

# Kiinteistön määritystoimitus osaksluettelon vahvistamiseksi

## Selvitämme yhteisten alueiden osakskiinteistöt

Suuri osa Suomen vesialueista on useiden, joskus jopa tuhansien kiinteistöjen yhteisiä. Myös maa-alueilla on runsaasti eri tarkoituksiin perustettuja yhteisiä alueita. Viime aikoihin asti yhteisten alueiden omistussuhteet ovat usein olleet epäselviä. Osaksluettelon vahvistamisessa on kyse tällaisen epäselvyyden ratkaisemisesta.

## Mikä on yhteinen alue?

Pääosa kiinteistöistä, joista suurin osa on tiloja ja tontteja, on suoraan henkilöiden omistuksessa. Kiinteistöjen lisäksi on olemassa yhteisiä alueita, jotka kuuluvat kahdelle tai useammalle kiinteistölle yhteisesti.

Näitä alueita omistetaan siten, että omistetaan kiinteistö, johon kuuluu osuus yhteiseen alueeseen. Kiinteistöä, johon kuuluu osuus yhteiseen alueeseen, sanotaan osakskiinteistöksi. Kiinteistön osuuden suuruutta kuvaa vaa lukua sanotaan osuusluvuksi.

Vesialueita on jo muinoin pidetty kylien yhteisinä alueina. Yleensä vesialueita ei ole jaettu osakskiinteistöille, vaan ne ovat edelleen yhteisiä alueita. Myös tällaisesta vesialueesta syntynyt vesijättö on yhteistä aluetta, ellei sitä ole erikseen jaettu. Yhteisiä alueita on saatettu erottaa myös kiinteistötoimituksissa kuten isojaossa, uusjaossa ja halkomisissa kiinteistöjen yhteisiin tarpeisiin esimerkiksi venevalkamiksi, myllyn paikoiksi tai erilaisten maa-ainesten ottopaikoiksi.

Yhteisiä alueita ei yleensä merkitty omina rekisteriyksiköinä kiinteistörekisteriä edeltäneeseen maarekisteriin. Yhteisten alueiden osakskiinteistöistä ei myöskään pidetty luetteloa. Tilojen kohdalle oli maarekisteriin usein tehty vain yleisluonteisia merkintöjä, kuten ”osuus yhteisiin maihin” tai ”osuus kylän yhteisiin kalavesiin”.

Ellei osaksluetteloa ole, se on laadittava käymällä läpi kaikki yhteisen alueen syntymisen jälkeiset kiinteistötoimitukset ja selvittämällä niiden perusteella osakskiinteistöt ja osuusluvut.

## Mitä kiinteistön määritystoimituksessa tehdään?

Maanmittauslaitoksessa on ennakkoon selvitetty yhteisten alueiden osakskiinteistöt ja niiden osuusluvut eli on laadittu osaksluettelo. Näiden osakskiinteistöjen omistajat kutsutaan toimitukseen.

Toimituksessa toimitusinsinööri selostaa, mistä yhteisestä alueesta on kyse ja miten se on syntynyt sekä esittää etukäteen lasketun osaksluettelon laskentaperusteineen. Mikäli osaksluettelon laatiminen on joltain osin ollut tulokannanvaraista, selvitetään, onko asianosaisilla tietoa asiasta.

Selvityksen ja asianosaisten kuulemisen jälkeen toimitusinsinööri vahvistaa päätöksellään kyseisen yhteisen alueen osaksluettelon.

Toimitukseen osallistuminen ei ole välttämätöntä, koska asiat käsitellään ja ratkaistaan asianosaisten poissaolosta huolimatta.

## Mitä hyötyä osaksluettelosta on?

Yhteisen alueen käyttö- ja määräysvalta kuuluu osakkaille, jotka yhdessä muodostavat osakskunnan. Yhteisten alueiden käyttöä ja hallinnointia säätelee yhteisaluelaki, jonka mukaan osakas voi käyttää yhteistä aluetta sen käyttötarkoitus huomioon ottaen hyväkseen sillä tavoin, ettei se estä muita osakkaita vastaavanlaisella tavalla käyttämästä aluetta hyväkseen.

Mikäli alueeseen kohdistuu runsaasti osakkaiden käyttötarvetta, on käyttö järjestettävä osuuksien mukaisessa suhteessa tai osakskunnan päättämällä tavalla. Mikäli yhteiseltä alueelta kertyy tuottoa esimerkiksi maa-ainesten myynnistä tai venepaikkojen vuokrauksesta, tuotto voidaan jakaa osakkaille osuuksien suhteessa. Osakskunnan kokouksissa osakkaan äänivalta määräytyy osuusluvun perusteella.

Myös viranomaisten on tärkeää saada tietoa yhteisen alueen osakkaista esimerkiksi maankäyttöhankkeiden suunnittelun, kalavesien hoidon ja asianosaisten kuulemisen takia.



Kun kiinteistön määritys osaksluettelon vahvistamiseksi on tehty ja toimitus on saanut lainvoiman, osaksluettelo merkitään kiinteistörekisteriin. Tämän jälkeen osaksluettelo pysyy jatkuvasti ajan tasalla, vaikka osakskiinteistöjä jaettaisiin tai lohkotaisiin. Kiinteistörekisteristä annettavissa otteissa näkyvät aina ajantasaiset tiedot osakskiinteistöistä ja osakkaista.

## Miten määräytyvät yhteisen alueen osakskiinteistöt ja niiden osuusluvut?

Yhteisten vesialueiden osakskiinteistöjä ovat alkujaan olleet kylän alkuperäiset talot. Kun kiinteistötoimituksissa on perustettu uusia yhteisiä alueita, on samalla määrätty, mikä kiinteistöjen yhteisiksi alueiksi kukin yhteinen alue tulee.

Kun alkuperäisiä osakskiinteistöjä on myöhemmin kiinteistötoimituksissa jaettu tai lohkottu uusiksi tiloiksi, on yleensä samalla määrätty, millaisen osuuden uudet tilat saavat yhteisiin alueisiin. Kaikki tilat eivät välttämättä ole saaneet lainkaan osuuksia yhteisiin alueisiin.

Aina ei kiinteistötoimituksessa ole määrätty yhteisalueosuuksien jakaantumisesta. Silloin on selvítettävä

toimituksen taustalla olleet sopimukset kuten määrään kauppakirjat tai tukeuduttava toimituksen aikaisen lain-säädännön tulkintaan.

## Kuinka suuri osuuteni on?

Osuusluvun suuruuden laskemisessa on yleensä keskeisenä vanhastaan maaverotusta varten tiloille määrätty manttaali. Mikäli uusi tila on saanut osuuden yhteiseen alueeseen, katsotaan osuusluvun pääsääntöisesti määräytyvän manttaalin mukaan. Toimituksissa on voitu erikseen määrätä muunkinlaisesta osuusluvun jakaantumisperusteesta. Vuodesta 1997 alkaen ei tiloille enää ole määrätty manttaalia, vaan osuudet ovat jakaantuneet muun perusteen kuten esimerkiksi pinta-alojen mukaan.

Osakskiinteistön suhteellinen osuus yhteiseen alueeseen saadaan jakamalla kiinteistön osuusluku kaikkien osakskiinteistöjen osuuslukujen summalla. Esimerkiksi, jos tilan osuusluku on 0,0271 ja kaikkien osuuslukujen summa on 2,1250, tilan suhteellinen osuus on  $0,0271 / 2,1250 = 0,0128$  eli noin 1,3 %.

## Faktaa lyhyesti

**Osakskiinteistö:** kiinteistö, jolla on osuus yhteiseen alueeseen.

**Osuusluku:** kiinteistön osuuden suuruutta yhteisiin alueisiin kuvaava luku.

**Osaksluettelo:** luettelo yhteisten alueiden osakskiinteistöistä osuuslukuineen.

**Kiinteistön määritys:** maanmittaustoimitus, jossa ratkaistaan yhteisen alueen osakskiinteistöt sekä se, kuinka suuren osuuden kukin osakskiinteistö yhteisestä alueesta omistaa.

Toimitus tehdään valtion kustannuksella, jos Maanmittauslaitos on pannut sen vireille.