Vesialueiden yhdistäminen ja osakaskunnat

Hanna Franssila, Maanmittauslaitos

27.9.2025

Sisältö

- Kalastuskunta = Osakaskunta
- Osakaskunnan kokous
- Yhteisen vesialueen osakasluettelo
- Vesijätön lunastus
- Vesialueiden yhdistäminen
- Vesialueiden yhdistämisen hinnoittelu
- Uusi tapa yhdistää

Yhteiset vesialueet

- Yhteiset vesialueet
  - Vesialueet, jotka on jätetty kiinteistöjen yhteiseen käyttöön (38 348 km2)
- Kalastuskunta = Osakaskunta
  - Aiemmin kalastuskunta ja yhteiset vesialueet olivat hallinnollisesti eri käsitteitä
  - 2001 – muutos kiinteistönmuodostamislaissa, yhteisaluelaissa ja kalastuslaissa – yhteisten vesialueiden ja Kalastuskunnan hallinto on yhteinen – Nyt ainoastaan yhteiset vesialueet
  - Vesialueen omistaa osakaskiinteistöt – hallintoa hoitaa osakaskunta – omistus näkyy kiinteistörekisteristä (osakasluettelo)

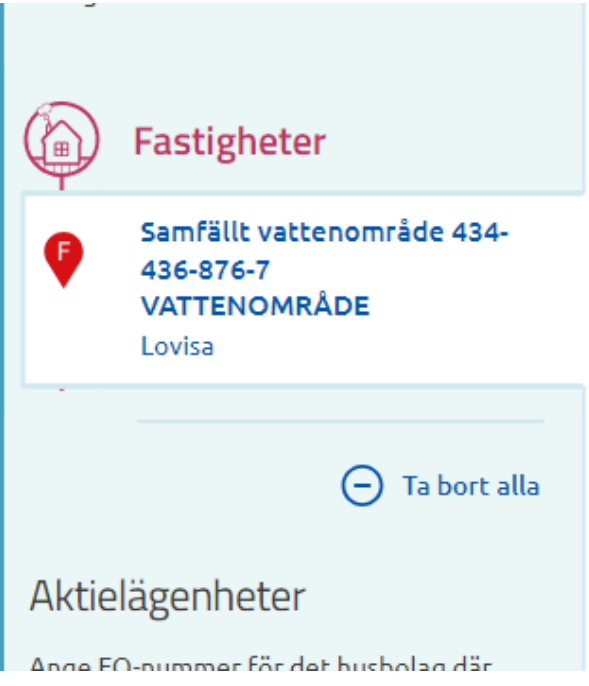
Osakaskunnan kokous

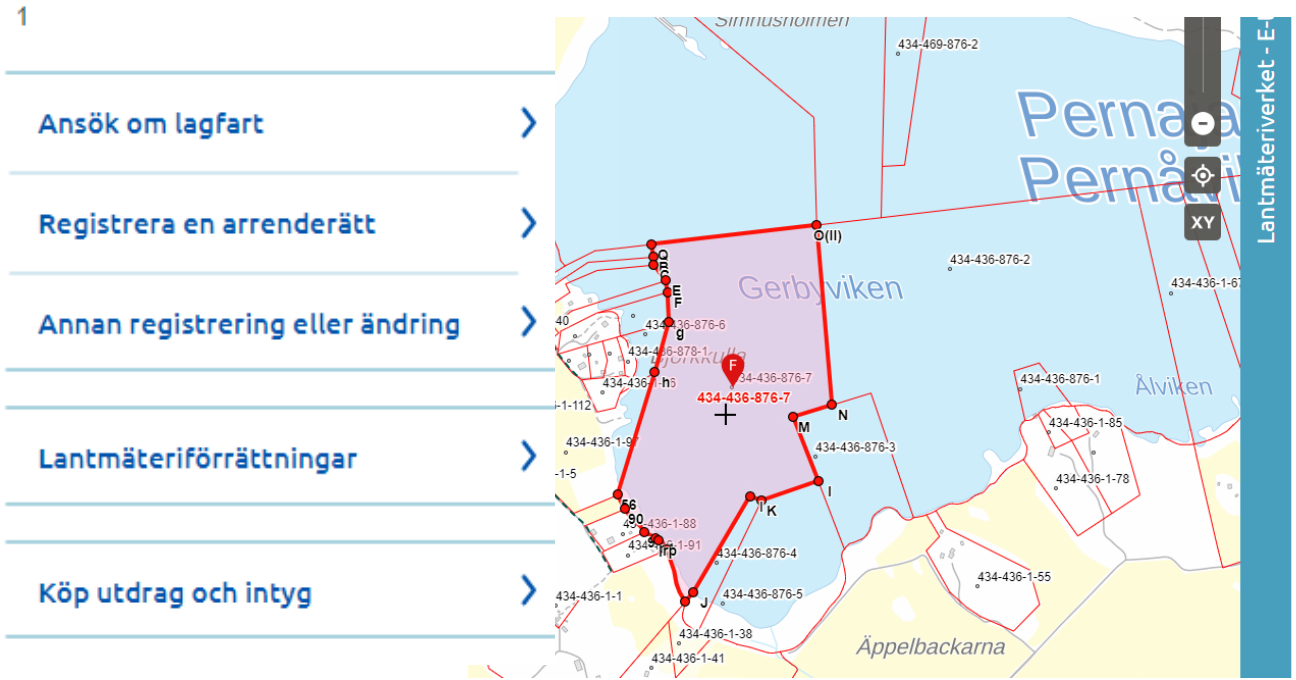
- Kokous järjestetään Yhteisaluelain (758/1989) mukaisesti
  - 7§: Osakaskunnan päätösvaltaa käyttää osakaskunnan kokous. Osakaskunnan säännöissä voidaan määrätä, että päätösvaltaa käyttää osakaskunnan kokouksen sijasta osakkaiden valitsema edustajisto.
  - 9§: Järjestäytyneen osakaskunnan kokouksen kutsuu koolle osakaskunnan hoitokunta tai toimitsija. 10§: Järjestäytymättömän osakaskunnan kokouksen kutsuu koolle joku osakkaista.
  - 11§: Osakaskunnan kokouksesta tiedotetaan kaikille osakkaille lähetettävällä kirjeellä tai siitä annetaan tieto muulla tavoin todisteellisesti. Kokouskutsu voidaan antaa myös siten, että kokouksesta kuulutetaan yhdessä tai useammassa paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä ja ilmoitetaan kirjekortilla niille toisesta kunnasta oleville osakkaille, joiden osoite on tiedossa.
  - 12§: Osakaskunnan kokouksessa saadaan päättää vain niistä asioista, jotka kokouskutsussa on mainittu.

Osakaskunnan kokous

- Jos osakas ei halua huolehtia järjestäytymättömän osakaskunnan kokouksen koolle kutsumisesta ja sen muusta järjestämisestä, hän voi pyytää Maanmittauslaitosta määräämään Maanmittauslaitoksen palveluksessa olevan virkamiehen, (jonka tehtävänä on kiinteistötoimitusten suorittaminen), huolehtimaan kokouksen koolle kutsumisesta ja järjestämisestä osakkaan ilmoittamalla tavalla.
- 4§: Osakaskunnan toimintaa varten voidaan osakaskunnalle hyväksyä ja vahvistaa säännöt (**järjestäytynyt osakaskunta**) -> Maanmittauslaitos voi auttaa
- Yhteisen vesialueen osakasluettelo tilataan Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta tai sähköisestä asiointipalvelusta
  - Osakasluettelo jossa on kiinteistöjen omistajien nimi ja osoite on aina ostettava MML:n asiakaspalvelusta (4,10 €/kiinteistönomistajan osoite)
- Uusi toimitsija > lähetä tieto Maanmittauslaitokselle

https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa





Vesijätön lunastus

- Kiinteistöllä oleva vesijättö voidaan tietyillä edellytyksillä liittää kiinteistöön täyttää korvausta vastaan
- Vesijättö on entistä vesialuetta, joka on muuttunut maa-alueeksi.
- Useimmiten vesijättö kuuluu vesialueen omistajalle, joka on usein osakaskunta, eli yhteisen alueen osakaskiinteistöt
- **Vesijätön omistaja** tai siihen rajoittuvan kiinteistön omistaja voi hakea vesijätön lunastusta Maanmittauslaitokselta
- Toimitusinsinööri selvittää milloin vesialueen raja on muodostunut ja kuinka rantaviiva on muuttunut tämän jälkeen.

Vesijätön lunastus

- Asianosaisilla on mahdollisuus sanoa mielipiteensä maanmittaustoimituksessa tai etukäteen. Vaatimukset, jotka esitetään tapaamisen ulkopuolella tulee tehdä kirjallisesti, esimerkiksi sähköpostitse.
- Ensiksi päätetään voidaanko alue lunastaa
  - Lunastusalueen on oltava laissa tarkoitettua vesijättöä. Vesialuetta ei saa lunastaa vesijättönä ja vesijätön tulee rajautua lunastavaan kiinteistöön.
  - Vesijättöä tulisi voida käyttää tarkoituksenmukaisesti ainoastaan lunastavan kiinteistön yhteydessä tai vaihtoehtoisesti tulee sen huomattavasti vaikeuttaa lunastavan kiinteistön käyttöä.
  - Mikäli vesijätön haasteellinen sijainti voidaan korjata tilusvaihdolla, tehdään lunastuksen sijaan tilusvaihto.

Vesijätön lunastus

- Tämän jälkeen päätetään korvauksesta joka maksetaan vesijätön omistajalle
  - Korvaus perustuu rantakiinteistön arvoon joka yleisesti muodostuu lunastuksen myötä
  - Tekijät jotka vaikuttavat vesijätön korvauksiin ovat mm. lunastusalueen koko ja tyyppi sekä mahdollinen lisäys kiinteistön rakennusoikeuteen ja rantaoikeuteen
- Korvauksien maksu
  - Jos yhteisen alueen osakaskunta on järjestäytynyt yhteisaluelaissa säädetyllä tavalla, korvaus maksetaan osakaskunnan tilille.
  - Korvaus joka maksetaan järjestäytymättömälle osakaskunnalle jaetaan useimmiten erikseen jokaiselle osakaskuntakiinteistölle tai talletetaan se aluehallintovirastoon.
- Asianomaisilla on oikeus muutoksenhakuun. Valitusaika maaoikeuteen on 30 päivää ja se alkaa 14 päivän sisällä loppukokouksesta kun lopulliset toimitusasiakirjat on laadittu ja lähetetty.

Vesialueiden yhdistäminen

- Yhteiset alueet yhdistetään isommiksi yksiköiksi maanmittaustoimituksen myötä
- Myös yksityiset vesialueet voivat olla mukana
- Tehdään uusi osakasluettelo
- Uusi yhteinen alue rekisteröidään kiinteistörekisteriin
- Vaatii osakaskunnan päätöksen ja hakemuksen
- Maksullinen maanmittaustoimitus

+ Kiinteistökauppa tai muu omistajanvaihdos

+ Kiinteistön omistajalle

+ Tietoa kiinteistöistä

+ Tieoikeudet ja tiekunnat

× Kiinteistöjen yhteiset asiat

Yleistä yhteisistä alueista

Yhteiset alueet – yhdistäminen ja jakaminen

Tilusjärjestely

Yhteismetsä

+ Mukana maanmittaustoimituksessa

+ Ammattilaiskäyttäjille

+ Kuulutukset

Yhteiset alueet – yhdistäminen ja jakaminen

Yhteinen alue kuuluu kahdelle tai useammalle kiinteistölle yhteisesti.

Lue lisää kiinteistöjen yhteisistä alueista ja niiden hallinnosta ›

Yhteisten alueiden yhdistäminen

Useampi yhteinen alue voidaan yhdistää ja muodostaa niistä uusi yhteinen alue, jos osakaskunnat niin päättävät. Maanmittaustoimituksessa laaditaan uudelle yhteiselle alueelle uusi osakasluettelo. Sellaiset yhteiset alueet, joiden osakasluettelot ovat täysin samat, voidaan yhdistää kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä.

Yhteiseen alueeseen voidaan liittää myös yksityiseen kiinteistöön kuuluva vesialue. Yhdistämisellä voidaan tehostaa vesialueen hallintoa ja hoitoa. Yhdistämisen etuja ovat muun muassa:

- osakkaiden kalastusoikeus laajenee koko yhdistettävälle alueelle
- kalaveden käyttö ja hoito helpottuvat
- osakaskunnat säästävät esimerkiksi kokous- ja tiedottamiskuluissa
- pienet osakaskunnat saadaan suunnitelmallisen toiminnan piiriin.

Uuden yhteisen alueen osakaskiinteistöjen osuudet määräytyvät joko osakaskuntien sopimien tai toimitusinsinöörin määrittämien arvosuhteiden mukaisesti. Osakaskiinteistöjen yhteisalueosuuksien arvot säilyvät ennallaan.

Uusi hinnoittelu 1.1.2025 alkaen

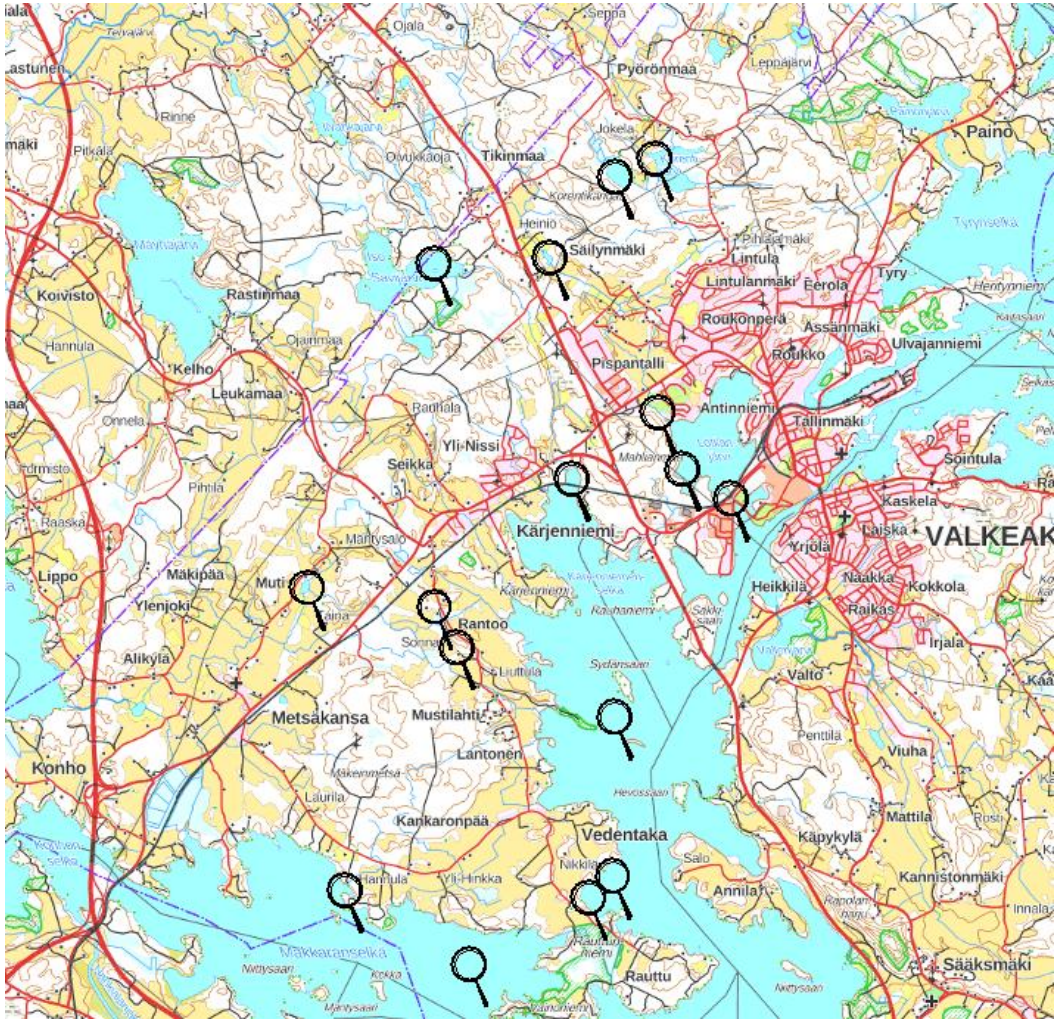
- Tavoitteena on saada yhteisten alueiden yhdistymisen maksut vastaamaan kuluja
- Kiinteä perusmaksu + maksu perustuen osakkaiden ja osakaskuntien lukumäärään (suurinta ei lasketa)
- Lisämaksu arvioinnista tai ylimääräisestä postituksesta

Uusi hinnoittelu 1.1.2025 alkaen

Tuote	Hinta € (ilman alv.)	Hinta € (sis. alv.)
26001 Yhteisten alueiden yhdistäminen - perusmaksu	3270,00	Ei arvonlisäveroa
26002 Yhteisten alueiden yhdistäminen € / osakaskunta	320,00	Ei arvonlisäveroa
26003 Yhteisten alueiden yhdistäminen € / osakaskiinteistö	2,20	Ei arvonlisäveroa
26004 Yhteisten alueiden yhdistämisen alueen arvioinnin perusmaksu	1000,00	Ei arvonlisäveroa
26005 Yhteisten alueiden yhdistäminen € / arvioitava maa-alue (ha)	15,00	Ei arvonlisäveroa
26006 Yhteisten alueiden yhdistäminen € / arvioitava vesialue (ha)	0,10	Ei arvonlisäveroa

Uusi tapa yhdistää

- Yhteinen vesialue ja yhteisiä maa-alueita (venevalkama ym.) yhdistetään
- Esimerkki Rantoon osakaskunta Valkeakoskella 14.12.2023
  - 900 ha yhteisiä vesialueita ja 7 venepaikkaa, 3 sorakuoppaa ja 1 muu yhteinen alue yhdistettiin
  - Lasku 3760 €



Yhteiseen suuntaan