



Pekka Lehtonen

Oikeudenmukainen hyödynjako

järjestelyluontoisissa lunastuksissa

Aulis Tenkanen

Tällainen toimitus voidaan tulkita kiinteistöjärjestelyksi, jossa jokainen tontinosa hyötyy arvonnoususta.

RUOTSALAISET TUTKIJAT prof. Thomas Kalbro ja prof. Hans Lind Tukholman teknillisestä korkeakoulusta kirjoittivat maanmittausalan tiedelehdessä *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research* korvausarvioinnista kaksipuolisissa monopolitilanteissa. Niissä ei yleensä muodostu yksikäsitteistä käypää markkinahintaa (todennäköisintä hintaa) eli kauppaa-arvoa eikä kohtuullista hintahajontaakaan. Silloin markkinapohjaisessa korvausarvioinnissa on pakko turvautua jonkinlaisiin kohtuusharkintamenetelmiin. Niiden avulla voi työstää erilaisia korvausehdotuksia, mutta lopputuloksesta olisi parasta asianosaisten sopia. Kirjoituksessa kerrottiin kokemuksesta sellaisien menetelmien käytöstä mm. vesijätön lunastuksessa, josta väittelin 25 vuotta sitten. Kun aihe on meilläkin tullut taas ajankohtaiseksi, seuraavassa esittelen ja arvioidaan muutamia menetelmiä ruotsalaisten ja suomalaisten tutkimusten pohjalta.

Asemakaava-alueiden tontinosien lunastuksissa usein käytetty menetelmä on ollut ns. keskiarvomenetelmä. Siinä

tontinosa hinnoitellaan koko tontin neliöhinnan (tai siitä johdetun rakennusoikeuden neliöhinnan) mukaan. Menetelmää voidaan perustella sillä, että tontti ei ole juridisesti rakennuskelpoinen ellei sen viimeinenkin neliö ole samalla omistajalla. *Tontinosien yhdistämisestä koituvan arvonnousun*, joka on tässä tapauksessa samalla tontin käypä hinta, arvioidaan pääsääntöisesti jakautuvan tontinosien pinta-alan mukaan. Tällainen toimitus voidaan tulkita kiinteistöjärjestelyksi, jossa jokainen tontinosa hyötyy arvonnoususta. Oikeana ja kohtuullisena pidetään normaalisti sitä, että jokainen osakas hyötyy neliometriä kohti yhtä paljon.

Nauhamaisen vesijätön lunastuksessa kyse on yleensä tapauksesta, jossa vesijätö ei muodosta itsenäistä tonttia, mutta soveltuu lomatontin lisämaaksi. Tällöinkin olisi loogista katsoa *tontinosien yhdistämisestä koituvan arvonnousun* jakautuvan yleensä tontinosien pinta-alan mukaan. Kun yhdistämishyöty jäisi paljon vähäisemmäksi kuin juridisesti rakennuskelvottomia tontinosa yhdistettäessä, vesijätön pinta-ala ei tässä tapauksessa oi-

keuttaisi *rantatontin käyvän neliöhinnan* mukaiseen korvaukseen. Viimeksi mainittu menetelmä yliarvioisi yhdistämisestä koituvaa kokonaisyhyötyä olettaessaan sen rantatontin käyvän hinnan suuruiseksi. Se johtaisi vesijätön osuuden ylittäessä puolet rantatontin alasta lunastajan kannalta negatiiviseen yhdistämishyötyyn. Siitä aiheutuneita korkeimman oikeuden ratkaisuja käsitellään tuonnempana. Mutta kaksipuolisessa monopolissa väärinkin perustein tuotettu yksikköhinta voi olla hyväksyttävissä, jos korvauksen kokonaissumma on kohtuullinen.

VESIJÄTTÖJEN SOPIMUSLUONTOISIKSI katsottavia hintoja, jotka edustavat *vapaaehtoista hyödynjakoa kaksipuolisessa monopolissa*, on analysoitu vähän siihen nähden, että noin neljännes lomatontin lisämaaksi tarkoitettujen vesijätöjen lunastuskorvauksista on eräissä selvityksissä katsottu sellaisiksi. Asianosaisten hintasopimukset ovat pääsääntöisesti myös toimitusmiehiä sitovia. Tähänastiset tutkimukset ovat tukeneet kaksipuolisen monopolin tai eristetyn vaihdon hintateoriaa sikäli, että

lomatonttiin liitettyjen vesijättöjen neliöhinnat ovat vaihdelleet lähes nollassa paljon yli vastaavien rantatonttien käypien neliöhintojen. Eri omistajia edustava *neliöhintojen mediaaniluokka* on ollut lomatontin osaksi vähintään kohtalaisesti soveltuvien vesijättöjen kohdalla 40–60 % rantatontin käyvästä neliöhinnasta (Tenkanen 1983, Peltola & Hiironen 2007). Vesijätön normaalia suuremmat kunnostuskustannukset voivat alentaa neliöhintaa jopa 20–30 %. Omistajittain ja laadun mukaan luokiteltujen vesijättöjen neliöhintojen hajonta on saattanut olla tietyn aikavälin puitteissa kohtuullistakin ja vesijättöjen inflaatio jakokuntien päätöksenteon luonteesta johtuen hitaampaa kuin rantatonttien. Menetelmä on käytännöllinen ja joustava. Kaksipuolisessa monopolissa vesijätön hinta riippuu kuitenkin suuresti omistajasta, joka ei välttämättä pidä esitettyä mediaanihintariviä vertailukelpoisena.

Toimitusinsinööri saattaa vesijätön lunastuksessa joutua lähelle *hintasovittelijan roolia*, valitusten harvinaisuudesta päätellen yleensä kiitettävällä menestyksellä. ”Parempi vaikka laiha sovinto kuin lihava riita”, on vanha viisaus. Sovittelussa tiedot tuoreista paikallisista sopimuksista ovat avanneet tietä uudelle sopimukselle.

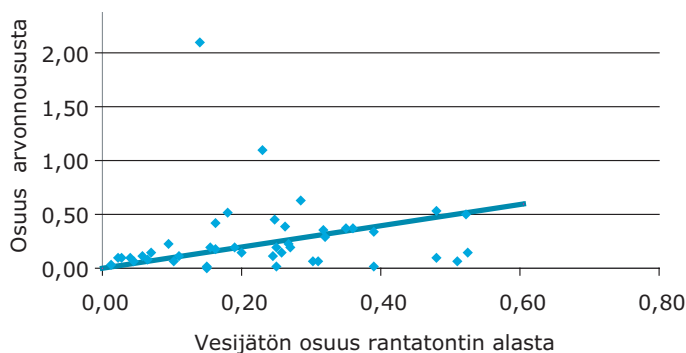
LUNASTUSKORVAUSTEN KOHTUULLISUUTTA eri näkökulmista voidaan arvioida tarkkailemalla sitä osuutta, joka yhdistämisen tuottamasta arvonnoususta lankeaa eri osapuolille ja vertaamalla sitä vastaaviin kustannuksiin. Oheinen kaavio voi herättää kysymyksen, mahtoko sen alareunaan sattuneissa useissa tapauksissa vesijätön korvaus, arvonnousun likiarvo, riittää edes *luovuttajan edunvalvontakustannusten* katteeksi. *Lunastajan kannalta* tarkastellen yhdessä tapauksessa vesijätön korvaus näyttää normaaleilla laskentaperusteilla arvioiden muodostuneen selvästi ylisuureksi, ellei siihen sisältynyt myös vahingon- tai haitankorvausta. Toisessa tapauksessa korvaus vesijätöstä näyttää olleen vähintään yhtä suuri kuin järjestelyn tuottama koko arvonnousu. Kummassakaan tapauksessa lunastaja ei siis näytä päässeen osalliseksi järjestelyn tuottamasta arvonnoususta. Ellei lunastuskorvauksesta olisi sovittu, ääritapauksissa olisi piillyt oikeusjutun siemen. Hintasopimuksissa subjektiiviset hyödyt ovat kuitenkin lopulta ratkaisevia.

Vesijättö voidaan ajatella hinnoiteltavan myös kaaviossa esitetyn suoran mukaan sen jälkeen kun yhdistämisestä koitua arvonnousu on arvioitu rantatontin alueen erotusarvona (kauppa-arvo yhtenä

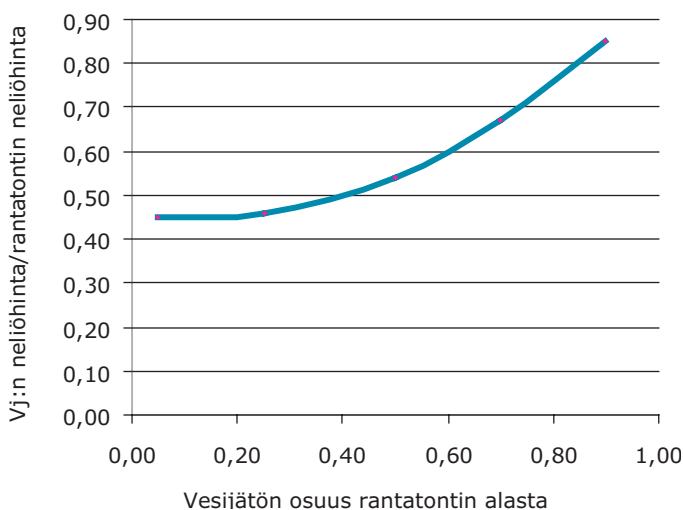
Lunastuskorvausten kohtuullisuutta voidaan arvioida tarkkailemalla sitä osuutta, joka arvonnoususta lankeaa eri osapuolille.

rantatonttina miinus kauppa-arvo kahtena erillisenä maakappaleena). Menetelmää voidaan kutsua *arvonnousun osittamiseksi* pinta-alan mukaan. Menetelmän suurin vahvuus on siinä, että se on analoginen kaavatontin osan lunastuksissa sovelletun arviointimenetelmän kanssa, joskaan ei identtinen. Siihen vetoamisella voisi siis olla menestymisen mahdollisuuksia oikeudenkäynnissä. Etuna voidaan pitää myös mahdollisuutta esittää arviointiperusteet esimerkiksi taulukkolaskennalla

yksityiskohtia myöten. Heikkoutena voidaan pitää sitä, että kaavion pohjana olleet vesijättöjen sopimushintahavainnot, joita kertyi väitöskirjassa eri puolilta maata nelisenkymmentä, eivät tukeneet menetelmää ilman systemaattista karsintaa. Mutta kun havainnoista karsittiin epäedustavina kaksi ylisuurelta vaikuttavaa korvausta ja ilmeisesti aikaisempaan laintulkintaan perustuneet, vain omistajan käyttöarvoon perustuvat korvaukset, niin jäljelle jääneen 35 havainnon perusteella saatiin regressioanalyysissä origon kautta kulkevan suoran kulmakertoimeksi $0,7 \pm 0,3$. Menetelmän edellyttämä kulmakerroin 1,0 mahtui siis virhemarginaaliin. Tämän suurempaa tukea kaksipuolisessa monopolissa tuskin voikaan odottaa sellaiselle menetelmälle, joka on johdettu kilpailutaloudesta ja tavoittelee sekä oikeutta että kohtuutta. Sen vuoksi katson menetelmän yleensä soveltuvan vesijättöjen arviointitehtäviin yhtenä vaihtoehtona, kuitenkin täyden kor-



Vesijätön osuus rantatontin alueen arvonnoususta lunastettaessa se lomatontin lisämaaksi sopimusluontoista korvausta vastaan. Jos arvonnousu jakautuisi tarkalleen pinta-alan mukaan, sitä kuvaisi kaavioon piirretty suora. Luokittelematon näyte 1970-luvulta (Tenkanen 1983).



Kovanmaan vesijätön neliöhinnan suhde rantatontin käypään neliöhintaan yhdistelmämenetelmän mukaan (Tenkanen 1983, s. 188, 219, 265).

vauksen sallimissa rajoissa. Vesijätön laatu tulee tässä menetelmässä ottaa huomioon jo arvonnousun suuruutta arvioitaessa.

Riittävän paikallisen tiedon puutteessa voi kuitenkin olla vaikea nähdä vesijätön kauppa-arvolle parempaa arviota kuin tähänastisiin selvityksiin perustuva vesijätöjen mediaanihinta rantatontin käypään hintaan suhteutettuna. Vesijätön osuuden noustessa vähintään puoleen rantatontista vain lomatontin lisämaaksi tarkoitettujen vesijätöjen hintahavainnot käyvät todella harvinaisiksi. Mutta sellaisiakin saattaa löytyä. Väitöskirjassa esittämäni menetelmä on mediaanihintaan perustuvan menetelmän ja arvonnousun osittamismenetelmän yhdistelmä sillä tavoin, että käyrän alkuosa perustuu edelliseen ja loppuosa jälkimmäiseen. Tulokset on esitetty *vain kovapohjaiselle vesijätölle*, rantatonttiin suhteutetusta pinta-alasta ja rantatontin käyvää neliöhinnasta riippuvana käyränä. Menetelmä antaa pienille vesijätöille yleensä suurempia arvoja kuin arvonnousun osittelumenetelmä, koska käyrän alkuosa ei perustu kilpailutalouden markkina-arvon johdannaisiin.

KORKEIN OIKEUS EI OLE yleensä puuttunut toimitusmiesten kohtuusharkinnan yksityiskohtiin. Mutta sekä Ruotsista että Suomesta löytyy viime vuosikymmeniltä ainakin yksi korkeimman oikeuden ratkaisu, jossa *pelkästään rantatontin käypään neliöhintaan* perustunutta vesijätön korvausta on huomattavasti alennettu. Ruotsissa *lunastajan tontin käyvän hinnan ja vesijättökorvauksen summa* olisi vuoden 1989 oikeustapauksessa muuten ylittänyt koko *rantatontin käyvän hinnan* eli vesijätön yhdistämishyöty olisi muodostunut negatiiviseksi.

Suomessa korkein oikeus katsoi, että vesijätön soveltuvuus lomatontin osaksi oli kyllä otettava huomioon sen käypään hintaan vaikuttavana tekijänä. Mutta rantatonttien yksikköhinnat eivät sellaisenaan [tällaisessa tapauksessa, kirjoittajan tulkinta] olleet vertailukelpoisia juridisesti rakennuskelvottoman vesijätön käypää yksikköhintaa arvioitaessa (KKO:n ennakkopäätös 1996:103). Päätös oli näiden periaatteiden osalta sopusoinnussa väitöskirjani tulosten kanssa, mutta alen-

nuksen määrästä voidaan keskustella.

Kalbron & Lindin käsityksen mukaan edellä mainittu Ruotsin korkeimman oikeuden päätös oli myös oikeansuuntainen, mutta yhdessä suhteessa vastoin sikäläisen kiinteistönmuodostamislain muutoksen valmisteluasiakirjoissa ilmaistua tarkoitusta: korvauksen alentamisesta huolimatta lunastava osapuoli ei päässyt osalliseksi siitä maanarvon noususta, jonka vesijätön yhdistäminen järjestelyluontoisella lunastuksella toiseen kiinteistöön tuottaa. Samanarvoisten toimijoiden häiriötöntä kaupankäyntiä kaksipuolisessa monopolissa simuloivien kokeiden perusteella tutkijat olisivat päätyneet sellaiseen korvaukseen, joka olisi merkinnyt *yhdistämishyödyn jakautumista puoleksi vesijätön luovuttajan ja lunastajan kesken*. Kyseessä ei ole kuitenkaan mikroekonominen optimihinta, vaan kompromissi.

RUOTSISSA VESIJÄTÖN LUNASTUKSEN toimituskustannukset ositellaan kiinteistönmuodostamislain perusteella lunastajan ja luovuttajan kesken hyödyn mukaan. Meillä lunastaja joutui ainakin jakolain aikana maksamaan toimituskustannukset. Se on syytä ottaa huomioon mahdollisessa vertailussa vastaavaan suomalaisen lunastustoimitukseen. Vähäisen vesijätön toimituskustannukset ovat meillä 1000 euron suuruusluokkaa. Rohkenen epäillä, että simulointipelin tulokseen vaikutti myös mielikuva lunastettavan vesijätön huomattavasta osuudesta rantatontin alasta (oikeustapauksessa noin puolet).

Suomessa kiinteistönmuodostamislakia koskevan hallituksen esityksessä on mainittu, että kiinteistötoimituksissa noudatetaan pääsääntöisesti ns. *virallisperiaatetta*, kuten oli asian laita jakolain aikana (ks. HE 227/1994, kohta 2.3 ja tulkinnasta vesijätöjen arvioinnissa hyödynjaon näkökulmasta esim. *Wiiala 1976*, s. 237, 238, 247, 257). Sen perusteella voidaan toimitusmiehiltä yhä edellyttää mm. *oikeudenmukaisuutta, kohtuullisuutta ja tasapuolisuutta*. Esimerkiksi kiinteistöarvioinnissa on viran puolesta otettava huomioon sellainenkin seikka, johon asianosainen ei ole osannut vedota. Kun siis kaavatontin osan lunastuksessa pidetään viran puolesta huolta siitä, että

kaikki osapuolet pääsevät oikeudenmukaiseksi katsottavalla tavalla osalliseksi toimituksen tuottamasta arvonnoususta, niin miksi ei myös lomatontin lisäalueeksi soveltuvan vesijätön lunastuksessa?

Otetaanpa vielä arviointiesimerkki. Edellä mainittu KKO:n ennakkopäätös koski toimitusta, jossa lunastava osapuoli tuskin missään vaiheessa osasi vedota siihen, että vesijätön osuus (55 %) oletetun rantatontin alasta olisi oikeuttanut vain noin 7 mk:n korvaukseen neliöltä 10 mk:n asemasta, jos katsotaan maan arvonnousun jakautuvan rantatontin osien kesken pinta-alan mukaan. Sitä paitsi lomatontin lisäalueeksi tarkoitettujen vesijätöjen suhteellisten sopimushintojen mediaaniarvion perusteella (vähintään kohtalaisen hyvillä vesijätöillä 40–60 % rantatontin käyvää neliöhinnasta) korvaus olisi saattanut muodostua vain 5–7,50 mk:ksi neliöltä. Näyttöä siitä, että kohteenkorvaus olisi silloinkaan muodostunut vesijätön omistajan täyttä menetystä pienemmäksi, tuskin oli. Käyttämällä vesijätön korvauserusteena rantatontin käypää neliöhintaa yhdistämishyöty olisi tässäkin tapauksessa todennäköisesti muodostunut negatiiviseksi. Jos lunastaja joutui perinteiseen tapaan maksamaan toimituskustannuksetkin yksin, hän tuskin pääsi edes korkeimman oikeuden alentamalla hinnalla osalliseksi maan arvonnoususta. Edunvalvontakustannukset ovat voineet painaa rahassa arvioitavan tuloksen hänen kannaltaan miinuksen puolelle.

Kohtuusharkintamenetelmiä voidaan siis esittää useita, varsinkin kentältä niitä löytyy monia muita, paikallisiin oloihin sovitettuja. Niiden soveltuvuus kuhunkin tapaukseen jää käytännössä harkittavaksi. Ei kohtuusharkintaa voida yleispätevästi ja kestävästi puristaa mihinkään ahtaaseen kaavaan. Mutta parilla menetelmällä tai niiden yhdistelmällä saattaa hyvinkin tulla toimeen monenlaisissa tapauksissa. Nykyisten säännösten ja tutkimustulosten pohjalta perustelisin joka tapauksessa lomatonttiin rajoittuvan nauhamaisen vesijätön kohteenkorvausta toisaalta täydellä korvauksella luovuttajan menetyksestä, toisaalta kohtuullisella osuudella siitä maan arvonnoususta, jonka vesijätön liittäminen rantatontin osaksi tuottaa.

LÄHDEKIRJALLISUUTTA

Kalbro, Thomas & Lind, Hans, 2007: Compulsory Purchase – Reasonable and Fair Compensation. An Experimental Study. Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, no. 1/2007.

Peltola, Risto & Hiironen, Juhana, 2007: Vesijätön arvo tontin lisäalueena. Maanmit-

taus n:o 2/2007.

Tenkanen, Aulis, 1983: Ranta-alueiden, erityisesti lomatonttien lisäalueiden arviointi vesijätöjen lunastuksissa. Teknillisessä korkeakoulussa hyväksytty väitöskirja.

Wiiala, Arvid, 1976: Kiinteistöarvioinnin käsikirja.

Kirjoittaja on tekniikan tohtori ja dosentti (emeritus), TKK. Sähköposti aulis@tenkanen.net.