

Tilan hinnoittelussa huomioonotettavista näkökohdista.

E. J o h a n s s o n.

V. 1936 asetuslain mukaisissa toimituksissa muodostettujen tilojen ja lisämaitten hinnoituksessa noudatettiin aikaisemmin AL:n ja ALTA:n säännösten perusteella laaditussa maanmittaushallituksen kiertokirjeessä N:o 54 joulukuun 15 p:ltä 1938 annettuja ohjeita ja määräyksiä. Siihen nähden, että edellämainittua kiertokirjettä ei sota-aikana ja sen jälkeen vallitsevia poikkeusoloja silmälläpitäen enää voitu kaikissa kohdissa pitää tarkoitustaan vastaavana, antoi maatalousministeriö kirjeessään ASO:lle joulukuun 17 p:ltä 1947 N:o II 12 440/260-47 r.f. X 24 369 uudet määräykset ja ohjeet asetuslain mukaista hintaa arvioitaessa ja vahvistettaessa. Uudet ohjeet poikkeavat varsinkin ns. pienen metsän hinnoittelussa olennaisesti maanmittaushallituksen kiertokirjeessä annetuista määräyksistä.

Seuraavassa tarkastelen yksityiskohtaisemmin maatalousministeriön kirjeessä annettuja ohjeita ja määräyksiä.

Maatalousmaan hinta. Ohjeen mukaan määrätään maatalousmaan hinta paikkakunnan kohtuullisen käyvän hinnan mukaan. Maatalousmaan hinnoittelu ei liene tuottanut vaikeuksia asutustoimikunnille ja tulee se kysymykseen ainoastaan hyvin harvoissa tapauksissa. Lisäksi on otettava huomioon, että maatalousmaa on esiintynyt kauppaobjektina paljon enemmän kuin puhdas metsämaa, joten useimmiten lienee saatavissa tietoja paikkakunnalla saaduista hinnoista eri arvoisista maatalousmaista. Sanonta »kohtuullinen käypä hinta» vaatii asutustoimikunnalta kuitenkin objektiivista näkemystä.

Maatalouskelpoinen maa. Maatalouskelpoinen maa on maatalousministeriön kirjelmän mukaan, ellei ole erityisiä syitä toisin menetellä, arvioitava sen metsätaloudellista tuottoarvoa vastaavaan hintaan. Tämä ohje on paljon määrätympi, kuin mitä maanmittaushallituksen kiertokirjeessä annettu vastaava ohje, jossa sanotaan, että »maatalouskelpoiset maat luokitellaan metsätyyppiin, jotta vastaavia metsätyyppien tuottoarvoja voitaisiin käyttää vertailuhintoina maatalouskelpoisten maiden lunastushintaa määrättäessä».

Kun otetaan huomioon, että maatalouskelpoinen maa edustaa tilan perustamista ja elinkelpoisuutta silmälläpitäen aivan ratkaisevaa osaa, tuntuu luonnolliselta, että tällainen maa on hinnoitettava korkeammilla hehtaarihinnoilla kuin vastaavat metsämaat, ja on tämä paikallaan varsinkin viljelyskelpoisia soita hinnoitettaessa. Mielestäni olisi maatalouskelpoisia maita hinnoitettaessa otettava käytäntöön samanlainen tuottoarvoon perustuva asteikko kuin metsämaillekin ottamalla huomioon eri laatuisten maitten raivaus- ja kunnostamiskustannukset.

Maatalousministeriön antamat ohjeet antavat tietenkin mahdollisuuden korkeampienkin hintojen määräämiseksi, mutta sanonta, »ellei erityisiä syitä ole menetellä toisin», on jonkunverran häilyvä, kun ei mainita, mitkä tällaiset erityiset syyt ovat. Katsoisinkin, että maanmittaushallituksen antamat ohjeet vievät oikeampaan tulokseen. Asutustoimikunnat ovatkin tiettävästi käyttäneet eri metsätyyppien tuottoarvoa korkeampia hintoja maatalouskelpoisia maita hinnoitettaessa.

Mielestäni olisi kysymystä maatalouskelpoisten maitten hinnoista tutkittava perusteellisesti, jotta löydetäisiin kaikkia osapuolia tyydyttävä ratkaisu. Tietenkin voidaan esittää, ettei kysymys ole sitä suuruusluokkaa, että siihen kannattaa kiinnittää niinkään suurta huomiota, varsinkin kun hyvin tiedetään, että asutustilalliset vain aniharvassa tapauksessa raivavat viljelykseen kaikkia tilalla olevia viljelyskelpoisia maita, mutta asiaa objektiivisesti tarkastettaessa ei tämä näkökohta saisi olla esteenä tutkimukselle, sillä tilahan on muodostettu sitä varten, että asukas saisi pääasiallisen toimeentulonsa maanviljelyksestä.

Varsinainen metsämaa. Sivuutan tässä tämän kysymyksen, koska metsäneuvos O. Linnamiehen esitelmä tästä asiasta julkaistaan erikseen.

Pieni metsä. Asutuslain mukaisissa toimituksissa ryhmitellään pieni metsä eli kaikki 6 m + 18 cm pienemmät puut kahteen ryhmään, nimittäin: a) heti myytävissä oleva pieni metsä, ja b) muu pieni metsä. Pienen metsän hinnoittelutavassa onkin tapahtunut suuri muutos aikaisempiin määräyksiin nähden.

Ennen hinnoitettiin »heti myytävissä oleva pieni metsä» viimeisten 10 vuoden käyppien hintojen keskimääräistä hintatasoa vastaavilla kantohinnoilla, joilla hinnoilla asutustoimikunta harkitessaan asutuslain 41 §:n mukaista luovutettavalle alueelle asetettavaa »järkevän ostajan hintaa», oli päättynyt tämän osan pienen metsän puustosta hinnoitettavaksi.

»Muu pieni metsä» hinnoitettiin kantohinnoilla, jotka kysymyksessä olevien puutavaraain hakkuukypsydestä riippuen olivat 50—80 % heti myytävissä olevien pinotavaraain kantohinnoista, ja jotka niinkään asutustoimikunnan harkinnan mukaan vastasivat »järkevän ostajan hintoja».

Ohjeessa mainittu määräys viimeisten 10 vuoden käyppien hintojen keskimääräistä hintatasoa vastaavien kantohintojen käyttämisestä pienpuuston hinnoittelussa oli annettu siinä mielessä, että pyrittiin keskimääräiseen hintatasoon, jossa ei kantohintojen vaihtelut olisi näyttäneet liian suurta osaa.

Maatalousministeriön antamassa ohjeessä määrätään, että a) »heti myytävissä oleva pieni metsä» hinnoitetaan kohtuulliseen käypään hakkuuarvoon, ja b) »koska metsän tuotto valtiolle pidätettyjen arvopuiden ja tilalle leimattujen rakennuspuiden hakkuun johdosta tulee pitkäksi ajaksi jäämään täyttää tuottoa heikommaksi, ei »muulle pienelle metsälle» ole yleensä määrättävä mitään hintaa, vaan sen hinta voidaan katsoa huomioonotetuksi edellä mainitulla tavalla täyden tuoton mukaan arvioidun maapohjan hinnassa. Jos kuitenkin »muulla pienellä metsällä» on huomattava arvo, on sille erikseen määrättävä kohtuulliseksi katsottava hinta. Taimistolle ei hintaa erikseen määrätä.»

Eri ryhmiin luetellaan pieneen metsään kuuluvat puut seuraavasti:

a) Heti myytävissä oleva pieni metsä. Tähän ryhmään kuuluvat ne puut, jotka metsänhoidon kannalta voidaan metsästä myyntiä varten heti

hakata ja joihin luetaan kaikki maatalouskelpoisesta alueesta 2 hehtaarin suuruisella alalla, joka on ensiksi raivattava viljelykselle, kasvavat puut sekä sellaiset muulla maatalouskelpoisella maalla ja varsinaisilla metsämailla kasvavat puut, jotka metsänhoidollisesti voidaan heti myytäväksi hakata.

b) Muu pieni metsä. Tähän ryhmään kuuluvat sellaiset puut, joita metsänhoidon kannalta ei voida metsistä myytäväksi nyt hakata.

Ryhmitettäessä hinnoitusta varten viljelystilan tai lisämaan näin arvioitua pientä metsää, otetaan siis puustosta jälkimmäiseen ryhmään se osa, jota metsänhoidollisesti ei voida nyt myytäväksi hakata, sekä, jos tämä ei riitä kotitarvepuun jatkuvaan saantiin, lisäksi tilan tai lisämaan heti myytäväksi hakattavissa olevasta puustosta, sikäli kuin sellaista on, ja lisämaan hakija ei ole myyntihakkuillaan huomattavassa määrin aiheuttanut itselleen kotitarvepuun puutetta, se määrä, mikä edellisen lisäksi tarvitaan tilan kotitarpeen jatkuvan saannin turvaamiseksi. Tällöin katsotaan, että tilan jatkuva kotitarvepuun saanti tulee turvatuksi, jos tilalle tai — kysymyksen ollessa viljelystilan muodostamisesta lisämaata antamalla — lisämaata saavalle tilalle ja lisämaalle yhteensä jää pientä puutavaraa 25 vuoden arvioitua kulutusmäärää vastaava puumäärä. Heti myytävissä olevasta puustosta siirretään »muuhun pieneen metsään» kuuluvaksi tällöin ensisijassa kotitarvepuuksi käytettävää puutavaraa, halkoja.

Asuntotilasta kysymyksen ollen hinnoitetaan »muuna pieneen metsänä» se asuntotilan varsinaisella metsämaalla oleva metsä, jota metsänhoidollisesti ei voida hakata. Muu osa puustosta hinnoitetaan »heti myytävissä olevana pieneen metsänä».

Pienen puun eri ryhmiä hinnoitettaessa on otettava huomioon maatalousministeriön ohjeessa annettu määräys, että »heti myytävissä oleva pieni metsä» hinnoitetaan kohtuulliseen käypään hakkuuarvoon. Näin ollen ei siis nykyään enää tule kysymykseen viimeisten 10 vuoden käyppien hintojen keskimääräistä hintatasoa vastaavat kantohinnat, vaan toimitusaikainen hintataso. Asutustoimikunnan on siis annettava eri puutavara- laaduille paikkakunnan oloja vastaava kohtuullinen käypä hinta. Tämä käynee helposti päinsä, koska sekä metsähallinnon että yksityismetsätalouden puolelta on saatavissa tietoja paikkakunnalla saaduista hinnoista. Mielestäni tulisi asutustoimikunnan verrata eri osapuolilta saatuja hintatietoja soveltamalla näitä ko. tilaan ja määrättävä eri puutavara- laaduille kohtuulliset hinnat.

»Muulle pienelle metsälle» ei maatalousministeriön antamien ohjeitten mukaan yleensä ole määrättävä mitään hintaa, paitsi silloin, kun sillä on huomattava arvo, jolloin »muulle pienelle metsälle» on määrättävä kohtuulliseksi katsottava hinta. Edellä oleva määräys perustuu siihen toteamukseen, että metsäntuotto valtiolle pidätettyjen arvopuiden ja tilalle leimattujen rakennuspuiden hakkuun johdosta tulee pitkäksi ajaksi jäämään täyttää tuottoa heikommaksi.

Edellämainittua johtopäätöstä ja siitä johtuvaa määräystä ei nykyään enää voida pitää pätevänä, sillä ALTA:n 71 §:n, siten kuin se on muutettuna 30. 12. 1954 (N:o 530/54), määräysten mukaisesti jää valtaosa ja varsin monessa tapauksessa kaikki arvopuut asukkaan lunastettavaksi. Näin ollen ei voida enää väittää, että metsäntuotto arvopuiden hakkuun johdosta tulisi pitkäksi ajaksi jäämään täyttää tuottoa heikommaksi. Rakennuspuut ovat tavallisesti hyvin pieni osa puustosta.

Edellä sanotusta onkin vedettävä sellainen johtopäätös, että »muu pieni metsä» myös on hinnoitettava kohtuullisilla käyvillä hinnoilla, koska ratkaisevaa tekijää sen hinnoittamatta jättämisestä ei enää ole olemassa. Siihen nähden kuitenkin, että »muu pieni metsä» pääasiallisesti käytetään tilalla kotitarvepuuna, on tämän ryhmän loppusumma huomattu määrättyillä prosenttiluvuilla sen lasketusta arvosta, ja on tämä prosentti määrätynyt paitsi ryhmän kokonaiskuutiomäärästä, myöskin sen koostumuksesta ja sen arvosta tilan muiden omaisuusryhmien arvoon nähden. Hyvin ratkaisevaa osaa näyttölee tietenkin se seikka, onko tilalla tai lisämaalla pientä puuta niin paljon, että se vastaa 25 vuoden arvioitua kulutusmäärää. On tietenkin hyvin vaikeata määrätä mitään yleispäteviä prosenttilukuja, mutta edellä sanotusta selvinnevät periaatteet prosentin määräämiseksi.

Rakennuspuiden lunastushinnoiksi on määrättävä puolet ALTA:n 70 §:n 1 momentissa mainituista käsikauppahinnoista. Muutamissa tapauksissa on havaittu, että tämä hinta on ollut korkeampi kuin arvopuiden hinta, joille määrätään käyvät kantohinnat, ja johtuu tämä siitä, että käsikauppahinta vahvistetaan yhteisesti useammille hoitoalueille, eikä tämä hinta niin ratkaisevasti ole riippuvainen kaikista niistä tekijöistä, joiden perusteella muiden arvopuiden kantohinta määrätty.

Muiden kuin edellä mainittujen omaisuuden osien hinta määrätään paikkakunnan kohtuullisen käyvän hinnan mukaan.

Tilakokonaisuutta vastaavan hinnan määrääminen.

Kun tilan hinnoittelu on suoritettu, on asutustoimikunnan aina harkittava, vastaako omaisuuden eri osien yhteenlaskettu hinta, tilakokonaisuuden huomioonottaen, AL:n 41 §:ssä tarkoitettua ns. järkevän ostajan hintaa. Asiaa harkittaessa on huomiota kiinnitettävä lain edellyttämiin asukkaan toimeentulomahdollisuuksiin tilalla. Nämä riippuvat kysymyksen ollessa viljelystilasta, paitsi viljeltäväksi tarkoitettujen tilusten sijainnista, laadusta ja voimaperäiseen viljelykseen soveltuvaisuudesta, erittäin suuressa määrässä paikallisista liikenne- ja maatalousoloista. Muista hintaan vaikuttavista seikoista mainittakoon lisäksi tilan sijainti uittoväylään ja kaukokuljetusreitteihin nähden sekä paikalliset, puuta raaka-aineena käyttävät teollisuuslaitokset. Ns. tukkualennus koskee kaikkia muita omaisuuden osia paitsi rakennus- ja arvopuita, mistä on asutuslaissa erikoismääräykset. Mainittakoon kuitenkin, että maatalousministeriön ohjeissa suositellaan 10—50 % nouseva alennus riippuen edellämaituista seikoista. Lisäksi on otettava huomioon, että »muun pienen metsän» arvo näin ollen alennetaan kahteen kertaan, mikä seikka myös on otettava huomioon, kun kyseiselle omaisuuden osalle määrätään alennusprosentti.

Puhtaasti teknillisessä mielessä olisi toivottavaa, että hinnoittelusta laadittaisiin joko metsäselostuksen kansilehdelle tai erillisenä yhteenveto eri omaisuuden osien lasketuista arvoista, missä yhteenvedossa myös tulisi esille ns. tukkualennusprosentti ja tilan lopullinen hinta. Nämä seikat käyvät kylläkin selville jako- ja arviokirjasta sekä toimituspöytäkirjasta, mutta tällainen yhteenveto helpottaisi yleisnäkemyksen saantia.

Erittäin suotavaa olisi, jos hinnoittelu toimitettaisiin tilan perustamiseen nähden niin myöhäisessä vaiheessa kuin suinkin mahdollista, mie-

luimmin juuri ennen loppukokouksen pitämistä. Näin siksi, että silloin saadaan tilan tai lisämaan hinta toimituksen loppuvaiheessa, joten jos toimitus on kestänyt useita vuosia, ei puutavaroiden kantohinnoissa mahdollisesti tapahtuneet suuremmat muutokset pääse vaikuttamaan liian ratkaisevasti. Tilalle tai lisämaalle on nim. määrättävä myyntiajan eli toisin sanoen muodostamistoimituksen vahvistamisajan hinta. Samalla välttytään myös ilmoittamasta tilojen tai lisämaan hakijoille perushintaa, joka myöhemmin mahdollisesti poikkeaa hyvinkin huomattavasti loppukokouksessa ilmoitetusta hinnasta. Viimeksi mainittu seikka onkin, varsinkin kun kysymyksessä on ollut jo ennen sotia ja sodan aikana ja sen jälkeen loppuunsaattetut toimitukset, aiheuttanut hämmästyä ja ihmetteleviä kysymyksiä maansaajien puolelta.

Joutomaita ei nykyään voimassa olevien määräysten mukaan hinnoiteta ollenkaan. Koska kysymys kuitenkin on kauppiaan kuuluvasta objektista ja kun maalla voidaan väittää aina olevan jonkinlainen arvo, tuntuisi luonnolliselta, että joutomaillekin asetettaisiin ainakin joku nimellinen hinta, joka esim. voisi olla alempi kuin huonoimman kehnokasvuisen maan hinta.

Kaikesta edellä lausutusta huomataan, että asutustoimikunnalla on varsin monta tärkeätä kysymystä ratkaistavana, ennenkuin tilan tai lisämaan hinta lopullisesti on määrätty. Toivottavaa myös olisi, että asutustoimikunnat seikkaperäisesti perustelisivat kantansa määrittellessään eri omaisuusosien arvoja.

Esimerkki hinnoittelun yhteenvedosta:

Toimitus N:o 0000

Laskelma Pielaveden kunnan Ranuan kylässä olevan Rytkölä jm R 1 nimisen viljelystilän perushinnaksi:

Niitty	5 000	
Maatalouskelpoinen maa	10 000	
Varsinainen metsämaa	100 000	
Rakennuspuut		50 000
Arvopuut		100 000
Heti myytävissä oleva pieni metsä	200 000	
»Muu pieni metsä» 85 % sen arvosta	100 000	
Osuus yhteisiin	5 000	
	420 000	
10 % vähennys	42 000	
	378 000	378 000
		<u>mk 528 000</u>

Pielavedellä elokuun 15 p:nä 1957.

Matti Muhonen
asutustoimik. puheenjohtaja

Matti Meikäläinen
metsänhoitajajäsen