

VASTINETTA RISTO PELTOLALLE

Risto Peltola arvosteli kirjoituksessaan "Miten raakamaa pitäisi arvioida?" (*Maankäyttö* 1/2005) erästä raakamaan lunastamista koskevaa Etelä-Suomen maa- ja metsätalouden tuomiota, jota minäkin olin valmistamassa. En torju Peltolan arvostelua sinänsä. Se on monilta osin varmaankin perustelua ja otan sen omalta osaltani vastaan.

Vastineeni sanoma onkin se, että Peltolan tapa suhtautua arviointiin on aika paperinmaakuinen. Luulen puhuvani monen kenttämiehen puolesta, kun väitän, että asiat eivät ole käytännön arvioinnissa niin helppoja kuin Peltolan kirjoituspyödyksen takana. Vaikka arviomies tuntee arviointimenetelmät, lähtöaineisto on yleensä niin suppeaa ja hajanaista, ettei oikeaoppisuudella aina pärjätä, vaan arviomies joutuu soveltamaan, sovittamaan ja sä-

veltämään. Hän joutuu monesti etsimään lopputulosta monilla, enemmän ja vähemmän oikeaoppisilla keinoilla ja käyttämään lopuksi sellaista harkintaa, jota ei voi kauhean konkreettisesti perustella. Hän joutuu ottamaan huomioon myös uskottujen miesten tai lautamiesten arvotukset, sillä juuri niiden mukaan tuomista varten heidät kai on tehtävänsä asetettukin.

Peltola liputtaa voimakkaasti kauppa-arvomenetelmän puolesta, eikä sen ensisijaisuudesta kukaan varmaan eri mieltä olekaan. Mutta niin kuin edellä sanoin, lähtöaineisto on usein vähäinen ja hajanainen. Esimerkiksi pellon hinnan osalta kuuli aikanaan toistuvasti sanottavan, että parhaat pellot eivät ole myytävänä ja tilasto on siten vääristynyt. Väitteen oikeellisuutta ei liene koskaan tutkittu. Yhtä lailla

kuulee sanottavan, että vain perikunnat tai rahan tarpeessa olevan maanomistajat myyvät maitaan kunnalle sen määrämällä hinnalla. Uskotut miehet tai lautamiehet kieltäytyvät monesti hyväksymästä sitä, että kunta on onnistunut tekemään muutamia kauppvoja, olisi muodostunut se "oikea" hintataso, jolla kaikki muutkin ovat sen jälkeen velvolliset maansa luovuttamaan. Lienenkö ainoa, joka uskaltaa sanoa, että tuossakin on ajatteleminen aihetta.

Kauppahintamenetelmää on helppo käyttää väärinkin. Aivan liian usein näkee, että ratkaisu perustetaan yksioikoisesti kauppahintojen keskiarvoon tai mediaaniin muistamatta, että puolet kaikista kauppahinnoista on tuon tunnusluvun ala- tai yläpuolella. Taikka ratkaisu perustetaan sokeasti "hienoon"

ekonometrisen arvioinnin tulokseen peilaamatta sitä ollenkaan niihin moninaisuus hinnanmääräämistekijöihin, jotka eivät laskentakaavaan sisälly. Helsingin lähellä arviointiin kerran kiinteistöjä tällä tavoin (tosin vain immisiohaittakorvausten määräämisen välitulosteena) ja kun laskentakaavaa ruvettiin perkaamaan, huomattiin, että sen ainoa merkitsevä tekijä oli etäisyys Helsingin keskustasta. Ja sitä toimitusmiehet sitten sokeasti käyttivät.

Jokainen arviointimenetelmä on vain apuneuvo, jota arviomies käyttää, mutta jokaisen menetelmän antamaa tulosta on tarkasteltava kriittisesti. Kohutuuttakaan unohtamatta.

Sakari Nikander

RESUMÉ

Pekka Lehtonen: **Helsingfors närkommuner avgör nationalgåvans öde**

De finska skattebetalarna har skänkt Helsingfors kranskommuner de bästa trafikförhållandena i landet. Dessa kommuner har ett större ansvar att slå vakt om den värdeökning som finländarna bekostat. Lösningen är enkel: kommunen bör förvärva råmark genom frivilliga överenskommelser till ett rimligt pris eller också genom inlösen.

Pekka Lehtonen:
Intervju med Kari Olkkonen, VD på Geotrim Oy
Geotrim är en samarbetspartner till Trimble (GPS-teknologi) och ett viktigt företag inom geodetisk mätteknik i Finland.

Jani Hokkanen: **Att bygga under och ovanför markytan och 3D-fastighetssystem**

Det blir allt vanligare att man bygger under och ovanför markytan. Finlands fastighetssystem grundar sig emellertid på tvådimensionalitet och det är inte möjligt att enbart äga ett utrymme under eller ovanför markytan. I lagstiftningen har fastighetsbildning, byggande och planläggning ansetts i huvudsak gälla markytiskt. Särskilt inom förvaltningen av fastigheter förorsakas skillnaderna mellan definition och praktiskt problem. En lösning på problemen är eventuellt introduktionen av ett 3D-fastighetsregistersystem.

Matti Holopainen: **Hur kan den fortgående bristen på tomtmark avhjälpas – genom förvärv av råmark eller markanvändningsavtal?**

Utöver bristen på tomter som lämpar sig att byggas på anses den ringa tillgången på kommunägd råmark vara det centralaste problemet på tomtmarknaden. Av vikt är att man i kommunens markpolitiska linjdragningar inte utesluter något sätt inom lagens ramar att lindra tomtbristen. Det är inte ändamålsenligt att införa andra begränsningar för ingående av markanvändningsavtal och användning av utvecklingsersättning i kommunens markpolitiska program än att utesluta de viktigaste tillväxtområdena som föremål för kommunens markanskaffning.

Jyrki Hurmeranta: **Regeringen har lagt fram ett förslag om ändring av lagen om kommunernas förköpsrätt**

Enligt förslaget bör förköpslagen ändras så att kommunen i regel också har förköpsrätt till en fastighet som säljs av staten under samma förutsättningar som till en privatägd fastighet. Vidare föreslås att bestämmelserna om delgivning av kommunens förköpsbeslut skall ändras så att inte fastighetsköparen genom att undvika delgivningen kan hindra kommunen från att utnyttja sin förköpsrätt. Ändringar

i kommunens betalningar till fastighetsköparen föreslås också.

Simo Hannelius: **Nedgång i lönsamheten av skogsinvesteringar**

Rotpriserna på virke steg efter depressionsåren 1991–1993 och nådde sin kulmen år 1999, varefter priserna emellertid började sjunka. Realpriserna på skogsfastigheter har däremot fortsatt att stiga. Skogsindustrin har de första åren av millenniet upplevt en recession, priserna på skogsindustriprodukter har sjunkit på världsmarknaden och bolagens betalningsförmåga för träråvaror har minskat. Lönsamheten av investeringar i skogsfastigheter håller på att försämrans. Man är tvungen att betala allt mer för investeringarna, medan de förväntade avkastningarna från virkeshandeln ser ut att minska.

Mika Siltala: **Marknaden för fastighets- och lokalanknutna tjänster i kommunerna**

Lokaler använda av kommunerna bildar omkring 30 % av det totala lokalbeståndet i Finland, dvs. uppskattningsvis ca 24 miljarder lägenhetskvadratmeter. Produktionen av tjänster inom området binder mycket kapital och kostnaderna utgör en betydande del av de sammanlagda kostnaderna inom kommunekonomin. Den kärvare ekonomin har tvingat kommunerna att gå igenom kostnaderna för olika tjänster och produktionen av dem.

Översatt av Åsa Forsell

I de flesta finska kommuner har förvaltningen av de fastigheter som används av kommunen koncentrerats till en särskild enhet. Detta i kombination med internhyra har medfört att de som använder lokalerna (t.ex. skolor och vårdcentraler) blivit interna kunder till den enhet som ansvarar för förvaltningen av lokalerna. På basis av undersökningsmaterial kan de totala kostnaderna för de fastighetstjänster som kommunerna behöver uppskattas till cirka 1,5 miljarder euro per år. Andelen köpta tjänster är ungefär 20 % av kommunernas samtliga fastighets- och lokalanknutna tjänster.

Sampo Hatunen: **Iakttagelser om svårigheten att värdera byggnader**

I artikeln behandlas två färska undersökningar om värdering av byggnader. Resultaten av undersökningarna jämförs med de värden som erhållits med hjälp av den frekvent använda anvisningen 1669 utgiven av finska statens tekniska forskningscentral VTT och utredningar om de värderingar av byggnader som gjorts i samband med inlösningsförrättningar. Resultaten av de två undersökningarna avvek avsevärt från rekommendationerna i VTT:s publikation och nämnda utredningar. Den konkreta avvikelserna låg i korrigeringen av byggnadens egendomsdel. Orsakerna till skillnaderna utreds inte i artikeln.