

## Selityksen makua

Risto Peltola vastasi *Maankäyttö-*lehden numerossa 2/2005 olleeseen kirjoitukseeni "Havaintoja rakennusten arvioinnin vaikeudesta" numerossa 3/2005, josta vielä, toivottavasti viimeisen kerran, on kirjoitettava muutama rivi.

Sanat ovat symboleja ja niitä voidaan tulkita monella tavalla, myös eri tavalla kuin kirjoittaja on tarkoittanut ja niin näyttää taaskin käyneen. Risto toteaa, että kirjoitukseni mukaan usealla eri paikkakunnalla toimitusinsinöörit ovat käyttäneet omaisuusosaker-toimena yhdenmukaisia lukuja ja väkäläiseen käyttäytymiseen on vaikuttanut VTT:n arviointiohjeen suositukset.

Näin ei kuitenkaan ollut asi-an laita, vaan kirjoituksessani mainitut omaisuusosaker-toimet on nimenomaan toimituksissa saatu, eikä siis vain VTT:n ohjeen mukaan käytetty, samantapaisten tutkimusten tuloksena kuin kirjoituksessani tarkastellussa *Omakotitalon kauppa-arvo*-tutkimuksessa. Erotuksena vain on ollut se, että toimituksissa tehdyissä tutkimuksissa rakennusten pinta-alat on laskettu todellisen tilanteen mukaan eikä siten ole käytetty rekistereistä saatua pinta-alaa ja paikan päällä on jopa haastateltu omistajia ja käyty jossain tapauksessa jopa rakennusten sisällä. Näin ei ole vanhemmissakaan rakennuksissa tarvinnut tehdä korjausta rekistereistä saatavaan rakennuksen pinta-alaan. Tämä korjauskerroinhan *Omakotitalon kauppa-arvo*-tutkimuksessa on ollut yli 20 vuotta vanhoilla rakennuksilla 2,4. Maapohjan hinta on laskettu sekä mainitussa tutkimuksessa että toimituksessa tehdyissä tutkimuksissa samantapaisesti eikä niistä johtune suuria eroja.

Tästä pääosin johtunee, että kun toimituksissa tehdyissä rakennusten arvioinneissa rakennusten peruskorjaukset ja niiden todelliset pinta-alat on selvitetty ja otettu huomioon VTT:n arviointiohjeen mukaisesti, *Omakotitalon kauppa-arvo*-tutkimuksessa saatuja omaisuusosaker-toimia ei voida sellaisenaan käyttää korjaamaan sellaisen rakennusarvioinnin tulosta. Peltolan johtamassa tutkimuksessa peruskorjauksia ei selvitetty ja rakennusten pinta-alatiedot ovat olleet vanhemmilla rakennuksilla puutteelliset. Selvää myös on, että mainitussa tutkimuksessa omaisuusosakerrointen arvoiksi on saatu suurempia arvoja kuin edellä selostetulla tavalla tehdyissä toimitusten tutkimuksissa. Tämä on siis hyvä tiedostaa.

Mitä taas tulee **Haahtelan** ohjeiden ja ohjelman antamiin tuloksiin, toivoisin käytännön epäluuloisena arviointimiehenä, että senkin osalta tutkitaan toteutuneiden kauppahintojen avulla käyvän hinnan ja Haahtelan antamien tulosten erotusta. Siitä saattaisi olla apua myös Haahtelan ohjelman käytettävyydelle.

Kumpaakin arviointimenetelmää, kauppa-arvomenetelmää ja summa-arvomenetelmää, tarvitaan ja kokemuksen mukaan myös käytetään toisiaan tukien ja kontrollimenetelmänä toimien sekä viranomaisarvioinnissa että myös kaupallisessa arvioinnissa, viimeksi mainitussa kylläkin vähäisesti, mutta kuitenkin.

**Sampo Hatunen**

**PS. Lukekaapa Jörg Blechin kirja *Miten meistä tuli potilaita?***

## Toimitusten yksityistämistä huonoja kokemuksia

Viime aikoina on sekä erilaisissa keskusteluissa että myös joissakin kirjoituksissa jälleen kerran tuotu esille sellainen näkemys, että maanmittaustoiminta sopisi miltei kokonaisuudessaan yksityistämisen kohteeksi. Itse asiassa kyse ei ole lainkaan mistään uudesta asiasta, sillä aina vuoteen 1972 saakka huomattava osa erilaisista kiinteistötoimituksista tehtiin erikseen määritellyjä korvauksia vastaan. Käytännössä silloiset ns. taksapalkkaiset toimitusinsinöörit toimivat suuressa määrin yksityisten yrittäjien tavoin mm. palkkaamalla tarpeellisen aputyövoiman ja hankkimalla omat työvälineet.

Kokemukseni taksakauden työtapojen soveltumisesta etenkin vaativien toimitusten tekemiseen ovat varsin kielteiset. Työskentelin Saarijärven maanmittaustoimistossa toimitusinsinöörin tehtävissä vuodet 1978–87. Joskus aivan 1980-luvun alussa työpöydälleni oli ilmaantunut mittava asiakirjapino, jonka korkeus yhtään liioittelematta oli reilun metrin suuruinen. Kysymyksessä oli erään äskettäin eläkkeelle siirtyneen entisen taksainsinöörin jäämistöstä noin kymmenen toimituksen mittainen otos. Joukosta löytyi muiden muassa kolme vesialueen jakoa, saman verran koskitilan lohkomisia sekä jopa joitakin niitä selvästi pienempiä töitä kuten yksityistietoimituksia ja lohkomisia. Vanhin toimituksista oli peräisin vuodelta -53 ja nuorin vuodelta -70, ja enimmälle osalle niistä ei vuoteen -80 mennessä ollut tehty juuri mitään.

Hieman myöhemmin asia-tila sai suorastaan tragikoomisia piirteitä, kun vastaanotin valtion-

varainministeriöstä ivallisen sävyisen puhelinsoiton. Asianomainen virkamies kertoi huomanneensa, että minulla oli poikkeuksellisen paljon ikääntyneitä työtehtäviä suoritettavana, minkä vuoksi minun olisi kielteisten seuraamusten välttämiseksi syytä ryhdistäytyä pikaisesti!

Sain osaksi oikeuslaitoksen avustuksella pinon puretuksi 1980-luvun puoliväliin mennessä, mutta samalla myös kadotin melkoisen määrän arvostuksestani taksapalkkausjärjestelmää kohtaan. Eräiden kollegojen kertoman mukaan kokemukseni eivät suinkaan olleet mitenkään ainutlaatuisia.

Maanmittaustoimistoissa käytössä oleva nettobudjetointi on jo omiaan suosimaan rusinoiden noukkimista pullista eli tulorahoituksen turvaamista helppojen töiden tekemisellä. Tällaista suhtautumista on havaittavissa varsinkin kunkin vuoden lopussa, jolloin rahojen kerääminen on kuumimmillaan. Mikäli toimitusten tekeminen, mihin teknisten seikkojen ohella tunnetusti sisältyy runsaasti arviointia ja lakien soveltamista, siirrettäisiin vapaan kilpailun piiriin, nimenomaan asiakkaiden tasapuolinen ja kohtuuaikainen kohtelu voisi jäädä toteutumatta nykyistä oleellista suuremmassa laajuudessa. Sellaisesta kun on kiistatonta näyttöä löydettävissä vain muutamien vuosikymmenten takaa.

**Vesa Walamies**  
**Kirjoittaja on yli-insinööri Keski-Suomen maanmittaustoimistossa**

## MAANMITTAUSALAN EDISTÄMISSÄÄTIÖN ADRESSIT

• Muistamisiin • Surunvalitteluihin • Huomionosoituksiin

Tuet maanmittausalaa.

Hinnat 7 euroa yksityishenkilöiltä ja 14 euroa yhteisöiltä.

**Tilaukset ja tiedustelut:**

Maija-Liisa Kallio-Sainio

puh. 0205 41 5209, maija-liisa.kallio-sainio@maanmittauslaitos.fi.