

Saaristossa 18 GPS-vastaanotinta kuljetettiin saariin ja luodoille helikopterilla ja veneellä, mantereella selvittiin autoilla ja 12 vastaanottimella – kaikki koko ajan käytössä.

Mittaus sidottiin valtakunnalliseen EUREF-FIN-koordinaatiston lähtöpisteisiin. Mittauksissa sidospisteinä käytettiin myös Geodeettisen laitoksen pysyvien GPS-asemien FinnRef-verkon pisteitä (METSähovi, TUORla ja OLKIluo) sekä Geotrim Oy:n VRS-verkon pisteitä (Forssa\_V, Godby\_V, Kökar\_V, Lohja\_V, Raisio\_V, Rauma\_V, Säkylä\_V, Salo\_V).

### Suomen pysyvä GPS-verkko FinnRef®

Geodeettinen laitos ylläpitää Suomen pysyvää GPS-verkkoa. Tämä FinnRef®-verkko on osa pohjoismaista GPS-verkkoa. Pysyvän GPS-verkon havainnot luovat tämän yhteyden kansainvälisiin järjestelmiin ja rungon valtakunnalliselle EUREF-FIN-koordinaattijärjestelmälle. Lisäksi pitkät aikasarjat mahdollistavat maankuoren liikkeiden, kuten maankohoamisen, tutkimisen. Suomen pysyvien GPS-asemien verkon rakentamisesta tehtiin päätös vuonna 1992. Vuoden 1993 aikana valittiin asemien paikat ja rakennettiin Virolahden, Sodankylän, Tuorlan, Vaasan ja Joensuun asemien mastot. Ensimmäiset havainnot asemilla tehtiin samana vuonna DOSE'93-kampanjan yhteydessä ja seuraavana vuonna näillä asemilla aloitettiin jatkuvat havainnot. Kuusamossa aloitti toimintansa asema kesällä 1996. Kuusamon vastaanotin tallentaa L1- ja L2-vaihehavainnot, C/A-, P1- ja P2-koodihavainnot, sekä molempien taajuuksien Dopplerit D1 ja D2. Tämän lisäksi tallennetaan 30 sekunnin välein ilmanpaine, ilman suhteellinen kosteus sekä lämpötila. FinnRef-asemien data kerätään laitokselle ADSL-yhteydellä tunnin välein. Data muutetaan heti RINEX-formaattiin ja lähetetään edelleen kansainvälisiin laskentakeskuksiin. Joensuun, Metsähovin, Sodankylän ja Vaasan asemat ovat osa Euroopan laajuista EUREF GPS-verkkoa. (EUREF Permant Network EPN). Metsähovin asema on tämän lisäksi osa IGS-verkkoa.

Lisätietoja: <http://www.fgi.fi/osastot/projekti.php?osasto=3&sivu=6> tai [hannu.koivula@fgi.fi](mailto:hannu.koivula@fgi.fi).

### Geotrim Oy:n VRS-verkko

Geotrim Oy:n ylläpitämä ja hallinnoima valtakunnallinen VRS-tukiasemaverkkojärjestelmä GNSSnet.fi on toiminut koko maan kattavasti jo vuodesta 2005 lähtien ja muodostuu tällä hetkellä 88 GNSS-

tukiasemasta, dedikoiduista tietoliikenneyhteyksistä ja VRS-laskentakeskuksesta, joka sijaitsee Vantaalla. VRS-verkon tukiasemat on laskettu tarkasti EUREF-FIN-koordinaattijärjestelmään yhteistyössä Geodeettisen laitoksen kanssa ja VRS-verkon käyttäjät niin RTK-, DGPS-, ja jälkilaskentasovelluksissakin voivat mitata suoraan EUREF-FIN-järjestelmässä luotettavasti, tarkasti ja homogeenisesti ympäri Suomen.

Lisätietoja: <http://www.geotrim.fi/Tuoteryhma.asp?ID=376> tai [seppo.totterstrom@geotrim.fi](mailto:seppo.totterstrom@geotrim.fi).

### Mittausten laskenta

Turun kaupungin kiinteistölaitos pyysi erillisen tarjouksen myös mitattujen pisteiden EUREF-FIN-koordinaattien laskemisesta ja kuntakohtaisten muunnosparametrien määrittämisestä. Destian Mittauspalvelut voitti myös tämän tarjouskilpailun. Laskentatyö on käynnissä parhaillaan ja se saadaan päätökseen aikataulun mukaisesti vuoden loppuun mennessä.

Työn tavoitteena on laskea Turun seudun kuntien alueilla GPS-mitatut vektorit, suorittaa vapaa verkkotasoitus ja sen jälkeen kiinteä verkkotasoitus siten, että kaikille mittaussuunnitelmassa esitetyille pisteille voidaan laskea EUREF-FIN-koordinaattijärjestelmän mukaiset koordinaatit.

Tämän lisäksi lasketaan tasokoordinaatit ETRS-TM35FIN- ja ETRS-GKxx-koordinaatistoissa sekä lasketaan kuntien vanhojen koordinaatistojen ja uusien ETRS-koordinaatistojen väliset muunnoskaavat. Laskennasta laaditaan loppuraportti, jossa esitetään koordinaattien ja muunnoskaavojen lisäksi GPS-laskennan vektoriratkaisut, verkkotasoituksen tulokset sekä muunnosparametrien ratkaisut.

Koska kunnilla on käytössään eri koordinaatistojärjestelmiä, jotka ovat tarkkuudeltaan epähomogeenisia sekä erilaisia ohjelmistoja koordinaattitietojen käsittelyyn, pyritään muunnoskaavojen laskentaa ja niiden esittämiseen löytämään kuntakohtaisesti paras ratkaisu yhdessä kuntien edustajien kanssa.

Riittävän tarkkojen muunnosparametrien laskentaa varten saatetaan maastossa joutua tekemään joitain lisämittauksia.

**Kirjoittaja on diplomi-insinööri  
Destia Oy:n Infratietoyksikössä.  
Sähköposti [pasi.kraknas@destia.fi](mailto:pasi.kraknas@destia.fi).**

**Maa- ja metsätalous-  
ministeriön kiinteistö-  
rekisterin perusparannus-  
strategian mukaan erilliset  
vesijätöt on muodostettava  
tiloiksi tai liitettävä viereisiin  
kiinteistöihin toimituksessa.  
Samalla on alueiden  
omistaja ratkaistava.**

**VESIJÄTTÖJEN** eli maatumien muodostumisesta ranta-alueille Suomessa on aiheutunut paljon epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmään 1700-luvun puolivälissä aloitettujen isojakojen suorittamisen jälkeen. Etenkin meren rannoilla vesijättöjä on muodostunut pinta-alaltaan merkittäviä määriä jääkauden jälkeisen luontaisen maan kohoamisen myötä. Näihin liittyviä osakasluettelon laatimisen ongelmia on käsitelty *Maankäytössä* 1999:2. Sanotussa kirjoituksessa käsiteltyjen ongelmien seurauksena on muun ohella esim. kiinteistönmuodostamislakia (KML 137a §) ja kiinteistörekisterilakia (KRL 2a ja 2b §) vuonna 2004 muutettu. Luontaisen maankohoamisen seurauksena isojaon jälkeen syntyneiden omistusoikeudellisesti erityyppisten vesijättöjen asemaa erilaisissa kiinteistötoimituksissa on käsitelty toisessa kirjoituksessa *Maankäytössä* 2003:3. Samalla sivuttiin kysymystä ilman lupaa täyttämällä syntyneiden maatumien omistuksesta. Tuolloin käsiteltyjen vesijättötyyppien ohella on sisävesistöissämme syntynyt vesijättöjä paljolti myös ihmiskäden toimenpiteiden tuloksena täysin ”laillisesti”, kun järviä on laskemislupien nojalla laskettu. Tähän liittyy ns. erillisen vesijätön käsite josta jäljempänä enemmän. 1700-luvun lainsäädännön mukaan soiden tai järvien kuivatuksessa syntynyt, usein viljelyskelpoinen maa-alue siirtyi kuivattajina toimineiden henkilöiden yksityis- tai yhteisomistukseen, vaikkei näillä henkilöillä kenties ollut lainkaan omaisuutta ennen kuivatustoimenpiteisiin ryhtymistä. Seuraavassa tarkastellaan kuivattamalla syntyneisiin vesijättöihin liittyviä omistusongelmia, jotka yhä aiheuttavat epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmäämme. Kiinteistörekisteriin on merkitty kiinteistönä kaikkiaan noin 500 erillistä vesijättöä (Karvinen 2005 s. 190). Maa- ja metsätalousministeriön 27.9.2005 vahvistaman kiinteistörekisterin perusparannusstrategian mukaan erilliset vesijätöt on muodostettava tiloiksi tai liitettävä vierei-



# VESIJÄTÖN OMISTUKSESTA III

## – erilliset vesijätöt

**Markku Markkula**

siin kiinteistöihin KML 38 §:n mukaisissa toimituksissa. Samalla on alueiden omistaja ratkaistava. Kiinteistörekisterin pitäjän aloitteesta on jo käynnistetty toimituksia edellä mainitun strategian mukaisesti. Maanmittauslaitoksessa tehdyn tilaston mukaan tällä hetkellä eniten kuivattamalla syntyneitä, omistukseltaan selvittämättömiä vesijättömaita on Pohjois-Savossa ja Pohjois-Karjalassa.

Lainhuudatus- ja kiinnityskelpoiset kiinteistörekisterin yksiköt ovat joko tiloja tai asemakaava-alueen tontteja. Muut kiinteistöinä KRL 2 §:n mukaan kiinteistörekisteriin merkittävät rekisteriyksiköt eivät maakaaren (MK) 11 luvun 4 §:n mukaan lähtökohtaisesti voi olla lainhuudatuksen kohteena eikä näin ollen niihin myöskään voida vahvistaa kiinnityksiä (ks. MK 16:1). Kuten KML:n perusteluissa (HE 227/1994 vp. s. 25) esitetään, muiden kiinteistöjen kuin tilojen ja tonttien lukumäärä on tilojen ja tonttien kokonaislukumäärään verrattuna vähäinen. Kuitenkin historiallisista syistä joutuksen kiinteistöjaotukseen sisältyy alueita, jotka ovat yksityisomistuksen kohteena, mutta jotka eivät lainkaan kuulu tilaan tai muuhun kiinteistöön. Kiinteistöjaotuksen

yksiköitä, joihin kohdistuu *yksityinen omistusoikeus*, mutta jotka *eivät ole tiloja tai tontteja*, on vakiintuneesti kutsuttu erillisiksi alueiksi. Viimeksi mainitut on puolestaan jaettu kahteen ryhmään, nimittäin erillisiksi vesijätöiksi, jotka KRL 2 §:n 7 kohdan mukaan on merkittävä kiinteistöinä kiinteistörekisteriin, ja erillisiksi alueiksi, joiden tilaksi muodostamisesta tai kiinteistöön liittämistä on säännelty KML 41 §:ssä. Muut erilliset alueet ovat nimenomaan rekisterijärjestelmän ulkopuolisia alueita, kuten erillisiä saaria, jotka eivät kuulu mihinkään kiinteistöön tai yhteiseen alueeseen mutta jotka kuitenkin ovat jonkun yksityistä omaisuutta (HE 232/1997 vp.). Tunnettuna esimerkkinä tällaisesta alueesta oli Espoon rannikon edustalla sijaitseva korkeimman oikeuden ennakkoratkaisun (KKO 2005:28) aiheena ollut Kytön saariryhmä, joka kiinteistönmääritystoimituksessa lopulta luettiin osaksi kylä- ja talojärjestelmää Espoon kaupungin Suvisaariston rekisterikylään.

Erillisistä alueista puolestaan erilliset vesijätöt on tullut merkittä kiinteistöinä kiinteistörekisteriin KRL 2 §:n 7 kohdan mukaan. Tämä ei silti tarkoita sitä, että

kaikki erilliset vesijätöt tosiasiallisesti olisivat kiinteistöinä kiinteistörekisterissä. Senkin vuoksi KML 5 lukuun on otettu säännökset erillisen vesijätön tilaksi muodostamisesta tai kiinteistöön liittämistä, jolloin samalla erillisestä alueesta saadaan lainhuudatus- ja kiinnityskelpoinen yksikkö. Seuraavassa valotetaan aluksi niitä historiallisia syitä, joiden vuoksi erillisiä vesijättöjä on päässyt syntymään Suomen kiinteistöjärjestelmään. Syiden selvittely pyritään rajoittamaan vain toimituksessa tapahtuvaa erillisen vesijätön selvittelyä hyödyttävään osaan. Muilta osin lisää tietoa asiasta kiinnostuneille on kirjoituksen lopussa olevassa kirjallisuusluettelossa. Kirjoituksessa esitetään myös näkemyksiä erillisten vesijättöjen käsittelemisestä kiinteistötoimituksissa sekä siitä, kuinka yhteiskunnan tulisi rahallisesti osallistua näiden alueiden selvittelyyn ja saattamiseen kiinteistöjen rekisteröintijärjestelmän piiriin.

### Historiallista taustaa

Ennen 1740–1750-luvuilla vähitellen alkanutta isojakotoimintaa asutuskylien talojen pellot olivat jaetut, mutta usein tilussekaannuksessa keskenään, kun

taas muut alueet, kuten metsämaat, suot ja asutuskylän rannan kohdalla olevat vesialueet, olivat pääsääntöisesti kylän talojen yhteisiä. Kylien sisällä talot omistivat metsiä ja vesiä manttaaliuosuuksin. Lisäksi, etenkin nykyisessä Ruotsissa ja Norjassa, asutuskyläin kuuluneiden metsämaiden ulkopuolella oli laajoja yleismaita eli allmänning-alueita (kronoallmänning-, häradsallmänning- ja sockenallmänning-alueita). Asutuskyläin taloja saattoi myös kuulua kruununmaana omistusoikeudella kruunulle (valtiolle), vaikka talon haltijana mahdollisesti oli yksityinen. 1600–1800-luvuilla vallalla olleen merkantilistiseen talousjärjestelmään liittyneen jaettua omistusoikeutta koskeneen opin mukaan talonpojan asumis- ja viljelyoikeus perintömaahan oli selitetty enemmän käyttöoikeudeksi (*dominium utile*), kun puolestaan saman maan omistusoikeuden (*dominium directum*) oli katsottu kuuluvan kruunulle tai lahjoituksen perusteella donataarille (usein aateliselle). Silloisen omistusoikeuden sisältö oli ilmennyt esim. maan omistajan oikeutena kantaa veroja käyttöoikeuden (tai sukuoikeuden, *bördsrätt*) haltijalta.

Ranskassa 1700-luvun alkupuolella syntynyt, joskin melko lyhytaikaiseksi

jäänyt fysiokraattinen taloussuuntaus oli sisältänyt ajatuksen siitä, että elinkeinoista vain maatalous oli todellista tuotantoa. Fysiokraattien mukaan kauppa ei tuottanut mitään eikä ollut todelliseksi hyödyksi ihmiskunnalle. Sitä vastoin viljellyn maan ollessa omistajansa hallinnassa – eikä oikeudettoman vuokraajan nautinnassa – maataloustuotannolla saatettiin ”ravita kansakuntia ja kohentaa elintasoja”. Tällaisen myös pohjolaan levinneen taloudellisen ajattelusuunnan tuloksena oli muun ohella ryhdytty Ruotsissa ja sen silloisessa maakunnassa Suomessa vähitellen laajentuneeseen isojakotoimintaan 1740-luvun lopulla.

Jo sitä ennen Suomessa oli pian isovihan jälkeen aloitettu valtiiovallan taholta toimenpiteet valtakunnan taloudellisen aseman parantamiseksi ja fysiokraattisten oppien mukaan maatalouden kohottamiseksi, mihin olivat liittyneet muun ohella ensimmäiset säännökset suon ja muun karun maan (mossar, kärr och annan oländig ödesmark; förut alldeles oduglig mark) viljelykseen ottamisesta. Tosin vielä Ruotsin vuoden 1734 yleisen lain rakennuskaareissa (20:7) oli säädetty, ettei laskemalla saanut lainkaan muuttaa vesistöjä, vaan niiden vedenkorkeus ja luonnollinen lasku tuli pysyttää entisel-

lään. Kuitenkin ensimmäiset asetukset omistusoikeuden siirtymisestä kuivatulle kuivatettuun maahan annettiin vain alle kymmenen vuotta vuoden 1734 lakia myöhemmin eli 25.11.1740 ja 5.10.1741. (LVK 1907 s. 21)

Vuoden 1740 ns. suoasetus vuoden 1741 selityksen kera merkitsivät muun ohella sitä, että kuivatettu alue oli viljelykseen otettuna verovapaata kruunun talon asukkaalle. Lisäksi kihlakunnan tai pitäjän yleismaista (härads- och sockenallmänningar) tehtyyn suon ja muun kelpaamattoman maan viljelykseen myönnettiin perintötalonpojan sukuoikeus (*bördsrätt*) viljelijälle ilman maksua. 1740-luvulla annetut asetukset olivat voimassa aina vuoteen 1868 saakka, ja niihin oli perustunut soiden ja karujen maiden kuivatuksen ja muun viljelykseen ottamisen edistämisen ohella myös sittemmin varsinkin 1800-luvulla laajaksi muodostunut järvien kuivatustoiminta. Tiettävästi Suomen ensimmäinen järvenlaskija oli Enon pitäjämästä Pohjois-Karjalasta kotoisin ollut Lassi Nuutinen, joka pian suoasetuksen antamisen jälkeen oli 1743 laskenut Alimmaisen Sarvinginjärven ja oli sen jälkeen suuresti edistänyt järvenlaskutoimintaa eri puolilla Karjalaa ja Savoia. (Anttila 1967 s. 117 ja 218–219.)



> 24/7 lupa rakentaa

> Tekla Xcityn rakennusvalvonnan sähköinen asiointi pitää toimiston avoinna 24/7.



TEKLA Xcity

www.tekla.com



## Miksi erillisiä vesijättöjä on syntynyt?

Jo Ruotsin vanhoista maakuntalaeista on lähtöisin periaate, että rannan kohdalla oleva vesialue kuuluu rannan omistajille, jotka kaikki asutuskylittäin ovat vesialueen osakkaita. Kun vesialueita ei juurikaan isojaoissa jaettu, on edelleen suuri osa Suomen vesialueista kylien ja niiden osakkaiden (talojen) yhteisiä. Poikkeuksena tähän ovat esim. ns. umpilammet (ks. esim. vuoden 1902 väkirajalain 9 § 2 mom), jotka ovat lampea ympäröivän tilan tai talon yksityisiä etuuksia ja omistuksia. Järvenlaskujen toimittaminen oli yleistynyt Suomessa vuoden 1740 suoasetuksen antamisen jälkeen kuten muun muassa Lassi Nuutisen toiminta osoittaa. Myös muut talonmestajat kuin laskettavan vesialueen osakkaat olivat oikeutettuja järvenlaskuun. Jo 1.8.1805 metsäasetuksen mukaan yleismaalla (allmänning) sijaitsevan järven laskuoikeus oli ulotettu koskemaan *myös tilatonta* (siis maata omistamatonta) *väestöä*. Ennen vuoden 1805 asetusta oli jo yleisessä isojakoasetuksessa 1775 vakuutettu maatumaan tai vesijättöön ikuinen omistusoikeus kuivatustyön suorittajalle. Vuoden 1789 yhdistys- ja vakuuskirjan mukaan talonpojille myönnettiin omistusoikeutta vastaava oikeus sekä *työn perusteella* että säännösten nojalla täysi omistusoikeus viljelyksiin soilla, rahkamailla ja karumaille. Myös järvenlaskijan omistusoikeus katsottiin ikuiseksi, mutta verovapaus ei ollut koskenut papistolle suoritettavia kymmenyksiä. Asutuskylän maiden sisällä sijaitsevan järven laskuoikeus oli tosiasiallisesti jakokunnan osakkaille tai järven yksityisomistajalla. Isojaon jälkeen ei muunlainen menettely ollut ilmeisesti mahdollistakaan. Osakkaiden luvalla saattoi kuitenkin muukin henkilö päästä mukaan perusteilla olleeseen laskuyhtiöön. (Ks. Anttila 1967 s. 41.) Kylän rajojen sisällä sijainneen järven laskua varten kohde oli tullut tarkastuttua kahdella lautamiehellä ja lopullisen luvan antoivat käräjät. Puolestaan allmänning-alueella (yleismaalla) laskuluvan oli antanut maaherra (tai Venäjän vallan aikana kuvernööri). Vuoden 1848 maanmittausohjesäännön (MO) 46 §:n 6 momentin mukaan onkin ilmeistä, että mm. edellä selostetut vuosien 1740, 1741 ja 1805 asetukset olivat koskeneet soiden ja karukkojen ohella myös järvien laskemista. (LVK 1907 s. 23–24 ja Hyvönen 2001 s. 231.) Haataja korostaa, että omistusoikeuden siirtymiseen kuivatettuun alueeseen ei ollut tarvittu viranomaisen, kuten kuvernöörin siirtävää toimenpidettä, vaan omistuksen oli saanut pelkästään kuivatuksen kautta. (Haataja 1949 s. 705.)

Voimassa oleva KML 38 § sisältää erillisen vesijätön tunnusmerkistön. Edellytyksenä on, että vesistön laskeminen ja maatumien syntyminen on tapahtunut luvan perusteella. Lisäksi joko viranomaisen suorittaman tai yksityisen jaon perusteella tai laskemislupaan perustuvan määräyksen nojalla maatumien vesijätö on joutunut jonkun omaksi *eikä* kuulu mihinkään tilaan. Erillinen vesijätö voi olla kysymyksessä myös, kun tilaan jo kuuluva vesijätö on luovutettu toiselle sitä tilasta erottamatta. Jos edellä selostetun tunnusmerkistön täyttävä vesijätö on täyttänyt tunnusmerkistön jo ennen 13.11.1911 ja täyttää tunnusmerkistön edelleenkin, on kysymyksessä KML 38 §:ssä tarkoitettu erillinen vesijätö. Tällainen kylä- ja talojärjestelmän ulkopuolinen alue on muodostettava tilaksi tai liitettävä kiinteistöön, jolloin alueen omistusoikeus myös on selvitettävä ja ratkaistava, joka voi tapahtua kiinteistötoimituksen yhteydessä KML 184 §:n nojalla.

Savon ja Pohjois-Karjalan lisäksi järvien laskemistoiminta oli vuoden 1740 jälkeen laajentunut myös muualle Suomeen. Kaikkialla maassa järvenlaskut merkitsivät maatalouden karjatalousvaltaistumista. Entisten luonnonniittyjen ottaminen viljelykseen oli mahdollista uusien järvikuivuioiden johdosta. Huomattavin järvenlaskumaakunta oli 1750-luvulla ollut Keski-Pohjanmaa. 1800-luvulla järvenlaskutoiminta oli erittäin vilkasta. Vaasan läänissä järvenlaskualoitteita oli eniten (319 kpl), sitten Turun ja Porin läänissä (299 kpl) ja Kuopion läänissä 212 aloitetta. Uudellamaallakin järviä laskettiin, paitsi isoina Hiidenveden–Lohjanjärven hankkeina 1840–1860-luvuilla, eniten Kirkkonummella ja maakunnan itäosissa. Myös Helsingin nykyisen Sörnäisten kaupungin kohdalla annettiin vuonna 1815 Södernästräsket-nimistä järveä koskenut laskupäätös. (Ks. Anttila 1967 s. 22–29 ja 265.) Södernästräsketn kuivatus ilmeisesti onnistui, koska harva nykyhelsinkiäinen lienee kyseisen järven tai lammen olemassaolosta koskaan kuullut.

Kuivatettujen alueiden maaverosta vapauttaminen tarkoitti muun ohella sitä, että erillisen vesijätön tai siihen kohdistuneen yhteisalueosuuden luovutusta ei pidetty veronalaisen maan vähennyskiellon vastaisena. Siten erillisen vesijätön suullinenkin luovutus voitiin katsoa päteväksi, koska kysymys ei ollut silloisen käsityksen mukaan kiinteästä omaisuudesta. Erillisiä vesijättöjä lienee hävitty korttipelissäkin. Kun erilliset vesijätöt ovat käsittäneet melkoisia tilusaloja, jotka eivät olleet kirjoissa eikä kansissa,

on niistä kaikkiaan aiheutunut huomattava epäselvyyttä kiinteistöjärjestelmään. (Pietilä 1974 s. 105–106.)

## Vuonna 1868 annettu asetus, järvenlaskuyhtiön asema

Vuoden 1868 vesijohdoista ja vesilaitoksista annetun asetuksen säätäminen liittyi pienenä osana merkantilistisen talousjärjestelmän muuttumiseen taloudelliseksi liberalismiksi 1800-luvun jälkipuoliskolla. 1860-luvulla Suomessa tuli voimaan paljon uutta ”liberalistiseksi” luonnehdittavaa säädöstöä, jolloin esim. osakeyhtiöiden perustaminen mahdollistui, annettiin kiinnitysasetus, osittamisasetuksella 1864 lohkomistoimitus tuli sallituksi ja annettiin uudet tosiasiallisesti ”lakitasoiset” kirkollis- ja kunnallissäännöt.

KRL 2 §:ssä tarkoitettut ”varsinaiset” erilliset vesijätöt ovat syntyneet ennen vesijohdoista ja vesilaitoksista vuonna 1868 annettua asetusta, jonka mukaan – toisin kuin 1740-luvulta alkaen annettujen aikaisempien asetusten mukaan – laskemisen kautta syntyneeseen vesijätöalueeseen saattoivat saada omistusoikeuden *vain* laskemisyhtyeeseen osallistuneet vesialueen *omistajakiinteistöt*. Tilaton väestö ei voinut enää tulla kuivatamalla syntyneeseen vesijätöön omistajaksi muutoin kuin vesijättöä koskeneen luovutuksen kautta. Erillisiä vesijättöjä saattoi siten muodostua myös ajanjaksona 1868–1911, kun kuivatamalla muodostettuja vesijättöjä luovutettiin ulkopuolisille. 1868 asetuksen mukaan järven laskemiseen tuli aina olla kuvernöörin lupa ja laskemisyhtyeessä tuli aina olla mukana enemmän kuin puolet vesialueen omistajista. Mukana olleet omistajat saivat omistukseensa koko syntyneen vesijätöalueen. Heidän oli kuitenkin maksettava korvaus (”lunastus”) laskemiseen osallistumattomille passiivisille vesialueen omistajille. Keskeistä passiiviosakkaiden osalta on ollut omistusoikeuden siirtyminen, jolloin ”lunastuksen” maksaminen on ollut myöhempi kysymys, joka on ollut ratkaistava siviilioikeudellisella kanteella alioikeudessa. Kuivattaja on tällöin ollut mahdollisessa jutussa vastaajana ja passiiviosakkaat yhdessä tai kukin erikseen kantajina. ”Lunastuksen” suorittaminen on ollut seuraus omistusoikeuden siirtymisestä eikä omistuksen siirtymisen edellytyksenä. Passiiviosakkaan mahdollisella väitteellä siitä, että ”lunastus” olisi kuivatushankkeen jälkeen ollut maksettava, ei ole vaikutusta kuivatamalla syntyneen vesijätön omistukseen, vaan lähtökohtaisesti kuivatamalla syntyneen vesijätön omistajina ovat *vain* vesijätön

ne osakastalot, jotka ovat osallistuneet kuivattamistyöhön. Muut osakkaat on siten lunastettu ”ulos”.

Oikeuskäytäntöä on syntynyt 1868 asetuksen voimaan tulon jälkeen etenkin Satakunnan maakunnassa. Passiiviosakkaan lasku- tai kuivatusyhtiöön kohdistettu hallinnansaantivaatimus (kanne) Kankaanpäässä ja Pomarkussa sijaitsevain Kynäs- ja Tuunajärven laskemalla syntyneeseen vesijättöön oli hylätty senaatin oikeusosaston tuomiolla 26.3.1907 nro 419 (Jakomaa 1981 s. 31). Sanotulla järvenlaskuyhtiöllä ei kuitenkaan ollut oikeutta muodostaa laskemalla syntyneitä vesijättöjä yhtiön nimiin tiloiksi (KKO 19.3.1924 nro 865), koska yhtiö ei ollut vesijätön omistaja. Omistusoikeuden *siirtyminen* niihin *taloihin*, jotka osallistuivat järvenlaskuun, tapahtui riippumatta siitä, oliko kuvernöörinviraston päätöksessä lausuttu omistusoikeudesta vai ei. (Ks. KKO 24.1.1938 nro 41 ja Haataja 1949 s. 713.) KKO:n tuomiolla 20.4.1953 nro 1471 oli puolestaan vahvistettu, että aktiiviosakkailta oli parempi oikeus laskemalla syntyneisiin vesijättöihin kuin edellä mainitulla jo 1.4.1896 perustetulla Kynäs- ja Tuunajärven laskuyhtiöllä. Edelleen uudehkon ratkaisun KKO 15.5.1986 nro 1605 mukaan ”lunastus”korvausten määrittämisestä koskenut asia kuivattamalla syntyneiden Kynäs- ja Tuunajärven vesijättöjen osalta oli käsiteltävä vesioikeudellisessa järjestyksessä passiiviosakkaiden vireillepantavana asiana.

Oikeuskäytännössä vuoden 1868 asetuksen mukaan annettuun järvenlaskulupaun perustuneen kuivatuksen avulla saadun vesijätön on katsottu kuuluvan niihin lasketuihin järvenalueisiin osallisiin tiloihin, joiden puolesta järvenlaskulupa oli haettu ja joiden puolesta oli otettu osaa järvenlaskutyöhön sekä tällaisista tiloista osittamalla muodostettuihin niihin tiloihin, joihin kuuluu osuus yhteisiin. Tällaiset tilat muodostavat yhteisen *jakokunnan* koko jaettavana olevaan vesijättöalueeseen nähden *riippumatta* järven alueella ennen kuivattamista vallinneesta *kyläjaotuksesta*. (KKO 12.10.1966 nro 2533, LVK 1907 s. 56–57 ja Pietilä 1974 s. 108.) Lisäksi on mahdollista, että laskemalla muodostunut vesijättö on osittain tai kokonaan luovutettu osakastaloista ulkopuoliselle esim. kaupalla. Tällaista luovutettua vesijättöä tai määrää alaa siitä ei ole voinut muodostaa mahdollisesta luovutuksesta huolimatta lohkomistoimituksessa tilaksi, koska vesijättö on ollut kylä- ja talojärjestelmän ulkopuolista aluetta, eikä sanottuun alueeseen ole esim. vuosien 1864, 1883 tai 1895 osittamisasetusten mukaan voinut

kohdistaa lohkomis- tai palstatilan erottamistoimitusta.

### **Ennen 13.11.1911 laskemalla syntyneen vesijätön omistusoikeuden selvittäminen ja kirjaaminen**

Erillisen vesijätön muodostamista tilaksi tai sen liittämistä kiinteistöön on oikeutettu hakemaan vesijätön haltija, joka itse tai jonka joku saantomies on saanut vesijätön edellä mainitulla tavalla tai joka näyttää omistajana hallitsevansa vesijättöä ja muuten esittää todennäköisiä perusteita hakemukselleen. Jos toimituksen hakijan oikeutta vastaan ei tehdä mielekkäitä tai varteenotettavia muistutuksia, on hakija merkittävä vesijätön omistajaksi. Vaikkei kysymys olekaan toimituksessa vireille pannun riidan tuloksena syntyneestä ratkaisusta, on toimituksessa tehty ratkaisu erässä suhteissa oikeusvoimainen ja sitova. Kun vesijättö on muodostettu eri tilaksi, on hakijan saanto vapaa sellaisista moitekankeista, joiden perusteena on, että vesijättö on ennen 13.11.1911 erotettu tilasta ilman ”laillista” osittamista (lohkomista tai halkomista) tai muuten tehty ilman oikeusperustetta erilliseksi. (Pietilä 1974 s. 107–108)

Omistusosuuksien suuruutta harkittaessa on otettava huomioon, että laskemalla syntyneen vesijätön omistus on määräytyvä kuivatusta koskeneiden säännösten perusteella. Esim. jos vuoden 1916 jakolaitoksesta annetun asetuksen (AJ) voimassaolo aikana 1917–1952 oli tullut vesijätön jaossa esille kysymys erityisoikeudesta vesijättöön laskemisluvan perusteella, oli AJ 160 §:n perusteella sellainen vaatimus tutkittava erikseen. Kuivattamalla syntyneeseen vesijättöön osakkuus määräytyy siinä suhteessa, jossa kuivattaja on osallistunut kuivatukseen (ks. Haataja 1951 s. 436–437). Esim. KKO:n tuomiosta 20.4.1953 nro 1471 on tehty tulkinta, että omistusoikeus vuoden 1868 asetuksen voimassaoloaikana laskemalla syntyneeseen vesijättöön on syntynyt suoritettuna työn perusteella lain nimenomaisesti määräyksestä (Jakomaa 1981 s. 46).

Sikäli kuin sopimusta vesijätön omistusosuuksista ei ole tehty, tai sikäli kuin laskemisluvassa ei lausuta osuuksien suuruuksista, on saatava jokin selkeä lähtökohta osuuslukujen määrittämiseksi usein eri maa- ja vesioikeudellista kylää olevien eri talojen keskinäisten omistusosuuksien perusteeksi. Ns. pääluvun mukainen talokohtainen osuus ei liene oikeaa vastaava omistuksen ositteluperuste, vaan muun perusteen puuttuessa lienee kohtuullisena

lähtökohtana osuuslukujen määrittämiseksi pidettävä kuivatukseen osallistuneiden usein eri kyliin kuuluvien talojen *alkupe-räisiä manttaaleja*. (LVK 1907 s. 57.)

Lainhuudatuksessa riittää KML 5 luvun mukaisessa toimituksessa laaditun selitelmän ote selvitykseksi kirjattavasta omistusoikeudesta ja saannosta vesijättöön sekä siitä toimituksessa muodostettuun kiinteistöön. (KML 40 § 2 mom.) Kiinteistöön kuuluvaksi todettua yhteisalueosuutta ei tarvitse lainhuudattaa.

### **1900-luvun kehityksestä**

Ajankohdan 13.11.1911 jälkeen ei vesijätön omistus enää ole voinut määräytyä siten, että sitä omistaisivat ainoastaan kuivatukseen osallistuneet kiinteistöt. Tuolloin voimaan tulleen asetuksen mukaan ei 13.11.1911 jälkeen ole saattanut syntyä uusia erillisiä vesijättöjä, vaan ollakseen erillistä vesijättöä vesijätön on tullut olla tilaan kuulumatonta jo mainittuna asetuksen voimaantulon ajankohtana. Vuoden 1902 vesioikeuslain 4:14 mukaan kuivattajat saivat niiden järviolosuhteiden mukana, vain nautintaoikeuden määrääjäksi, joka korkeintaan oli 50 vuotta. Vuoden 1911 asetuksella tilajärjestelmän ulkopuolinen erillinen vesijättö määrättiin muodostettavaksi itsenäiseksi tilaksi ja merkittäväksi maarekisteriin. Tilasta luovutettu erillinen vesijättö puolestaan oli 13.11.1911 jälkeen muodostettava eri tilaksi lohkomalla.

### **KML:n mukaisesta toimitusmenettelystä ja lainhuudatuksesta**

Jakolaisissa (604/1951) säädettiin sen 32 luvussa erillisen vesijätön tilaksi muodostamisen lisäksi vesijättöjen järjestelystä, joka sääntely kumoutui 1.1.1997 alkaen, kun KML tuli voimaan. Viimeksi mainitun lain mukaan erillinen vesijättö (ks. KML 38 §) tai muu tilajärjestelmän ulkopuolinen vesijättö (ks. KML 41 §) voidaan ensimmäisenä vaihtoehtona muodostaa tilaksi sen omistajille henkilökohtaisesti yhteiseen lukuun. Toinen vaihtoehto on muodostaa vesijättö KML 132 §:n 1 momentin viimeisen virkkeen mukaisesti tilanteesta riippuen joko KML 38 §:n tai 41 §:n nojalla osakastilojen yhteiseksi alueeksi, jolloin vesijättö tulee liitetyksi osakastilojen yhteyteen. Nämä järjestelyt voivat periaatteessa tapahtua KML 212 ja 283 §:n nojalla myös kiinteistörekisterin pitäjän aloitteesta.

Jos vesijätön omistajat haluavat saada edellisessä kappaleessa tarkoitettua yhteiseksi muodostettua maa-alueen (a)

tai kuivattamalla syntyneestä vesijätöstä muodostetun tilan (b) jaetuksi, on sen tapahduttava osakkaiden hakemuksesta ja omalla kustannuksella joko yhteisen alueen jakotoimituksella (a) tai halkomistoimituksessa (b).

Maakaaren 11 luvun 4 §:n mukaan omistusoikeutta erilliseen vesijättöön ei voida kirjata lainhuutona. Sillä seikalla, onko erillinen vesijättö merkitty kiinteistörekisteriin vai ei, ei ole tässä yhteydessä merkitystä. Jos erillinen vesijättö tai määräraosa siitä taikka määräraala erillisestä vesijätöstä luovutetaan edelleen, ei saannolle voida myöntää lainhuutoa, koska luovuttajallakaan ei ole ollut lainhuutoa vesijättöön. Kiinteistön laadun muuttaminen erillisestä vesijätöstä esim. tilaksi ei myös ole mahdollista ilman lainhuutoa. KML 40 §:n 2 momentin mukaan selvityksenä omistusoikeudesta erilliseen vesijätöstä muodostettuun tilaan tai tilaan liitettyyn alueeseen on ote KML 5 luvun mukaisen toimituksen selitelmästä. Ennen lainhuudatusta on erillinen vesijättö muodostettava tilaksi tai liitettävä tilaan.

**Kirjoittaja on maanmittausneuvos Maanmittauslaitoksen keskuhallinnossa. Sähköposti markku.markkula@maanmittauslaitos.fi.**

#### KIRJALLISUUTTA JA MUITA LÄHTEITÄ:

Anttila, Veikko: Järvenlaskuyhtiöt Suomessa. Kansantieteellinen tutkimus (Anttila 1967).

Haataja, Kyösti: Maanjaot ja talojärjestelmä (Haataja 1949), s. 704–717.

Haataja, Kyösti: Vesioikeus I (Haataja 1951) s. 430, 436–437

Hallituksen esitykset HE 227/1994 vp. ja HE 232/1997 vp.

Hyvönen, Veikko O.: Kiinteistönmuodostamisoikeus I (Hyvönen 1999) ja Kiinteistönmuodostamisoikeus II (Hyvönen 2001) s. 227–234.

Jakomaa, Hannu: Vesijättöön kohdistuvan oikeuden muodostuminen järvenlaskua koskevan lainsäädännön kannalta – Kynäs- ja Tuunajärven vesijätön järjestely (Jakomaa 1981).

Karvinen, Pauli: Vesijätöt Suomen kiinteistöjärjestelmässä. Juhlajulkaisu Juhani Wirilander (Karvinen 2005), s. 186–197.

Lainvalmistelulukunnan ehdotus ”asetukseksi eräänlajisten vesijätöjen muodostamisesta itsenäisiksi tiloiksi ynnä perustelmat” (LVK 1907), s. 16–73.

Pietilä, Jorma: Kiinteistönmuodostamisoikeus (Pietilä 1974), s. 105–108.



**Juhani Tuuttila (oik.) hankkii maata, Tapio Tuuttila suunnittelee sitä.**

# Maanmittarisuku rakentaa Suomea

**Haastattelu: Pekka Lehtonen**

**Juhani ja Tapio Tuuttilalla on uusjakoelämysten päällä syvälinen kokemus yhdyskuntien rakentamisessa pääkaupunkiseudusta Pohjois-Pohjanmaan perimmäisiin kyliin.**

**Juhani Tuuttilan** työhuone on Helsingin kadehdittavimmassa paikassa: kolmannessa kerroksessa ikkuna kauppias Gavoniuksen talossa Katariinankadun ja Pohjois-Esplanadin kulmassa, josta ikkuna antaa Kauppatorille ja merelle. Juhani esittelee rakennusta: siinä on toiminut Klaine-hotelli 1850-luvulta 85 vuoden ajan. Hän kertoo hotellissa kokoontuneista pääkaupungin kirjallisista piireistä. ”Aleksis Kivi luki siellä oppineille herroille otteita kirjoistaan, Eino Leino oli usein nähty vieras ja F. E. Sillanpään kerrotaan kirjoittaneen siellä *Silja*-romaaniaan ennätyksellistä 15 liuskan päivävuauhtia.” Nyt talossa on kaupungin kiinteistövirasto, myös tonttiosaston päällikön työhuone. Tuossa velvoittavassa tehtävässä ja ym-

päristössä Juhani Tuuttila on toiminut huhtikuusta 2008.

#### **Suomen maanmittaripitoisin suku**

Tuuttiloiden sukua rikastuttaa suuri maanmittareiden määrä. Veljeksistä toinen, **Tapio**, on Airix Ympäristö Oy:n toimitusjohtaja. Tapion vaimo, **Henna**, työskentelee rekisteripäällikkönä Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimistossa Oulussa. Hennan sisko, **Minna Gianotti** (os. **Keskinen**), vaikuttaa maalaistalon emäntänä Italiassa, sitä ennen Helsingin maanmittaustoimiston toimitusinsinöörinä.

TKK:ssa väitöskirjaa valmisteleva **Jaana Mäkelä** on veljesten serkku; Jaa-