

# YHTEISTEN MAA-ALUEIDEN KÄYTTÖMAHDOLLISUUKSIEN KARTOITTAMINEN

Anu Paananen

Opinnäytetyö  
Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

2016

Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

---

<b>Tekijä</b>	Anu Paananen	<b>Vuosi</b>	2016
<b>Ohjaaja(t)</b>	Aune Rummukainen		
<b>Työn nimi</b>	Yhteisten maa-alueiden käyttömahdollisuuksien kar- toittaminen		
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b>	40 + 2		

---

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää yhteisten maa-alueiden käyttömahdollisuuksia sekä tutkia eri vaihtoehtojen vaikutuksia ja kustannuksia. Yksi lähtöolettaimus on, että yhteisalueiden käyttö on vähäistä tai niiden käyttö ei ole suunnitelmallista ja järjestelmällistä. Tällä työllä ei ole toimeksiantajaa, mutta se on tehty erityisesti yhteisalueiden osakkaiden ja osakaskuntien näkökulmasta. Työn tarkoituksena on tarjota vaihtoehtoja yhteisten maa-alueiden käytön kehittämiseksi sekä auttaa osakkaita ja osakaskuntia valitsemaan toimenpiteet omia tarpeitaan vastaavasti.

Työssä selvitettiin Sonkajärvellä sijaitsevien yhteisten maa-alueiden määrä sekä niiden käyttötarkoituksia. Alueita tarkasteltiin ilmakuvilta ja maastokartoilta sekä suoritettiin maastokatselmuksia valikoiduilla yhteisalueilla ja tutkittiin niiden kiinteistörekisteriotteita. Lisäksi haastateltiin yhteisalueiden osakkaita alueiden nykyisen käytön ja osakkaiden näkemysten selvittämiseksi. Sonkajärven yhteisalueet osoittautuivat pääosin pieniksi. Tuloksista kävi ilmi, että yhteisiä maa-alueita käytetään nykyisinkin monin eri tavoin. Toisaalta suurin osa alueista on hoitamattomia. Alueita on mahdollista hyödyntää sekä niiden alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisesti että käyttää niitä uusilla tavoilla.

Osakkaiden haastattelut osoittivat, että yhteisalueiden merkitys osakaskiinteistöille on pieni, mutta osakkaat eivät kuitenkaan olleet halukkaita luopumaan yhteisalueosuuden tarjoamasta oikeudesta käyttää aluetta. Yhteisalueita koskevien kiinteistötoimitusten kustannukset saattavat joissakin tapauksissa nousta kynnyskysymykseksi alueiden hyötykäyttöä edistäville toimenpiteille. Yhteisalueita on kuitenkin mahdollista hyödyntää osakaskuntien hallinnassa myös ilman toimenpiteitä.

Avainsanat                      hyödyntäminen, osakaskunnat, yhteisalueet,  
yhteisaluelaki

Technology, Communication and Transport  
Degree Programme in Land Surveying  
Bachelor of Engineering

---

<b>Author</b>	Anu Paananen	Year	2016
<b>Supervisor</b>	Aune Rummukainen		
<b>Subject of thesis</b>	Survey of Utilisation Potential of Common Property Land Units		
<b>Number of pages</b>	40 + 2		

---

The objective of this thesis was to survey potential use of common property land units and observe procedure costs of legal cadastral surveys and transfers of property. The project was aimed at serving especially the interest holders and management associations of joint property units. Other kinds of common property units than land, such as common water property units and common forests, were excluded from this thesis.

In the theoretical part of the thesis the legislation concerning the common property units was explained. After that a research was conducted about the common property land units located in the Sonkajärvi municipality. The research was accomplished by surveying topographical maps, aerial photos and the real estate register. The study included also field inspection and interviews of the interest holders.

The results showed that the current condition defines the most effective use for each common property land unit. Possible actions for improving the land use were property transactions, coersive purchase of a jointly owned property unit or land leasing. It turned out that interest holders have the will to maintain the ownership of common land areas. In some cases the procedure costs might become a deal breaker for the legal cadastral surveys due to the small size and the value of the common property units.

Key words                      common property units, joint property management associations, utilisation

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	7
2	YHTEISALUEET .....	9
2.1	Määritelmä .....	9
2.2	Yhteisalueen osakkaat ja yhteisalueen käyttö .....	11
2.3	Osakaskunnan toiminta .....	13
2.3.1	Järjestäytyneen osakaskunnan säännöt ja toiminta .....	15
2.3.2	Esimerkkejä yhteisten alueiden käytöstä.....	17
3	YHTEISALUEIDEN KIIINTEISTÖTOIMITUKSET JA KAUPAT.....	18
3.1	Yhteisalueosuuden luovutus ja kirjaaminen .....	18
3.2	Yhteisalueiden kiinteistötoimitukset .....	21
3.2.1	Osakkaan aloitteesta tehtäviä toimenpiteitä .....	22
3.2.2	Yhteisen alueen lunastaminen .....	23
3.2.3	Yhteisalueen jako .....	24
3.2.4	Osuuden siirtäminen, tilaksi muodostaminen ja kiinteistöön liittäminen .....	25
3.2.5	Alueen liittäminen yhteiseen ja yhteisten alueiden yhdistäminen ..	25
3.2.6	Tieoikeuden järjestäminen .....	26
3.2.7	Kiinteistötoimituksista aiheutuvat kustannukset .....	27
4	SONKAJÄRVEN YHTEISET MAA-ALUEET .....	29
4.1	Tutkimuksen toteutus.....	29
4.1.1	Sonkajärven yhteisalueiden ominaisuudet .....	29
4.1.2	Maastokatselmuksiset ja kiinteistörekisteriotteet .....	31
4.2	Osakkaiden haastattelut .....	33
4.2.1	Osakkaiden hyötyminen yhteisalueesta .....	34
4.2.2	Osakkaiden näkemyksiä yhteisalueiden käytön tulevaisuudesta ..	35
4.3	Yhteisalueiden käyttömahdollisuudet ja kehittämisen edellytykset .....	36
4.3.1	Kulkuyhteyden järjestäminen .....	37
4.3.2	Maa-aineksenotto yhteisalueelta .....	37
4.3.3	Yhteisalueen käyttö metsätalousmaana.....	38
4.3.4	Peltokäyttöön soveltuvat yhteisalueet .....	39
4.3.5	Yhteisalueen lakkaaminen lunastus- tai uusjakotoimituksessa .....	39
4.3.6	Yhteisalue osakaskunnan hallinnassa.....	40

4.4	Johtopäätökset .....	41
4.4.1	Yhteisalueen ominaisuuksien vaikutus hyödyntämiseen .....	41
4.4.2	Yhteisalueen merkitys osakkaalle .....	43
4.4.3	Hyödyntämisen ongelmakohtia .....	44
5	POHDINTA .....	45
	LÄHTEET .....	47
	LIITTEET .....	51

## KÄYTETYT TERMIT JA LYHENTEET

Erityinen etuus	Kiinteistölle tai usealla kiinteistölle yhdessä kuuluva oikeus toisen kiinteistön alueella, esimerkiksi oikeus kivilouhokseen.
Kiinteistö	Itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin.
KiVL	Kiinteistöverolaki
KML	Kiinteistönmuodostamislaki
KRL	Kiinteistörekisterilaki
MK	Maakaari
MML	Maanmittauslaitos
MMM	Maa- ja metsätalousministeriö
Määräala	Rajoiltaan määritelty alue rekisteriyksiköstä. Voidaan lohkomalla muodostaa eri rekisteriyksiköksi tai siirtää toiseen rekisteriyksikköön.
Rasite	Kiinteistön hyväksi toisen rekisteriyksikön alueelle perustettava oikeus.
TMK	Toimitusmenettelyn käsikirja
Uskotut miehet	Kunnanvaltuuston valitsemia paikalliset olot tuntevia ja kiinteistöasioihin perehtyneitä henkilöitä, jotka toimitusinsinöörin kutsusta osallistuvat toimitusten suorittamiseen. Toimitusinsinööri voi suorittaa määrätyt toimituslajit myös yksin, mikäli asianomaiset eivät vaadi uskotujen miesten kutsumista.
YhtAIL	Yhteisaluelaki
YksTL	Laki yksityisistä teistä

## 1 JOHDANTO

Yhteisalueita on ollut mahdollista erottaa vuodesta 1775 lähtien, ja eri aikoina lainsäädäntö on mahdollistanut alueen perustamisen yhteensä liki sataa erilaista käyttötarkoitusta varten (Rummukainen & Salila 2011, 45). Yhteisten maa-alueiden käyttötarkoitukset ovat osittain vanhentuneita eivätkä yhteisten maa-alueiden osakaskunnat usein toimi aktiivisesti alueidensa kehittämiseksi. Tämän vuoksi monet yhteiset alueet ovat jääneet hoitamattomiksi ja hyödyntämättömiksi. Yhteisalueiden omistus määräytyy kiinteistöön kuuluvan osuuden kautta, eivätkä yhteisalueen osakkaat siten ole aina kovin hyvin tietoisia heille kuuluvasta osuudesta eivätkä sen tuomista oikeuksista.

Maanmittauslaitos (MML) on suorittanut viime vuosina yhteisten alueiden osaksluetteloiden vahvistamistoimituksia valtion varoin kiinteistörekisterin peruspäivitykseksi. Tämän vuoksi kiinteistöjen osaksluettelot on saatu ajan tasalle, ja ne myös pysyvät sellaisina kiinteistötoimituksissa tapahtuvista muutoksista huolimatta. Siten alueiden osakskiinteistöjen omistajilla on aikaisempaa paremmat mahdollisuudet osallistua yhteisten alueiden päätöksentekoon. Osaksluetteloiden vahvistamistoimitukset ovat myös nostaneet monissa tapauksissa unohdussa olleen aiheen esille ja lisänneet nykyisten osakkaiden tietoisuutta yhteisalueiden olemassaolosta ja sijainnista.

Tämän työn tarkoituksena on selvittää yhteisten maa-alueiden käyttöpotentiaalia sekä löytää keinoja niiden käytön tehostamiseksi. Lisäksi on tarkoitus tutkia eri vaihtoehtojen vaikutuksia ja kustannuksia sekä löytää kohdennettuja tavoitteita ja luoda pohjaa laajemmille jatkotutkimuksille. Työllä ei ole toimeksiantajaa, mutta se palvelee sekä maanomistajia että maanmittausalan toimijoita yhteisalueiden käytön kehittämisen kysymyksissä. Tutkimuksen kohteeksi on valittu Sonkajärvi, joka on Pohjois-Savon maakunnan pohjoisosassa sijaitseva 4278 asukkaan kunta. Sonkajärvellä on kaksi taajamaa: Sonkajärvi ja Sukeva. Kunnan pinta-ala on 1576,75 neliökilometriä ja sen alueella toimii 14 kyläyhdistystä (Sonkajärven kunta 2016a; Sonkajärven kunta 2016b). Sonkajärvi on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Tämän työn ulkopuolelle on rajattu yhteismetsät, joita säätelee pääosin erilainen lainsäädäntö, sekä yhteiset vesialueet, koska ne ovat käyttötarkoituksiltaan erilaisia ja niiden osalta on tehty kattavasti myös väitöskirjatasoista tutkimusta. Tässä työssä ei tutkita kaikkien Sonkajärvellä sijaitsevien yhteisalueiden osakkaiden lukumäärää eikä osuuksien suuruutta. Työn ulkopuolelle on rajattu myös mahdolliset osakskiinteistöjen kulkuoikeudet. Yksi lähtöoletus on, että yhteisalueiden käyttö on vähäistä tai niiden käyttö ei ole suunnitelmallista ja järjestelmällistä. Työn teoreettinen perusta rakentuu yhteisalueita, yhteisalueisiin liittyviä kiinteistönluovutuksia sekä yhteisalueita koskevia kiinteistötoimituksia säätelevästä lainsäädännöstä.

Tutkimusosuudessa tarkastellaan Sonkajärven kunnan alueella sijaitsevia yhteisiä maa-alueita tutkimalla karttoja, ilmakuvia ja kiinteistörekisteriotteita sekä suorittamalla maastokatselmuksia. Aineiston avulla on tarkoitus selvittää yhteisten alueiden pinta-alat sekä tutkia maasto-olosuhteita, kasvillisuutta ja kulkuyhteyksiä. Alueen ominaisuuksien perusteella etsitään hyödyntämismahdollisuuksia sekä pohditaan kenen hallinnassa yhteisalueista olisi mahdollista hyötyä. Tulosten perusteella on tarkoitus löytää hyödyntämisvaihtoehtoja ja hyödyntämistä rajoittavia tekijöitä sekä vertailla eri vaihtoehtojen vaikutuksia.

Työ on luonteeltaan eri toimintavaihtoehtoja yhteen kokoava ja niiden vaikutuksia esittelevä. Oletettavasti tutkimuksen aikana löytyy paljon pieniä, luonnontilaisia ja hankalasti hyödynnettäviä yhteisiä maa-alueita. Toisaalta joillakin maa-alueilla lienee osakkaille merkittävää käyttöpotentiaalia, jonka hyödyntämiseksi vaaditaan sekä osakkaiden tietämyksen lisäämistä yhteisistä maa-alueista että mahdollisesti toimenpiteitä.



## 2 YHTEISALUEET

### 2.1 Määritelmä

Yhteisalue on määritelty kiinteistönmuodostamislaisissa (KML) ja yhteisalueissa (YhtAIL) (Hyvönen 2001, 460). KML:n 2 §:n määritelmän mukaan yhteisellä alueella tarkoitetaan aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin. YhtAIL:ssa yhteisellä alueella tarkoitetaan kahdelle tai useammalle kiinteistölle yhteisesti kuuluvaa aluetta. Tärkeimpiä yhteisalueiden muotoja ovat yhteiset vesi- ja metsäalueet, jotka ovat jääneet jakamattomiksi (Hollo 2009, 216). Muita yhteisalueen muotoja ovat yhteiset maa-alueet ja vesijättö, joka voi kuulua joko yhteisiin maa- tai vesialueisiin (Rummukainen 2013, 7). Yhteisalueita eivät ole yhteisomistussuhteissa (Laki eräistä yhteisomistussuhteista) säädetyn mukaiset usean henkilön yhteisesti omistamat kiinteistöt (Hyvönen 2001, 460), eivätkä asutustoiminnan yhteydessä valtiolle hankitut yhteislaitumet eli Yhteislaidun-nimiksi muodostetut kiinteistöt, joilla järjestettiin laitumia maattomille ja lisämaata tarvitseville (Rummukainen 2013, 7).

Kiinteistötoimituksissa on erotettu yhteisalueita muun muassa teitä, autopaikoitusta, viemäriöitä, nuotta-apajia, muita kalastuspaikkoja, kalastuksen tukikohtia maalla, pellavan liuottamispaikkoja, pyykkirantoja, järvirehun ottopaikkoja, koskia, yhteismetsiä, yhteisiä vedenottopaikkoja ja kaivoja tukikohtineen sekä muita näihin verrattavia tarkoituksia varten. Vanhastaan yhteinen alue on voitu aina jättää edelleen yhteiseksi jakotoimituksessa. (Hyvönen 2001, 466.) Valtaosa yhteisalueista on muodostunut isojaossa jakamatta jääneistä alueista. Nämä alueet muodostettiin valitsemalla päältäpäin jakoon kuuluvasta yhteisestä verolle panusta tilusmassasta yhteisiksi erotettavat alueet. Niiden jyvitysarvot vähennettiin osuuksien mukaisesti osakkaille tulevista tiluksista. Toinen huomattava joukko ovat kiinteistötoimituksissa yhteisiksi muodostetut alueet. (Hyvönen 2001, 464–465.)

Nykyisin yhden tai useamman kiinteistön tiluksia käsittävä alue voidaan muodostaa yhteiseksi alueeksi asianosaisten sopimuksesta, mikäli se on näille kiinteistöille tarpeellinen. Myös usean kiinteistön omistajan omistukseensa luovutuksen

kautta saama alue voidaan muodostaa omistajien sopimuksesta heidän omistamiensa kiinteistöjen yhteiseksi alueeksi. Yhteistä aluetta ei saa muodostaa yhteismetsää, tietä eikä valtaojaa tai muuta veden johtamista varten eikä asema-kaava-alueella. (KML 12.4.1995/554 132 §.)

Yhteisen alueen muodostamisen ja rasiitteen perustamisen välillä ei ole ensisijaisuusperiaatetta, joten on ratkaistava tapauskohtaisesti, voidaanko yhteinen tarve tyydyttää perustamalla rasite. Halkomisen ja uusjaon yhteydessä rasiitteen perustaminen on ensisijainen tapa tyydyttää yhteinen tarve. Rasiitteen lakkauttaminen, siirtäminen tai muuttaminen on toteutettavissa joustavammin kuin yhteiseen alueeseen kohdistuvat vastaavat toimenpiteet. Toisaalta on kuitenkin huomiotava, että yhteisen alueen osakkaan oikeusasema on laajempi kuin rasiteoikeuden haltijan asema. (Maanmittauslaitos 2015a, 11.)

Kiinteistörekisterilain (KRL) 1 § mukaisesti kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueista pidetään kiinteistörekisteriä, joka sisältää tietoja rekisteriyksiköiden ominaisuuksista ja sijainnista sekä muita tietoja KRL:ssa säädetyn mukaisesti. Kiinteistörekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää. Kiinteistörekisteriin merkittäväksi säädetty tieto katsotaan merkityksi rekisteriin, kun se on tallennettu kiinteistötietojärjestelmään. KRL:n 2 §:n mukaan yhteisalueet on merkittävä kiinteistörekisteriin muina rekisteriyksikköinä. Tällöin tarkoitetaan muita yksiköitä kuin kiinteistöjä. (Hyvönen 2001, 460.)

Kiinteistörekisteriin merkitään niiden yhteisten alueiden kiinteistötunnukset, joihin kiinteistöllä on osuus, ja osuuden suuruus, mikäli se on ratkaistu kiinteistötoimituksessa lainvoimaisesti. Yhteisen alueen kiinteistörekisteriotteelle merkitään yhteisen alueen osakaskiinteistöt ja niiden osuuksien suuruudet, mikäli ne on kiinteistötoimituksessa lainvoimaisesti ratkaistu. Lisäksi voidaan merkitä väliaikaisen osakasluettelon ylläpitämiseksi myös lainvoimaisesti ratkaisemattomia osuuksia. (Hyvönen 2001, 484.) Yhteisalueella voi olla palstoja useassa eri kunnassa, jolloin niillä on eri rekisterinumero. Ne katsotaan kuitenkin kuuluvaksi samaan yhteiseen alueeseen, ja tieto siitä merkitään alueiden kiinteistörekisteriotteelle. (Rummukainen 2013, 14.)

## 2.2 Yhteisalueen osakkaat ja yhteisalueen käyttö

Yhteisen alueen osakkaita ovat kiinteistöjen omistajat (YhtAIL 18.8.1989/758 3 §). Rummukainen (2013, 17) on jaotellut yhteisalueosuuden merkityksen osakkaalle seuraavasti: osakaskunnan toimintaan, viranomaisessa käsiteltäviin asioihin ja yhteisen alueen käyttöön (Kuvio 1). Kokonaisuutena Rummukainen arvioi yhteisalueosuuden merkitystä osakkaalle taloudellisesti varsin pieneksi. Kiinteistöoikeudellisen säätelytradition mukaisesti yhteisen omaisuuden osakas on saanut hyödyntää omaisuutta vain niin kutsuttuun kotitarvekäyttöön (Rummukainen & Salila 2011, 44).

Osakaskunnan toiminta	Viranomaisessa käsiteltävät asiat	Yhteisen alueen käyttö
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kokoukset</li> <li>• Aloitteet</li> <li>• Oikeus tutustua asiakirjoihin ja kirjanpitoon</li> <li>• Vaatimus kokouksen koollekutsumisesta</li> <li>• Maksut</li> <li>• Järjestäytymättömän kokouksen koollekutsuminen tai pyyntö toimitusinsinöörin määräämiseen sitä varten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Puhevalta omasta osuudesta</li> <li>• Oikeus kanteen ajamiseen tai osakaskunnan edun valvomiseen jos osakaskunta ei niin tee</li> <li>• Oikeus lupa-asioiden ja eräiden kiinteistötoimitusten vireillelaittamiseen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oikeus käyttää aluetta</li> <li>• osakaskunnan päätösten, sääntöjen ja lain mukaan</li> <li>• omatoimisesti käyttötarkoitus huomioiden sekä estämättä muita osakkaita käyttämästä vastaavasti</li> <li>• omatoimisesti käyttötarkoituksesta poikkeavalla tavalla</li> <li>• Muuhun aluetta koskevaan toimenpiteeseen ryhtyminen estämättä vastaavaa muilta osakkailta ja aiheuttamatta muille osakkaille haittaa tai häiriötä</li> </ul>

Kuvio 1. Yhteisen alueen osakkaalle koituva hyöty (mukaillen Rummukainen 2013, 17)

Osakkaan oikeudesta käyttää yhteisaluetta säädetään yhteisaluelaisissa. YhtAIL 28 a §:n mukaan osakas voi käyttää aluetta hyväkseen sen käyttötarkoitus huomioon ottaen sekä siten, ettei se estä muita osakkaita käyttämästä aluetta hyväkseen vastaavalla tavoin. Lisäksi on toimittava osakaskunnan asettamien sääntöjen ja eri lakien mukaan. (YhtAIL 18.8.1989/758 28 a §; Rummukainen 2013, 22–23.) Osakkuuden lisäksi yhteisalueen käyttöoikeus voi perustua erityiseen etuuteen, joka kohdistuu yhteiseen alueeseen (YhtAIL 18.8.1989/758 2.2 §). Lisäksi yhteisalueeseen voi kohdistua rasite tai käyttöoikeus, joka rajoittaa osakkaiden oikeutta alueen käyttöön. (Rummukainen 2013, 24.)

Rummukaisen (2013, 28) mukaan osakkaalla on yhteisellä alueella jokamiehen-oikeuksia laajemmat oikeudet, joten pitkäaikainen leirytyminen sekä luonnon-tuotteiden, kuten yrttien, sammalen ja jäkälän kerääminen tai lehtikerppujen ja saunavastojen tekeminen on osakkaalle mahdollista. Lisäksi pensaiden ja puiden kaataminen omatoimisesti ainakin lahonneiden ja kaatuneiden ja siten vaaraa aiheuttavien puiden osalta lienee sallittua ilman osakaskunnan päätöstä, vaikka se ei ole alueen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä. Sen sijaan rakennusten tai rakennelmien sijoittamiseen yhteiselle alueelle tarvitaan osakaskunnan tai alueen osakkaiden suostumus, koska ne estävät muita osakkaita käyttämästä aluetta sijaintialueensa osalta.

Yhteisalueelta kertyvä tuotto jaetaan osakkaille osuuksien suhteessa. Jos yhteiseltä alueelta esimerkiksi hakataan puustoa, tulot on jaettava kaikille osakkaille. (Maanmittauslaitos, 2012.) Osakkaalle kuuluu osuutensa suuruinen osa osakaskunnan varoihin sekä vastuu velkoihin. Osakaskunta voi päätöksellään jakaa esimerkiksi alueidensa myynnistä tai korvauksina tullutta rahaa osakkailleen. Järjestäytymälle osakaskunnalle suoritettava korvaus voidaan maksaa myös suoraan osakkaille, jos ne ovat tiedossa, ja jos korvaus on merkittävä. Osakaskunta voi päättää velan ottamisesta. (Rummukainen 2013, 20.) Jos osakaskunnalle maksettu korvaus on ehditty jakaa osakkaille, mutta varat tai osa niistä joudutaankin palauttamaan esimerkiksi tuomion, sitoumuksen tai muun vastaavan nojalla maksajalle, kukin osakas on henkilökohtaisesti vastuussa varojen palauttamisesta korkoineen (YhtAIL 18.8.1989/758 32 §).

Yhteisalueen osakkaat eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa osakaskunnan velvoitteista. Kuitenkin osakas on osuutensa mukaan osallinen osakaskunnan varoihin ja velkoihin. Osakkaiden maksettavaksi voidaan määrätä maksuja yhteisalueen käyttöä, hoitoa tai muita tarpeellisia menoja varten. Maksun määräytymisperusteena on kunkin osakkaan osuuden suuruus. Osakaskunnan kokouksessa läsnä olevalla osakkaalla on oikeus vaatia tuomioistuimen vahvistamista merkittävimmille yhteistä aluetta koskeville päätöksille, kuten yhteisalueen myynnille tai vuokraamiselle viittä vuotta pidemmäksi ajaksi, käyttötarkoituksen pysy-

välle muuttamiselle, yhteisalueiden yhdistämiselle sekä sopimukseen perustuvalla kiinteistöön kuuluvan alueen liittämiseksi yhteisalueeseen. (YhtAIL 18.8.1989/758 5–6 §; Rummukainen 2013, 19–20.)

Osakkaalla on oikeus moittia osakaskunnan, edustajiston tai hoitokunnan päätöstä nostamalla käräjäoikeudessa osakaskuntaa vastaan kanne. Aikaa kanteen nostamiselle on 60 päivää päätöksen tekemisestä. KKO on ratkaisussaan 2007:26 katsonut, että osakaskunnan kokouksessa läsnä ollut osakas oli menettänyt oikeutensa moittia päätöstä, jota ei ollut kokouksessa vastustanut. (YhtAIL 18.8.1989/758 5–6 §; Rummukainen 2013, 19–20.) Osakkaalla on oikeus omalla kustannuksellaan käyttää puhevaltaa omasta osuudestaan viranomaisasiassa, jossa osakaskunta on asianosaisena (YhtAIL 18.8.1989/758 25 §).

Osakas voi YhtAIL 24 § 2. momentin nojalla aina valvoa osakaskunnan etua kaikissa viranomaisasioissa, myös silloin, kun osakaskunnan päätöksestä yhteisalueen etua ei jostain syystä valvota. Myös tarpeelliseksi katsomansa yhteistä aluetta koskevan lupa-asian voi yksittäinen osakas laittaa vireille. (YhtAIL 28 a §; Rummukainen 2013, 20.) Osakas voi halutessaan hyvissä ajoin ennen osakaskunnan kokousta tehdä aloitteen saadakseen haluamansa asian käsitellyksi osakaskunnan kokouksessa (Rummukainen 2013, 18). Osakkaalla on oikeus tutustua osakaskunnan kirjanpitoon ja muihin osakaskunnan toimintaan liittyviin asiakirjoihin, saada niistä jäljennöksiä sekä oikeus käyttää avustajaa. Osakaskunnalla on tällöin oikeus saada korvaus aiheutuneista jäljentämis- ja lähettämiskuluista. (YhtAIL 18.8.1989/758 32 c §.)

### 2.3 Osakaskunnan toiminta

Osakaskunnan toimintaa varten voidaan hyväksyä ja vahvistaa säännöt, jolloin osakaskuntaa kutsutaan järjestäytyneeksi. Osakaskunnan sijasta päätösvaltaa voi käyttää myös osakkaiden valitsema edustajisto. Yksimielisellä päätöksellä osakkaat voivat muutenkin päättää osakaskuntaa koskevista asioista. Äänioikeus osakaskunnan kokouksissa määräytyy osuuksien mukaan. (YhtAIL 18.8.1989/758 4 §, 7 §; Hyvönen 2001, 468.) Osakaskunta vastaa yhteistä aluetta koskevista velvoitteista ja voi saada nimiinsä oikeuksia sekä tehdä sitoumuksia

(YhtAIL 18.8.1989/758 6 §). Kenellekään osakkaalle tai muulle taholle ei saa antaa ilmeisesti epäoikeutettua etua osakaskunnan kokouksen päätöksellä osakkaiden tai osakaskunnan kustannuksella (YhtAIL 18.8.1989/758 28 §).

Järjestäytymättömän osakaskunnan kokouksen voi kutsua koolle kuka tahansa osakkaista. Koollekutsuja myös huolehtii kokousjärjestelyistä. Osakas voi myös pyytää maanmittauslaitosta määräämään kiinteistötoimituksia suorittavan virkamiehen huolehtimaan kokouksen koollekutsumisesta ja järjestämisestä. Maanmittauslaitoksen määräämän virkamiehen käyttämisestä kokouksen koollekutsujana ja järjestelyistä vastaajana sekä puheenjohtajana peritään valtion maksupöytäkirjan mukainen maksu. (YhtAIL 18.8.1989/758 10 §.)

Kokouksesta tiedotetaan kaikille osakkaille kirjeitse tai julkaisemalla kokouskutsu yhdessä tai useammassa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Lehtikuulutuksella kutsuttaessa on huomioitava, että toiselta kunnasta oleville osakkaille, joiden osoite on tiedossa, on lähetettävä kirjeitse ilmoitus kokouksesta. Kutsukirje voidaan toimittaa vain yhdelle osakaskiinteistön yhteisomistajista, elleivät muut erikseen pyydä kutsun lähettämistä. (YhtAIL 18.8.1989/758 11 §.)

Osakaskunnan kokouksissa valtaosa päätöksistä voidaan tehdä, jos niitä kannattaa enemmistö. Päätöksen tekemiseksi vaaditaan kuitenkin vähintään kaksi kolmannesta äänestykseen osallistuneiden yhteisestä äänimäärästä sekä vähintään yksi kolmannes äänestäneistä osakkaista. Tällaisia päätöksiä ovat yhteisalueen tai sen osan myynti tai vuokraus viittä vuotta pidemmäksi ajaksi, käyttötarkoituksen pysyvä muutos, osakaskunnan sääntöjen muutos, velanotto, osakkaalle määrättävä maksu, yhteisalueiden yhdistäminen tai sopimus uuden alueen liittämistä yhteisalueeseen. Puheenjohtajan vaalissa sovelletaan mies ja ääniperiaatetta. (YhtAIL 18.8.1989/758 15 §; Hyvönen 2001, 468.) Kukaan ei saa äänestää äänimäärällä, joka on yli kolmekymmentä prosenttia kokouksessa läsnä olevien osakkaiden yhteisestä äänimäärästä (YhtAIL 18.8.1989/758 14 §).

Osakaskunnan kokouksessa saadaan päättää vain kokouskutsussa mainituista asioista (YhtAIL 12 §). Kokouksessa valitaan puheenjohtaja ja siitä laaditaan pöytäkirja, jonka allekirjoittavat puheenjohtaja ja vähintään yksi kokouksessa sitä varten valittu tarkastaja (YhtAIL 13 §). Läsnä olevista osakkaista, heidän omistamistaan kiinteistöistä ja niiden osuuksien suuruudesta laaditaan äänestysluettelo, joka kokouksen enemmistön tulee hyväksyä. Osakas voi valtuuttaa asiamiehen edustamaan häntä kokouksessa. Kukaan ei saa äänestää äänimäärällä, joka on yli kolmekymmentä prosenttia kokouksessa läsnä olevien osakkaiden yhteisestä äänimäärästä. (YhtAIL 14 §.)

### 2.3.1 Järjestäytyneen osakaskunnan säännöt ja toiminta

YhtAIL:n 18 § määrittelee, mitä järjestäytyneen osakaskunnan säännöissä on mainittava. Näitä ovat osakaskunnan nimi- ja kotipaikkatiedot, osakaskunnalle kuuluva yhteinen alue, hoitokunnan kokoonpano ja toimiaika, nimenkirjoitusoikeus, osakaskunnan varsinaisen kokouksen ajankohta ja käsiteltävät asiat, perittävien maksujen perusteet, hallinnon ja varainhoidon tarkastamisen järjestäminen, tilikauden pituus sekä tilintarkastuksen ajankohta, kokouksen koollekutsutuksen ja tiedonannon menettelyt sekä muut tarpeelliset seikat. (YhtAIL 18.8.1989/758 18 §.)

Aikaisemmin useammalla osakaskunnalla saattoi olla yhteiset säännöt, mutta nykyisin jokaisella osakaskunnalla on oltava omat säännöt. Osakaskunnan säännöistä on lähetettävä ote Maanmittauslaitokselle sekä aluehallintovirastolle, joka vahvistaa ne. Siitä on käytävä ilmi osakaskunnan nimi, kotipaikka, osakaskunnalle kuuluva yhteinen alue sekä hoitokunnan kokoonpano ja toimiaika sekä hoitokunnan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan tai toimitsijan sekä hänen varamiestensä nimet ja osoitteet. (YhtAIL 18.8.1989/758 18 §, 33 §; Rummukainen 2013, 14.) Aluehallintovirasto perii osakaskunnan sääntöjen vahvistamista koskevan asian käsittelystä 120 euron suuruisen suoritemaksun (Aluehallintovirasto 2016).

Järjestäytynyt osakaskunta voi säännöissään poiketa YhtAIL:n 14 §:n toisesta momentista, jonka mukaan kukaan ei saa äänestää äänimäärällä, joka on yli kolmekymmentä prosenttia kokouksessa läsnä olevien osakkaiden yhteisestä äänimäärästä sekä määrätä kokouksista tiedottamisesta muulla luotettavalla tavalla (YhtAIL 18.8.1989/758 11 §, 14 §). Jollei järjestäytyneen osakaskunnan hoitokunta tai toimitsija kutsu osakaskunnan tai edustajiston kokousta osakaskunnan sääntöjen tai kokouksessa tehdyn päätöksen mukaisesti määrättyä aikana, osakas tai edustajiston jäsen saa oikeuden toimittaa kutsu osakaskunnan kustannuksella (YhtAIL 18.8.1989/758 29 §). Osakaskunnan kokous on kutsuttava koolle, mikäli järjestäytyneen osakaskunnan osakkaat, joiden yhteenlasketut osuudet edustavat vähintään kymmenesosaa kaikista osuuksista, kirjallisesti vaativat. Osakas tai edustajiston jäsen saa toimittaa kutsun osakaskunnan kustannuksella. (YhtAIL 18.8.1989/758 9 §, 29 §.)

Hoitokunta huolehtii osakaskunnan päätösten valmistelusta ja täytäntöönpanosta sekä käytännön toiminnasta. Se myös käyttää osakaskunnan puhevaltaa tuomioistuimessa ja edustaa osakaskuntaa viranomaisasioissa. Lisäksi osakaskunnan säännöissä voidaan antaa hoitokunnalle oikeus päättää kokouksen sijasta merkitykseltään vähäisiä asioita. Hoitokunnan sijasta tehtäviä voidaan valita hoitamaan yksi tai useampi toimitsija. Jos toimitsijoita on enemmän kuin yksi, osakaskunnan säännöissä on määriteltävä heidän tehtäviensä jako. (YhtAIL 18.8.1989/758 19–22 §.)

Hoitokunnan jäsenille tai toimitsijoille on valittava varamiehet. Hoitokunta on päätösvaltainen, kun puheenjohtaja sekä vähintään puolet jäsenistä tai heidän varamiehistä on saapuvilla. Hoitokunnan päätökset tehdään enemmistäänin, mikäli äännet menevät tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Osakaskunnan säännöissä voidaan sopia YhtAIL:sta poikkeavasta hoitokunnan päätösvaltaisuudesta. (YhtAIL 18.8.1989/758 19–22 §.)

Ennen vuonna 1989 voimaan tullutta yhteisaluelakia eräistä yhteisistä alueista ja niihin verrattavista etuuksista annetun lain mukaisesti pysyvästi hallintonsa järjestänyt osakaskunta katsotaan järjestäytyneeksi osakaskunnaksi. Myös ennen



yhteisalueen voimaantuloa osakkaiden kesken laadittu sopimus yhteisalueen hallinnosta on edelleen voimassa. (YhtAIL 18.8.1989/758 35–36 §.)

Yhteisen alueen osakaskunnan yhteystiedot on mahdollista ilmoittaa Maanmittauslaitokselle, jolloin ne tulevat merkityksi kiinteistörekisteriin ja siten näkyviksi yhteisen alueen kiinteistörekisteriotteelle sekä saataville Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta. Ilmoituksen voi tehdä Maanmittauslaitoksen internetsivuilla tai asiakaspalvelussa. (Maanmittauslaitos 2016b.)

### 2.3.2 Esimerkkejä yhteisten alueiden käytöstä

Jotkin järjestäytyneet yhteisten alueiden osakaskunnat toimivat aktiivisesti esimerkiksi maa-alueiden tai rakennusten vuokraajina. Tampereella sijaitsevan Kumpulan yhteisalueiden osakaskunta on rakentanut yhteisalueelle sekä osakkaille että ulkopuolisille vuokrattavan mökin ja rantasaunan. Yhteisalueen osakkaille ja heidän perheenjäsenilleen vuokraushinta on edullisempi, ja heillä on varauksissa etuoikeus. (Kumpulan yhteisalueiden osakaskunta 2016a.) Lisäksi osakaskunta vuokraa veneiden säilytykseen laituri- tai maapaikkoja osakkaille. Osakaskunnan säännöissä on määritelty rajoituksia esimerkiksi venepaikan luovuttamiseen kolmannelle osapuolelle sekä ylimääräisten paikkojen vuokraamisesta osakaskunnan ulkopuolisille. Laiturimaksujen tuotoista puolet siirretään laiturirahastoon, jonka varoja saa käyttää vain laiturin korjauskustannuksiin tai uuden laiturin hankintamenoihin. (Kumpulan yhteisalueiden osakaskunta 2016b.)

Kokkolassa sijaitsevan Alaviirteen yhteisalueiden osakaskunta on määritellyt toimintansa tavoitteeksi alueiden jatkuvan kehittämisen hakemalla hankkeille rahoitusta eri lähteistä sekä toimimalla monipuolisesti yhteistyössä. Osakkaat saavat hyötynä alennuksia ja palveluita. (Alaviirteen yhteisalueiden osakaskunta 2016a.) Toimintaan kuuluu esimerkiksi huvilatonttien ja lammaslaitumen vuokrausta sekä polttopuiden myyntiä (Alaviirteen yhteisalueiden osakaskunta 2016b, 2016c). Tontteja vuokrataan myös muille kuin osakkaille, mutta osakkaat saavat alennusta vuokrahinnasta. Lisäksi myönnetään osakkaita pienempi alennus muille kylän vakituisille asukkaille, vaikka nämä eivät ole osakaskunnan hallinnoimien yhteisalueiden osakkaita. (Alaviirteen yhteisalueiden osakaskunta 2016d.)

### 3 YHTEISALUEIDEN KIINTEISTÖTOIMITUKSET JA KAUPAT

#### 3.1 Yhteisalueosuuden luovutus ja kirjaaminen

Koko yhteinen alue, sen määräosa tai yhteisalueosuus voidaan luovuttaa kaupalla tai muulla saannolla. Luovutukseen sovelletaan kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä ja niiden omistusosuus kirjataan myöntämällä saannolle lainhuuto. (Maakaari (MK) 1:2 §, 10:1 §.) Yhteisalueosuuden luovutusta koskee lainhuudatusvelvollisuus. Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tekemisestä. (MK 11:1 §.) Osakaskunta voi sopimuksella hankkia jonkin osakaskiinteistön osuuden, joka liitetään kiinteistötoimituksessa muihin osakaskiinteistöihin niiden osuuden mukaisessa suhteessa. Osakaskunta voi myös hankkia omistukseensa kiinteistön tai määräalan yhteisalueeseen liitettäväksi. (YhtAIL 18.8.1989/758 31 §.)

Kokonaisen kiinteistön luovutuksen yhteydessä yhteisalueosuus siirtyy kiinteistön mukana, ellei asiasta sovita luovutuskirjassa toisin. Määräalan luovutuksessa yhteisalueosuuksien siirtymisen ehtona on, että luovutuskirjassa mainitaan erikseen yhteisalueosuuden kuulumisesta luovutukseen, sekä siitä mihin yhteisalueosuuteen osuutta luovutetaan. (KML 12.4.1995/554 150.2 §; Rummukainen 2013, 11.) Pelkistä yhteisalueosuuksista muodostuvasta tilasta käytetään nimitystä haamutila, mikäli tilalla ei ole ollenkaan pinta-alaa, vaan pelkästään oikeuksia yhteisiin alueisiin tai yhteiseen erityiseen etuuteen (Hollo 2009, 225–226). Sekä yhteisalueen että erillisen yhteisalueosuuden luovutuksen yhteydessä luovutuksen kohteelle annetaan määräalatunnus (Toppinen 2015, 6).

Mikäli on luovutettu vain osa jonkin kiinteistön yhteisalueosuuksista, luovutuksen saaja saa YhtAIL:n 8 § 3 momentin mukaan puhevallan osakaskunnan kokouksessa vasta tilaksi muodostamisen jälkeen. Tästä voi aiheutua ristiriitatilanne esimerkiksi, jos koko yhteisalue myydään kuulematta luovutuksen saajaa. Kiinteistötoimituksessa kiinteistön tai alueen puhevaltaa käyttää omistajana näitä hallitseva tai lainhuudon haltija, ja tämä koskee yhteisalueosuutakin. Koko yhteisalueosuuden luovutuksen yhteydessä tätä ongelmaa ei tule. (Hyvönen 2001, 462.) Jos kiinteistön luovutuksen yhteydessä pidätetään myyjälle kiinteistölle kuuluneet

yhteisalueosuudet, kirjaamisviranomaisen kirjaa lainhuudon yhteisalueosuuksiin viran puolesta samalla, kun kiinteistönluovutukselle haetaan lainhuutoa (Maanmittauslaitos 2014, 181).

Yhteisalueosuuden kaupasta ostajalle syntyviä kustannuksia ovat mahdolliset kauppakirjanlaadintakustannukset, kaupanvahvistuskustannukset, lainhuutokustannukset ja varainsiirtovero, tarvittavat kiinteistö-, sekä lainhuuto ja kiinnitysrekisterin otteet (Taulukko 1). Maanmittauslaitos on määritellyt luovutuskirjan laatimiseksi kiinteistötoimituksen yhteydessä hinnan alkavaksi 237,46 eurosta sisältäen arvonlisäveron (24 %), lisäksi peritään asiakirjojen hankinta- sekä muut mahdolliset kustannukset (Maanmittauslaitos 2016e). Kaupanvahvistamisesta perittävä maksu on 120 euroa kauppaa tai muuta luovutusta kohti. Lisäksi asianosaisten pyynnöstä muualla kuin kaupanvahvistajan virka- tai toimipaikalla tapahtuvasta vahvistuksesta peritään matkakustannukset. (Maa- ja metsätalousministeriön (MMM) asetus Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista 14 §.)

Taulukko 1. Kiinteistönluovutuksen tavanomaiset kustannukset

Kiinteistökaupan kustannukset	
Kauppakirjanlaadinta <sup>1</sup>	alk. 237,46 €
Kaupanvahvistus	120 €
Varainsiirtovero	4 % kauppasummasta
Lainhuudatus <sup>2</sup>	111 €
Lainhuuto- ja rasiustodistukset sekä kiinteistörekisteriote	18 € / ote

<sup>1</sup>) MML:n hinta kiinteistötoimituksen yhteydessä. Kauppakirjan voi laatia itse tai laadituttaa toisella

<sup>2</sup>) Kun ei tarvita lehtikuulutusta

Kiinteistön kauppa on mahdollista tehdä myös kiinteistökaupan verkkopalvelussa, jolloin erillistä kaupanvahvistusta ei tarvita (Maanmittauslaitos 2016c). Tällöin asiointimaksu on 55 euroa luovutusta kohti (Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä

maksuista ja korvauksista 13 §). Lisäksi mahdollisia kuluja syntyy ennen kiinteistökauppaa kaupan kohteesta tarvittavista kiinteistö- sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin otteista. Lainhuuto- ja rasiustodistus sekä kiinteistörekisteriote ja kiinteistörekisterin karttaote maksavat kiinteistökaupan verkkopalvelussa 5,30 euroa kappaleelta ja Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelun kautta 18 euroa kappaleelta. (Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötietojärjestelmän suoritteista ja tietopalvelusta perittävistä maksuista 2 §–3 §.)

Lisäksi yhteisen alueen tai sen määräalan ja yhteisalueosuuden kaupasta suoritettava varainsiirtovero (Maanmittauslaitos 2009) on neljä prosenttia kauppahinnasta. Mikäli maksettava määrä jäisi alle kymmenen euron, ei varainsiirtoveroa tarvitse maksaa. Varainsiirtovero on maksettava kiinteistökaupoissa ennen lainhuudon hakemista, kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Erillistä ilmoitusta Verohallinnolle varainsiirtoveron maksusta ei tarvitse tehdä. (Verohallinto 2016a.) Varainsiirtoveron maksua valvoo kirjaamisviranomaisen, jolle on esitettävä selvitys veron suorittamisesta lainhuudon hakemisen yhteydessä. Mikäli lainhuutoa ei haeta määräajassa, varainsiirtoveroa korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta. Korotuksen laskenta alkaa siitä päivästä, jona lainhuutoa olisi viimeistään pitänyt hakea, ja enimmillään varainsiirtoveroa voidaan korottaa 100 prosentilla. (Maanmittauslaitos 2009.)

Lainhuudatuksesta perittävät maksut perustuvat Maa- ja metsätalousministeriön asetukseen Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista. Asetus on voimassa 31.12.2016 saakka. Kiinteistö- tai sen määrääla- tai määräosakohtainen hinta lainhuudatusta kohti on 111 euroa. Virallisessa lehdessä tehtävän kuulutuksen sisältävän lainhuudon hinta on 205 euroa. (Maanmittauslaitos 2016d.) Kuulutusalainhuuto mahdollistaa lainhuudon myöntämisen tilanteessa, jossa lainhuutohakemukseen liitettävä selvitys saannon laillisuudesta on puutteellinen, mutta kirjaamisviranomaisella on riittävät perusteet pitää saantoa laillisena. (Maanmittauslaitos 2014, 84–85.)

### 3.2 Yhteisalueiden kiinteistötoimitukset

Yhteisalueita koskevia kiinteistötoimituksia ovat yhteisen alueen jako, yhteisalueosuuden siirtäminen, tilaksi muodostaminen ja yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön, yhteisen alueen muodostaminen, alueen liittäminen yhteiseen alueeseen ja yhteisten alueiden yhdistäminen. Lisäksi yhteiseen alueeseen voi kohdistua rasitetoimitus tai kiinteistönmääritys esimerkiksi osakasluettelon vahvistamiseksi. Yhteisalueen kanssa voidaan tehdä tilusvaihto joko sopimuksesta tai yksityistielain 38 a §:n perusteella tien tekemisestä, tien tai tieoikeuden lakkauttamisesta tai tieoikeuden muuttamisesta johtuvasta syystä tai uusjakotoimituksen yhteydessä, luonnonsuojelualueita perustettaessa tai muiden maankäyttöhankkeiden yhteydessä (Rummukainen 2013, 22).

Kiinteistöjenmuodostamistoimituksissa on aina todettava, mihin yhteisiin alueisiin tai yhteisiin erityisiin etuuksiin muodostetuilla kiinteistöillä on osuutta, ja mikä on kullekin kiinteistölle kuuluvan osuuden suuruus. Jos kiinteistötoimituksessa muodostettavan kiinteistön emäkiinteistön osuuden suuruutta ei ole lainvoimaisesti ratkaistu, kiinteistötoimituksessa on todettava, mikä on kunkin muodostettavan kiinteistön osuus emäkiinteistön osuudesta yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen. Kiinteistötoimituksessa on myös todettava muodostetuille kiinteistöille yksityisesti kuuluvat erityiset etuudet. Kiinteistölle ei voida antaa osuutta vain osaan rekisteriyksikkönä olevaa yhteistä aluetta. (KML 12.4.1995/554 152 §; Hollo 2009, 225.)

Kiinteistörekisteriä edeltäneeseen maarekisteriin ei yleensä ole merkitty yhteisiä alueita omina rekisteriyksiköinä eikä niiden osakaskiinteistöistä pidetty luetteloa. Tilojen kohdalla on käytetty yleismerkintöjä ”osuus yhteisiin maihin” tai ”osuus kylän yhteisiin kalavesiin”. Osakasluettelon vahvistamistoimituksessa vahvistetaan yhteisalueelle osakasluettelo, jonka laatiminen perustuu yhteisalueen syntyhetkeen sekä sen jälkeisiin maanmittaustoimituksiin. (Maanmittauslaitos 2013.) Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterin perusparantamisena valtion varoin tehdyt yhteisten maa-alueiden osakasluetteloiden vahvistamistoimitukset on saatu päätökseen vuoden 2015 aikana, joten kaikki osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin ilmenevät kiinteistörekisteristä (Toppinen 2015, 10).

Yhteisalue lakkaa, kun kaikki sen osuudet kuuluvat yhdelle kiinteistölle, ja kun alue on liitetty kiinteistöön toimituksessa tai kiinteistörekisterin ylläpitäjän toimesta (KML 12.4.1995/554 131 a §). Yhteisalue voi lakata, kun se on kokonaisuudessaan lunastettu, jaettu tai myyty, ja sen osakaskunta on purettu (YhtAIL 33 §). Poikkeuksellisesti yhteisalue on joskus lakkautettu lain nojalla, jolloin yhteisalueosuus on korvattu pysyvällä rasiteoikeudella (Rummukainen 2013, 13). Osakaskunnan velat eräänntyvät maksettavaksi, kun yhteisalue lakkaa lunastuksessa, osakkaiden kesken jaossa tai se myydään ulosottoimin tai muutoin osakaskunnan kokouksen päätöksellä osakkaiden hyväksi. Osakaskunta katsotaan purkautuneeksi, kun sen velat on maksettu. (YhtAIL 18.8.1989/758 33 a §.)

### 3.2.1 Osakkaan aloitteesta tehtäviä toimenpiteitä

Laki yksityisistä teistä (YksTL) mahdollistaa osakkaan hakemuksesta tieoikeuden järjestämisen yhteisalueelle. Tieoikeutta ei voida kuitenkaan antaa yhteisen alueen osakaskunnalle, vaan tieoikeus annetaan yhteisen alueen osakaskiinteistölle, mikäli tieoikeuden antamisen edellytykset täyttyvät. (Laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358 39.1 §; Rummukainen 2013, 21.) Ilman moottoriajoneuvoa alueelle on yleensä mahdollista kulkea jokamiehenoikeuksien nojalla. Ympäristöministeriön jokamiehenoikeuksia esittelevän oppaan (2013, 4) mukaan jokamiehenoikeudet mahdollistavat liikkumisen jalkaisin, hiihtäen, pyöräillen sekä ratsain luonnontilaisilla alueilla, mutta eivät viljelyksessä olevilla pelloilla ja muilla vastaavilla alueilla.

Yhteisalueen osakkailla on oikeus saada osuutensa yhteisestä alueesta erotetuksi jaon kautta. Osakas voi hakea myös kiinteistönmääritystä sekä yhteiseen alueeseen kohdistuvan rasitteen poistamista, siirtämistä tai muuta muuttamista rasitetoimituksena. (KML 12.4.1995/554 166 §.) Osakkaalla on hakijakompetenssi suoraan yhteisaluetta koskeviin toimituksiin. Mikäli osakkaan hakema toimitus kuitenkin katsotaan tarpeettomasti haetuksi, toimituksen kustannukset lankeavat hakijan maksettavaksi, ja muut osakkaat osallistuvat kustannuksiin vain saamansa hyödyn suhteessa. Erytisen etuuden haltijat ovat asianosaisia vain, jos toimitus liittyy suoraan heidän oikeuteensa. (Hyvönen 1998, 317.)

Usean osakkaan hakemuksesta heidän yhteisalueosuutensa voidaan erottaa ja muodostaa sitten heidän omistamilleen kiinteistöille uusi yhteisalue. Mikäli osuuden erottaminen ei ole mahdollista eikä osuus ole tarpeellinen osakkaalle hänen kiinteistönsä käytön kannalta, muut osakkaat ovat vaatimuksesta velvollisia lunastamaan osuuden. Lunastuksen vaatija saa muilta osakkailta korvauksen, ja korvauksen antajat saavat lunastetun osuuden aikaisempien osuuksiensa mukaisessa suhteessa. (KML 12.4.1995/554 137 §.)

### 3.2.2 Yhteisen alueen lunastaminen

Mikäli yhteinen maa-alue vaikeuttaa huomattavasti siihen rajoittuvan kiinteistön käyttöä tai maa-aluetta voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa sanottu alue. Tällaisessa tilanteessa myös yhteisen alueen osakaskunnalla on oikeus vaatia kiinteistön omistajaa lunastamaan alue. (KML 12.4.1995/554 61 §.) Lunastettavan alueen osakkailla on oikeus käyvän hinnan mukaiseen korvaukseen menettämästään alueesta sekä mahdollisesti aiheutuneista haitoista ja vahingoista. (Maanmittauslaitos 2016g.) KML:n 64 § mukaan tilussijoitus on korjattava ensisijaisesti tilusvaihdolla. Lisäksi lunastaminen ei saa aiheuttaa haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle tai aiheuttaa asianosaisille huomattavaa haittaa tai asemakaava-alueella vaikeuttaa asemakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista.

Järjestäytymättömän osakaskunnan hallinnoimaa yhteistä maa-aluetta lunastettaessa lunastajan ei tarvitse maksaa lunastuskorvausta siltä osin kuin hän itse omistaa osuutta alueesta, mikäli lunastuskorvaus maksetaan suoraan osakkaille. Tästä osuudesta ei siis tarvitse maksaa myöskään varainsiirtovero. Järjestäytyneen osakaskunnan hallinnoimasta alueesta lunastuskorvaus maksetaan osakaskunnalle, joten lunastuskorvaus, ja siten myös varainsiirtovero, maksetaan koko alueen osalta. Lunastuskorvaus voidaan maksaa myös järjestäytymättömälle osakaskunnalle, jos se on vähäinen tai osakkaiden ja osuuksien selvittäminen aiheuttaisi kohtuuttomia kustannuksia. (Maanmittauslaitos 2015b, 11–12.) Yhteisalueen lunastuksen jälkeen lunastajan on haettava lainhuutoa saamalleen omistusoikeudelle sekä suoritettava varainsiirtovero (Maanmittauslaitos 2016g).

### 3.2.3 Yhteisalueen jako

KML 137 § säättää yhteisen alueen jaosta. Yhteisen alueen osakkaalla on oikeus saada osuutensa yhteisalueesta erotetuksi. (Hyvönen 1998, 317). Yhteisen alueen jaon voi suorittaa vain diplomi-insinööri, ja toimituksessa on aina käytettävä uskottuja miehiä (KML 12.4.1995/554 4-5 §). Joitain poikkeuksia lukuun ottamatta kaiken laatuiset yhteisalueet voidaan jakaa. Jako tapahtuu osakkaiden osuuksien mukaisesti, jokainen kiinteistö saa rajoilleen omaa osuuttaan vastaavan yksityisen alueen yhteisalueesta. Osakas voi jaossa luopua omasta osuudestaan kokonaan tai osittain rahakorvausta vastaan. Kiinteistön yhteisomistuksen jako ei kuulu yhteisen alueen jakoon, vaan se suoritetaan halkomisella tai lohkomisella. Yhteinen erityinen etuus jää yleensä voimaan jaon jälkeen, mutta se voidaan myös ottaa mukaan jakoon erityisestä syystä tai lakkauttaa. (Hyvönen 2001, 272–273.) Erityisiä etuuksia ovat muun muassa oikeus kalastukseen tai kivilouhokseen (Hollo 2009, 225).

Muun yhteisen alueen kuin kosken tai yhteismetsän osakas on oikeutettu saamaan osuutensa erotetuksi jaolla, mikäli siitä ei aiheudu muille osakkaille sanottavaa haittaa. Mikäli osuutta yhteiseen maa-alueeseen ei voida erottaa eikä osuus ole tarpeen osakkaan kiinteistön käytön kannalta, osakas voi vaatia muita osakkaita lunastamaan osuutensa, joka jaetaan osakkaiksi jääville heidän kiinteistöjensä osuuksien mukaisessa suhteessa, elleivät he toisin sovi. Osuuden lunastaneet osakkaat ovat velvollisia korvaamaan lunastusta vaatineelle korvausmenetyksestä. (KML 12.4.1995/554 137 §.) Jakoperusteena käytetään kunkin kiinteistön yhteisalueosuutta (KML 12.4.1995/554 139 §). Yhteisalueen jakoon voidaan tarkoituksenmukaiseen tilussijoitukseen pääsemiseksi ottaa yhteiseen alueeseen rajoittuvia tiluksia sen verran kuin on välttämätöntä, jollei se aiheuta kenellekään sanottavaa haittaa (KML 12.4.1995/554 138 §).

Jos jaettavaa maa-aluetta voidaan käyttää tarkoituksenmukaisesti vain siihen rajoittuvien kiinteistöjen tilusten yhteydessä, tai jos jaettava alue on vähäarvoinen eikä tyydyttävää tilussijoitusta yhteisalueen jaossa saada aikaan ottamalla mukaan yhteisalueeseen rajoittuvien kiinteistöjen tiluksia, yhteinen alue tai osa siitä



voidaan lunastaa ja liittää osaksi näitä kiinteistöjä. Erityisestä syystä aluetta voidaan määrätä lunastettavaksi yhteiseen alueeseen rajoittumattomaan kiinteistöön. (KML 12.4.1995/554 141 §.) Yhteisalueen jaossa toimitusmiesten päätettävissä on se miltä osin jako suoritetaan lunastusmenettelynä, jossa yhteinen alue voidaan lunastaa siihen rajoittuvaan kiinteistöön, miltä osin osakas voi saada osuutensa erotetuksi, ja miltä osin muut osakkaat ovat velvollisia lunastamaan osuuksia (KML 12.4.1995/554 142 §).

#### 3.2.4 Osuuden siirtäminen, tilaksi muodostaminen ja kiinteistöön liittäminen

Kiinteistöstä luovutettu yhteisalueosuus siirretään ensisijaisesti luovutuksensaajan omistamaan kiinteistöön. Osuus muodostetaan tilaksi vain, mikäli siirtäminen ei ole mahdollista. Osuus voidaan myös kiinteistönomistajan hakemuksesta siirtää toiseen hänen omistamaansa tilaan. Toimenpiteissä sovelletaan lohkomistoi- mitusta koskevia säädöksiä, ja ne voidaan tehdä myös kiinteistörekisterinpitäjän päätöksinä. (KML 12.4.1995/554 131 §.)

Siirrettäessä yhteisalueosuutta erikseen omistajan toiseen kiinteistöön siirrosta on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle. Tila, johon osuus siirretään, määrätään kantatilaksi. (Maanmittauslaitos 2015a, 8–9.) Koska osuutta ei tällaisessa tapauksessa luovuteta, ei sille myöskään anneta määräalatumusta (Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970 8.1 §).

#### 3.2.5 Alueen liittäminen yhteiseen ja yhteisten alueiden yhdistäminen

Osakaskunnan omistama määräala voidaan liittää tai kiinteistö yhdistää osakaskunnalle kuuluvaan yhteiseen alueeseen. Kiinteistöön kuuluva alue voidaan liittää yhteisalueeseen kiinteistön omistajan ja osakaskunnan väliseen sopimukseen perustuen, jolloin kiinteistölle annetaan aluetta vastaava osuus yhteiseen alueeseen. Yhteisalueiden osakaskunnat voivat sopia keskenään hallinnoimiensa alueiden yhdistämisestä uudeksi yhteiseksi alueeksi. (Rummukainen 2013, 21.)

Yhteisten alueiden yhdistämistoimituksessa sekä alueen liittämässä yhteiseen alueeseen alueet arvioidaan, ja kunkin kiinteistön osuus muodostetaan vastaamaan arvoltaan kiinteistöön kuuluneen alueen tai kiinteistölle aikaisemmin kuuluneen osuuden arvoa. Lisäksi muodostettavan yhteisen alueen on oltava tarkoituksenmukainen alueen hoidon ja käytön kannalta. Alueen liittäminen tai yhteisten alueiden yhdistäminen ei saa aiheuttaa epätarkoituksenmukaista kiinteistöjohtamista tai vaarantaa kiinteistöjärjestelmän selvyttä. Määräalan yhteisalueeseen liittämisen ja kiinteistön yhteiseen alueeseen yhdistämisen edellytyksenä on, ettei niihin kohdistu kiinnityksiä, panttioikeuksia tai kirjattuja eläkeoikeuksia, tai että määräala tai kiinteistö vapautetaan vastaamasta kiinnityksistä. (KML 12.4.1995/554 134 §.)

### 3.2.6 Tieoikeuden järjestäminen

Kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten tärkeä kulkuyhteys voidaan järjestää toisen kiinteistön kautta tieoikeutena, joka annetaan yksityisistä teistä annetun lain mukaisessa tietoimituksessa. Toimituksessa määrätään tietarkoitukseen käytettävä alue. (YksTL 15.6.1962/358 8 §.) YksTL:n mukaan tieoikeus ennestään olevaan tiehen voidaan antaa joko tietoimituksessa, kunnan tielautakunnan päätöksellä tai tiekunnan päätöksellä, mikäli tiekunta on muodostettu. Edellytyksenä tälle on, ettei oikeudesta saa aiheutua huomattavaa haittaa tien sijaintikiinteistölle eikä toiselle tiehen oikeutetulle. (YksTL 15.6.1962/358 9 §.)

Oikeus tien käyttämiseen voi perustua myös asianosaisten väliseen sopimukseen. Mikäli tien käytöstä on tehty YksTL:n voimassaollessa sopimus, se sitoo vain sen tehneitä ja hyväksyneitä sekä heidän perillisiänsä. Sopimukseen perustuvaan tieoikeuteen sovelletaan tieoikeuksien lakkaamista koskevia YksTL:n säännöksiä, joiden mukaan muun muassa voidaan lakkauttaa oikeus tien käyttöön, mikäli olosuhteet ovat muuttuneet niin, että edellytyksiä oikeuden perustamiseen ei olisi enää olemassa. (YksTL 15.6.1962/358 21 §, 84–87 §.)

### 3.2.7 Kiinteistötoimituksista aiheutuvat kustannukset

Kiinteistötoimitusmaksun perusteista sekä maksun määrästä säädetään kiinteistötoimitusmaksusta annetussa laissa sekä MMM:n asetuksessa. Nykyisen asetuksen hinnat ovat voimassa 31.12.2017 saakka. Yhteisen alueen lunastaminen, yhteisalueosuuden siirtäminen kiinteistöön tai muodostaminen tilaksi sekä yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön ovat kiinteähintaisia toimituksia, ja niiden toimitusmaksuun sisältyvät mahdolliset toimituksen suorittamiseksi välttämättömät rajankäynnit, toimituskustannuksia koskevien korvausten määräämis- ja tilitehtävät sekä apuhenkilö-, rajamerkki- ja koustilakustannukset. Yhteisen alueen lunastuksen maksutaulukko on esitetty liitteessä yksi. (Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta vuosina 2016 ja 2017 4 §, 7 §, 9 §, 15 §.)

Muut yhteisalueita koskevat kiinteistötoimitukset ja muun muassa yksityistietoimitukset ovat aikaveloitteisia, ja niistä määrättävä kiinteistötoimitusmaksu määräytyy käytettävän työajan perusteella. Lisäksi muun toimituksen yhteydessä suoritettavista toimituksista ja toimenpiteistä, kuten muista rasitetoimenpiteistä, osakasselvityksistä, alueen erottamisesta yhteiseksi sekä yhteisen alueen muodostamisesta tai alueen liittamisestä yhteiseen alueeseen peritään tuntihinnan mukainen veloitus. Tuntihinta on 90 euroa. Lisäksi Maanmittauslaitoksen henkilöstöön kuuluvan mittamiehen toimimisesta apuhenkilönä veloitetaan 33 euroa tunnilta. (Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta vuosina 2016 ja 2017 13 §.)

Yhteisalueosuuden kiinteistöön siirtämisen tai tilaksi muodostamisen maksu on 185 euroa yhdestä kiinteistöstä suoritettavaa siirtoa tai muodostamista ja 60 euroa jokaisesta muusta kiinteistöstä suoritettavaa siirtoa tai muodostamista kohti, kun toimenpiteen yhteydessä ei tehdä kiinnityksestä tai kirjatusta eläkeoikeudesta vapauttamista. Jos on tehtävä kiinnityksestä tai kirjatusta eläkeoikeudesta vapauttamisia, maksu on 360 euroa yhdestä kiinteistöstä ja 60 euroa jokaisesta muusta kiinteistöstä tehtävää siirtoa tai tilaksi muodostamista kohti. Yhteisalueosuuden kiinteistöön liittämisen hinta on 185 euroa yhden yhteisen alueen liittamisestä ja 60 jokaisesta seuraavasta liitettävästä kiinteistöstä. (Maa- ja

metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta vuosina 2016 ja 2017 7 §, 9 §.)

Toimituksen yhteydessä tehtävistä kiinnityksistä vapauttamisista veloitetaan 42 euroa kirjallista ja 33 euroa sähköistä panttikirjaa kohti. Kirjatusta eläkeoikeudesta vapauttamisesta peritään 55 euroa kirjattua eläkeoikeutta kohti. (Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta vuosina 2016 ja 2017 10 §.)

Kiinteähintaisten toimitusten maksut määräytyvät loppukokouksen ajankohtana voimassaolevan hinnaston mukaisesti, ja ne ovat samat sekä erikseen että muun toimituksen yhteydessä. (Maanmittauslaitos 2016f.) Toimituskustannukset jaetaan yleensä asianosaisten saaman hyödyn perusteella (KML 12.4.1995/554 209.1 §). Yhteisen alueen lunastustoimituksesta toimitusmaksu peritään lunastuksen hakijalta (Maanmittauslaitos 2016g). Tietoimituksen kustannukset kuuluvat toimituksen hakijan maksettavaksi, tai mikäli toimitus koskee useita tieosakkaita, kustannukset voidaan määrätä osakkaiden suoritettavaksi yksiköiden mukaan, tai muun kohtuullisen harkinnan mukaisesti. Jo perustettua tiekuntaa koskevan toimituksen tieosakkaiden suoritettavaksi tuleva osuus kustannuksista voidaan periä tiekunnalta. (YksTL 15.6.1962/358 47 §.)

## 4 SONKAJÄRVEN YHTEISET MAA-ALUEET

### 4.1 Tutkimuksen toteutus

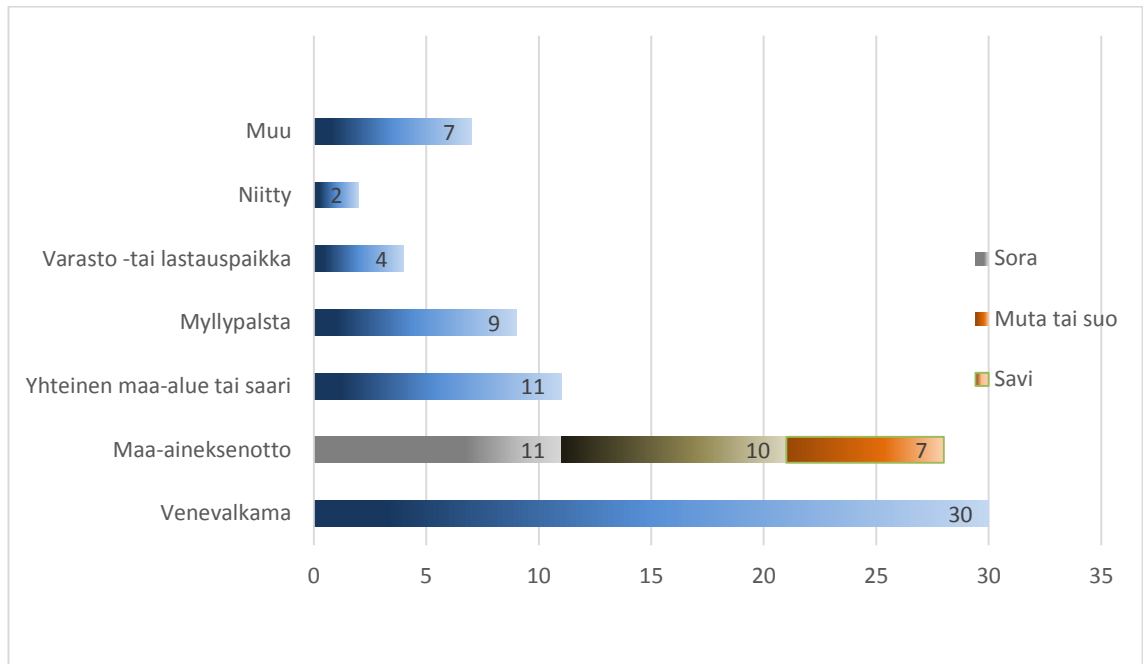
Selvitystä varten hankittiin Maanmittauslaitokselta kiinteistörekisterin tiedot Sonkajärvellä sijaitsevista yhteisistä maa-alueista. Alueet luokiteltiin niille kiinteistörekisteriin merkityn nimen mukaisesti käyttötarkoituksittain siltä osin kuin niiden alkuperäinen käyttötarkoitus oli nimen perusteella pääteltävissä. Yhteisten alueiden käyttöä ei ole sidottu vain siihen tarkoitukseen, jota varten ne on perustettu, mutta tämän tutkimuksen kannalta käyttötarkoitus antaa viitteellistä suuntaa alueiden ominaisuuksista. Arkistotutkimuksia tai muita selvityksiä yhteisalueiden muodostumisesta ja alkuperäisen käyttötarkoituksen selvittämiseksi ei tässä työssä tehty. Alueiden maankäyttölajeja, sijaintia, mahdollisia rakennuksia ja pinta-alaa tutkittiin Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkuna-palvelussa ilmakuvilta ja kartoilta. Paikkatietoikkunassa on hakutoiminto, jolla karttakohteita voi etsiä kiinteistötunnuksen, nimen tai osoitteen perusteella.

Pinta-alat mitattiin Paikkatietoikkunan mittaustyökalulla, joten pinta-alat eivät ole kiinteistörekisteriin merkittyjä tarkkoja pinta-aloja. Näin saatu pinta-ala on kuitenkin suuntaa-antava ja tämän opinnäytetyön kannalta riittävä selvitys alueiden koosta. Paikkatietoikkunan ilmakuva-aineisto on Maanmittauslaitoksen tuottamaa, koko maan kattavaa ortokuva-aineistoa, jonka yleisin maastoresoluutio on 0,5 metriä. Ilmakuvilta tutkittiin alueiden puustoisuutta, tieyhteyksiä, sijaintia ja naapurikiinteistöjen olosuhteita sekä venevalkamien tapauksessa myös mahdollista vesijättöä. Lisäksi tutkittiin kolmen yhteisalueen kiinteistörekisteriotteita ja tehtiin maastokatselmukset, sekä haastateltiin Petäyksen maamiesseuran ja Harva-Petäys kyläyhdistyksen edustajaa Asko Huttusta.

#### 4.1.1 Sonkajärven yhteisalueiden ominaisuudet

Sonkajärvellä on 92 kiinteistörekisteriin merkittyä yhteistä maa-aluetta. Suurin osa alueista on erilaisia maa-ainestenottoalueita, kuten soran, mudan tai turpeenottoaikoja. Kymmenen aluetta on nimetty niin, että nimestä ei voi päätellä

käyttötarkoitusta. Tällaisille alueille on annettu kiinteistörekisteriin merkityksi nimeksi esimerkiksi yhteinen maa-alue, yhteinen palsta tai yhteinen saari. Lisäksi alueiden nimissä on kaksi niittyä, karjanjuottopaikka, kalastuspaikka, lähdepalsta, sotilasmaapalsta sekä pesupaikka. Yksi alue on yhdistetty venevalkama ja mudanottopaikka. (Maanmittauslaitos 2015c.) Kuviossa kaksi on esitetty Sonkajärven yhteiset maa-alueet niille annetun nimen mukaisesti eriteltynä.



Kuvio 2. Sonkajärven yhteisten maa-alueiden määrät alueen kiinteistörekisteriin merkityn nimen perusteella päätellyn käyttötarkoituksen mukaisesti

Sonkajärven yhteisten maa-alueiden keskipinta-ala on noin 0,32 hehtaaria. Suurin alueista on noin 2,8 hehtaarin kokoinen soranottoalue. Pienin alue on nykyisin peltokäytössä oleva venevalkama ja sen pinta-ala on noin 0,005 hehtaaria. Pinta-alan keskihajonta on 0,46. Vain kaksi alueista on pinta-alaltaan yli kaksi hehtaaria. Neljän pinta-ala on yhdestä kahteen hehtaaria. Noin puolen hehtaarin kokoisia on kymmenen. Loput ovat pieniä. Yksi yhteisalue koostuu seitsemästä palstasta, joiden koko on 0,01–0,5 hehtaaria. Kaikki yli hehtaarin kokoiset alueet ovat maa-ainestenottoalueita, pääosin soranottoalueita. Noin puolen hehtaarin kokoiset alueet ovat lastaus- tai varastointipaikkoja. Venevalkamat ovat pääosin kooltaan noin 0,01 hehtaaria.

Tutkimuksessa selvisi, että 18 yhteistä maa-aluetta on otettu peltokäyttöön. Lisäksi löytyi joitakin peltokäyttöön helposti muokattavissa olevia alueita, jotka sijaitsevat ennestään viljeltävän peltopalstan vieressä. Maa-aineksenottoapaikat ovat yhtä lukuun ottamatta puustoisia, ja ilmakuviin ja karttojen perusteella niistä ei ole otettu ainakaan huomattavia määriä maa-ainesta. Venevalkama-alueet ovat usein vesoittuneita, ja vain harvalle venevalkamalle johtaa tieyhteys. Kuusi venevalkamaa on jäänyt joko vesistön kuivattamisen tai vedenpinnan laskun vuoksi kauas vesirajasta, ettei niitä voi enää katsoa rannalla sijaitseviksi. Kasvillisuudeltaan nämä alueet vaikuttavat ilmakuviin perusteella olevan lähinnä pajukkoa. Runsasta puustoa löytyi myös muilta kuin maa-aineksenottoalueilta.

Yksi sorapaikoista sijaitsee keskellä laajempaa soranottoaluetta, jossa sijaitsee nykyään kunnan ylläpitämä hiihtostadion. Kaksi venevalkamaa on otettu uimarantakäyttöön ja molemmille on tieyhteys. Toinen sijaitsee taajama-alueella ja on rakentamaton. Toinen sijaitsee haja-asutusalueen asutuskeskittymän läheisyydessä, ja alueelle on kyläyhdistyksen toimesta rakennettu katettu nuotiopaikka, pukukoppi sekä käymälä (Huttunen 2016). Sonkajärven keskustaajamassa sijaitsee viisi yhteisaluetta, joista yksi mutapalsta on puistometsän ympäröimä, ja neljä muuta palstaa ovat ruohottuneen lammen soistunutta rantaa. Mutapalstalla metsä vaikuttaa parempikasvuiselta, soisella ranta-alueella puusto on vähäisempää.

Viisi Sonkajärven Rutakon (413) kylässä sijaitsevaa yhteistä maa-aluetta kuuluu vireillä olevan Haukilammen kuivion tilusjärjestelyn kohdekiinteistöihin. Jakosuunnitelmapakartan version 4.0 mukaan yhteisalueiden on määrä lakata tilusjärjestelytoimituksessa ja niiden alueet liittää muodostettaviin kiinteistöihin. (Maanmittauslaitos 2016a.)

#### 4.1.2 Maastokatselmuksien ja kiinteistörekisteriotteet

Maastokatselmuksessa tarkasteltiin Sonkajärvellä yhtä venevalkama-alueen palstaa, yhtä lastaus- ja varastopaikkaa sekä yhtä maa-ainestenottoapaikkaa. Lisäksi tutkittiin näiden yhteisalueiden kiinteistörekisteriotteita. Kaikkien kolmen yh-

teisalueen osakaskunnat ovat järjestäytymättömiä. Venevalkama-alueella sijaitsee yksi rakennus, joka on huonokuntoinen kalastusvälineiden säilytykseen tarkoitettu vaja (Kuvio 3). Puusto on luonnontilaista ja rannassa kasvaa vesakkoa. Alueelle ei ole tietä, mutta lähimmälle maantielle on matkaa noin 150 metriä ja alueen kohdalla on olemassa oleva peltoliittymä. Tien ja venevalkaman välinen alue on peltoa. Autojen pysäköintiin ei ole alueella mahdollisuutta. Alueeseen ei kohdistu rasitteita.



Kuvio 3. Venevalkama-alueella sijaitseva nuottakota

Lastaus- ja varastopaikka sijaitsee järven rannalla. Alueella on jo ilmakuvasa (Kuvio 4) nähtävissä puustoa sekä rakennuksia. Lisäksi alueen keskellä on hiekkakenttä. Rakennuksia ovat lahtivaja, grillikota sekä puuvarasto. Asko Huttusen (2016) mukaan grillikota rakennettiin vuonna 2004 maamiesseuran, kyläyhdistyksen ja hirviseurueen yhteisinvestointina sekä talkootyönä. Puustoa kasvaa vajaan puolen hehtaarin alalla. Alueen halki kulkee sähkölinja, jonka johtoukean leveys on noin kuusi metriä. Alueelle on olemassa tieyhteys. Rekisteriyksikön kiinteistörekisteriotteelle ei ole merkitty rasitteita.





Kuvio 4. Ilmakuva puutavaran lastaus- ja varastopaikaksi muodostetusta yhteisalueesta 762-411-878-2 (Maanmittauslaitos 2016 © Maanmittauslaitos lupa nro 051/MML/16. Kiinteistörajat © Kunnat ja Maanmittauslaitos lupanro 051/MML/16)

Maa-ainestenottoalue on puustoinen, pääasiassa alueella kasvaa leppää ja koivua, jonkin verran myös kuusia ja mäntyjä. Tie kulkee halki alueen, ja sen kiinteistörekisteriotteelle on merkitty tieoikeus, jossa ovat oikeutettuna tiekunnan osakkaat. Alueelta on otettu maa-ainesta hiljattain, mutta sinne on myös tuotu maa-ainesta, joka on pääasiassa kiveä. Silmämääräisesti arvioituna maa-ainesta on alueelta otettavissa kotitarvekäyttöön jatkossakin.

#### 4.2 Osakkaiden haastattelut

Haastateltaviksi valittiin viisi sonkajärveläistä pitkään kiinteistöjä omistanutta henkilöä. Valinnat perustuivat tietoon siitä, että kyseiset henkilöt ovat osakkaina yhteisalueiden osakaskunnissa, ja että heillä on ainakin jonkinlaista tietoa yhteisalueista. Tarkoituksena oli selvittää yhteisalueiden käyttöä laadullisen tutkimuksen menetelmin, eikä tehdä määrällistä selvitystä yhteisalueiden osakkuuksista. Erityisesti pyrittiin saamaan selville osakkaiden näkemyksiä yhteisalueosuuden merkityksestä osana kiinteistöä, sekä millaista hyötyä he haluaisivat tai näkisivät mahdollisena saada yhteisalueen osakkuudesta. Lähtöolettamuksena oli, että

henkilöt ovat tietoisia yhteisalueosuudesta, ja että heillä on tietoa siitä, mihin alueita on käytetty aikaisemmin. Yhteisalueiden nykyisen käytön osalta oletuksena oli, että käyttö on muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta vähäistä. Osakaskunnat eivät olleet järjestäytyneitä.

Vastaajista kaikki ovat omistaneet kiinteistön, jolla on osuus yhteiseen maa-alueeseen tai -alueisiin, yli 30 vuotta ja ovat iältään yli 50-vuotiaita. Yhtä vastaajaa lukuun ottamatta kaikki olivat olleet tietoisia yhteisalueosuudesta koko tai lähes koko omistusaikansa. Osa vastaajista oli osallistunut kuluneiden kahden vuoden aikana joko yhteisalueen osakasluettelon vahvistamistoimitukseen tai yhteisalueosuuden lunastustoimitukseen. Haastatteluissa haluttiin selvittää miten kauan osakkaat ovat omistaneet kiinteistön, johon kuuluu yhteisalueosuus, sekä miten kauan he ovat olleet tietoisia yhteisalueosuudesta ja sen tuomista oikeuksista. Lisäksi haluttiin selvittää, miten osakkaat ovat tähän mennessä kokeneet hyötyvänsä yhteisalueosuudesta, ja miten he haluaisivat hyötyä siitä jatkossa. Haastattelujen pohjana käytettiin etukäteen laadittua kysymysrunkoa (liite 2).

Yksi vastaaja oli tullut tietoiseksi yhteisalueosuudesta saatuaan kutsun yhteisalueen osakasluettelon vahvistamistoimitukseen. Neljä vastaajista oli tietoisia yhteisen maa-alueen aikaisemmasta käytöstä. Alueita on aikaisemmin käytetty hevosten uittopaikkana sekä varasto- ja laanipaikkana, kun puita on uitettu vesistöjä pitkin. Lisäksi yhden vastaajan mukaan yhteisalue on ollut venevalkamana tai veneiden ja kalastustarvikkeiden säilytyspaikkana eli nuottakotana. Varsinaisten käyttötarkoitusten lisäksi alueita oli käytetty kylän yhteiseen harrastus- ja virkistystoimintaan.

#### 4.2.1 Osakkaiden hyötyminen yhteisalueesta

Yhteisalueilla on sijainnut tai sijaitsee lentopallokenttä, hirviseurueen lahtivaja ja nuotiopaikka sekä kyläyhdistyksen ja Maa- ja kotitalousseuran yhteishankkeena rakennettu grillikota (Kuvio 5), joka toimii yleisenä kokoontumispaikkana. Lisäksi yksi alue toimii uimarantana ja toinen romunkeräyspaikkana silloin, kun kunnan alueella on järjestetty romunkeräyksiä. Yksi vastaaja mainitsi, että venevalkama-

alue vesoittuu, kun kukaan ei huolehdi alueesta. Lisäksi kyseiselle alueelle ei ole kulkuyhteyttä eikä tieoikeutta.



Kuvio 5. Yhteisalueelle on rakennettu grillikota sekä metsästysseuran lahtivaja

Kolme vastaajaa koki, että heidän omistusaikanaan saamansa hyöty yhteisalueen osakkuudesta on ollut vähäistä tai sitä ei ole ollut ollenkaan. Yksi vastaaja ilmaisi hyötyvänsä mahdollisuudesta käyttää venevalkamana. Yksi vastaajista koki saaneensa hyötyä mahdollisuudesta harrastuksiin ja koki alueen käyttömahdollisuuksien parantaneen henkistä hyvinvointiaan. Haastatteluissa kävi ilmi, että vastaajat näkivät hyötyvänsä alueesta tulevaisuudessakin. Yksi vastaaja koki, että alueesta saatava hyöty ei kohdistu osakaskiinteistöille, mutta alueen hyötykäyttö kanavoituu kylätoimikuntien kautta kaikille alueen asukkaille virkistys- ja hyötykäyttönä.

#### 4.2.2 Osakkaiden näkemyksiä yhteisalueiden käytön tulevaisuudesta

Myös käyttö kalastuksen tarpeisiin nähtiin tulevaisuudessa varteenotettavana hyötynä, ja tämä nähtiin tärkeäksi myös tulevien sukupolvien kannalta. Lisäksi

yhteisalueosuus takaa mahdollisuuden päästä järvelle veneilemään, jos omaa rantaa ei ole. Yksi katsoi hyötyvänsä siitä, että yhteisalue sijaitsee Talvivaaran päästöistä vapaalla alueella. Eräs haastateltu koki hyötynä, että vaikka alue on osakastilojen omistama, se tarjoaa myös kylän muille asukkaille mahdollisuuden käyttää aluetta. Yksi vastaajista toivoi hyötyvänsä alueesta jatkossa käyttämällä aluetta vesilintujen metsästyksen.

Yhden vastaajan mielestä yhteisalueosuuden pitäisi olla kiinteistön arvoa nostava tekijä. Muun taloudellisen hyödyn tavoittelun hän näki kuitenkin hankalaksi. Kaksi vastaajista näki hyödyn osakaskiinteistölle olevan vähäistä, mutta näki yhteisen hyödyn arvokkaana, kun alue on kyläläisten vapaassa käytössä. Ongelmalliseksi koettiin, että kaikille yhteisalueille ei ole tieyhteyttä, mikä hankaloittaa alueiden käyttöä. Yksi vastaajista mainitsi naapurikiinteistön omistajan hakeneen yhteisalueen lunastustoimitusta. Toimitus oli jätetty sikseen, koska lunastusta hakenut naapurikiinteistön omistaja ei ole suostunut tilusvaihtoon, eivätkä osakkaat ole olleet halukkaita luopumaan osuuksistaan. Vähäisestä käytöstä ja joidenkin alueiden huonosta hoidosta ja hankalasta hyödynnettävyydestä huolimatta yhteisalueosuus koettiin kuitenkin tarpeelliseksi, ja se haluttiin säilyttää tulevaisuudessa.

#### 4.3 Yhteisalueiden käyttömahdollisuudet ja kehittämisen edellytykset

Edellä luvuissa 4.1 ja 4.2 esitetyt tulokset osoittavat, että yhteisten maa-alueiden käyttöä on mahdollista tehostaa erilaisilla toimenpiteillä. Osakkaiden on hankala hyödyntää joitakin alueita niiden sijainnin ja pienen koon vuoksi. Toisaalta osa alueista palvelee edelleen osakaskiinteistöjä, mutta toiminta alueiden kunnossapidämiseksi ei ole järjestelmällistä, ja esimerkiksi puuttuvat kulkuyhteydet hankaloittavat alueiden käyttöä.

Tässä esitetyt toimenpiteet jakautuvat käyttöön yhteisalueen osakaskunnan hallinnassa sekä koko yhteisalueen siirtymiseen osaksi isompaa yksikköä. Tämä voi tapahtua kaupan, vuokraamisen tai esimerkiksi yhteisalueen lunastamisen tai tilusvaihdon kautta. Lisäksi yhteisalueosuuksia voidaan luovuttaa erillisinä ja niiden siirtymisestä voidaan sopia kiinteistön luovutuskirjassa.

#### 4.3.1 Kulkuyhteyden järjestäminen

Yhteisalueen paremman hyödyntämisen mahdollistamiseksi voi olla tarpeellista järjestää sinne tieoikeus. Yhteisalueen osakas voi halutessaan hakea tietoimitusta kulkuyhteytensä järjestämiseksi. Tieoikeutta ei voida myöntää yhteisen alueen osakaskunnalle. Tietoimituksen kustannukset määräytyvät siihen käytetyn työajan perusteella ja jakaantuvat saadun hyödyn perusteella. Toimitus on aika-veloitteinen, joten toimituksen laajuus vaikuttaa sen hintaan merkittävästi. Toisaalta hyödyn jakaantuminen useammalle jakaa myös kustannuksia, mikäli samassa toimituksessa järjestetään useiden osakaskiinteistöjen tieoikeuksia samanaikaisesti. Ilman tieoikeutta yhteisalueelle voi kulkea jokamiehenoikeuksien nojalla. Esimerkiksi maastokatselmuksessa tutkitun venevalkaman sijainti viljelyksessä olevan pellon vieressä hankaloittaa alueelle kulkemista kesäisin, koska jokamiehenoikeudet eivät salli liikkumista viljellyillä pelloilla.

Myös ajoneuvojen pysäköintipaikan puuttuminen hankaloittaa alueen käyttöä. KML mahdollistaa rasiitteen perustamisen ajoneuvojen pitämistä varten. Edellytyksenä ajoneuvojen pitämiseen oikeuttavan rasiitteen perustamiselle on rasiitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajien välinen sopimus. Rasiitetun kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus oikeutetun maksamaan korvaukseen aiheutuneesta haitasta ja vahingosta. Rasiitetoimituksen kustannukset maksaa hakija, mutta mikäli toimituksesta koituu hyötyä muille, heidän on osallistuttava kustannuksiin. (KML 12.4.1995/554 154.1 §, 156 §, 162 §, 167 §.)

#### 4.3.2 Maa-aineksenotto yhteisalueelta

Maa-aineksenottokäyttöön tarkoitettuja alueita on Sonkajärven yhteisalueista toiseksi eniten. Alueet ovat puustoisia, joten niiltä ei ole otettu maa-ainesta pitkään aikaan, mahdollisesti ei merkittäviä määriä koskaan. Tavanomaista kotitarvekäyttöä tai maa- tai metsätaloutta varten tapahtuvaan maa-aineksenottoon ei tarvita maa-ainelain mukaan lupaa. Yhteisalueella tapahtuvaa maa-aineksenottoa säädellään muuta kotitarpeeseen tapahtuvaa tiukemmin. (Maa-ainelaki 24.7.1981/555 3-4 §.)

Tällöin ei saa aiheuttaa kauniin maisemakuvan tai luonnon merkittävät kauneusarvojen turmelemista, erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajamittaisia luonnonolosuhteiden muutoksia. Pohjavesialueella saatetaan vaatia vesilain mukainen lupa. Lisäksi on huomioitava, ettei maa-ainesta oteta ilman erityistä syytä meren tai vesistön rantavyöhykkeeltä, jollei alue ole asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu maa-aineksenottokäyttöön. (Maa-ainelaki 24.7.1981/555 3-4 §.)

#### 4.3.3 Yhteisalueen käyttö metsätalousmaana

Tutkitut metsämaan keskellä sijaitsevat maa-aineksenottoalueet ovat puustoisia ja erityisesti soranottoalueiksi tarkoitettut yhteisalueet ovat hyvin metsänkasvatukseen sopivia. Pienten alueiden osalta metsätalouksikäytössä ongelmaksi muodostuu kuitenkin vähäinen kannattavuus. Mikäli yhteisalueen osakaskunnalla ei ole motivaatiota huolehtia alueesta ja esimerkiksi puunkorjuusta, tällaisia alueita saattaisi olla tehokkaampaa hyödyntää osana suurempaa kokonaisuutta.

Tämä mahdollistuisi esimerkiksi siten, että yhteisalueeseen rajoittuvan kiinteistön omistaja lunastaisi alueen. Lunastuksen edellytysten, eli esimerkiksi alueiden tarkoituksenmukaisesti käytettävyyden vain siihen rajoittuvan kiinteistön yhteydessä, tulisi kuitenkin täyttyä, jotta lunastus voidaan suorittaa. Lisäksi KML:n mukaan tilussijoituksen epätarkoituksenmukaisuus on ensisijaisesti korjattava tilusvaihdolla. Mikäli edellytykset eivät täyty tai niiden täytyminen on epävarmaa, ja osakaskunta päättää asiasta, yhteisalue voidaan myydä. Alueiden metsätalouksikäyttöön sopivuutta arvioitaessa on huomioitava kasvupaikan soveltuvuus.

Metsätalousmaa luokitellaan metsä-, jouto- ja kitumaahan sekä muuhun metsätalousmaahan, johon kuuluvat esimerkiksi metsäautotiet, varastoalueet sekä sorakuopat. Metsämaalla puuston keskimääräinen vuotuinen kasvu on vähintään yksi kuutiometri hehtaarilla, mikäli noudatetaan suositeltua vuotuista kiertoaikaa. Kitumaaksi luokitellaan alle yksi, mutta vähintään 0,1 kuutiometriä hehtaarilla tuottava maa ja joutomaaksi alle 0,1 kuutiometriä hehtaarilla tuottava maa. Kitumaata ovat karut suot sekä erittäin kiviset ja kallioiset maat. Joutomaata ovat

esimerkiksi kalliot, avosuot ja hietikot. (Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio 2014, 4.)

#### 4.3.4 Peltokäyttöön soveltuvat yhteisalueet

Peltojen vieressä sijaitsevat alueet olisi mahdollista hyödyntää peltomaana. Ilmakuva tutkimalla havaittiin, että iso osa tällaisista yhteismaista oli otettu tai olisi helposti otettavissa maatalousmaaksi. Yhteisaluelain mukaista yhteisen alueen käyttöä koko alueen peltoviljely ei luultavasti vastaa, koska se ei jätä muille osakkeille mahdollisuutta käyttää aluetta vastaavalla tavalla.

Tässä työssä ei selvitetty, kuka alueita viljelee eikä esimerkiksi mahdollisia vuokrasopimuksia yhteisalueiden osakaskuntien ja yhteisten maa-alueiden palstoja viljelevien välillä. Mikäli osakaskunta haluaisi säilyttää omistusoikeutensa alueeseen, alue voitaisiin vuokrata peltokäyttöön. Alueen vuokraamisesta on mahdollista päättää osakaskunnan kokouksessa tai muuten, mikäli kaikki osakkaat ovat päätöksestä yksimielisiä.

#### 4.3.5 Yhteisalueen lakkaaminen lunastus- tai uusjakotoimituksessa

Joidenkin yhteisalueiden osalta edellytykset KML 61 §:n nojalla tapahtuvalle lunastukselle saattavat täytyä. Lunastus voi tapahtua joko yhteiseen alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajan tai yhteisalueen osakkaiden vaatimuksesta. Tutkituista yhteisalueista lähinnä pienet, kauas vesirajasta jääneet venevalkamat saattaisivat olla tällaisia. Alueet ovat kuitenkin arvoltaan vähäisiä, joten hakijan maksettavaksi kuuluvat lunastustoimituksen kustannukset saattavat olla kynnyksymys lunastuksen hakemiselle sekä osakkaiden että alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajan näkökulmasta.

Selvityksen aikana kävi ilmi, että yhteisalue voi lakata osana uusjakotoimitusta. Uusjaon pyrkimyksenä on kaikkien jakoalueeseen kuuluvien alueiden tarkoituksenmukainen käyttö. Jako-osakkaalla vähäinen alue voidaan täyttää

korvausta vastaan lunastaa ja antaa muille osakkaille, mikäli siitä ei uusjaoissaan voida muodostaa tarkoituksenmukaisella tavalla käytettävää yksikköä. (KML 12.4.1995/554 79 §.)

#### 4.3.6 Yhteisalue osakaskunnan hallinnassa

Selvitys nosti esille joitakin vaihtoehtoisia tapoja hyödyntää yhteisaluetta osakaskunnan hallussa. Esimerkkeinä tarkastellut osakaskunnat harjoittivat esimerkiksi mökkien ja venepaikkojen vuokrausta sekä polttopuiden myyntiä. Rakentaminen yhteisalueelle vaatii yhteisalueen osakaskunnan päätöksentekoa asiasta, koska rakennuksen tai pysyvän rakennelman sijoittaminen alueelle estää muilta osakkailta alueen vastaavan käytön ainakin sijaintialueellaan. Monet yhteisalueet ovat pinta-alaltaan pieniä, mutta yhteistä maa-alueita on mahdollista laajentaa liittämällä siihen alueita. Alueen liittäminen yhteiseen alueeseen on aikaveloitteinen toimitus.

Tuloverolain mukaan yhteisaluetta pidetään verotuksessa yhteisetuutena, jota verotetaan erillisenä verovelvollisena, ja osakkaan saamaa osuutta yhteisetuuden tulosta ei pidetä veronalaisena tulona (Tuloverolaki 30.12.1992/1535 5 §, 18 §). Yhteisalueisiin kuuluva rakennusmaa rinnastetaan kiinteistöverolain 2 §:ssä kiinteistöön, ja se on siten kiinteistöveron alaista. Kiinteistöverolain 13a §:ssä säädetään, että kunnanvaltuusto voi halutessaan määrätä yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja sen maapohjan kiinteistöveroprosentin alhaisemmaksi kuin kiinteistöverolain 11 §:n mukainen alaraja, alimmillaan prosentti voi olla 0,00 (Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654 11 §, 13 a §). Yhteisön yleishyödyllisyydestä säädetään tuloverolain 22 §:ssä. Vuonna 2016 Sonkajärven kunnan yleishyödyllisille yhteisöille määräämä kiinteistöveroprosentti on 0,00 (Verohallinto 2016b).

Venevalkamien voitaisiin hyödyntää vuokraamalla venepaikkoja myös osakaskunnan ulkopuolisille järjestäytyneenä osakaskuntana. Yhteisalueet voisivat soveltua myös virkistystoiminnan järjestämiseen, ja tässä käyttötarkoituksessa yhteistyö esimerkiksi erilaisten yhdistysten kanssa voisi olla hyvä toimintamalli. Haastattelut osoittivat, että yhteisalueiden käyttö on vähäistä ja niiden ylläpidosta



ei ole osakaskunnassa päätetty. Halutessaan osakkaat voisivat päättää alueen kehittämistoimista, ja tämän päätöksenteon tueksi saattaisi olla järkevää laatia mahdollisten parannusten kululaskelma, jonka perusteella voitaisiin päättää alueen tulevaisuudesta.

#### 4.4 Johtopäätökset

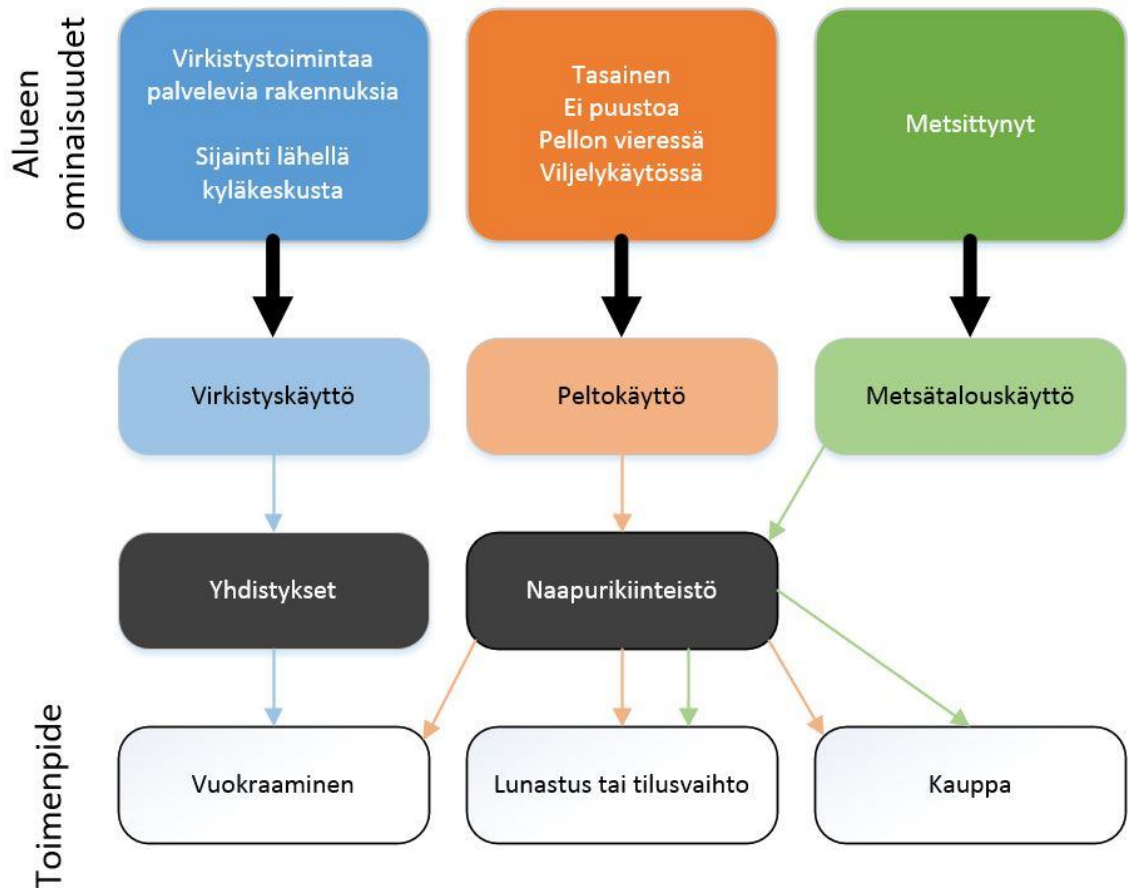
Yhteisalueita on mahdollista hyödyntää monin tavoin myös ilman erityisiä toimenpiteitä sekä niiden alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisesti että tästä poikkeavalla tavalla, kun huomioidaan yhteisalueen säädökset sekä mahdolliset osakaskunnan päätökset ja säännöt. Kaikista osakaskunnan asioista voidaan päättää kutsumalla koolle osakaskunnan kokous. Lisäksi päätöksiä voidaan tehdä myös muuten, jos kaikki osakkaat ovat yksimielisiä. Tehokaskaan alueiden hyödyntäminen ei edellytä välttämättä osakaskunnan järjestäytymistä.

Mikäli toimintaa on enemmän ja halutaan ryhtyä toimenpiteisiin alueen kehittämiseksi, järjestäytyminen voi helpottaa esimerkiksi lupien hakemista. Kuitenkin yhteisaluetta koskevan lupahakemuksen voi laittaa vireille myös yksittäinen osakas. Järjestäytyminen helpottaa alueen käytön valvontaa ja säätelemistä. Ilman kokousta tehtävissä päätöksissä kaikkien osakkaiden on oltava yksimielisiä, mistä voi aiheutua hankaluuksia jo siksi, etteivät kaikki osakkaat ole tavoitettavissa. Kuitenkin osakaskunta on olemassa suoraan lain nojalla, joten sinänsä sen toiminnan käynnistämiseksi ei tarvita erityisiä toimenpiteitä.

##### 4.4.1 Yhteisalueen ominaisuuksien vaikutus hyödyntämiseen

Joissakin tapauksissa alue on ominaisuuksiensa vuoksi hankalasti osakkaiden ja osakaskunnan hyödynnettävissä. Tulosten perusteella tehokkaimmin muiden kuin osakkaiden hallinnassa tai omistuksessa hyödynnettävät Sonkajärven yhteiset maa-alueet voidaan jaotella kolmeen pääryhmään niiden hyödynnettävyyden perusteella (Kuvio 6). Alueen ominaisuudet määrittelevät kannattavimman käyttötarkoituksen kunkin alueen osalta. Käyttötarkoituksen perusteella voidaan valita kannattavimmat toimenpiteet kunkin alueen hyödyntämiseksi muun kuin

osakkaiden hallinnassa. Esimerkiksi metsätalous- ja peltokäytössä alueita voitaisiin hyödyntää osana naapurikiinteistöä. Sopivin toimenpide käyttö- tai omistusoikeuden hankkimiseksi on valittava tapauskohtaisesti. Sonkajärvellä toimii 14 kyläyhdistystä, joiden todettiin olevan yksi mahdollinen virkistyskäyttöpotentiaalia hyödyntävä taho.



Kuvio 6. Yhteisalueiden ominaisuuksien vaikutus hyödyntämiseen

Mikäli alue halutaan myydä vapaalla kaupalla, alueelle täytyy määritellä sopiva kauppahinta. Esimerkiksi peltokäyttöön myytäessä on huomioitava alueiden pieni koko. Maanmittauslaitoksen selvityksen (Peltola, Mattila & Kasteenpohja 2006, 31) mukaan myydyn peltoalueen koon kasvaminen vaikuttaa hehtaarihintaan nostavasti. Vaikutus on erityisen suuri pienillä pinta-aloilla. Yhteisalueet ovat pieniä, joten niistä saatava hehtaarihinta lienee pienempi kuin keskimääräinen pellon hehtaarihinta. Pohjois-Savossa yksinomaan viljeltyä maata sisältäneiden kahdesta viiteen hehtaarin kokoisten kiinteistöjen keskimääräinen hinta oli 4851 euroa vuonna 2015. (Maanmittauslaitos 2016h.)

#### 4.4.2 Yhteisalueen merkitys osakkaalle

Vaikka yhteisalueen myynnin viranomaiskulut ovat edullisemmat yhteisen alueen lunastustoimitukseen nähden, on syytä ottaa huomioon, että kiinteistökaupassa osakkaiden ja osakaskunnan on itse vastattava kauppahinnan määrittelystä ja osakaskunnan edusta. Lunastustoimituksessa tutkitaan edellytykset lunastamiselle ja niiden täytyessä määritellään käyvän hinnan mukainen lunastuskorvaus. Lunastustoimituksen edellytyksiin kuuluu myös se, että ensisijaisesti tilussijoitus on korjattava tilusvaihdolla, joten se jättää osakkaille mahdollisuuden saada vastaava alue osakaskiinteistöjen omistukseen ja osakaskunnan hallintaan. Varainsiirtovero on maksettava sekä kiinteistökaupassa että lunastuksessa. Varainsiirtoveron määrä riippuu kauppahinnasta tai lunastuskorvauksesta.

Osakasluetteloiden vahvistamistoimitukset on vastikään saatu tehdyksi valtion varoin osana kiinteistörekisterin perusparantamista, mikä vähentää osaltaan kiinteistönmäärittämistoimitusten tarvetta muiden kiinteistötoimitusten yhteydessä ja siten myös toimituskuluja. Tällä ei ole vaikutusta mahdollisiin kiinteistöjen ulottuvuutta koskeviin epäselvyyksiin.

Yhteisalueen omistusoikeus perustuu kiinteistölle kuuluvaan osuuteen. Yhteisalueen osakkaan osuusluku voi olla hyvin pieni, jolloin esimerkiksi osuus tuotosta, yhteisalueen myynnistä maksettavasta kauppahinnasta tai lunastuskorvauksesta voi jäädä yksittäisen kiinteistön osalta hyvin pieneksi. Kuitenkin pienikin osuus yhteisalueeseen antaa oikeuden alueen käyttöön. Osakasluettelojen vahvistamistoimitusten ansiosta osakkaat ovat nyt tietoisia sekä osakkuudestaan alueeseen että osuutensa suuruudesta. Rummukainen (2013, 23) muistuttaa, että osakkaalla on osaomistajana oikeus kieltää yhteisalueen oikeudeton käyttö. Myös osakkaiden haastattelut tukivat näkemystä siitä, että yhteisalueosuudesta ja sen tarjoamasta mahdollisuudesta käyttää aluetta ei haluta luopua. Esimerkiksi maa-aineksenottoalueet saattavat palvella osakaskiinteistöjä edelleen hyvin alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan.

#### 4.4.3 Hyödyntämisen ongelmakohtia

Sonkajärven sijainnilla voi olla heikentävä vaikutus esimerkiksi vuokrattavien venepaikkojen kysyntään. Rakennukset lisäävät riskiä siihen, että alue voi aiheuttaa kustannuksia. Yhteisalueen osakaskunta ei täyttäne yleishyödyllisyyden kriteereitä, joten osakaskunnan rakennuksista ja rakennusmaasta kuulunee maksettavaksi kiinteistövero. Jos yhteisalueella sijaitsevat rakennukset omistaa yleishyödyllinen yhteisö, jollaiseksi voidaan tuloverolain 22.2 § mukaan määritellä muun muassa maamiesseurat ja työväenyhdistykset, kiinteistöveroprosentti voi olla yleistä matalampi, mikäli kunnanvaltuusto on niin päättänyt. Myös muut ylläpitokustannukset saattavat nousta suuremmiksi kuin alueelta saatava tuotto. Yhteisalueet eivät ole osakaskiinteistöjen arvoa merkittävästi nostava tekijä, mutta siltä osin kuin niiden käyttö on vähäistä eikä niillä sijaitse rakennuksia, ne eivät aiheuta myöskään kustannuksia.

Kaikki Sonkajärven yhteiset maa-alueet ovat pienehköjä. Venevalkamat ovat pienimpiä, maa-ainestenottoalueet suurimpia. Jotkin alueet ovat sijaintinsa, pienen kokonsa ja maasto-olojensa vuoksi vaikeasti yksittäisten osakkaiden tai osakaskunnan hyödynnettävissä. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi pienet, kauas vesirajasta jääneet ja pajukoituneet venevalkama-alueet. Yhteiseen alueeseen saattaa kohdistua erityinen etuus, rasite tai käyttöoikeus, joka on otettava huomioon alueen käytössä.

Osakkaiden haastatteluissa kävi ilmi, että yhteisalueet mielletään jossakin määrin koko kyläyhteisön yhteisiksi alueiksi. Joitakin yhteisalueita myös hyödynnetään koko kyläyhteisöä palvelevassa virkistyskäytössä. Erilaiset yhdistykset voisivat jatkossakin olla mukana alueiden kehittämisessä yhteistyössä osakaskunnan kanssa. Yhteisalueille sijoitetut rakennukset ja muu yhteisalueiden oikeudeton käyttö voi kuitenkin aiheuttaa ristiriitoja, mikäli alue on otettu muiden kuin osakkaiden käyttöön ilman osakaskunnan päätöstä. Yhteistyön virallistamiseksi ja sen jatkumisen mahdollistamiseksi yhteisalueiden osakaskuntien ja järjestöjen välisen vuokra- tai muiden käyttöoikeussopimusten tekeminen voisi olla tarpeellista, jotta käyttö ei olisi oikeudetonta.

## 5 POHDINTA

Työn tavoitteena oli selvittää yhteisalueiden käyttöpotentiaalia. Työ antoi hyvän yleiskuvan erilaisiin käyttötarkoituksiin erotettujen yhteisten alueiden nykyisestä tilasta. Selvityksessä kävi ilmi, että alueita käytetään jo monenlaisiin tarkoituksiin. Toisaalta monet alueista ovat vaikean hyödynnettävyytensä vuoksi tai muuten olleet pitkään käyttämättä ja hoitamatta. Osakkaiden näkökulmasta työ antoi yleiskuvan yhteisalueosuuden merkityksestä osakkaille sekä osakkaiden ja yhteisalueen osakaskunnan toimintamahdollisuuksista yhteisen alueen hyödyntämisessä ja kehittämässä. Osakaskunnat voivat käyttää tässä työssä esitettyjä toimenpiteitä ja toimintamalleja hyväkseen ideoidessaan hallinnoimiensa alueiden käyttöä ja hallinnointia.

Osakkaiden ja osakaskuntien toimintamahdollisuuksiin, yhteisalueiden kiinteistötoimituksiin ja alueiden sekä osuuksien luovutuksiin perehdyttiin kirjallisuuskatsauksessa, yhteisalueiden ominaisuuksiin ja osakkaiden näkemyksiin tutkimusosiossa. Näitä tietoja yhdistelemällä koottiin ehdotuksia toimenpiteistä, joiden avulla yhteisalueita on mahdollista kehittää. Kustannustarkastelun avulla voidaan vertailla eri toimenpiteiden kannattavuutta ja valita kunkin yhteisalueen potentiaalia vastaavat ratkaisut. Parhaan yhteisalueen hyödynnettävyyden löytäminen on toisinaan hankalaa ja siihen vaikuttavat monet seikat. Työssä tarkasteltiin maanmittaustoimitusten kustannuksia lähinnä kiinteähintaisten toimitusten osalta, koska Maanmittauslaitos ei julkaise arvioita aikaveloitteisten toimitusten maksuista.

Tässä työssä tutkitut, Sonkajärvellä sijaitsevat, yhteisalueet ovat pieniä, muualla yhteisalueet saattavat olla pinta-alaltaan isompia, jolloin niiden käyttömahdollisuudetkin ovat monipuolisemmat. Toisaalta jokainen yhteisalue on oma kokonaisuutensa. Lisäksi alueen käytettävyyteen vaikuttaa myös sijainti. Sonkajärvi on maaseutumaista aluetta, jossa kysyntä esimerkiksi venepaikoille on todennäköisesti vähäisempää kuin tiiviimmin asutetuilla alueilla. Muualla edellytykset alueiden hyödyntämiselle voivat olla erilaiset.

Yhteisalueita koskevia säädöksiä ja viranomaistoimenpiteitä on käsitelty kattavasti monissa maanmittausalan teoksissa ja tätä työtä laajempaa tietoa on siten

hyvin saatavilla. Yksi tämän työn tavoitteista onkin ollut inspiroida osakaskuntia käyttämään yhteisalueitaan hyväksi ja kehittämään niiden käyttöä sekä nostaa esille huomioita alueiden olosuhteiden vaikutuksesta käyttömahdollisuuksiin. Tämän työn pohjalta on mahdollista koota osakkaille ja osakaskunnille suunnattu tiedote yhteisten maa-alueen hyödyntämismahdollisuuksista ja mahdollisesti tarvittavista toimenpiteistä. Jatkossa voisi olla hyödyllistä selvittää yhteisten maa-alueiden käyttöä laajempänä, esimerkiksi koko maan kattavana tutkimuksena. Myös yhteisalueiden tuottavuutta sekä yhteisalueiden osakkuuksien jakaantumisesta voisi tutkia tarkemmin, ja saada siten tarkemman käsityksen erilaisten toimenpiteiden kustannusten kannattavuudesta ja jakaantumisesta.

## LÄHTEET

Alaviirteen yhteisalueiden osakaskunta 2016a. Perustietoa. Viitattu 5.4.2016  
<http://www.kpnet.com/jakokunnat/alaviirre/perus.html>.

– 2016b. Toiminta & Palvelut. Viitattu 5.4.2016  
<http://www.kpnet.com/jakokunnat/alaviirre/toiminta.html>.

– 2016c. Satamaseudun lammaslaidunkartta. Viitattu 5.4.2016  
<http://www.kpnet.com/jakokunnat/alaviirre/lammaslaidun%20satama.html>.

– 2016d. Alaviirteen yhteisalueiden osakaskunnan vuosikokouksen 2015 pöytäkirja. Viitattu 5.4.2016  
<http://www.kpnet.com/jakokunnat/alaviirre/ayvk15.html>.

Aluehallintovirasto 2016. Osakaskuntien säännöt. Viitattu 10.4.2016  
<https://www.avi.fi/web/avi/osakaskunnat>.

Hollo, E. J. 2009. Johdatus ympäristöoikeuteen. 3. Painos. Helsinki: Talentum.

Huttunen, A. 2016. Harva-Petäys kyläyhdistyksen ja Petäyksen maamiesseuran edustajan haastattelu. 31.3.2016.

Hyvönen, V. O. 1998. Kiinteistönmuodostamisoikeus I. Yleiset opit. Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & Co.

– 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset. Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & Co.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.

Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970.

Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654.

Kumpulanyhteisalueiden osakaskunta 2016a. Rantamökin vuokrausehdot. Viitattu 5.4.2016  
<http://www.kumpulanyhteisalueet.net/index.php/rantamokin-vuokrausehdot>.

– 2016b. Laituri- ja maapaikkojen vuokrausehdot. Viitattu 5.4.2016  
<http://www.kumpulanyhteisalueet.net/index.php/laituri-ja-maapaikkojen-vuokrausehdot>.

Laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358.

Maa-aineslaki 24.7.1981/555.

Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötietojärjestelmän suoritteista ja tietopalvelusta perittävistä maksuista 1079/2014.

Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötoimitusmaksusta 140/2014.

Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista 1158/2014.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos 2009. Varainsiirtovero. Viitattu 1.4.2016

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/varainsiirtovero\\_A4.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/varainsiirtovero_A4.pdf).

– 2012. Yhteisten alueiden hyödyntäminen. Viitattu 11.4.2016

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Yhteistenalueidenhy%C3%B6dynt%C3%A4minen\\_suomi\\_2012.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Yhteistenalueidenhy%C3%B6dynt%C3%A4minen_suomi_2012.pdf).

– 2013. Kiinteistön määritystoimitus osakasluettelon vahvistamiseksi. Viitattu 1.4.2016

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Kiinteist%C3%B6nm%C3%A4%C3%A4ritystoimitusosakasluettelonvahvistamiseksi\\_suomi\\_7\\_2013.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Kiinteist%C3%B6nm%C3%A4%C3%A4ritystoimitusosakasluettelonvahvistamiseksi_suomi_7_2013.pdf).

– 2014. Kirjaamismenettelyn käsikirja. Viitattu 2.4.2016

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/tiedostolataukset/kiinteistot/kirjaamisasiat/kirjaamismenettelyn\\_kasikirja\\_20141010\\_final.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/tiedostolataukset/kiinteistot/kirjaamisasiat/kirjaamismenettelyn_kasikirja_20141010_final.pdf).

– 2015a. Toimitusmenettelyn käsikirja. Yhteisiä alueita koskevat toimitukset. Viitattu 6.4.2016

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/10\\_yhteisia\\_alueita\\_koskevat\\_toimitukset.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/10_yhteisia_alueita_koskevat_toimitukset.pdf).

– 2015b. Toimitusmenettelyn käsikirja. Vesijätön, yhteisen alueen ja ulkopalstan lunastaminen. Viitattu 5.4.2016

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/6\\_vesijatn\\_yhteisen\\_alueen\\_ja\\_ulkopalstan\\_lunastus.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/6_vesijatn_yhteisen_alueen_ja_ulkopalstan_lunastus.pdf).

– 2015c. Yksikkölista Sonkajärvellä sijaitsevista yhteisistä maa-alueista. Tulostettu kiinteistörekisteristä 26.3.2015.

– 2016a. Haukilammen kuivion seudun tilusjärjestely. Viitattu 1.4.2016

<http://www.maanmittauslaitos.fi/TN2011-372413>.

– 2016b. Ilmoita yhteisen alueen osakaskunnan yhteystiedot. Viitattu 18.3.2016

<http://www.maanmittauslaitos.fi/lomakkeet/ilmoita-yhteisen-alueen-osakaskunnan-yhteystiedot>.

– 2016c. Kaupanvahvistus. Viitattu 3.4.2016

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanvahvistus>.



- 2016d. Kirjaamisasiat. Hinnoittelu: Lainhuutoasiat Viitattu 2.4.2016  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/tuotteet/kirjaamisasiat>.
  - 2016e. Tilaustehtävät. Viitattu 2.4.2016  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/tuotteet/tilaustehtavat>.
  - 2016f. Maanmittaustoimitusten hinnoittelu. Yleistä kiinteistötoimitusmaksusta. Viitattu 2.4.2016  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/tuotteet/maanmittaustoimitusten-hinnoittelu>.
  - 2016g. Yhteisen alueen lunastaminen. Viitattu 31.3.2016 <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/yhteisen-alueen-lunastaminen>.
  - 2016h. Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2015. Viitattu 12.4.2016  
[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen\\_kauppahintatilasto\\_2015\\_0.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2015_0.pdf).
- Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio. 2014. Maastotaulukot. Hyvän metsänhoidon suositukset. Lahti: Metsäkustannus Oy.
- Peltola, R. Mattila, P. Kasteenpohja, E. 2006. Pellon arvo. Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskus. Viitattu 2.4.2016  
[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Nro\\_102\\_pellon\\_arvo.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Nro_102_pellon_arvo.pdf).
- Rummukainen, A. 2013. Osuudet yhteisiin osana kiinteistöä. 2. painos. Somero: T:mi Aune Rummukainen.
- Rummukainen, A & Salila, J. 2011. Erytynen etuus osana kiinteistöjärjestelmää. Ympäristöjuridiikka 1/2011, 32–56.
- Sonkajärven kunta 2016a. Tietoa Sonkajärvestä. Viitattu 31.3.2016  
<http://www.sonkajarvi.fi/suomeksi/Tietoa-Sonkajarvesta>.
- 2016b. Kyläparlamentti, Viitattu 31.3.2016  
<http://www.sonkajarvi.fi/Suomeksi/Tietoa-Sonkajarvesta/Sonkajarven-kylat>.
- Toppinen, T. 2015. Kiinteistörekisterinpidon ajankohtaista. Esitys kuntien kiinteistörekisterinhoitajien koulutuspäivillä 16.9.2015. Viitattu 16.3.2016  
[https://koulutus.fcg.fi/Portals/2/Users/163/63/163/7\\_Toppinen\\_Kiinteistorekisterin%20hoitajien%20koulutuspv.pdf](https://koulutus.fcg.fi/Portals/2/Users/163/63/163/7_Toppinen_Kiinteistorekisterin%20hoitajien%20koulutuspv.pdf).
- Tuloverolaki 30.12.1992/1535.
- Verohallinto 2016a. Varainsiirtovero. Viitattu 1.4.2016 <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero>.
- 2016b. Kiinteistöveroprosentit 2016. Viitattu 1.4.2016  
[https://www.vero.fi/download/Kiinteistoveroprosentit\\_2016/.../11346](https://www.vero.fi/download/Kiinteistoveroprosentit_2016/.../11346).
- Yhteisaluelaki 18.8.1989/758.

Ympäristöministeriö 2014. Jokamiehen oikeudet. Lainsäädäntöä ja käytäntöä.  
Viitattu 14.4.2016 [http://www.ymparisto.fi/ajankohtaista/julkaisut/esitteet/jokamiehen\\_oikeudet\\_esite](http://www.ymparisto.fi/ajankohtaista/julkaisut/esitteet/jokamiehen_oikeudet_esite).

## LIITTEET

- Liite 1. Ote MMM:n asetuksesta kiinteistötoimitusmaksun perusteista vuosina 2016 ja 2017 (1576/2015).
- Liite 2. Yhteisalueiden osakkaiden haastattelukysymykset

LIITE 1. Ote MMM:n asetuksesta kiinteistötoimitusmaksun perusteista vuosina 2016 ja 2017 (1576/2015).

### **Vesijätön ja yhteisen alueen lunastamisen toimituskorvaukset**

Vesijätöstä tai yhteisestä alueesta lunastettujen ja kiinteistöön tai muuhun rekisteriyksikköön siirrettyjen alueiden pinta-ala enintään ha.	Toimituskorvaus jokaiselta kiinteistöltä tai muulta rekisteriyksiköltä, johon lunastettavia alueita on siirretty.
0,1	1610 €
0,5	1780 €
1	2030 €
2	2540 €
5	3170 €
10	3790 €
20	4470 €
Kukin seuraava alkava 10 ha	620 €

## LIITE 2. Yhteisalueiden osakkaiden haastattelukysymykset

1. Kuinka kauan olette olleet tietoinen kiinteistöönne kuuluvasta yhteisalueosuudesta?
2. Oletteko kokeneet, että alueen omistamisesta on teille hyötyä? Millaista?
3. Miten hyvänä näette mahdollisuutenne hyödyntää yhteisalueosuuttanne tulevaisuudessa?
4. Millaista hyötyä yhteisalueosuudesta pitäisi mielestänne olla osakaskiinteistöille?