

Yhteisten alueiden hyödyntäminen

Yhteisiä alueita voi olla maalla tai vedessä. Yhteisiä vesialueita hyödynnetään tavallisesti kalastukseen. Yhteisen maa-alueen hyödyntäminen vaihtelee käyttötarkoituksen ja sijaintinsa mukaan. Nykypäivänä ne ovat usein venevalkamia, uimapaikkoja ja soranottokuoppia. Yhteisen maa-alueen kiinteistötunnuksesta löytyy tunnusnumero 878 ja vesialueen 876.

Kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen

Yhteisellä alueella tarkoitetaan aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön. Yhteinen alue ei ole itsenäinen kiinteistö, vaan se kuuluu niihin kiinteistöihin, joilla on osuus yhteiseen alueeseen. Pinta-alaltaan yhteiset maa-alueet ovat usein pieniä. Sen sijaan vesialueet ovat usein laajojakin.

Suomessa yhteisiä alueita on noin 50 000, joista noin puolet on maa-alueita ja puolet vesialueita. Vesialueet on tavallisesti jätetty jo 1700–1800-luvuilla suoritettussa isojaossa yhteisiksi alueiksi. Yhteisiä maa- ja vesialueita on erotettu myös lohkomisissa, halkomisissa ja uusjaossa kiinteistöjen yhteisiin tarpeisiin.

Osakaskunta vastaa yhteisistä alueista

Yhteistä aluetta hallinnoi alueeseen kuuluvien osakaskiinteistöjen omistajien muodostama yhteisö, jota kutsutaan osakaskunnaksi. Osakaskuntaan ei liitytä, vaan osakkaaksi tullaan kiinteistön omistuksen myötä. Oikeus osuuteen ilmenee Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistörekisteristä.

Osakaskunnan tehtävänä on hallinnoida yhteistä aluetta ja huolehtia aluetta koskevien muiden asioiden hoidosta. Osakaskunta voi saada nimiinsä oikeuksia ja tehdä sitoumuksia yhteistä aluetta koskevista asioista. Osakaskunnan osakkaat eivät ole henkilökohtaisesti vastuussa osakaskunnan velvoitteista.

Yhteisen alueen hoitoa tai muita tarpeellisia menoja varten voidaan määrätä maksuja, joiden perusteena on kunkin osakkaan osuuden suuruus tai muu osakaskunnan päättämä seikka, kuten osuuden haltijan saama hyöty yhteisen alueen käytöstä.

Osakaskunta voi olla joko järjestäytyneen tai järjestäytymättömän osakaskunnan kokouksen kutsuu koolle joku osakkaista. Osakaskunnan kokouksesta tiedotetaan kaikille osakkaille lähetettävällä kirjeellä, tai mikäli kaikki osakkaat eivät ole tiedossa, voidaan kokouksesta tiedottaa esimerkiksi paikallislehdessä tehtävällä kuulutuksella.

Osakas saa käyttää yhteistä aluetta myös käyttötarkoituksesta poikkeavalla tavalla, jos siitä ei ole muille osakkaalle haittaa. Osakaskunta voi sopia toisin säännöissään tai yhteisellä päätöksellä.

Järjestäytyneen osakaskunnan kokouksen kutsuu koolle osakaskunnan hoitokunta tai toimitsija. Järjestäytymättömän osakaskunnan kokouksen kutsuu koolle joku osakkaista. Osakaskunnan kokouksesta tiedotetaan kaikille osakkaille lähetettävällä kirjeellä, tai mikäli kaikki osakkaat eivät ole tiedossa, voidaan kokouksesta tiedottaa esimerkiksi paikallislehdessä tehtävällä kuulutuksella.

Osakkaille yhtenäiset edut sopimalla

Yhteisten maa-alueiden hyödyntäminen voi vaihdella huomattavasti sen mukaan missä yhteydessä ja mihin tarkoitukseen yhteinen alue on alkuaan erotettu. Yhteisen maa-alueen nykykäyttö voi poiketa alkuperäisestä tarkoituksestaan. Esimerkiksi pellavan likopaikaksi perustettua yhteistä aluetta voidaan nykyään käyttää esimerkiksi venevalkamana.

Mikäli yhteiseltä alueelta kertyy tuottoa, se jaetaan osakkaalle osuuksien suhteessa. Jos yhteiseltä alueelta esimerkiksi hakataan puustoa, tulot on jaettava kaikille osakkaille.

Yhteisen alueen osakas voi käyttää yhteistä aluetta, kunhan ei estä muita osakkaita käyttämästä aluetta vastaavalla tavalla. Jollei kaikkien osakkaiden ole mahdollista käyttää aluetta tarvetta vastaavalla tavalla, on alueen käyttö järjestettävä osuuksien mukaisessa suhteessa joko sopimalla tai osakaskunnan päättämällä tavalla. Näin voi tilanne olla esimerkiksi silloin, kun venepaikkoja ei riitä kaikille yhteisen alueen omistajakiinteistöille. Yhteisestä sorakuopasta voi ottaa soraa sen kiinteistön kotitarpeisiin, joka on osakkaana yhteisessä alueessa.

Osakas saa käyttää yhteistä aluetta myös käyttötarkoituksesta poikkeavalla tavalla, jos siitä ei ole muille osakkaalle haittaa. Osakaskunta voi sopia toisin säännöissään tai yhteisellä päätöksellä.

Lisätietoja maanmittaustoimituksista ja muista kiinteistöihin liittyvistä asioista www.maanmittauslaitos.fi

Maanmittauslaitos palvelee 35 paikkakunnalla. Huolehdimme maanmittaustoimituksista, kiinteistötiedoista, kartta-aineistoista sekä lainhuudoista ja kiinnityksistä. Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta voi hankkia kiinteistöön tai määräälaan liittyviä todistuksia, kuten kiinteistörekisteriotteita, lainhuutotodistuksia ja rasiatodistuksia sekä karttoja ja ilmakuvia.