

Mutta miten arvioitiinkaan vesijätöt Nooan jälkeen?

IHAN NOIN KAUAKSI ei ole tarkoitus mennä, mutta ajassa kuitenkin taaksepäin ja vain hyvin hatarien muisti- ja kuulopuhetietojen varassa, siis paljon luotettavammin kuin juuri kirjoitushetkellä vellovan pankkikriisin käännteiden ennustaminen.

Jakolain voimaantumisen jälkeen vesijätöiden arvioinnissa vallitsi sekä toimitus- että etenkin oikeuskäytännössä pitkään, 1970-luvulle asti, hyvin varovaisten korvausten linja, keskimäärin noin neljännes rantatontin yksikköhinnasta. Toimituskäytäntöä tutkivat mm. **Sirkka Ruohonen** ja **Kari Salmela**, mutta vallalla oli jo silloin kahden kerroksen väkeä eli toiset toimitusinsinöörit lähtivät arvioinnissa tontin hinnasta pudottaen sitä laatu- ym. tekijöillä ja toiset arvioivat hyvin lähelle metsätalouden hintaa.

Vesijätöiden arviointitulosten heittelemisestä toimitusinsinöörin naaman mukaan huolestui 1970-luvun puolivälissä maanmittauslaitoksen arviointipäivillä vuonna 1977 Mikkelissä. Siellä Maanmittauslaitoksen toimistopäällikkö **Jorma ”Jyrä” Kantola** jyräsi maanmittauslaitoksen viralliseksi kannaksi ns. samahintaisuuden, siis vesijätö on arvioitava lunastajakiinteistön kanssa samanhintaiseksi. Protestiäänä tilaisuudessa kuului monelta taholta, mm. lääninmaanmittausinsinööri **Erkki Uotilan** suusta, mutta Kantolan päätä ei käännetty. Toimituskäytäntö ei kuitenkaan kääntynyt, vaan jatkui yhtä sekavana, mutta Maanmittauslaitoksen lausunnoissa Korkeimmalle oikeudelle Kantolan ote piti. Korkeimmalta oikeudelta tuli 1970-luvulla yksi ennakkopäätös ja lukuisa joukko ns. ei ennakkopäätöksiä. Ennakkopäätöksessä KKO 1978 II 123 ratkaisu jäi maa- ja metsätalouden perustelujen varaan ja merkille pantavaa oli se, että jakokunta vaati rantatontin yksikköhintaan verrattuna moninkertaista hintaa, minkä valossa tuomion perustelut onkin syytä nähdä. Maa- ja metsätalouden katsoi, että lunastushinnat tonttien kohdalla olivat pikemminkin

liian korkeita kuin liian alhaisia ja että lunastushintaa määrättäessä on otettava huomioon täysi arvo luovuttajan kädessä eikä lunastajan hallussa. Jakokunta siis yritti ulosmitata lunastajan saamaa hyötyä siitä, että lunastuksen jälkeen lunastajatilaa arvo nousi maapohjan hintaa enemmän. Varsinaiseen ongelmaan tämä ennakkopäätös antoi vähän eväitä.

Seuraava merkkipaalu oli **Aulis Tenkasen** aiheesta tekemät lisensiaattityö ja väitöskirja, joiden lopputulema oli oikeuskäytännön, toimituskäytännön ja vapaaehtoisten kauppajen tutkimisen jälkeen, että rantatonttiin liitettävän vesijätö yksikköhinta tulisi olla vajaa puolet tontin hinnasta. Kantolan aikakaudella Tenkasen tulokset eivät kuitenkaan muuttaneet Maanmittauslaitoksen lausuntoja asiasta, mutta toimituskäytäntö lähestyi Tenkasen lopputuleman linjoja eikä enää metsämaan hintaa juurikaan näkynyt rantatonttiin lunastetun vesijätö hintana toimituksissa.

Korkein oikeus antoi vuonna 1996 ja 2000 ennakkopäätökset, joissa vuoden 1996 tuomiossa lausuttiin mm., että vesijätö yksikköhinta ei voi olla rantatontin hinnan tasolla, vaan sitä alhaisempi, kun taas vuoden 2000 tuomiossa huomioon piti ottaa vesijätö vastainen käyttömahdollisuus ja vesijätö hinta oli toimituksessa tosiasiasa sama kuin rantatontin hinta. Vesijätö oli tavanomaiseen vesijätöön verrattuna erinomaista, kun se oli hiekkarantaa.

Maanmittauslaitoksen arvioinnista vastaavat huolestuivat 2000-luvulla uudelleen vesijätö arvioinnin epäyhtenäisyydestä niin paljon, että käyntiin potkaistiin projekti, jossa kirjoitustyöstä vastasi monella eri tieteen alalla pätevästi **Pekka Rahkila** ja muuten mukana olivat alan miehet **Hauloksesta Sadeharjuun**. Lopputulos oli historian pölyistä puhtaaksi pyyhitty Jorma ”Jyrä” Kantolan samahintaperiaate, siis oli vesijätö sitten kuinka vetelä ja huono tai sitten hyvä tahansa, vesijätö ja sen taustan tontti ovat samahintaisia. Maan-

mittauslaitoksen arviointipäivillä Rahkila sai raportin esittelyssä ankaraa kritiikkiä ja kaikki kommenttipuheenvuoron esittäjät kiinnittivät huomiota mm. Korkeimman oikeuden tuomioiden ns. valikoivaan referointiin, siis raportille sopimattomat osat tuomioista jätettiin referoimatta. Raportti ei ollut yksimielinen ja vuonna 2007 **Juhana Hiironen** ja **Risto Peltola**, eri mieltä raportista olleet työryhmän jäsenet, julkaisivatkin *Maanmittaus*-aikakauskirjassa tieteelliseltä vaikuttavan toimitus- ja oikeuskäytäntöön ja vertailukauppoihin pohjautuvan artikkelin siitä, miten vesijätöt tulisi arvioida. He käänivät junan takaisin Aulis Tenkasen viitoittamille raiteille, siis vesijätö on alle puolet rantatontin hinnasta. Toimituskäytäntö näyttää jatkuneen edelleen epäyhtenäisenä, mutta varmoja viitteitä on siitä, että Tenkasen-Hiironen-Peltolan linja on pääsemässä niskan päälle. Kantolan linjan kannattajia löytynee vielä ainakin Hämeestä, Oulusta ja Salosta.

No, onko mitään muuttunut? On ja paljonkin, jos tarkastelun lähtökohdaksi otetaan esimerkiksi 1960-luvulla vallinnut käytäntö verrattuna tähänhetkiseen käytäntöön, mutta sen jälkeen kolmekymmentä vuotta keskustelu on jatkunut vesijätö arvioinnista suunnilleen samoin perustein. Kantolan sekä Tenkasen linjan kannattajien, kummankin, mielestä vain heidän oma totuus on ainoa totuus tässä asiassa. Voi myös sanoa, että Korkeimman oikeuden tuomioista ei ole ollut tähän asiaan juurikaan apua. Toivokaamme hartaasti (toivottavasti KKO:n neuvoksista joku lukee tämän), että Korkein oikeus ottaa käsiteltäväkseen lunastuksen, jossa on rantatonttiin lunastettu hyvin vetelää vesijätöä, koska vuoden 2000 tapauksessa vesijätö oli hienoa hiekkarantaa. Tällöin olisi mahdollista saada jotain uutta näkökulmaa sieltäkin tähän asiaan.

Totuus on kuin apinan leipäpuu, kenenkään kädet eivät yllä siitä ympäri.