

Maanmittaus 82:2 (2007)
Saapunut 22.11.2006 ja tarkistettuna 20.4.2007
Hyväksytty 21.5.2007

Vesijätön arvo tontin lisäalueena

Risto Peltola ja Juhana Hiironen

Maanmittauslaitos
Kehittämiskeskus
PL 84, 00521 Helsinki
e-mail: risto.peltola@maanmittauslaitos.fi,
juhana.hiironen@maanmittauslaitos.fi

Tiivistelmä. Tässä artikkelissa tarkastellaan vesijätön arvoa arviointi- ja oikeuskäytännön sekä maankohoamisrannikolla tehtyjen vesijättökauppojen avulla. Ensisijaisena tarkastelukohteena on vesijätön ja vesijätön sisältävän lomatontin hintasuhde. Artikkelissa selvitetään myös vesijätön arvioinnin oikeudelliset ja arviointiopilliset perusteet.

Oikeuskäytännön perusteella on pidettävä selvänä, että vesijätön arvioinnissa on huomioitava sen nykyisen käyttötarkoituksen lisäksi myös vastainen käyttötarkoitus esimerkiksi osana lomatonttia, mikäli sen voidaan katsoa vaikuttavan vesijätön arvoon.

Arviointikäytäntö osoitti, että mikäli vesijättö on pinta-alaltaan iso tai laadullisesti huono eikä sen liittäminen muuta lunastavaa kiinteistöä tosiasiallisesti sisämaatontista rantatontiksi, on vesijättö arvioitu yksikköhinnaltaan huomattavasti, noin 60 %, lunastuksessa muodostuvan tontin yksikköhintaa alhaisemmaksi. Asianosaisten sopiessa korvauksista, oli vesijätön arvon katsottu olevan vieläkin alhaisempi.

Kauppahintatutkimus osoitti, että vesijättöjen hintojen hajonta on suuri. Vesijätön ja lomatontin hintasuhde oli pääsääntöisesti yhtä pienempi ja keskimäärin noin 50 %. Vesijätön ja lomatontin hintasuhde laski vesijätön pinta-alan kasvaessa ja sen laadun huonontuessa. Sen sijaan itsenäiseksi lomatontiksi ostettu vesijättö oli yhtä kallis kuin lomatontti, ja selvästi kalliimpi kuin lomatontin lisäalueeksi ostettu vesijättö. Muuhun käyttöön kuin tontiksi tai tontin lisäalueeksi ostetut vesijätöt olivat halpoja.

Avainsanat: vesijättö, lisäalue, arviointi, lunastustoimitus, länsirannikko.

1 Johdanto

1.1 Artikkelin taustaa

Suomen rannikolle muodostuu jääkauden jälki-ilmiönä tapahtuvan maankohoamisen myötä vuosittain satoja hehtaareja vesijättöä, jonka omistaja on useimmiten jo

1800-luvulla tehdyn isojaon ajoilta periytyvä yhteisen alueen osakaskunta. Vesijätöt säilyvät osakaskuntien omistamina yleensä kymmeniä tai jopa satoja vuosia ennen kuin ne jaetaan, myydään tai liitetään rantatontteihin.

Vesijätön arviointi joko metsämaana tai joutomaana on helppoa, jos sen käyttötarkoitus on selvä. Myös arviointi tonttimaana on helppoa, kun arvioinnin kohteena on kokonainen käyttöyksikkö. Käytännössä hankalimpia ovat arviointitilanteet, joissa asuntotontin lisäalueeksi liitetään vesijättöä.

Vesijätön lunastustoimituksia oli Uudenmaan maanmittaustoimiston alueella vuonna 2006 yhteensä 51 kappaletta ja koko Suomessa noin 300 kappaletta. Vaikka toimituksia tehdään lukumääräisesti paljon, määrättyjen lunastuskorvausten summa on keskimäärin vain noin puolitoista miljoonaa euroa vuodessa. Vähäisestä rahallisesta merkityksestään huolimatta on kysymys kuitenkin perinteisesti kiinnostanut teoreetikkoja. Maanmittauslaitoksen näkökulmasta kiinnostus on keskittynyt asiakkaiden tasapuoliseen kohteluun ja arviointikäytännön yhtenäistämiseen.

Tässä artikkelissa tarkastellaan vesijätön arvoa arviointi- ja oikeuskäytännön sekä maankohoamisrannikolla tehtyjen kauppojen avulla. Tulokset soveltuvat parhaiten tapauksiin, joissa arvioidaan vesijätön arvoa tontin lisäalueena erityisesti maankohoamisrannikolla.

1.2 Artikkelin tarkoitus

Artikkelissa selvitetään vesijätön arvioinnin oikeudelliset ja arviointiopilliset perusteet. Artikkeleihin sisältyy myös suppea kauppahintatutkimus, jonka tarkoituksena on vastata maankohoamisrannikon vesijättöjen osalta seuraaviin kysymyksiin:

1. Voidaanko toteutuneita vesijättöjen kauppoja käyttää apuna vesijättöjen arvioinnissa?
2. Mikä on vesijätön ja lomatontin hintasuhte?
3. Mitkä tekijät vaikuttavat tähän hintasuhteeseen ja miten?

1.3 Vesijättöjen keskeiset käsitteet

Tässä alaluvussa on määritelty aihepiirin keskeisimmät käsitteet. Ennen kaikkea lukijan on tärkeää ymmärtää, mitä vesijätöillä tarkoitetaan ja millaisia erilaisia vesijättöjä on olemassa.

Vesijätöllä tarkoitetaan entistä vesialuetta, joka on muuttunut maa-alueeksi. Muuttuminen on voinut tapahtua veden pinnan laskemisen, maan nousemisen tai vesialueen liettymisen ja umpeen kasvamisen johdosta tai täyttämistoimenpiteiden seurauksena. Kiinteistönmuodostamisoikeudessa vesijättönä käsitellään kaikkia veden pinnan laskemisen ja maan nousemisen tai vesialueen liettymisen ja umpeen kasvamisen kautta syntyneitä entisiä vesialueita, mutta eräissä tapauksissa on vesijättönä pidetty myös täyttämällä tai pengerryskuivaetuksella syntynyttä aluetta. Vesijättö on voinut muodostua yhteisestä tai yksityisestä vesialueesta. Tämän mukaisesti vesijättö on yhteistä vesijättöä tai yksityistä vesijättöä.

1.3.1 Yhteinen vesijättö

Yhteinen vesijättö on kahteen tai useampaan kiinteistöön kuuluva vesijättöalue. Se voi olla syntynyt isojaossa kylän (osakaskunnan) yhteiseksi jääneestä vesialueesta tai alkuaan talolle tai tilalle kuuluneesta yksityisestä vesialueesta, joka tilan osittamisen (lohkominen, halkominen) yhteydessä on muodostunut yhteiseksi vesialueeksi. Yhteistä vesijättöä pidetään vesijättönä, kunnes se on kiinteistötoimituksessa muodostettu yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi taikka liitetty olemassa oleviin kiinteistöihin. Tällaisen toimenpiteen suorittamisen jälkeen alue ei enää ole kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995, jäljempänä KML) tarkoitettua vesijättöä.

1.3.2 Yksityinen vesijättö

Kiinteistön yksityisellä vesijätöllä tarkoitetaan sellaista vesijättöä, joka on muodostunut kiinteistölle kuuluneesta yksityisestä vesialueesta.

1.3.3 Erillinen vesijättö

Aikaisemman vesilainsäädännön mukaan järven laskuun voitiin saada erityinen lupa siten, että tehtävään osallistuneet saivat syntyneen vesijätön omistukseensa siinäkin tapauksessa, ettei heillä ollut osuutta laskettavaan vesialueeseen. Tietyin edellytyksin tällaisen luvan nojalla laskemalla syntyneestä vesijätöstä tuli tiloihin kuulumatonta niin sanottua erillistä vesijättöä, josta säädetään nykyisin KML 38 §:ssä.

1.3.4 Kova maa

Kova maa tarkoittaa maa- aluetta, johon ei sovelleta KML:n vesijättöjä koskevia säännöksiä, koska kova maa ei ole enää vesijättöä tai ei ole koskaan sitä ollutkaan. Vesijättö muuttuu kovaksi maaksi, kun se liitetään kiinteistöön tai muodostetaan omaksi kiinteistöksen tätä tarkoittavassa toimituksessa. Mahdollisia toimituksia, joissa vesijättö muuttuu kovaksi maaksi, ovat esimerkiksi vesijätön lunastus, vesijätön jako, erillisen vesijätön tilaksi muodostaminen ja tontinosan lunastus. Jos alue on muuttunut vedestä maaksi ennen isojakoa tai sitä hetkeä, kun vesialue on muodostunut yhteiseksi, ei alue ole KML:n tarkoittamaa vesijättöä.

1.3.5 Rantaviiva

Rantaviiva on raja, joka erottaa maa- ja vesialueen toisistaan. Rantaviiva määritellään keskivedenkorkeuden mukaan. Vesilaki (264/1961, jäljempänä VL) määrittelee rantaviivan keskiveden piirtämäksi rajaviivaksi, ellei vesioikeudellisessa päätöksessä ole määrätty jotain muuta rajaa (VL 1:6). Keskivesi (MW) taas tarkoittaa teoreettisesti määriteltynä pitkän ajanjakson (esim. 20 vuotta) matemaattista keskiarvoa systemaattisista vedenkorkeushavainnoista. Määritelmän mukainen keskivesi esiintyy kesäaikana vain lyhyen aikaa kevät- ja syystulvien välillä. Ympäristökeskuksissa on runsaasti asteikkohavaintoihin perustuvia vedenkorkeustietoja varsinkin suurimmista järvistä. Käytännössä keskivesi joudutaan kuitenkin usein määrittämään maastomerkeistä. Kivissä olevat erilaiset viivat eivät ole

keskiveden jättämiä ja keskivesi on näiden rajaviivojen alapuolella. Sammalien ja jäkälien alimmat kasvurajat ovat taas yleensä likimain ylimmän veden (HW) korkeudella. Siitepölyn jättämät rajat ovat yleensä likimain keskimääräisen kevätulvan korkeudella (Majuri 2001).

1.4 Vesijätön lunastustoimitus

1.4.1 Toimituksen vireille tulo

Vesijätön lunastustoimitus tulee vireille kiinteistön tai yhteisen alueen omistajan hakemuksesta. Lunastusta voi siis hakea myös lunastettavan vesijätön omistaja tai yhteisen alueen osakkaat, jos vesijättöä tai yhteistä aluetta voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä. Järjestäytyneen yhteisen alueen omistajien lunastusvaatimuksen tulee perustua yhteisalueain (758/89, jäljempänä YhteisAlueL) mukaisesti osakaskunnan kokouksessa tehtyyn päätökseen. Jos yhteinen alue ei ole järjestäytynyt, kaikkien osakkaiden tulee hakea toimitusta (Toimitusmenettelyn käsikirja, luku 6.1).

1.4.2 Lunastamisen edellytykset

Yhteinen vesijättö on siis kahteen tai useampaan kiinteistöön kuuluva vesijättö-alue. Kiinteistön yksityisellä vesijätöllä taas tarkoitetaan sellaista vesijättöä, joka on muodostunut kiinteistölle kuuluneesta yksityisestä vesialueesta. Jos tilussijoitus voidaan korjata tilusvaihdolla, on lunastamisen sijasta suoritettava tilusvaihto. Tilusvaihto voidaan tällöin suorittaa ilman omistajien suostumusta, vaikka pakollisen tilusvaihdon edellytyksiä ei olisikaan olemassa (KML 64 §). Jos tilusvaihdon edellytykset ovat olemassa, mutta hakija ei tilusvaihdon suorittamiseen suostu, hän voi KML 178.2 §:n mukaisesti luopua hakemuksesta. Tällöin toimitus raukeaa, ellei kukaan muu hakemiseen oikeutettu (esim. vesijätön omistaja) vaadi toimituksen jatkamista tilusvaihtona. Lunastaminen ei saa aiheuttaa haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle eikä huomattavaa haittaa kenellekään asianosaiselle (KML 64 §). Lunastettavan vesijätön tulee olla lisäksi kiinteistön kohdalla (KML 60.1 §). Kiinteistöjärjestelmän selvyysvaatimuksen perusteella voitaneen katsoa, että vesijätön tulee aina myös rajoittua lunastavaan yksikköön.

Yhteinen vesijättö voidaan lunastaa, jos vesijättö vaikeuttaa huomattavasti kiinteistön käyttöä tai vesijättöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä (KML 60.1 §). Yksityistä vesijättöä koskevat myös em. edellytykset. Lisäedellytyksenä on, että yksityinen vesijättö on syntynyt lunastavan kiinteistön muodostamisen jälkeen tai lunastava kiinteistö on muodostettu ennen 1.1.1997 ja vesijättö on muodostunut jollekin kiinteistölle yksityisesti kuuluneesta vesialueesta ennen 1.1.1997 (KML 60.1, 293a §). Vähäisen erillinen vesijätön lunastamisen edellytyksenä on, että sitä voidaan käyttää tarkoituksenmukaisesti vain siihen rajoittuvan kiinteistön yhteydessä (KML 60.2 §).

Sellainen vesistöä asianomaisella luvalla laskemalla syntynyt vesijättö, joka on joko viranomaisen suorittaman tai yksityisen jaon perusteella taikka laskemislupaan sisältyvän määräyksen nojalla joutunut jonkun omaksi eikä kuulu mihinkään

tilaan, ja sellainen tilaan kuulunut vesijättö, joka on luovutettu toiselle sitä tilasta erottamatta, saadaan muodostaa tilaksi tai liittää kiinteistöön. Edellä tarkoitetut erilliset vesijätöt voidaan muodostaa tilaksi tai liittää kiinteistöön vain, jos edellä mainitut edellytykset ovat olleet voimassa ennen 13.11.1911 ja ovat edelleen olemassa. Huomataan, että ennen voimaantullutta vesiasetusta 23.3.1868 saattoi kuka tahansa saada luvan ryhtyä kuivatustyöhön ja saada näin oikeuden vesijättöön. Vesiasetuksen voimaantullessa vesialueen osakkaille tuli kuvernöörin luvalla yksinoikeus vedenlaskuun. Tuolloin omistusoikeuden vesijättöön saivat kuivatustöihin osallistuneet henkilöt. 13.11.1911 tuli voimaan asetus erillisten vesijätöjen muodostumisesta, jonka jälkeen erillisiä vesijätöjä ei ole voinut enää syntyä.

Omistusoikeus vesijättöön ratkaistaan toimituksessa. Erillisen vesijätön tilaksi muodostamista tai kiinteistöön liittämistä saa hakea se, joka itse tai jonka saantomies on saanut vesijätön KML 38 §:ssä säädetyllä tavalla taikka, joka hallitsee vesijättöä omistajana (KML 39 §). Sen lisäksi, mitä KML 38 ja 39 §:ssä säädetään, erillisen vesijätön kiinteistöön liittamisestä noudatetaan soveltuvin osin, mitä määräalan siirtämisestä lohkomalla toisen kiinteistöön säädetään ja erillisen vesijätön tilaksi muodostamisesta, mitä määräalan lohkomisesta eri tilaksi säädetään (KML 40 §). Myönnettäessä lainhuutoa sille, joka toimituksessa tehdyn ratkaisun mukaan on erillisestä vesijätöstä muodostetun tilan tai tilaan liitetyn alueen omistaja, on toimituksessa laaditun selitelmän ote riittävä selvitys hänen saannostaan (KML 40 §). Omistusoikeudesta syntyneeseen riitaan sovelletaan, mitä KML 184 §:ssä säädetään (KML 38 §).

2 Arvioinnin teoreettisia lähtökohtia

2.1 *Mihin perustuu vesijätön arvo tontin lisäalueena?*

Vesijätön arvo tontin lisäalueena on hyödyllistä jakaa seuraaviin osatekijöihin. Vesijätön liittäminen tonttiin:

1. lisää tontin pinta-alaa,
2. siirtää tonttia lähemmäksi rantaa ja
3. lisää tontin ranta-alueeseen kohdistuvia oikeuksia.

Seuraavissa alaotsikoissa on analysoitu em. osatekijöitä yksi kerrallaan sekä pohdittu erikseen mm. rantatontin omistusoikeuden sisältöä, tontinosan ja lisäalueen suhdetta sekä luovuttajan menetystä ja saajan voittoa lunastustilanteessa.

2.2 *Miten tontin pinta-alan kasvu vaikuttaa tontin arvoon?*

Teoriassa tonteilla on optimikoko. Optimikokoisella tontilla maata on riittävästi kaikkien tontin toimintojen tarpeisiin, mutta maata ei tuhлата epäintensiiviseen käyttöön. Optimikoon ylittävät tontit ovat ylisuuria. Nekin voivat olla haluttuja ostajalle ja tarpeellisia omistajalle, mutta kaikkia ylisuuren tontin osia ei arvosteta samalla tavoin. Kauppahintatutkimukset osoittavat käytännössä, että ylisuurilla tonteilla neliöhinnat ovat selvästi alhaisempia kuin optimitonteilla. Tämä voidaan periaatteessa todeta, kun verrataan kahta muuten samanlaista, mutta pinta-alaltaan toisistaan poikkeavaa tonttikauppaa. Rantatontit, varsinkin haja-asutusalueella,

ovat usein ylisuuria. Tämä johtuu ensinnäkin maankäytön rajoituksista, toiseksi siitä, että tonttiin on haluttu saada mukaan metsää, ja kolmanneksi ehkä siitäkin, että naapureita ei ole haluttu aivan lähelle.

Hajatonttien hintatutkimuksen (Peltola ja Väänänen 2005) mukaan tontin neliöhinta alkaa jyrkästi laskea puolen hehtaarin kohdalla. Tätä suuremmilla tonteilla yksikköhinta laskee voimakkaasti, lähes kääntäen verrannollisesti pinta-alan nähden, eli lisäneliöt ovat metsätalousmaan hintaluokassa. Tutkimuksessa havaittu jyrkkä taitepiste puolen hehtaarin kohdalla on kuitenkin kyseenalainen. Kauppahintojen perusteella on nimittäin vaikea mitata pinta-alan vaikutusta hintaan pienillä pinta-aloilla, koska mitä pienempi kauppa, sitä suurempi osa on halpoja lisäaluekauppoja ja sitä suurempi on rakennusluvan saamisen epävarmuus. Pinta-alan vaikutusta ei ole siis voitu erottaa kahdesta vastakkaiseen suuntaan vaikuttavasta ilmiöstä, joka näkyy hintamalleissa pinta-alan kautta.

Tutkimuksissa (esim. Peltola ja Väänänen 2005) on havaittu, että lisäneliöt ovat keskineliöitä halvempia jo varsin pienellä tonttikoolla, kun tarkastellaan rakennusluvan varmistaneita (esim. rakennettuja) tontteja. Myös Carlsonin tutkimustulokset (2002) tukevat tällaista päättelyä. Carlson on neurotekniikalla havainnut, että neliöhinta kääntyy selvään laskuun jo 1 000–1 400 neliömetrin kohdalla, jonka jälkeen lisäneliöt ovat huomattavasti tontin keskineliöhintaa halvempia. Todellisuudessa optimitontin koko lieneekin korkeintaan 3 000 neliometriä, ehkä vain 1 000 neliometriä.

Tässä tutkimuksessa testataan, miten vesijätön liitoksesta johtuva tontin pinta-alan muutos on vaikuttanut tontin kauppahintaan.

2.3 Siirtykö tontti vesijätön liittämisen myötä lähemmäs rantaa?

Tontin keskipiste siirtyy liitoksessa lähemmäs rantaa. Siirtyvätkö myös tontin toiminnot ja kuinka paljon, riippuu ennen kaikkea siitä, tullaanko vesijätölle rakentamaan. Hyvä nyrkkisääntö on kuitenkin, että tontti siirtyy saman verran kuin tontin keskipiste siirtyy, eli siirtymä on puolet liitetyn vesijätön leveydestä.

Haja-asuntotontin kauppa-arvotutkimuksessa (Peltola ja Väänänen 2005) on laskettu, miten tontin arvo muuttuu 100 metrin levyisellä rantavyöhykkeellä. Tutkimuksen mukaan merenrantatontin arvo laskee 0,6 prosenttia, kun tontin keskipisteen etäisyys rannasta lisääntyy metrillä. Jos siis esimerkiksi tonttiin liitetään 20 metriä leveä vesijättö, rannan läheisyyden muutoksesta johtuva tontin arvon kasvu olisi 6 prosenttia.

2.4 Kuinka tontin rantaan kohdistuvat oikeudet muuttuvat vesijätön liittämisen seurauksena?

Toimituspöytäkirjoissa esiintyvän maininnan mukaan vesijätön lunastus muuttaa tontin omistajaksi ja antaa tontille VL 1. luvun 28 §:n tarkoittamat rannan omistajan oikeudet. Mitä tämä rannan omistaminen tarkoittaa toisaalta oikeuksien ja edelleen vesijätön arvioinnin kannalta? Oletuksena on, että mitä enemmän oikeudet lisääntyvät vesijätön liittämisen seurauksena, sitä enemmän lisääntyy myös muodostuvan kokonaisuuden arvo.

VL 1. luvun 28 § kuuluu seuraavasti: ”Rannan omistajalla tai haltijalla, vaikkei hän olekaan vesialueen omistaja tai osakas, on yksityistä tarvettaan varten oikeus asettaa rannan edustalle vesistöön veneen kiinnityspaalu tai -poiju taikka rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva laiturin, venevaja tai muu näihin verrattava rakennelma, mikäli se voi tapahtua tuottamatta vesialueen omistajalle vahinkoa tai huomattavaa haittaa ja aiheuttamatta vesistössä tämän luvun 12–15 §:ssä tarkoitettua muutosta tai seurausta.”

Koska VL 1. luvun 28 §:n ainoana funktiona on siis tuottaa muutoin puuttuva käyttövaltuus toisen alueeseen, ei säännöstä luonnollisesti tarvita, jos kyseessä on vesialueen osakas (Vihervuori 1985 s. 66). Tontinomistajan vesialueodotukset eivät rakennukaan pelkästään mainitussa säännöksessä tarkoitettua käytön varaan, sillä esimerkiksi VL 1. luvun 30 §:n mukaan jokaisella, joka kärsii lietteestä, matalikosta tai muusta niihin verrattavasta vesistön käyttöä koskevasta haitasta, on oikeus suorittaa haitan poistamiseksi tarpeellinen toimenpide vesilain yleiskielto-säännökset huomioon ottaen. Muun muassa rannan hoito ja ruoppaus (VL 1. luku 30 §) sekä haittattomien laitureiden rakentaminen (YhteisAlueL 28a § 2 mom.) ja joissain tilanteissa jopa pysyvien lastauspaikkojen, venevajon sijoittaminen ja suurehkon kivilaiturin rakentaminen vesijätölle (KKO 1926 II 47 ja KHO 1975 t. 3463 sekä Ympäristölupaviraston lupapäätös Dnro: LSY2005Y352) ovat vesijätön takana sijaitsevan tontin oikeuksia. Lunastavan tilan oikeudet rannan hyödyntämiseen eivät siis näytä juurikaan muuttuvan liittämisen seurauksena, mikäli tilalla on osuus vesialueeseen ja siitä syntyneeseen vesijättöön. Yleistäen ainoa oikeus, joka lunastuksessa muuttuu, on muiden osaomistajien kulkuoikeuden lakkaaminen vesijättöön, sillä muut oikeudet ovat usein estyneet jo ennen lunastusta YhteisAlueL:n haitankielto-säännösten nojalla. Virallisesti vesijättö muuttuu kuitenkin yhteisestä alueesta omaksi, pihapiiriin kuuluvaksi alueeksi.

Tapaukset, joissa vesijätön lunastaja ei ole vesialueen ja siitä syntyneen vesijätön osakas, ovat lain tulkinnan kannalta monimutkaisempia. Ainoa lain täysin turvaama oikeus on tällaisessa tilanteessa jokamiehen kulkuoikeus vesijätöllä. Tämän lisäksi on monia ehdollisia ja tulkinnanvaraisia oikeuksia sekä suojaa antavia normeja. VL 1. luvun 28 § saattaa tulla sovellettavaksi riippuen siitä, kuinka ahtaasti pykälää tulkitaan. Täysin joustamaton tulkinta ei voi olla, sillä tällöin päädyttäisiin tilanteeseen, jossa vesijätön jatkuvan muodostumisen seurauksena VL 1. luvun 28 §:n tarkoittamana rannan omistajana voisi olla vain hetkittäin. Kun vielä huomioidaan luonnollisista vedenkorkeuden vaihteluista johtuva rantaviivan sijainnin epätietoisuus, on pidettävä todennäköisenä, ettei kapea, nauhamainen ja vailla itsenäistä tarkoitusta oleva vesijättö käytännössä estä VL 1. luvun 28 §:n soveltamista (Kuusiniemi ym. 1998 s. 298). VL 1. luvun 30 §:n mukaan esim. vähäinen ruoppaus vesialueella on sallittu sille, joka toimenpiteen laiminlyönnistä kärsii. Vaikkakaan pykälä ei anna suoranaista laillista oikeutta toimia vesijättöalueella, voi vesijätön sijainnin ja joskus jopa sen olemassa olon epätietoisuudesta johtuen näin käytännössä tapahtua.

Osaltaan vesijätön ei-osakas saa myös suojaa suojatun etupiiriin nojalla. Jos esimerkiksi vähäiselle vesijätölle rakennetaan kevyen liikenteen väylä, on oletet-

tavaa, että vesijätön takana olevalle tilalle joudutaan maksamaan korvausta kiinteistön arvon alenemisesta riippumatta siitä, onko tilan omistaja myös vesijätön osakas. Myös itse vesijätön lunastussäännös suojaa sellaisen kiinteistön yhteyttä veteen, jolta yhteinen vesijättöosuus puuttuu. Vihervuoren (1985 s. 168) mukaan suojan taustalla onkin väistämättä ollut ajatus yhteisen vesijätön tietynasteisen faktisen käyttömahdollisuuden kuulumisesta myös ei-osakkaalle.

Tilanne näyttää olevan yhä sama kuin jo 1950-luvulla, jolloin maantapana oli, että niin kauan kun vesijättöön kohdistuvien oikeuksien järjestelyä ei vaadita, kukin rannanomistaja saa käyttää tilansa edustalla olevaa vesijättöä pelkästään jo ns. rantaoikeutensa perusteella (Haataja 1951 s. 432). Kysymys näyttääkin olevan ennen kaikkea ns. rantaoikeuksista, joiden olemassaolo on maan tavan mukaan ollut kohtuullista. Vesijätön arvioimisen kannalta merkitykselliseksi muodostuu-kin se taitepiste, jolloin em. rantaoikeudet menetetään. Mihin on vedettävä raja, jolloin rantatontti muuttuu sisämaantontiksi ja menettää rantaoikeutensa ja mitkä asiat vaikuttavat tähän taitepisteeseen? Osaltaan siihen vaikuttavat ainakin vedenkorkeuden luonnolliset vaihtelut ja rannan alavuus, mitkä lisäävät epätietoisuutta rantaviivan (ja kiinteistörajojen) sijainnista. Toisaalta taitepisteeseen voivat vaikuttaa myös paikalliset olosuhteet sekä viereisten tilojen maankäyttö ja vesijätön laatu. Mainittua taitepistettä lähestyessä myös lunastuksen edellytysten täyttyminen on yhä epävarmempaa.

Teoriassa oikeuksien muuttumista vertailemalla päädytään johtopäätökseen, jonka mukaan vesijätön ei-osakas olisi valmis maksamaan vesijätöstään hieman enemmän kuin vesijätön osakas. Koska vesijätön korkeimpana arvona luovuttajan hallussa on pidettävä vesijätön todennäköistä luovutushintaa eli myyntimahdollisuudesta aiheutuvaa odotusarvoa, tulisi osakkuuden ainakin teoriassa vaikuttaa myös lunastuskorvauksen määrään.

2.5 Rantatontin omistusoikeuden sisältö

Millä tavalla tontin rajojen ulkopuoliset maisemalliset ja maankäyttöön liittyvät seikat voivat olla omistusoikeuden kohteena? Omistusoikeuden käsite on jatkuvasti laajentunut siten, että suojattuun etupiiriin katsotaan kuuluvan maiseman ja maankäytön tietty muuttumattomuus tontin lähialueilla. Jos haitallisia muutoksia tapahtuu, maanomistajalla ei ole aina velvollisuutta sietää niitä ilman korvausta. Käytännössä mekanismit korvauksen saamiseen usein puuttuvat. Tämä on johtanut siihen, että tontinomistajien aktiivinen vastarinta on, varsinkin kaupunkialueilla, usein estänyt kokonaan haitallisiksi mielletyt maankäytön muutokset.

Omistusoikeuden yksi momentti on siten omistusoikeus kiinteistön tiettyihin ominaisuuksiin, kuten maiseman miellyttäviin piirteisiin ja häiriöttömään maankäyttöön lähialueilla. Tämä oikeus on joko suoraan lain nojalla suojattu, tai sitten maanomistajien poliittisen aktiivisuuden avulla tosiasiallisesti vaikuttava.

Kuuluuko rajoittuminen vesistöön tai vesistön läheisyys sellaisiin ominaisuuksiin, jotka ovat osa omistusoikeutta? Kysymys ei ole kovin mielekäs, sillä maankohoaminen muuttaa maisemaa, haluttiin tai ei, eikä korvauksen maksajaa vesistön pakenemisesta kärsivälle kiinteistölle löydy. Lainsäädäntö kuitenkin

tunnistaa rantaan rajoittumisen kuuluvan kiinteistön omistusoikeuteen ja maanomistajan suojattuun etupiiriin, tosin vain epäsuorasti ja ehdollisesti. Kyseinen lainkohta on tietysti rantatontin lunastusoikeus vesijättöön. Tässä mielessä rantaan rajoittuminen tai rannan läheisyys on kiinteistön omistusoikeuteen kuuluva ominaisuus, jota lainsäädäntö ehdollisesti suojaa.

2.6 Luovuttajan oikeus hakea lunastustoimitusta – tontinosa tai lisäalue?

KML:n voimaantuloon eli vuoteen 1997 asti vain tontin omistaja saattoi hakea tonttinsa edessä olevan vesijätön lunastusta. Tämä oikeus oli tontinomistajalle kuin optio – oikeutta voitiin käyttää tai olla käyttämättä. Lainsäädäntö näytti viittaavan tontin osien eriarvoisuuteen, tontti oli tontin arvoinen myös ilman lisämaata, mutta vesijättö oli tontin arvoinen vain, jos se liitettiin tonttiin. Vesijättöä ei siis lähtökohtaisesti pidetty tontinosana. Tämä yksipuolinen optio saattoi siten vaikuttaa hintatasoon niin vapaaehtoisissa kaupoissa kuin lunastustoimituksissa tehdyissä sopimuksissakin.

KML:n voimaantulon jälkeen myös vesijätön omistajalla on ollut oikeus hakea lunastustoimitusta eli toisin sanoen oikeus vaatia vesijätön liittämistä siihen rajoittuvaan tilaan. Ainakin muutamia tällaisia toimituksia on tehty ainakin Hämeen alueella (esim. TN:o 2000-679706), missä vesijättöä on liitetty kymmeneen siihen rajoittuviin tiloihin. Lakimuutoksen eräs etu kiinteistörekisterin, rajojen ja alueiden omistuksellinen selkeyden lisäksi näyttääkin olevan tehokkuuden lisäys, yhdellä toimituksella voidaan hoitaa suuri määrä vesijätöjen liittoksia pienin yksikkökustannuksin. Tällä on merkitystä, sillä lunastajan kannalta toimituskustannukset ovat usein samaa suuruusluokkaa kuin varsinainen lunastuskorvaus.

Entä onko vuoden 1997 KML:n muutos vaikuttanut myös vesijätön korvaustasoon? Ainakin periaatteessa sen pitäisi nostaa vapaaehtoisten kauppojen hintatasoa, sillä lunastajalla ei ole enää pelkästään oikeutta, vaan myös velvollisuus ottaa vastaan vesijättö viranomaisen määräämällä hinnalla. Vesijätön omistajien, eli useimmiten osakaskuntien, kannalta oikeus vaatia lunastusta on merkittävä etu, jonka suuruus riippuu arviointikäytännöstä.

Lain mukaan maanomistajalla on oikeus vaatia, että kunta tai valtio lunastaa sellaisen alueen, jota maanomistaja ei voi käyttää hyväkseen kohtuullisen tuottoisesti, mistä esimerkkinä mainittakoon asemakaavan puistoalueet (vrt. KML 62 b §). Oikeus vaatia tontin tai tontinosan lunastusta ei ole aivan ainutlaatuista Suomen lainsäädännössä, sillä yleisen rakennuksen tontti voidaan vaatia lunastettavaksi, jolloin tällainen tontti arvioidaan likimain asuntotontin hintatasoon, usein hieman alemmaksi. Oikeus vaatia asuntotontin tai sen osan lunastusta on kuitenkin ainutlaatuista.

Aikaisemmin vesijättö oli tontin lisäaluetta, mutta ei yleensä sellainen tontinosa, joka olisi edellytys tontin (käyttöyksikön) muodostumiselle. Myöskään kiinteistönmuodostamislain voimaantulo ei ole muuttanut asiaa. Tämän vuoksi arvioinnissa tulisi lähteä siitä, että alkuperäinen tontti ja siihen liitettävä vesijättö eivät ole lähtökohtaisesti samanarvoisia tontinosia. Tontti on tontin arvoinen myös ilman lisämaata, mutta vesijättö on tontin arvoinen vain, jos se liitetään tonttiin.

2.7 Luovuttajan menetyks ja saajan voitto lunastustilanteessa

Sanonnan mukaan lunastuskorvaus arvioidaan sen mukaan, mitä luovuttaja menettää eikä sen mukaan, mitä lunastaja saa. Kun lunastetaan vesijättöä tontin lisäalueeksi, lunastaja ilmeisesti saa tonttimaata, mutta menettääkö luovuttaja jou tomaata, metsämaata vai tonttimaata? Voidaan perustella niinkin, että luovuttajan menetyks lunastuksessa on saamatta jäävä tontinmyyntitulo. Tämän tulkinnan mukaan kysymys on siis ennen muuta voitonjaosta (ks. Tenkanen 1984 s. 1–6).

Kysymys luovuttajan menetyksestä ja lunastajan saamisesta ja siitä, ovatko ne sama vai eri asia, on melko hyödytön. Kaupassa molemmat voittavat, eikä sitä muuten kannata tehdä. Oikeampi tapa onkin esittää kysymys muodossa: millä hintatasolla voitto jaetaan lunastuksessa luovuttajan ja saajan kesken? Vapaaehtoisesti tehtyjen vesijätön kauppojen tutkiminen auttaa vastaamaan juuri tähän kysymykseen.

2.8 Vesijätön vastainen käyttötarkoitus – kaavamerkintä ja sen sitovuus

Vesijätön arvioinnissa tulee huomioida vesijätön vastainen käyttötarkoitus, mikäli sen voidaan katsoa vaikuttaneen vesijätön arvoon. Huomiota tulee kiinnittää ennen kaikkea siihen, onko rantavyöhykkeelle eli noin 100 metrin, ei kuitenkaan pidemmälle kuin 200 metrin, päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantavii vasta ulottuvalle alueelle mahdollista rakentaa poikkeusluvalla kaavan osoittaman käyttötarkoituksen vastaisesti. Yleisimpinä arvioinnin kannalta poikkeavina lähtötilanteina voidaan pitää seuraavia:

- rantavyöhykkeellä on 1.1.1997 tai sen jälkeen vahvistettu osayleiskaava;
- rantavyöhykkeellä on ennen 1.1.1997 vahvistettu osayleiskaava; tai
- rantavyöhykkeellä ei ole oikeusvaikutteista kaavaa.

Mikäli rantavyöhykkeellä on rakennuslain (370/1958, jäljempänä RakL) 123 b §:n muutoksen voimaantulon eli 1.1.1997 jälkeen vahvistettu osayleiskaava, voidaan kaavan määräämää käyttötarkoitusta pitää pääsääntöisesti sitovana osoituksena vesijätön vastaisesta käyttötarkoituksesta (Kuusiniemi ym. 1998 s. 107). 1.1.1997 jälkeen vahvistettujen yleiskaavojen on tullut olla sellaisia, joilla on osoitettu rakennuspaikkojen ohella sitovasti myös ne alueet, joille rakentaminen ei tule kysymykseen. Rakentamisrajoitukset eivät koske maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Huomiota tulee kiinnittää myös niihin maanomistajiin, jotka ovat saaneet omistusoikeuden rantavyöhykkeellä olevaan tilaan ennen 10.5.1996 (ajankohta, jolloin muutokseen johtanut hallituksen esitys (79/1996) annettiin eduskunnalle). Mikäli tällainen omistaja haluaa rakentaa lomarakennuksen henkilökohtaiseen käyttöönsä, ei lupaa saa evätä ilman painavaa syytä (ks. Kuusiniemi ym. 1998 s. 108–109).

Jos alueella on ennen 1.1.1997 vahvistettu osayleiskaava, ei kaavan osoittamaa käyttötarkoitusta voi pitää automaattisesti sitovana osoituksena vesijätön vastaisesta käyttötarkoituksesta. Tällaisissa tilanteissa rantavyöhykkeelle on mahdollista rakentaa, vaikka kaavamerkintä muuta kuin rakentamista osoittaisikin. Jos esimerkiksi vesijättöä liitetään kaavan osoittamaan M-alueeseen, tulee arvioinnissa huomioida mahdollinen rakentaminen ja odotusarvoisen maan arvioiminen.

Tällaisissa tilanteissa mahdollisen rakentamisen määrää ohjaa ns. kantatilaperiaate (ks. Kuusiniemi ym. 1998 s. 102–104) ja kunnan rakennusjärjestyksessä olevat määräykset. Rantarakentamisen mitoituksen määrän arvioinnissa voi kääntyä esimerkiksi kunnan poikkeuslupaviranomaisen puoleen.

Mikäli rantavyöhykkeellä ei ole oikeusvaikutteista kaavaa, rantarakentamista ohjaavat ensisijaisesti em. kantatilaperiaate ja kunnan rakennusjärjestyksessä olevat määräykset. Tällöin rantarakentamisen mitoituksen määrän arvioinnissa voi kääntyä kunnan poikkeuslupaviranomaisen, tai jos kyse on uudisrakennuksesta ja alueella ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä MRL) 72.1 §:n tarkoittamaa kaavaa, alueellisen ympäristökeskuksen puoleen.

Vesijätön vastaista käyttötarkoitusta on kuitenkin arvioitava tapauskohtaisesti, sillä poikkeamisvaltasäännös mahdollistaa poikkeuksen myöntämisen kaikista MRL:n piiriin kuuluvista rakentamista tai muita toimenpiteitä koskevista normeista (Kuusiniemi ym. 2001 s. 760). Edellä mainitut kolme päätapausta muodostavat kuitenkin rungon odotusarvoisen maan määrittelylle vesijättötapauksia ajatellen. Kaavan sitovuutta ja vastaista käyttötarkoitusta eri tilanteissa on käsitelty perusteellisesti mm. Maanmittauslaitoksen Ranta-alueiden arviointisuosituksessa (Peltola 1998).

3 Oikeus- ja arviointikäytäntö

Toimituksessa lunastettavasta omaisuudesta määrättävästä korvauksesta säädetään KML 200 §:ssä, jonka 1. momentin mukaan omaisuus arvioidaan kauppାରvon perusteella. Mikäli kauppାରvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, korvattava omaisuus arvioidaan tuottoarvon mukaan tai omaisuuteen pantujen kustannusten perusteella. Mainittu säännös koskee itse omaisuuden luovuttamisesta määrättävää kohteen korvausta. Sekä säännöksen sanamuoto verrattuna lunastuslain (603/1997, jäljempänä LunL) 30 §:n 1. momenttiin että lain esityöt ja kirjallisuus osoittavat, että arviointiperusteet ovat samat kuin LunL:n mukaisessa arvioinnissa.

Arviointi- ja oikeuskäytännöstä on saatavissa paljon tukea vesijätön lunastuskorvauksen määrittämiselle. Arviointikäytäntö osoittaa puolueettomien ammattiarvioijien näkemyksen vesijätön arvosta. Myös lunastuksessa sovitut hinnat kuvaavat pienin varauksin sitä arvoa, joka vesijätöllä lunastuksen osapuolten mielestä on.

3.1 Oikeuskäytäntö

Seuraavissa kappaleissa on kuvattu ja pohdittu lyhyesti korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuja, jotka liittyvät vesijätön lunastuskorvauksen määrittämiseen.

Ratkaisussa KKO 1978-II-123 todettiin, että vesijätön arvo on määrättävää sen arvon mukaan, mikä vesijätöllä on luovuttajan hallussa. Arvon määrittämisessä ei otettu kantaa kyseisten seutujen rantatonttien arvoon, vaan keskityttiin nimenomaan vesijätön itsenäiseen arvoon sen nykykäyttömuodossa. Koska ratkaisussa ei huomioitu vesijätön vastaista käyttömahdollisuutta osana rantatiloja, määrätty korvaus oli huomattavan alhainen nykyiseen arviointi- ja oikeuskäytän-

töön verrattuna. Vaikuttaakin siltä, että aika on ajanut ratkaisun ohi, eikä ratkaisusta ole saatavissa tukea nykymuotoiseen arviointiin.

Ratkaisussa KKO 1996:103 todettiin, että lunastuskorvauksen määrään katsottiin vaikuttavan muun ohella vesijättöalueen vastainen käyttömahdollisuus lunastavan kiinteistön yhteydessä, kun sen voitiin arvioida vaikuttaneen alueen arvoon. Perusteluissa todettiin lisäksi, ettei vesijättöalueen, joka ei itsenäisesti muodosta lomarakennuspaikkaa, yksikköhinnan voida arvioida olevan vastaavan lomatontin yksikköhinnan suuruinen. Korvausta korottavana tekijänä pidettiin mm. vesijätön hyvää laatua ja sen soveltuvuutta rantarakentamiseen. Vesijätön hintasuhde verrattuna lunastuksessa muodostuvan rantatontin hintaan oli 80 %.

Ratkaisussa KKO 2000:38 todettiin, että arvioitaessa vesijätön lunastuksesta aiheutuvaa täyttä menetystä ei vesijättöalueen lunastuspäätöksen ajankohdan käytön mukainen hintataso yksin ole ratkaiseva. Sen lisäksi on KKO:n mukaan otettava huomioon sellainen vesijätön vastainen käyttömahdollisuus, jonka päätöstä annettaessa voidaan katsoa vaikuttavan vesijätön arvoon. Vesijätön hintasuhde verrattuna vastaavan rantatontin hintaan oli 100 % eli toisin sanoen vesijätön neliöhinnaksi katsottiin lunastuksessa muodostuneen kokonaisuuden keskimääräinen neliöhinta.

Kahdessa tuoreimmassa KKO:n ennakkopäätöksessä kyse oli hyvälaatuisesta vesijätöstä (hiekkarannasta), joiden rannan vastainen leveys oli vuoden 1996 tapauksessa noin 15 metriä ja vuoden 2000 tapauksessa noin 50 metriä. Molemmat vesijätöt sijaitsivat saman kunnan alueella noin 20 kilometrin etäisyydellä toisistaan. Kaavoituksellisesti alueet erosivat toisistaan. Vuoden 1996 tapauksessa alueella oli voimassa yleiskaava, kun taas vuoden 2000 tapauksessa voimassa oli ranta-asemakaava (tuolloin rantakaava) ja lunastajatila oli kaavan mukainen rakennuspaikka. Lunastettava vesijättö ei kuulunut kaavan mukaiseen rakennuspaikkaan, vaan oli kaavan ulkopuolista aluetta. Erotuksena tapauksissa lisäksi oli, että jälkimmäistä vuoden 2000 ratkaisussa olevaa vesijättöä käyttivät ulkopuoliset tahot kulku- ja virkistysalueenaan, jonka estääkseen lunastaja halusi liittää alueen pihapiiriinsä (Temmes 2004). Molemmat ennakkoratkaisut näyttävätkin edustavan samaa arviointiopillista näkemystä kahdesta toisistaan vain hieman poikkeavasta tapauksesta. Vaikka lunastushinnat poikkeavatkin toisistaan ja jopa arviointiperiaate näyttäisi ensisilmäyksellä muuttuneen, ei kyseessä näytä kuitenkaan olevan linjanmuutos, sillä asiaa ei käsitelty vahvennetussa jaostossa (ts. KKO ei poikennut aikaisemmin omaksumastaan kannasta, vrt. laki korkeimmasta oikeudesta 2. luku 7 §).

Molemmat korkeimman oikeuden ratkaisut perustuvat kauppa-arvomenetelmän soveltamiseen. Yhtenäistä kahdessa uudemmassa ratkaisussa on kahden erillisen arvon huomioiminen. KKO:n ratkaisut velvoittavat huomioimaan vesijätön arvon luovuttajan hallussa nykykäyttömuodossaan ja vesijätön vastaisen käyttömahdollisuuden. Normaalisti käypä hinta johdetaan kauppa-arvomenetelmää käyttäen edustavista vertailukaupoista. Näin määritetään kiinteistön tai muun alueen todennäköinen luovutushinta. Pääsääntöisesti vesijätön arvo luovuttajan hallussa lunastustilanteessa ei voi kohota omarantaisen rakennuspaikan arvoon,

koska vesijätöstä ei voi muodostaa itsenäisiä rakentamiskelpoisia rantakiinteistöjä ja nimenomaan tähän perustuu lunastamista koskevan sääntelyn oikeutuskin (Kuusiniemi 2000 s. 232–235). Kun vesijättöalue on vajaatuottoisena joutomaana tai vastaavana, sen peruskäyttöarvo yhteisalueen osakaskunnalle on varsin alhainen. Alueella saattaa kuitenkin olla merkittävä arvo lunastavan kiinteistön omistajalle. Vesijätöllä on siten usein odotusarvoa, joka realisoituu lunastuksen yhteydessä.

Vesijättöjen osalta KKO:n oikeuskäytäntö näyttäisikin askel askeleelta etäännyttävän periaatteesta, jonka mukaan omaisuus olisi arvioitava luovuttajan hallussa. Tuoreimmista KKO:n ratkaisussa on kuitenkin havaittavissa, ettei LunL 36 §:n mukaista yritysvaikutuksen leikkaamista sovelleta enää kirjaimellisesti vesijättöratkaisussa, vaan kysymys on enemmin hyödyn sovittelemisestä kohtuuden mukaan, eli toisin sanoen voitonjaosta (Mikkola 2003 s. 50). Esimerkiksi Ruotsin kiinteistömuodostuslaki omaksui vuonna 1993 normin, jonka mukaan korvauksen tulee johtaa järjestelystä (esim. tontinosan lunastuksesta) koituvan nettohyödyn kohtuulliseen jakautumiseen osakkaiden kesken.

Niin Kuusiniemen (2000 s. 235), Mikkolan (2003 s. 50), Tenkasen (2002) kuin kirjoittajienkin mielestä kyse vuoden 2000 ennakkoratkaisussa on erityistapauksesta. Mikkolan (2003 s. 51) mukaan vuoden 1996 oikeustapaus edustaa parhaiten yleisen oikeustajun mukaista käsitystä. Hirosen selvityksen (2006) mukaan molemmat ratkaisut vastaavat suhteellisilta lunastushinnoiltaan nykyistä toimituskäytäntöä, ottaen huomioon, että vuoden 1996 tapauksessa kyse oli hyvälaatuisesta vesijätöstä ja että vuoden 2000 tapauksessa kyse oli leveästä ja hyvälaatuisesta vesijätöstä, jonka liittämiseen oli erityinen syy. Vuoden 2000 ratkaisun arviointiperiaatetta ei ole kuitenkaan Hirosen selvityksen mukaan sovellettu sellaisenaan yhdessäkään tutkitussa lunastustoimituksessa. Kuusiniemi (2000 s. 235) on korostanut vuoden 2000 ratkaisun kommentissaan sitä, että kyseessä on erityistilanne, josta ei aiheutune yleisempiä periaatteellisia uudistuksia. Myöskään Tenkasen (2002) mielestä tuomio ei anna aiheutta sellaiseen tulkintaan, että lomarakennuspaikkaan liitetyn vesijätön kauppaa-arvo (käypä yksikköhinta, todennäköisin yksikköhinta normaalissa vapaaehtoisessa luovutuksessa) muodostuisi todellisuudessa aina samaksi kuin vesijätöllä täydennetyin lomarakennuspaikan käypä yksikköhinta. Tenkanen toteaa, että sellaista yksikäsitteistä harkintamenetelmää, joka tapauksessa kuin tapauksessa ja vuosikymmenestä toiseen johtaisi vesijätön lunastuksessa kohtuulliseen korvaukseen, on mahdoton ilmaista – siinä määrin olosuhteet voivat erota eri paikkakunnilla.

3.2 Arviointikäytäntö

Vesijättöjen arviointikäytäntöä on tutkittu Hirosen selvityksessä (2006). Selvityksessä käytiin läpi kaikki vuonna 2005 tai sen jälkeen loppuunsaatetut vesijätön lunastustoimitukset. Yhteenvetona tutkituista tapauksista sanottakoon, että suurin osa (86 %) lunastajajaloista oli rakennettuja. Vesijätöt olivat pääasiassa (77 %) laadultaan heikkoja ja vaativat useimmiten kunnostustoimenpiteitä ennen käyttöönottoa. Muodoltaan vesijätöt olivat useimmiten (84 %) nauhamaisia ja kapeita rannansuuntaisia kaistaleita. Useimmiten (90 %) lunastajajaloja oli pidettävä toi-

minnallisesti omarantaisena jo ennen vesijätön lunastamista.

Kokonaisuudessaan arvioiden lunastuskorvausten arvioimisperusteet vaihtelivat tavattomasti niin maanmittaustoimistoiden kuin yksittäisten toimitusinsinöörienkin välillä. Tenkasan väitöskirjassa oleva lausuma vuodelta 1983 kuvaa edelleen vesijättöjen arviointia toimitustasolla: ”Tavallisesti vesijätön käypähinta arvioidaan intuitiivisesti, pelkästään kohtuusharkinnalla, minkä jälkeen pyritään löytämään sellainen laskennallinen menetelmä, joka johtaa samaan tulokseen.”

Maanmittauslaitoksen arviointitoimitusprosessin käsikirjassa kuitenkin edellytetään, että korvauksen määräytymisperusteet ovat yhtenäiset koko maassa. Näin ei asianlaita tällä hetkellä ole, vaan perusteet vaihtelevat toimituksesta toiseen. Ongelmia näyttääkin olevan etenkin lunastusperusteiden osalta. Itse lunastuskorvaukset, olivat ne sitten intuitiivisesti määriteltyjä tai eivät, muodostavat kokonaisuudessaan arvioiden varsin loogisen ja hyväksyttävän lopputuloksen.

Erityistä huomiota selvityksessä kiinnitettiin rantatonttien edustoilla oleviin vesijättöihin, joista tarkasteltiin lunastustoimituksissa määrättyjä ja sovittuja suhteellisia lunastuskorvauksia ja niihin vaikuttaneita hintatekijöitä, sekä verrattiin saatuja tuloksia edelleen Peltolan tekemään lomatonttien kauppahintatutkimukseen. Tonttiin liitetyn vesijätön hintaa analysoidessa kiinnitettiin erityistä huomiota vesijätön yksikköhinnan ja vesijätön sisältävän lomatontin käyvän yksikköhinnan väliseen suhteeseen. Sanottua hintasuhdetta tarkasteltiin toisaalta niissä tapauksissa, joissa asianosaiset olivat sopineet vesijätön hinnasta (sopimushintasuhte) ja toisaalta niissä tapauksissa, joissa toimitusmiehet olivat määränneet sen (määräyshintasuhte). Tarkastelussa olleet määräys- ja sopimushintasuhte antavat vesijättöjen kauppahintatutkimuksen ohella tukea kohtuusharkintaan, johon vesijättöjen arvioinnissa on pakko turvautua, koska kaksipuolisessa monopolissa ei ole yksikäsitteistä kauppaa-arvoa eikä tuottoon tai kustannuksiin perustuva arvo normaalisti takaa täyttä korvausta (Tenkanen 2002).

Tutkituissa toimituksissa määräyshintasuhteen keskiarvo oli 0,41 ja keskihajonta 0,24. Kaikkiaan määräyshintasuhte vaihteli välillä 0,11–1,36. Sopimushintasuhteen keskiarvo oli 0,21 ja keskihajonta 0,18. Kaikkiaan sopimushintasuhte vaihteli välillä 0,01–1,25. Näin ollen esimerkiksi toimituksissa määrätyn lunastuskorvauksen mukainen vesijätön yksikköhinta oli keskimäärin 41 % lunastuksessa muodostuvan rantatontin yksikköhinnasta.

Tärkein arvotekijä vesijätölle toimituskäytännön perusteella oli lunastavan tontin status, jolla tarkoitettiin sitä, oliko alkuperäinen tontti toiminnallisesti rantatontin veroinen ennen lunastusta. Mikäli alkuperäinen tontti ei ollut statukseltaan omarantainen, vaan sisämaatontti, oli lunastuskorvauksen yksikköhinta yli kaksinkertainen omarantaisen tontin maksamiin korvauksiin verrattuna (Hiironen 2006 s. 12). Toiseksi tärkein arvotekijä vesijätölle oli sen laatu. Mikäli vesijätö oli sellaisenaan käyttökelpoinen (ilman kunnostustoimenpiteitä), suhteellinen lunastuskorvaus oli yli kolmanneksen suurempi huonompilaatuisesta vesijätöstä maksettuaan korvaukseen verrattuna (Hiironen 2006 s. 11). Kolmanneksi tärkein arvotekijä oli lunastavan tontin pinta-alan muutos. Mitä enemmän lunastavan tontin pinta-ala muuttui, sitä alhaisempi suhteellinen lunastuskorvaus oli (Hiironen 2006 s. 12).

Selvitys osoitti, että mikäli vesijätö on pinta-alaltaan iso tai laadullisesti huono eikä sen liittäminen muuta lunastavaa kiinteistöä tosiasiallisesti sisämaatontista rantatontiksi, on vesijätö arvioitu yksikköhinnaltaan huomattavasti, noin 60 %, lunastuksessa muodostuvan tontin yksikköhintaa alhaisemmaksi. Asianosaisten sopiessa korvauksista, oli vesijätön arvon katsottu olevan vieläkin alhaisempi.

4 Kauppahintatutkimus

4.1 Rantatontin arvo

Rantatontin hintamalli (taulukko 1) laskettiin optimikokoisten (alle puolen hehtaarin) rantatonttikauppojen avulla. Kauppoja oli 3 653 kpl. Selittäjinä käytettiin aikaa, kuntajaotusta, kaavoitusta ja rannan tyyppiä (manner- vai saariranta). Pinta-alaa ei käytetty rantatontin hinnan selittäjänä, koska alle puolen hehtaarin tonteilla pinta-alan vaikutus neliöhintaan on vähäinen.

Mallin avulla laskettiin rantatontin kuntakohtainen hintaennuste vesijätökaupan ajankohtana. Kaikki mallin muuttujat aikaa lukuun ottamatta ovat luokkamuuttujia. Aika on mallissa jatkuvana spline-funktiona, jonka taitepisteet ovat vuosien 1990 ja 1995 lopussa. Spline-funktio kontrolloi tällä tavoin voimakkaan suhdannevaihtelun vaikutuksen.

Taulukko 1. Rantatontin hintamalli.

malli	1	
selitettävä muuttuja	rantatontin neliöhinta (log)	
kauppoja	3 653	
selitysaste	0,29	
logaritminen jäännöskehajonta	0,84	
selitettävän muuttujan keskiarvo	1,52	
	kerroin	p-luku
saariranta	-0,27	0,00
yleiskaava	0,21	0,00
detaljikaava	0,50	< 0,0001
aika (vuosina 1996–2004)	0,06	< 0,0001
69 kuntadummya	on	
aika (vuosina 1985–1995)	spline-funktiona	

4.2 Vesijätön ja rantatontin hintasuhte

Myydyn vesijätön pinta-alaa voidaan verrata joko alkuperäisen rantatontin pinta-alaan tai muodostuvan kokonaisuuden pinta-alaan. Myyty vesijätö voi myös sellaisenaan muodostaa tontin. Kun hintamallilla selitetään hintasuhteen riippuvuutta vesijätön pinta-alasta, voidaan mallissa käyttää mitä tahansa kolmesta em. pinta-alasta sen mukaan, mikä tehokkaimmin selittää ilmiötä. Tässä artikkelissa esitetyissä malleissa on käytetty myydyn vesijätön pinta-alaa.

4.3 Vesijättökauppoja koskevan tutkimusaineiston hankinta ja inventointi

Vesijättökaupat kerättiin länsirannikon kunnissa vuosien 1991–2006 kaupoista. Vesijättökaupat tunnistettiin kauppahintarekisterin myyjäkoodin (530, muu yksityinen yhteisö) ja -tyypin (osakaskunniksi tulkittiin: sam. tillandningar, skiftetslag, delägarlag, yhteinen vesijättömaa, yhteisalue, osakaskunta ja jakokunta) perusteella. Yläkäsitetä osakaskunta käytettiin kaikkien em. myyjätyyppien yhteisnimityksenä. Osakaskuntien myymät kaupat tutkittiin tarkemmin kartalla ja vesijättökaupoiksi tunnistettiin 135 havaintoa.

Osakaskuntien kaupoista inventoitiin kartalla seuraavat tiedot:

- onko kyseessä vesijättö;
- muodostuneen kokonaisuuden pinta-ala (maksimi arvona käytettiin hehtaaria);
- vesijätön rannan vastainen keskimääräinen leveys;
- ostajatali rakennettu vai rakentamaton;
- ostajatalin tyyppi (rantatontti, saaritontti, maa- ja metsätalousalue);
- alueella oleva kaava (ranta-asemakaava, asemakaava, yleiskaava);
- kiinteistötunnus;
- onko vesijätöstä muodostettu uusi itsenäinen tontti; ja
- rajoittuuko muodostunut kokonaisuus rantaan (ts. onko vesijättöä ostettu rantaviivaan saakka).

Myydyn vesijätön ja sen takana olevan tilan tunnistaminen ja inventointi suoritettiin seuraavasti:

- tila, johon vesijättöä liitettiin, yksiloitiin vesijätön ostajan henkilöllisyyden perusteella;
- vesijättö kohdistettiin varmuuden saamiseksi ko. tilaan kauppakirjassa olevien koordinaattien perusteella;
- pinta-alat tarkastettiin kiinteistöotteesta;
- myyty alue varmistettiin vesijätöksi JAKO:n kyselytoiminnolla, ellei asiaa ollut muutoin pidettävä selvänä;
- kauppaan kuuluneen vesijätön rannan vastainen leveys mitattiin; ja
- kirjattiin ylös, oliko kyseessä rakennettu tila; sekä
- rajoittuiko tila kaupan jälkeen rantaan.

Usein tapauksia oli tarpeellista tarkastella ortokuvien avulla, sillä peruskarttojen selityskyky ei ollut aina paras mahdollinen. Esimerkiksi vesialueena peruskartalla näkyvä alue saattoi näyttää ortokuvien perusteella maa-alueelta jne. Aineistosta karsiutui paljon kauppoja, koska myydyt alueet eivät olleet todellisuudessa vesijättöjä, vaan muita maa- tai vesialueita.

4.4 Tutkimusaineiston kuvaus

Tutkimusaineiston vesijättökaupat voitiin jakaa kolmeen pääryhmään, jotka olivat:

1. rantatontin lisäalueeksi hankitut vesijätöt (105 kpl);
2. kokonaiset vesijätöstä muodostetut rantatontit (26 kpl) ja
3. muut kuin rantatontit tai tontin lisäalueet (4 kpl).

Tutkimusaineisto oli suppea ja heterogeeninen. Pääosa kaupoista oli loma-asuntokäyttöön, mutta tässäkin pääryhmässä oli suuria vivahde-eroja:

1. Vesijättöä ei oltu myyty rantaan asti (52 kpl);
2. vesijätöstä oli muodostettu uusi itsenäinen tontti (18 kpl);
3. ostajatila oli rakentamaton (13 kpl) tai
4. tontti oli detaljikaavassa (13 kpl).

Aineistossa olleet vesijätöt poikkesivat toisistaan melkoisesti niin kooltaan, muodoltaan kuin luonteeltaankin. Kuitenkin suurin osa tapauksista kuvasi klassista tilannetta, jossa vesijättöä oli ostettu kaistale rantatontin edustalta, ei kuitenkaan välttämättä maastokarttojen tai ilmakuvien osoittamaan rantaviivaan saakka.

Aineiston edustavutta heikentää se, että kaupat keskittyivät tiettyihin kuntiin ja osakaskuntiin. Niinpä tarkempi analyysi keskittyikin 46 kauppaan, joissa vesijättöä oli myyty rakennetun loma-asuntotontin lisäalueeksi (samalta myyjältä hyväksyttiin vain yksi kauppa, jonka pinta-ala oli geometrisesti lähimpänä 1 000 neliometriä). Taulukossa 2 on kuvattu karsitun tutkimusaineiston tunnuslukuja.

Taulukko 2. Kauppojen tunnuslukuja (n=46).

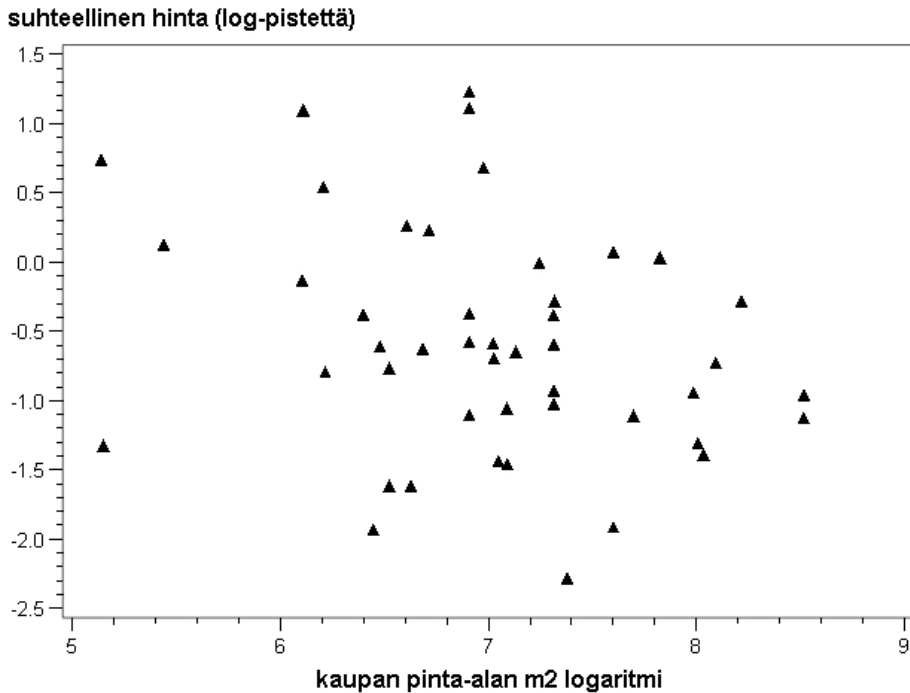
Muuttuja	Keski-arvo	Keski-hajonta	Minimi	Maksimi
vesijätön ja rantatontin neliöhintojen suhde (log)	-0,58	0,83	-2,28	1,23
maksettu kauppahinta €/m ² (log)	0,60	0,88	-1,16	3,00
tontin hintaennuste €/m ² (log)	1,19	0,29	0,77	2,06
myydyn vesijätön pinta-ala	1 536	1 439	170	8 200
kokonaisuuden pinta-ala	5 490	2 903	1 215	10 000
tontin pinta-ala alussa	3 954	2 441	475	9 830
vesijätön syvyys	22	13	3	64
asemakaava	0,04		0	1
muodostettu kokonaisuus rajoittuu rantaan, ts. vesijättöä ostettu rantaan saakka	0,63		0	1
ostajatila rakennettu	1,00		1	1
vesijätöstä muodostettu uusi itsenäinen tontti	0,00		0	0
kyseessä on vesijättö	1,00		1	1
vuosi	1998	4	1991	2006

Taulukossa 2 hintasuhte on ilmoitettu logaritmoituna, jolloin poikkeuksellisten korkeiden tai alhaisten hintasuhteiden vaikutus ei korostu. Hintasuhteen logaritminen arvo -0,58 vastaa hintasuhdetta 56 %.

Lisäksi korrelaatioanalyysistä oli havaittavissa, että myyty pinta-ala ja alkuperäisen tontin pinta-ala eivät korreloi keskenään. Kaikki kolme pinta-alamuuttujaa korreloivat negatiivisesti hintasuhteen kanssa, mutta korrelaatio ei yleensä ollut tilastollisesti merkitsevä. Vaikka alkuperäisen tontin pinta-alan ollessa pieni odottaisi hintasuhteen nousevan korkeaksi, oli näiden kahden muuttujan välinen

korrelaatio kuitenkin lähellä nollaa. Lisäksi vesijätön rannan vastainen leveys korreloi negatiivisesti hintasuhteen kanssa, vaikka teorian mukaan pitäisi olla päinvastoin. Syynä tähän täytyy olla se, että vesijätön leveys korreloi negatiivisesti myös vesijätön laadun kanssa. Vesijätön sijainti suuriin kaupunkeihin nähden ei korreloi hintasuhteen kanssa.

Kuva 1 valaisee myydyin alan ja hintasuhteen yhteyttä. Laskeva käyrä voidaan hahmottaa, mutta kauppojen pieni määrä jättää tulkintaan epävarmuutta.



Kuva 1. Vesijätön suhteellinen hinta eri kokoisissa kaupoissa.

4.5 Hintasuhtemallin estimointi

Vesijätön hintasuhteen kanssa korreloivia muuttujia on niin paljon, että muuttujien samanaikaista vaikutusta on mahdoton luotettavasti mitata näin pienellä aineistolla. Askeltavalla regressioanalyysillä malliin saadaan kolme muuttujaa. Taulukossa 3 on esitetty kaksi mallia: Malli 2 kertoo vesijätön neliöhinnan muodostumisesta, ja malli 3 kertoo, miten vesijätön ja rantatontin neliöhintojen suhde riippuu eri tekijöistä.

Malli 2 kertoo, että rantatontin neliöhinnan ennuste selittää heikosti vesijätön hintaa. Muuttujia ei ole edes tilastollisesti merkitseviä. Malli 3 kertoo vesijätön ja rantatontin hintojen suhteen pinta-alan, rantaan rajoittuvuuden ja asemakaavan funktiona. Malli selittää neljäsosan hintasuhteen hajonnasta. Kaikki muuttujat ovat tilastollisesti merkitseviä alle 10 %:n riskillä.

Taulukko 3. Vesijätön hintamalli ja vesijätön ja rantatontin hintasuhdemalli.

malli	2		3	
selitettävä muuttuja	vesijätön neliöhinta (log)		vesijätön ja rantatontin neliöhintojen suhde (log)	
kauppoja	46		46	
selitysaste	0,38		0,26	
logaritminen jäännöskehajonta	0,73		0,74	
selitettävän muuttujan keskiarvo	0,60		-0,58	
	kerroin	p-luku	kerroin	p-luku
vakio	2,04	0,07	1,46	0,16
rantatontin neliöhinnan ennuste (log)	0,33	0,47		
vesijätön pinta-ala (m ² , log)	-0,23	0,12	-0,26	0,07
vesijättö rajoittuu rantaan	-0,50	0,04	-0,39	0,09
detaljikaava	1,78	0,00	1,36	0,02

4.6 Tutkimusaineiston luotettavuus

Tulosten suhteen tulee tehdä suuria varauksia. Analyysissä tehtyjen kauppojen lukumäärä on pieni ja kaupat ovat keskittyneet 18 länsirannikon kuntaan. Kauppojen inventoinnissa on pyritty huolellisuuteen, mutta esimerkiksi seuraavia virhelähteitä ei ole voitu kontrolloida.

Myyjä ei ole välttämättä tiennyt, mitä on ollut myymässä, eikä ostaja ole välttämättä tiennyt, mitä on ollut ostamassa. Osapuolet eivät myöskään välttämättä ole osanneet tarkoittaa samaa aluetta.

Ostaja on saattanut myös olla osakaskunnan iso osakas, jolloin osakkuus on ehkä huomioitu kauppahinnassa (oma osuus on ehkä vähennetty kauppahinnasta). Osakas-ostaja pystyy myös usein vaikuttamaan osakaskunnan päätöksiin huomattavasti tehokkaammin kuin ostaja myyjän tekemiin päätöksiin yksityisten välisissä ns. normaaleissa kaupoissa. Vesijätön kauppahinnan muodostumiseen saattaa oleellisesti vaikuttaa myös tieto alueella määrätyistä lunastushinnoista.

Tilastollista eroa osakkaiden ja ei-osakkaiden välisissä hinnoissa ei kuitenkaan havaittu. Toisaalta tulokset ovat varmasti jonkin verran ylöspäin harhaisia sen takia, että vertailussa käytetty optimointin neliöhinta on arvioitu liian alhaiseksi. Rantatontin neliöhinnan ennuste on laskettu kaupoista, joissa on mukana halpoja lisäaluekauppoja ja kohteita, joilla rakennusluvan saaminen ei ole varmaa.

Vesijättöjen kaupoista on vaikea tehdä luotettavaa hintatutkimusta. Tähän vaikuttaa oleellisesti se, että kyse on kaksipuolisesti monopolitilanteesta, jossa hintojen hajonnat ovat suuria. Kauppojen vähäinen määrä yhdistettyinä edellä esitettyihin epävarmuustekijöihin vaikeuttavat oleellisesti tutkimusta.

Sitä, ovatko tulokset, tai pikemminkin käytetty data, sovelluskelpoisia kauppa-arvon määrittämiseen lunastusmahdollisuuden vuoksi, tulee myös erikseen

pohtia. Korvausarvioinnissa määritetään vesijätön todennäköinen luovutushinta. Voidaanko luovutushinta (tai sen suhde) määrittää vesijätön kauppahintojen perusteella vai onko vesijättökauppoja pidettävä jollakin tapaa epäedustavina. Ainakin Tenkanen (1983 s. 51) on päätenyt tulkintaan, jonka mukaan lunastuslain tarkoittamaa käypää hintaa määritettäessä tulee huomioida myös lunastusuhan alaiset kaupat. Samaan johtopäätökseen on tultava myös Hollon (1980 s. 6) kiinteän omaisuuden määritelmästä, jonka mukaan kiinteä omaisuus määritellään muodostuvaksi kiinteään esineeseen kohdistuvista oikeuksista. Näin ollen vesijätön lunastusmahdollisuutta on pidettävä kiinteistöön kuuluvana oikeutena, joka vaikuttaa vesijätön arvoon, koska niin ostaja kuin myyjäkin tietävät, että mikäli vesijätön omistaja ei myy vesijättöä, sen voi lunastaa tiettyjen edellytysten täytyessä. Tämä ei kuitenkaan tee vesijättökaupoista epäedustavia, sillä lunastusmahdollisuus on lainsäätäjän turvaama oikeus, joka kuuluu vesijättöön.

4.7 Tulokset

Suppean kauppahintatutkimuksen merkittävin kontribuutio on, että vesijättöjen kauppahintojen osoitetaan tukevan optimitonttiteorian mukaista hinnoittelua. Neliöhinnalla mitattuna ranta-asuntotontin lisäalueeksi ostetut vesijättöt ovat halvempia kuin rantatontit, kun rantatontin hinnaksi oletetaan taulukossa 1 olevalla mallilla 1 laskettu ennuste. Vesijättöt ovat yli puolet halvempia kuin tontit tyypillisessä tapauksessa, jossa 3 400 m²:n suuruiseen tonttiin liitetään 1 100 m²:n suuruinen vesijättö.

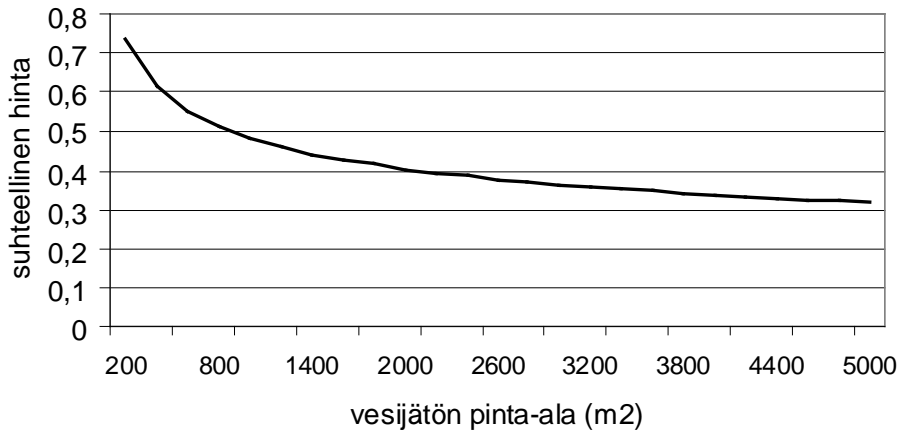
Vesijättöjen hintojen hajonta on suuri. Vesijätön ja tontin hintasuhde on yleensä alle ykkösen. Vain pieni osa lisäaluevesijättökaupoista oli kalliimpia kuin rantatontin neliöhinnan ennuste.

Estimoidun hintasuhdemallin merkitys ei ole kovin suuri. Se kertoo kuitenkin, että seuraavien tekijöiden vaikutus vesijätön ja lomatontin neliöhintojen suhteeseen on tilastollisesti merkitsevä:

1. hintasuhde laskee vesijätön pinta-alan kasvaessa;
2. vesijätön huono laatu laskee hintasuhdetta;
3. itsenäiseksi tontiksi ostettu vesijättö on selvästi kalliimpi kuin tontin lisäalueeksi ostettu vesijättö (itsenäiseksi tontiksi ostettu vesijättö on yhtä kallis kuin lomatontti); sekä
4. muuhun käyttöön kuin tontiksi tai tontin lisäalueeksi ostetut vesijättöt ovat halpoja (joskin kauppoja on vain vähän).

Pienet vesijättöt (alle 200 m²) ovat tonttimaan hintaisia. Pinta-alan kasvaessa 1 % hintasuhde laskee 0,26 %. Siten esimerkiksi 1 000 m² suuruisen vesijätön kaupassa hintasuhde on 50 % ja 3 000 m² suuruisen vesijätön kaupassa enää vain 35 %.

Kuvassa 2 näkyy vesijätön ja optimikokoisen rantatontin hintasuhde pinta-alan funktiona. Olennaisempaa kuin pinta-alan funktiona laskeva käyrä, on kuitenkin se, että hintasuhde on kaikilla pinta-alan arvoilla ykköstä pienempi.



Kuva 2. Vesijätön ja optimikokoisen rantatontin hintasuhte pinta-alan funktiona.

4.8 Tulosten tulkintaa

Estimointitulosten mukaan liitetyn vesijätön pinta-ala vaikuttaa hintasuhteeseen. Malleissa voidaan käyttää hintasuhdetta selittävänä pinta-alakäsitteenä myytyä alaa tai tontin alkuperäistä tai kasvanutta alaa. Hintasuhte on kaikkien näiden pinta-alojen laskeva funktio, mutta alkuperäisen tontin pinta-alan vaikutus ei ole tilastollisesti merkitsevä. Myös muodostunut uusi pinta-ala selittää hintasuhdetta, kuten optimointiteoriaan kuuluukin. Estimointituloksia ei tässä esitetä muiden kuin myydyn vesijätön pinta-alan vaikutuksen osalta.

On kuitenkin huomattava, että vesijätön pinta-ala ja laatu saattavat korreloida keskenään. Pienet vesijätöt ovat kalliita osittain laatunsa takia. Pienten vesijättöjen osalta ei kannattane nähdä kaupanteon vaivaa, jos vesijätön laatu huono. Vaikka asiaa ei ole voitu inventoida tarkemmin, on pidettävä ilmeisenä, että isot vesijätöt ovat keskimäärin laadultaan huonompia kuin pienet vesijätöt. Siten kuvan 2 käyrä kuvaa samanaikaisesti kahden ilmiön eli vesijätön pinta-alan ja laadun vaikutusta.

Vesijätön laadun vaikutuksesta on muutakin epäsuoraa tietoa. Jos vain osa leveästä vesijätöstä ostetaan, on hintasuhte korkeampi, kuin jos vesijätö ostetaan rantaan asti. Lähellä rantaa oleva, huonolaatuinen vesijätö näyttää siis olevan halvempaa kuin parempilaatuinen. Tämä viittaa siihen, että ns. laillisten rantaoikeuksien saaminen ei näyttäisi merkittävältä arvotekijältä, ainakaan tapauksissa, joissa tosiasialliset rantaoikeudet ovat olemassa.

Vesijätön kauppa on tyypillinen kaksipuolinen monopoli, jossa on vain yksi myyjä ja (yleensä) yksi ostaja. Tällaisessa kaupassa hinnanmuodostus on sattumanvaraista, varsinkin jos vertailukauppoja ei ole osapuolten tiedossa. Lunastusoikeudella ja lunastuskorvausten arviointikäytännöllä voi tällaisessa tilanteessa

olla merkitystä vapaaehtoisten kauppojen hintatasoon, minkä lisäksi itse lunastusoikeuden olemassaolo voi vaikuttaa vesijätöjen hintatasoon alentavasti.

5 Johtopäätöksiä

Vapaaehtoiset kaupat kertovat, millä hintatasolla ostaja ja myyjä arvostavat vesijättöä tontin lisäalueena. Kun tehdyt vesijättökaupat inventoidaan huolellisesti, niistä voidaan karkeasti päätellä vesijätön ja rantatontin hintasuhde ja siihen vaikuttavat tekijät. Hintasuhde vaihtelee suuresti, mutta on yleensä ykköstä pienempi. Tuloksia voidaan pitää vain suuntaa antavina, sillä kauppojen pieni määrä ja heterogeenisuus ei anna mahdollisuuksia kuin karkeisiin tuloksiin.

Oikeuskäytännön mukaan tontin lisäalueeksi lunastettavan vesijätön arvioinnissa tulee huomioida sen nykyisen käyttötarkoituksen lisäksi myös vesijätön vastainen käyttötarkoitus, mikäli sen voidaan katsoa vaikuttaneen vesijätön arvoon.

Koska vesijätön lunastajalla ei ole KML:n voimaantulon jälkeen enää pelkästään oikeutta vaan myös velvollisuus ottaa vastaan vesijättö viranomaisen määräämällä hinnalla, tulisi vesijättö arvioida siten, että tontin arvonnousun tuottama voitto jaetaan lunastajan ja luovuttajan kesken. Arvonnousu tulisi arvioida ottaen huomioon, että lisäneliöt ovat suhteellisen halpoja ja toisaalta, että lähellä rantaa olevat neliöt ovat suhteellisen kalliita. Myös vesijätön laatuero, mm. alavuus ja kosteus liitettävään tonttiin verrattuna, tulisi ottaa huomioon. Hyvä nyrkkisääntö on, että tontin lisäalueeksi tulevan vesijätön yksikköhinta on noin puolet rantatontin yksikköhinnasta. Vain pienet ja hyvälaatuiset vesijätöt tulisi lunastuksessa hinnoitella asuntotontin hintaiseksi ja vain silloin, jos ne sijainniltaan ja käyttötarkoitukseltaan ovat oleellinen osa rantatonttia. Mikäli vesijättö on pinta-alaltaan suuri tai laadultaan asuntotonttia huonompi, se tulisi arvioida yksikköhinnaltaan selvästi asuntotonttia alemmaksi, kuten vesijätön lunastustoimituksissa on tähänkin asti yleensä menetelty.

Kirjallisuutta

Carlson, Eero (2002). Recreational parcels in Finland. Teknillisen korkeakoulun kiinteistöopin verkkojulkaisu, [www.tkk.fi/Yksikot/Kiinteisto/julkaisut/verkkojulkaisu/carlson/loma/index.html].

Haataja, Kyösti (1951). Vesioikeus 1: Yleiset opit, omistusoikeus, jaot, katsaus ulkomaihin. WSOY. Porvoo.

Hiironen, Juhana (2006). Selvitys vesijätöjen arviointikäytännöstä toimituksissa. Maanmittauslaitoksen Kehittämiskeskuksen sisäinen selvitys Vesijätön arvo -projektia varten.

Hollo, Erkki J. (1980). Erityinen kiinteistöoikeus. Suomen lakimiesliitto. Helsinki.

KKO:n ja KHO:n ratkaisuja (KKO 1978-II-123; KKO 1996:103; KKO 2000:38; KKO 1926 II 47; KHO 1975 t. 3463).

Kuusiniemi, Kari (2000). Korkeimman oikeuden päätökseen KKO 2000:38 kommentti ”Vesijätön käyttömahdollisuuden vaikutus lunastuskorvaukseen” teoksessa KKO:n ratkaisut kommentein I. Kauppakaari Oyj. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki.

Kuusiniemi, Kari, Ari Ekroos, Anne Kumpula ja Pekka Vihervuori (2001). Ympäristöoikeus. WSOY. Helsinki.

Kuusiniemi, Kari, Vesa Majamaa ja Pekka Vihervuori (1998). Maa-, vesi- ja ympäristöoikeuden käsikirja. Tietosanoma. Helsinki.

Majuri, Hannu (2001). Viitattu Majurin kotisivuilla [<http://personal.inet.fi/koti/hannu2.majuri/>] oleviin rantatermien määritelmiin.

Mikkola, Simo (2003). Täyden korvauksen periaatteen toteutuminen lunastustilanteessa. Teknillinen korkeakoulu. Espoo.

Peltola, Risto (1998). Ranta-alueiden arviointisuositus. Maanmittauslaitos.

Peltola, Risto ja Juhani Väänänen (2005). Haja-asuntotontin kauppa-arvo. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 96.

Temmes, Asko (2004). Artikkelinä ”Vesijättömaan arvonnousu voi yllättää mökinomistajan” Helsingin Sanomissa 16.8.2004.

Tenkanen, Aulis (1983). Ranta-alueiden, erityisesti lomatoimintien lisäalueiden arviointi vesijättöjen lunastuksissa. Otapaino. Helsinki.

Tenkanen, Aulis (1984). Compulsory Purchase in Bilateral Monopoly. Surveying Science in Finland, Vol 2, December 1984.

Tenkanen, Aulis (2002). Viitattu Tenkanen kotisivuilla [www.tenkanen.net] olevaan kommenttiin KKO:n ratkaisusta 2000:38.

Vihervuori, Pekka (1985). Rantaoikeuden perusteet. Suomen lakimiesliitto. Helsinki.