



KUVA: ANTERO AALTONEN.

Kirjoittajan mielestä KKO:n tuomioista on pääteltävä, ettei vesijätön arvoksi ole enää määrättävä 10 p/m².

ONKO KYSYMYS VESIJÄTÖN LUNASTUSHINNASTA RATKAISTU?

**— KKO:n tuomioiden 2000:38
ja 1996:103 tarkastelua**

Toimitusmiesten, maaoikeuden ja Korkeimman oikeuden tuomio

Tässä asiassa lienee kysymys tavanomaisen nauhamaisen vesijätön lunastushinnasta. Erään sellaisen lunastuksen korkeatasoisissa perusteluissa toimitusinsinööri lausui, että ”luovuttajan täyttämä menetystä arvioitaessa on alueen nykyisen käyttötavan lisäksi otettava huomioon alueen vastainen käyttömahdollisuus lunastavan kiinteistön yhteydessä, mikäli sen voidaan katsoa vaikuttavan alueen arvoon” (ks. KKO 1996:103). Hän oli selvittänyt, että keskimääräisen 6 200 m²:n suuruisen ja noin 50 m rantaviivaa omaavan lomarakennuspaikan käypä hinta ympäristössä oli 13,50 mk/m². Rakennuspaikkojen edustalla oli silloin vesijättöä 30–200 metrin syvyydeltä. Hän lausui, että kun noin 6 000 m²:n suuruisen lomarakennuspaikkaan liitettiin 1 000 m², näin muodostuvan ra-

kennuspaikan yksikköhinta on hieman edellä mainittua pienempi, mutta toisaalta se, ettei rakennuspaikan eteen jää enää vesijättöä, nostaa puolestaan kohteen arvoa keskimääräiseen verrattuna. Toimitusinsinööri määräsi lunastuskorvaukseksi 15 mk/m².

Kun lunastaja valitti maaoikeuteen, hän perusti valituksensa mm. siihen, ettei lunastuskorvausta saa määrätä sen arvon mukaan, mikä vesijätöllä on lunastajatilana osana, vaan sen arvon mukaan, mikä sillä on ollut luovuttajan hallussa. Maaoikeus hyväksyi kuitenkin toimitusinsinöörin perustelut ja päätöksen.

Korkeimman oikeuden tuomiokaan ei tuo enää ratkaisuun ja sen perusteluihin mitään asiallista uutta. Se ei tuo mitään uutta myöskään aikaisempaan tuomioon 1996:103 verrattuna. Ei liene kuitenkaan estettä tarkastella tuomioita vielä tässä vaiheessa, kun vesijätön lunastushinnan määrittäminen ainakin tietyissä tilanteissa näyttää nyt vakiintuneen.

Tuomion tarkastelua

Yksinkertaistan tuomioiden ajatusta vielä niin, että vesijätöstä on maksettava sama hinta kuin mikä lunastamisen kautta muodostuvan tilan yksikköhinta on eli tilanteen mukaan esim. rakennusmaan hinta, odotusarvomaan hinta tai metsämaan hinta.

Ainoa asiassa sovellettava lakitasoinen säännös on KML 200.1 §, jonka mukaan vesijätöstäkin on maksettava käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Ajatus on juuri näillä sanoilla sanottu LunL 30.1 §:ssä. Kun vertailukelpoisia kaupahintoja ei yleensä ole, tämä sääntö ei kuitenkaan edusta keinoa lunastushinnan määrittämiseksi vaan sitä tavoitetta, johon pyritään.

Jos katsotaan, että vesijätönkin lunastamiseen sovelletaan lunastamista koskevia yleisiä periaatteita, niin 1) lunastuskorvaus määrätään sen mukaan, mitä luovuttaja menettää eli 2) määrätään kohteen arvo luovuttajan hallussa ja 3) lunastava yritys ei saa vaikuttaa lunastushintaan (ks. niistä mm. tuomio 1996:103 ja LunL 31.1 §). Nämä kaikki kolme määritettä tarkoittavat samaa asiaa. Toisena päävaatimuksena on mielestäni kohtuullisuusvaatimuksen luonnonlaki.

Lunastaminen "uuteen" tilaan eli sellaiseen tilaan, jonka kohdalla oleva vesijätö oli olemassa jo ennen rantarakennuspaikan muodostumista. Ajatellaan silloin yksinkertaisuuden vuoksi neitseellistä tapausta, jossa rannoilla ei ole vielä yhtään rakennuspaikkaa. Kun tietyn määrän rakennuspaikkoja saa muodostaa, rannoilla on siihen perustuva yleinen odotusarvo. Rakennuspaikkojen muodostumisen myötä tuo arvo kasautuu määrättyihin kohtiin niin, että jäljelle jäävälle alueelle jää melkein vain metsämaan arvo. Jakokunta on oikeutettu samanlaiseen arvonmuodostukseen kuin kovan maan omistajatkin, enkä näekään mitään syytä, miksi vesijätön arvonmuodostus ei noudattaisi samaa kaavaa. Jos asiaa tarkastellaan rakennuspaikan ostajan kannalta, en näe mitään syytä siihenkään, että hänen pitäisi saada vesijätö halvemmalla hinnalla kuin muu rakennuspaikkansa.

Jos vesijätöstä määrätään täysi rakennusmaan hinta, ainoaksi kauneusvirheeksi jää se, että yhtä hyvin määrälän myyjä kuin ostajakin joutuvat tekemään jotakin sitä varten, että määrälästä voi-

daan muodostaa rakennuspaikka eli että osa rannan yleisestä odotusarvosta pisteytetään juuri siihen kohtaan. Jakokunnalle tämä arvon korotus tulee itsestään. Tämä voisi olla sen lauselman vastaista, ettei lunastava yritys saa vaikuttaa korvaukseen suuruuteen. Kauneusvirhe on kuitenkin mielestäni niin vähäinen, että sen voi sallia. Katsonkin, että KKO:n tuomio toimii "uusien tilojen" osalta oikein.

Lunastaminen "vanhaan" tilaan eli sellaiseen tilaan, joka oli olemassa jo ennen vesijätön muodostamista. Tämä tapaus on vaikeampi lähestyä. Jos nyt määräämme vesijätölle täyden rakennusmaahinnan, niin se on vastoin sitä lauselmää, ettei lunastava yritys saa vaikuttaa lunastushintaan. Yleensä se on myös vastoin kohtuullisuusvaatimusta. Kun lunastajatilalla oli jo vanhastaankin rantatila ja se on menettänyt tämän etuutensa ilman omaa syytään, niin lunastajan ei pitäisi joutua maksamaan tilanteen palauttamisesta ennalleen, vaan vain siitä lisäetuudesta, minkä hän saa. Jos tila oli ennestään 4 000 m²:n suuruinen rantatila ja lunastuksen jälkeen se on 4 500 m²:n suuruinen rantatila, niin eipä siinä paljoa lisäarvoa ole muodostunut. Lisäksi lunastaja joutuu maksamaan toimituskustannukset, mutta tämän voi ehkä kuitata sillä, ettei hänellä useimmiten oletosiasiallista lunastamistarvettakaan ole. Esim. oman lomatonttini edessä on vähäistä vesijätöä. Ei tulisi mieleenkään ruveta sitä lunastamaan. Toivottavasti jakokunnan mieleenkään ei tule.

Jos taas asiaa ajatellaan jakokunnan kannalta, niin sen haltuun on tullut kaista odotusarvoista maata. On kai katsottava, että tuolla maalla on oltava rakennusoikeutta samassa suhteessa kuin kovalla maallakin siitäkin huolimatta, että se on jälkikäteen muodostunut. Kun siitä ei voi saada keskimääräistä lunastushintaa kaikissa kohdissa (ei rakennusoikeudet tomaan tilaan lunastetusta vesijätöstä maan perushintaa korkeampaa korvausta voi määrätä), niin odotusarvon pitäisi realisoitua rakennusmaa-arvoksi samalla tavalla kuin kovallakin maalla. Jakokunnan pitäisi siis tällöinkin saada rakennusmaahan lunastetusta vesijätöstä rakennusmaan hinta.

Kumman puolen näkökanta on perustellumpi? Se jää minulta pätevästi perustelematta ja ratkaisematta. Mielipiteenvaraisesti edustaisin tontinomistajan näkökulmaa pääasiassa kohtuunäkökoh-

tien nojalla. Kantaani perustelen sellaisellakin ajatusleikillä, että vesijätöstä käytäisiin vapaaehtoista kauppaa. Kun sekä lunastaja että jakokunta (ostaja ja myyjä) ovat monopoli-asemassa toisiinsa nähden, tuntuu luonnolliselta, että vapaaehtoinen kauppahinta asetuisi johonkin käyvän tonttihinnan puoleen väliin.

Käsillä olevat KKO:n tuomiot lienevät koskeneet uuden tilan tapauksia. En ota kantaa siihen, onko tuomioiden katsottava ratkaisseen jo vanhan tilan tapauksenkin niin, että toimitusinsinöörien kädet ovat sidotut, vai onko siinä suhteessa vielä pelivaraa.

Entä, jos vesijätö on kovaa maata huonompaa tai parempaa? Onko lunastushinta sovittava sen mukaan alhaisemmaksi tai korkeammaksi? Tätä kysymystä KKO:n tuomio ei suoraan ratkaise. Tuomiosta voi lukea, että korvauksen määrittämisessä ajatellaan lunastavasta tilasta ja lunastusalueesta muodostuvaa kokonaisuutta. Silloin ei eroteltaisi rantakaistan hintaa ja muun maan hintaa, vaan kokonaisuutta tarkastellaan tasahintaisena. Jos ranta on niin poikkeuksellinen, että sen katsotaan vaikuttavan kokonaisuuden arvoon, niin rantaneliöt olisivat ehkä ikään kuin hyvää rantaa alempi- tai korkeampiarvoisia. Maalaisjärkin puhuu samaan suuntaa. Rakennuspaikan tasahintaperiaate, jos sellaista periaatetta nyt onkaan (ks. mitä edellä mainitaan 4 000 ja 4 500 m²:n rakennuspaikkojen arvosta), puhuu puolestaan ehkä toiseen suuntaan. En ota kysymykseen enempiä kantaa.

Toimitusinsinöörien hinnanmääritys, jonka sekä MO että KKO ovat sellaiseenaan hyväksyneet, viittaa jopa siihen, että kun vesijätöneliöt ovat avainasemassa rantaan nähden, ne ovat sillä perusteella kovaa maata arvokkaampia. Tämä on aika hurja ajatus. – Jos joku halua tämän alaotsikon olla olevien kysymysten mietiskelyä jatkaa, se on oman messunsa arvoinen.

Joka tapauksessa merkittävä osa vesijätön lunastushinnan määrittämisestä lienee nyt katsottava vakiintuneeksi.

Sakari Nikander,
sakari.nikander@om.fi.