LAPIN AMK
Lapland University of Applied Sciences

VESIJÄTÖN HUOMIOIMINEN LOHKOMISESSA

Roivainen Hannele

Opinnäytetyö
Maanmittaustekniikka
Insinööri AMK

2023

LAPIN AMK
Lapland University of Applied Sciences

Opinnäytetyön tiivistelmä

Maanmittaustekniikka
Insinööri, AMK

Tekijä	Hannele Roivainen	Vuosi	2023
Ohjaaja(t)	Sami Porsanger, lehtori, Lapin ammattikorkeakoulu; Jouko Pensas, toimitusinsinööri, Maanmittauslaitos; Taavi Kivipelto, johtava asiantuntija, Maanmittauslaitos		
Toimeksiantaja	Maanmittauslaitos		
Työn nimi	Vesijätön huomioiminen lohkomisessa		
Sivu- ja liitesivumäärä	78 + 1		

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää muiden kiinteistötoimitusten, kuten lohkomisen vaikutusta vesijättöjen lunastusoikeuden säilymiseen, yksityisiin vesijättöihin liittyvää erityissääntelyä, rantarajan määrittelyä ja käymistä sekä Maanmittauslaitoksen ohjeistuksien ja lainsäädännön muutostarvetta. Lohkominen on yleisin Suomessa tehtävä kiinteistötoimitus, vesijätön lunastuksen ollessa kiinteistönmuodostamislain mukaisista lunastustoimituksista yleisin. Nykyinen kiinteistönmuodostamislaki jättää tulkinnanvaraiseksi minkälaisen kiinteistötoimituksen myötä vesijättö menettää vesijättöluonteensa ja lunastuskelpoisuutensa. Epäselvyyttä aiheuttaa lisäksi kiinteistönmuodostamislaissa oleva yksityisen vesijätön erityissääntely, jonka mukaan yksityisen vesijätön lunastusoikeus riippuu sekä vesijätön, että siihen rajoittuvan kiinteistön muodostumisajankohdasta.

Työ on laadittu yhteistyössä työn tilaajan kanssa ja työn tekemistä varten on ollut käytettävissä laajalti tilaajan aineistoa, kuten vanhoja kiinteistötoimituksia, toimitusmenettelyn käsikirja ja kiinteistörekisterin aineistot. Muuta työn tekemiseen käytettyä aineistoa on lainsäädäntö, oikeuskäytäntö sekä aiheeseen liittyvä kirjallisuus ja Janne-Ville Kinnusen pro-gradu tutkielma aiheesta Vesijätöt Suomen kiinteistönmuodostamisoikeudessa. Työtä varten on lisäksi haastateltu erilaisilla työtaustoilla olevia Maanmittauslaitoksen toimitusinsinöörejä usealta alueelta sekä rannikkoseudulta, että sisämaasta.

Työn lopputuloksena on nostettu esille vesijättöjen lunastusoikeuden menettämiseen liittyviä ongelmakohtia sekä vesijätön vesijättöluonteen menettämiseen, että yksityisen vesijätön erityissääntelyyn liittyen. Lisäksi on koottu yhteen rantarajan sijainnin selvittämisen ja käymisen merkitystä muun muassa rantakiinteistön omistajan ja kiinteistörekisterin luotettavuuden kannalta. Lopputuloksena todettiin muutos- ja kehitystarpeet Maanmittauslaitoksen ohjeituksiin sekä erityisesti voimassa olevaan lainsäädäntöön.

Avainsanat	lohkominen, vesijättö, vesijätön lunastusoikeus, rantaraja
Muita tietoja	Power Point -esitys ”Vesijätön huomioiminen lohkomisessa” 30.1.2023

LAPIN AMK
Lapland University of Applied Sciences

Abstract of Thesis

Degree Programme of Land Surveying
Bachelor of Engineering

Author	Hannele Roivainen	Year	2023
Supervisor	Sami Porsanger Lapland University of Applied Sciences		
Commissioned by	National Land Survey of Finland		
Subject of thesis	Reliction Area in Parcelling Out		
Number of pages	78 + 1		

The aim of this final year project was to bring to light how cadastral procedures affect the right to a purchase of a reliction area, the problems considering the special regulation of privately owned reliction area and the effects of falsely surveyed shore boundary line. A part of the project was also to solve the need for development on National Land Survey´s instructions and the current legislation. Parcelling out is the most common cadastral procedure in Finland and the purchase of a reliction area is the most common purchase procedure regulated by the Real Estate Formation Act.

This final year project was carried out in co-operation with National Land Survey of Finland. The main sources of information and background material were the material provided by National Land Survey, such as previous cadastral procedures and Land Information System in Finland, legislation, court orders and literature on the subject. During the project cadastral surveyors with various work background currently working across Finland, were interviewed.

As the main results of this final year project the effects of cadastral procedures on reliction areas and the problems and risks that might follow, were solved and gathered up. As a part of the final results the problems caused for example to the owners of waterfront properties and the reliability of land register by falsely surveyed shore boundary lines, were gathered up. Finally, suggestions on how to develop the existing National Land Survey´s instructions and particularly the current legislation, were made.

Key words	subdivision, reliction area, right to coercive purchase of a reliction area, shore borderline
Special remarks	Power Point presentation “Reliction area in land subdivision” January 30th 2023

SISÄLLYS

1 JOHDANTO 8
1.1 Työn lähtökohdat 8
1.2 Työn tilaaja 10
2 VESIJÄTTÖ 11
2.1 Vesijätöt yleisesti 11
2.2 Yksityinen vesijättö 12
2.3 Yhteinen vesijättö 13
2.4 Erillinen vesijättö 15
2.5 Vesijätön muuttuminen vanhaksi maaksi 18
3 LOHKOMINEN 20
3.1 Lohkominen yleisesti 20
3.2 Yhteisen alueen lohkominen 21
4 VESIJÄTÖN LUNASTAMINEN 23
4.1 Vesijätön lunastaminen yleisesti 23
4.2 Lunastamisen edellytykset 25
5 RAJANKÄYNTI 28
5.1 Rajankäynti yleisesti 28
5.2 Rantarajan määrittely ja käyminen 29
6 LOHKOMISEN VAIKUTUS VESIJÄTÖN LUNASTUSEDELLYTYKSIIN 32
6.1 Vesijättöjen lunastussäännösten historiaa 32
6.2 Yksityiseen vesijättöön rajoittuva määräala 33
6.3 Vesialuetta tai vesijättöä sisältävä määräala 38
6.3.1 Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä 39
6.3.2 Lainsäädännön väärinkäyttö 42
7 RANTARAJAN VIRHEELLINEN MÄÄRITTELY JA KÄYMINEN 45
7.1 Vesijätön virheellinen lukeminen osaksi lohkokiinteistöä 45
7.2 Kiinteistötoimituksessa tapahtuneen virheen korjaaminen 46

8 TOIMITUSINSINÖÖRIEN HAASTATTELUT 50

8.1 Lähtökohdat haastatteluille 50

8.2 Lohkomisen eroavaisuuksia ja erityispiirteitä 50

8.3 Tiedottaminen ja viranomaisasema 52

8.4 Yksityinen vesialue ja vesijättö, rantarajankäynti 53

8.5 Väärään paikkaan määritelty rantaraja ja asianosaisen oikeusturva ... 55

8.6 Ohjeistuksien ja lainsäädännön muutostarpeet 57

9 JOHTOPÄÄTÖKSET 60

9.1 Mitä lohkomisessa tulee ottaa huomioon, kun määräala rajoittuu vesijättöön? 60

9.2 Mitä lohkomisessa tulee ottaa huomioon, kun määräalaan sisältyy vesialuetta ja vesijättöä? 62

9.3 Milloin voidaan lunastaa yksityistä vesijättöä rantakiinteistöön? 64

9.4 Voidaanko menettelyä ja ohjeistusta kehittää? 66

9.4.1 Rantarajankäynti lohkomisen yhteydessä 66

9.4.2 Lunastusoikeuden menettämisestä tiedottaminen 67

9.5 Onko lainsääsäädäntöä syytä muuttaa? 69

10 YHTEENVETO 72

LÄHTEET 73

LIITTEET 78

ALKUSANAT

Haluan kiittää Maanmittauslaitosta mielenkiintoisesta opinnäytetyön aiheesta ja mahdollisuudesta opinnäytetyön tekemiseen. Erityisesti haluan kiittää Maanmittauslaitokselta ohjaajiani toimitusinsinööri Jouko Pensasta ja johtava asiantuntija Taavi Kivipeltoa. Suuret kiitokset myös kaikille Maanmittauslaitokselta opinnäytetyön tekemistä varten tehtyihin haastatteluihin osallistuneille ja muutoin työn tekemisessä avustaneille. Lisäksi kiitokset kuuluvat kaikille Lapin ammattikorkeakoulun puolesta työn ohjaamiseen osallistuneille.

Kuopiossa 12.2.2023

Hannele Roivainen

KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

HE	Hallituksen esitys Eduskunnalle
HL	Hallintolaki 6.6.2003/434
JL	Jakolaki 14.12.1951/604 (kumottu)
KKO	Korkein oikeus
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189
KO	Käräjäoikeus
KRL	Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392
YhtAl	Yhteisaluelaki 18.8.1989/758
VL	Vesilaki 27.5.2011/587

1 JOHDANTO

1.1 Työn lähtökohdat

Lohkominen on yleisin Suomessa tehtävä maanmittaustoimitus. Vuoden 2021 tilastotietojen mukaan Maanmittauslaitokseen tuli vireille lähes 19 500 maanmittaustoimitusta, joista vajaa 14 500 oli lohkomistoimituksia. Kiinteistönmuodostamislain mukaisia lunastustoimituksia tuli vireille vuonna 2021 reilu 900 kappaletta, joista suurin osa oli vesijätön lunastuksia. (Maanmittauslaitos 2021). Yksinkertaisimmillaan sekä lohkominen, että vesijätön lunastus voivat olla selkeitä ja suoraviivaisia toimituksia. Vesialueen ja erityisesti vesijätön sekä vesijättöön rajoittuvan kiinteistön lohkomisessa tulee kuitenkin otettavaksi huomioon vesijättöjen aiheuttamia erityispiirteitä. Toisaalta lohkomisessa tapahtuvalla kiinteistönmuodostamisella voi olla huomattavia vaikutuksia vesijätön lunastusoikeuteen. Vesialueet ja vesijätöt voivat olla joko usean kiinteistön yhdessä omistamia yhteisiä alueita tai yksityisessä omistuksessa olevia yksityisiä alueita. Vesijättöjä on yksityisen ja yhteisen vesijätön lisäksi myös erillisiä vesijättöjä. Eri vesijättötyypit ovat kiinteistönmuodostamisoikeudellisesti erilaisessa asemassa. Oma lukunsa on vesijätön lunastaminen ja vesijätölle laissa asetetut lunastamisedellytykset. Nykyään vesijätön lunastaminen tehdään vesijätön lunastamistoimituksessa voimassa olevan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaisesti. Lainsäädäntö on kuitenkin aikojen saatossa vaihdellut niin piirirajojen määrittelyn, kuin vesialueiden ja vesijättöjen jakamiseen ja lunastamiseen liittyen. Erityisesti vesijätön lunastusoikeuden säilymiseen ja rantarajan määrittelyyn liittyvän lainsäädännön vaihtelu näkyy osittain myös tämän päivän kiinteistöjärjestelmässä.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää miten vesijättö ja vesialue tulisi huomioida lohkomistoimituksessa ja miten lohkomistoimitus voi vaikuttaa vesijätön lunastusoikeuteen. Tässä työssä tarkastellaan kiinteistötoimituksen vaikutuksia vesijätön lunastusoikeuteen erityisesti lohkomisen näkökulmasta, vaikka sama vaikutus voi olla muillakin kiinteistötoimituksilla, kuten halkomisella. Lisäksi käsitellään vesijättöä ja vesialuetta lohkomistoimituksen kohteena. Käsiteltävänä ovat tilanteet, joissa lohkottavaan määräalaan sisältyy vesijättöä, lohkottava määräala on kokonaisuudessaan vesijättöä ja/tai vesialuetta sekä tilanteet, joissa

lohkottava määräala rajoittuu vesijättöön. Erityisesti tässä opinnäytetyössä selvitetään tilanteita liittyen yksityiseen vesijättöön sekä vesijätön vesijättöluonteen menettämiseen eli siihen, milloin vesijättö menettää lunastuskelpoisuutensa. Lohkomistoimitukseen liittyvä vesijättö voi vaikeuttaa lohkomistoimituksen suorittamista eivätkä vesijätön erityispiirteet ole välttämättä tiedossa tai niitä ei osata ottaa lohkomistoimituksissa riittävällä tavalla huomioon. Tästä johtuen lohkomistoimitusten yhteydessä on mahdollista tapahtua myös virheitä ja seurauksena voi olla esimerkiksi vesijätön lunastusoikeuden menettäminen tahattomasti. Toimituksissa tapahtuneiden virheiden selvittäminen ja korjaaminen vaatii resursseja ja aiheuttaa lisäksi hankaluutta myös asiakkaalle. Toimitusmenettelyn selkeyttämiseksi ja virheiden välttämiseksi Maanmittauslaitoksessa on katsottu tarpeelliseksi selvittää tällaisiin toimituksiin liittyviä ”sudenkuoppia” sekä kartoittaa ohjeistuksien, menettelyjen ja lainsäädännön päivitystarvetta.

Tässä työssä avataan ensin lyhyesti vesijätön käsitettä ja erilaisia vesijättötyyppejä, lohkomistoimitusta sekä vesijätön lunastamista. Työssä käydään läpi yleisesti rajankäyntiä sekä erityisesti rantarajankäyntiä ja rantarajan määrittelyä. Rantarajan määrittelyyn liittyen selvitetään tilanteita, joissa rantakiinteistöjen lohkomisissa rantaraja on määritelty virheellisesti vesijätön puolelle ja vesijättöä on luettu kuuluvaksi lohkottavaan kiinteistöön. Lisäksi tarkastellaan lainsäädännön historiaa rantarajan määrittelyn sekä vesijättöjen ja niiden lunastamisen osalta, koska nykyhetken ymmärtäminen vaatii myös historian ymmärtämistä. Tätä opinnäytetyötä on lähdetty tekemään työn tutkimussuunnitelmassa esitettyjen tutkimuskysymysten kautta. Työn lopputuloksena on tarkoituksena pyrkiä vastaamaan alla oleviin tutkimuskysymyksiin.

1. Mitä lohkomisessa tulee ottaa huomioon, kun määräala rajoittuu vesijättöön?
2. Mitä lohkomisessa tulee ottaa huomioon, kun määräalaan sisältyy vesialuetta ja vesijättöä?
3. Milloin voidaan lunastaa yksityistä vesijättöä rantakiinteistöön?
4. Voidaanko menettelyä ja ohjeistusta kehittää?
5. Onko lainsääsäädäntöä syytä muuttaa?

1.2 Työn tilaaja

Maanmittauslaitos on maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalalle kuuluva valtion virasto. Maanmittauslaitoksen historia ulottuu yli 200 vuoden taakse Suomen suuriruhtinaskuntaan vuonna 1812 perustettuun Maanmittauskonttoriin. Tänä päivänä Maanmittauslaitos työllistää 36:lla paikkakunnalla noin 1700 työntekijää. Maanmittauslaitoksen toiminta ja tehtävät on säännelty lainsäädännöllä. Maanmittauslaitoksen perustehtävät on säädetty laissa Maanmittauslaitoksesta 1025/2018 sekä tarkemmin Maanmittauslaitoksen työjärjestyksessä 154/2021. Maanmittauslaitoksen tehtäviin kuuluu erilaisten maanmittaustoimitusten tekeminen ja kartta-aineistojen tuottaminen sekä niiden ylläpitäminen. Paikkatietotutkimus ja paikkatiedon soveltaminen kuuluvat myös Maanmittauslaitoksen tehtäviin. Maanmittauslaitos pitää yllä kiinteistöjen ja osakehuoneistojen tietoja, sekä huolehtii omistusoikeuksien rekisteröinneistä ja kiinnitysten kirjaamisesta. Ajantasainen ja julkinen kiinteistörekisteri sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri turvaavat Suomen maanomistuksen ja luototusjärjestelmän. (Maanmittauslaitos 2022a.)

Maanmittauslaitosta johtaa Pääjohtaja rinnallaan Keskushallinto. Pääjohtajan alaisuudessa on neljä toimintayksikköä; Tuotanto, Yleishallinto, Tietohallinto ja Paikkatietokeskus, jotka jakautuvat edelleen tulosyksiköihin. Esimerkiksi Tuotanto -toimintayksikkö jakautuu edelleen seitsemään tulosyksikköön, joita ovat muun muassa Uudet kiinteistöt ja maanmittaus (UMA), Lunastus ja arviointi (LUNA), Rekisteripalvelut (REKI) ja Peruspaikkapalvelut (PATI). (Maanmittauslaitos 2022a.) Lohkomistoimitukset kuuluvat UMA-tulosyksikköön ja vesijätön lunastustoimitukset LUNA-tulosyksikköön.

2 VESIJÄTTÖ

2.1 Vesijätöt yleisesti

Vesijätöllä tarkoitetaan vedenpinnan laskun, liettymisen, umpeen kasvamisen tai maanpinnan kohoamisen myötä pysyvästi maa-alueeksi muuttunutta entistä vesialuetta. Vesijätöt luokitellaan yhteisiin, yksityisiin ja erillisiin vesijättöihin. (Maanmittauslaitos 2022b, 2.) Vesijättöjen luokittelu perustuu niiden omistukseen ja kiinteistötekniseen asemaan. Luokittelun merkitys ilmenee käytännössä ennen kaikkea vesijätön lunastusedellytyksiä arvioitaessa. Aluetta, joka ei ole yhteistä, yksityistä tai erillistä vesijättöä, ei voi vesijättönä lunastaa, vaan alue on tällöin niin kutsuttua vanhaa maata. Vanhana maana käsitetään Pauli Karvisen (2005, 188) julkaisun *Vesijätöt Suomen kiinteistöjärjestelmässä* mukaan kaikki maa-alueet, joita ei oikeudellisessa mielessä määritellä vesijätöksi. Vanha maa voi olla jo isojaon aikana maa-alueena ollutta tiloille jaettua aluetta tai vesijätöstä vesijätön lunastuksen, jaon tai myynnin myötä muodostunutta maa-aluetta. (Kinnunen 2016, 20.) Yleisesti vesijättöjen katsotaan muodostuneen isojaon jälkeen, lukuun ottamatta ennen isojakoa muodostuneita erillisiä vesijättöjä. Erilliset vesijätöt ovat syntyneet ainoastaan järven vedenpinnan luvanvaraisen laskemisen seurauksena. Vesijättö lakkaa olemasta vesijättöä, kun se tietynlaisessa kiinteistötoimituksessa muodostetaan omaksi kiinteistökseen tai liitetään olemassa olevaan kiinteistöön. Tällöin vesijättö menettää vesijätön luonteensa ja muuttuu vanhaksi maaksi. (Maanmittauslaitos 2022b, 2.)

Vesialueet jätettiin yleisesti isojaossa jakamatta, mistä johtuen vesialueiden omistus ei isojaon myötä muuttunut, vaan vesialueet jäivät talojen yhteisomistukseen. Pääsääntöisesti isojaossa jaettiin ennen isojakoa muodostuneet vesijätöt maatiluksien osaksi eli rantaan rajoittuneet maatilukset jaettiin rantaviivaan saakka huolimatta siitä, oliko rannassa vesijättöä vai ei. Tästä johtuen kiinteistönmuodostamisoikeudellisesti katsotaan, että yhteistä vesijättöä on voinut muodostua ainoastaan isojaon toimittamisen jälkeen. Vanhana rantaviivana ja näin ollen rantarajana katsotaan näissä tapauksissa olevan isojaossa kartoitettu rantaviiva. Yhteistä vesialuetta ja vesijättöä on voinut kylien yhteisomistuksen lisäksi muodostua alun perin yksityisenä vesialueena olleesta vesialueesta. Yksityisiä

vesialueita ovat alun perin olleet esimerkiksi mihinkään kylään kuulumattomalle yksinäistalolle kuuluneet vesialueet. Näistä alun perin yksityisistä vesialueista on myöhemmin voinut muodostua yhteisiä vesialueita lohkomisten ja halkomisten myötä. Päinvastoin yksityisiä vesialueita on aikaisemmin voinut muodostua myös alun perin yhteisistä vesialueista yhteisen vesialueen jakamisen tai vesialueen osan myymisen yhteydessä. Yhteisen vesijätön muodostumistavalla ei ole kiinteistönmuodostamisoikeudellisesti merkitystä, vaan vesijättö on yhteistä vesijättöä, oli se alkuperäiseen kylän yhteisomistuksessa olevaan vesialueeseen muodostunutta vesijättöä tai myöhemmin yksityisistä vesialueista kahden tai useamman tilan yhteiseksi vesialueeksi muodostuneeseen vesialueeseen muodostunutta vesijättöä. (Kinnunen 2016, 24-25, viitaten Karviseen 2005, 189.)

Vesijätön omistus on eri vesijättötyypeillä erilainen. Yhteisen vesijätön omistajana on vesijätön osakaskunta, joka koostuu vesijätön osakaskiinteistöjen omistajista. Yhteisen vesijätön omistajana oleva osakaskunta on usein sama kuin vesijättöön rajoittuvan vesialueen omistajana oleva osakaskunta. Yksityisen vesijätön omistaja on sen kiinteistön omistaja, mihin vesijättö kuuluu. Useimmiten yksityinen vesijättö kuuluu siihen rajoittuvaan yksityiseen vesialueeseen. Erillisten vesijättöjen omistus voi olla monimutkaisempi. Omistus erilliseen vesijättöön voi olla yksityis- tai yhteisomistuksena joko lasketun järven osakkailla tai järven vedenpinnan laskemiseen osallistuneilla. Järven laskemiseen osallistuneet voivat siis olla myös muita tilallisia, kuin järven osakkaita. Omistusoikeus voi perustua myös vesijätön hallintaan omistajana. (Maanmittauslaitos 2022b, 3.)

2.2 Yksityinen vesijättö

Yksityinen vesijättö määritellään hallituksen esityksessä kiinteistönmuodostamislain muuttamiseksi HE 175/2003 kiinteistölle kuuluneesta yksityisestä vesialueesta muodostuneeksi vesijätöksi (HE 175/2003 1.2.). Yksinkertaistettuna ensin on oltava yksityinen vesialue, josta sen jälkeen on muodostunut yksityistä vesijättöä. Näin ollen nykyisen lainsäädännön mukaan jaettu yhteinen vesijättö ei muutu yksityiseksi vesijätöksi, vaan lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi. Jakolain (604/1951) aikaan tilanne oli toinen. Jakolaissa puhuttiin yksityisen vesijätön sijaan yksityiseksi tilukseksi jaetusta vesijätöstä, jota lain 243 §:n mukaisesti

voitiin lunastaa (JL 604/1951 243 §). Yksityisen maa-alueen osalta on merkityksellistä katsotaanko alue vesijätöksi vai vanhaksi maaksi, koska ainoastaan yksityinen vesijättö on lunastuskelpoista ja muu yksityinen maa-alue taas ei.

Yksityisiä vesialueita on Suomessa muodostunut neljällä eri tavalla. Vesialue on voinut olla esimerkiksi jo ennen isojakoa yksinäistalona olleen talon yksityinen vesialue tai muun muassa valtion liikamaille jäänyt vesialue on isojaossa muodostettu yksityiseksi vesialueeksi. Isojaon yhteydessä vesialue on voitu muodostaa yksityiseksi myös niin kutsutun umpilampisäännöstön perusteella eli vesialue on jäänyt kokonaisuudessaan jonkun yhden tilan tilusten rajojen sisäpuolelle eikä siitä ollut kunnollista vesiyhteyttä mihinkään muuhun vesistöön. Yhteisestä vesialueesta on voinut muodostua yksityistä vesialuetta yhteisen vesialueen jaossa tai kaupan tai muun luovutuksen myötä. (Kinnunen 2016, 35.)

2.3 Yhteinen vesijättö

Yhteinen vesijättö määritellään hallituksen esityksessä HE 175/2003 kahteen tai useampaan kiinteistöön kuuluvaksi vesijättöalueeksi. Hallituksen esityksen mukaan yhteinen vesijättö voi olla muodostunut joko isojaossa kylän yhteiseksi jääneestä vesialueesta tai alun perin yksityisestä vesialueesta lohkomisen tai halkomisen myötä yhteiseksi vesialueeksi muodostuneesta vesialueesta. Samassa määritellään myös yhteisen vesijätön lakkaavan olemasta vesijättöä, kun se kiinteistötoimituksessa muodostetaan yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi tai liitetään aiemmin olevassa oleviin kiinteistöihin. (HE 175/2003 1.2.) Kun yhteinen vesijättö lakkaa olemasta vesijättöä, muuttuu se vanhaksi maaksi.

Aikaisemman lainsäädännön mukaan oli mahdollista luovuttaa yhteisen alueen osuuksia vain osaan yhteistä aluetta. Esimerkiksi monipalstaisiin vesialueisiin saatettiin antaa osuus vain yksittäiseen vesipalstaan tai järveen. (HE 175/2003 1.1. 152 §.) Yhteisten vesijättöjen osalta niiden on ajoittain katsottu kuuluvan osaksi yhteistä vesialuetta ja ajoittain osaksi yhteistä maa-aluetta. Yhteisen alueen osuuksia on siten ollut mahdollista luovuttaa pelkästään yhteiseen vesijättöön ilman, että on luovutettu osuutta yhteiseen vesialueeseen ja päinvastoin yhteisen vesialueeseen on voitu antaa osuuksia luovuttamatta osuutta yhteiseen

vesijättöön. Aikaisemmassa oikeuskäytännössä (KKO:1998:31) on katsottu yhteisen vesijätön osakkaiksi sen yhteisen vesialueen osakkaat, mistä vesijättö on alun perin muodostunut, sekä lisäksi kaikki ne, jotka ovat vesijätön muodostumisen jälkeen saaneet osuuden joko yhteisiin maa-alueisiin tai yhteisiin vesijättöihin. Yhteisten maa-alueiden osuuksien luovutukseen katsottiin siis sisältyvän osuudet yhteisiin vesijättöihin, mikäli sitä ei erikseen luovutuskirjassa ollut kielletty. (HE 175/2003 2.1.) Muodostettava tila sai siis osuudet sekä yhteisiin vesialueisiin ja muodostuneisiin yhteisiin vesijättöihin ainoastaan silloin, kun määräalalle oli nimenomaisesti annettu osuudet sekä yhteisiin vesialueisiin, että yhteisiin maa-alueisiin tai yhteisiin vesijättöihin.

Edellisestä johtuen yhteisen vesialueen ja siihen rajoittuvan yhteisen vesijätön omistus on aikojen saatossa voinut eriytyä. Kiinteistörekisterin selkeyttämiseksi ja yhtenäistämiseksi, sekä yhteisten alueiden hallinnoinnin helpottamiseksi kiinteistönmuodostamislakiin ja kiinteistörekisterilakiin tehtiin vuonna 2004 muutoksia (HE 175/2003 1.1.). Kiinteistönmuodostamislain 152 §:ään lisättiin 2. momentti, jonka mukaan yhteisen alueen osuutta ei ole mahdollista antaa vain osaan yhteistä aluetta (KML 554/1995 152.2 §). Muilta osin kiinteistönmuodostamislakiin lisättiin muun muassa 137 a § yhteisestä vesialueesta muodostuvan vesijätön kuulumisesta yhteisen vesialueen kanssa samaan rekisteriyksikköön sekä 152 a §, jonka mukaan ennen ko. lain voimaantuloa yhteisestä vesialueesta vähitellen muodostunut yhteinen vesijättö on kiinteistöjaotuksen mukaan samaa yhteistä aluetta siitäkin huolimatta, että eri osakaskiinteistöt ovat saaneet osuutensa yhteiseen vesijättöön eri ajankohtina. (KML 554/1995, 137 a §, 152 a §.) Samaan aikaan tehdyssä kiinteistörekisterilain lakimuutoksessa lisättiin vastaavat muutokset myös kiinteistörekisterilakiin. (KRL 392/1985 2 a §, 2 b §.) Lakimuutosten seurauksena omistusoikeutta ja kiinteistöjaotusta koskeva yhtenäisyyden periaate koskee lainsäädännössä kiinteistöjen lisäksi nykyään myös yhteisiä alueita. Yhtenäisyyden periaatteella tarkoitetaan siis sitä, että yhteisen alueen eri osien osakaskiinteistöt ovat samat samansuuruisin osuuksin. (HE 175/2003 3.1.)

2.4 Erillinen vesijättö

Erilliset vesijätöt eroavat yhteisistä ja yksityisistä vesijätöistä muodostumistavan ja erityisesti omistuksen perusteiden vuoksi. Toisin kuin yhteiset ja yksityiset vesijätöt, erilliset vesijätöt ovat jo muodostumisestaan lähtien olleet erillisiä alueita niistä vesialueista, joista ne ovat muodostuneet ja näin ollen myös niiden omistus on ollut eri kuin vesialueen omistus. Erillinen vesijättö on muodostumisensa jälkeen luovutettu jollekulle ilman, että se on liitetty osaksi mitään muuta tilaa. Erillinen vesijättö voi olla myös johonkin tilaan kuulunutta vesijättöä, joka on luovutettu erottamatta tilasta toiselle. (Laki erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä 373/2016 1 §.) Erillisistä vesijätöistä säädetään nykyään pääasiassa laissa erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä (373/2016). Vähäisten, ainoastaan niihin rajoittuvien kiinteistöjen yhteydessä tarkoituksen mukaisesti käytettävissä olevien erillisten vesijättöjen lunastamiseen sovelletaan kiinteistönmuodostamislain yhteistä vesijättöä koskevia säännöksiä (KML 554/1995 60.2 §). Erillisen alueen, kuten erillisen vesijätön, saattamiseksi lainhuudatus- ja kiinnityskelpoiseksi, tulee erillinen alue muodostaa tilaksi tai liittää olemassa olevaan kiinteistöön erillisessä toimituksessa (Maanmittauslaitos 2022c, 2). Kiinteistörekisterilain mukaisesti erilliset vesijätöt merkitään nykyään kiinteistörekisteriin kiinteistöinä, vaikka niitä ei olisi muodostettu tilaksi (KRL 392/1985 2.1 §).

Erilliset vesijätöt ovat muodostuneet ainoastaan järven luvanvaraisen vedenpinnan laskemisen myötä, ja niitä on voinut muodostua ainoastaan ennen 1.3.1903, jolloin astui voimaan vanha vesioikeuslaki (31/1902). Erillisen vesijätön omistus oli vesioikeuslain voimaan tuloon saakka jakautunut niille, jotka ovat osallistuneet vedenpinnan laskemiseen. (HE 102/2015 1.1.2.) Vesioikeuslain voimaantulon jälkeen huolimatta siitä, ketkä vedenpinnan laskemiseen osallistuivat, muodostuneen vesijätön omistus oli sama kuin vesialueen, jonka laskemisen myötä vesijättö oli muodostunut eli erillistä omistusta ei enää sallittu. Lain voimaantulon jälkeen vedenpinnan laskemiseen osallistuneet saivat omistusoikeuden sijaan ainoastaan määräaikaisen nautintaoikeuden muodostuneisiin vesijättöihin. 13.11.1911 astui voimaan asetus erillisten vesijättöjen muodostamisesta itsenäisiksi tiloiksi (28/1911), minkä jälkeen erillisiä vesijättöjä ei ole enää voinut muo-

dostua. Kyseisen lain myötä erilliset vesijätöt siirrettiin maarekisteriin. Mikäli vesijätön haltija ei viiden vuoden kuluessa lain voimaantulosta ollut hakenut vesijätön tilaksi muodostamista, merkittiin se maarekisteriin kruunun toimesta. Myöhemmin erillisten vesijättöjen tilaksi muodostamisesta on säädetty asetuksessa jakolaitoksesta (82/1916), jakolaissa (604/1951) ja nykyisin voimassa olevassa kiinteistönmuodostamislaissa (554/1995). (HE 102/2015 2.1.1, 2.1.2.)

Laki erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä (373/2016) astui voimaan vuoden 2017 alussa. Kyseistä lakia sovelletaan lain 1 §:n mukaan asianomaisella laskuluvalla laskettujen vesistöjen vedenlaskun myötä muodostuneisiin vesijättöihin, jotka eivät kuulu mihinkään tilaan, vaan ovat laskuluvan sisältämän määräyksen tai viranomaisen suorittaman jakamisen tai yksityisen jaon perusteella muodostuneet jonkun omaksi. Lakia sovelletaan myös tilaan kuuluneeseen ja tilasta erottamatta toiseen tilaan luovutettuun vesijättöön. Edellytyksenä on lisäksi edellä mainittujen erillisen vesijätön edellytysten täyttyminen ennen 13.11.1911 ja niiden olemassaolo edelleen. (Laki erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä 373/2016 1 §.) Lain 2 §:n mukaan erillisen vesijätön omistusoikeudet selvitetään viran puolesta Maanmittauslaitoksessa. Omistusoikeuksien selvitys tehdään kiinteistönmäärityksessä kiinteistönmuodostamislain 11 luvun mukaisesti. Kiinteistönmääritys voidaan tehdä myös hakemuksesta, jolloin hakijana voi olla edellä mainituin perustein erillisen vesijätön saanut saaja tai se, joka omistajana hallitsee erillistä vesijättöä. (Laki erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä 373/2016 2 §.)

Mikäli erillisen vesijätön omistusoikeus on saatu selvitettyä, muodostetaan erillisestä vesijätöstä omistajalleen tila tai liitetään omistajan ennestään omistamaan muuhun tilaan. Mikäli erillisen vesijätön omistusoikeutta ei ole saatu selvitettyä, liitetään erillinen vesijättö siihen yhteiseen vesialueeseen tai kiinteistöön, josta se on alun perin muodostunut tai muodostetaan kiinteistöjen uudeksi yhteiseksi alueeksi. Jos erillinen vesijättö rajoittuu siihen yhteiseen vesialueeseen tai kiinteistöön, josta se on muodostunut, liitetään se silloin näihin. Muissa tapauksissa erillinen vesijättö muodostetaan sen vesioikeudellisen kylän uudeksi yhteiseksi alueeksi, jonka yhteisestä vesialueesta se on alun perin muodostunut. Yhteiseen vesialueeseen liittäminen voidaan tehdä ilman osakaskunnan suostumusta,

mutta kiinteistöön liittämiseksi vaaditaan kiinteistön omistajan suostumus. Mikäli kiinteistön omistaja ei anna suostumustaan, liitetään erillinen vesijättö sen vieressä sijaitsevaan yhteiseen vesialueeseen. (Laki erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä 373/2016 3 §.) Mikäli on epäselvää, mistä yksiköstä erillinen vesijättö on muodostunut, liitetään se siihen yhteiseen vesialueeseen, josta se on todennäköisimmin muodostunut tai muodostetaan uudeksi yhteiseksi alueeksi siihen vesioikeudelliseen kylään, johon se todennäköisimmin kuuluu (Laki erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä 373/2016 4 §). Erillisen vesijätön liittämisessä kiinteistöön noudatetaan toimitusmenettelyn osalta soveltuvin osin määräalan siirtämisestä lohkomalla toiseen kiinteistöön annettuja säännöksiä ja tilaksi muodostamisessa soveltuvin osin määräalan lohkomisesta erilliseksi tilaksi annettuja säännöksiä (Laki erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä 373/2016 8.1 §). Erillisen vesijätön liittämisessä yhteiseen alueeseen ja uudeksi yhteiseksi alueeksi muodostamisessa sovelletaan toimitusmenettelyn osalta yhteisen alueen muodostamisesta ja alueen yhteiseen alueeseen liittämisestä annettuja säännöksiä (Laki erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä 373/2016 8.2 §). Erillisen alueen muodostaminen yhteiseksi alueeksi edellyttää asianosaisten sopimusta. (KML 554/1995 132.1 §.)

Sitä vaikuttaako erillisen vesijätön tilaksi tai yhteiseksi alueeksi muodostaminen tai sellaiseen liittäminen, erillisen vesijätön vesijättöluonteeseen ja lunastuskelpoisuuteen, ei lainsäädännöstä tai hallituksen esityksistä käy suoraan ilmi. Liitettäessä erillinen vesijättö yhteiseen vesialueeseen tai muodostettaessa siitä uusi kiinteistöjen yhteinen alue, tulee erillisestä vesijätöstä yhteiseen vesialueeseen kuuluvaa vesijättöä. Tällainen yhteiseksi vesijätöksi muuttunut alun perin erillinen vesijättö katsotaan kiinteistönmuodostamislain mukaiseksi lunastuskelpoiseksi yhteiseksi vesijätöksi. Liitettäessä erillinen vesijättö olemassa olevaan kiinteistöön tai muodostettaessa siitä uusi tila, on tilanne erilainen. Hallituksen esityksessä HE 227/1994 on todettu, että kiinteistönmuodostamisen kannalta erillisen vesijätön tilaksi muodostaminen ja kiinteistöön liittäminen tulee vastaamaan lohkomista (HE 227/1994 1.2. 5 luku 40 §). Kuten edellä jo kävi ilmi, laista erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä löytyvät säännökset lohkomisen säännösten soveltamisesta erillisen vesijätön tilaksi muodostamiseen sekä kiinteis-

töön liittämiseen. Koska vesijättö menettää vesijättöluonteensa olleessaan nimenomaan vesijättöalueeseen kohdistuvan lohkomistoimituksen kohteena, muuttuu myös erillinen vesijättö siihen kohdistuvassa toimituksessa tapahtuvan kiinteistönmuodostamisen myötä lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi. Käytännössä siis tällaisissa tapauksissa erilliseen vesijättöön rajoittuvan kiinteistön omistajan viimeinen mahdollisuus esittää lunastusvaatimus kyseiseen vesijättöalueeseen, on se kiinteistötoimitus, jossa erillinen vesijättö muodostetaan tilaksi tai liitetään kiinteistöön. Tilanne on siis tältä osin sama kuin vesijättöalueeseen kohdistuvassa lohkomis- tai halkomistoimituksessa.

2.5 Vesijätön muuttuminen vanhaksi maaksi

Arvioitaessa onko vesijättö edelleen vesijättöä vai muuttunut vanhaksi maaksi, oleellista on alueen omistus ja kiinteistötekninen asema verrattuna aiempaan. Jotta alue kiinteistönmuodostamislain mukaisesti katsotaan lunastuskelpoiseksi vesijätöksi, ei sen omistus eikä kiinteistötekninen asema saa olla muuttunut vesijätön muodostumisen jälkeen. Eli esimerkiksi yhteisen vesijätön jakamisessa omiksi kiinteistöikseen muodostetut tai olemassa oleviin kiinteistöihin liitetyt alueet eivät muutu yksityiseksi vesijätöksi, vaan lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi. Sama koskee myös yhteisestä tai yksityisestä vesijätöstä luovutettua määräalaa. (Kinnunen 2016, 57.) Mikäli jaossa on muodostettu kahdelle tai useammalle kiinteistölle yhteinen vesijättöpalsta, säilyy tämä alue lunastuskelpoisena. Yhteisen maa-alueen osalta ei sinällään ole merkitystä katsotaanko alue vesijätöksi vai vanhaksi maaksi, koska kiinteistönmuodostamislain 61 §:n mukaisesti voidaan lunastaa myös muuta yhteistä maa-aluetta, kuin yhteistä vesijättöä (KML 554/1995 61 §).

Pelkän omistusoikeuden muutoksen ilman kiinteistöteknistä muutosta, ei Kinnusen mukaan voida katsoa muuttavan vesijättöä vanhaksi maaksi. Yksityinen vesijättö ei siis tilanteissa, joissa yksityinen vesialue tai yksityistä vesijättöä sisältävä kiinteistö myydään kokonaisuudessaan, vaihtaa perinnönjaossa omistajaa tai siitä luovutetaan määräosa, muutu vanhaksi maaksi. Pelkän omistusoikeuden muutoksen riittämättömyyttä muuttamaan vesijätön vanhaksi maaksi, voidaan

perustella hallituksen esityksessä HE 175/2003 esitetyllä yhteisen vesijätön määritelmällä. (Kinnunen 2016, 60.) Määritelmän mukaan yhteisen vesijätön katsotaan lakkaavan olemasta vesijättöä ja näin ollen menettävän lunastuskelpoisuutensa, kun se on nimenomaisesti kiinteistötoimituksessa muodostettu yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi tai liitetty olemassa oleviin kiinteistöihin (HE 175/2003 1.2.). Kiinteistönmuodostamislain 192.4 §:ssä säädetyn mukaan kiinteistö, muu rekisteriyksikkö ja niitä koskevat toimituksessa perustetut oikeudet muodostuvat tai lakkaavat toimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisen yhteydessä (KML 554/1995 192.4 §). Koska kiinteistönmuodostuminen tapahtuu edellä mainitun pykälän mukaisesti toimituksen rekisteröinnin yhteydessä, voidaan vesijätön muuttumisen vanhaksi maaksi katsoa tapahtuvan toimituksen rekisteröinnin yhteydessä (Kinnunen 2016, 61).

3 LOHKOMINEN

3.1 Lohkominen yleisesti

Lohkomisessa muodostetaan kiinteistöstä erotettavasta alueesta tai alueista uusi kiinteistö tai siirretään ennestään olemassa olevaan kiinteistöön. Lohkomistoimituksen tarkoituksena on vahvistaa toimituksessa muodostettavan kiinteistön ulottuvuus. (Maanmittauslaitos 2022d.) Kiinteistönmuodostamislain mukaisesti kiinteistön ulottuvuus määritellään seuraavasti: *kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet* (KML 554/1995 2.1 §). Lohkominen voidaan tehdä usean määräalan yhteislohkomisena tai siirtolohkomisena, kun erotettava alue liitetään olemassa olevaan kiinteistöön. Lohkominen voi perustua kiinteistökauppaan, perintöön tai lahjaan. Määräalan luovutuksesta tulee aina olla luovutuskirja, joka voi olla esimerkiksi kauppakirja, perukirja tai lahjakirja. Luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen luovutuksen saajan eli määräalan omistajan tulee hakea saannolle lainhuutoa eli omistusoikeuden kirjaamista. Lohkominen tulee vireille lainhuudon myöntämisen jälkeen automaattisesti. Kiinteistön omistaja voi myös hakea omistamansa kiinteistön lohkomista omiin nimiin, jolloin lohkominen tulee vireille erillisellä hakemuksella eikä lainhuudatusta tarvita omistuksen säilyessä muuttumattomana. (Maanmittauslaitos 2022d.)

Lohkomisesta säädetään kiinteistönmuodostamislain 4 luvussa. Lain 21 §:n mukaisesti määräalan luovuttava eli lohkottava kiinteistö tai yhteinen alue on emäkiinteistö ja määräalasta muodostettu kiinteistö lohkokiinteistö. Edelleen emäkiinteistön jäljelle jäävistä osista muodostettava kiinteistö tai yhteinen alue on kantakiinteistö. Kantakiinteistö tulee lohkomisessa määrätä ja tiedot tästä merkitä kiinteistörekisteriin. Kantakiinteistöksi määrätään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitylle emäkiinteistön omistajalle lohkomisessa muodostettu kiinteistö. Omiin nimiin tehtävässä lohkomisessa kantakiinteistöksi määrätään emäkiinteistön omistajan ilmoittama lohkomisessa muodostettava kiinteistö. (KML 554/1995 21 §.) Lohkomisen hakijana voi olla määräalan tai emäkiinteistön omistaja tai osaomistaja. Hakijalla tulee olla lainhuuto määräalaan tai kiinteistöön. (KML 554/1995 22 §.) Määräalan on oltava kokonaisuudessaan saman omistajan tai

samojen omistajien omistuksessa. Määräalan muodostuessa osaomistuksessa olevasta kahdesta tai useammasta alueesta tulee kaikkien osaomistajien osuuksien olla kustakin alueesta samat. Yhteisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä lohkottaessa, mikäli yhteisomistajat eivät ole hakeneet lohkomista yhdessä, lohkominen voidaan suorittaa vain, jos kukaan toimituksessa saapuvilla olevista yhteisomistajista ei vastusta lohkomisen suorittamista. (KML 554/1995 23 §.)

3.2 Yhteisen alueen lohkominen

Yhteistä aluetta, yhteisestä alueesta erotettavaa määräalaa ja myyjän itselleen luovutuksen yhteydessä pidättämää määräalaa koskee soveltuvin osin samat säädökset kuin määräalan lohkomista kiinteistöstä. Yhteinen alue määritellään kiinteistönmuodostamislain mukaan seuraavasti: *yhteisellä alueella tarkoitetaan aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin* (KML 554/1995 2.2 §). Yhteisen alueen tai yhteisestä alueesta erotettavan määräalan ollessa kyseessä hakijan on esitettävä tarpeellisen selvitys osakkaiden omistusoikeudesta yhteiseen alueeseen ja määräalan omistajan oikeudesta erotettavaan määräalaan, mikäli yhteiseen alueeseen tai yhteisestä alueesta erotettavaan määräalaan ei pystytä myöntämään lainhuutoa. (KML 554/1995 22 §.) Lainhuutoa ei voida myöntää, mikäli yhteiselle alueelle ei ole annettu kiinteistötunnusta. Osakaskunnan omiin nimiin ei ole mahdollista lohkoa kiinteistöä, koska kiinteistönmuodostamislain 133 §:n ja yhteisaluelain (758/1989) 31 §:n mukaisesti osakaskunta ei voi omistaa kiinteistöä. (Maanmittauslaitos 2022e, 4.) Osakaskunta voi kuitenkin hankkia omistukseensa kiinteistön tai määräalan sen liittämiseksi yhteiseen alueeseen (YhtAl 758/1989 31.2 §).

Yhteisaluetta lohkottaessa tulee huomioida osakaskiinteistöihin mahdollisesti kohdistuvat kiinnitykset. Yhteisen alueen lohkominen voidaan suorittaa, kun osakaskiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä. Mikäli osakaskiinteistöihin kohdistuu kiinnityksiä, lohkominen on mahdollista suorittaa, kun osakaskiinteistöihin kohdistuu ainoastaan määrältään ja etusijaltaan samat yhteiskiinnitykset tai mainittujen yhteiskiinnitysten lisäksi yhteiskiinnityksiä huonommalla etusijalla olevia kiinnityksiä kohdistuu ainoastaan yhteen osakaskiinteistöön. Lohkominen yhteisestä alu-

eesta voidaan lisäksi suorittaa, kun lohkokiinteistö vapautetaan kokonaisuudessaan osakaskiinteistöjen kiinnityksistä tai lohkokiinteistöä jää rasittamaan ainoastaan edellä mainitut kiinnitykset. (KML 554/1995 25 §.)

4 VESIJÄTÖN LUNASTAMINEN

4.1 Vesijätön lunastaminen yleisesti

Vesijätön lunastusjärjestelmän tarkoituksena on vesijätöstä siihen rajoittuvien kiinteistöjen käytölle aiheutuvan haitan poistaminen sekä vesijättöjen tarkoituksenmukaisen käytön edistäminen (HE 227/1994 1.2. 8 luku 60 ja 61 §). Vesijätön lunastamista voi hakea vesijättöön rajoittuvan kiinteistön tai toimituksessa kiinteistöksi muodostettavan määräalan omistaja tai osaomistaja sekä vesijätön osakaskunta. Yhteisomistuksen ollessa kyseessä, toimitus tulee vireille osaomistajan hakemuksesta, mutta toimitus voidaan suorittaa vain, jos muut osaomistajat eivät vastusta hakemusta. (Maanmittauslaitos 2022b, 3.) Vesijätön omistaja voi vaatia kiinteistön omistajaa lunastamaan kyseiseen kiinteistöön rajoittuvan vesijättöalueen, mikäli vesijättöä on mahdollista tarkoituksenmukaisesti käyttää ainoastaan kyseisen kiinteistön yhteydessä (KML 554/1995 60 §). Vesijätön lunastaminen voidaan käsitellä omana toimituksenaan tai lohkomisen, halkomisen, tilusvaihdon, vesialueen jakamisen tai muun vastaavan kiinteistötoimituksen yhteydessä. Lunastamisen käsittely sivutoimituksena edellyttää toimituksen asianosaisen pyyntöä, eikä siitä saa aiheutua merkittävää viivästystä päätoimituksen saattamiselle loppuun. (Maanmittauslaitos 2022b, 4.) Lunastettava alue tulee siirtää lunastajan omistamaan kiinteistöön kiinteistönmuodostamislain 63 §:n mukaisesti (KML 554/1995 63 §).

Lainsäädännössä vesijätöstä johtuvan tilussijoittelun korjaamisen ensisijainen keino on tilusvaihto ja lunastaminen toissijainen vaihtoehto. Tilusvaihdon ensisijaisuus lunastamiseen on lain valmistelussa perusteltu siten, että tilusvaihdon katsotaan olevan tasapuolisempi keino parantaa kiinteistöjaotusta kuin lunastaminen. Tämä siksi, että lunastamisessa siirretään omaisuutta omistajalta toiselle rahakorvausta vastaan. Hallituksen esityksessä onkin katsottu, että yksityiseen tarpeeseen tapahtuva lunastaminen tulisi tehdä ainoastaan silloin, jos kiinteistöjaotuksen parantaminen ei ole muilla keinoilla mahdollista. (HE 227/1994 1.2. 8 luku 64 §.) Tilusvaihto voidaan tehdä siten, että kiinteistöstä luovutetun alueen vastikkeena saadaan aluetta toisesta kiinteistöstä tai toisen kiinteistön osuutta yhteiseen alueeseen (KML 554/1995 56 §). Tilusvaihdolla ei saa aiheuttaa haittaa

kiinteistöjärjestelmän selvyydelle tai merkittävää haittaa niiden kiinteistöjen käytölle, jotka ovat tilusvaihdossa osallisina (KML 554/1995 57 §). Tilusvaihto voi olla kiinteistön omistajien sopima vapaaehtoinen tilusvaihto tai ilman kiinteistön omistajien suostumusta tehtävä pakollinen tilusvaihto. Pakollisen tilusvaihdon edellytyksistä säädetään kiinteistönmuodostamislain 58.2 §:ssä. Lunastamisen sijasta tehtävä tilusvaihto voidaan tehdä ilman omistajien suostumusta pakollisena tilusvaihtona siitäkin huolimatta, että kiinteistönmuodostamislain 58.2 §:n mukaiset pakollisen tilusvaihdon edellytykset eivät täyty (KML 554/1995 64 §).

Vesijättöjen lunastusjärjestelmän voidaan katsoa palvelevan yleistä etua muun muassa edistämällä rantojen ja vesijättöjen tarkoituksenmukaista käyttöä sekä kiinteistörekisterin selkeyttä ja luotettavuutta. Kiinteistörekisterin luotettavuudella ja ajantasaisuudella taas on yhteiskunnallisia vaikutuksia esimerkiksi luototus- ja verotusjärjestelmään sekä rakennusvalvontaviranomaisen toimintaan. Lainsäädännön näkökulmasta vesijätön lunastamisesta katsotaan kuitenkin olevan suoraan hyötyä ainoastaan sille yksityisen kiinteistön omistajalle, joka lunastaa vesijättöä omistamansa kiinteistön edestä. Säädettäessä kiinteistönmuodostamislakia on todettu yksityiseen tarpeeseen tapahtuvan lunastamisen olevan ristiriidassa silloin voimassa olleen Suomen hallitusmuodon (94/1919) 6 §:n omaisuuden suojan kanssa. (HE 227/1994 4.) Vesijätön lunastamisen ei siis katsottu olevan hallitusmuodon 6.3 §:n mukainen yleiseen tarpeeseen tuleva lunastaminen, vaan sen on katsottu tapahtuvan yksityiseen tarpeeseen. Omaisuuden suojaa koskevat säädökset löytyvät nykyään Suomen perustuslain (731/1999) 15 §:stä. Perustuslain 15.1 §:ssä säädetään omaisuuden suojasta, johon ainoana poikkeuksena on perustuslain 15.2 §:n mukainen pakkolunastus yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan. (Suomen perustuslaki 731/1999 15 §).

Yksityiseen tarpeeseen tapahtuvan lunastamisen mahdollistamiseksi on säädetty valtuuslaki. Laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta (553/1995) on säädetty samaan aikaan kiinteistönmuodostamislain 554/1995 kanssa ja siinä säädetään vesijätön lunastamisen lisäksi muun muassa muun yhteisen maa-alueen lunastamisesta sekä yhteisen maa-alueen osakaskunnan velvollisuudesta lunastaa osakaskiinteistön osuus. (Laki kiinteistötoimituksessa

tapahtuvasta lunastamisesta 553/1995 1 §.) Vastaava valtuuslaki on ollut lainsäädännössä jo aikaisemminkin, esimerkiksi jakolain aikaan on ollut voimassa vastaavan kaltainen laki maanmittaustoimituksessa tapahtuvasta vesijätön luovuttamisesta (53/1975). Perustuslaista poikkeamista varten säädettävien lakien kohdalla on huomioitava perustuslain säätämisjärjestys eli niihin sovelletaan vaikeutettua säätämismenettelyä. Vaikeutetussa säätämismenettelyssä lakiehdotus on käsiteltävä kahdessa eduskunnassa. Ehdotuksen ensimmäisenä käsitellyt eduskunta jättää lakiehdotuksen lepäämään vaalien yli uuden eduskunnan käsiteltäväksi. Poikkeuksena tähän on vähintään 5/6 kannatuksella kiireelliseksi julistettu lakiehdotus, joka voidaan hyväksyä 2/3 määräenemmistöllä saman vaalikauden aikana eli kahden eduskunnan käsittelyä ei vaadita. (Eduskunta 2022.)

4.2 Lunastamisen edellytykset

Vesijätön lunastamisen oleellisin edellytys on, että lunastettava alue on kiinteistönmuodostamisoikeudellisesti vesijättöä. Oikeudellisesti katsottuna, vesijättönä voidaan pitää toisiinsa rajoittuvien maa- ja vesialueiden omistuksen eriytymisen jälkeen muodostunutta aikaisemmin veden peittämää pysyvästi maa-alueeksi muuttunutta aluetta. (Kinnunen 2016, 6.) Jos vesijättö on tietynlaisen kiinteistötoimituksen myötä muodostumisensa jälkeen muodostettu kiinteistöksi tai liitetty olemassa olevaan kiinteistöön, ei sitä enää oikeudellisesti pidetä vesijättönä, vaan vanhana maana (Kinnunen 2016, 8). Vesijätön lunastustoimituksessa tulee selvittää vesijätön olemassaolo ja lunastamisen edellytykset. Lunastusedellytyksiä arvioitaessa on ensinnäkin tutkittava kiinteistönmuodostamislain 60 §:n edellytykset vesijätön lunastamiselle. Pykälän mukaan lunastamisen edellytyksenä on, että vesijättö joko huomattavasti vaikeuttaa sen kohdalla sijaitsevan kiinteistön käyttöä tai sitä on tarkoituksenmukaisesti mahdollista käyttää ainoastaan kyseisen kiinteistön yhteydessä. Lunastettavan vesijätön tulee olla hakijana olevan kiinteistön kohdalla sijaitsevaa yhteistä vesijättöä tai hakijana olevan kiinteistön muodostamisen jälkeen syntynyttä yksityistä vesijättöä. (KML 554/1995 60 §.) Ennen siihen rajoittuvan kiinteistön muodostumista syntynyttä yksityistä vesijättöä voidaan lunastaa, mikäli molemmat ovat muodostuneet ennen kiinteistönmuodostamislain astumista voimaan vuoden 1997 alussa (KML 554/1995 293 a

§). Yhteisen vesijätön lunastamista koskevia säännöksiä sovelletaan myös vähäiseen erilliseen vesijättöön (KML 554/1995 60 §).

Lunastettavan vesijätön tulee olla vesilain mukaista maa-alueeksi katsottavaa aluetta. Vesialuetta ei tule lunastaa vesijättönä, ei myöskään ruoppaamalla muodostunutta aluetta. Kiinteistönmuodostamisasetuksen (1189/1996) 54 §:n mukaan vesialueeksi luetaan vesilain (587/2011) 3.1 §:n 3. kohdan mukaisesti *vesistöt, joilla lain mukaan tarkoitetaan järveä, lampea, jokea, puroa ja muuta luonnollista vesialuetta sekä tekojärveä, kanavaa ja muuta vastaavaa keinotekoista vesialuetta; vesistönä ei kuitenkaan pidetä noroa, ojaa ja lähdettä* (KMA 1189/1996 54 §, VL 587/2011 3.1 §). Luvallisesti täyttämällä tai pergerkuivaamalla maa-alueeksi muodostettu entinen vesialue voidaan lunastaa vesijättönä. Luvattoman täyttämisen seurauksena muodostunutta vesijättöä ei lähtökohtaisesti pidetä lunastuskelpoisena. (Maanmittauslaitos 2022b, 6.) Pekka Vihervuori (1985, 158-160) on julkaisussaan *Rantaoikeuden perusteet* todennut, että oikeudenvastaisesti tapahtunutta vedenpinnan korkeuden muuttamista, ruoppaamista tai täyttämistä ei katsota pysyviksi muutoksiksi, koska oikeudenvastainen tilanne voidaan määrätä palautettavaksi alkuperäiseen tilaansa. Poikkeuksena tähän voidaan katsoa tilanne, jossa vedenpinnan tasossa tapahtunut muutos, ruoppaaminen tai täyttö on tapahtunut niin kauan aikaa sitten, että tilanne katsotaan vakiintuneeksi eikä rantaa enää ole mahdollista palauttaa alkuperäiseen tilaansa. (Kinnunen 2016, 71.) Jakolain voimassaolon ajalta löytyy oikeustapauksia tähän liittyen. Esimerkiksi korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä KKO:1990:101 katsottiin ruoppausmassoista vesialuetta täyttämällä syntyneen maa-alueen olevan laissa tarkoitettua vesijättöaluetta. Korkein oikeus oli katsonut, että 1940-luvulla täytetty maa-alue on vakiintunut tila eikä lunastuksen hakija ei ole voinut myötävaikuttaa täyttämiseen. Näin ollen lunastusedellytykset olivat olemassa. (KKO:1990:101.)

Osakaskunnan vaatiessa rantakiinteistöjä lunastamaan niihin rajoittuvan vesijättöalueen, ratkaistaan lunastusedellytykset jokaisen yhteiseen vesijättöön rajautuvan kiinteistön osalta erikseen (Maanmittauslaitos 2022b, 7). Lunastamisen edellytyksiä tutkittaessa on lisäksi muistettava kiinteistönmuodostamislain 64 §:n

säädökset. Vaikka lain 60 §:n mukaiset edellytykset lunastamiselle olisivat olemassa, on huomioitava vielä lain 64 §:n edellytykset, joiden mukaan lunastamisella ei saa aiheuttaa haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle, vaikeuttaa asemakaavan mukaisten kiinteistöjen muodostamista tai aiheuttaa huomattavaa haittaa kenellekään asianosaiselle. (KML 554/1995 64 §.)

5 RAJANKÄYNTI

5.1 Rajankäynti yleisesti

Vesijätön lunastamiseen ja lohkomiseen kuuluu oleellisena osana kiinteistörajojen ja myös rantarajan määrittely. Rantaan rajoittuvassa lohkomisessa tulee määriteltäväksi vanhan maan ja vesijätön tai vanhan maan ja vesialueen välinen rantaraja. Vesijätön lunastuksissa on rantarajan lisäksi määriteltävä todellinen kuivan maan ja veden välinen raja eli lunastushetken rantaviiva, mitä ei tässä työssä kuitenkaan tarkemmin käsitellä. Suuri osa rantarajoista on edelleenkin aikaisemmin käymättömiä luonnollisia rajoja. Mikäli vesijätön ja vanhan maan välinen raja on aikaisemmin lainvoimaisesti käyty esimerkiksi lohkomis- tai halkomistoimituksen yhteydessä, tulisi se käydä selkeästi ilmi kyseisen toimituksen toimituspöytäkirjasta ja muista toimitusasiakirjoista.

Kiinteistön tai muun rekisteriyksikön ulottuvuutta tai muutoin kiinteistöjaotusta koskeva riita tai epäselvyys selvitetään kiinteistönmäärityksellä. Kiinteistönmäärityksellä selvitetään ja annetaan ratkaisu muun muassa rajankäynnillä rajan paikkaa ja rajamerkkiä koskevasta epäselvyydestä, epäselvyydestä koskien mihin rekisteriyksikköön jokin alue kuuluu, kiinteistön yhteisalueosuuden suuruudesta ja yhteisen alueen osakaskiinteistöistä sekä niiden osuuksien suuruudesta. (KML 554/1995 101.1 §.) Kiinteistönmääritystä voi hakea sellainen rekisteriyksikön omistaja, osaomistaja tai muu henkilö, jonka oikeutta kiinteistönmääritys koskee välittömästi. Hakemuksetta tehdään muun kiinteistötoimituksen yhteydessä toimituksen suorittamista varten tarpeellinen rajankäynti tai muu kiinteistönmääritys. (KML 554/1995 103 §.) Lohkomisen yhteydessä saattaa usein tulla tarpeelliseksi tehdä rajankäynti esimerkiksi kadonneiden tai ristiriitaisten rajamerkkien vuoksi epäselvien kiinteistörajojen määrittämiseksi.

Kiinteistöraja voi olla joko aiemmin käyty raja eli raja on lainvoimaisella päätöksellä määrätty tai aiemmin käymätön raja eli rajaa ei ole lainvoimaisesti määrätty. Aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty raja on kiinteistönmäärityksessä määrättävä entiseen paikkaansa. Rajan paikka määrätään viimeisimmän lainvoimaisen ratkaisun mukaisesti, mikäli saman rajan paikka on eri toimituksissa määrätty eri

tavalla. Mikäli rajaa ei ole lainvoimaisesti aikaisemmin määrätty, tulee rajan paikka ratkaista toimituksessa rajan paikkaa koskevien vaatimuksien ja perusteiden sekä muiden asiasta saatavilla olevien selvityksien perusteella. Rajan paikka voidaan määrätä asianosaisten sopimaan paikkaan, mikäli rajan paikkaa ei täysin luotettavasti pystytä määräämään ja rajan molempien puolien rekisteriyksikköjen omistajat sopivat rajan paikan siten, että se ei ole ristiriidassa muiden rajan paikasta saatujen selvitysten kanssa. (KML 554/1995 104 §.) Rajan paikkaa koskeville todisteille ei ole kiinteistönmuodostamislaissa säädetty keskinäistä etusijajärjestystä, vaan rajankäyntiin katsotaan sovellettavan oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 1 §:n mukaista vapaata todistusharkintaa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että toimitusmiesten tulee itse harkita saatujen todisteiden luotettavuus ja katsoa mitä todisteita pidetään painoarvoltaan tärkeimpänä. (Hyvönen 2011, 602.) Vielä jakolain aikaan rajan paikka määrättiin kartan, asiakirjojen tai muun saatavilla olleen selvitykseen mukaan ainoastaan silloin, jos rajamerkkejä ei löytynyt eikä rajan paikkaa pystytty muutoinkaan maaston perusteella määrittämään (JL 604/1951 221.3 §).

5.2 Rantarajan määrittely ja käyminen

Rantarajan käymiseen liittyvä lainsäädäntö on aikojen saatossa vaihdellut. Jakolain 89 §:ssä säädettiin piirirajan käymisestä. Pykälän 1. momentin mukaan aiemmin käymätön tai epävarma raja tuli määrätä rajankäynnillä. Jakolain lakimuutoksessa 31.12.1961/594 pykälään lisättiin 2. momentti, jonka mukaan vähäarvoiseksi katsottuun yhteiseen vesijättöön tai vesialueeseen rajoittuvan riidattoman rajan sai jättää käymättä, vaikka raja olisi ollut epäselvä. Rajan käymättä jättämisen perusteena oli rajankäynnin aiheuttamat kustannukset verrattuna siitä saavutettavaan hyötyyn. Poikkeussäännös epäselvien rajojen käymispakkoon oli voimassa lakimuutoksen voimaantulon jälkeen aina vuoden 1992 loppuun saakka, jolloin 89 §:n 2. momentti kumottiin. (JL 604/1951 89 §.) Nykyisellään kiinteistönmuodostamisasetuksen 53 §:n mukaan, *jos toimitusalue tai toimituksessa kartoitettava alue ulottuu rajaan, jonka paikka on epävarma tai joka on riitainen, on rajan paikka toimituksen yhteydessä selvitettävä ja ratkaistava* (KMA 1189/1996 53 §). Mikäli raja on riidaton, eikä kukaan asianosaisista vaadi rajan käymistä, jää siis rajan epäselvyyden arviointi tapauskohtaisesti toimitusmiesten

ratkaistavaksi. Rajamerkeillä tai koordinaateilla osoittamatonta rajaa voidaan kuitenkin kiinteistönmuodostamislain 107 §:n mukaan oikoa ja vaihtaa pinta-alaltaan ja arvoltaan vähäisiä alueita rekisteriyksikköjen kesken tai sopivan vastikealueen puuttuessa siirtää rekisteriyksiköstä toiseen. Siirrettävästä alueesta tai arvoltaan erilaisten vaihdettavien alueiden erotuksesta suoritetaan korvaus. (KML 554/1995 107 §.)

Vesijätön ja vanhan maan välisen rajan rajankäyntiperusteita ei lainsäädännöstä suoraan löydy. Kirjallisuudessa (Haataja 1951, 425) on katsottu, että vesijätön ja vanhan maan välinen raja tulee määrätä pääsääntöisesti isojaon aikaiseen rantaviivaan. Oikeuskäytännön mukaan rajan paikan määräytyminen perustuu isojaon karttaan ja isojaon aikaiseen keskivedenkorkeuteen. (Hyvönen 2001, 604.) Isojaon jälkeen maatilukset on voitu mitata ja jakaa uudelleen isojaon järjestelyssä tai uusjaossa. Mikäli isojaon jälkeen on tehty isojaon järjestely tai uusjako, pidetään vanhan maan rantaviivana kyseisissä toimituksissa määriteltyä rantaviivaa. Tällöin tehtyyn karttaan piirretty rantaviiva on oletettava kartoitushetken keskivedenkorkeuden mukaiseksi. Näin ollen isojaon jälkeen ennen isojaon järjestelyä tai uusjakoa muodostunut vesijättö on isojaon järjestelyssä tai uusjaossa jaettu tiloille yksityisiksi tai yhteisiksi tiluksiksi. (Maanmittauslaitos 2022b, 8.)

Poikkeus edelliseen ovat niin kutsutut yksinäistalotyyppiset tilat, joiden osalta ei ole ollut tarvetta jakaa vesialueita yhteisiksi. Näiden tilojen vesialueet ovat olleet maatilusten kanssa yhtä tilaa, eikä maa- ja vesialueen väliin ole muodostunut kiinteistörajaa. Maa- ja vesialueet on erotettu vasta, kun tila on ensimmäisen kerran ollut osittamisen kohteena ja lohkomisen tai halkomisen yhteydessä tilan vesialueet on jaettu yhteiseksi. Edelliseen perustuen maa- ja vesialueen välisen rajan määräytymishetki on se hetki, jolloin yksityisestä vesialueesta on muodostunut yhteinen vesialue ja maa- ja vesialueen omistus on näin ollen eriytynyt. Ennen tätä ei siis ole myöskään voinut syntyä vesijättöä, koska maa- ja vesialueen välillä ei ole ollut kiinteistörajaa. Käytännössä siis, jos tällaisesta tilasta on lohkottu määräaloja ennen vesialueen muodostamista yhteiseksi, on näiden määräalojen vesialueen vastainen uusi raja voitu määrätä maaston mukaiseen vesirajaan tai muuhun asianosaisten sopimaan paikkaan. Jos lohkottuja tiloja on ollut eri aikoihin useita, voi näiden kaikkien vesialueen vastainen raja sijaita eri kohdassa

maastossa olevaan rantaviivaan nähden. Vesialueen muodostaminen myöhemmin yhteiseksi ei luonnollisestikaan enää muuta näiden rajojen paikkoja. (Kinnunen 2016, 94, viitaten Vihervuoreen 1985, 38, 43-44.) Yksinkertaistaen vesijätön ja vanhan maan välinen raja määräytyy siis sen hetken keskivedenkorkeuden mukaan, milloin vesialueen ja maatilusten katsotaan eriytyneen omiksi rekisteriyksiköikseen.

Keskivedenkorkeutta on käytetty vesi- ja maa-alueen välisen rajan määrittämisen perusteena jo hyvin pitkään, ainakin vuodesta 1916 lähtien. Vuonna 1916 annettiin Keisarillisen Suomen senaatin päätös maanmittaustoimituksissa noudatettavista ohjeista (82/1916), jonka 12 §:n mukaan rannat tulee mitata keskivedenkorkeuden mukaan. (Kinnunen 2016, 68.) Tämän hetken lainsäädännössä maa- ja vesialueen välisen rajan määrittelystä säädetään vesilain 5 §:ssä, jonka mukaan vesialueen rajana maata vasten pidetään keskiveden korkeuden mukaista rantaviivaa. Vedenkorkeuden tai vesi- ja maa-alueen keskinäisen aseman muuttuessa vesialueen raja on vedenkorkeuden muutoksen jälkeinen rantaviiva. Merialueella meren ja maan välisenä rajana pidetään aluevesirajojen mukaista maan puoleista rajaa. (VL 587/2011 5 §.) Rantaviivan määrittely eroaa sisävesillä ja merialueilla toisistaan keskivedenkorkeuden määritelmän osalta. Sisävesillä keskivedenkorkeuden laskentaan käytetään vuotuisten vedenkorkeuskeskiarvojen pitkäaikaisten havaintojen keskiarvoa (HE 175/2003 2.2.), kun merialueilla taas käytetään teoreettista keskivedenkorkeutta. Teoreettinen keskivedenkorkeus on vuosittain vahvistettava vedenkorkeuden pitkäaikaisesta keskiarvosta lasketun odotusarvon ennuste, jossa huomioidaan maan kohoaminen, maailmanlaajuinen merenpinnan nousu ja kokonaisvedenmäärän muutokset Itämerellä (Ilmatieteenlaitos 2022).

6 LOHKOMISEN VAIKUTUS VESIJÄTÖN LUNASTUSEDELLYTYKSIIN

6.1 Vesijättöjen lunastussäännösten historiaa

Kuten edellä on käynyt esille, muilla samalla alueella tehtävillä kiinteistötoimituksilla voi olla vaikutusta vesijätön lunastusoikeuteen. Lunastusoikeuden menettämisen perusteet eivät kuitenkaan ole kaikilta osin selkeitä ja lainsäädäntö jättää asiaan jonkin verran tulkinnanvaraa. Vesijätön muuttuminen vanhaksi maaksi ja näin ollen kiinteistönmuodostamisoikeudellisesti lunastuskelvottomaksi, ei suoraan selviä kiinteistönmuodostamislain säännöksistä. Perusteita tulee tulkita kiinteistönmuodostamislain esitöistä ja hallituksen esityksistä lain muuttamiseksi, jakolain ja kiinteistönmuodostamislain aikaisesta oikeuskäytännöstä sekä tehdä vertailua kiinteistönmuodostamislain ja sen edeltäjän jakolain säännösten välillä.

Vesijätön lunastussäännöstön historia ulottuu nykyisenkaltaisenaan ainakin vuoteen 1902 saakka. Tällöin säädetyn vesioikeuslain 12 §:n mukaan rantatilan omistaja pystyi lunastamaan tilan kohdalla olleen viljelystä vaikeuttavan vesijätön korvausta tai maata vastaan vesijätön jakamisen yhteydessä. (Kinnunen 2016, 112.) Jakolain aikana vesijättöä koskevat säännökset muuttuivat lain tullessa voimaan sekä lakimuutosten 30.12.1961/594 ja 31.1.1975/52 myötä. Jakolain tullessa voimaan lunastaminen erillisessä lunastustoimituksessa oli mahdollista ainoastaan yksityisen vesijätön osalta. Yhteistä vesijättöä oli mahdollista lunastaa vain vesijätön jakamisen yhteydessä. Tällöin lunastaminen oli mahdollista, mikäli rantaan rajoittuvan tilan kohdalle tuli vesijätön jaossa jollekin toiselle tilalle kuuluvaa vesijättöä. Lunastajan ei tarvinnut olla vesijätön osakas, vaan lunastusta pystyi vaatimaan kuka tahansa rantaan rajoittuvan kiinteistön omistaja. (Suomaa 1974, 229.)

Alun perin jakolaissa oli vesijätön lunastusmahdollisuus esitetty koskemaan ainoastaan *toiselle tilalle kuuluvaa tai sille jaossa annettavaa* eli yksityistä vesijättöä, joka oli jo ennestään johonkin tilaan kuuluvaa tai oli yhteisen vesijätön jaossa tulossa jollekin tilalle. Vuoden 1961 lakimuutoksessa lunastamismahdollisuus laajennettiin koskemaan *useille tiloille yhteisesti kuuluvaa* vesijättöä eli yhteistä vesijättöä voitiin lunastaa muutoinkin, kun vesijätön jaon yhteydessä (Suomaa

1974, 229-230.) Vuoden 1975 lakimuutoksessa lainkohtaan lisättiin vielä *erillinen vesijättöalue* ja yksityisen vesijätön osalta sanamuoto muutettiin *yksityisesti kuuluvan* vesijättöalueen sijaan *jollekin tilalle yksityiseksi tilukseksi jaetuksi* vesijätöksi. Lunastamisen edellytyksenä oli, että vesijättö on omansa melkoisesti vaikeuttamaan siihen rajoittuvan tilan käyttöä tai vesijättöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää ainoastaan siihen rajoittuvan tilan yhteydessä ja tilussijoittelua ei pystytä korjaamaan tilusvaihdolla. (JL 604/1951 243.1 §.) Lunastamisedellytykset olivat siis tältä osin saman sisältöiset kuin nykyisessä kiinteistönmuodostamislaissa. Jakolaissa painotettiin myös tilusvaihtoa ensisijaisena vaihtoehtona lunastamiselle. Vesijättöä koskevasta tilusvaihdosta säädettiin lain 207 §:ssä. Pykälän mukaan vesijättöön rajoittuvan tilan omistajalla ja vesijätön omistajalla oli oikeus saada vesijättö vaihdetuksi eli tilusvaihto voitiin tehdä myös pakollisena tilusvaihtona. Tilusvaihdon edellytyksinä oli, että vesijätön asema vaikeutti joko siihen rajoittuvan tilan tai vesijätön tarkoituksen mukaista käyttöä ja vesijättöä ei ollut aikaisemmin jaettu maatilusten jakamisen yhteydessä. (JL 604/1951 207 §.)

6.2 Yksityiseen vesijättöön rajoittuva määräala

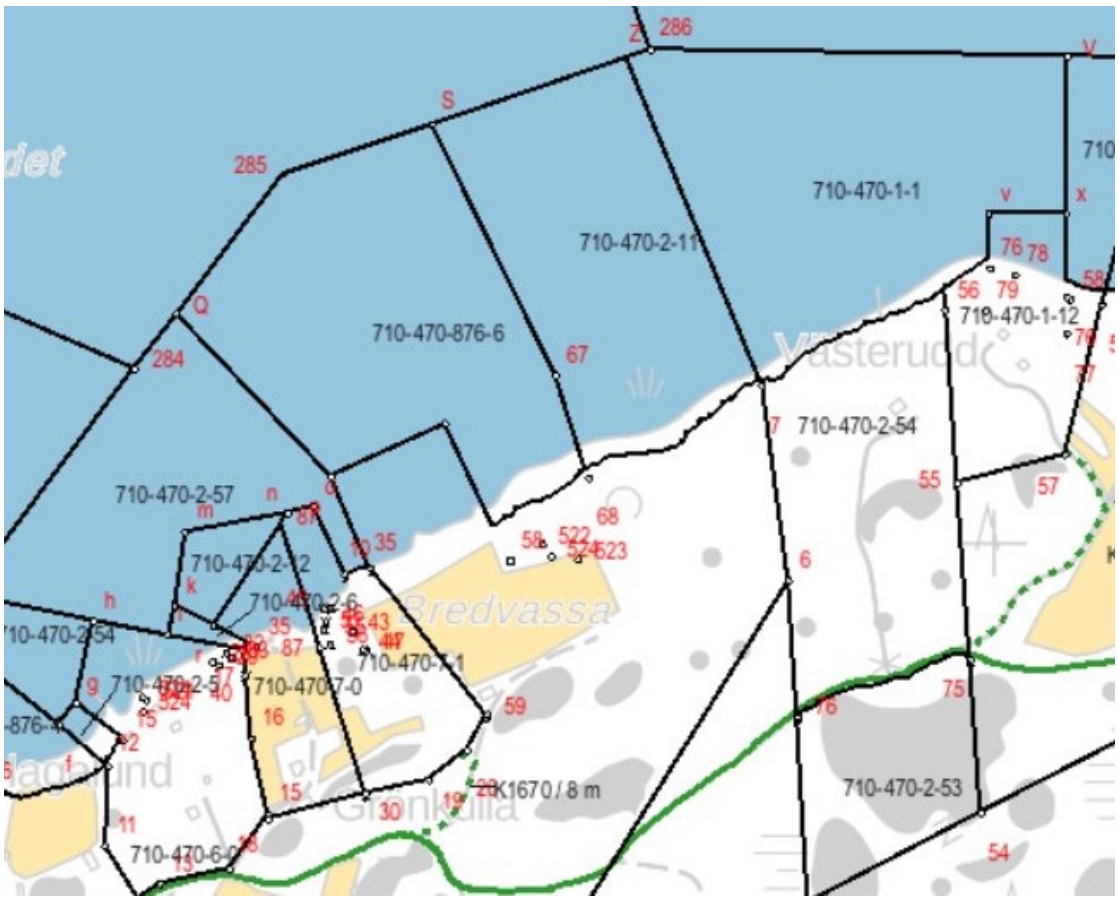
Yksityisiin vesijättöihin liittyvä lainsäädäntö siis muuttui selkeästi kiinteistönmuodostamislain voimaan tulemisen myötä. Yksityisen vesijätön lunastusoikeus riippuu sekä vesijätön muodostumisajankohdasta, että siihen rajoittuvan kiinteistön muodostumisajankohdasta. Yksityisen vesijätön lunastusoikeutta ei katsota olevan sellaisen yksityiseen vesijättöön rajoittuvan kiinteistön kohdalla, joka on muodostettu kiinteistönmuodostamislain voimaan tulemisen jälkeen ja yksityinen vesijättö on jo tällöin ollut olemassa. Käytännössä siis kaikki nykyään tehtävät yksityiseen vesijättöön rajoittuvan kiinteistön lohkomiset ovat sellaisia toimituksia, joissa tapahtuvan kiinteistönmuodostamisen myötä yksityisen vesijätön lunastusoikeus menetetään. Viimeinen mahdollisuus lunastaa vesijättö on lohkomistoimituksen yhteydessä. Tässä on hyvä huomioida, että lunastusoikeuden menettäminen ei perustu vesijätön muuttumiseen vanhaksi maaksi, vaan kiinteistönmuodostamislain vesijätön lunastamisesta annettuihin säännöksiin 60 § ja 293 a §.

Kiinteistönmuodostamislaki säädettiin siten, että lunastusoikeus voi lain 60 §:n mukaan kohdistua kiinteistön kohdalla olevaan yhteiseen vesijättöön tai kiinteistön muodostumisen jälkeen sen kohdalle muodostuneeseen yksityiseen vesijättöön. Yksityisten vesijättöjen osalta kyseistä pykälää kohtuullistamaan säädettiin siirtymäsäännöksenä 293 a §, jonka mukaan ennen kiinteistönmuodostamislain voimaantuloa 1.1.1997 muodostetun kiinteistön kohdalla voidaan yksityisestä vesialueesta syntyneeseen yksityiseen vesijättöön soveltaa kiinteistönmuodostamislain 60 §:n mukaisia vesijätön lunastamista koskevia säännöksiä huolimatta kiinteistön muodostumisen ja vesijätön muodostumisen keskinäisestä järjestyksestä. Toisin sanoen ennen 1.1.1997 muodostetun kiinteistön kohdalla oleva yksityinen vesijättö voidaan lunastaa kiinteistönmuodostamislain 60 § mukaisesti muiden lunastusedellytysten täyttyessä. Siirtymäsäännöksen tarpeellisuutta on hallituksen esityksessä kiinteistönmuodostamislain muuttamiseksi HE 195/1996 perusteltu muun muassa sillä, että jaettaessa yhteisiä vesialueita yksityisiksi vesialueiksi, näiden vesialueiden kohdalle muodostunutta yksityistä vesijättöä oli jakolain voimassaolon aikaan mahdollista lunastaa, mutta kiinteistönmuodostamislain voimaantulon myötä lunastusoikeus riippuisi vesijätön ja kiinteistön muodostumisen ajankohdista. Vanhojen vesijättöjen osalta muodostumisajankohdan selvittäminen todettiin mahdollisesti erittäin haastavaksi. (HE 195/1996 1. 293 a §.) Veikko O. Hyvönen tulkitsee julkaisussaan Kiinteistönmuodostamisoikeus II siirtymäsäännöksen tarpeellisuutta siten, että uudella lainsäädännöllä ei voida ottaa pois aikaisemmin voimassa olleen lainsäädännön nojalla saatua lunastusoikeutta. Hyvönen on perustanut tulkintansa kiinteistönmuodostamislain muuttamiseksi annettuun hallituksen esitykseen HE 195/1996 ja jakolain säännöksiin. (Hyvönen 2001, 312.)

Yksityisten vesijättöjen lunastusoikeudessa tapahtuneen muutoksen vaikutuksia on pohdittu myös Janne-Ville Kinnusen pro gradu -tutkielmassa. Kinnusen mukaan muutoksia on kritisoitu muun muassa niillä perusteilla, että lunastusmahdollisuuden rajoittaminen estää rantojen tarkoituksenmukaista käyttöä ja asettaa rantaan rajoittuvien kiinteistöjen omistajat eriarvoiseen asemaan vesijätön omistuksen perusteella. Vesijättöjen lunastamisen mahdollistamisen tarkoituksena on vesijätön rantakiinteistöille aiheuttaman haitan poistaminen, eikä vesijätöstä rantakiinteistölle aiheutuva haitta ole riippuvainen vesijätön omistuksesta. Rantaan

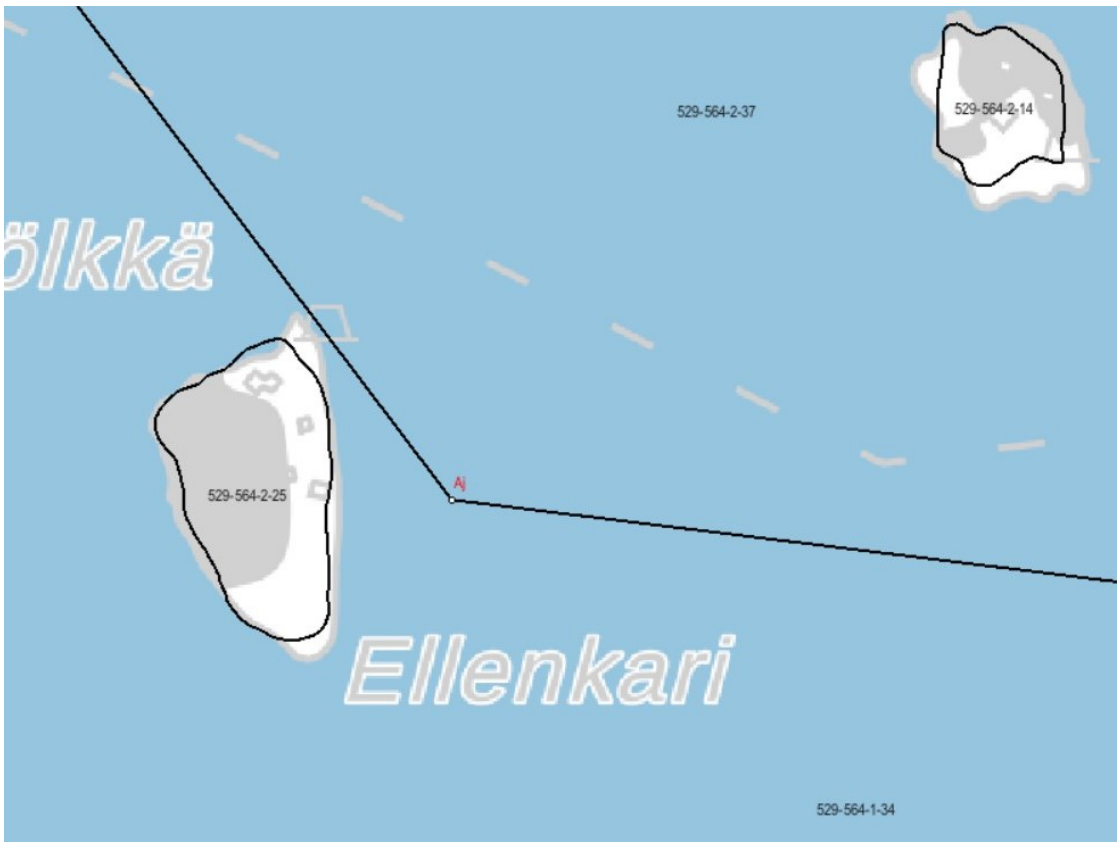
rajoittuvien rakennuspaikkojen käytön ja arvon kannalta on hyvin merkityksellistä, onko kyse omarantaisesta vai vesijättöön rajoittuvasta kiinteistöstä. Tilanteessa, jossa lunastusmahdollisuutta ei ole ja rantaan rajoittuvan kiinteistön omistajan ainoa mahdollisuus kiinteistön ja vesialueen välisen maa-alueen hankkimiseen on vapaaehtoinen kauppa, pystyy myyjä määrittelemään haluamansa hinnan. Lunastamalla hankitun vesijätön hinta sen sijaan määrätään täyden korvauksen periaatteella käyvän hinnan mukaisesti toimitusinsinöörin toimesta. (Kinnunen 2016, 59.)

Nykysääntelyn voidaan katsoa olevan epäselvä ja vaikeasti ymmärrettävä jopa toimitusinsinööreille, puhumattakaan rantakiinteistöjen omistajista. Kuvan 1 kaltaisessa tilanteessa rantaan rajoittuvalla kiinteistöllä on omaa kiinteistöön kuuluvaa yksityistä vesialuetta, yhteistä vesijättöä sisältävää yhteistä vesialuetta (710-470-876-6) sekä jollekin muulle kuuluvaa yksityistä vesijättöä sisältävää yksityistä vesialuetta (710-470-2-11). Jos oletetaan rantaan rajoittuvan kiinteistön muodostuneen ennen kiinteistönmuodostamislain voimaantuloa 1.1.1997, on lähtötilanne vesijättöjen lunastamisoikeuden kannalta seuraava. Kiinteistöön kuuluvan vesialueen kohdalla ei luonnollisestikaan ole lunastettavaa vesijättöä, yhteiseen vesialueeseen kuuluvaan yhteiseen vesijättöön on lunastusoikeus ja yksityiseen vesialueeseen kuuluvaan yksityiseen vesijättöön on lunastusoikeus. Mikäli rantaan rajoittuvasta kiinteistöstä lohkottaisiin määräala koko rantaviivan pituudelta eikä tässä yhteydessä lunastettaisi vesijättöä miltään osin, olisi lohkomistoimituksen jälkeen tilanne erilainen. Tällöin uudella lohkomistoimituksessa muodostetulla kiinteistöllä ei edelleenkään ole kiinteistöön kuuluvan vesialueen kohdalla lunastettavaa vesijättöä, yhteiseen vesialueeseen kuuluvaan yhteiseen vesijättöön on lunastusoikeus, mutta yksityiseen vesialueeseen kuuluvaan yksityiseen vesijättöön ei enää ole lunastusoikeutta. Lunastusoikeus yksityiseen vesijättöön menetetään lohkomistoimituksessa tehtävän kiinteistönmuodostamisen myötä, koska kiinteistönmuodostamislain 60 §:n mukaan kiinteistön kohdalta voidaan lunastaa ainoastaan kyseisen kiinteistön muodostamisen jälkeen muodostunutta yksityistä vesijättöä.



Kuva 1. Esimerkki kiinteistörekisterikartalta kiinteistöstä, joka rajoittuu osin yksityiseen vesialueeseen ja osin yhteiseen vesialueeseen sekä sisältää omaa kiinteistön kuuluvaa yksityistä vesialuetta (Maanmittauslaitos 2022f).

Toisena esimerkkinä voidaan mainita kuvan 2 mukainen tilanne, jossa yksityisen vesialueen ympäröimä saarikiinteistö lohkotaan kahteen osaan. Kiinteistönmuodostamisessa toisesta puolesta saarta tulee lohkokiinteistö eli siitä muodostetaan uusi kiinteistö ja toinen puoli saaresta jää kantakiinteistöksi eli vanhaksi ennestään olemassa olleeksi kiinteistöksi. Kyseisen kaltaisessa tilanteessa lohkokiinteistön viimeinen mahdollisuus lunastaa vesijättö omalta puoleltaan saarta on lohkomistoimituksessa. Kantakiinteistöksi jäävällä saaren osalla taas lunastusoikeus säilyy lohkomistoimituksen jälkeenkin. Mikäli vesijättöä ei lohkomistoimituksen yhteydessä lunasteta, päädytään tilanteeseen, jossa toinen puoli saaresta voi halutessaan tehdä omistamastaan kiinteistöstä omarantaisen lunastamalla kiinteistönsä kohdalla olevan vesijätön ja toinen puoli saa kiinteistöstään omarantaisen ainoastaan hankkimalla kiinteistöönsä rajoittuvan vesijättöalueen vapaaehtoisella kaupalla.



Kuva 2. Esimerkki kiinteistörekisterikartalta saarikiinteistöistä, jotka rajoittuvat yksityiseen vesialueeseen (Maanmittauslaitos 2022f).

Kinnunen nostaa tutkielmassaan esille myös sellaisen erityistilanteen, jossa tehdään määräalan luovutus yksityisestä vesijätöstä vesijätön lunastamisen vireilletulon jälkeen. Suoraa vastausta menettelyyn tällaisessa tilanteessa ei lainsäädännöstä löydy, mutta mikäli tulkitaan kiinteistönmuodostamislain 192.4 §:ä siten, että vesijättö muuttuu vanhaksi maaksi vasta toimituksen rekisteröinnin yhteydessä, voidaan vesijättö lunastaa lunastusedellytysten täyttyessä ensin ja suorittaa lohkominen tämän jälkeen. Täten voitaisiin katsoa rantojen tarkoituksenmukaisen käytön edistyvän lainsäädännön tavoitteiden mukaisesti ja lunastuskorvaukset tulisivat maksettavaksi määräalan omistajalle, jolloin määräalan omistaja saisi täyden korvauksen menettämästään alueesta. Joka tapauksessa jo käsittelyn sujuvuuden kannalta asiat tulisi yhdistää käsiteltäviksi samassa toimituksessa. (Kinnunen 2016, 62-63.)

6.3 Vesialuetta tai vesijättöä sisältävä määräala

Kiinteistönmuodostamislakiin tehdyillä muutoksilla verrattuna jakolakiin on katsottu tarkoitetun poistaa vesijätön epäoikeudenmukaisena pidetty ominaisuus säilyä lunastuskelpoisena vesijättönä siihen kohdistuvista kiinteistötoimituksista huolimatta. Jakolain aikaan oikeuskäytännössä (KKO:1994:28) katsottiin vesijätön säilyttävän vesijätön luonteensa vesijätön jakamisessa, halkomisessa ja lohkomisessa. (Kinnunen 2016, 57.) Kuten edellä tuli esille jakolain 243 §:n nojalla oli mahdollista lunastaa tilojen yhteistä vesijättöä, erillistä vesijättöä sekä jollekin tilalle yksityiseksi tilukseksi jaettua vesijättöä (JL 604/1951 243.1 §). Jakolain aikana vanhaksi maaksi katsottiin ainoastaan lain 207 §:n mukaisessa pakollisessa tilusvaihdossa aikaisemmin maatilusten jaon yhteydessä jaettu vesijättö (JL 604/1951 207 §). Vesijätön tai muun maa-alueen jaon yhteydessä jaettu vesijättö ei siis ollut kelvollista 207 §:n mukaiseen pakolliseen tilusvaihtoon, mutta vesialueen jaon yhteydessä jaettu vesijättö taas katsottiin edelleen tilusvaihtoon soveltuvaksi.

Kiinteistönmuodostamislaissa puhutaan jakolain yksityiseksi jaetun vesijätön sijaan yksityisestä vesijätöstä. Jakolain aikaan katsottiin, että yhteisen vesialueen tai vesijätön jaossa vesijätöstä tuli yksityistä vesijättöä. Tämä yksityiseksi jaettu vesijättö oli siis edelleen jaon jälkeen lunastuskelpoista jakolain 243 §:n mukaisesti. Kiinteistönmuodostamislain muuttamiseksi annetussa hallituksen esityksessä HE 195/1996 on todettu, että kiinteistönmuodostamislain säännösten mukainen vesijätön lunastamisoikeus ja -velvollisuus ei tule koskemaan sellaista yksityistä vesijättöä, joka on yhteisen vesijätön jaossa muodostettu kiinteistöksi tai liitetty olemassa olevaan kiinteistöön (HE 195/1996 1. 293 a §). Hallituksen esityksessä kiinteistönmuodostamislain muuttamiseksi HE 175/2003 määritellään erilaiset vesijättötyypit. Määritelmän mukaan yksityinen vesijättö on kiinteistölle yksityisesti kuuluneesta vesialueesta muodostunutta vesijättöä ja yhteisen vesijätön määritelmässä todetaan yhteistä vesijättöä pidettävän vesijättönä niin kauan, kun se on muodostettu kiinteistöksi tai liitetty olemassa olevaan kiinteistöön kiinteistötoimituksessa (HE 175/2003 kohta 1.2.). Kiinteistönmuodostamislain mukaan yhteistä vesijättöä jaettaessa ei siis muodostu yksityistä vesijättöä,

vaan jaettavat alueet joko muodostetaan kiinteistöksi tai liitetään olemassa olevaan kiinteistöön. Tämän jälkeen vesijätön ei katsota enää olevan lunastuskelpoista vesijättöä, vaan yksityisessä omistuksessa olevaa lunastuskelvotonta vanhaa maata.

Hallituksen esitysten HE 195/1996 ja HE 175/2003 perusteella voidaan todeta, että vesijättöalue menettää vesijätön luonteensa ja lunastuskelpoisuutensa oltuaan ainakin nimenomaisesti vesijättöalueeseen kohdistuneen kiinteistötoimituksen kohteena kiinteistönmuodostamislain voimaan tulon jälkeen. Sen sijaan tulkinnanvaraiseksi jää se, miten nimenomaisesti vesialueeseen kohdistunut kiinteistötoimitus vaikuttaa vesijätön lunastusoikeuteen ja toisaalta, miten ennen kiinteistönmuodostamislain voimaan tuloa vesijättöön kohdistunut kiinteistötoimitus vaikuttaa kiinteistönmuodostamislain mukaiseen vesijätön lunastusoikeuteen. Vesialueeseen kohdistuneen kiinteistötoimituksen vaikutuksesta vesijätön lunastusoikeuteen löytyy korkeimman oikeuden ennakkopäätökset sekä jakolain, että kiinteistönmuodostamislain voimassaolon ajalta.

6.3.1 Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä

Jakolain voimassa ollessa annetussa korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä KKO:1994:28 käsiteltiin vesijätön lunastusoikeuden säilymistä, kun vesijättöalue on aikaisemmin ollut useiden kiinteistötoimitusten, muun muassa vesijätön jakotoimituksen kohteena. Vuonna 1991 lopetetussa toimituksessa toimitusmiehet olivat päättäneet suorittaa yksityisen vesijättöalueen lunastuksen. Lunastuksen kohteena olleen tilan omistajat valittivat lunastuspäätöksestä maaoikeuteen sillä perusteella, että lunastettu alue ei ollut vesijättöä. Maaoikeus totesi päätöksessään, että lunastettava alue on jaettu vuonna 1861 tehdyssä vesijätön jakotoimituksessa ja tullut myöhemmin vuonna 1971 tehdyn lohkomistoimituksen myötä osaksi lunastuksen kohteena olevaa tilaa. Lunastettavan alueen katsottiin näin ollen olevan jakolain 243 §:ssä tarkoitettua yksityiseksi tilukseksi jaettua vesijättöä ja jättivät toimituksen päätöksen voimaan. Tilan omistajat valittivat edelleen korkeimpaan oikeuteen toimituksen edellytysten puuttumiseen vedoten. Korkein oikeus päätti samoin perustein kuin maaoikeus, että lunastettu

alue oli jakolain 243 §:ssä tarkoitettua yksityiseksi tilukseksi jaettua vesijättöä ja voitiin näin ollen lunastaa. Maaoikeuden päätös jäi siis voimaan. (KKO:1994:28.)

Kiinteistönmuodostamislain voimassaolon aikana on annettu korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO:2020:92 vesijätön lunastusoikeuden säilymisestä. Tapauksessa oli haettu vesijätön lunastamista yksityisestä vesialueesta. Vesijättö oli muodostunut hakijana olevan kiinteistön muodostumisen jälkeen. Vesijättöalue oli ollut vesialueen jakamistoimituksessa vuonna 1977 sekä lohkomistoimituksessa vuonna 2016. Toimitusinsinööri oli katsonut lunastettavaksi haetun alueen menettäneen vesijätön luonteensa ja lunastuskelpoisuutensa vuoden 2016 lohkomisen myötä ja jättänyt toimituksen sikseen. Lunastuksen hakija valitti päätöksestä maaoikeuteen. Maaoikeus katsoi kiinteistönmuodostamislain esitöiden perusteella, että yksityinen vesijättö ei menettäisi vesijätön luonnettansa minkä tahansa kiinteistötoimituksen seurauksena. Vesijättöluonteen menettämisen katsottiin voivan tapahtua kiinteistötoimituksen seurauksena ainoastaan nimenomaisesti vesijättöalueeseen kohdistuvan toimituksen myötä. (KKO:2020:92.)

Vuoden 2016 lohkomisen perusteena olleessa kauppakirjassa kauppa oli kohdistunut vesialueeseen eikä vesijättöaluetta ollut kauppakirjassa mainittu ollenkaan. Vesijättöalue oli lohkomistoimituksessa nähtävästi lohkottu vesialueen reunalla olevana vähäisenä määräalan osana. Maaoikeuden perusteluissa oli todettu, että käsiteltävänä olevassa epäselvässä tilanteessa perustuslakimyönteisen tulkinnan perusteella katsottaisiin lunastettavaksi haetun alueen menettäneen vesijätön luonteensa ja toisaalta kiinteistönmuodostamislain esitöistä tehdyn tulkinnan perusteella vesijättö ei välttämättä menettäisi vesijätön luonnettaan lohkomisen kohdistuessa pääasiassa laajahkoihin vesialuemääräaloihin. Esitöiden perusteella tehtyä tulkintaa puoltavana perusteena katsottiin myös vesijätön lunastamisessa olevan usein kyse vesijätön rakennuspaikalle aiheuttamasta haitasta ja vesijätön vaikeasta käytettävyydestä. Näin ollen esitöiden perusteella tehdyn tulkinnan käyttämiselle ei tulisi asettaa liian korkeaa kynnystä. Maaoikeuden päätöksessä kumottiin toimituspäätös lunastettavaksi haetun alueen vesijätön luonteen menettämisen osalta ja palautettiin toimitus käsiteltäväksi uudelleen. (KKO:2020:92.)

Maaoikeuden päätökselle haettiin valituslupaa korkeimpaan oikeuteen ja korkein oikeus otti asian käsiteltäväksi. Korkein oikeus on asian käsittelyssä tulkinnut lakiperusteita yksityisen vesijätön muuttumisesta lunastuskelvottomaksi. Ensinnäkin on todettu, että kiinteistönmuodostamislaissa ei ole jakolain periaatteita vastaavia säännöksiä vesijätön säilymisestä lunastuskelpoisena huolimatta siihen kohdistuneesta kiinteistötoimituksesta. Kiinteistönmuodostamislain tavoitteeksi on katsottu vesijätön lunastuskelpoisuuden menettäminen kiinteistötoimituksen seurauksena. Tätä on tulkittu muun muassa sanamuodon muuttamisella jakolain *tilalle yksityiseksi tilukseksi jaetusta vesijätöstä* kiinteistönmuodostamislain *yksityiseen vesijättöön* sekä kiinteistönmuodostamislakiin lain 60 §:n kohtuullistamiseksi lisätyn 293 a §:n perusteluilla. Hallituksen esityksen HE 195/1996 perusteluissa todetaan, että lain 60 §:ssä tarkoitettu lunastamisoikeus ei tule koskemaan kiinteistön saamaa tai yhteisen vesijätön jaossa kiinteistöksi muodostettua yksityistä vesijättöä. Tulkintaa on perusteltu myös hallituksen esityksessä 175/2003 annetuilla erilaisten vesijättöjen määritelmillä. Näillä perusteilla korkein oikeus on todennut, että pääsääntöisesti myös yksityinen vesijättö muuttuu lunastuskelvottomaksi samoilla perusteilla kuin yhteinen vesijättö eli oltuaan sellaisen kiinteistötoimituksen kohteena, jossa vesijättö muodostetaan kiinteistöksi tai liitetään olemassa olevaan kiinteistöön. (KKO:2020:92.)

Korkein oikeus on maaoikeuden tavoin tulkinnut, että vuonna 2016 tehdyn lohkomistoimituksen tarkoituksena on ollut nimenomaisesti vesialueen eikä vesijätön lohkominen, mistä johtuen yksityisen vesijätön on katsottu säilyneen ennallaan. Korkein oikeus totesi päätöksessään kiinteistönmuodostamislain perusteluiden tuovan esille vesijättöjen lunastusjärjestelmän tarkoitusta. Lunastusjärjestelmän tarkoituksen toteuttamiseksi on tulkittu, että vesijätön vesijättöluonne voi lakata ainoastaan sellaisten kiinteistötoimitusten seurauksena, jotka nimenomaisesti poistavat vesijätön rantakiinteistölle aiheuttamaa haittaa ja edistävät vesijättöjen käyttöä tarkoituksenmukaisesti. Näin ollen käsiteltävänä olevan asian kohdalla on katsottu, että pääasiallisesti laajoihin vesialuemääräaloihin kohdistuvan lohkomisen tarkoituksena ei ole ollut muodostaa vesijättöä kiinteistöksi, lohkominen ei ole nimenomaisesti kohdistunut vesijättöalueeseen, jotta vesijätön lunastuskelpoinen luonne olisi menetetty. Korkein oikeus päätti, että vuonna 2016 tehdyllä lohkomistoimituksella ei ollut poistettu lunastettavaksi haetun alueen vesijätön

luonnetta ja alue oli lunastuskelpoista vesijättöä. Näin ollen maaoikeuden päätös jäi voimaan. (KKO:2020:92.)

6.3.2 Lainsäädännön väärinkäyttö

Nykyinen lainsäädäntö jättää myös mahdollisuuden lainsäädännön väärinkäyttöön ja kiusantekoon. Vesijättömääräalan lohkomisessa vesijättö muuttuu vanhaksi maaksi ja vesijätön lunastusoikeus menetetään, kun määräalasta muodostetaan kiinteistö tai se liitetään olemassa olevaan kiinteistöön. Tämä mahdollistaa vesijättömääräalojen myynnin ainoastaan siinä tarkoituksessa, että vesijätön lunastusoikeus saadaan poistettua. Tilanne on sama, oli kyseessä yhteinen vesijättö tai yksityinen vesijättö, mutta tilanne korostuu juuri yksityisten vesijättöjen osalta. Maanmittauslaitoksen toimitusinsinöörien näkemyksen mukaan yhteisten vesijättöjen osalta ongelmaa ei juuri katsota olevan, koska osakaskunnat myyvät vesijättömääräaloja hyvin harvoin ja tällöinkin vesijättöön rajoittuvan rantakiinteistön omistajalle. Lisäksi yksityisten välillä tapahtuvan kaltaista kiusantekoa ei katsota osakaskuntien taholta tapahtuvan.

Kinnunen on tutkielmassaan todennut kiinteistön omistajan omiin nimiin hakeman lohkomisen, halkomisen tai kiinteistöjen yhdistämisen ollessa kyseessä, tulisi katsoa, että pelkkä yksityiseen vesijättöön kohdistuva kiinteistötekninen muutos ilman omistusoikeuden muutosta ei riitä muuttamaan vesijättöä vanhaksi maaksi. Suoraa yhteyttä lainsäädännöstä tai hallituksen esityksistä omistusoikeuden muutoksen edellyttämisestä ei löydy, mutta lainsäädännön väärinkäytön estämiseksi tulisi edellyttää sekä kiinteistöteknistä muutosta, että omistusoikeuden muutosta. Mikäli vesijätön omistaja pystyisi jakamalla omistamansa vesijätön kiinteistöiksi omiin nimiinsä muuttamaan jaetut alueet lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi, olisi vesijätön omistajan tällä keinoin mahdollista poistaa rantaan rajoittuvien kiinteistöjen omistajilta lunastusmahdollisuus. Tällöin rantaan rajoittuvien kiinteistöjen omistajien ainoaksi keinoksi kiinteistön ja vesialueen välisen maa-alueen hankkimiseen jäisi kauppa. (Kinnunen 2016, 61.)

Esimerkkitapauksena lainsäädännön väärinkäytöksestä on Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa vuonna 2014 käsitelty shikaanitapaus. Kyseisessä tapauksessa

rantakiinteistön omistaja oli hakenut kiinteistönsä edustalta yksityiseen vesialueeseen kuuluvan yksityisen vesijätön lunastamista. Lunastettavaksi haetulla alueella oli myös vesijätöksi katsottu saari, joka sijaitsi muutaman metrin päässä hakijan kiinteistöstä. Toimituksessa oli pidetty alkukokous, jossa oli päätetty lunastamisen sijaan tehdä pakollinen tilusvaihto. Alkukokouksen jälkeen vesijätön omistaja oli lahjoittanut vesijättöalueeseen kuuluvan saaren vanhemmilleen. Määräalalle oli myönnetty lainhuuto, jonka jälkeen lohkominen oli tullut vireille. Lohkomistoimituksen kokouksessa oli samalla käsitelty tilusvaihdon jatko. Rantakiinteistön omistajat olivat kokouksessa vastustaneet lohkomisen jatkamista sillä perusteella, että lahja on pätemätön ja luovutuksen ainoana tarkoituksena on ollut aiemmin aloitetun tilusvaihdon vaikeuttaminen. Toimitusmiehet katsoivat kuitenkin lohkomiselle olevan edellytykset ja lohkominen suoritettiin. Pakollinen tilusvaihto keskeytettiin siihen asti, kun lohkominen lainvoimaistui. (Kanta-Hämeen KO 28.3.2014 nro 14/3040.)

Rantakiinteistön omistajat valittivat lohkomisen päätöksestä maaoikeuteen sillä perusteella, että luovutuksena tehdyn oikeustoimen ainoana tarkoituksena on ollut pakollisen tilusvaihdon estäminen eli se on tehty shikaanitarkoituksessa. Shikaanin kiellolla eli ilkivaltaisen oikeudenkäytön kiellolla tarkoitetaan, että oikeustoimen ainoa tai pääasiallinen tarkoitus ei saa olla haitan tai vahingon tuottaminen toiselle. Käsittelyssä oli ensisijaisesti kyse siitä, voidaanko myöhemmällä luovutuksella estää aiemmin vireille tullut tilusvaihto. Maaoikeus katsoi Veikko O. Hyvösen vuoden 2001 julkaisuun Kiinteistönmuodostamisoikeus II perustuen, että aiemmin vireille tullutta pakollista tilusvaihtoa ei olisi tullut keskeyttää myöhemmin vireille tulleen lohkomisen vuoksi. Hyvönen on kirjassaan katsonut, että määräala voi olla mukana tilusvaihdossa samaan tapaan kuin kiinteistö, mikäli se samassa toimituksessa muodostetaan kiinteistöksi. Maaoikeus totesi, että ensin vireille tullut vesijätön lunastuksesta tilusvaihdoksi muuttunut toimitus olisi tullut käsitellä ensin sen tilanteen mukaan, joka vallitsi ennen saaren lahjoittamista. Lisäksi maaoikeus totesi, että sukulaisluovutuksessa lahjansaajat eivät voi saada vilpittömän mielen suojaa, vaikka eivät olisi tienneet meneillään olleesta lahjan kohteeseen kohdistuneesta tilusvaihdosta. Lahjanantajat eivät voi myöskään luovuttaa lahjansaajille itsellään olleita oikeuksia parempaa oikeutta. Lopuksi maaoikeus katsoi lahjoituksen tapahtuneen shikaanitarkoituksessa eli lahjoituksen

tarkoitus oli ollut saaren tilusvaihdon kohteeksi joutumisen estäminen. Lohkomistoimituksen päätös kumottiin ja asia palautettiin käsiteltäväksi toimituksessa ensin vireille tulleen pakollisen tilusvaihdon lainvoimaistumisen jälkeen. (Kanta-Hämeen KO 28.3.2014 nro 14/3040.)

7 RANTARAJAN VIRHEELLINEN MÄÄRITTELY JA KÄYMINEN

7.1 Vesijätön virheellinen lukeminen osaksi lohkokiinteistöä

Maanmittauslaitoksen toimitusinsinöörien näkemyksen mukaan vesijättöihin rajoittuvissa lohkomisissa tapahtunut vesijätön virheellinen lukeminen osaksi lohkokiinteistöä on varsin yleistä erityisesti vanhemmissa lohkomistoimituksissa. Syynä tähän on, että rantaan rajoittuvien lohkomisten yhteydessä vanhan maan ja vesijätön välistä rajaa ei ole aikaisemmin pääasiallisesti selvitetty ja käyty. Virheellisesti tapahtuneen vesijätön ja vanhan maan välisen rajan kartoituksen ja vesijätön lohkokiinteistöön lukemisen myötä rantarajan sijainti on väärin myös kiinteistörekisterikartalla. Tästä johtuen vesijättöä voidaan pitää rantakiinteistön osana kyseisen kiinteistön omistajan lisäksi esimerkiksi rakennusvalvontaviranomaisen toimesta, minkä seurauksena rakennuslupia voidaan myöntää todellisuudessa vesijättöalueille sijoittuville rakennuksille. Vesijätön virheellinen lukeminen rantakiinteistöön aiheuttaa ongelmia myös kiinteistön arvon määrittelyyn. Omarantainen kiinteistö on luonnollisesti arvokkaampi kuin vesijättöön rajoittuva kiinteistö. Kiinteistökaupassa kaupan teon jälkeen selviävä kiinteistön omarantaisuudesta annettu virheellinen tieto voi johtaa maakaaren (540/1995) 17 §:n mukaiseen laatuvirhetilanteeseen, jossa ostaja voi olla oikeutettu kauppahinnan alentamiseen tai jopa kaupan purkamiseen (Kinnunen 2016, 99). Jos myyjä on myynyt sellaista aluetta mitä hän ei omista, saattavat kiinteistökaupan osapuolet joutua selvittämään tilannetta oikeusteitse. Ostaja on hankalassa asemassa, jos tällaisen tilanteen käydessä ilmi myyjä ei suostu hyvittämään aiempaa kauppahintaa tai luovuttamaan lisää maata määräalan luovutuskirjan mukaisen pintaalan täyttämiseksi. Emäkiinteistön omistaja voi olla esimerkiksi vaihtunut kaupan teon jälkeen. Pahimmillaan siis, jos lohkokiinteistöön on virheellisesti luettu kuuluvaksi vesijättöaluetta, voi rantakiinteistön omistaja joutua maksamaan samasta alueesta kahteen kertaan saadakseen kyseisen alueen todellisuudessa omistukseensa. Vesijätön virheellisen lukemisen osaksi rantakiinteistöä käydessä ilmi vesijätön lunastustoimituksen yhteydessä, on tilanne vähintäänkin kiusallinen sekä rantakiinteistön omistajalle, että toimitusinsinöörille.

Rantarajan selvittämisellä ja käymisellä lohkomisen yhteydessä on siis merkitystä myös rantakiinteistön omistajan oikeusturvan kannalta. Kinnunen on Vihervuoreen (1985, 26-28) viitaten todennut, että oikeudellisesti katsottuna lohkomisen yhteydessä kartoitetulla ja toimituskartalle piirretyllä rantarajalla ei ilman rajankäyntiä ole minkäänlaista oikeusvoimaa eli oikeudellista suojaa ja pysyvyyttä (Kinnunen 2016, 100). Hyvönen puolestaan on kirjassaan todennut, että toimituksen päätöksillä voidaan katsoa olevan oikeusvoimaa ainoastaan sellaisiin asioihin, jotka on toimituksessa tutkittu ja ratkaistu lopullisesti sekä ainoastaan niihin asianosaisiin, jotka on säädetyn mukaan asianmukaisesti kutsuttu toimitukseen (Hyvönen 1998, 504). Lohkomistoimituksessa määritellään lohkokiinteistön ulottuvuus, mutta rajoja koskien päätetään ainoastaan lohkokiinteistön rajoista suhteessa kantakiinteistöön. Jotta lohkomisessa voidaan lainvoimaisesti päättää lohkokiinteistön ja naapurikiinteistöjen tai muiden rekisteriyksiköiden välisistä rajoista, tulee tämä tehdä lohkomisen yhteydessä suoritettavalla rajankäynnillä. Käytännössä siis vesijätön vastaisen rantarajan tapauksessa lohkomistoimituksessa ei voida antaa vesijätön vastaista rajaa tai vesijätön ulottuvuutta koskevia päätöksiä, jos vesialueen tai vesijätön omistajaa ei ole asianosaisena kutsuttu toimitukseen ja vesijätön vastaista rajaa ei ole lohkomistoimituksessa käyty. Lohkomistoimituksessa ilman rajankäynti tehtävällä naapurikiinteistöjen alueiden lohkotilaan lukemisella ei siis voida siirtää naapurikiinteistön alueita lohkokiinteistöön. (Kinnunen 2016, 103.) Toimituksessa tapahtuneen lohkokiinteistön ulottuvuutta koskevan virheen korjaamisesta tarkemmin seuraavassa.

7.2 Kiinteistötoimituksessa tapahtuneen virheen korjaaminen

Kiinteistörekisteriin merkityn kiinteistötoimituksen toimituksessa tapahtuneen virheen voi oikaista joko kiinteistönmäärityksessä tai ylimääräisiä muutoksenhakukeinoja käyttäen, mikä useimmiten tarkoittaa toimituksen tai päätöksen purkamisen hakemista korkeimmalta oikeudelta. Sen voidaanko virhe oikaista kiinteistönmäärityksellä vai onko haettava purkamista, ratkaisee virheen laatu. (Hyvönen 2001, 641.) Kiinteistönmuodostamislain 277.1 §:n mukaan kiinteistönmääritystoimituksessa voidaan oikaista sellainen kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen mittaus-, lasku-, kirjoitus- tai merkintävirhe tai rajan merkitsemisessä maastoon

tapahtunut virhe, joka vaikuttaa asianosaisen oikeuteen eikä ole vähäinen. Oikaisemisesta ei saa aiheutua kenellekään asianosaiselle kohtuutonta haittaa. Kiinteistönmäärityksellä tehtävän virheen oikaisemista on haettava viiden vuoden kuluessa sitä koskevan toimituksen rekisteröinnistä. Vähäisen tai kenenkään asianosaisen oikeuteen vaikuttamattoman virheen korjaaminen voidaan tehdä 277.2 §:n mukaisesti kiinteistörekisterin pitäjän toimesta. Tällöin kiinteistörekisterin pitäjän on kuitenkin tarpeen vaatiessa kuultava asianosaisia. (KML 554/1995 227 §.) Muun kuin 277 §:ssä tarkoitetun virheellisen päätöksen korjaamiseen sovelletaan kiinteistönmuodostamislain 278.1 §:n mukaisesti oikeudenkäymiskaaren 31 luvun säädöksiä ylimääräisestä muutoksenhausta riita-asiassa toimituksen saatua lainvoiman. Esityksen korkeimmalle oikeudelle tai korkeimmalle hallinto-oikeudelle kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen tai lainvoimaisen päätöksen purkamisesta voi tehdä Maanmittauslaitoksen keskushallinto. (KML 554/1995 278 §.) Luonnollisesti myös toimituksen asianosainen voi hakea toimituksen purkamista korkeimmalta oikeudelta.

Lainvoimaisen toimituksen tai päätöksen purkamista on oikeudenkäymiskaaren (4/1734) 31 luvun 10.1 §:n säädösten perusteella haettava vuoden kuluessa siitä, kun purkamisen perusteena oleva seikka on tullut tietoon. Vuoden määräaikaa aletaan lukemaan aikaisintaan siitä päivästä, kun toimitus tai päätös on tullut lainvoimaiseksi. Saman lainkohdan 10.2 §:n perusteella toimituksen tai päätöksen purkamista on haettava viiden vuoden kuluessa sen lainvoimaistumisesta. Viiden vuoden määräajan jälkeen purkamista voi hakea ainoastaan erittäin painaviin syihin perustuen. (OK 4/1734 31 luku 10 §.) Poikkeuksena tähän on kiinteistönmuodostamislain 278.2 §:n mukaisesti kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen tai lainvoimaisen päätöksen purkaminen sellaisen virheen korjaamiseksi, jota kiinteistöjärjestelmän selvyys, luotettavuus tai muu yleinen etu vaatii. Esityksen korkeimmalle oikeudelle toimituksen tai päätöksen purkamisesta voi tehdä Maanmittauslaitoksen keskushallinto ilman edellä mainittujen määräaikojen huomioon ottamista. Asianosaisille on varattava tilaisuus tulla kuulluiksi ennen esityksen antamista. (KML 554/1995 278.2 §.)

Rajanveto ei ole selkeä sen suhteen minkälainen virhe voidaan korjata kiinteistönmäärityksellä ja minkälaisen korjaamiseksi lainvoimaisen päätöksen tai toimituksen purkaminen on tarpeellista. Hyvönen on kirjassaan viitannut Marja-Leena Honkasen (1999, 37-48) oikeuskäytännön pohjalta tekemään tutkimukseen siitä, minkä laatuinen virhe on korjattu kiinteistönmäärityksellä ja minkä laatuinen taas purkumenettelyllä. Samojen tilusten lukeminen kahteen eri tilaan eri toimituksissa, ei kuulu korjattavaksi kiinteistönmäärityksellä. Jos aluetta ei ole luettu mihinkään tilaan, toimituksen sisällä on epäselvyyttä eri asiakirjojen ja karttojen välillä tai kahden eri toimituksen välinen epäselvyys on ratkaistavissa tehtyjä päätöksiä muuttamatta tulkitsemalla asiakirjoja ja karttoja, voidaan asia korjata kiinteistönmäärityksessä. Honkasen (1999, 39) tutkimuksen mukaan toimituksen toimitusmiesten toimivalta ei näyttäisi ulottuvan lainvoimaisen päätöksen kumoamiseen tai muuttamiseen kiinteistönmääritystoimituksessa. (Hyvönen 2001, 641.)

Samojen maatilusten lukemisesta kahteen eri tilaan kahdessa eri lohkomistoimituksessa löytyy esimerkiksi korkeimman oikeuden päätös KKO 21.12.1983 taltio 2331, jonka mukaan kyseinen epäselvyys voitiin poistaa ainoastaan oikeudenkäymiskaaren 31 luvun mukaisessa tuomionpurkumenettelyssä. Jakolain aikaista jaontäydentämismenettelyä (JL 231 a §) ei voitu käyttää. Oikeuskäytännössä on kiinnitetty erityistä huomiota purkuhakemuksen jättämistä koskevaan viiden vuoden määräaikaan ja kyseisen määräajan jälkeen tapahtuvan purkupäätöksen edellyttämiin erityisen painaviin syihin. Esimerkiksi korkeimman oikeuden tapauksessa 21.11.1984 taltio 2602 on vesijätön lunastuksessa virheellisesti lunastettu ja siirretty tilaan B kuuluvaksi tilan A aluetta osana jakokunnan yhteistä vesijättöaluetta. Toimituksen lainvoimaistumisesta oli kulunut yli viisi vuotta ennen, kuin tilan A omistajat ryhtyivät hakemaan toimituksen purkamista. Korkein oikeus oli katsonut, että toimituksen purkamiselle ei ollut perusteita, koska hakemuksessa ei ole esitetty purkamiselle erityisen painavia syitä. Maanmittaushallitus haki samaisen toimituksen purkamista, mutta tällöinkään korkein oikeus ei katsonut olevan perusteita toimituksen purkamiselle alueen vähäiseen pinta-alaan, vakiintuneeseen hallintaan sekä erityisen painavien syiden puuttumiseen perustuen. (Hyvönen 1998, 545.)

Korkeimman oikeuden tapauksessa 10.10.1995 taltio 4125 oli virheellisesti lohkottu jakokunnan yhteistä vesijättöä kuuluvaksi muodostettuihin tiloihin. Lohkomistoimitukset oli rekisteröity 1970-luvulla. Vuonna 1994 rekisteröidyssä vesijätön lunastustoimituksessa oli virheellisesti lohkokiinteistöihin luetut alueet liitetty kyseisiin tiloihin ja vesijättöalueista oli maksettu jakokunnalle lunastuskorvaukset. Saman jakokunnan alueella oli myöhemmin tehty vesijätön jakotoimitus, jonka yhteydessä lohkomistoimituksissa tapahtunut virhe oli tullut esille. Maanmittauslaitoksen keskushallinto haki toimitusten purkamista kuultuaan kyseisten tilojen omistajia. Korkein oikeus oli ratkaisussaan katsonut, että lohkomistoimituksissa tapahtunut virhe oli korjaantunut vesijätön lunastustoimituksissa siltä osin, kun lohkottuihin tiloihin oli luettu vesijättöaluetta ja lohkotilojen omistajille tapahtunut vahinko oli korkeintaan vesijätön lunastuskorvausta vastaava summa. Edelleen korkein oikeus oli todennut, että toimitus voidaan purkaa yli viiden vuoden jälkeen toimituksen rekisteröinnistä ainoastaan, jos purkuhakemuksessa on esitetty erityisen painavia syitä. Korkein oikeus oli tässä tapauksessa katsonut, että erityisen painavia syitä toimituksen purkamiseen ei ollut esitetty ja hylkäsi hakemuksen. (Maanmittaustieteiden Seura, 1996.) Koska toimituksen purkamiselle ei ollut katsottu olevan perusteita, korkeimman oikeuden päätöksen on epäsuorasti tulkita tarkoittavan sitä, että edellä mainitun kaltaisissa tilanteissa vesijätön lunastaminen on mahdollista ilman toimituksen purkamista. (Kivipelto, T. & Ojala, L. 2021.) Lunastusoikeuden voidaan kuitenkin katsoa säilyvän ainoastaan, jos rantarajaa ei ole lainvoimaisesti käyty ja vesijättöä on kartoittamalla virheellisesti luettu osaksi rantakiinteistöä. Mikäli rantaraja on lohkomisen yhteydessä lainvoimaisesti käyty vesijätön puolelle ja tällä tavoin luettu virheellisesti vesijättöaluetta osaksi muodostettua kiinteistöä, on lunastaminen kyseisen vesijättöalueen osalta mahdollista ainoastaan purkamalla toimitus tai vähintään rantarajankäyntiä koskeva päätös. Epävarmoissa tilanteissa on joka tapauksessa syytä ottaa yhteyttä Maanmittauslaitoksen oikeuspalveluihin ennen jatkotoimiin ryhtymistä.

8 TOIMITUSINSINÖÖRIEN HAASTATTELUT

8.1 Lähtökohdat haastatteluille

Käytännön näkemyksen saamiseksi lohkomisen ja vesijätön lunastuksen toimituskäytännöistä, vesijättöihin liittyvästä tietoisuudesta ja mahdollisista ongelmakohdista sekä ohjeistuksien ja lainsäädännön muutostarpeesta, haastateltiin tähän työhön 11:sta erilaisella työtaustalla olevaa toimitusinsinööriä. Haastateltavissa oli mukana perustoimituksia tekeviä toimitusinsinöörejä ja lunastustoimituksia tekeviä toimitusinsinöörejä sekä toimitusinsinöörejä, joilla on työtaustaa molemmista. Mahdollisimman laajan ja monipuolisen kuvan saamiseksi haastateltavat olivat usealta eri alueelta. Suurin osa haastateltavista työskenteli eri puolilla rannikkoseutua, mutta osa myös sisämaan puolella. Jotta vesialueista ja vesijätöistä saatiin mahdollisimman kattava näkemys, oli haastateltavissa mukana sekä merialueilla, että sisävesillä toimituksia tekeviä toimitusinsinöörejä.

Haastattelujen pohjaksi laadittiin kysymyslista, joka lähetettiin etukäteen tutustuttavaksi haastateltaville. Haastattelupohjassa kysyttiin muun muassa vesialueen ja maa-alueen lohkomisen, vesijätön ja muun maa-alueen sekä yhteisen alueen ja kiinteistön lohkomisen eroavaisuuksia, vesialueeseen tai vesijättöön rajoittuvan kiinteistön lohkomisen erityispiirteitä, yksityisiin vesialueisiin ja vesijättöihin liittyviä erityispiirteitä sekä kartoitettiin alueellisesti miten paljon yksityisiä vesialueita ja vesijättöjä on. Lisäksi kysyttiin mitä mahdollisia virheitä vesialueen, vesijätön tai niihin rajoittuvan kiinteistön lohkomisessa voidaan tehdä, miten jatkossa pystyttäisiin paremmin varmistamaan vesijättöjä koskevissa toimituksissa asianosaisen oikeusturva sekä onko Maanmittauslaitoksen toimitusmenettelyssä, ohjeistuksissa tai voimassa olevassa lainsäädännössä jotain kehittämiskohteita tai syytä muutoksiin. Kysymyspohja on tämän työn liitteenä (Liite 1).

8.2 Lohkomisen eroavaisuuksia ja erityispiirteitä

Yleisesti vastausten perusteella voidaan sanoa, että käytännön eroja lohkomisprosessin etenemisessä ei juurikaan ole oli lohkottava määräala vesialuetta, vesijättöä tai muuta maa-aluetta. Erityisesti vesialueet tuovat kuitenkin omia omi-

naispiirteitään ja huomioon otettavia asioita. Suurimmaksi käytännön eroavaisuudeksi vesialueiden lohkomisissa todettiin rajojen selvittäminen. Vesialueilla, erityisesti merialueella, arkistotutkimusten tekeminen voi olla hyvinkin hankalaa ja antaa usean eri lopputuloksen rajan paikasta. Varsinkin merialueella vanhojen karttojen mitat ja rajojen väliset kulmat eivät useinkaan täsmää maastosta löytyneiden rajamerkkien kanssa. Vesialueiden rajankäynnit voivat olla hyvinkin raskaita ja tiedottaminen hankalaa osakaskuntien laajuudesta johtuen. Suurin osa vastaajista oli sitä mieltä, että rajojen selvittämiseen käytettävä aika tulisi harkita tapauskohtaisesti siten, että käytetty aika on tarkoituksenmukainen verrattuna haluttuun lopputulokseen. Vesijätön lunastuksien kohdalla esimerkkinä voidaan mainita tilanne, jossa rantakiinteistö on lunastamassa vesijättöä kahden eri vesialueen kohdalta. Tällöin on syytä selvittää vesialueiden välinen raja, jotta lunastuksessa määrätyt korvaukset tulevat osoitetuksi oikeansuuruisina oikean vesialueen osakaskunnalle. Erityisenä asiana nostettiin esille vesijätön huomioiminen, mikäli vesialueeseen sisältyy myös vesijättöä. Lohkottaessa vesijättöä sisältävää vesialuetta tai pelkkää vesijättöä kiinteistöksi tai liitettäessä olemassa olevaan kiinteistöön, tulee ottaa huomioon vesijätön lunastusoikeuden mahdollinen poistuminen. Yleisesti rantaan rajoittuvista lohkomisista tuotiin esille vesijätön olemassaolon tutkiminen etukäteen ja toteaminen maastokäynnillä sekä vesijätön ja vanhan maan rajan selvittäminen, oli kyseessä sitten rantakiinteistön, vesijätön tai vesialueen lohkominen.

Yhteisen alueen lohkomisen yhteydessä kysyttiin myös, onko haastateltavilla tiedossa tilanteita, joissa yhteisen vesialueen tai vesijättöalueen osakaskunta on myynyt vesijättöä rantakiinteistön edestä jollekin muulle kuin rantakiinteistön omistajalle. Tällöin tulee eteen sama ongelma vesijätön muuttumisesta lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi kiinteistönmuodostamisen yhteydessä. Yhdelläkään haastatellulla ei ollut tiedossa tilanteita, joissa osakaskunta olisi myynyt vesijättöä rantakiinteistön edestä jollekin muulle kuin rantakiinteistön omistajalle. Osakaskuntien tekemien kauppojen todettiin muutoinkin olevan kohtuullisen harvinaisia. Ainakin osasyynä tähän katsottiin olevan se, että osakaskuntien päätöksenteko on hyvin byrokraattista. Järjestäytyneessä osakaskunnassa vaaditaan enemmistöpäätös ja järjestäytymättömissä osakaskunnissa vaaditaan yksimielinen päätös. Jos yhteisiä vesialueita on myyty, ostajana on ollut kunta.

Yhteisiä alueita koskevien toimitusten osalta ongelmallisena pidettiin erityisesti järjestäytymättömiä osakaskuntia. Tiedottaminen ja toimituksen hallitseminen on hankalaa, jos toimitukseen joudutaan kutsumaan useita kymmeniä osakkaita. Järjestäytyneiden osakaskuntien osalta tilanne on helpompi, kun voidaan kutsua vain yksi osakaskunnan edustaja. Osakakuntien järjestäytymistä tutkittaessa on hyvä huomioida, että kaikki järjestäytyneet osakaskunnat eivät välttämättä näy rekisterissä. Käytännön huomioitavana asiana verrattuna kiinteistön lohkomiseen, yhteisen alueen lohkomisessa nostettiin esille kaikkien yhteisen alueen osakaskiinteistöjen kiinnitysten selvittäminen. Yhteisistä vesialueista ja vesijätöistä nostettiin esille myös mahdollisuus jakaa vesialue tai vesijättö erillisessä toimituksessa.

8.3 Tiedottaminen ja viranomaisasema

Monessa keskustelussa pohdittiin viranomaisen asemaa. Toisaalta viranomaisena toimivan toimitusinsinöörin on oltava puolueeton ja ajettava yhtä lailla molempien osapuolten asiaa. Samalla kuitenkin, vaikka toimitusinsinöörin ei tulekaan toimia kenenkään asianosaisen asiamiehenä, kuuluu myös viranomaisneuvonta oleellisena osana viranomaisen toimenkuvaan. Vesialueiden, vesijättöjen ja niihin rajoittuvien kiinteistöjen lohkomisista keskusteltaessa lähes kaikilta haastateltavilta tuli esille tiedottamisen tärkeys ja toisaalta vaikeus. Erittäin tärkeänä pidettiin sitä, että lohkottavaan vesijättöön rajoittuvan rantakiinteistön omistajaa tulee tiedottaa lunastusmahdollisuuksien menettämisestä. Yleinen mielipide oli, että pelkästään sen varaan ei voida jäädä, että maanomistajan tulee olla aktiivinen ja ottaa selvää asioista. Oli kyse sitten yhteisestä tai yksityisestä vesijätöstä, muuttuu se kiinteistönmuodostamisen yhteydessä lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi eli siihen rajoittuvan rantakiinteistön omistajan viimeinen mahdollisuus esittää lunastusvaatimus on lohkomistoimituksen yhteydessä.

Siitä miten tiedottaminen tulisi tehdä, oli eroavia näkemyksiä. Osa oli sitä mieltä, että lunastusmahdollisuuden menettäminen tulisi voida selvittää jo kutsukirjeessä. Yleisempi mielipide tiedottamiseen taas oli varovaisempi ja näkemys oli, että rantakiinteistön omistajaa tulisi ennemmin tiedottaa jollakin muulla tavalla,

kuten esimerkiksi soittamalla. Yleiseen varovaisuuteen on syynä se, että toimitusinsinöörit eivät halua leimautua kenenkään asianosaisen asiamieheksi tai antaa kenellekään syytä epäillä toimitusinsinöörin puolueettomuutta. Yhtenä keinona useassa haastattelussa tuli esille rantarajankäynnin pitäminen. Tällöin rantakiinteistön omistaja tulee kutsutuksi toimitukseen ja lunastusasia voidaan esittää hänelle jo etukäteen sekä lisäksi käydä toimituksessa läpi kaikkien osapuolten läsnä ollessa. Toisaalta tuli esille myös se, että pelkkä rajankäyntiin kutsuminen ei itsessään riitä rantakiinteistön omistajan tiedottamiseen lunastusedellytysten poistumisesta lohkomisen myötä. Kutsukirjeessä tulisi vähintäänkin selostaa, että toimituksessa selvitetään rantarajan sijainti ja vesijätön olemassaolo. Tärkeänä asiana tuli esille myös se, että mikäli rantakiinteistön omistaja ei halua lunastaa omistamansa kiinteistön edessä olevaa vesijättöä, tulee tämä kirjata lohkomistoimituksen pöytäkirjaan. Kaiken kaikkiaan tiedottamisen tärkeys tuli keskusteluissa esille useaan otteeseen ja yleisesti katsottiin, että on parempi tiedottaa liikaa kuin liian vähän, oli kyseessä sitten lohkominen tai vesijätön lunastus.

8.4 Yksityinen vesialue ja vesijättö, rantarajankäynti

Yleisesti ottaen yhteisiä vesialueita on selkeästi enemmän kuin yksityisiä vesialueita. Paikallaista vaihtelua on kuitenkin paljon. Haastateltavien näkemysten perusteella yksityisiä vesialueita on jonkun verran myös sisävesillä, mutta huomattavasti enemmän merialueella. Rannikkoalueilta yksityisiä vesialueita löytyy kohtuullisen paljon. Vesialueiden omistus vaihtelee erityisesti merialueella paljon, on isoja osakaskuntia, kylien osakaskuntia, muutaman kiinteistön yhteisiä vesialueita ja yksityisiä vesialueita. Erityisen paljon yksityisiä vesialueita on Länsi-Uudenmaan alueella, jonkin verran myös Itä-Uudellamaalla ja Turun saaristossa sekä vähäisemmin Ahvenanmaalla ja Satakunnan alueella. Pohjois-Pohjanmaan ja Meri-Lapin rannikkoalueella ja muualla sisämaassa yksityiset vesialueet ovat huomattavasti harvinaisempia. Erityisesti Länsi-Uudenmaan alueella vesialueet ovat hyvin pirstaloituneita ja usein pinta-alaltaan pieniä. Selittäviä tekijöitä sille, että vesialueet ovat hyvin pieniä ja yksityisiä vesialueita on alueella paljon, voivat olla 1900-luvun alkupuoliskolla tehdyt yhteisten vesialueiden jakamiset yksityisiksi sekä lainsäädännön muutokset koskien yhteisalueosuuksien siirtymistä luovutusten yhteydessä.

Myös rantaan rajoittuvien määräalojen lohkomisissa huomioitavaksi asiaksi nostettiin esille yksityisen vesijätön huomioiminen eli vesijättöön rajoittuvan määräalan omistajalla on lohkomisen yhteydessä viimeinen mahdollisuus lunastaa vesijättö. Vesijättö voi olla tavalliselle kansalaiselle hankala asia ymmärtää puhumattakaan yksityisen vesijätön erosta yhteiseen vesijättöön. Lähtökohtaisesti voi olla hankala käsittää jo se asia, miksi rantakiinteistö ei ulotu vesirajaan saakka. Ja vaikka vesijätön olemassaolo tunnistettaisiin ja sen hankkiminen lunastamalla, voi olla ongelmallista ymmärtää miten viimeinen mahdollisuus lunastamiseen on rantakiinteistön tai viereisen vesijättöalueen lohkomistoimituksen yhteydessä. Keskusteluissa kävi ilmi, että yksityisten vesijättöjen kanssa on tullut eteen monenlaisia ongelmia. Lainsäädäntö mahdollistaa keinottelun ja jopa lain väärinkäyttämisen. Haastateltavilla on tullut eteen tilanteita, joissa lunastamisen estämiseksi vesijätön omistaja on tahallisesti myynyt yksityistä vesijättöä jollekin muulle kuin rantakiinteistön omistajalle tai naapuri on ostanut yksityistä vesijättöä naapurin rannan edestä tarkoituksenaan estää rantakiinteistön omistajaa lunastamasta vesijättöalue omistamansa kiinteistön edestä.

Haastatteluissa keskusteltiin myös rantarajan käymiseen liittyvistä käytännöistä ja vanhan rantaviivan selvittämisestä. Rantarajan käymiseen liittyvä käytäntö vaikuttaa olevan vaihteleva. Näkemys valtaosalla vastaajista oli kuitenkin, että lähtökohtaisesti jokaista rantarajaa ei käydä, vaan rantarajan käymisen tarpeellisuus arvioidaan tapauskohtaisesti. Vanhan rantaviivan selvittäminen sekä arkistotutkimusten, että maaston osalta voi olla hankalaa ja aikaa vievää ja lopputulos ei useinkaan ole yksiselitteinen. Näkemys siitä tulisiko aiemmin käymätön rantaraja lohkomisen yhteydessä aina käydä vai ei, vaihtelee jonkun verran. Osa vastaajista oli sitä mieltä, että rantaraja tulisi aina käydä ja osa taas päinvastoin sitä mieltä, että rantarajaa ei nimenomaisesti tulisikaan lohkomisessa käydä. Päinvastaisissa kommenteissa parempana vaihtoehtona katsottiin se, että lohkomisessa rantaraja selvitettäisiin ja kartoitettaisiin, mutta varsinainen rajan käyminen tehtäisiin vesijätön lunastamisen yhteydessä. Rajankäyntiä hyvänä käytäntönä pitävissä kommenteissa todettiin, että tällöin rantakiinteistön ja vesialueen omistajat tulevat kutsutuiksi toimitukseen joka tapauksessa ja lohkomisen yhteydessä käyty rantaraja helpottaa ja selkeyttää seuraavia samaan alueeseen kohdistuvia

toimituksia, kuten vesijätön lunastusta. Osassa kommentteja todettiin myös, että jos rantarajan sijainnista ei saada varmuutta tai osaaminen ei riitä rajan paikan selvittämiseen, on parempi jättää raja kokonaan käymättä kuin käydä raja väärään paikkaan. Yleisesti saaduista kommenteista voidaan kuitenkin todeta, että vaikka rantarajaa ei varsinaisesti käytäisi, tulisi vanhan rantaviivan sijainti selvittää ja kartoittaa sillä tarkkuudella, että rantaan rajoittuvaan määräalaan ei virheellisesti lohkota mukaan vesijättöä. Tehtiin lohkomisen yhteydessä rantarajankäynti tai kartoitus, tulisi siitä tehdä selkeä merkintä lohkomisen toimitusasiakirjoihin.

Yksityisten vesialueiden ja yhteisiksi vesialueiksi muuttuneiden entisten yksityisten vesialueiden kohdalla nostettiin esille myös vanhan rantaviivan muodostumisajankohdan määrittely. Rantaviivan voidaan yksinkertaistaen katsoa syntyneen silloin, kun maa-alueen ja vesialueen omistus on eriytynyt. Saman vesialueen rannalta on voitu lohkoa aikojen saatossa kiinteistöjä ilman, että niille on annettu osuutta vesialueeseen. Jokaisella näillä lohkotulla kiinteistöllä voi olla rantaviiva eri kohdassa, koska rantaviiva on määritelty kunkin kiinteistön kohdalla lohkomisajankohdan mukaan. Kyseinen vesialue on sittemmin voinut muuttua yhteiseksi vesialueeksi, kun siihen on jollekin lohkokiinteistölle annettu yhteisalueosuus.

8.5 Väärään paikkaan määritelty rantaraja ja asianosaisen oikeusturva

Kaikilla haastateltavilla oli yhtenäinen näkemys siitä, että tilanteita, joissa rantakiinteistön lohkomisen yhteydessä on virheellisesti kartoitettu rantaviiva vesijätön puolelle, on paljon. Erityisesti vanhempien lohkomistoimitusten yhteydessä rantaviiva on usein kartoitettu ja myös rannan puoleiset pyykit rakennettu vesijätön puolelle. Asiakkaan näkökulmasta tilanne on hyvinkin harmillinen, kun käy ilmi, että kiinteistö ulottuvuus ei olekaan sitä mitä rekisterikartalla näkyy. Karkeimpana esimerkkinä on tullut tilanteita, joissa vesijätön lunastamisen jälkeen rantakiinteistön pinta-ala on pysynyt samana tai jopa pienentynyt lunastamista edeltävään tilanteeseen nähden tai lohkomistoimituksessa on käynyt ilmi, että myyty määräala on ollut kokonaisuudessaan vesijättöä. Kenelläkään haastatelluista ei kuitenkaan ollut tiedossa, että väärin kartoitetuista rannoista olisi aiheutunut suurempia

ongelmia tai virallisia kanteluita. Jälkipuheita toki on tullut paljon ja joissain tilanteista on aiheutunut riitoja myyjän ja ostajan välille siitä, mitä todellisuudessa onkaan myyty. Ainakin osittaisena syynä edellä mainittuihin tilanteisiin katsottiin olevan se, että kiinteistönmuodostamislain voimaan tulon jälkeen vesijättöihin liittyviä ongelmia ja riskejä ei heti tiedostettu, vaan niihin alettiin kiinnittää huomiota vasta noin kymmenen vuotta lain voimaan tulon jälkeen. Yleinen näkemys kuitenkin oli, että tietoisuus lohkojien keskuudessa liittyen vesijättöihin on viime vuosien aikana lisääntynyt paljon ja lohkojat osaavat nykyään tiedottaa rantakiinteistön omistajaa lunastusmahdollisuuksien menettämisestä hyvin. Samalla katsottiin, että ohjeistusta ja tietoisuutta olisi edelleenkin syytä lisätä varsinkin sellaisilla alueilla, joissa vesijättöihin rajoittuvien kiinteistöjen, vesialueiden ja vesijättöjen lohkomiset eivät ole jokapäiväisiä.

Kysyttäessä keinoja asianosaisen oikeusturvan varmistamiseen, nousi tässäkin kohtaa useassa haastattelussa esille tiedottamisen tärkeys. Tiedottaminen tulisi tehdä riittävän laajasti. Myös virkamiehen tiedonantovelvollisuus nostettiin esille. Yhtenä keinona erityisesti rantakiinteistön omistajan tiedottamiseen ja oikeusturvan varmistamiseen nähtiin rantarajankäynti rantaan rajoittuvissa lohkomisissa. Kun rantaraja tulee selvitetyksi, tietää lohkokiinteistön omistaja kiinteistönsä ulottuvuuden myös vesialueeseen päin ja samalla tulee selvitetyksi, että myyjä ei ole myynyt vesijättöä eli sellaista mitä ei omista. Muutamissa kommenteissa osana oikeusturvaa nostettiin esille myös muutoksenhakumahdollisuus maaoikeuden kautta. Useassa haastattelussa nostettiin esille myös ennakkotutkimusten tärkeys. Kohteeseen tutustuminen ja arkistotutkimukset tulisi tehdä perusteellisesti. Lohkojan olisi esimerkiksi hyvä tutkia sisältyykö lohkottavaan vesialueeseen vesijättöä tai rajoittuuko lohkottava määräala vesijättöön. Tällöin olisi mahdollista jo ennen lohkomistoimituksen aloittamista kysyä määräalan omistajalta haluaako hän lunastaa vesijätön ja mikäli haluaa, toimitus voitaisiin siirtää jo suoraan vesijätön lunastuksia tekevälle toimitusinsinöörille vähentäen näin päällekkäisen työn määrää. Niin ikään lähes kaikissa haastatteluissa tuli monen asian kohdalla esille asioiden tarkka ja selkeä kirjaaminen toimitusasiakirjoihin. Erityisesti onko lohkomisessa rantaraja käyty vai kartoitettu ja millä tavalla kartoitus on tehty, sekä lunastusmahdollisuuksiin liittyvät asiat tulisi kirjata ylös tarkasti.

8.6 Ohjeistuksien ja lainsäädännön muutostarpeet

Kysyttäessä kehittämis- tai muutoskohtia toimituskäytäntöön tai ohjeistuksiin, useat haastateltavat totesivat, että lohkomisen toimituskäytäntöön ja ohjeistuksiin tulisi lisätä ohjeistus rantakiinteistön omistajan tiedottamisesta sekä rantarajankäynnistä. Miten rantakiinteistön omistajaa tiedotetaan lunastusmahdollisuuksien menettämisestä, kun lohkottavana on vesialue, vesijättö tai vesijättöön rajoittuva kiinteistö? Milloin rantaraja tulisi käydä ja miten rantarajankäynti tehdään? Käydäänkö raja luonnollisena rajana vai suoraviivaisemmin muuttaen rantaviiva murtoviivoiksi rajapistein tai rajapyykein? Yleisesti todettiin myös, että vaikka viime vuosien aikana tietoisuus vesijättöihin ja niihin liittyviin ongelmakohtiin on lisääntynyt, tulisi sitä edelleen lisätä. Lisäohjeistusta koettiin tarvittavan sekä UMA, että LUNA tiimeille rantakiinteistön omistajan tiedottamiseen tilanteissa, joissa lunastusoikeus on poistumassa. Toisaalta tuotiin esille myös toimitusinsinöörien oman aktiivisuuden tärkeyttä. Jokaisen tulee omalta osaltaan varmistaa, että on ajan tasalla toimintatavoista ja annetuista ohjeistuksista. Lähes yhtenäisenä mielipiteenä suurimmalla osalla oli kuitenkin toimitusmenettelyn ja ohjeistuksien muutosten sijaan lakimuutoksen tarve.

Lähes poikkeuksetta kaikki haastateltavat olivat sitä mieltä, että lainsäädäntöä tulisi muuttaa siten, että yhteistä ja yksityistä vesijättöä ei lainsäädännössä eroteltaisi toisistaan. Yksityisen ja yhteisen vesijätön erottelemisen katsotaan asettavan rantakiinteistöjen omistajat eriarvoiseen asemaan. Yhteiseen vesialueeseen rajoittuvan rantakiinteistön omistaja voi lunastaa kiinteistöönsä rajoittuvan vesijätön alueen yleisen hintatason mukaan, kun yksityiseen vesialueeseen rajoittuvan rantakiinteistön omistajan ainoaksi mahdollisuudeksi hankkia omistamansa kiinteistön ja vesialueen välinen vesijättöalue voi jäädä vapaaehtoinen kauppa, jossa vesijätön omistajan on mahdollista määritellä hinta haluamallaan tavalla. Kiinteistönmuodostamislain myötä tulleen muutoksen rantakiinteistön lohkomisen seurauksena häviävästä yksityisen vesijätön lunastusoikeudesta katsottiin olevan huono, eikä toteuttavan alkuperäistä tarkoitustaan. Sekavan lainsäädännön todettiin aiheuttavan paljon hämmennystä ja virheitä, niin kiinteistönomistajien kuin toimitusinsinöörienkin keskuudessa. Käytännön esimerkkinä tuli

esille tilanne, jossa rantaan rajoittuvan kiinteistön kohdalla on kiinteistöön kuuluvaa yksityistä vesialuetta, yhteistä vesialuetta sekä jonkun muun omistamaa yksityistä vesialuetta. Rantakiinteistön ja vesialueiden välissä on koko rannan matkalla vesijättöä. Jos ko. rantakiinteistö lohkotaan koko rannan leveydeltä, on asiakkaan hankalaa ymmärtää, miksi rantakiinteistön lohkomisen jälkeen voidaan lunastaa vesijättöä vain yhteisen vesialueen kohdalta. Vesijättö on kuitenkin aivan samanlaista vesijättöä, oli se yhteisen tai yksityisen vesialueen kohdalla.

Jokaisessa keskustelussa pohdittiin korkeimman oikeuden ennakkopäätöstä KKO:2020:92 vesijätön lunastusedellytysten säilymisestä. Ennakkopäätöstä ja sen vaikutuksia pohdittaessa katsottiin päätöksen olevan askel parempaan suuntaan. Ennakkopäätöksen perusteluja pidettiin kuitenkin tulkinnanvaraisia ja osittain jopa sattumanvaraisena. Päätös jättää edelleen tulkinnan varaa siihen, milloin vesialueeseen kuuluvan vesijätön vesijättöluonne muuttuu ja vesijätöstä tulee lunastuskelvotonta vanhaa maata. Kyseistä ennakkopäätöstä on Maanmittauslaitoksessa tulkittu siten, että jos määräala sisältää vesialueeseen nähden paljon vesijättöä tai on pelkästään vesijättöä, kuvioidaan tällaisessa lohkomisessa maa-alueet ja vesialue erikseen. Tällöin rantakiinteistön omistaja kutsutaan aina mukaan toimitukseen ja rantaraja käydään. Rantakiinteistön omistajalle selvitetään, että viimeinen mahdollisuus vesijätön lunastamiseen on lohkomisen yhteydessä. Jos vesialuemääräala sisältää vain vähäisessä määrin vesijättöä, käsitellään koko alue lohkomisessa vesialueena eikä täten kuvioida maa-alueita ja vesialueita erikseen. Tällöin voidaan korkeimman oikeuden ennakkopäätökseen vedoten katsoa, että vesijättö ei ole menettänyt vesijättöluonnettaan ja se pystytään lunastamaan myöhemmin. Oleelliseksi lunastusedellytysten säilymisen kannalta katsotaan, onko luovutuksessa ollut tarkoituksena luovuttaa nimenomaan vesijättöä ja vesialuetta vai pelkästään vesialuetta. Yleisesti ottaen katsottiin, että ennakkopäätöksen myötä toimitusinsinöörille jää jatkossa enemmän tulkinnanvaraa tapauskohtaisesti, kun vesijätön ei ehdottomasti katsota muuttuvan lunastuskelvottomaksi kiinteistönmuodostamisen yhteydessä. Tämän ei kuitenkaan katsottu riittävän, vaan lakimuutos koettiin tältäkin osin edelleen tarpeelliseksi.

Yleiseen mielipiteeseen lakimuutoksen tarpeellisuudesta oli myös poikkeavia näkemyksiä. Poikkeavissa näkemyksissä katsottiin, että laki ei saa olla poukkoileva ja muuttua ensin yhteen suuntaan ja sitten takaisin vanhaan. Nyt tulisi toimia voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Samalla tuotiin esille tilanne, jos lakimuutos tehtäisiin nyt, muuttuisivat kerran lunastuskelvottomaksi todetut vesijätöt jälleen lunastuskelpoisiksi. Poikkeava näkemys tuli myös koskien rantakiinteistön lohkomisen vaikutuksesta siihen rajoittuvan yksityisen vesijätön lunastamisedellytyksiin. Rekisterin selvyyden ja rantakiinteistöjen säilymiseksi rantakiinteistöinä katsottiin, että olisi hyvä, jos vesijättö tulisi lunastaa nimenomaan rantakiinteistön lohkomisen yhteydessä. Kommenteissa tuli esille myös, että lainsäädäntöön ja erityisesti omaisuudensuojaan liittyvät asiat eivät ole yksiselitteisiä. Lainsäädännön tulee huomioida rantakiinteistön omistajan oikeusturvan lisäksi myös vesijätön omistajan oikeusturva. Kenen omaisuudensuoja menee kenenkin omaisuudensuojan edelle?

Lakimuutosta puoltavissa kommenteissa nostettiin esille myös se, että vesijättöjen lunastamisen kohdalla lunastusedellytykset on joka tapauksessa arvioitava tapauskohtaisesti. Nykylainsäädännössä olevilla lunastusedellytyksillä pystytään säätelemään mitä vesijättöalueita voidaan lunastaa ja mitä ei. Esimerkiksi jos vesijättöalueita on hankittu johonkin tiettyyn käyttötarkoitukseen tai vesijättöä voidaan käyttää tarkoituksenmukaisesti muutoinkin kuin ainoastaan rantakiinteistön yhteydessä, eivät vesijätön lunastusedellytykset täyty eikä aluetta näin ollen pystytä lunastamaan rantakiinteistöön. Esille nousikin myös lainsäädännön muuttaminen kokonaisuudessaan siten, että kaikki vesijätöt tulisi olla lunastettavissa lunastusedellytysten täyttyessä lukuun ottamatta jo kerran muuhun tarkoitukseen lunastettuja alueita. Yleisesti todettiin, että lainsäädännöllä tulisi varmistaa rantakiinteistöjen omistajien oikeudet ja tasapuolinen kohtelu riippumatta siitä, minkä tyyppiseen vesijättöön rantakiinteistö rajoittuu.

9 JOHTOPÄÄTÖKSET

9.1 Mitä lohkomisessa tulee ottaa huomioon, kun määräala rajoittuu vesijättöön?

Lohkomisen rajoittuessa rantaan tulee ensinnäkin selvittää vesijätön olemassaolo sekä minkä tyyppisestä vesijätöstä on kyse ja milloin vesijättö on muodostunut. Yksityisen vesijätön ollessa kyseessä, tulee ottaa huomioon siihen rajoittuvaan määräalaan kohdistuvan kiinteistönmuodostamisen vaikutus yksityisen vesijätön lunastusoikeuteen kiinteistönmuodostamislain 60 §:n mukaisesti. Lohkottaessa uusi yksityiseen vesijättöön rajoittuva kiinteistö menetetään yksityisen vesijätön lunastusoikeus uuden muodostetun kiinteistön kohdalta. Lunastusoikeuden menettäminen seuraa nimenomaisesti toimituksessa tapahtuvan kiinteistönmuodostamisen myötä, minkä katsotaan tapahtuvan toimituksen rekisteröinnin yhteydessä kiinteistönmuodostamislain 192.4 §:n mukaisesti. Tämä taas tarkoittaa sitä, että rantaan rajoittuvan määräalan omistajan viimeinen mahdollisuus esittää lunastusvaatimus omistamansa alueen kohdalla sijaitsevaan yksityiseen vesijättöön on lohkomistoimituksen yhteydessä. Tällöin rantaan rajoittuvan määräalan omistajaa, kuten myös yksityisen vesijätön omistajaa tulee tiedottaa vesijätön lunastusoikeuden menettämisestä toimituksen myötä sekä mahdollisesta vesijätön lunastuksesta lohkomisen yhteydessä. Lohkottavan määräalan omistaja saa näin ollen mahdollisuuden lunastusvaatimuksen esittämiseen ja pystyy halutessaan lunastamaan omistamaansa määräalaan rajoittuvan vesijätön muiden lunastusedellytysten täyttyessä.

Mikäli määräalan omistaja haluaa lunastaa vesijätön lohkomisen yhteydessä, tulee toimitus siirrettäväksi lunastus- ja arviointitoimituksia tekevällä toimitusinsinöörille. Toki rantaan rajoittuvissa lohkomisissa voi myös yhteiseen vesijättöön rajoittuvan määräalan omistaja haluta lunastaa vesijätön lohkomisen yhteydessä. Tilanne ei kuitenkaan yhteisen vesijätön kohdalla ole samalla tavalla pakotettu kuin yksityisen vesijätön kohdalla, koska yhteisen vesijätön lunastusoikeutta ei menetä siihen rajoittuvan määräalan kiinteistönmuodostamisen myötä. Selvittä-

mällä yksityisen vesijätön olemassaolo ja tiedostamalla yksityistä vesijättöä koskeva erityissääntely, voidaan välttyä yksityisen vesijätön lunastusoikeuden tahattomalta menettämiseltä.

Rantaan rajoittuvissa lohkomisissa tulee selvitettäväksi myös rantarajan sijainti. Rantaraja tulisi vähintäänkin selvittää sillä tarkkuudella, että muodostettaessa uutta rantaan rajoittuvaa kiinteistöä, lohkokiinteistöön ei lueta kuuluvaksi vesijättöaluetta. Vesijättöalueen lukeminen osaksi lohkokiinteistöä ei ole millään tavoin harvinaista, vaan sitä on tapahtunut erityisesti vanhemmissa lohkomistoimituksissa. Ainakin osasyynä tähän voidaan katsoa olevan jakolain aikainen poikkeussäännös rantarajan käymiseen. Jakolain 89.2 §:n mukaan vähäarvoiseen vesialueeseen tai vesijättöön rajoittuvan epäselvänkin rajan sai jättää käymättä, mikäli raja oli riidaton. Useimmiten vesijättöalueen virheellinen lukeminen osaksi rantakiinteistöä käy ilmi samaan alueeseen kohdistuvassa vesijätön lunastustoimituksessa. Tällöin tilanne on vähintäänkin kiusallinen sekä rantakiinteistön omistajalle, että toimitusinsinöörille.

Pahimmillaan vesijätön virheellisestä lukemisesta osaksi rantakiinteistöä voi seurata se, että rantakiinteistön omistaja joutuu maksamaan samasta alueesta kahteen kertaan, ensin ostaessaan ja myöhemmin lunastuskorvauksina. Näin voi käydä esimerkiksi silloin, kun emäkiinteistön omistaja on kaupan teon jälkeen vaihtunut ja uusi omistaja ei katso olevansa velvoitettu luovuttamaan lisämaata lohkokiinteistöille ja vesijättöalueen omistava osakaskunta vaatii korvauksen menettämästään alueesta. Aikaisemman oikeuskäytännön (KKO 10.10.1995 taltio 4125) perusteella voidaan todeta, että vesijätön lunastaminen on mahdollista niissä tilanteissa, joissa vesijättöaluetta on virheellisesti luettu osaksi lohkokiinteistöä kartoittamalla rantaraja väärään paikkaan. Kuitenkin, jos rantaraja on lainvoimaisesti käyty, ei vesijätön lunastaminen ole mahdollista lohkokiinteistöön luetun alueen osalta muutoin kuin purkamalla lohkomistoimitus. Virheen korjaamiseksi muutoin kuin vesijätön lunastuksen yhteydessä, on huomioitava kiinteistönmuodostamislain 277–278 §:ien ja oikeudenkäymiskaaren 31 luvun muutoksenhakua koskevat säännökset. Virheellisesti kartoitettu tai käyty rantaraja aiheuttaa hankaluuksia niin rantakiinteistön omistajalle, kuin Maanmittauslaitoksel-

lekin ja virheen korjaaminen vaatii resursseja sekä aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia. Rantarajan sijainnin riittävän luotettava selvittäminen tulee tehdä jo pelkästään rantakiinteistön omistajan oikeusturvan varmistamiseksi.

9.2 Mitä lohkomisessa tulee ottaa huomioon, kun määräalaan sisältyy vesialuetta ja vesijättöä?

Lohkottaessa vesijättöä sisältävää vesialuemääräalaa tai vesijättömääräalaa tulee ottaa huomioon kiinteistönmuodostamisen vaikutus vesijätön lunastusoikeuteen eli vesijätön mahdollinen muuttuminen lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi vesijätön ollessa kiinteistötoimituksen kohteena. Tämän hetken lainsäädäntö jättää kuitenkin tulkinnanvaraa sen suhteen minkälaisen kiinteistötoimituksen myötä vesijättö menettää vesijätön luonteensa ja lunastuskelpoisuutensa. Vaikka vesijätön vanhaksi maaksi muuttumisen perusteet ovat samat yhteisen ja yksityisen vesijätön osalta, tilanne korostuu erityisesti yksityisten vesijättöjen kohdalla. Syynä tähän voidaan katsoa olevan ensinnäkin se, että yksityisistä vesialueista ja vesijättöalueista tehdään yhteisiä alueita enemmän kauppoja ja toisaalta se, että yksityisten välillä tapahtuu myös lainsäädännön väärinkäyttöä kiusantekotarkoituksessa eli vesijättöalueen myymisen ainoana tarkoituksena on poistaa vesijätön lunastusoikeus.

Aiemmin jakolain ollessa voimassa vesijätöt säilyttivät vesijättöluonteensa lähes poikkeuksetta ollessaan kiinteistötoimituksen kohteena. Yhtenä kiinteistönmuodostamislain tavoitteena on katsottu olleen poistaa tämä vesijättöjen ominaisuus säilyä ikuisesti vesijättönä. Kuten aiemmin todettiin yhtenä perusteena tälle, voidaan tulkita olleen perustuslain mukaisen omaisuuden suojan parantaminen. Uuden lain myötä jäi kuitenkin tulkinnanvaraiseksi, minkälaisen kiinteistötoimituksen myötä vesijättö menettää vesijätön luonteensa ja sitä myötä lunastuskelpoisuutensa. Kiinteistönmuodostamislain muuttamiseksi annettujen hallituksen esitysten HE 195/1996 ja HE 175/2003 ja oikeuskäytännön (KKO:2020:92) perusteella voidaan todeta, että kiinteistötoimituksen kohdistuessa nimenomaisesti vesijättöön, vesijättö menettää vesijätön luonteensa ja muuttuu lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi. Sen sijaan, jos kiinteistötoimitus kohdistuu nimenomaisesti ve-

sialueeseen, ei vesijätön asema välttämättä toimituksessa tapahtuvan kiinteistönmuodostamisen myötä muutu. Jos vesijätön katsotaan olleen toimituksessa mukana ainoastaan osana vesialuetta, eikä toimitus ole näin ollen kohdistunut nimenomaisesti vesijättöön, säilyttäisi vesijättö vesijätön luonteensa ja lunastuskelpoisuutensa. Tätä tukee myös jakolain aikainen oikeuskäytäntö KKO:1994:28 sekä jakolain 207 §, jossa säädettiin nimenomaisesti vesijätön tai muun maa-alueen jaon yhteydessä aikaisemmin jaetun vesijättöalueen kelpaamattomuudesta pakolliseen tilusvaihtoon. Sen sijaan vesialueen jaon yhteydessä jaettu vesijättö oli edelleen tilusvaihtoon kelvollista. Edelleen tätä tukee lainsäädännön valmistelun ja erityisesti HE 195/1996 293 a §:n kokonaisvaltainen tulkinta, jonka mukaan uudella lainsäädännöllä ei voida poistaa aiemmin olemassa ollutta lunastusoikeutta. Toisaalta perustuslakimyönteisen tulkinnan mukaan lainsäädäntöä tulisi epäselvissä tilanteissa tulkita mahdollisimman suppeasti pitäen mielessä perustuslain mukainen omaisuuden suoja.

Vesijättömääräalojen lohkomisen osalta on siis selvää, että lohkomisessa tapahtuvan kiinteistönmuodostamisen seurauksena lohkottava vesijättöalue menettää vesijätön luonteensa ja muuttuu lunastuskelvottomaksi vanhaksi maaksi. Tällaisissa lohkomisissa tulee sekä rantakiinteistön omistajaa, että vesijättömääräalan omistajaa tiedottaa lunastusoikeuden menettämisestä sekä mahdollisesta vesijätön lunastuksesta lohkomisen yhteydessä. Rantaraja tulee selvittää ja tarpeen mukaan suorittaa rantarajankäynti vesijättömääräalan ja siihen rajoittuvan rantakiinteistön ulottuvuuden varmistamiseksi ja näin ollen määräalan ja kiinteistön omistajien oikeusturvan varmistamiseksi. Tiedottamalla rantakiinteistön omistajaa vesijätön lunastusoikeuden menettämisestä varmistetaan, että hänellä on mahdollisuus esittää lunastusvaatimus viimeistään lohkomistoimituksen yhteydessä.

Kuten edellä todettiin, vesialuemääräalojen osalta tilanne ei ole yhtä selkeä. Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksestä KKO:2020:92 tehdyn tulkinnan mukaan vesialueeseen sisältyvän vesijättöalueen lunastusoikeuden säilymisen kannalta on oleellista ensinnäkin se kuvioidaanko vesi- ja maa-alueet toimituksessa erilleen ja toisekseen minkä verran vesijättöä vesialueeseen sisältyy. Vesialueen vähäisenä osana olevan ja vesialueeseen sisältyväksi kuvioidun vesijättöalueen

luonteeseen ja lunastuskelpoisuuteen toimituksella ei ennakkopäätöksen perusteella katsottaisi olevan vaikutusta. Tulkinnanvaraista kuitenkin on miten paljon vesijättöä voi vesialueeseen sisältyä, että tilanne voidaan käsitellä edellä mainitun kaltaisella tavalla. Toisaalta lunastusoikeuden säilymistä pohdittaessa on otettava huomioon myös samaisen korkeimman oikeuden päätöksen perustelut siltä osin, että vesijättö voi menettää vesijätön luonteensa ja lunastuskelpoisuutensa ainoastaan nimenomaisesti vesijätön rantakiinteistölle aiheuttaman haitan ja vesijättöjen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi tehdyn kiinteistötoimituksen seurauksena. Tällä perustein vesialuemääräalojen osalta voitaisiin joissain tapauksissa olettaa vesialueeseen sisältyvän vesijätön säilyttävän vesijätön luonteensa vesialueeseen kohdistuvasta kiinteistötoimituksesta huolimatta ja näin ollen vesijättöön rajoittuvan rantakiinteistön omistajaa ei olisi tarpeen tällaisessa lohkomisessa tiedottaa mahdollisesta vesijätön lunastusoikeuden menettämisestä. Tällöin voitaisiin mahdollisen vesijätön lunastuksen tullessa vireille myöhemmin suorittaa vesijätön lunastus korkeimman oikeuden ennakkopäätökseen KKO:2020:92 vedoten muiden lunastusedellytysten täyttyessä. Vesijättöä sisältävän vesialuemääräalan lohkomisessa tulee selvittää luovutuksen tarkoitus, onko pääasiallisena tarkoituksena luovuttaa vesialuetta vai vesijättöä sekä vesijättöalueen laajuus suhteessa vesialueeseen, jotta ei tahattomasti aiheuteta vesijätön lunastusoikeuden menettämistä.

9.3 Milloin voidaan lunastaa yksityistä vesijättöä rantakiinteistöön?

Vesijättöjen lunastusoikeuden säilymisen kannalta tämän hetken lainsäädäntö aiheuttaa epäselvyyttä erityisesti yksityisten vesijättöjen kohdalla. Vesijätön lunastusedellytykset löytyvät kiinteistönmuodostamislain 60 §:stä ja 64 §:stä. Lain 60 §:ssä todetaan yksityisen vesijätön osalta, että kiinteistön kohdalla voidaan lunastaa kiinteistön muodostamisen jälkeen syntynyttä yksityistä vesijättöä. Tämä oli kuitenkin jo ennen kiinteistönmuodostamislain voimaantuloa katsottu sellaisenaan kohtuuttomaksi, mistä syystä lakiin säädettiin siirtymäsäännös 293 a §. Siirtymäsäännöksen mukaan ennen kiinteistönmuodostamislain voimaantuloa 1.1.1997 muodostettujen kiinteistöjen kohdalla kiinteistön ja vesijätön keskinäisellä muodostumisjärjestyksellä ei ole merkitystä, vaan vesijättöä voidaan tällaisen kiinteistön kohdalla lunastaa muiden lunastusedellytysten täyttyessä.

Tämä kuitenkin tarkoittaa sitä, että kaikki kiinteistönmuodostamislain voimaantulon jälkeen tehtävät yksityiseen vesijättöön rajoittuvat lohkomiset poistavat yksityisen vesijätön lunastusoikeuden. Edelleen tämä tarkoittaa sitä, että yksityiseen vesijättöön rajoittuvan määräalan omistajan viimeinen mahdollisuus lunastusvaatimuksen esittämiseen on lohkomistoimituksen yhteydessä.

Vaikka lunastusoikeuden rajoittamisen jakolain säännöksistä kiinteistönmuodostamislain säännöksiin voidaan kiinteistönmuodostamislain esitöiden perusteella tulkita tapahtuneen perustuslain mukaisen omaisuuden suojan parantamiseksi, on lakimuutos pääasiallisesti aiheuttanut epäselviä tilanteita ja hämmennystä niin toimitusinsinöörien, kuin maanomistajien keskuudessa. Monelle rantakiinteistön omistajalle lähtökohtaisesti jo vesijättö voi olla käsitteenä vieras, saati sitten se, että vesijätöt jakautuvat kolmeen ominaisuuksiltaan erilaiseen tyyppiin. Vieläkin hankalampaa voi olla ymmärtää, että oikeus lunastaa saattaa riippua vesijätön tyypistä tai rantakiinteistön ja vesijätön keskinäisestä muodostumisjärjestyksestä. Yksityisiä vesijättöjä koskeva sääntely asettaa rantakiinteistöjen omistajat eriarvoiseen asemaan. Sen, että lunastusoikeus menetetään yksityiseen vesijättöön rajoittuvan kiinteistön kiinteistönmuodostamisen myötä, ei voida katsoa olevan rantakiinteistöjen omistajien tasapuolista kohtelua. Vesijättö on kuitenkin samanlaista vesijättöä, oli se yhteisessä tai yksityisessä omistuksessa. Lainsäädännön olemassaolon tarkoituksena kuitenkin on varmistaa kansalaisten ja näin ollen myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Rantakiinteistön tai määräalan omistajan asema voi olla hankala, kun hänen omistamaansa alueeseen rajoittuvan vesijätön lunastusoikeuden menettäminen uhkaa kyseiseen rantakiinteistöön kohdistuvan lohkomisen tai halkomisen myötä. Tilanne voi olla esimerkiksi sellainen, että yksityiseen vesijättöön rajoittuvasta kiinteistöstä ollaan lohkomassa uutta rantaan rajoittuvaa rakennuspaikkaa ja määräalan ostaja joutuukin yllättäen saadakseen tontistaan omarantaisen, lunastamaan tulevaan kiinteistöönsä rajoittuvan vesijätön jo lohkomisen yhteydessä. Arvokkailla rakennusalueilla lunastettavan vesijättöalueen hinta voi kohota korkeaksi. Määräalan omistaja voi kokea itsensä jopa pakotetuksi lunastamaan vesijätön kyseisen toimituksen yhteydessä, vaikka vesijätön lunastaminen ei muu-

toin olisi ollut ajankohtaista. Kuten aiemmin on jo todettu, lunastusoikeuden menettämisen jälkeen rantakiinteistön omistajan ainoaksi mahdollisuudeksi hankkia kiinteistönsä edessä sijaitseva vesijättö on vapaaehtoinen kauppa vesijätön omistajan kanssa. Tämä asetelma on hankala, koska vesijätön omistaja voi tällöin halutessaan yksipuolisesti määritellä myytävän alueen hinnan.

9.4 Voidaanko menettelyä ja ohjeistusta kehittää?

9.4.1 Rantarajankäynti lohkomisen yhteydessä

Tässä työssä käsitellyistä asioista rantarajankäynti nostatti toimitusinsinöörien haastatteluissa eniten vastakkaisia näkökohtia. Käytännössä tällä hetkellä rantarajan käymiseen lohkomisen yhteydessä vaikuttaa olevan erilaisia käytäntöjä ensinnäkin siitä, milloin raja käydään ja toisekseen millä tavoin. Lainsäädännön mukaan epävarman tai riitaisan rajan paikka on toimituksessa selvitettävä ja ratkaistava. Se milloin raja on epävarma ja rajankäynti tehtävä, jää toimitusmiesten ratkaistavaksi tapauskohtaisesti. Usein rantarajoja ei ole aikaisemmin käyty ja ensimmäinen siihen kohdistuva toimitus on joko rantakiinteistön lohkominen, halkominen tai vesijätön lunastus. Sitä pitäisikö aiemmin käymätön rantaraja käydä aina lohkomisen ja halkomisen yhteydessä voidaan pohtia eri näkökulmista. Mikäli rantaraja selvitettäisiin ja käytäisiin aina, tulisi rajan sijainti toimituksessa selväksi kaikille asianosaisille, niin rantakiinteistöjen omistajille kuin vesialueiden ja vesijättöjen omistajille. Sillä, että rantakiinteistöjen rantarajojen sijainti ja kiinteistöjen ulottuvuus ovat selviä ja varmoja, voidaan katsoa olevan merkitystä myös kiinteistörekisterin selvyyden ja luotettavuuden kannalta. Kiinteistörekisteri pysyy ajantasaisena myös sen suhteen, ovatko rantakiinteistöt todellisuudessa rantakiinteistöjä vai eivät. Julkinen ja luotettava kiinteistörekisteri on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perusta. Edelleen kiinteistörekisteri ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri yhdessä luovat edellytykset muun muassa luototus- ja verotusjärjestelmälle.

Toisaalta, jos rajan sijaintia ei saada luotettavasti selvitettyä tai sijainnista saatu selvitys on virheellinen ja raja käydään väärään paikkaan, on tilanne vähintäänkin yhtä ongelmallinen, ellei jopa ongelmallisempi kuin käymätön epäselvä raja. Lainvoimaisesti rajankäynnissä määritellyn rajan sijainti voidaan korjata ainoastaan

purkamalla toimitus tai vähintään rajankäyntiä koskeva päätös. Asiaa voidaan ajatella myös kustannusvaikutusten kannalta. Rajan käyminen kaikissa tapauksissa lisää luonnollisesti myös työmäärää ja toimitukselle käytettävää työaikaa. Vanhojen rantarajojen selvittäminen voi olla hyvin työlästä ja haastavaa, niin arkistotutkimusten kuin maaston osalta. Jos vesialueen tai vesijätön omistajana on osakaskunta ja erityisesti järjestäytymätön osakaskunta, voi tiedottaminen ja toimitus laajentua huomattavasti. Lisääntyvä työmäärä toimituksella nostaa luonnollisesti myös toimituskustannuksia ja aiheuttaa korotuspainetta asiakkaalta perittävään toimitusmaksuun. Käytännössä vaikuttaisi, että tällä hetkellä useimmissa rantaan rajoittuvissa lohkomisissa rantarajan sijainti selvitetään ainakin jollain tasolla ja kartoitetaan. Oli kyseessä sitten yksityinen, yhteinen tai erillinen vesijättö, vesijätön ja vanhan maan välisen rantarajan sijainti tulisi vähintään selvittää jo siksi, ettei vesijättöaluetta virheellisesti lueta osaksi lohkokiinteistöä. Tehtyjen haastattelujen perusteella koettiin tarpeelliseksi Maanmittauslaitoksen laitostasoinen selkeä ohjeistus rantarajankäyntiä koskien. Ohjeistusta toivottiin siihen käydäänkö aiemmin käymätön raja aina vai ainoastaan lainsäädännön edellytysten mukaan epäselvissä tilanteissa, ja siihen miten rantaraja käydään, murtoviivoina rajamerkkejä tai rajapisteitä käyttäen vai luonnollisena rajana.

9.4.2 Lunastusoikeuden menettämisestä tiedottaminen

Toinen haastatteluissa esille noussut asia, johon toivottiin ohjeistusta, oli vesijätön lunastusoikeuden menettämisestä tiedottaminen. Kuten edellä on jo käynyt esille, vesijätön lunastusoikeus voidaan menettää yksityiseen vesijättöön rajoittuvaan kiinteistöön, vesialueeseen tai vesijättöön kohdistuvan kiinteistötoimituksen myötä. Kun vesijätön lunastusoikeuden menettäminen uhkaa, nousee esille kysymys siitä, miten rantakiinteistön tai määräalan omistajaa tulisi tilanteessa tiedottaa vai tulisiko toimitusinsinöörin ottaa asiaan kantaa millään tavoin. Toimitusinsinöörin näkökulmasta tilanne voi haasteellinen, koska toisaalta ei haluta leimautua kenenkään asiamieheksi, mutta toisaalta viranomaisneuvonta kuuluu toimitusinsinöörin toimenkuvaan. Viranomaistoiminnasta säädetään muun muassa hallintolaissa (434/2003) ja laissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999). Hallintolain 8 §:n mukaan viranomaisen tulee toimivaltansa rajoissa

esimerkiksi antaa asiakkaalle neuvontaa hallintoasian hoitamiseen liittyen ja vastata kysymyksiin ja tiedusteluihin asiointia koskien. (HL 434/2003 8 §.) Viranomaisten toiminnan julkisuudesta säädetyn lain 20 §:ssä säädetään muun muassa viranomaisen velvollisuudesta edistää toimintansa avoimuutta ja tiedottaa toimialaansa liittyvissä asioissa yksilöiden ja yhteisöjen oikeuksista ja velvollisuuksista. (Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999 20 §.) Kiinteistönmuodostamislaiksi annetun hallituksen esityksen nykytilan arvioinnissa on todettu, että uuteen lainsäädäntöön tulee sisällyttää jakolainsäädännön mukainen virallisperiaatteen noudattaminen toimituksissa. Virallisperiaatteen mukaan toimituksessa tulee viran puolesta ottaa käsiteltäväksi kaikki toimitukseen sisältyvät asiat sekä huomioida myös sellaiset asiat, joihin asianosainen ei ole itse osannut vedota. Lisäksi lain valmistelussa on otettu esille palveluperiaate, joka tarkoittaa toimituksen järjestämistä niin yksinkertaisella tavalla, että asianosainen voi toimituksessa itse hoitaa asiansa ja valvoa omaa etuaan. (HE 227/1994 2.3.)

Selvää siis on, että rantakiinteistön omistajaa tulee tiedottaa vesijättöalueen lunastusoikeuden menettämisestä riittävän selkeällä tavalla. Kun kiinteistötoimitus kohdistuu yksityiseen vesijättöön rajoittuvaan kiinteistöön ja lunastusoikeuden menettäminen uhkaa lohkomisen tai halkomisen seurauksena tapahtuvan kiinteistönmuodostamisen myötä, on kiinteistön tai siitä erotettavan määräalan omistaja jo joka tapauksessa asianosaisena toimituksessa. Tällöin lunastusoikeuden menettämisestä tiedottaminen tapahtuu luonnollisemmin epävirallisemmallakin tavalla esimerkiksi puhelimitse. Toisaalta tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi sama tieto tulisi olla kaikilla asianosaisilla eli tiedottaminen tulisi tapahtua samalla tavoin sekä rantakiinteistön omistajalle, että vesialueen tai vesijätön omistajalle. Tilanne on hankalampi, kun kiinteistötoimitus kohdistuu viereiseen vesialueeseen tai vesijättöön ja lunastusoikeuden menettäminen uhkaa vesialueen tai vesijättöalueen kiinteistönmuodostamisen seurauksena. Tällöin rantakiinteistön omistaja on osallisena toimituksessa ainoastaan vesialueen tai vesijättöalueen rajanaapurina. Mikäli toimituksessa pidetään rajankäynti toimituksen kohteena olevan alueen ja rantakiinteistön välisen rantarajan selvittämiseksi, tulee rantakiinteistön omistaja kutsutuksi toimitukseen. Rantakiinteistön omistajan osallistuessa toimitukseen, voidaan vesijätön lunastusoikeuden menettämistä koskeva asia käsi-

tellä molempien osapuolten läsnäollessa. Pelkkä rajankäyntiin kutsuminen ei tosin välttämättä riitä siihen, että rantakiinteistön omistaja osallistuu toimitukseen. Kutsukirjeessä olisikin tarpeellista tuoda esille rantarajankäymisen lisäksi vähintäänkin vesijätön olemassaolon käsittely toimituksen yhteydessä. Onko sekään riittävä tieto vai pitäisikö kutsukirjeessä voida selostaa myös lunastusoikeuden menettäminen? Oikean sisältöisellä ja riittävän informatiivisella kutsukirjeellä voidaan joka tapauksessa vähentää myös asianosaisilta tulevien yhteydenottojen määrää ennen toimituskokousta.

Kuten aiemmin jo tuotiin esille, lainsäädännön tulkinnanvaraisuus tuo oman hankaluutensa myös tiedottamiseen. Koska vesijättö ei välttämättä menetä lunastuskelpoisuuttaan ollessaan kiinteistötoimituksen kohteena ainoastaan vesialueen osana, aiheuttaa tämä myös epävarmuutta rantakiinteistön omistajan kutsumiseen toimitukseen. Tulisiko rantakiinteistön omistaja kutsua aina vesialueeseen kohdistuvaan toimitukseen vai voidaanko joissain tapauksissa jättää rantakiinteistön omistaja kutsumatta, koska katsotaan vesialueeseen kohdistuvan toimituksen olevan sellainen, jossa vesijättö ei menetä vesijättöluonnettaan ja lunastuskelpoisuuttaan? Asiasta tiedottamisella epävarmassa tilanteessa voidaan katsoa olevan kaksi puolta. Toisaalta, jos lunastusoikeuden menettämisestä tiedotetaan, saa rantakiinteistön omistaja varmuudella mahdollisuuden lunastaa kiinteistöönsä rajoittuvan vesijätön. Mutta toisaalta, mikäli toimituksen seurauksena vesijätön lunastusoikeutta ei menetetä, lunastaa rantakiinteistön omistaja vesijätön ikään kuin pakotettuna ja mahdollisesti itselleen huonona ajankohtana. Tapauskohtaisen harkinnan käyttäminen jää ainakin toistaiseksi toimitusinsinöörin tehtäväksi. Tiedottamista ja rantarajankäymistä koskeva Maanmittauslaitoksen laitostasoinen ohjeistus selventäisi ja yhtenäistäisi toimintatapoja erilaisissa tapauksissa, mikä kävi selkeästi esille myös toimitusinsinööreille tehdyistä haastatteluista.

9.5 Onko lainsääsäädäntöä syytä muuttaa?

Kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistuksen keskeiseksi tavoitteeksi on hallituksen esityksessä HE 227/1994 asetettu kiinteistöjärjestelmän

selvyyden ja luotettavuuden parantaminen. Lainsäädännön muutoksen tarkoituksena on ollut, että voimassa olevasta kiinteistöjaotuksesta tullaan saamaan entistä kattavampaa ja luotettavampaa tietoa, niin tavallisten kansalaisten kuin viranomaisten tarpeisiin. (HE 227/1994 3.) Ainakaan yksityisiä vesijättöjä koskevan erityissääntelyn ja vesijättöjen lunastusoikeuden säilymisen osalta lakimuutoksen tavoitteiden ei voida katsoa täysin täyttyneen. Päinvastoin lainsäädäntö on aiheuttanut epäselvyyksiä erityisesti yksityisten vesijättöjen osalta. Lunastusoikeutta rajoittamalla ei edistetä vesijättöjen lunastamista eikä näin ollen myöskään rantakiinteistöjen säilymistä todellisuudessakin rantakiinteistöinä. Tältä osin nykyisen lainsäädännön ei voida katsoa edistävän kiinteistörekisterin selvyyttä ja luotettavuutta parhaalla mahdollisella tavalla. Lainsäädännön muutostarpeen voidaan siis todeta olevan olemassa. Tehtyjen haastattelujen perusteella Maanmittauslaitoksen toimitusinsinöörien näkemys on pääosin sama. Ensinnäkin lainsäädännön selkeyttämiseksi ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi yhteisessä ja yksityisessä omistuksessa olevaa vesijättöä koskeva sääntely tulisi olla yhtenäinen. Toisekseen vesijättöjen vesijätön luonteen menettämisen perusteita tulisi tarkentaa ja kohtuullistaa. Toki tilanne ei voi olla sellainenkaan, että vesijättö ei missään tilanteessa menetä vesijätön luonnettaan ja säilyy lunastuskelpoisena huolimatta siitä, minkälaisen kiinteistötoimituksen kohteena se on. Ei voida pitää kohtuullisena sitäkään, jos rantakiinteistön omistaja lunastaa kiinteistön edessä sijaitsevan vesijätön, vesijättö olisi edelleen toimituksen jälkeen lunastuskelpoista vesijättöä.

Yhtenä vaihtoehtona lainsäädännön kohtuullistamiseksi voisi olla lainsäädännön muuttaminen korkeimman oikeuden päätöstä KKO:2020:92 mukaillen siten, että lunastusoikeus menetetään ja vesijättö muuttuu vanhaksi maaksi ainoastaan silloin, kun siihen kohdistuneen kiinteistötoimituksen tarkoituksena on ollut vesijätön lunastusjärjestelmän mukaisesti vesijätöstä rantakiinteistölle aiheutuvan haitan poistaminen tai vesijätön saattaminen tarkoituksen mukaiseen käyttöön. Tämä toki jättää edelleen tulkinnanvaraiseksi sen, milloin vesijätön katsotaan olevan tarkoituksen mukaisessa käytössä. Toinen vaihtoehto voisi olla, että vesijätön lunastusoikeus poistuu ja vesijättö muuttuu vanhaksi maaksi ainoastaan, kun siihen kohdistunut kiinteistötoimitus on lunastus tai tilusvaihto, ja vesijättö on näiden myötä liitetty olemassa olevaan kiinteistöön. Muissa tapauksissa esimerkiksi

vesijättöalueen määräalakaupan myötä lunastusoikeutta ei menettäisi ja vesijättö säilyisi lunastuskelpoisena vesijättönä. Tämä vaihtoehto voi sellaisenaan osoittautua ongelmalliseksi, jos vesijätöstä on tehty määräalakauppa siinä nimenomaisessa tarkoituksessa, että vesijättöalue tullaan liittämään siihen kiinteistöön, jonka kohdalla vesijättö sijaitsee. Myöskään pelkkä lainsäädännön tarkentaminen siltä osin, että vesijättö menettää vesijätön luonteensa ainoastaan nimenomaisesti vesijättöalueeseen kohdistuvan kiinteistötoimituksen myötä, ei poista kaikkia ongelmakohtia ja tulkinnanvaraisuuksia. Tällöin jäisi edelleen tulkittavaksi se, miten paljon vesialueessa voi olla vesijättöä, että se käsitellään vielä ainoastaan vesialueeseen kuuluvana reuna-alueena eikä varsinaisen kiinteistötoimituksen kohteena. Yksityisiin vesijättöihin liittyvä lainsäädännön väärinkäytön ja kiusanteon mahdollisuus ei myöskään poistuisi.

Pohdittaessa lunastusoikeuden rajoittamisen tarpeellisuutta tulisi ottaa huomioon myös kiinteistönmuodostamislain 60 §:stä ja 64 §:stä löytyvät lunastusedellytykset, joiden perusteella lunastusmahdollisuuksia voidaan tälläkin hetkellä rajoittaa. Vesijätön lunastaminen ei ole mahdollista esimerkiksi silloin, kun vesijättö ei vaikeuta huomattavasti kiinteistön käyttöä ja sitä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää muuhunkin tarkoitukseen kuin rantakiinteistön yhteydessä tai vesijätön lunastamisella aiheutetaan huomattavaa haittaa jollekin asianosaiselle. Esimerkiksi leveitä vesijättöalueita voidaan käyttää tarkoituksenmukaisesti myös muun muassa kuntien yhteiseen käyttöön tarkoitettuina alueina tai lunastamisella voidaan aiheuttaa huomattavaa haittaa vesijätön omistajalle. Tälläkin perusteella voidaan katsoa, että lainsäädännön yhtenäistäminen ja lunastusoikeuden säilymisen laajentaminen ei vaikeutettaisi vesijättöjen omistajien asemaa, vaan sillä selkeytettäisiin lainsäädäntöä ja varmistettaisiin kansalaisten tasapuolinen kohtelu. Selkeällä lainsäädännöllä voidaan myös vahvistaa maanomistajien oikeusturvaa, koska mitä epäselvempi tai tulkinnanvaraisempi lainsäädäntö on, sitä todennäköisempää on myös virheiden tapahtuminen toimituksissa.

10 YHTEENVETO

Yhteenvetona voidaan todeta, että vesijättöjen lunastusoikeus ja niihin liittyvä lainsäädäntö eivät ole yksiselitteisiä asioita. Niitä voidaan ja tulee tarkastella useasta näkökulmasta. Vesijättöjen lunastusjärjestelmän olemassaolo ja sen tasapuolisuus kiinteistönomistajia kohtaan voidaan katsoa tärkeäksi, niin yksityisen kuin yleisen edun kannalta. Yksityisestä näkökulmasta rantakiinteistön arvoon ja käyttöön vaikuttaa merkittävästi ulottuuko kiinteistö vesirajaan asti vai onko tontin edessä usean metrin levyinen vesijättökaista. Yleisen edun näkökulmasta sillä mahdollistetaan vesijättöjen tarkoituksenmukainen käyttö ja rantakiinteistöjen pysyminen myös todellisuudessa rantakiinteistöinä, jolloin myös parannetaan kiinteistörekisterin selvyyttä ja luotettavuutta.

Tässä työssä on työlle asetettujen tavoitteiden mukaisesti selvitetty yksityiseen vesijättöön liittyviä erityispiirteitä, muiden kiinteistötoimitusten vaikutusta vesijättöjen lunastusoikeuteen, rantarajan määrittelyä ja käymistä sekä näihin liittyviä ongelmakohtia. Käsiteltävinä olleisiin aiheisiin saatiin käytännön näkökulmaa toimitusinsinööreille tehdyillä haastatteluilla. Haastatteluista saatiin hyvin arvokasta tietoa ja koottiin yhteen ajatuksia käytännöistä ja ongelmakohdista usealta eri alueelta sekä useasta eri näkökulmasta. Työssä on vastattu tutkimussuunnitemassa esitettyihin tutkimuskysymyksiin sekä kartoitettu ohjeistuksien ja lainsäädännön muutostarvetta. Ohjeistuksen tarvetta todettiin olevan tiedottamiseen ja rantarajankäymiseen liittyen. Lainsäädännön muuttaminen yhtenäiseksi yhteisen ja yksityisen vesijätön suhteen ja selkeyttäminen vesijätön lunastusoikeuden menettämisen suhteen todettiin tarpeelliseksi.

Opinnäytetyön aihe oli mielenkiintoinen ja työn tekeminen on ollut tekijälleen erittäin opettavaista. Käsitys lohkomisesta, vesijätöistä, niihin liittyvistä erityispiirteistä ja ongelmakohdista on työn tekemisen myötä laajentunut. Lukijoissaan työn tarkoituksena on herättää ajatuksia vesijättöjä koskien siten, että niihin liittyvät erityispiirteet tunnistettaisiin ajoissa, jolloin mahdollisilta ongelmakohdilta pystyttäisiin jatkossa yhä useammin välttymään.

LÄHTEET

Alakärppä, J. 2022. Maanmittauslaitos LUNA Eteläinen, Lohja. Maanmittausinsinööri DI. Haastattelu 23.11.2022.

Eduskunta 2022. Lakien säätäminen eduskunnassa. Viitattu 8.12.2022. https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskuntatoimii/eduskunnan_tehtavat/lakien-saataminen/Sivut/default.aspx

Haataja, K. 1951. Vesioikeus 1. WSOY. Porvoo 1951.

Hallikainen, V. 2022. Maanmittauslaitos LUNA Keskinen, Kuopio. Maanmittausinsinööri DI. Haastattelu 24.11.2022.

Hallintolaki 6.6.2003/434. Viitattu 15.12.2022. https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2003/20030434

HE 227/1994. Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Viitattu 22.12.2022. https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940227

HE 175/2003. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistörekisterilain muuttamisesta. Viitattu 11.11.2022. https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2003/20030175

HE 102/2015. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä ja eräiksi muiksi laeiksi. Viitattu 11.11.2022. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE_102+2015.aspx

HE 195/1996. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta. Viitattu 11.11.2022. https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1996/19960195

Hartikka, E. 2022. Maanmittauslaitos LUNA Läntinen, Turku. Maanmittausinsinööri AMK. Haastattelu 2.12.2022.

Honkanen, M-L. 1999. Ylimääräisestä muutoksenhausta kiinteistötoimituksiin. Teoksessa Juhlajulkaisu Veikko O. Hyvönen 1929-1999. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja. Jyväskylä 1999, 37-48.

Hyvönen, V.O. 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus II Kiinteistötoimitukset. Ky Veikko O. Hyvönen & Co. Gummerus Kirjapaino Oy. Jyväskylä 2001. Viitattu 13.12.2022.

Ilmatieteenlaitos 2022. Teoreettinen keskivesi (MW) ja geodeettiset korkeusjärjestelmät Suomessa. Teoreettinen keskivesi (MW). Viitattu 22.12.2022. https://www.ilmatieteenlaitos.fi/vedenkorkeusjarjestelmat

Jakolaki 14.12.1951/604 (kumottu). Viitattu 17.11.2022. https://www.edilex.fi/lainsaadanto/aiempi/19510604_19931016 (ei saatavilla julkisesti)

Junttila, M. 2022. Maanmittauslaitos LUNA Läntinen, Pori. Maanmittausinsinööri DI. Haastattelu 23.11.2022.

Karvinen, P. 2005. Vesijätöt Suomen kiinteistöjärjestelmässä. Teoksessa Tepora, J., Tulokas, M., ja Vihervuori, P. Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935-30/11 - 2005. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C-sarja N:o 37. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2005, s. 186 – 197.

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392. Viitattu 15.11.2022. https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1985/19850392

Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189. Viitattu 14.11.2022. https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961189

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554. Viitattu 30.10.2022. https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554

Kinnunen, J-V. 2016. Vesijätöt Suomen kiinteistönmuodostamisoikeudessa. Helsingin yliopisto. Oikeustieteellinen tiedekunta. Pro Gradu -tutkielma. Viitattu 29.9.2022. http://urn.fi/URN:NBN:fi:hulib-201606222535

Kiviluoto, H. 2022. Maanmittauslaitos LUNA Eteläinen, Lohja. Maanmittausinsinööri DI. Haastattelu 28.11.2022.

KKO:2020:92. Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. Viitattu 7.10.2022. https://korkeinoikeus.fi/fi/index/ennakkopaatokset/kko202092.html

KKO:1994:28. Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. Viitattu 8.12.2022. https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1994/19940028?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=KKO%3A1994%3A28

KKO:1990:101. Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. Viitattu 8.12.2022. https://finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1990/19900101?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=1990%3A101

Laki erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä 20.5.2016/373. Viitattu 11.11.2022. https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2016/20160373

Laki kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastamisesta 12.4.1995/553. Viitattu 9.11.2022. https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950553

Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 21.5.1999/621. Viitattu 15.12.2022. https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990621

Lukin, P. 2022. Maanmittauslaitos LUNA Eteläinen, Lohja. Tuotantopäällikkö. Haastattelu 25.11.2022.

Kanta-Hämeen käräjäoikeus maaoikeutena 28.3.2014 nro 14/3040, DNro M13/8615. Viitattu 15.12.2022.

Maanmittauslaitos 2021. MML vuositilastoja 2021. Viitattu 4.11.2022. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/03/vuositilasto_2021_valmis.pdf

Maanmittauslaitos 2022a. Tietoa Maanmittauslaitoksesta. Viitattu 4.10.2022. https://www.maanmittauslaitos.fi/organisaatio

Maanmittauslaitos 2022b. Toimitusmenettelyn käsikirja 6 Vesijätön, yhteisen alueen ja ulkopalstan lunastaminen. Viitattu 29.10.2022.

Maanmittauslaitos 2022c. Toimitusmenettelyn käsikirja 3 Erillisen alueen tilaksi muodostaminen. Viitattu 30.10.2022.

Maanmittauslaitos 2022d. Lohkominen. Viitattu 4.11.2022. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2020/09/lohkominen.pdf

Maanmittauslaitos 2022e. Toimitusmenettelyn käsikirja 2 Lohkominen. Viitattu 29.10.2022.

Maanmittauslaitos 2022f. Kiinteistörekisterikartta. Viitattu 2.1.2023.

Maanmittaustieteiden Seura 1996. Maanmittaus. 71. vuosikerta. Painokartano Ky. Vantaa 1996. Viitattu 10.2.2023.

Kivipelto, T. & Ojala, L. 2021. Milloin VESIJÄTTÖ muuttuu vanhaksi maaksi? Maanmittauslaitoksen koulutusaineistoja. Viitattu 9.1.2023. (Ei saatavilla julkisesti.)

Mikkola, H. 2022. Maanmittauslaitos UMA Eteläinen, Lohja. Maanmittausinsinööri AMK. Haastattelu 23.11.2022.

Ojala, L. 2022. Maanmittauslaitos LUNA Eteläinen, Hämeenlinna. Maanmittausinsinööri DI. Sähköpostihaastattelu 21.11.2022.

Onali, E. 2022. Maanmittauslaitos LUNA Keskinen, Kuopio. Maanmittausinsinööri DI. Haastattelu 24.11.2022.

Still, M. 2022. Maanmittauslaitos LUNA Eteläinen, Maarianhamina. Maanmittausinsinööri DI. Haastattelu 25.11.2022.

Suomaa, V. 1974. Jakolainsäädäntö. Kolmas uusittu painos. WSOY. Porvoo 1974. Viitattu 9.12.2022.

Suomen perustuslaki 11.6.1999/731. Viitattu 9.11.2022. https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990731

Tuomikoski, E. 2022. Maanmittauslaitos UMA Pohjoinen Pohjanmaa ja Kainuu, Oulu. Maanmittausinsinööri AMK. Sähköpostihaastattelu 16.12.2022.

Yhteisaluelaki 18.8.1989/758. Viitattu 14.11.2022. https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1989/19890758

Vesilaki 27.5.2011/587. Viitattu 14.11.2022. https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110587

Vihervuori, P. 1985. Rantaoikeuden perusteet. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja. Helsinki 1985.

LIITTEET

Liite 1. Kysymyspohja, toimitusinsinöörien haastattelut

Hannele Roivainen
Lapin ammattikorkeakoulu

Kysymyspohja haastatteluihin
Opinnäytetyö
14.11.2022

Vesijätön huomioiminen lohkomisessa

1. Miten vesialueen lohkominen eroaa maa-alueen lohkomisesta?

2. Miten vesijätön lohkominen eroaa muun maa-alueen lohkomisesta?

3. Yhteisen alueen lohkomisen eroavaisuudet kiinteistön lohkomiseen?

4. Mitä erityisesti tulee huomioida, kun lohkottava määräala rajoittuu vesialueeseen tai vesijättöön?

5. Missä määrin yksityisiä vesialueita ja vesijättöjä on Suomessa?

6. Mitä erityispiirteitä yksityisen vesialueen tai vesijätön lohkomisessa tulee huomioida?

7. Mitä erityispiirteitä on huomioitava lohkottaessa yksityiseen vesijättöön rajautuvaa määräalaa?

8. Mitä mahdollisia virheitä vesialueen tai vesijätön lohkomisessa voi tapahtua?

9. Miten vesijättöjä koskevissa toimituksissa varmistetaan asianosaisen oikeusturva?

10. Onko lohkomisen toimitusmenettelyä ja ohjeistusta syytä muuttaa vesijättöihin ja vesialueisiin liittyen? Jos on, niin miten?

11. Onko aiheeseen liittyvä lainsäädäntö ajantasainen? Jos ei, niin miten lainsäädäntöä tulisi muuttaa/kehittää?