

## Lomatonttiin liitettävän vesijätön arviointimenetelmistä

Aulis Tenkanen  
aulis@tenkanen.net

**Tiivistelmä.** Koska lunastuskelpoisten vesijätöjen vaihtoarvon vapaaseen muodostumiseen vaikuttaa luonnollinen kaksipuolinen monopolitilanne aiheuttaen ylimääräistä hintahajontaa, sen arviointi on erityisen ongelmallista. Kirjoituksessa vertaillaan eräiden menetelmien antamia tuloksia arvioitaessa lomatonttiin lunastettavia kivennäismaan vesijätöjä. Lisäksi analysoidaan kahta korkeimman oikeuden ennakkoratkaisua lähinnä arviointimenetelmien näkökulmasta.

Korkeimman oikeuden ratkaisuista päätellen kivennäismaan vesijätön täysi korvaus voi satunnaisesti vaihdella 40...100 %:iin rantatontin käyvästä neliöhinnasta. Kirjoituksessa esitettyjen analyysien mukaan vesijätön käypä hinta kilpailutaloudessa vaihtelisi yleensä samassa mitassa, mutta tietyistä tekijöistä riippuen, todellisen hinnan ollessa maassa keskimäärin vajaan puolet rantatontin käyvästä neliöhinnasta.

Analyysin mukaan korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu KKO 2000:38 näyttää johtaneen annetun maankäytön puitteissa kilpailutaloutta vastaavaa käypää hintaa olennaisesti korkeampaan korvaukseen. Sen sijaan ennakkoratkaisuun KKO 1996:106 kirjattuja perusteluita analogisesti soveltaen merkittävästi alhaisempi korvaus olisi voinut pysyä vesijätön käyvän hinnan satunnaisvaihtelun puitteissa.

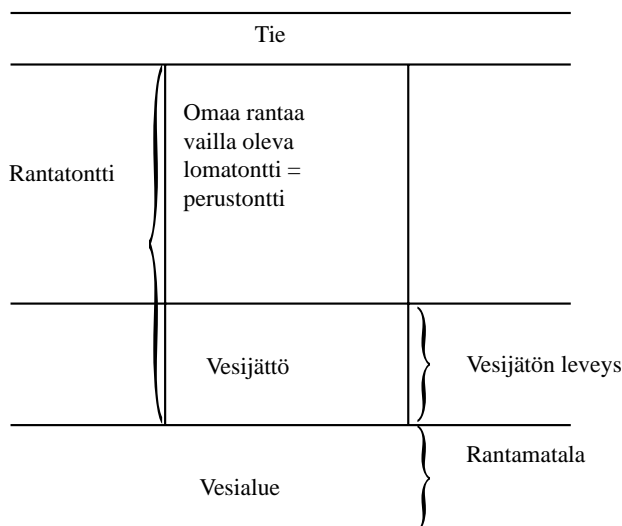
Asianosaisten yhdenvertaisemman kohtelun kannalta näyttäisi olevan tarvetta ja tiettyjä menetelmiäkin hajonnan supistamiseen lomatontteihin liitettävien vesijätöjen korvausarvioinnissa.

**Avainsanat:** Vesijätö, arviointi, lunastus

### Lähtökohtia ja arviointimenetelmiä

Maanmittauslaitokselta tilattavassa lunastustoimituksessa vesijätön täydestä korvauksesta tulee päättää lain mukaan. Maassamme on kuitenkin tavallista, että haja-asutusalueen lomatontteihin liittyvien vesijätöjen lunastuksissa asianosaiset (tontin omistaja ja yleensä vesialueen osakaskunta) sopivat vesijätön hinnasta. Joka tapauksessa lunastustoimituksessa on valvottava, että korvaus pysyy lailisuuden rajoissa ja tyydyttää myös esimerkiksi kiinnityksenhaltijan laillisia intressejä. Kivennäismaan vesijätöjen (kaistaleen keskileveys noin 20 m) hinta on ollut normaalisti vajaan puolet rantatontin käyvästä neliöhinnasta. Erittäin heikko vesijätön ja rantamatalan laatu (esim. orgaanista tai muuta pehmeätä maalajia, hy-

vin kivistä, pitkälle matalaa) voivat kuitenkin alentaa sanottua neliöhintasuhdetta merkittävästi (Tenkanen 1983, s. 253, 256). Toisaalta voi esiintyä tapauksia, joissa asianosaisten sopima tai lunastustoimituksessa määrättävä korvaus nousisi niin korkeaksi, että sen ja lunastavan lomatontin käyvän hinnan summa ylittäisi uuden rantatontin käyvän hinnan. Ongelmallisena voidaan pitää myös sitä, jos virallisperiaatteen turvin toteutetun kiinteistötoimituksen kahdesta osapuolesta vain toinen pääsisi kunnolla osalliseksi maakappaleiden yhdistämisestä koituvasta markkinaarvon noususta.



**Kuva 1.** Vesijätö lähiympäristöineen

Asianosaisten yhdenvertaisen kohtelun edistämiseksi voidaan käyttää tutkimuspohjaisia arviointimenetelmiä. Tenkanen (1983, s. 188) on väitöskirjassaan deduktiivisesti johtanut lähinnä *kivennäismaan vesijätön* (ja siihen liittyvän kova-pohjaisen rantamatalan) suhteellisen hinnan arvioimiseen tarkoitetun matemaattisen mallin (1)

$$z = 1 - s(1 - x)^P \quad (1)$$

jossa

- $z$ : vesijätön neliöhinta jaettuna (saman vesijätön sisältävän uuden) *rantatontin* käyvällä neliöhinnalla: vesijätön suhteellinen yksikkö- tai neliöhinta, ”vesijätön hintasuhte”
- $s$ : vesijättöön rajoittuvan lomatontin (perustontin) ja vastaavan (sen koiseksi ja samaan paikkaan oletetun) rantatontin markkina-arvojen eli käypien hintojen suhde, yleensä 0,65...0,75 riippuen vesirajan (eli rantaviivan) etäisyydestä; normaaliarvoksi ilman vesijätön lunastusoikeuden vaikutusta oletettu tutkimusaineistossa  $s = 0,75$
- $x$ : vesijätön suhteellinen laajuus eli pinta-alan osuus rantatontin alasta, väitöskirjan havainnoissa yleensä 0,1...0,5; rantatontin laajuus voi olla

harkinnanvarainen paikallisten rakennussäännösten vuoksi, väitöskirjan tutkimusaineistossa yleensä enintään 5 000 m<sup>2</sup>

- $p$ : eksponentiaalinen apumuuttuja; voidaan harkita relevantin empiirisen hintamallin avulla, sai väitöskirjassa arvon 0,7. Väitöskirjan havaintoaineiston perusteella  $p = 1 - 0,3 = 0,7$ . Yhtälössä luku  $-0,3$  ilmaisi sen, että jos rantatontin pinta-ala esimerkiksi kaksinkertaistuu (pinta-alojen suhde  $a = 2$ ), niin sen neliöhinta saadaan alkuperäisestä neliöhinnasta kertoimella

$$k = a^{-0,3} = 2^{-0,3} = 0,81. \text{ (Tenkanen 1983, s. 182.)}$$

Arviointikaava merkitsee sitä, että vesijätön ja siihen rajoittuvan lomatontin (perustontin) yhdistämisestä koituvan *markkina-arvon laskennallisen nousun* oletetaan jakautuvan maakappaleille *pinta-alojen suhteessa*. Toisin sanoen uuden rantatontin alueella jokaisen neliön markkina-arvo nousisi yhtä paljon. Yhdistettävien maakappaleiden markkina-arvon nousun arviointi perustetaan relevanttiin lomatonttien empiiriseen hintamalliin; vesijätön markkina-arvo ilman yhdistämismahdollisuutta oletetaan tässä yhteydessä arviointitarkkuuden kannalta merkityksettömäksi.

*Sitovan tonttijaon mukaisen tontinosan* lunastuksessa sen liittämiseksi pääosan omistajan tontinosaan vastaava hintamalli merkitsisi sitä, että käypä neliöhinta muodostuisi kummankin osa-alueella samaksi, koska vasta kokonainen tontti olisi juridisesti rakennuskelpoinen. Mutta vesijätön lunastukseen oikeutettu lomatontti on yleensä juridisesti rakennuskelpoinen ilmankin lisäaluetta. Sen vuoksi väitöskirjassa kehitetty hintamalli tuottaa vesijätölle säännöllisesti huomattavasti alhaisempia käyvän neliöhinnan arvioita kuin uuden rantatontin käypä neliöhinta on. Hintamalli sopii hyvin edellä esitettyyn tietoon kivennäismaan vesijättöjen käyvästä neliöhinnasta keskimäärin.

Hiironen tutkimusaineistossa (92 havaintoa eri puolilta maata) toimituksissa päätetyt vesijättöjen hinnat olivat keskimäärin 35 % rantatontin käyvästä neliöhinnasta (Hiironen 2010). Perinteinen arviointikäytäntö taikka vesijätön syystä tai toisesta huonommaksi koettu laatu näyttää olleen olennainen suhteelliseen yksikköhintaan vaikuttava tekijä. Mutta kun vesijätön yhdistämisestä koituva markkina-arvon nousu jaettiin vesijätön ja lunastajan lomatontin kesken pinta-alojen suhteessa, vesijättöjen hinnaksi saatiin keskimäärin 45 % rantatontin käyvästä neliöhinnasta. Ero todelliseen näyttäisi olevan selitettävissä analyysistä puuttuneilla tiedoilla vesijättöjen (ja niihin liittyvän rantamatalan) laadusta.

Erityisesti hyvin pienten vesijättöjen ( $x < 0,1$  eli 10 % rantatontin alasta) lunastuskorvausta ei kuitenkaan aina pidetä kokonaissummaltaan kohtuuttomana, vaikka se määrittäisiin likimain rantatontin käyvän neliöhinnan mukaan. Vesirajan välittömässä läheisyydessä hintamalli (1) näyttäisikin antavan kivennäismaan vesijätöille aivan liian alhaisia suhteellisia arvoja. Toisaalta vesijätön osuuden rantatontista noustessa yli 40 %:n sen osuus arvonnoususta ei näytä välttämättä nousevan, mikä saattaa osaksi johtua tavanomaista laajempien vesijättöjen kun-

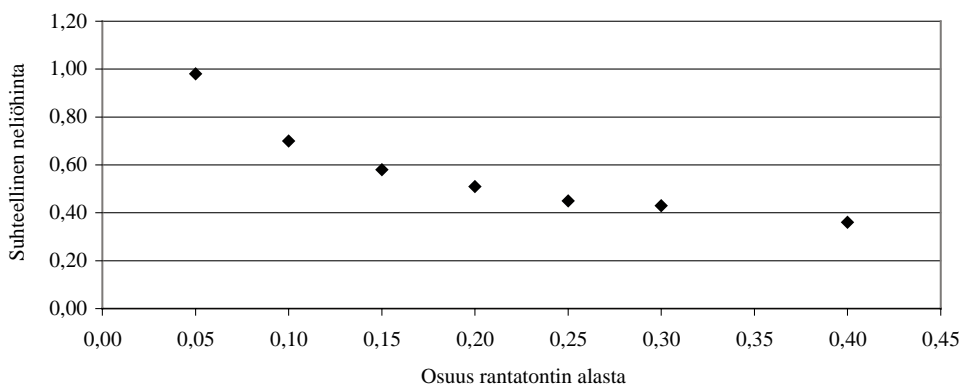
toonpanokustannuksista. Mutta se saattaa johtua myös siitä, että vesijätön hinnassa ei ole otettu huomioon tarvetta ja mahdollisuutta tehostaa maankäyttöä esimerkiksi jakamalla laajentuva tontti kahtia.

Kirjoittajan huomiot perustuvat tämän kirjoituksen yhteydessä suoritettuun painotettujen havaintojen regressioanalyysiin kivennäismaan vesijätöistä (väitöskirjan sopimushinnat kivennäismaan vesijätöjen sopimushinnoista, 27 kpl), tarkemmin sanoen suhteellisen laajuuden ( $x$ ) ja korvauksen suhteellisen (eli markkina-arvon nousuun verratun) osuuden ( $r$ ) välisestä suhteesta väitöskirjan tutkimusaineistossa. Lineaarinen korrelaatiokerroin oli näiden logaritmien välillä 0,59. Regressioyhtälöksi (2) muodostui

$$\ln r = \ln 4,663 + 0,582 \ln x; \text{ eli } r = 4,663 x^{0,582} \quad (2)$$

jossa  $x$  ja  $r$  esiintyvät prosenttilukuina.

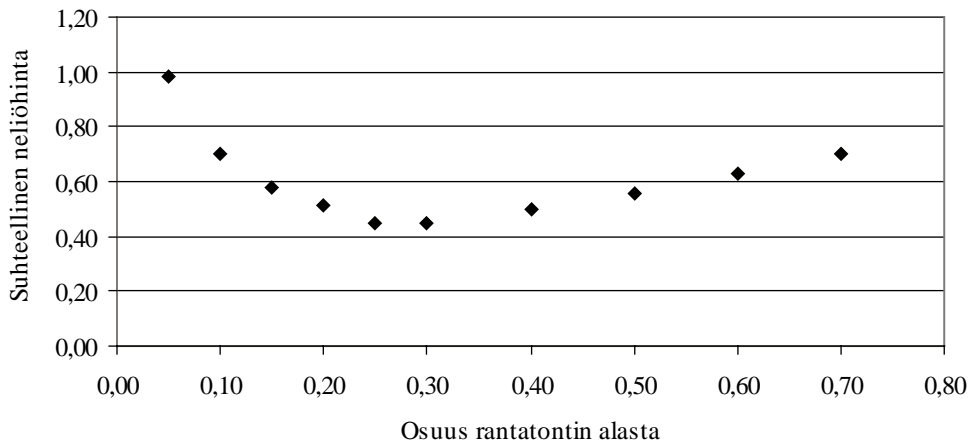
Suhteessa rantatontin pinta-alaan keskimittaista vesijättöä ( $x = 0,25$  eli neljännes) vastaavaksi osuudeksi arvioidusta markkina-arvon noususta saatiin 0,25 (5 %:n riskiä vastaava epätarkkuushaarukka 0,18...0,35, vastaten  $-28...+40$  % estimaatista). Painot määritettiin vertailemalla samanpainoisten havaintojen regressioanalyysin jäännöstermien neliöitä. Kuva 2 esittää regressiokäyrän pisteitä vastaavia vesijätön suhteellisia neliöhintoja pinta-alan vaihdellessa 0,05...0,40 eli 5...40 %:iin rantatontin alasta.



**Kuva 2.** Kivennäismaan vesijätön hinnanmuodostus sopimusten mukaan.

Käytettävissä olleen havaintoaineiston suppeudesta huolimatta tulokset olivat samansuuntaisia kuin laajempaan kauppahinta-aineistoon perustuvassa Peltolan & Hiironen tutkimuksessa (2007 s. 65). Yhdistämällä kuvan 2 ja hintamallin (1) mukaisia arvoja saadaan kuvan 3 mukainen kaavio, josta alhaisempaan hintaan johtava osa tuloksista on jätetty pois, mahdollisesti täyttä korvausta alemmina.

Eri menetelmien soveltuvuus täyden korvauksen arviointiin on syytä harkita tapaus tapaukselta.



**Kuva 3.** Kivennäismaan vesijätön arviointi yhdistelmämenetelmällä

Vesijätön osuuden ollessa rantatontin alasta noin 0,25 eli neljännes sekä sopimus pohjainen että maakappaleiden markkina-arvon nousun ositteluun perustuva arviointimenetelmä antavat muuten vakioituissa tilanteissa vesijätön hinnaksi noin 45 % käyvästä neliöhinnasta. Tällä kohdalla menetelmien luotettavuus on parhaimmillaan. Vesijätön osuuden rantatontista noustessa yli neljänneksen suhteellisen neliöhinnan huomattavan nousun teknisenä perusedellytyksenä kivennäismaallakin on riittävä korkeus vedenpinnasta (esim. vesijätöt sellaisten järvien rantamilla, joiden vedenpintaa on laskettu vähintään noin kaksi metriä). Juridisena edellytyksenä on mahdollisuus jakaa laajentunut tontti kahdeksi rantatontiksi.

Jos vesijätö lunastetaan lisämaaksi sellaiseen maakappaleeseen, josta vasta lunastamisen ansiosta muodostuu juridisesti rakennuskelpoinen, markkina-arvon nousun osittelu pinta-alan mukaan merkitsee vesijätön hinnoittelua rantatontin käyvän neliöhinnan mukaan, ellei rantaoikeuksista muuta johdu. Hintamalli (1) on markkina-arvon nousun mallintamisessa ja sen osittelussa osapuolten kesken täysin analoginen versio tonttijaossa sitovasti vahvistetun kaavatontin osien yhdistämisessä vakiintuneesta eli valtakunnallisesti jo sitovaksi muodostuneesta arviointikäytännöstä. Molemmissa sovelluksissa maakappaleiden yhdistämisestä koitua markkina-arvon nousu jakautuu osapuolten kesken sikäli tasapuolisesti, että neliötä kohden markkina-arvo nousee yhtä paljon. Kivennäismaan vesijätöjen sopimuskäytännössä sellaisia vesijätöjä, joiden suhteellinen osuus rantatontista on keskimääräistä pienempi, on kuitenkin yleensä arvostettu huomattavasti enemmän, kun taas sellaisia, joiden suhteellinen osuus on keskimääräistä suurempi, jonkin verran vähemmän. Tämä on syytä ottaa huomioon täyden korvauksen arvioinnissa.

*Vesijätön yksittäisen laatutekijän* taloudellista merkitystä voidaan arvioida erikseen niillä kuntoonpanokustannuksilla (esim. rantamatalan ruoppaus, tavan-

omaista pitemmän laiturin rakentaminen ja maarakennustyöt), jotka ovat tarpeen rantatontin kunnostamiseksi *rantatonttien vertailuhintoja vastaavaan laatu-eroon*. Useassa hintatutkimuksessa on ollut mukana myös rannan laatua koskevia luokkamuuttujia, joiden vaikutusta rantatontin hintaan on selvitetty regressioanalyysillä. Mutta rantamatalan laatu saattaa vaikuttaa vesijätön suhteelliseen neliöhintaan vielä voimakkaammin.

Vaikka vesijätöjen sopimushinnat ovat syntyneet lunastusuhan alaisena ja kaksipuolisessa monopolissa, niin ei-parametrisia tai muita ns. vikasietoisia tilastollisia menetelmiä käyttäen on saatu samansuuntaisia tutkimustuloksia kuin perinteisilläkin analyysimenetelmillä kilpailutaloudessa syntyneistä lomatonttien hinnoista (ks. esimerkiksi Tenkasen väitöskirja ja edellä esitetty painollisten havaintojen regressioanalyysi). Niinpä kivennäismaan keskimittaisten vesijätöjen suhteelliset neliöhinnat ovat muodostuneet sopimushinnoissa likimain yhtä suuriksi kuin arvioitaessa niiden käypä neliöhinta osittamalla em. markkina-arvon nousu yhdistettävien alueiden pinta-alojen suhteessa. Osapuolten sopimukset ovat kuitenkin painottaneet vesirajan läheisyyden, arvonnousun osittelumenetelmä vesijätön pinta-alan merkitystä. Jälkimmäisen merkitys voi olla suuri, jos lunastus tarjoaa mahdollisuuden jakaa uusi tontti kahdeksi rantatontiksi.

## 2 Oikeuskäytäntöä

Seuraavassa analysoidaan kahta korkeimman oikeuden ennakkoratkaisua kalliimasta päästä lähinnä arviointimenetelmien kannalta.

### **KKO 2000:38** (*ennakkoratkaisu; esittelijänä M.M.*)

Jos paikallistuntemuksen puutteessa oletamme, että

- $s = 0,65$
- $x = 0,25$  (fakta)
- $p = 0,77$  (johdettu Hiironen hintamallin pohjalta pinta-alamuuttujan eksponentin ollessa  $-0,23$ ; ks. Hiironen 2010, s. 12)
- $h = 15$  mk/m<sup>2</sup>, merenrantatontin käypä hinta (toimitusinsinöörin selvitys),

niin hintamalli (1) antaa vesijätön hintasuhteeksi  $z = 0,48$ . Hinta-arvioksi tulisi runsaat 7 mk/m<sup>2</sup>.

Toimitusmiehet päättivät korvauksen 15 markaksi/m<sup>2</sup>. Lunastaja valitti päätöksestä vaatien alentamaan sen sellaiseen määrään, joka vastasi luovuttajan [tuotto]arvoa kiinteistönsä osana. Mutta toimitusmiesten kanta piti loppuun asti, korkeimmassa oikeudessa tosin valittajan paremman näytön puutteessa.

Lunastaja näyttää perustaneen valituksensa korkeimman oikeuden 1970-luvun puolivälin tulkintaan täyden korvauksen sisällöstä (KKO 31.12.1975 n:o 2669/74). Mutta jo vuodesta 1978 alkaen täyden korvauksen käsitettä on tulkittu niin, että täysi korvaus määräytyy ensisijaisesti *lunastuskohteen vaihto-arvon eli käyvän hinnan* mukaan. Niinpä sen piiriin on jo mainitusta vuodesta lähtien kuulunut myös menetetty vesijätön myyntimahdollisuus lomatontin li-

sämaaksi; esim. ennakkoratkaisu KKO 1978 II 123 ja KKO 1981:2940, jossa kyseinen etuus kovapohjaisen vesijätön kyseessä ollen arvostettiin toimitusmiesten kannan pohjalta 40 %:ksi rantatontin käyvästä neliöhinnasta. Valittaja olisi voinut perustella korvauksen alennusvaatimusta myös ennakkoratkaisulla KKO 1996:106. Sen täytyi olla myös esittelijän tiedossa ja virallisuusperiaatteen mukaisesti huomioon otettava asia, vaikkei valittaja ollutkaan osannut siihen vedota.

Päätöksestä käydyssä julkisessa keskustelussa on tuotu esille mm., että kyseessä oli 42 m leveä (mutta vain 24 m pitkä) hiekkaranta, jota oli oikeudettomasti käytetty läpikulku- ja virkistysalueena sen takana sijaitsevaa lomatonnttia häiritsevällä tavalla. Häiriön haittavaikutus ei tosin näy mitenkään toimitusmiesten arvioissa. Sitä, oliko vesijätöllä kysyntää itsenäisenä käyttöyksikkönä kyläkunnan uimarannaksi, leirintäalueeksi tms. yhteisiin tarpeisiin, ei pöytäkirjassa mainita. Vesijättöä arvioitiin voitavan käyttää 4 050 m<sup>2</sup> käsittävän rantatontin osana. Siitä lunastajatala muodosti 3 050 m<sup>2</sup> käsittävän rantakaavatontin.

Toimitusmiesten päätös perustui tiettävästi vain sellaiseen *normatiiviseen* käsitykseen, että lunastettava vesijättö olisi aina neliöhinnaltaan samanarvoista maata kuin sen avulla muodostuva rantatontti. Voimassa olevat säännökset eivät kuitenkaan tunne sellaista normia. Niin kuin edellä esitetystä on käynyt ilmi, käytännön arviointinormikin on jo vuosikymmeniä vanhan tavan mukaan ollut hintasopimusten ja toimitusten yhteydessä tyypillisesti toisenlainen (ks. myös Tenkanen 1983, tiivistelmä; Hiironen 2010).

Tyypillisestä vesijätöjen arviointikäytännöstä voi korkeimman oikeuden hyväksymänä (esim. KKO 1996:106) aikaa myöten muodostua valtakunnallisesti sitova normi, jos sen voidaan tulkita simuloivan käyvän eli todennäköisimmän hinnan muodostusta suhteellisen yhdenvertaisten toimijoiden kilpailutaloudessa. Koska lunastuskelpoisen vesijätön järjestelyn molemmille osapuolille taloudellisesti optimaalista käypää hintaa ei kaksipuolisessa monopolissa voi muodostuakaan, mutta kilpailutaloutta vastaava käypä hinta on nykyään kohtuullisella tarkkuudella arvioitavissa lomatonnttien markkinahintojen, hintatekijöiden ja tilastollisten analyysien avulla, toimitusmiehet näyttäisivät olevan suorastaan velvoitettuja arvioimaan vesijätön lunastuskorvauksen ensisijaisesti kilpailutaloutta vastaavan käyvän hinnan mukaan.

Kyseisessä oikeustapauksessa vesijätön ala on neljännes ilmoitetusta uuden rantatontin alasta ja siinä suhteessa keskimääräinen. Kun vesijätön arviointiin sovellettiin hintamallia (1), se merkitsi sitä, että maakappaleiden (vesijättö ja lunastajatonntti) yhdistämisestä koitua koko markkina-arvon nousu tuli arvioiduksi likimäärin lomatonntin *erotusarvon perusteella* (lomatonntin markkina-arvo vesijättö mukaan lukien vähennettynä vastaavalla arvolla ilman vesijätön lunastusmahdollisuutta) ja ositelluksi osapuolten kesken pinta-alojen suhteessa. Markkina-arvo nousi siis uuden rantatontin alueella joka neliöllä yhtä paljon. Koska laskelmat perustuivat arviointitarkkuuden rajoissa kokonaan kilpaileviin lomatonnttimarkkinoihin ja maakappaleiden fyysisiin ominaisuuksiin, hintamallin (1) mukaisen korvausarvion voitaisiin katsoa likipitäen vastaavan vesijätön käypää hintaa kil-

pailutaloudessa, ellei rantatontti olisi ollut muodoltaan epätavallinen, joskin ehkä kaavan ja kiinteistöjaotuksen muutoksella parannettavissa.

Lomatontin lisämaaksi lunastettuja vesijättöjä koskevissa päätöksissään korkein oikeus on vuodesta 1978 lähtien on harkinnut korvauksen tapauskohtaisesti (in casu) harkinnan perusteella 40–100 %:ksi omarantaisen lomatontin käyvästä neliöhinnasta. KKO 2000:38 nosti esimerkkitapausten muodostaman hintahaarukan ylärajaa, mutta ei tuonut periaatteellista muutosta jo kiinteistönmuodostuslakia (1995/554) edeltäneeseen täyden korvauksen tulkintaan. Kun ratkaisua ei tehty ns. vahvennetussa jaostossa, aikaisemmatkin ennakkoratkaisut ovat edelleen sovellettavissa.

**KKO 1996:103** (*ennakkoratkaisu, esittelijänä S. P.*)

Jos paikallistuntemuksen ja toimitusasiakirjojen puutteessa oletamme, että

- $s = 0,70$  (vesijätön keskileveys 15–30 m)
- $x = 0,39$  (fakta)
- $p = 0,77$
- $h = 15 \text{ mk/m}^2$ , merenrantatontin käypä hinta (maaoikeuden selvitys),

niin hintamalli (1) antaa vesijätön hintasuhteeksi 0,49...0,52. Hinta-arvioksi tulisi 7,50...8 mk/m<sup>2</sup>. Sopimuskäytäntö puoltaisi alhaisempaa hintaa. Mutta jos vesijätön lunastuksen ansiosta laajentunut lomatontti olisi voitu jakaa kahteen rantatonttiin, hinta-arvioksi olisi tullut runsaat 11 mk/m<sup>2</sup>.

Vesijätön pinta-ala oli 1 585 m<sup>2</sup> ja lunastajan tilan 2 450 m<sup>2</sup>. Korkeimman oikeuden korvauspäätös oli 10 mk/m<sup>2</sup> (maaoikeus 15 mk/m<sup>2</sup>, toimitusmiehet 10 mk/m<sup>2</sup>, lunastaja ilmoittanut hyväksyvänsä enintään 10 mk/m<sup>2</sup>). Korkein oikeus perusteli päätöstään mm. sillä, että vesijätön, joka ei yksinään muodosta lomarakennuspaikkaa, yksikköhinnan ei voida arvioida vastaavan maaoikeuden edustavina pitämiensä kauppojen mukaista lomatontin keskimääräistä yksikköhintaa, vaan vesijätön hinta jää (tässä tapauksessa 1/3) alhaisemmaksi.

Siitä, että lunastustoimituksissa vesijättöjen täydeksi korvaukseksi katsotut sopimushinnat (mk/m<sup>2</sup>) ja vastaavat rantatonttien hinnat edustaviksi katsotuissa kaupoissa eivät yleensä kuulu tilastollisilta tunnusluvuiltaan samaan perusjoukkoon, vaan edelliset ovat yleensä olleet alhaisempia, on tilastotieteellistä näyttöä (ei-parametrisin testein) ja ymmärrettäviä syitä: ei rakennusoikeutta ilman lisämaata, lunastavan tilan juridinen rakennuskelpoisuus ilman lisämaatakin, sen vesijättöön ja rantamatalaan mahdollisesti kohdistuvat lakisääteiset rantaoikeudet, vesijätön lisämaan hankinnan kannalta hankala sijainti (vain yksi mahdollisuus) ja vedenkorkeusvaihtelut (Tenkanen 1983, tiivistelmä ja s. 9–12). Kaksipuolisen monopolitilanteen vuoksi näyttö ei kuitenkaan välttämättä koske yksittäistä tapausta. Kuten edellä on käynyt ilmi, lunastuskohteen juridinen rakennuskelvottomuus ilman lisämaata ei myöskään yksin riitä perusteeksi alempaan suhteelliseen yksikköhintaan, mutta poikkeustapaukset ovat harvinaisia. Sitä paitsi vesijätön hinnanmuodostus voi myös riippua erikoisesta seudullisesta traditiosta, jonka radikaali muuttaminen koettaneen kohtuuttomaksi.



### 3 Loppupäätelmiä

Molemmat oikeustapaukset olivat samalta seudulta Pohjanlahden rannikolla. Ennakkoratkaisussa KKO 1996:106 lunastushinta muodostui 25...33 % korkeammaksi kuin kilpailutaloutta estimoivan käyvän hinnan malli olisi edellyttänyt. Poikkeama voidaan kuitenkin tulkita satunnaisvaihtelusta johtuvaksi ja yksittäisenä kompromissina ymmärrettäväksi.

Ennakkoratkaisu KKO 2000:38 näytti johtaneen annetun maankäytön puitteissa *kilpailutaloutta vastaavaa käypää hintaa* olennaisesti korkeampaan korvaukseen, koska vesijätön korvauksen oli katsottu ilman muuta muodostuvan rantatontin käyvän neliöhinnan suuruiseksi. Sellainen tulkinta sopii kuitenkin markkinapohjaisiin havaintoihin tai sitoviin normeihin vain tietynlaisissa tapauksissa. Vuoden 1996 ennakkoratkaisuun kirjattuja perusteluja analogisesti soveltaen merkittävästi alhaisempi vesijätön käyvän hinnan arvio olisi voinut pysyä vesijätön käyvän hinnan satunnaisvaihtelun puitteissa.

Asianosaisten yhdenvertaisemman kohtelun kannalta näyttäisi olevan tarvetta ja tiettyjä menetelmiäkin hajonnan supistamiseen vesijättöjen korvausarvioinnissa.

### Lähteet

Hiironen, Juhana (2010). Voitonjakomenetelmä vesijätön arvioinnissa. Maanmittaus 85 vsk N:o 1, s. 5–17.

Peltola, Risto & Hiironen, Juhana (2007): Vesijätön arvo tontin lisäalueena. Maanmittaus 82 vsk. N:o 2, s. 45–67.

Tenkanen, Aulis (1983). Ranta-alueiden, erityisesti lomatojentien lisäalueiden arviointi vesijättöjen lunastuksissa. Väitöskirja, Teknillinen korkeakoulu, maanmittausosasto.



*Aulis Tenkanen on valmistunut diplomi-insinööriksi 1958 ja tekniikan tohtoriksi (kiinteistöoppi) 1983. Hän on työskennellyt maanmittaus- ja yhdyskuntasuunnittelualan toimistoissa, maanmittauslaitoksen kiinteistöjärjestelyjen tutkimus- ja kehitysyksikön päällikkönä kiinteistö-tietokeskuksessa sekä kiinteistöopin dosenttina ja professorin viransijaisena Teknillisessä korkeakoulussa. Eläkeharrastuksiin on kuulunut mm. asuinkerrostalon hallituksen puheenjohtajuus ja sukututkimus.*

## Oikeustapauksia

**Markku Markkula**

markku.markkula@maanmittauslaitos.fi

### **KKO 2010:35 KIINTEISTÖNMUODOSTAMISLAKI (KML) – HALKOMINEN**

*Kysymys paritalokiinteistön halkomisen edellytyksistä. (Ään.)*

#### **Asian aikaisempi käsittely**

##### ***Taustaa ja asian käsittely toimituksessa***

Asiassa kysymyksessä olevalla pinta-alaltaan 1602 neliömetrin suuruisella W6.T4 nimisellä tilalla 1:784 sijaitsi vuonna 1956 rakennettu 1-kerroksinen noin 260 kerrosneliömetrin suuruinen paritalo. Alueella oli voimassa sisäasiainministeriön 14.3.1972 vahvistama W:n asemakaava. Tila sijaitsi korttelissa 13006 muodostan 26.11.1973 hyväksytytonttijaon mukaisen tontin nro 4. Tilaa ei ollut merkitty tonttirekisteriin. Asemakaavassa kortteli 13006 oli osoitettu enintään 2-kerroksisten asuntorakennusten korttelialueeksi. Kaupunki oli antanut KML 32 §:ssä tarkoitettun suostumuksen kiinteistön 1:784 halkomiseen.

Rakentamisesta alkaen tilan itäpääty oli ollut Hilikka K:n hallinnassa. Hilikka K asui edelleen rakennuksen tässä osassa. Rakennuksen länsipääty oli sitä rakentamisesta alkaen hallinneen Maire V:n 2003 tapahtuneen kuoleman jälkeen ollut Maire ja Keijo V:n kuolinpesien hallinnassa. Rakennuksen keskiosassa sijaitsivat yhteiskäytössä olleet sauna- ja pesutilat sekä askarteluhuone. Kummallakin asianosaistaholla oli lainhuuto puoleen tilasta.

Kuolinpesien osakkaat vaativat asianosaisten yhteisomistussuhteen purkamista halkomalla. Hilikka K vastusti toimituksen suorittamista.

Toimitusmiehet lausuvat KML 53 ja 32 §:n nojalla, ettei halkomiselle ollut esteitä asemakaava-alueella kaupungin annettua 20.5.2005 suostumuksen toimituksen suorittamiseen, eikä rakennuksen mahdollinen purkuasia vaikuttanut halkomisen edellytyksiin. Toimitusmiehet katsoivat, että edellytykset halkomisen suorittamiselle olivat olemassa ja päättivät suorittaa toimituksen KML 50 §:n 1 momentissa säänneltyä niin sanottuna tilushalkomisena. Näistä ratkaisuista toimitusmiehet antoivat valitusosoituksen.