

Sovelletaan yhtälöä tapaukseen, jossa kolme halkomisen osakasta A, B ja C, joiden osuudet ovat $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{2}$ ja $\frac{1}{4}$, saavat kukin rantapalstan, joiden koot ovat 8 000 m², 17 000 m² ja 5 000 m². Määritettäessä kokemusperäisellä kaupp-arvomenetelmällä palstojen arvot vertailukauppa-aineiston mukainen tonttien keskikoko on 8 000 m², keskimääräinen yksikköhinta 9,77 €/m² ja kokonaishinta 78 200 €. Se on siten sama kuin osakkaan A saaman palstan hinta.

Laskettaessa edellä todetun yhtälön avulla osakkaiden palstojen suhteelliset arvot ne ovat 58,0, 63,0 ja 54,5 ja niihin lukuihin perustuviksi kokonaishinnoiksi saadaan 78 200 €, 85 200 € ja 73 500 €, kun tontit muiden hintaan vaikuttavien tekijöiden suhteen ovat rinnastettavissa toisiinsa.

Käytännössä on tähän mennessä lomainton koon suhteellisen hintavaikutus hyvin usein määritetty Maanmittauslaitoksen julkaisun nro 69 (**Myhrberg/Heinonen/Väänänen**) läänikohtaisten mallien parametrien avulla. Kokonaisarvohalkominen, josta tämä esimerkki on peräisin, tehtiin Uudenmaan alueella. Julkaisun nro 69 mukainen alan parametri on tällöin -0,48. Käytettäessä tätä parametria saa-

daan osakkaiden rantapalstojen hinnoiksi 78 200 €, 115 600 € ja 61 200 €.

Lasketaan vielä kysymyksessä olevan kunnan vertailukauppa-aineistoon perustuva monen muuttujan hintamalli, joksi saadaan: $\text{Hinta (€/m}^2\text{)} = e^{-0,55} \times \text{ALA}^{-0,55} \times \text{SIJAINTI} \times \text{VUOSI}$. Malli selitti 55 % hintojen hajonnasta ja ALA-tekijän parametri on tilastollisesti erittäin luotettava, mutta mallin tarkkuus ($s_{\log} = 0,60$) on niin heikko, ettei sitä voida käyttää osakkaiden rantapalstojen hintojen määrittämiseen. Sovelletaessa tämän mallin ALA-tekijän parametria saadaan osakkaiden rantapalstojen hinnoiksi 78 200 €, 109 700 € ja 63 300 €.

Lasketmat osoittavat, ettei ole yhden-tekevää, millaista pinta-alan muutoksen suhteellista hintavaikutusta käytetään kokemusperäisen menetelmän yhteydessä. Nyt kysymyksessä olevassa kokonaisarvohalkomisessa vedottiin MML:n tutkimukseen nro 96 – ilmeisesti sen rantamalliin 14. – ja rantapalstojen hintoja 100 000 €, 120 000 € ja 100 000 € pidettiin asianmukaisina. Toimitus oli siihen mennessä kestänyt useita vuosia osittamisrajoituksiin liittyneiden ongelmien vuoksi eikä osakas C jaksanut enää taistella ja

hakea siihen valituslupaa, vaikka tunsikin kärsineensä vääryyttä.

Itse olen sitä mieltä, että julkaisun 96 toteamukseen, jonka mukaan käytännön arvioinnissa vertailukaupat tulee hankkia samalta markkinasegmentiltä kuin arvioitava kohde, tulee suhtautua vakavasti. Aina olisi syytä turvautua paikkakuntakohtaiseen monen muuttujan hintamalliin, jos vertailukauppoja sen laskentaan on riittävästi (yli 30 kpl), malli selittää vähintään 50 % hintojen hajonnasta ja tarkasteltavan hintatekijän parametri poikkeaa tilastollisesti arvosta = 0 korkeintaan 5 %:n riskillä. Vasta siten, jos tämä ei ole mahdollista, voidaan turvautua laajemman markkinasegmentin hinta-aineistoon perustuvan mallin mukaisiin parametreihin. Hintojen ”hihastaravistaminen” ei saisi enää tulla kysymykseen, kun tehtyjä tutkimuksia voidaan käyttää hyväksi, hinta- ja paikkatiedoista puhumattakaan.

Olavi Myhrberg
olavi.myhrberg@welho.com

Keskustelu lunastuskorvauksesta

Lunastuslainsäädännön valmistelutöissä vaadittiin korvattavaksi, mitä luovuttaja menettää, eikä mitä lunastaja saa. Nyt korvattaneen käytännössä, mitä lunastaja saa, kun tämä johtaa matalimpaan käyvään arvoon.

Keskustelu tässä lehdessä on hedelmällinen ja monipuolinen, vaikka puurot ja vellit olisivat toisinaan sekaisin, kun puhutaan eri asioista. Keskustelu painottuu toisaalla järjestelmiin ja toisaalla taas yksittäistapaukseen. Päätoimittajalle kiitos,

”Arvioimistieteessä saman 1970-luvun pyykin peseminen näyttäisi odottavan vielä tulemistaan.”

onhan *Maankäyttö* (MK) nyt paremmin toimitettu kuin koskaan aikaisemmin. Keskustelupalstan merkitys on tällöin pelkästään marginaalinen, vaikka palstalla onkin seinät leveällä ja katto korkealla kuin sosialidemokraattisessa puolueessa **Rafael Paasion** puheenjohtajakaudella nappulaliigan aikana.

Päätoimittajan valloilleen päästämä keskustelu (MK 2006:4 s. 69–70, 2007:1 s. 74, 2007:3 s. 51–52 ja 2007:4 s. 63) lunastuskorvauksesta on syntynyt jo 16.10.2006 television MOT-ohjelmassa ja jatkuu vilkkaana 18.12.2007 julkistetussa juhla-kirjassa *Jarno Tepora 60 vuotta – Kiinteistöjä, vaihdantaa ja sivullissuhteita*, Edita Prima Oy Helsinki 2007. Siinä kirjassa **Vesa Majamaa** kirjoittaa Förstien jutun innoittamana korvauksen määrittelystä pakkolunastuksessa, **Erkki J. Hollo** kirjoittaa tontista ja tontinosan lunastuksesta

sekä tämän kirjoittaja arvonleikkauksesta tonttitarjontaan ja paluusta korkeimpaan käypään hintaan pakkolunastuksessa. Sokerina pohjalla on vielä **Pekka Vihervuoren** artikkeli kiinteistötoimitusten muuntamisesta viranomaismenettelystä itsenäisen ammatinharjoittajan toimialaan. Samaa aihetta on käsitelty useissa ansiokkaissa MK:n artikkeleissa ja muun muassa meidän keskustelupuheenvuorossamme (MK 2006:3 s. 48–55).

Nikander (MK 2007:4 s. 63) kysyy, mitä virheellisiä perusteluja Förstien lunastuspäätöksessä jäi vielä jäljelle. Ehkä samat perustelut, jotka on jo yksilöity aikaisemminkin (MK 2007:3 s. 52). Eihän kukaan ole ehdottanut korkeinta satunnaishintaa lunastuskorvaukseksi. Ensiksi maanomistaja menetti asuntonsa ja rakennuksensa ja joutui maksamaan niiden purkamiskustannukset, kun nämä



© Amtero Aaltonen

Tänään rakennuksia arvioidaan kustannusarvoperusteisen TAKU-menetelmän mukaan, vaikka KML 200.1 §:ssä kauppa-arvomenetelmä on ensisijainen.

vähennettiin lunastuskorvauksesta. Asia on periaatteellisesti merkittävämpi kuin muutaman prosentin rahanmääräinen osuus kokonaiskorvauksesta. Toiseksi vertailuaineiston valinta näyttäisi etsivän perusteluita matalimman käyvän arvon suuntaan järjestelmän vakiinnuttamaan tapaan. Yhtyisimme Majamaan (2007 s. 312–314) kritiikkiin, perusteluihin ja tulokseen juuri tältä osalta, kun hän sanoo lopuksi, ettei vertailu anna oikeata kuvaa. Kolmanneksi matalimpaan käyvään arvoon pyrkivä virallinen järjestelmämme kokonaisuutena vaikuttaa tulokseen ilman perustelujakin, kuten kirjoituksessamme on lopuksi sanottu. Historian tutkijat puhuvat tänään menneisyyden hallinnasta ja tarkastelevat 1970-lukua uudessa valossa. Sama keskustelu näyttää olevan käynnistymässä kasvatustieteessäkin (HS 24.12.2007 s. C 6). Arvioimistieteessä saman 1970-luvun pyykin peseminen näyttäisi odottavan vielä tulemistaan.

Täyden korvauksen ideana on luovuttajan saattaminen pakkolunastuksessa samanlaiseen taloudelliseen asemaan, jossa hän on ennen pakkolunastusta ollut, ei parempaan eikä huonompaan. Tämä

kansainvälinen periaate on ollut meilläkin vanhastaan voimassa ja on edelleen. Jos täysi korvaus maksetaan tältä pohjalta, niin mitään asuntotakuuta siinä ei tarvita erikseen, kuten kaikki keskustelijat ovat jo vuorollaan korostaneet.

Tämä periaate muotoiltiin lunastuslainsäädännön valmistelutöissä siten, että pakkolunastuksessa on korvattava, mitä luovuttaja menettää, eikä mitä lunastaja saa. Kuinka tähän yleisesti viljeltyyn periaatteeseen sopii sekin perustelu, että luovuttajan korvauksesta vähennetään purkamiskustannukset, vaikka joku luulisi päinvastoin, että hänelle korvattaisiin maapohjaan liittyvän rakennusoikeuden lisäksi rakennuksen ja asunnon arvo. Nyt lienee kuitenkin korvattu, mitä lunastaja saa, kun tämä johtaa matalimpaan käyvään arvoon.

Tällä rakenteella pyrittiin hallituksen lunastuslakiesityksessä (Vp 1975 II HE 179 s. 18–20) ns. käyvän arvon periaatteeseen, jossa arvioimismenetelmä olisi valittu vapaasti, eikä siis kauppa-arvomenetelmä olisi ollut ensisijainen. Näin pyrittiin nykykäyttöoppiin arvioimisessa ja tuototarvon mukaiseen arviointiin maatalous-

“Kokonaisuutena voidaan uskoa, että matalimman käyvän arvon periaate virallisessa arvioimiskäytännössämme DDR:n mallin tukemana edustaa kaikuja menneiltä ajoilta.”

maan pakkolunastuksessa. Lunastuslain 30.1 §:n viimeinen lause arvioimismenetelmän valitsemisesta luovuttajalle edullisimman vaihtoehdon mukaan lisättiin LunLi:iin vasta suuressa valiokunnassa 19.4.1977 sisällöltään samanlaisena kuin vuoden 1898 pakkolunastuslain 8.3 §:ssä. Käyvän arvon periaate sanotunlaisessa muodossa ei tullut koskaan lakina voimaan, kuten muun muassa yleisesityksessämme (I 1998 s. 414) on

osoitettu ja keskustelussakin (MK 1979:2 s. 52–53). Mutta käyvän arvon periaatetta sovelletaan siitä huolimatta käytäntöön jatkuvasti tänäkin päivänä, kuten seuraava esimerkkimme osoittaa.

Rakennusten arvioinnissa on pyrittävä useiden vuosikymmenien aikana matalimman käyvän arvon mukaiseen korvaukseen, kuten olemme jo varhain osoittanut aikakauskirjassa *Defensor Legis* (1989 s. 739–757). Kehitystä parempaan suuntaan on toki tapahtunut 20 vuoden aikana, mutta vielä tänään rakennuksia arvioidaan kustannusarvoperusteisen TAKU-menetelmän mukaan, vaikka KML 200.1 §:ssä kauppa-arvomenetelmä on ensisijainen. Matalimpaan käyvään arvoon pyrkivä arviomies sanoo, ettei rakennuksen kauppoja ole saatavissa. Alueella on kuitenkin myyty jatkuvasti rakennettuja omakotitaloja pienkiinteistöineen. Maanmittauslaitos (2004) on tehnyt tutkimuksen omakotikiinteistöjen käyvistä arvosta sekä käyvän arvon ja teknisen arvon suhteesta. Muitakin ansiokkaita

tutkimuksia on julkaistu. Näitä tuloksia ei käytetä arvioimisessa, koska ne eivät johda matalimpaan käyvään arvoon. Niiden sijasta käytetään TAKU-menetelmää, joka johtaa jokseenkin säännönmukaisesti matalampaan korvaustasoon kuin kauppa-arvoon perustuvat menetelmät.

Tähän liittyy samalla perustuslain omaisuudensuojan tulkinta itäsakslaisen mallin mukaan. Omistusoikeuden nimi suojattiin Saksan demokraattisen tasavallan (DDR) perustuslaissa, kun taas omistusoikeuden sisällöstä ja rajoista sekä käytönrajoituksista ja hoitovelvollisuuksista säädettiin tavallisessa laissa tai määrättiin alemmanasteisissa normeissa taikka viranomaisten päätöksissä erikseen. Tämän rakenteen vaikutukset ulottuvat meidän yleiseen arvioimisjärjestelmäämme. Jos perustuslain omaisuudensuoja liitetään pelkästään omistusoikeuden siirtymiseen luovuttajalta lunastajalle, niin perustuslaista ei voitaisi johtaa vaatimusta käytönrajoitusten korvaamiseen (I 1998 s. 204–207). Joku voisi nyt kysyä,

mitä merkitystä tällä on jossakin yksittäisessä jutussa.

Jos kuitenkin maanmittauslaitoksen toimituskäytännössä noudatettava arvioimisjärjestelmämme toteuttaa kokonaisuutena jokseenkin säännönmukaisesti matalimman käyvän arvon mukaista korvaustasoa, niin se vaikuttaa tuloksiin sekä yksittäisessä jutussa että koko kentällä laidasta laitaan.

Katsomme tämän jälkeen vielä, kuinka DDR:n malli tarttuu uuden vuosituhannen nuorisoon tuoreessa väitöskirjassa *Huominen ei kuole koskaan*, jonka saimme omistuskirjoituksin varustettuna väittelijältä, kiitoksia hyvin paljon siitä. **Leila Suvantola** (2006 s. 17) sanoo: ”Tapio Määttä ja Kari Kuusiniemi ovat tulkinneet korvausjärjestelmän puuttumisen olevan esimerkki siitä, että laissa voitaisiin säätää arvokkaiden luontokohteiden suojelemisesta niitä turmelevilta toimilta ilman, että säännöksiin liittyisi korvausjärjestelyjä. Sääntely kuitenkin muutettiin vuonna 2004 – – säännöksen muuttaminen on osoitus omaisuudensuojaparadigman vahvuudesta verrattuna ympäristöoikeuden paradigmaan oikeuskulttuurin tasolla ja siitä, että Määttän ja Kuusiniemen tulkinta oli ennenaikainen koko oikeusjärjestelmän kannalta.”

Lausuma on luonnollisesti kohtelias ja varovainen, kun kritiikin kohteena ovat väitöskirjatyön ohjaajan, esitarkastajan ja vastaväittäjän mielipiteet, jotka ehkä tältä DDR:n järjestelmään liittyvältä osalta ilmaisevat kaikuja menneiltä ajoilta. Korvaukseton järjestelmä on perustuslain vastainen eikä se ole perusteltu edes ympäristönsuojelun näkökulmasta, koska pakkolunastusuhka pakottaa maanomistajan tuhoamaan valkoselkätikan pesän ennen kuin kukaan ehtii näkemään sitä, kun taas pesänsuojelumaksu vaikuttaisi pesän löytämiseen ja suojeluun tehokkaalla tavalla.

Katsotaan vielä tuoretta diplomityötä arvioimistieteen alalta. **Anna-Katariina Kulkki** on tutkinut korvausperusteita kalastusoikeuden rajoitusten aiheuttamien menetysten korvaamisessa Tenojoen korvauslain (501/1991) mukaan. Kulkki lähestyy perustuslain omaisuudensuojaa huolellisesti ja perustellusti **Kalevi Laakso**sen (1998) ja perustuslakivaliokunnan viitoittamalla tiellä ja samalla lunastuslain korvausjärjestelmiäkin. Tutkija hämmennyksen vuoksi, että perustuslakivaliokun-

Maanmittauslaitoksen uutiskirje

 LOHKAISUJA MAASTA



Mitä uutta ja ajankohtaista Maanmittauslaitoksessa on meneillään?

Tilaa ilmainen uutiskirjeemme sähköpostiisi!
<http://mmm.multiedition.fi/mml/tilaus/index.php>

nan lausunnot ovat joskus epäyhtenäisiä ja ristiriitaisiakin, mutta tutkimustulokset ovat lopulta ansiokkaita. Perustuslaki-valiokuntakin on aikanaan sotkeutunut DDR:n korvausjärjestelmiin. Niihin johdattelevia kirjoituksia lähdeluettelossa ei kuitenkaan mainita eikä liioin DDR:n malli ole vaikuttanut tutkimustuloksiin. Tämäntapaiset havainnot luovat uskoa tulevaisuuteen ja terveen nuorisomme ajattelutapoihin sekä korkeatasoiseen opetukseen.

Kokonaisuutena voidaan uskoa, että matalimman käyvän arvon periaate virallisessa arvioimiskäytännössämme DDR:n mallin tukemana edustaa kaikuja menneiltä ajoilta. Nykyinen opiskelija- ja opettajapolvi ei niitä hyväksy eikä niille rakenna. Kentän saamiseksi kokonaisuutena eurooppalaiseen nykyaikaan ja arvioimisjärjestelmään meidän olisi muutettava lainsäädäntöämme siten, että arvonleikkaussäännös kumotaan ja korkeimman käyvän hinnan mukainen korvaustaso omaksutaan laissa arvioimisperusteeksi. Tähän suuntaan pyritään kansainvälisessä yhteisössäkkin. Lunastuskorvauksia käsitelleessä kansainvälisessä seminaarissa Helsingissä 2007 käytiin keskustelua siitäkin, tulisiko korvauksen ylittää markkina-arvo reilusti (MK 2007:4 s. 38). Tähän vaatimukseen on muitakin syitä kuin prosessien nopeuttaminen ja muutoshakemusten vähentäminen. Vertailuaineisto on aina vanhentunutta ja laahaa hintatason muuttuessa jäljessä. Korkeimman käyvän hinnan periaate torjuu tätä vanhentuneisuutta ja lisää luottamusta arvioimistulokseen ja arvioimismenettelyyn kokonaisuutena. Arvonleikkauksesta tuossa seminaarissa ei puhunut enää kukaan.

Sanomme lopuksi, että täyttäköön **Jarno Tepora** usein 60 vuotta, jotta kaikki kriitikot saisivat puheenvuoron samalla forumilla kuin juhlakirjan artikkeleiden kirjoittajatkin. Kirjailija **Sirkka Lassila** sanoi päiväkirjassaan 9.3.1946 rehtori **Tilda Tirkkosen** merkkipäivän tunnelmissa: Siis eläköön Tilda Tirkkonen aina ja ikuisesti ja täyttäköön usein 60 vuotta (Sysmän yhteiskoulu Oppilaat 1920–2000, 2000 s. 26).

Veikko O. Hyvönen
professori emeritus
puh. (09) 4126030
www.elisanet.fi/
veikko.o.hyvonen.ky



Tuure Raittinen

Maanmittaushallituksen topografi Tuure Raittinen poistui todella pitkän eläkejakson jälkeen keskuudestamme lähes 90-vuotiaana 12.1.2008. Hän oli syntynyt 15.6.1920.

Tuure Raittinen toimi sotatilan aikana varusmiehenä kauden 1.4.1940–31.3.1942. Sittemmin hän palveli sotatilan aikana reserviläisenä kauden 1.4.1942–13.11.1944. Nämä kaksi jaksoa hän toimi kartoitustehtävissä sotatoimialueella Karjalan Kannaksella ja Laatokan Karjalassa. Hänet ylennettiin alikersantiksi 20.8.1942. Suomen Leijonan ansioristin hän sai 6.12.1968.

Tuure Raittinen aloitti työnsä Maanmittaushallituksen kartastotöiden osaston topografisessa toimistossa työsopimus-suhteessa ja toimi apukartoittajana 1.6.–25.10.1945. Edelleen hän toimi kentätöyökäudet 1946 ja 1947 vastaavissa tehtävissä. Sisätöyökäuden 15.11.47–15.5.48 hän toimi piirtäjäharjoittelijana piirustus-toimistossa sekä maastotehtävissä topografiharjoittelijana 16.5.–31.7.1948.

Sittemmin hän jatkoi eri tehtävissä kartastotöiden osastossa 1.12.1948–31.3.1965 toimien topografina peruskartoituksessa eri puolilla Suomea 5–6 kuukauden kesäjaksoissa ja talvikausina topografina maanmittaushallituksessa. Tuure Raittinen nimitettiin topografin toimeen 1.1.1966, toimen nimi muuttui kartoittajaksi 1.5.1972 ja Raittinen jäi eläkkeelle korkeimmasta 21. palkkaluokkaan kuuluva kartoittajan toimesta 1.1.1984.

Minulla oli ilo toimia Tuure Raittisen esimiehenä vuosina 1951–60 Hämeen alueen peruskartoituksessa. Sodan päätyttyä

maanmittaushallitus oli saanut palvelukseensa monia eri kartoitustehtäviin tottuneita sodan aikana palvelleita henkilöitä, jotka peruskartoituksen koulutusvaiheissa osasivat toimia monin tavoin opettajina. Yksi heistä oli Tuure Raittinen. Hän oli ystävällinen ja osaava ihminen – erittäin tärkeä henkilö suuren tehtävämme peruskartoituksen onnistumisessa.

Vuosina 1972–84 Tuure Raittinen toimi talvikausina taitavana peruskartojen oikolukijana ja koulutti samaan tärkeään tehtävään varsin monia nuorempia topografeja. Hän teki todella pitkän elämäntyön arvostetun peruskartan ja muiden kartastotehtävien parissa – valtion palvelusta yli 40 vuotta Suomen ja suomalaisten hyväksi. Haluan lisäksi todeta, että perheen poika Pertti Raittinen jatkaa isänsä ammattia maanmittausinsinöörinä.

Tässä yhteydessä esitän Maanmittauslaitoksen sekä erityisesti vielä keskuudessamme elävien peruskartoituksen osallistuneiden topografien syvän osanoton Tuure Raittisen poismenton johdosta hänen puolisolleen ja omaisilleen.

Osmo Niemelä