiesten olisi otettava tutkittavaksi ja ratkaistavaksi korvauskysymykset viran puolesta, tulisi kiinteistötoimituksissa kuitenkin korvauksen määrän ja muiden korvaukseen liittyvien kysymysten suhteen noudattaa yleistä sopimusvapauden periaatetta. Näin ollen asianosaisten oikeutta sopia korvauksista olisi rajoitettava vain siltä osin kuin sopimus loukkaisi kolmannen, esimerkiksi poissa olevan asianosaisten tai panttioikeuden haltijan oikeutta. (HE 227/1994)

Arviointikäytänteet ovat myös muualla maassa eriytyneet ja korkeinta oikeutta kaivataan suunnannäyttäjäksi. Hiiranen (2010, 5 - 9) kirjoittaa, että vesijätön arvioinnissa on kyse ei-markkinaperusteisen arvon määrittämisestä. Riippuen toimitusinsinöörin edustamasta koulukunnasta, eri puolilla Suomea vesijätö on joko yksikköhinnaltaan samansuuruinen muodostuvan kiinteistön kanssa, yli puolet edellä mainittua halvempi tai joutomaata. Ei ole ihme, että noin 10 % vesijätön lunastustoimituksista päättyy maa-oikeuteen. Edelleen korkeimpaan oikeuteen päättyy jopa 34 % maa-oikeudessa olleista ratkaisuksista.

Kiinteistönomistaja Kämäri peräänkuuluttaa mielipidekirjoituksessaan kansalaisten tasa-arvoista kohtelua (Kämäri 2010, 4). Hiirasen tutkimus todistaa, ettei laki ole kaikille sama, vaan riippuu toimitusinsinöörin edustamasta koulukunnasta. KML kaipaakin näiltä osin uudistusta. Sitä ennen vesijätö oman rannan edustalla on syytä

hoitaa vapaan kaupan periaattein, jolloin hinta määräytyy vain ostajan ja myyjän keskinäisen sopimuksen perusteella. Ei toimitusinsinööriä, ei aikaa vievää lunastusmenettelyä, ei yllätystä lunastushintaan. Sen sijaan normaali, määrämuotoinen kauppakirja, varainsiirtovero 4 %, tavanomainen lainhuuto ja vesijättömaa saa uuden omistajan. Kohtuullisella ajan-, vaivan- ja rahankäytöllä.

Sovinto on aina riitelyä halvempaa ja nopeampaa. Hauhon prosessi vei myös ajallisesti kohtuuttomasti aikaa, eikä se silti Tattarinrannan osalta tuottanut haluttua lopputulosta. Lakia lopputulos toki noudattaa – luovuttaja sai täyden korvauksen. Sen sijaan lunastuskorvauksen perusteena käytetty vesijätön vastainen käyttötarkoitus - rakennusmaahan liitettäessä – jää teoreettiseksi. Vesijättöä onkin syytä lähestyä ensisijaisesti sopimistarkoituksessa. Mikäli lunastukseen päädytään, on asianosaisten oman etunsa puolesta varattava prosessiin aikaa – tässä työssä on esitetty perehtymiseen sopivaa aineistoa, jonka perusteella voi esittää oman, perustellun näkemyksensä. Kansalaisen oikeus tulla kuulluksi on ensimmäinen askel kohti oikeudenmukaista ratkaisua. Asiassa kuin asiassa.

LÄHTEET

Kirjallisuus

- Aitto-oja, S., Rautiainen, M., Alhainen, M., Svensberg, M., Väänänen, V-M., Nummi, P. & Nurmi, J. n.d. Riistakosteikko-opas. Metsästäjäin Keskusjärjestö. Viitattu 12.3.2014. <http://www3.lut.fi>
- Björilin, D. 2013. Landhöjning och fastighetsindelning längs havsstränderna. En jämförande studie kring lagstiftning och historik i Sverige och Finland.
- Haulos, P. 2014. Maanmittauslaitos. Keskiveden korkeus vesijätön lunastustoimituksissa. Vastaanottaja: Monna Alatalo. Lähetetty 4.4.2014. Viitattu 11.4.2014.
- Hiironen, J. 2010. Voitonjakomenetelmä vesijätön arvioinnissa. Viitattu 11.4.2014. <http://mts.fgi.fi>
- Hollo, E.J. 2009. Johdatus ympäristöoikeuteen. Helsinki: Talentum
- Hollo, E.J. 2009. Ympäristö ja oikeus. Helsinki: Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta
- Hollo, E.J. 2006. Maankäyttö- ja vesioikeus. Helsinki: Talentum
- Husa, J. & Pohjolainen, T. 2014. Julkisen vallan oikeudelliset perusteet – johdatus julkisoikeuteen. Suomen Laki. Viitattu 19.3.2014.
- Hämeen maanmittaustoimisto. 2004. Pöytäkirjat 2004-112388 (MMLm/9744/33/2005)
- Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys 2013.
- Hämäläinen, J. 2013. Rantaviiva kiinteistön rajana. Opinnäytetyö. Metropolia AMK.
- Ilmatieteen laitos. n.d. Ennustettu ilmastonmuutos Suomessa. Viitattu 22.1.2014 <http://www.ilmasto-opas.fi>
- Jarva, A. 2005. Rantojen maankäytön suunnittelu. 2005. Ympäristöministeriön ympäristöopas. Helsinki: Edita Prima Oy
- Kallbro, T. & Sjödin, E. n.d. Ersättning vid fastighetsreglering. Viitattu 20.2.2014. <http://kth.diva-portal.org>
- Karvinen, P. 2006. Tarvitaanko osittamisrajoituksia? Maankäyttö 2/2006. Viitattu 27.1.2014. <http://www.maankaytto.fi>
- Katina, E. 2006. Ranta-asemakaava kaavanlaatijan kannalta. Maankäyttö 3/2006. Viitattu 17.1.2014. <http://www.maankaytto.fi>

Kerimäen kunnan rakennusjärjestys 2001.

Koivurova, T. 2012. Johdatus kansainväliseen ympäristöoikeuteen. Helsinki: Tietosanoma

Kulla, H. 2012. Hallintomenettelyn perusteet. Suomen laki. Viitattu 31.3.2014.

Kuusiniemi, K., Ekroos, A., Kumpula, A. & Vihervuori, P. 2013. Ympäristöoikeus. Sanoma Pro Fokus. Viitattu 7.2.2014.

Kämäri, S. 2014. Henkilökohtainen tiedonanto 20.2.2014.

Kämäri, S. 2010. Mökkitontin omistajaa kohdellaan kaltoin vesijättömaan lunastuksessa. Hämeen Sanomat 27.7.2010.

Lahden Kaupunginmuseo. n.d. Vesijärvi. Viitattu 22.1.2014.
<http://www.lahdenmuseot.fi>

Lantmäteriet. n.d. Landhöjning. Viitattu 4.3.2014. <http://www.lantmateriet.se>

Markkula, M. 2013. Yksityistieoikeudet – ongelmakohtia maalla ja kaupungeissa. Esitys 22.3.2013. Maanmittauslaitos. Viitattu 27.3.2014. <http://www.kuopio.fi>

Maanmittauslaitos. n.d. Viitattu 18.1.2014. <http://www.maanmittauslaitos.fi>

Maanmittauslaitos. Toimitusmenettelyn käsikirja 2013. Viitattu 19.1.2014.
<http://www.maanmittauslaitos.fi/toimitusmenettelynkasikirja>

Marttunen, M., Nieminen, H., Keto, A., Suomalainen, M., Tarvainen, A., Moilanen, S. & Järvinen, E.J. 2004. Pirkanmaan keskeisten järvien kehittäminen. Viitattu 28.2.2014. <https://helda.helsinki.fi>

Ministry of Infrastructure and the Environment. 2013. Summary National Policy Strategy for Infrastructure and Spatial Planning. Making the Netherlands competitive, accessible, liveable and safe. Viitattu 2.3.2014. <http://www.government.nl>

Mäenpää, O. 2011. Eurooppalainen hallinto-oikeus. Suomen Laki. Viitattu 7.2.2014.

Mäenpää, O. 2007. Hallintoprosessioikeus. Sanomapros. Viitattu 11.4.2014.

Mäkinen, V. 2014. Toimitusinsinööri, Maanmittauslaitos. Hämeenlinna. Henkilökohtainen tiedonanto 9.4.2014.

Naturvårdsverket. 2010. Strand. Viitattu 5.3.2014. <http://www.naturvardsverket.se/>

Peltola, R. & Hiironen, J. 2007. Vesijätön arvo tontin lisäalueena. Maanmittauslaitos. Viitattu 21.8.2013. Saatavana: <http://mts.fgi.fi/>

Peltola, R. & Väänänen, J. 2005. Haja-asuntotontin kauppa-arvo. Maanmittauslaitoksen julkaisu nro 96.

Rijkswaterstaat. 2013. Delta Programme 2013. Working on the Delta. The road towards the Delta Decisions. Viitattu 22.1.2014. <http://www.government.nl>

- Rijkwaterstaat. 2011. Water Management in the Netherlands. Viitattu 25.3.2014. <http://www.rijkswaterstaat.nl>
- Rummukainen, A. 2013. Maankohoaminen ja sen vaikutukset Perämerellä. Lapin yliopisto. Viitattu 29.1.2014. <http://www.ulapland.fi>
- Schreuder, Y. 2001. The Polder Model in Dutch Economic and Environmental Planning. Bulletin of Science, Technology & Society. Viitattu 17.3.2014. <http://bst.sagepub.com>
- Suomen Kansallinen Geologian Komitea. n.d. Maankohoaminen ja vesistöjen muutokset. Viitattu 21.8.2013. Saatavana: <http://www.geologia.fi>
- Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto. 2013. Loma-asuntokauppa heräilee horroksesta. Tiedote 23.4.2013. Viitattu 26.1.2014. <http://www.skvl.fi>
- Suomen Metsäkeskus. 2012. Simpelejärven ja Kivijärven valuma-alueiden metsätalouden vesiensuojelu. Viitattu 17.3.2014. <http://www.metsakeskus.fi/>
- Suomen Ympäristökeskus. 2014. Vesistöennusteet. Viitattu 11.4.2014. <http://wwwi2.ymparisto.fi>
- Tenkanen, A. 2013. Vesijättöjen järjestelyistä Ruotsissa ja Suomessa. Viitattu 4.3.2014. <http://www.tenkanen.net>
- Tenkanen, A. 2008. Oikeudenmukainen hyödynjako järjestelyluontoisissa lunastuksissa. Maankäyttö 1/2008. Viitattu 18.2.2014. <http://www.maankaytto.fi>
- Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Suomen Laki. Viitattu 7.2.2014.
- Tepora, J., Karyiö, L., Koulu, R. & Wirilander, J. 2002. Kiinteistön käyttö ja luovutus. Viitattu 17.2.2014.
- Turun kaupunki. 2007. Asemakaavanmuutoksen selostus. Viitattu 7.2.2014. <http://www05.turku.fi>
- Unie van Waterschappen. 2010. Viitattu 25.3.2014. <http://english.uvw.nl>
- Uusitalo, R., Ekholm, P., Turtola, E., Pitkänen, H., Lehtonen, H., Granlund, K., Bäck, S., Puustinen, M., Räike, A., Lehtoranta, J., Rekolainen, S., Walls, M. & Kauppila, P. 2007. Maatalous Itämeren rehevöittäjänä. MTT. Viitattu 12.3.2014. <http://www.mtt.fi>
- Valtion ympäristöhallinto. n.d. Viitattu 21.8.2013. <http://www.ymparisto.fi/>
- Verohallinto. 2014. Vesijättöalue kiinteistöverotuksessa. Viitattu 27.1.2014. <http://www.vero.fi>
- Vilksa, P. 2013. Vesitilujärjestelyt ja vesialueiden käytön edistäminen. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 114. Viitattu 1.3.2014. <http://www.maanmittauslaitos.fi>

Ympäristöministeriö. 2013. Luonnon monimuotoisuus. Viitattu 23.1.2014.
<http://ym.fi>

Hallituksen esitykset

Hallituksen esitys HE 175/2003 kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistörekisterilain muuttamisesta

Hallituksen esitys HE 79/1996 luonnonsuojelulainsäädännön uudistamiseksi

Hallituksen esitys HE 227/1994 kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta

Hallituksen esitys HE 13/1979 laiksi eräistä vesitilusjärjestelyistä

Lainsäädäntö

Euroopan unioni. 2010. EU:n nitraattidirektiivi. Viitattu 12.3.2014.
<http://ec.europa.eu/environment/pubs/pdf/factsheets/nitrates/fi.pdf>

Fastighetsbildningslag 1970:988

Jakolaki 14.12.1951/604 – korvattu Kiinteistönmuodostamislain (12.4.1995/554)

Jordabalk 1970:994

Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

Laki eräistä vesitilusjärjestelyistä 11.1.1980/31

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 22.12.2005/1142

Maakaari 12.4.1995/540

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4

Vesilaki 27.5.2011/587

Vesilaki 19.5.1961/264 (kumottu)

Yhteisaluelaki 18.8.1989/758

Yleissopimus Reinin suojelusta. 1999. Euroopan yhteisö. Viitattu 12.3.2014.
<http://eur-lex.europa.eu>

Oikeustapaukset

KKO:1996:103

KKO:2000:38

KKO:2012:39

KKO:2013:22



MAANMITTAUSLAITOS

HAKEMUS
Maanmittaustoimitus

Tulosta

1 (2)

Maanmittaustoimiston nimi

Toimituslaji	<input type="checkbox"/> Yksitystietoimitus	<input type="checkbox"/> Kiinteistönmääritys (rajankäynti)	<input type="checkbox"/> Halkominen
	<input type="checkbox"/> Vesijätön lunastus	<input type="checkbox"/> Vapaaehtoinen tilusvaihto	
	<input type="checkbox"/> Muu toimitus	<input type="checkbox"/> Lohkominen omasta kiinteistöstä	

Toimituksen kohde	Kiinteistötunnus			
	Kunta	Kylä tai kaupunginosa tai kunnanosa	Rekisterinumero tai korttelivonitit	Kiinteistön nimi
Ehdotus toimituksen kokouspaikasta ja kokousajasta				

Apuhenkilöt ja työvälineet maastotöihin	<input type="checkbox"/> Haluan / Haluamme, että maanmittaustoimisto hankkii apuhenkilöt <input type="checkbox"/> Hankin itse apuhenkilöt <input type="checkbox"/> Haluan, että maanmittaustoimisto hankkii putkipyykit, tarvikkeet ja työvälineet <input type="checkbox"/> Hankin itse putkipyykit, tarvikkeet ja työvälineet
Lisätietoja, toimituksen tarkoitus ym.	

ALLEKIRJOITUKSET

	Paikka ja päivämäärä Hakijoiden allekirjotukset tai heidän valtuuttamansa asiamiehen allekirjoitus, nimikirjotukset selvennetään:
--	--

Maanmittaustoimisto täyttää	Saapunut	Toimituslaji	Hakemusnumero	Toimitusnumero

Ansökan

Jag/vi ansöker om följande lantmäteriförrättning:

Kommun	
Berörd fastighet	
Önskad åtgärd	<input type="checkbox"/> Avstyckning <input type="checkbox"/> <i>Styckningslätten ska befrias från inteckningar</i> <input type="checkbox"/> Fastighetsreglering <input type="checkbox"/> Fastighetsbestämning <input type="checkbox"/> Sammanläggning <input type="checkbox"/> Klyvning <input type="checkbox"/> Särskild gränsmärkning <input type="checkbox"/> Anläggningsförrättning <input type="checkbox"/> Ledningsförrättning <input type="checkbox"/> <i>Tredimensionell (3-D) fastighetsbildning</i> <input type="checkbox"/> <i>Frigörande av fastighetstillbehör</i> <input type="checkbox"/> <i>Sammanträde för att bilda samfällighetsförening</i> <input type="checkbox"/> Övrigt:
Beskrivning av önskad åtgärd	
Området ska användas till	<input type="checkbox"/> Helårsbostad <input type="checkbox"/> Fritidsbostad <input type="checkbox"/> Jord- och skogsbruk <input type="checkbox"/> Industri <input type="checkbox"/> Annat:
Handlingar som bifogas	<input type="checkbox"/> Bygglöv/förhandsbesked <input type="checkbox"/> Registreringsbevis <input type="checkbox"/> Förvärvstillstånd <input type="checkbox"/> Köpeavtal/Gåvoavtal etc <input type="checkbox"/> Kartskiss <input type="checkbox"/> Övrigt:
Förrättningskostnader	Kostnaderna för förrättningen ska betalas av:
Aktmottagare	Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till:
Värdeintyg	<input type="checkbox"/> Jag vill att Lantmäteriet dessutom upprättar värdeintyg för lagfart, som ska betalas av:
Sökande	
Datum	Datum
.....
Namnunderskrift Namnförtydligande	Namnunderskrift Namnförtydligande
Datum	Datum
.....
Namnunderskrift Namnförtydligande	Namnunderskrift Namnförtydligande

Var god vänd!