

UUSIA JULKAISUJA



SEN TÄYTYY OLLA MAANMITTARI

Satavuotiaan mittariklubin historia koottiin yksiin kansiin

Maanmittarikilta juhli satavuotista taivaltaan maaliskuun lopulla. 20.3.2001 julistettiin killan juhluvuoden suurin ponnistus, **Tiina Törnqvistin** kirjoittama maanmittarikillan historiakirja. *Sen täytyy olla maanmittari – satavuotias mittariklubi* kertoo tarinoita ja tuokiokuvia killan historiasta.

Kirjassa käydään systemaattisesti läpi maanmittarikillan historia vuosisadan vaihteesta tähän päivään. Killan historiassa heijastuu myös maamme historia: itsenäisen Suomen ensimmäiset vuosikymmenet, sotavuodet, 1970-luvun radikalismi... Mukana on kertomuksia opiskelijaelämän iloista ja arjesta, kuten killan vippikassasta, uudempaa ranskalaista torvimusiikkia edustavan palokuntalaisorkesterin Retuperän WBK:n synnystä, mittarikansan maa-

ilmanmatkailusta.

Kirja on kiintoisaa luettavaa kaikille, joita historia ja eletty elämä kiinnostaa. Vaikkei killa-aktiivi olisikaan opiskeluaikoinaan ollutkaan, kirja herättää mukavia muistoja, tunnelmia ja mielikuvia. Tekstiä elävöittävät tuokiokuvat muun muassa mittariurheilusta, maakansanlauluista ja killan tunnuksista ja kiltalehdestä. Lisäksi kirjan lopussa on kattava henkilöhakemisto, jossa on lueteltu kaikki killan toimihenkilöt sekä maanmittausosaston professorit.

Onnittelut ja kiitokset kirjan tekijöille huolellisesta ja hyvin tehdystä työstä. Erityiskiitokset ansaitsee kirjan tyylikäs ulkoasu ja taitto. Maanmittarikilta on saanut arvoisensa historiakirjan, joka varmasti herättää huomiota laajemmaltikin. Ainakin oma kirjani on jo kerännyt kasapäin

ihailtavia kommentteja.

Kirjasta on otettu vain rajoitettu painos. Jos et ole kirjaa vielä itsellesi hankkinut, kannattaa pitää kiirettä. Painos loppuu varmasti, kunhan sana kirjasta kiirii eteenpäin. Kirjaa voi tiedustella Maanmittarikillan Tuki ry:stä, PL 1200, 02015 TKK, sähköposti: mk100@tky.hut.fi.

Kirsi Mäkinen

Ps. Löytyypä kirjasta vastaus tähänkin musiikkia harrastavien mittareiden turhan tiedon triviaan: Ketkä kaksi maanmittariteekkaria mainitaan suomalaisen rockin puolivierailisessa historiassa ”Jee, jee, jee”? *Vastaus:* Sakari Pesola, (Kolmas nainen, Luunelonen) sekä Oskari Martimo (Knucklebone Oscar & His Hitmen). Molemmat on tullut nähtyä livenä ja levyjäkin taitaa olla hyllyssä...

Vastuulliset: työ on tehty. Keskellä Maanmittarikillan Tukiry:n puheenjohtaja DI Sanna Sianoja ja historian kirjoittaja FM Tiina Törnqvist, vasemmalla TKY:n polyteekkarimuseon emeritusintendentti, seurantaryhmän jäsen Ari Väisänen ja oikealla Tekniikan Historian Seura ry:n sihteeri, seurantaryhmän jäsen FT Panu Nykänen.

KESKUSTELUA

VESIJÄTÖN LUNASTUSKORVAUS

— **Kommentti KKO:n ratkaisuun nro 2000:38 Dnro M 98/183**

Tapauksesta on selostus *Maanmittaus*-lehden numerossa 1–2/2000, s. 88–89, jota täydentää **Sakari Nikanderin** kirjoitus *Maankäyttö*-lehdessä 1/2001 s. 66–67.

Toimitusinsinööri oli päättänyt, että rantakaavan mukaisen lomarakennuspaikan (”lomatontin”) kohdalla olevan 1 000 m²:n suuruisen vesijätön osalta, jota voitiin käyttää osana

lomarakennuspaikkaa, lunastuskorvaus oli 15 mk/m², ja kaava-alueen yhteiskäyttöön varatun puiston kohdalla olevan 2 790 m²:n suuruisen vesijätön osalta 2 mk/m².

Toimituksen hakijat **Marja Oesch** ym. olivat valittaneet maa- ja metsätalouden ministeriön vaatien lunastuskorvauksen alentamista 2 markkaan neliömetriltä mm. sillä perusteella, ettei lunas-

tuskorvausta saisi määrätä sen arvon mukaan, mikä vesijätöllä on lunastajatililan osana, vaan sen arvon mukaan, mikä sillä on ollut luovuttajan hallussa. Maa- ja metsätalouden ministeriön hyväksyi

kuitenkin toimitusinsinöörin perustelut ja päätöksen.

Valittajille myönnettiin valituslupa. Vastapuolet vaativat valituksen hylkäämistä.

Korkein oikeus päätti, ettei maa- ja metsätalouden tuomiota muuteta. Se perusteli ratkaisuaan mm. seuraavasti:

Vesijättöalueen lunastamisella lunastajan tilasta (Tipotie) muodostuu yhtenäinen omarantainen lomarakennuspaikka. ”Tämän vuoksi on vesijättöalueen lunastuskorvauksen arvioinnissa voitu käsitellä vesijättöaluetta ja Tipotien tilaa yhtenä kokonaisuutena siten, että arvioinnin perusteeksi on otettu vesijättöalueen vastainen käyttömahdollisuus lomarakennuskäytössä olevan Tipotien tilan yhteydessä. Näin ollen arviotaessa vesijätön lunastuskorvausta kauppahintamenetelmällä voidaan lähtökohdaksi ottaa alueen lomarakennuspaikkojen käypä hinta siten kuin toimituksessa ja maa- ja metsätalouden tapauksissa on tapahtunut. Näin muodostuva korvaus vastaa kiinteistönmuodostuslain 200 §:ssä tarkoitettua luovuttajan täyttä menetystä. Marja Oesch ja hänen myötäpuolensa eivät ole valituksessaan esittäneet sellaista kauppahinta- tai muuta selvitystä, jonka perusteella määrätty yksikkökorvauksia vesijätöstä olisi syytä alentaa.”

Yhdyn julkisuudessa ja toimituspöytäkirjassa esitettyjen tietojen pohjalta KKO:n perusteluihin ja ratkaisuun tässä yksittäistapauksessa, jossa lunastaja näytti pyrkineen omiaan itselleen lähes koko sen nettohyödyn, joka vapaaehtoisena kaupan ansiosta olisi kaikesta kaikkiaan syntynyt.

Tuomio ei kuitenkaan anna aiheutta sellaiseen tulkinnaan, että lomarakennuspaikkaan liitetyn vesijätön kaupparvo (käypä yksikköhinta, todennäköisin yksikköhinta normaalissa vapaaehtoisessa luovutuksessa) muodostuisi todellisuudessa aina samaksi kuin vesijätöllä täydennetyin

lomarakennuspaikan käypä yksikköhinta.

Perustelut

Lunastuskohteen käypä yksikköhinta on arvioitava ensisijaisesti samankaltaisten kohteiden kauppahintojen menetelmällä.

Jos lunastettava vesijättö ei muodosta itsenäistä lomarakennuspaikkaa, ei se välttämättä ole edes likipitäen vertailukelpoinen viimeksi mainitun kanssa. Miksi?

Ensimmäinen vesijätön hyödyntämismahdollisuudet ovat ennen luovutusta normaalisti varsin vähäiset, kun taas lunastajatila (”perustontti”) on yleensä rakennuskelpoinen, ehkä jo rakennettukin. Jos molempien lähtöarvoihin (mk/m²) lisätään luovutuksesta koituva tasapuolinen järjestelyhyöty (m²:ä kohden yhtä paljon), huomataan jo tämän ajatuskokeen perusteella, että vesijätölle muodostuva neliöhinta jää selvästi pienemmäksi kuin vesijätöllä täydennetyin ”perustontin” neliöhinta.

Toisekseen rantakaistalla on ainutlaatuiset erikoispiirteet ja ulkoisvaikutukset, joiden vaikutuksetkin voivat kohdistua siihen. Mieleeni tulee mm. sellainen erikoistapaus, jossa lomatonin edustalla oli laajahko, vesistönsäätelyn vuoksi kesäisin suurelta osaksi veden peitossa oleva vesijättö. Ehkä jostain löytyy sellainenkin vesijättö, joka kesäisin on kokonaan veden peitossa.

Kolmanneksi itsenäisen rakennuspaikan kauppatilanteessa esiintyy yleensä sekä kysyntä- että tarjontakilpailua, vaikka siinäkin on monopolistisia piirteitä. Mutta vain rakennuspaikan lisäalueeksi soveltuva vesijätön kauppatilanteessa vallitsee luonnollisista syistä yleensä (varsinkin kun lunastusmahdollisuus jätetään ottamatta huomioon) sekä ostajan että myyjän monopoli. Siinä saattaa jäykkä linja joutua jäykkää linjaa vasten, ja koko kauppa voi raueta. Kaksipuolisessa monopolissa

ei ole lainkaan yksikäsitteistä kaupparvoa; hinta vaihtelee käytännön havaintojenkin vahvistaman teorian mukaan tavallista suuremmassa haarakassa, kunhan vain molemmat osapuolet arvioivat hyötyvänsä kaupasta.

Kun kaksipuolisessa monopolissa ei ole yksikäsitteistä kaupparvoa eikä tuottoon tai kustannuksiin perustuva arvo normaalisti takaa täyttä korvausta, on pakko turvautua kohtuusharkintaan. Siihen on tarjolla erilaisia menetelmiä; pitkäaikainen toimituskäytäntö tarjoaa niistä lukuisia esimerkkejä, joskaan perustelut eivät aina vaikuta loogisilta. Edellä selostettu oikeustapaus tarjoaa yhden, vielä 1970-luvulla haja-asutusalueilla harvoin sovelletun esimerkin. **Nikander** esittää toisenlaisen tapauksen, johon hän soveltaisi toisenlaista kohtuusharkintaa.

Ongelmana kohtuusharkinnassa on yleensä havaintojen puute lunastuskohteen kaltaisten vesijättöalueiden kauppahinnoista. Tosin esiintyy vesijättöjä omistavia järjestäytyneitä jakokuntia, jotka neuvottelukustannuksia säästääkseen ovat hyväksyneet vesijätöilleen sellaiset hinnoitteluperusteet, että lunastajakin on voinut ne yleensä hyväksyä. Sopimushinnat ovat tavallisesti muodostuneet paljon alhaisemmiksi kuin vesijätöllä täydennetyin normaalien lomatonin käypä yksikköhinta. Perinteisesti paikallisten lunastustoimitusten toimitusmiehet ovat yleensä kunnioittaneet tällaisia sopimushintoja, mahdollisesti inflaatiosta tms. seikasta johtuvan korjauksen jälkeen. Niitä on yleensä pidetty täytenä korvauksena lunastuskohteesta. Voidaan tosin väittää, että paikkakunnan toimituksissa määrätty lunastuskorvaus on systemaattisesti vääristyneet sopimushinnat kohtuuttoman alhaisiksi tai korkeiksi, mutta väite olisi todistettava oikeaksi ennen kuin näitä koskevat havainnot voidaan hy-

läätä. Viime vuosikymmenellä Ruotsissa toteutetut vapaaehtoisuutta koskevat simulointipelit, joissa mahdollisuus hankkia tontinosa pakkolunastuksella oli poissuljettu, eivät ole kuitenkaan tuoneet mitään uutta edellä kuvattuun hinnanmuodostuksen teoriaan.

Kiinteistönmuodostuslakimme perustaa lunastustapauksessa korvauksen täyden korvauksen periaatteeseen, joka oli voimassa jo jakolain aikana. Ellei sopimushintatasoa voida osoittaa kohtuuttomaksi, se saattaa mahdollisen inflaatiokorjauksen jälkeen edelleenkin kelvata lähtökohdaksi korvauksen määrittämiselle ao. jakokunnan vesijättöä lunastettaessa.

Jotta lunastustoimituksen hakija saisi ennakkokäsityksen lunastuskorvauksesta, olisi suotavaa, että korvausperuste esitettäisiin laissa mahdollisimman selkeästi. Sellaista yksikäsitteistä harkintamenetelmää, joka tapauksessa kuin tapauksessa ja vuosikymmenestä toiseen johtaisi vesijätön lunastuksessa kohtuulliseen korvaukseen, on kuitenkin mahdoton ilmaista – siinä määrin olosuhteet voivat erota eri paikkakunnilla. Ajatellaanpa vaikka Pohjanlahden jatkuvasti pakenevaa rantaviivaa ja järven vedenpinnan kerralla toimeenpantua roimaa alen- tamista.

Ruotsin kiinteistönmuodostuslaki omaksui v. 1993 normin, jonka mukaan *korvauksen tulee johtaa järjestelystä* (esim. tontinosan lunastuksesta) *koituvan nettohyödyn kohtuulliseen jakautumiseen osakkaiden kesken*. Meillä lomatonin lisäalueeksi hankittujen vesijätöjen sopimushintatasojen keskitaso (mediani) näyttää merkinneen käytännössä nettohyödyn jakautumista vesijätön luovuttajan ja lunastajan kesken likimain lunastuskohteen ja lunastavan ”perustontin” pinta-alojen suhteessa; sama periaate johtaisi asemakaava-alueen tontinosan lunastuksessa siihen,

että lunastuskorvaus määräytyisi likipitäen koko tontin käyvän yksikköhinnan mukaan (mikä vastaa myös vakiintunutta oikeuskäytäntöä) (ks. Tenkanen, s. 185–192, 264–267). Näin ollen vesijättöjen sopimushintatasojen keskilinjaa tai hiukan sen ylittävää kohteenkorvausta tuskin voidaan pitää normaalisti kohtuuttoman alhaisena; ns. haitankorvauksen tarve olisi lisäksi erikseen harkittava. Vesijätön lunastuksessa rantatontin käyvän hinnan yksikköhinnan mukainen korvaus muodostuisi normaalisti paljon korkeammaksi kuin ositeltaessa järjestelyhyöty osapuolten kesken lunastuskohteen ja ”perustontin” pinta-alojen suhteessa. On kuitenkin harkinnanvaraista, olisiko korvaus silloinkaan kohtuuton. On eräitä erikoistapauksia, joissa rantatontin käyvän yksikköhinnan mukainen korvaus on epäilemättä täysin perusteltu.

Edellä mainitussa oikeustapauksessa valittaja ei näytä perustelleen lunastuskorvauksen alentamisaikavaikeuksista säännöksiin soveltuvalla tavalla. Avoin kysymys, olisiko hän menestynyt paremmin, jos olisi pystynyt osoittamaan, että lunastajatilanteen nettohyöty oli jäämässä toimitusinsinöörin määräämän korvauksen johdosta kohtuuttoman alhaiseksi vesijätön luovuttajan saamaan hyötyyn verrattuna. Toimituspöytäkirjassa ei nettohyödyn jakautumista järjestelyn osapuolten kesken käsitelty; vastaisuudessa tilannetta voitaisiin parantaa esim. maanmittauslaitoksen ohjeella.

Jos hinnoittelua pyritään yhtenäistämään nostamalla samalla hintatasoa huomattavasti paikallisen sopimuskäytännön yläpuolelle, on se omiaan vähentämään lunastustoimitusten kysyntää. Siten se ei myöskään välttämättä lisääisi vesijätön luovuttajien kokonaistuloja.

Monissa maissa rantatila säilyttää korvauksetta rantaoikeutensa rantaviivan siirtyessäkin ja meilläkin maantapa noudattaa samaa käytäntöä, jos vesijättö on vähäinen. Tätä taustaa vasten Pohjanmaan rannanomistajien toistuva rahastus usein epätoivottujen vesijättöjen lunastuksella on erikoista, etenkin jos hintatasoa pyritään vielä nostamaan. Olisikohan syytä tarkistaa säännöksiä lähinnä Ruotsin lainsäädännön suuntaan, jolloin rannanomistaja säilyttää tietyt rantaoikeutensa vähäisestä vesijätöstä huolimatta?

Kirjallisuutta

Aulis Tenkanen: Ranta-alueiden, erityisesti lomatonnttien lisäalueiden arviointi vesijättöjen lunastuksissa (1983 hyväksytty väitöskirja), 286 sivua + liitteet; saatavana tekijältä, hinta 100 mk + lähetyskulut 43 mk.

Aulis Tenkanen
aulis.tenkanen@pp.inet.fi