

Saija-Mariia Ropponen

Lunastusmenettelytapojen yhdenmukaistaminen

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Insinööri (ylempi AMK)
Maanmittaustekniikka
Opinnäytetyö
6.5.2016

Tekijä Otsikko	Saija-Mariia Ropponen Lunastusmenettelytapojen yhdenmukaistaminen
Sivumäärä Aika	73 sivua + 1 liite 6.5.2016
Tutkinto	insinööri (ylempi AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	lehtori Jaakko Sirkjärvi kehityspäällikkö Jani Hokkanen maanmittausinsinööri (DI) Tuomas Lehtonen maanmittausinsinööri (DI) Petri Lukin
<p>Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, minkälaisia tulkinnan vaikeuksia maanmittaustoimittuksia tekevilla toimitusinsinööreillä on, kun käytössä on monta eri lunastuslakia. Tutkimus käsitteli arviointitoimituksissa käytettäviä keskeisimpiä lakeja: lunastuslakia, kiinteistönmuodostamislakia, maantielakia, ratalakia sekä maankäyttö- ja rakennuslakia. Tavoitteena oli myös selvittää, millä keinoin lunastusmenettelytapoja voitaisiin yhdenmukaistaa laadun parantamisen, oikeudenmukaisuuden ja valtakunnallisesti yhdenmukaisten toimintatapojen turvaamiseksi.</p> <p>Tutkimusmenetelminä käytettiin kirjallisuus- ja kyselytutkimusta, joiden avulla pyrittiin selvittämään, minkälaisia eroavaisuuksia toimituksen kulkuun ja lopputulokseen aiheutuu siitä, mitä lakia milloinkin on sovellettu ja kuinka lakia on tulkittu. Tutkimustuloksina saatiin hyvä käsitys siitä, minkälaisia haasteita ammattilaiset kohtaavat käytännön työssä.</p> <p>Johtopäätöksenä voidaan todeta, että lunastuslaki on monin paikoin vanhentunut ja vaatii suurimman uudistuksen. Myös kiinteistönmuodostamislaki on joltain osin vanhentunut tai puutteellinen. Lain pitäisi olla sellainen, että se ottaa mahdollisimman paljon eri lunastustapauksia huomioon. Maantie- ja ratalaki, jotka ovat uudempia lakeja, ovat melko toimivia, mutta niiden yhdistämistä voitaisiin harkita. Aika on muuttunut, ja lait eivät aina vastaa nykyajan vaatimuksia. Varsinkin lunastuslain uudistaminen on tarpeellinen jo lähitulevaisuudessa.</p>	
Avainsanat	MML, lunastustoimitus, lunastuslaki, toimitusmenettely

Author Title	Saija-Mariia Ropponen Conforming of the expropriation procedure
Number of Pages Date	73 pages + 1 appendices May 6, 2016
Degree	Master of Engineering
Degree Programme	Civil Engineering, Land Surveying
Instructors	Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer Jani Hokkanen, Director of Development Tuomas Lehtonen, Surveyor Petri Lukin, Surveyor
<p>The purpose of this final year project was to find out what kinds of problems a surveyor faces due to the amount of different laws governing expropriation. The Master's thesis covered the laws generally applied in the process of valuations. The goal was also to find out whether it is possible to harmonise the various laws which could be important if the quality and justice is to be protected nationwide.</p> <p>Information was collected with an inquiry and from literature sources. With the information the research tried to show what kinds of differences are caused because of the interpretation of the many laws. The results of this project showed the problems the professionals face in everyday work.</p> <p>As a conclusion it could be stated that the law of expropriation is outdated in many ways and needs to be reformed. The legislation has to be applicable in a variety of situations. However, the laws do not meet the requirements of the present day. The law of expropriation needs to be reformed in the near future.</p>	
Keywords	NLS, expropriation, law of expropriation, cadastral survey procedure

Sisällys

Säädökset ja lyhenteet

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimuksen tausta	1
1.1.1	Oikeushistorian merkitys	1
1.1.2	Kiinteistönmuodostamislain historiasta	1
1.2	Tutkimusongelma	3
1.3	Tutkimuksen tavoitteet	3
1.4	Tutkimusmenetelmät	3
1.5	Tutkimuksen rajaus	4
2	Maanmittauslaitos vuonna 2015	5
2.1	Tehtävät	5
2.2	Strategia	5
2.3	Arvot	6
2.4	Organisaatio	6
2.5	Yhteiskuntavastuu	7
2.6	Avoin hallinto	7
3	Arviointitoimitusprosessi	8
3.1	Prosessin tavoitteet	8
3.2	Osaprosessit	8
3.3	Korvausarviointiprosessi	9
4	Laadun mittaaminen	11
4.1	Toimitusmenettelyn laatumalli	11
4.2	Laatutekijät toimitusmenettelyssä	12
5	Keskeisimmät arviointitoimitukset	13
5.1	Lunastustoimitus	13
5.1.1	Ennakkohaltuunotto ja ennakkokorvaukset	14
5.1.2	Korvauksen määrääminen	14
5.1.3	Lunastustoimituksen lopettaminen	15
5.1.4	Korvausten maksaminen	15
5.1.5	Toimituksen lopettamisen jälkeen	16
5.2	Tontinosan lunastustoimitus	16

5.2.1	Tontinosan lunastusta koskevan lainsäädännön kehityksestä	16
5.2.2	Tontinosan lunastuksen edellytykset	17
5.2.3	Kunnan lunastusoikeus ja lunastusvelvollisuus	18
5.2.4	Toimitusmenettelystä	18
5.2.5	Korvaukset ja omistusoikeuden syntyminen	18
5.3	Maantietoimitus	19
5.3.1	Alkukokous ja tiealueen haltuunotto	20
5.3.2	Jatkokokous ja loppukokoukset	20
5.3.3	Tilusjärjestely ja yksityiset tiet	21
5.3.4	Korvausten määrääminen	21
5.3.5	Korvauspäätös ja korvausten maksaminen	21
5.3.6	Toimituksesta valittaminen ja toimituksen rekisteröinti	22
5.4	Ratatoimitus	22
5.4.1	Toimituksen kulusta	22
5.4.2	Muutoksenhaku ja korvausten maksaminen	23
6	Yleisesti laeista	24
6.1	Kiinteistönmuodostamislaki	24
6.2	Lunastuslaki	26
6.3	Maankäyttö- ja rakennuslaki	28
6.4	Maantielaki	30
6.5	Ratalaki	32
6.6	Viittaussäännökset	35
7	Lakien eroavaisuuksia ja kentän näkemyksiä	36
7.1	Toimitusmenettelyyn liittyviä keskeisiä eroja	36
7.1.1	Haltuunotto	36
7.1.2	Asunnon menetys tai toimeentulon huonontuminen	39
7.1.3	Katualueen haltuunotto	40
7.1.4	Uskottujen miesten käyttö	43
7.2	Korvauksiin liittyviä keskeisiä eroja	45
7.2.1	Korvaus kiinteistölle vai omistajalle?	45
7.2.2	Korvaus haltuunoton vai loppukokouksen aikaiselle omistajalle?	46
7.2.3	Korvausten tallettaminen	49
7.2.4	Korvausten arvohetki	52
7.2.5	Minimikorvaus	53
7.2.6	Korvauksen maksamatta jättäminen	54
7.2.7	Korvauksista sopiminen	57
7.2.8	Jälkikorvaus	59

7.2.9	Lakisääteisen panttioikeuden kirjaamisesta	60
7.2.10	Haitankorvauskynnys asemakaava-alueella esim. kadun rakentamisen johdosta	62
8	Lunastusmenettelytapojen yhdenmukaistaminen	65
8.1	Toimitusmenettelyyn liittyvät yhdenmukaistamistarpeet	65
8.1.1	Haltuunotto	65
8.1.2	Asunnon menetys tai toimeentulon huonontuminen	65
8.1.3	Katualueen haltuunotto	66
8.1.4	Uskottujen miesten käyttö	66
8.2	Korvauksiin liittyvät yhdenmukaistamistarpeet	66
8.2.1	Korvaus kiinteistölle vai omistajalle?	66
8.2.2	Korvaus haltuunoton vai loppukokouksen aikaiselle omistajalle?	67
8.2.3	Korvausten tallettaminen	67
8.2.4	Korvausten arvohetki	67
8.2.5	Minimikorvaus	67
8.2.6	Korvauksen maksamatta jättäminen	68
8.2.7	Korvauksista sopiminen	68
8.2.8	Jälkikorvaus	68
8.2.9	Lakisääteisen panttioikeuden kirjaamisesta	68
8.2.10	Haitankorvauskynnys asemakaava-alueella esim. kadun rakentamisen johdosta	69
9	Yhteenveto ja johtopäätökset	70
	Lähteet	71
	Liitteet	
	Liite 1. Kyselytutkimuksen kysymykset	

Säädökset

KML	kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
KaavJL	kaavoitusalueiden jakolaki (kumottu) 101/1960
LunL	laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta 29.7.1977/603
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132
MTL	maantielaki 23.6.2005/503
Ratal	ratalaki 2.2.2007/110

Lyhenteet

ARTO	arviointitoimitusprosessi
MML	Maanmittauslaitos
HE	hallituksen esitys
KKO	korkein oikeus
MO	maaoikeus
TMK	Toimitusmenettelyn käsikirja
KORVA	Korvausarviointimenettelyn toimintaohje

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen tausta

Tämä opinnäytetyö on tehty Maanmittauslaitokselle. Maanmittauslaitoksen rooli lakisääteisenä arvioijana edellyttää toiminnan oikeudenmukaisuutta, tasapuolisuutta ja läpinäkyvyyttä. Toimituksiin liittyvä korvausarviointi on tehtävä niin, että se on toimituksen luonne huomioon ottaen perusteltua ja riittävää. Useiden lakien olemassaolo on aiheuttanut tulkinnan vaikeutta toimitusinsinööreille. Tämän opinnäytetyön lähtökohtana on selvittää, kuinka lunastusmenettelytapojen yhdenmukaistaminen olisi mahdollista toteuttaa arviointitoimitusprosessissa. (Maanmittauslaitos 2015, laatumalli.)

1.1.1 Oikeushistorian merkitys

Oikeushistorian merkitys on voimassa olevan kiinteistönmuodostamisoikeuden ja yleensä kiinteistöoikeuden soveltamisessa, kehittämisessä ja tutkimuksessa suurempi kuin useimmilla muilla positiivisen oikeuden aloilla. Tähän on syynä muun muassa se, että kiinteistön ulottuvuus ja status ratkaistaan pääsääntöisesti sen oikeusjärjestyksen ja lainsäädännön nojalla, jonka mukaan kiinteistö on aikanaan muodostettu ja jonka mukaan se on saanut alueita, osuuksia ja etuuksia. Maanomistusoikeuden juuret voidaan katsoa ulottuviksi vielä syvemmälle. Tämän vuoksi kiinteistönmuodostamisoikeuden ja maanomistusoikeuden syvälinen hallitseminen edellyttää välttämättömästi historiallisten perusteiden tuntemusta. Niihin joudutaan palaamaan jatkuvasti jokapäiväisissä käytännön kiinteistötoimituksissa, oikeuselämässä, lainvalmistelussa ja tieteellisessä tutkimuksessa. Koska omaksuttavan tiedon määrä kasvaa jatkuvasti keskeisillä alueilla, oikeustieteen ja maanmittaustekniikan opetuksessa ei ehkä voida kiinnittää riittävää huomiota historiaan. Kirjallisuuden merkitys on korostunut olennaisesti näissä oloissa. (Hyvönen 1998: 74.)

1.1.2 Kiinteistönmuodostamislain historiasta

KML tarvitaan kiinteistöjaotuksen pysyttämisen ja kehittämisen vuoksi. Kiinteistöjaotus on tarpeen maankäytön ja maanomistuksen hallitsemista sekä järjestämistä varten. Maa

jaetaan omistamista, rekisteröimistä ja kirjaamista varten kiinteistöihin. Järjestelmän ylläpitämiseksi kiinteistöt merkitään maalle, kartalle ja kiinteistörekisteriin. Kiinteistö on usein myös samalla käyttöyksikkö, vaikka sitä vaaditaan nimenomaisesti vain rekisteritonttia koskeissa säännöksissä. Muutoin käyttöyksikkö voi muodostua useista eri tiloista. Toisaalta myös samaa tilaa voidaan käyttää eri tarkoituksiin useina käyttöyksikköinä. (Hyvönen 1998: 213.)

Ensimmäinen yleinen maanmittausoimintaa koskeva laki oli maanmittausohjesääntö joka tuli voimaan 1848. Se sisälsi isojakoa ja jakotoimitusmenettelyä koskevien säännösten ohella isojaon järjestelyä ja isojaon täydentämistä koskevat säännökset. Myöhemmin edellisestä kehittyi uusjako ja jälkimmäisestä jaon täydentämistoimitus. (HE 227/1994, yleisperustelut, 2.1 lainsäädäntö.)

Kiinteistönmuodostamislakia edeltävä laki oli jakolaki, ja se tuli voimaan vuoden 1953 alusta. Jakolain sekä aineelliset että toimitusmenettelyä koskevat säädökset pohjautuvat merkittävilta osiltaan vuoden 1916 asetukseen jakolaitoksesta. Jakolain eri toimituksia koskevat aineelliset säännökset olivat hyvin yksityiskohtaisia. Tämä johtuu historiallisesta kehityksestä. Jakolain voimaantulon jälkeen siihen jouduttiin lisäämään useita uusia toimituslajeja, jotta yhteiskunnan vaatimat erialiset kiinteistöjaotuksen muuttamistarpeet voitiin kiinteistötekniillisesti toteuttaa. (HE 227/1994, yleisperustelut, 2.1 lainsäädäntö.)

Vuonna 1975 Valtioneuvosto asetti komitean, jonka tehtävänä oli laatia ehdotus jakolainsäädännön eli jakolain ja kaavoitusalueiden jakolain sekä niihin läheisesti liittyvän lainsäädännön kokonaisuudistukseksi. Tavoitteena oli kiinteistötoimituksia koskevan lainsäädännön yhtenäistäminen sekä kiinteistön muodostamisen ja rekisteröimisen yhdenmukaistaminen hallinnollisesta jaotuksesta riippumattomaksi. Komitean työ jäi kuitenkin kesken, koska mietintö sisälsi säädöstekstien lisäksi vain lyhyet perustelut. Maa- ja metsätalousministeriö asettikin vuonna 1983 työryhmän, joka sai tehtäväkseen laatia ehdotuksen jakolainsäädännön kokonaisuudistukseksi kiinteistönmuodostamiskomitean mietinnöissään tekemien ehdotusten ja lausuntojen pohjalta. Työryhmän mietintö valmistui 4. päivänä toukokuuta 1990. KML tuli voimaan 12.4.1995. (HE 227/1994, yleisperustelut, 5.1 valmisteluvaiheet- ja aineisto.)

1.2 Tutkimusongelma

Työn tarkoituksena on selvittää, miten yleisimmin arviointitoimituksissa käytettävät lait eroavat toisistaan ja kuinka niitä tulkitaan. Minkälaisia ongelmia aiheutuu siitä, kun käytössä on monta erilaista lunastuslakia? Lakien suuri määrä aiheuttaa toimitusinsinööreille tulkinnan vaikeutta. Tämän johdosta voi saman toimituksen lopputulos olla eri, riippuen siitä kuinka toimitusinsinööri on lakia tulkinnut.

1.3 Tutkimuksen tavoitteet

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, minkälaisia tulkinnan vaikeuksia toimitusinsinööreillä on lakien suuren määrän johdosta. Pyritään lakeja vertaamalla selvittämään, minkälaisia eroavaisuuksia toimituksen kulkuun ja lopputulokseen aiheutuu siitä, mitä lakia milloinkin on sovellettu ja kuinka lakia on tulkittu. Tietoa kerätään myös toimitusinsinööreille ja yhteistyötahoille tehtävän kyselytutkimuksen avulla. Tavoitteena on myös selvittää, millä keinoin lunastusmenettelytapoja voitaisiin yhdenmukaistaa laadun parantamisen, oikeudenmukaisuuden ja valtakunnallisesti yhdenmukaisten toimintatapojen turvaamiseksi.

1.4 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusmenetelmänä käytetään kysely- ja kirjallisuustutkimusta.

Tutkimuksessa on tarkasteltu niitä toimenpiteitä, joita Maanmittauslaitos on jo tehnyt toiminnan yhdenmukaistamiseksi. Yksi tällaisista toimenpiteistä on toimitusmenettelyn laatumalli. Laatumalli ei kuitenkaan anna vastausta kaikkiin tuotannossa ilmeneviin kysymyksiin ja tulkinnan vaikeuksiin. Kyselytutkimus lähetetään useille eri henkilöille, jotta kaikkein suurimmat tulkinnan vaikeudet ja yhdenmukaistamisen tarpeet saataisiin esiin.

1.5 Tutkimuksen rajaus

Tutkimuksessa käsitellään yleisimpiä arviointitoimituksissa käytettäviä lakeja. Nämä lait ovat lunastuslaki, maantielaki, kiinteistönmuodostamislaki, ratalaki ja maankäyttö- ja rakennuslaki. Tutkimuksesta rajataan pois erityislait kuten vesilaki. Tutkimusongelmaa tarkastellaan maantietoimitusten, ratatoimituksen, suurten lunastustoimitusten ja tontin osan lunastustoimitusten näkökulmasta. Tutkimuksesta rajataan pois vesijätön lunastustoimitus, yhteisten alueiden lunastustoimitukset sekä halkomiset. Johdannossa käytiin läpi sitä, miten nykyiseen tilanteeseen kiinteistönmuodostamislain osalta on päädytty. Tutkimuksessa keskitytään kuitenkin siihen, kuinka lakeja tulkitaan nykyhetkenä ja miten lait eroavat toisistaan.

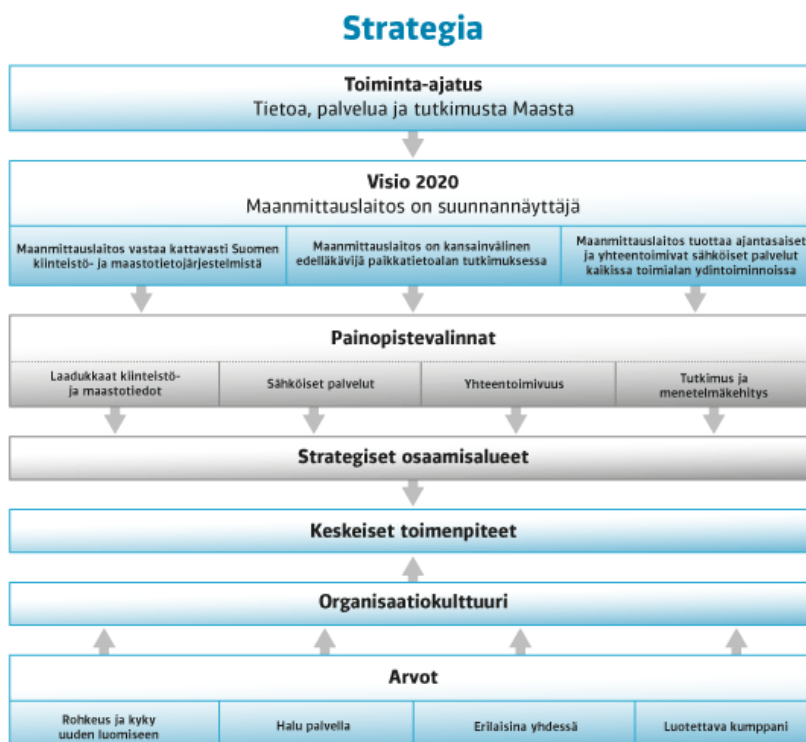
2 Maanmittauslaitos vuonna 2015

2.1 Tehtävät

Yli 200 vuotta vanha Maanmittauslaitos tekee erilaisia maanmittaustoimituksia kuten esimerkiksi lohkomisia ja tilusjärjestelyjä. Samalla se tuottaa kartta-aineistoja ja edistää niiden yhteiskäyttöä. Maanmittauslaitos myös turvaa maanomistuksen ja luototusjärjestelmän ylläpitämällä kiinteistöjen kiinnityksiä ja lainhuutoja sekä muita kiinteistöjen tietoja rekistereissään. Myös paikkatiedon tutkimus ja soveltaminen sekä tietojärjestelmien kehittäminen ovat keskeisiä tehtäviä. (MML 2015, organisaatio.)

2.2 Strategia

Vuoden 2015 alusta Maanmittauslaitokseen yhdistyi Tiken (Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus) tietotekniikkapalvelut ja Geodeettinen laitos. Kuvaan 1 on kiitetytty näiden kolmen yhdistyneen organisaation strategiatyö. (MML 2015, organisaatio.)



Kuva 1. MML:n strategia. (MML 2015, organisaatio.)

2.3 Arvot

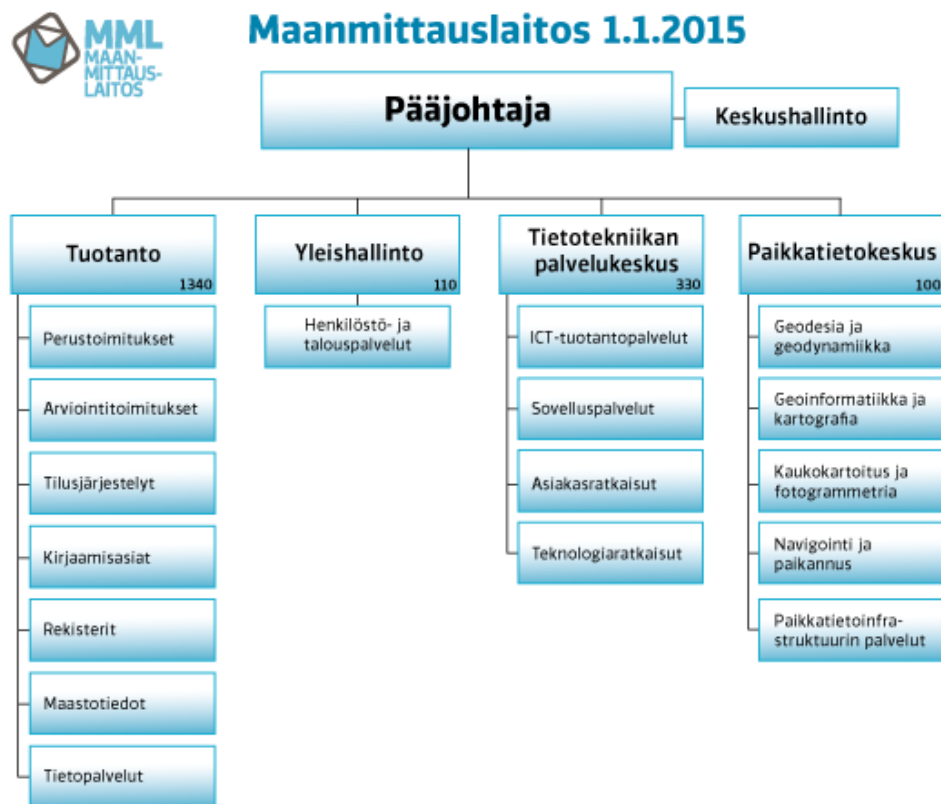
Maanmittauslaitoksen uudet arvot otettiin käyttöön vuoden 2015 alusta. Arvot vaikuttavat henkilöstön arkeen, johtamiseen, asiakkaisiin ja yhteiskuntaan. Maanmittauslaitoksen arvoja ovat

- luotettava kumppani
- halu palvella
- rohkeus ja kyky uuden luomiseen
- erilaisina yhdessä.

(MML 2015, organisaatio.)

2.4 Organisaatio

Kuva 2 esittää Maanmittauslaitoksen organisaation.



Kuva 2. MML:n organisaatiokaavio. (MML 2015, organisaatio.)

2.5 Yhteiskuntavastuu

Yhteiskuntavastuulla tarkoitetaan organisaation vastuuta toimintansa ja päätöstensä vaikutuksista ympäristöön, yhteiskuntaan, henkilöstöön ja asiakkaisiin. Maanmittauslaitoksessa vastuullisuuden periaatteisiin kuuluvat eettinen ja avoin toiminta, sidosryhmien kunnioittaminen, lakien ja kansainvälisten toimintaperiaatteiden noudattaminen sekä vapaaehtoiset toimet, joilla organisaatio pyrkii edistämään kestävästä kehitystä yli lain minimaatimusten. WWF on myöntänyt Maanmittauslaitoksen Helsingin Pasilan palvelupisteelle oikeuden käyttää Green Office -merkkiä. WWF:n Green Office on toimistoille tarkoitettu ympäristöjärjestelmä, jonka avulla voidaan vähentää kasvuhuonekaasupäästöjä ja pienentää ekologista jalanjälkeä. (MML 2015, organisaatio.)

Maanmittauslaitoksen tehtävänä on ylläpitää luotettavia rekisterejä ja ajantasaisia maastotietoja sekä tuottaa kaikille asiakkaille laadukkaita palveluja. (MML 2015, organisaatio.)

2.6 Avoin hallinto

Maanmittauslaitos kehittää sähköistä asiointia ja lisää työnsä läpinäkyvyyttä osana julkishallinnon yhteistä avoimen hallinnon hanketta. Uudet toimintasuunnitelmat muuttavat Maanmittauslaitoksen toimintatapoja ensimmäisen toimintakauden 2014–2015 aikana. Suomen avoimen hallinnon toimintasuunnitelmassa teemana on kansalaisten osallisuuden edistäminen, ja työtä tehdään neljällä eri osa-alueella:

- avoin toiminta
- avoin tieto
- selkeä kieli
- hallinto mahdollistajana.

(MML 2015, organisaatio.)

3 Arviointitoimitusprosessi

3.1 Prosessin tavoitteet

Arviointitoimitusprosessi (ARTO) on kiinteistötuotantoprosessin osaprosessi, joka käsittelee pääsääntöisesti ne kiinteistötoimitukset, jotka eivät perustu asianosaisten sopimukseen ja joiden keskeisenä sisältönä on kiinteistöarviointi ja korvausten määrittäminen. Arviointitoimitusprosessi sisältää yhteisiä toimintoja tilusjärjestelyprosessin (TJ) ja perustoimitusprosessin (PETO) kanssa. Prosessin loppuvaiheessa se myös liittyy säädösperusteisten rekisterien ylläpitoprosessiin (RETI). (MML 2015, ARTO.)

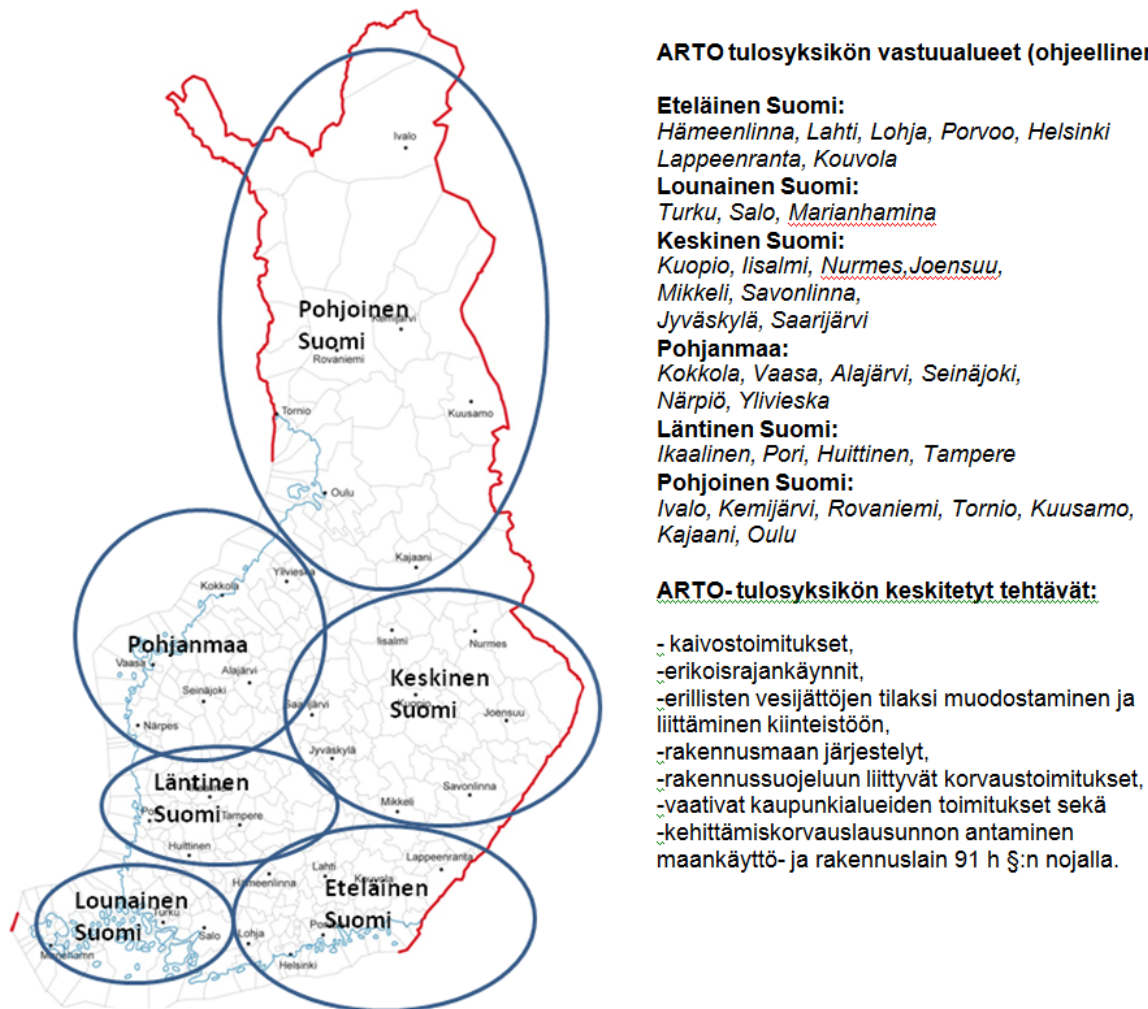
Laadun kehittämisen rinnalla, eräs oleellisin tavoite prosessiorganisaatiossa on valtakunnallisten yhtenäisten toimintatapojen luominen. Tämän on erityisen tärkeää arviointitoimitusprosessissa. Kiinteistö- ja korvausarvioinnin sekä toimitusmenettelyjen tulee olla objektiivista. Kaikkia asianosaisia tulee kohdella tasapuolisesti ja toiminnan on perustuttava luotettaviin yhtenäisiin arviointimenetelmiin. Arviointitoimitusten toisena osapuolena on usein jokin valtakunnallinen suurasiakas; ympäristöviranomainen, tieviranomainen, voimayhtiö jne. Erityisesti nämä tahot odottavat Maanmittauslaitokselta tasalaatuisia tuotteita ja yhtenäisiä toimintamalleja maan kaikissa osissa. Maanmittauslaitoksen oman henkilökunnan, niin toimituksia tekevien kuin tukevankin henkilöstön, työn sujuvuus edellyttää myös yhtenäistä, tarkoituksenmukaisesti ohjeistettua toimintatapaa. (MML 2015, ARTO.)

3.2 Osaprosessit

ARTOn osaprosesseja ovat

- maantielakiin (503/2005) perustuva yleistietoimitus
- lunastuslakiin (603/1977, kiinteistönmuodostamislakiin (554/1995) ja ns. erityislakeihin perustuvat lunastustoimitukset
- ratalakiin (110/2007) perustuva ratatoimitus ja
- kiinteistönmuodostamislain mukaisista jakotoimituksista halkomistoimitus ja yleisen alueen jakotoimitus.

(MML 2015, ARTO.)



Kuva 3. ARTO-tulosyksikön vastualueet (Asmundela Mauri 2014)

Kuvasta 3 selviävät ARTO-tulosyksiköiden vastualueet ja tehtävät.

3.3 Korvausarviointiprosessi

Maanmittauslaitoksen rooli lakisääteisenä arvioijana edellyttää toiminnaltaan oikeudenmukaisuutta, tasapuolisuutta ja läpinäkyvyyttä. Korvausarviointiprosessi on kaikille Maanmittauslaitoksen arviointitoimitusprosessiin sisältyville kiinteistötoimituksille yhteinen toimintoketju. Siinä määritetään arvo ja edelleen korvaus toimituksessa käsiteltäville

omaisuuslajeille, menetyksille jne. Kuvassa 4 on korvausarvioinnin eteneminen kuvattu vaihekaaviona. (Maanmittauslaitos 2006, KORVA.)



Kuva 4. Korvausarviointi vaihekaaviona. (Maanmittauslaitos 2006, KORVA.)

4 Laadun mittaaminen

4.1 Toimitusmenettelyn laatumalli

Maanmittauslaitos mittaa toimintansa laatua ja toimitusten läpimenoaikoja säännöllisesti. Toimintaa mitataan strategisista tavoitteista johdetuilla laitostasoisille laatumittareilla. Näistä keskeisimpiä ovat koko maan yhdenmukaisuus, maanmittaustoimitusten läpimenoaika, koko Suomen maastotiedot sisältävän Maastotietokannan ajantasaisuusindeksi, kiinteistörekisterin perusparannusindeksi sekä maasto- ja rajatietotuotannon laatu. (Maanmittauslaitos 2015, laatumalli.)

Laadun mittaamiseksi ja varmistamiseksi MML:ssa on toimitustuotannon prosesseille ja RETI-prosessille laadittu yhteinen toimitusmenettelyn laatumalli, joka korvaa aikaisemmin käytetyn korvausarviointimenettelyn toimintaohjeen (KORVA). Toimitusmenettelyn laatumalli muodostuu seuraavista osatekijöistä:

- Toimituksen vireilletulo
- Toimitusten maastotyöt
- Toimituskokous
- Toimitusarviointi
- Kiinteistörakenteen suunnittelu
- Toimitusasiakirjat
- Toimituksen rekisteröinti.

(Maanmittauslaitos 2015, laatumalli.)

Laatumallin mukaisella toiminnalla pyritään varmistamaan yhtenäinen palvelutaso ja laatu riippumatta toimitusalueen sijainnista tai muista vastaavista tekijöistä. MML:n toimintojen ja tuotteiden laadunvalvonta ja kehittäminen on jatkuvaa. Valvontaa tehdään

sekä osana tuotantoprosesseja että erikseen ulkoisena ja sisäisenä laadunvalvontana. Toimitusmenettelyn laatumallin tarkoituksena on antaa keinot eri osatekijöiden laadun mittaamiseksi. Laadunseurannalla voidaan tunnistaa koulutus- ja kehitystarpeita sekä löytää parhaita menettelytapoja, joita voidaan käyttää toiminnan jatkuvassa kehittämisessä ja tehostamisessa. (Maanmittauslaitos 2015, laatumalli.)

4.2 Laatutekijät toimitusmenettelyssä

Toimitusinsinööri toimii tuomarin toimintaan verrattavalla vastuulla. Hänen tekemänsä päätökset ovat luonteeltaan oikeudellisia ratkaisuja. Toimitusmenettelyssä asianosaisen on saatava hyvää ja tasapuolista kohtelua, menettelyn on oltava julkista ja yhdenmukaista. Samalla toiminta on järjestettävä tehokkaasti ja kohtuullisin kustannuksin. Toimituksessa tehtävien ratkaisujen on taas oltava lainmukaisia, ymmärrettäviä ja perusteltuja. (Maanmittauslaitos 2015, laatumalli.)

Laadunhallinnan näkökulmasta toimitusalueiden erilaisuus ja toimitusmenettelyn laaja-alaisuus luovat uhan, että menetelmät ja työn sisältö vaihtelevat liikaa. Tämän seurauksena voi kokonaisuus jäädä hajanaiseksi ja laadultaan kirjavaksi. Laatumalli pyrkii siten myös vastaamaan laadunhallinnan tarpeisiin yhdenmukaistamalla toimitusmenettelyä. Laatumallissa kuvataan tärkeimmät menettelyn laatuun vaikuttavat laatutekijät. Samalla kuvataan myös menettely, jonka mukaisesti toimiessa laatutekijät saavutetaan. Vaikka laatumallissa kuvataankin vaihe vaiheelta toimitusmenettelyä, se ei kuitenkaan poista lakien tulkinnan haasteita käytännössä, vaikka hyvät raamit se toiminnalle antaakin. Laatumallisuosituksilla pyritään ennen kaikkea ohjaamaan menettelyä yhdenmukaiseksi. Sillä ei kuitenkaan pyritä vaikuttamaan toimituksissa tehtäviin päätöksiin. (Maanmittauslaitos 2015, laatumalli.)

5 Keskeisimmät arviointitoimitukset

5.1 Lunastustoimitus

Valtiolle lunastetaan alueita esimerkiksi luonnonsuojelualueiksi silloin, kun yleinen tarve sitä vaatii. Maakaasuputki- ja voimalinjalunastuksissa on yleensä kysymys käyttöoikeuden lunastamisesta johonkin alueeseen. Tässä tapauksessa lunastajana on alaa harjoittava yhtiö. Lunastus voi perustua hakemuksen perusteella myönnettävään lunastuslupaun. Lunastuslupan myöntää valtioneuvosto tai Maanmittauslaitos. Ennen lunastuslupan käsittelemistä lunastuksen hakijan täytyy kuulla asianosaisia joko erityisissä kuulemiskokouksissa tai kirjallisesti. Natura 2000 -verkoston alueilla ja luonnonsuojelulain mukaisilla luonnonsuojeluohjelma-alueilla lunastaminen perustuu ympäristöministeriön myöntämään lunastuslupaun. (Maanmittauslaitos 2015, lunastustoimitus.)

Oikeus lunastaa voi perustua myös vahvistettuun asemakaavaan. Tällöin kunnalla on oikeus lunastaa kunnan käyttötarkoituksiin osoitettuja alueita. Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kunnalla on oikeus lunastaa esimerkiksi katu- tai virkistysalue. Maa-alueita voidaan lunastaa myös muissa kiinteistötoimituksissa, kuten maantie- ja ratatoimituksissa sekä vesijätön tai muun yleisen alueen lunastustoimituksissa. Maantie- ja ratatoimitus on kuvattu tässä tutkimuksessa myöhemmin. (Maanmittauslaitos 2015, lunastustoimitus.)

Lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta. Lunastustoimikuntaan kuuluu toimitusinsinööri sekä kaksi kunnan- tai kaupunginvaltuuston valitsemaa uskottua miestä. Lunastustoimituksen vaiheita ovat alkukokous, arviointikatselmus ja loppukokous.

Lunastustoimituksessa

- vahvistetaan lunastuksen kohde sekä osoitetaan se kartassa ja tarpeellisin määrin maastossa
- laaditaan lunastettavasta ja lunastuksen vuoksi poistettavasta omaisuudesta selitelmä

- toimitetaan tarpeelliset tilus- ja yksityisten teidän järjestelyt sekä päätetään vahinkojen korjaamisesta
- tehdään korvauksien määrittämistä ja toimituskustannusten suorittamista koskevat päätökset
- pidetään ennen muihin tehtäviin ryhtymistä haltuunotokatselmus, jos se on suoritettava toimituksen yhteydessä
- muodostetaan kiinteistöt ja käsitellään muut lunastuksen toimeenpanoon liittyvät lunastustoimikunnan päätettävät asiat. (LunL 15 §)

5.1.1 Ennakkohaltuunotto ja ennakkokorvaukset

Hakija voi saada lunastettavan omaisuuden haltuunsa jo lunastustoimituksen alussa, jos hankkeen kiireellisyys tai muut tärkeät syyt sitä edellyttävät. Ennen ennakkohaltuunottoa pidetään aina katselmus, jossa lunastettava omaisuus luetteloidaan. Vaadittaessa haltuun otettavasta omaisuudesta määrätään ennakkokorvausta likimääräisen arvion nojalla. Ennakkokorvaus on kolme neljäsosaa koko arvioidun korvauksen määrästä. Ennakkokorvaus maksetaan kuitenkin täytenä määränä, mikäli kysymys on asunnon menettämisestä tai toimeentulon huonontumisesta. (Maanmittauslaitos 2015, lunastustoimitus.)

5.1.2 Korvauksen määrittäminen

Lunastettavan omaisuuden omistajan tulee saada täysi korvaus taloudellisista menetyksistään. Korvausta voi saada kärsimistään vahingoista tai haitoista myös se, jolta ei ole lunastettu omaisuutta. (Maanmittauslaitos 2015, lunastustoimitus.)

Korvausta voi saada

- lunastettavasta omaisuudesta, esimerkiksi maapohjasta tai kasvillisuudesta
- pysyvästä haitasta, joka aiheutuu lunastuksen takia jäljelle jäävälle omaisuudelle, esimerkiksi kulkuyhteyden huonontumisen vuoksi.

- lunastuksesta aiheutuvista vahingoista, kuten muuttokustannuksista tai ammatin harjoittamisen keskeytymisestä.

(Maanmittauslaitos 2015, lunastustoimitus.)

Korvaus lunastettavasta omaisuudesta määrätään tavallisesti käyvän hinnan perusteella. Mikäli se ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioinnin on perustuttava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Korvaus määrätään aina viran puolesta. Asianosaisten on hyvä esittää omat korvausvaatimuksensa, koska lunastustoimikunta ei aina voi tietää kaikkia menetyksiä. Korvaus arvioidaan aina loppukokouksen ajankohdan hintatason mukaan. Ennakkohaltuunottoapauksissa lopullinen korvaus määrätään kuitenkin haltuunottoajankohdan mukaan. Edunvalvontakustannukset, joita asianosaisille aiheutuu oikeutensa valvomisesta, voidaan asianosaisten vaatimuksesta määrätä korvattaviksi. (Maanmittauslaitos 2015, lunastustoimitus.)

5.1.3 Lunastustoimituksen lopettaminen

Lunastuspäätös julistetaan toimituksen loppukokouksessa. Lunastuspäätöksessä määritellään lunastettava omaisuus ja korvaukset. Lunastustoimituksen kustannukset maksaa tavallisesti hakija. Loppukokouksessa annetaan myös valitusosoitus ja toimituksesta voi valittaa 30 päivän kuluessa maa-oikeuteen. Maa-oikeuden päätökseen voi hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta, mikäli se myöntää valitusluvan. (Maanmittauslaitos 2015, lunastustoimitus.)

5.1.4 Korvausten maksaminen

Korvaukset tulee maksaa kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamisesta. Jos lunastuksen hakija on saanut ennakkohaltuunotto-oikeuden, lisätään maksamatta olevaan korvaukseen kuuden prosentin korko. Korko lasketaan omaisuuden haltuunotto-päivästä lukien. Korvaus voidaan määrätä tallettavaksi kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon velkojien edun suojaamiseksi silloin, kun lunastuksen kohteena on koko kiinteistö tai jäljelle jäävä omaisuus ei enää vastaa niiden velkojen määrää, josta lunastettava omaisuus oli vakuutena. Tallettaminen tulee kysymykseen myös silloin, kun omistusoikeus on epäselvä tai kun lunastuksen hakija on valittanut korvauksesta. Tässä

tapauksessa riidanalainen osa korvauksesta voidaan tallettaa. Näissä tapauksissa korvauksen nostamiseen sovelletaan maksutalletuslakia. (Maanmittauslaitos 2015, lunastustoimitus.)

5.1.5 Toimituksen lopettamisen jälkeen

Kun loppukokous on pidetty ja korvaukset on suoritettu, hakija saa ottaa lunastettavan omaisuuden haltuunsa. Lunastustoimikunta voi siirtää haltuunoton ajankohtaa enintään kolme kuukautta, jos asianosainen menettää asuntonsa tai hänen toimeentulonsa huonee elinkeinon tai ammatin harjoittamisen vaikeutumisen vuoksi. Toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin, kun lunastuspäätös on saanut lainvoiman ja lunastuskorvaukset on maksettu. Lunastus katsotaan tällöin päättyneeksi. Lunastustoimitusta käydään lisää läpi tämän tutkimuksen luvussa 6.2 Lunastuslaki. (Maanmittauslaitos 2015, lunastustoimitus.)

5.2 Tontinosan lunastustoimitus

Yhteisen alueen lunastuksen lisäksi tontinosan lunastus on toinen pakkolunastuksen muoto, jonka hakemiseen ovat oikeutettuja viranomaisen ohella myös muut tahot esimerkiksi yksityinen maanomistaja. Tontinosan lunastuksen tarkoituksena on varmistaa asemakaavaan sopeutuvien ja rakennuskelpoisten tonttien muodostaminen sellaisissa tilanteissa, joissa tonttijaon mukaiseen tonttiin tai kaavaan sisältyy eri omistajille kuuluvia alueita. Tontinosan lunastusmahdollisuus on erityisen tärkeää sitovan tonttijaon mukaisella alueella. Siellä rakennuslupaa ei voida myöntää, jollei rakennusluvan hakija hallitse koko tonttia tai jollei tonttijaon mukaista tonttia ole merkitty kiinteistörekisteriin MRL 81.2-3 §. Tontinosan lunastustoimitus tulee kyseeseen käytännössä tilanteissa, joissa puuttuvasta tontinosasta ei syystä tai toisesta saada tehtyä vapaaehtoista luovutusta. Vapaaehtoisen kaupan estävät usein muun muassa epäselvyys alueen omistajasta, erimielisyys kauppahinnasta, omistajien kykenemättömyys sopia myynnistä tai omistajan vaikea tavoitettavuus. (Tontinosan lunastaminen 2015.)

5.2.1 Tontinosan lunastusta koskevan lainsäädännön kehityksestä

1.1.2000 voimaan astui uusi maankäyttö- ja rakennuslaki. Sitä ennen tontinosan lunastuksen edellytyksistä säädettiin vanhassa rakennuslaissa (16.8.1956/370). Tontinosan

lunastamiseen asemakaava-alueella oli eri säännökset kuin rakennuskaava-alueilla tapahtuneisiin rakennuspaikan osan lunastuksiin, sillä se suoritettiin vuodesta 1996 lähtien kiinteistönmuodostamislain 12.4.1995/554 nojalla ja sitä ennen kaavoitusalueiden jakolain (20.2.1960/101) nojalla. Rakennuslain uudistuksen yhteydessä rakennuspaikan osan ja tontinosan lunastamisen säännökset yhdenmukaistettiin. Ne ovat nykyisin kiinteistönmuodostamislainsäädännössä (5.3.1999/322). Sekä toimitusmenettely että lunastuksen edellytykset määräytyvät nyt kiinteistönmuodostamislain nojalla. Tontinosan lunastamistoimituksen tavoitteet, pääasiallinen sisältö ja henki eivät kuitenkaan muuttuneet lainmuutoksen yhteydessä. Tärkeintä muutoksessa kuitenkin oli ehkä se, että tontinosan lunastustoimitus voidaan nyt suorittaa lähtökohtaisesti tontin lohkomisen yhteydessä. Asiakkaalla on mahdollisuus siis hakea samalla sekä lohkomista että lunastusta. Aikaisemmin hän haki tontinmittausta kaupungilta ja lunastusta Maanmittauslaitokselta. Aikaisemmin KaavJL 34 §:n mukaan lunastuksen edellytyksenä oli aina se, että lunastaminen täytyi olla välttämätöntä kaavaan sopeutuvan rakennuspaikan muodostamiseksi. Nyt taas lain sanamuoto on muuten sama, mutta tontin sijaan ohjeellisen tonttijaon alueella säädetään asemakaavaan soveltuvasta rakennuspaikasta. (Tontinosan lunastaminen 2015.)

5.2.2 Tontinosan lunastuksen edellytykset

”Tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaa tonttiin tai rakennuspaikkaan kuuluvaa aluetta.” (KML 62.1 §.) Lunastuksen tulee sitovan tonttijaon alueella kohdistua samalla kertaa kaikkiin muihin kaavatontin osiin. Ei siis vain joihinkin tonttiin kuuluvista osa-alueista, joten lunastettava on tällöin kaikki tai ei mitään. (Tontinosan lunastaminen 2015.) Tämän ovat todenneet myös Otto Larva 1976 ja Ilmari Ojanen 1978 teoksissaan ”Rakennuslaki ja -asetus” ja ”Maapakettilait”.

Verrattuna sitovan tonttijaon alueeseen ohjeellisen tonttijaon alueella edellytykset lunastuksen toteutumiselle saattavat olla hieman tiukemmat. Lunastusoikeus voidaan myöntää, jos rakennusluvan saamisen edellytyksenä on puuttuvan rakennuspaikan osan hankkiminen. Kaikki muu onkin harkinnanvaraista. Periaatteessa lunastusoikeuden myöntämiseen riittää tontinosan omistusoikeus sekä voimassaolevan asemakaavan ja sitovaa tonttijakoa edellyttävällä alueella tonttijaon olemassaolo. (Tontinosan lunastaminen 2015.)

5.2.3 Kunnan lunastusoikeus ja lunastusvelvollisuus

Kunnalla on erityisasema tontinosan lunastamiseen sitovaa tonttijakoa edellyttävällä asemakaava-alueella. Mikäli tontinosan omistaja ei ole pannut vireille vaatimusta tontinosan lunastamiseksi vuoden kuluessa tonttijaon voimaantulosta, kunnalla on oikeus lunastaa tonttiin kuuluvat osat KML 62 a §. Kuitenkin, jos tontinosan omistaja on pannut lunastusvaatimuksensa vireille 60 päivän kuluessa siitä, kun kunnan vaatimus on annettu hänelle tiedoksi, on kunnalla lunastusoikeus vain siinä tapauksessa, jos jonkin tontinosan omistajan vaatimus ei johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle. Kunnan erityisaseman tarkoituksena on pyrkiä siihen, että asemakaava-alueet tulisi rakennettua mahdollisimman tehokkaasti. Toisaalta, mikäli tontinosan omistaja sen johdosta, ettei sitova tonttijako sopeudu vallitseviin omistusoikeusolosuhteisiin, ei pysty kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on kunta tällöin velvollinen lunastamaan tontinosan vuoden kuluttua tonttijaon voimaantulosta, jollei tontinosan omistaja ole käyttänyt lunastusoikeuttaan KML 62 b §. (Tontinosan lunastaminen 2015.)

5.2.4 Toimitusmenettelystä

Tontinosan lunastus tapahtuu yleensä siis tontin lohkomisen yhteydessä niin sanottuna sivutoimituksena. Jos kysymys on asemakaava-alueesta, jonka alueetta kunta toimii kiinteistörekisterin pitäjänä, toimituksen suorittaa pääsääntöisesti kunnan kiinteistöinsinööri KML 3.2 ja KML 5.3 §:t. Mikäli esimerkiksi tontinosan lunastus halutaan jostain syystä suoritettavaksi erillisenä toimenpiteenä, toimituksen suorittaa Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri (DI). Uskottujen miesten käyttäminen tontinosan lunastuksessa ei ole välttämätöntä KML 4 §, mutta toimitusinsinöörin kannattaa usein kutsua heidät omasta aloitteestaan. (Tontinosan lunastaminen 2015.)

5.2.5 Korvaukset ja omistusoikeuden syntyminen

Lunastuskorvauksen tulee kattaa kaikki lunastuksesta aiheutuneet taloudelliset menetykset minkä vuoksi lunastettavan omaisuuden lisäksi korvattavaksi tulevat myös mahdolliset lunastuksesta aiheutuneet haitat ja vahingot KML 200.2 §. Tontinosan lunastuksessa korvaukset on määrättävä viran puolesta, vaikkei korvausta olisikaan vaadittu KML 201 §. Lunastushinta tulee määrätä päätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan KML 200.3 §. Korvauksesta on mahdollista myös sopia, mutta toimitusmiesten on

katsottava, että sopimus ei loukkaa kenenkään, esimerkiksi pantinhaltijan oikeutta. Lunastuskorvaus on pääsääntöisesti maksettava kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamisesta eikä korvaukselle makseta normaalitapauksessa korkoa. Kun toimituksesta on tehty merkintä kiinteistörekisteriin, syntyy omistusoikeus lunastettuun tontinosaan KML 192.4 §. (Tontinosan lunastaminen 2015.)

5.3 Maantietoimitus

Valtio ja sen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus eli ELY-keskus vastaa maanteiden tienpidosta. Maantie on ensin suunniteltava, ennen kuin se voidaan rakentaa. Tiesuunnitelman tien rakentamista varten laatii ELY-keskus. Tiesuunnitelmassa määritetään tien sijainti ja tiealueen rajat. Siinä esitetään myös tärkeimmät yksityiskohdat, kuten tieliittymät, tien suoja- ja näkemäalueet, läjitysalueet, laskuojat, linja-autopysäkit, sillat ja muut tiehen kuuluvat laitteet ja rakennelmat. Tiesuunnitelma on sitova, sitä on noudatettava rakentamisessa ja maantietoimituksessa ja se on aina maantielain mukaisesti hyväksytty. ELY-keskus saa oikeuden lunastaa tiesuunnitelmassa osoitetut alueet ja oikeudet hyväksytyin tiesuunnitelman perusteella. Tiealueen rajat on merkitty tiesuunnitelmakarttoihin. Myös muita alueita voidaan varata tietä varten joko pysyvästi tai tietyön ajaksi. Pysyviä alueita kutsutaan liitännäisalueiksi, ja nekin tulee esittää tiesuunnitelmakartoissa. (Maanmittauslaitos 2015, maantietoimitus.)

Maantietoimitus on lunastustoimitus, joka tulee vireille tiesuunnitelman hyväksymisen jälkeen ELY-keskuksen hakemuksesta. Kuten lunastustoimituksessa, myös maantietoimituksessa toimituksen suorittaa puolueeton lunastustoimikunta, jonka muodostaa Maanmittauslaitoksen määräämä toimitusinsinööri yhdessä kahden uskotun miehen kanssa. Lunastustoimikunnalla ei kuitenkaan ole valtuuksia puuttua tiesuunnitelmaan. Lunastuskorvaukset ja toimituskulut maksaa ELY-keskus. Maantietoimitus voidaan toteuttaa kahtena eri toimituksena jolloin ensimmäisessä toimituksessa käsitellään luovutuksen korvaukset ja jälkimmäisessä, tien rakentamisesta aiheutuneet vahingot ja haitat. (Maanmittauslaitos 2015, maantietoimitus.)

Toimituksen aikana pidetään yhdestä kolmeen toimituskokousta. Tarvittaessa kokouksia voidaan pitää useampikin. Kokouksissa asianosaisilla on mahdollisuus tuoda esille näkökantonsa. Asianosaiset voivat olla yhteydessä toimitusinsinööriin myös kokouksien välillä. Toimitukseen liittyvät asiat käsitellään ja päätetään kuitenkin aina kokouksissa.

Tarvittaessa kokouksen yhteydessä pidetään myös maastokatselmuksia. (Maanmittauslaitos 2015, maantietoimitus.)

5.3.1 Alkukokous ja tiealueen haltuunotto

Toimitus aloitetaan alkukokouksella jossa selostetaan toimituksen kulku sekä annetaan tietoa korvausmenettelystä. Alueet ja oikeudet, jotka on osoitettu tiesuunnitelmassa, otetaan ELY-keskuksen haltuun alkukokouksen yhteydessä tai toimituksessa määrättyinä ajankohtana. Maastokatselmus suoritetaan tarvittaessa. Ennen alkukokousta haltuun otettava alue merkitään maastoon. Asianosaisten kannattaa varmistaa, että kaikki omaisuus tulee kirjatuksi, koska katselmuksen tiedot ovat perusteina korvauksen määräämiselle. Alkukokouksessa myös ELY-keskuksen edustajat esittelevät tulevaa tietyötä ja sopivat muun muassa määrääjasta haltuunottoalueella olevan puuston poistamiseksi. Myös ennakkokorvaukset käsitellään alkukokouksessa. Ennakkokorvaukset käsitellään vain vaadittaessa ja korvauksen suuruus on enintään kolme neljäsosaa likimääräisesti arvioidusta lopullisesta korvauksesta. Toimitusmiesten tekemään päätökseen ennakkokorvauksista ei ole valitusoikeutta. (Maanmittauslaitos 2015, maantietoimitus.)

5.3.2 Jatkokokous ja loppukokoukset

Toimitusinsinööri esittelee maantietoimituksen jatkokokouksissa toimituskartan ja muut toimituksen kuluessa valmistuneet asiakirjat. Asianosaisilla on mahdollisuus perehtyä niihin ja esittää toimitusmiehille mahdolliset huomautuksensa ennen lopullisten päätösten tekoa. Korvausten määräämistä varten tehdään toimitusasiakirjoihin lunastettavasta alueesta erittely. Erittelystä selviää muun muassa kiinteistökohtaisesti, kuinka paljon tiealueeksi luovutettavasta maasta on tonttimaata, metsää, peltoa tai muuta maata. Asianosaisilla on mahdollisuus esittää omat korvausvaatimuksensa. Korvausvaatimusten jättämiselle annetaan määräaika. Toimitusmiehet antavat loppukokouksessa päätöksen korvauksista ja muista toimitukseen kuuluvista asioista. (Maanmittauslaitos 2015, maantietoimitus.)

5.3.3 Tilusjärjestely ja yksityiset tiet

Maantietoimituksessa on selvitettävä tilusjärjestelyjen tarpeellisuus, koska tien rakentaminen voi pirstoa tiluksia haitallisesti. Tämän seurauksena voi aiheutua muutoksia kuluyhteyksiin. Metsästä tai viljelmästä voi jäädä kaistaleita tien toiselle puolelle. Niiden käyttö kiinteistön kannalta voi olla hankalaa. Maanmittaustoimituksessa voi haitan poistamiseksi tehdä tilus- ja yksityistiejärjestelyjä. Kiinteistön omistaja tai ELY-keskus voi vaatia alueen lunastamista, mikäli haittaa ei saada poistettua. (Maanmittauslaitos 2015, maantietoimitus.)

5.3.4 Korvausten määrääminen

Maantietoimituksissa määrätään kaikki muut paitsi sopimuksin jo hoidetut korvaukset. Lunastustoimikunta voi määrätä ainoastaan rahassa maksettavia korvauksi, ei esimerkiksi työsuorituksia. Kuten lunastustoimituksissakin, lunastustoimikunta määrää menetyksistä täyden korvauksen. Korvaus arvioidaan haltuunottohetken hintatasossa. Asianosaisilla on oikeus tehdä korvausvaatimus menetyksistään ja korvausvaatimusten jättämiselle sovitaan yleensä määräaika. Asianosaisella on oikeus saada korvausta myös välttämättömistä edunvalvontakustannuksista. Sellaisia voi aiheutua esimerkiksi toimituskokouksiin osallistumisesta johtuvista ansionmenetyksistä, asiamiehen palkkioista tai matkakustannuksista. Ennen lopullisen korvauspäätöksen antamista, lunastustoimikunta pyytää ELY-keskuksen kannanoton korvausvaatimuksista. (Maanmittauslaitos 2015, maantietoimitus.)

5.3.5 Korvauspäätös ja korvausten maksaminen

Lopullinen korvauspäätös perusteluineen annetaan aina toimituksen loppukokouksessa. Korvaukset tulee maksaa kolmen kuukauden kuluessa niiden määräämisestä ja korvauksille maksetaan 6 %:n korko haltuunotosta lukien. Jos maksu jostain syystä viivästyy yli kolme kuukautta, maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko. Korvausta ei tarvitse maksaa jos omistajalle tuleva kokonaiskorvaus on alle kymmenen euroa. Jos ELY-keskus tekee valituksen korvauspäätöksestä, maksetaan valituksenalainen korvausosuus asianosaisen hakemuksesta ELY-keskuksen hyväksymää vakuutta vastaan. Maksatukseen ei kuitenkaan vaikuta korvauksen saajan valitus korvauspäätöksestä. (Maanmittauslaitos 2015, maantietoimitus.)

5.3.6 Toimituksesta valittaminen ja toimituksen rekisteröinti

Asianosainen voi hakea muutosta maa- ja metsätalouden oikeudelta 30 vuorokauden kuluessa, mikäli hän on tyytymätön maantietoimituksessa tehtyihin päätöksiin. Maa- ja metsätalouden oikeudelta päätöksiin voi myös maantietoimituksen osalta hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta, jos se myöntää valitusluvan. Toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin. Merkinnät voidaan tehdä valituksista huolimatta jolloin valitusten käsittelyn jälkeen tehdään vielä kiinteistörekisteristä puuttuvat, valituksen alaisia kohteista koskevat merkinnät. Maantietoimitusta käydään lisää läpi tämän tutkimuksen luvussa 6.4 Maantielaki. (Maanmittauslaitos 2015, maantietoimitus.)

5.4 Ratatoimitus

Ratatoimituksessa ratkaistaan rautatiehanketta varten tarvittavat alueet. Samalla ratkaistaan myös siitä aiheutuvat korvauskysymykset. Radanpitoviranomaisena toimiva Liikennevirasto laatii rautatiehanketta varten ratasuunnitelman. Ratasuunnitelmassa määritetään rautatien sijainti ja rata-alueet sekä muut tärkeimmät yksityiskohdat. Hyväksytyt ratasuunnitelman perusteella valtio saa oikeuden hakea ratatoimitusta sekä lunastaa siinä osoitetut alueet ja oikeudet. Ratatoimitus voidaan suorittaa myös rautatien tasoristeyksen lakkauttamiseksi tai erillisen korvauskysymyksen ratkaisemiseksi. Ratatoimitusta haetaan Maanmittauslaitoksesta, ja hakijana on Liikennevirasto. (Maanmittauslaitos 2015, ratatoimitus.)

5.4.1 Toimituksen kulusta

Myös ratatoimituksen suorittaa lunastustoimikunta, jonka muodostaa Maanmittauslaitoksen määräämää toimitusinsinööri yhdessä kahden uskotun miehen kanssa. Toimituskouksia tarvitaan tavallisesti yhdestä kolmeen. Ennen alkukokousta Maanmittauslaitos merkitsee lunastettavat alueet maastoon. Samalla luetteloidaan alueille jäävä omaisuus myöhempää korvauskäsittelyä varten. (Maanmittauslaitos 2015, ratatoimitus.)

Alkukokouksessa toimitusinsinööri selostaa toimituksen kulkua, ja samalla hän antaa tietoja korvauskäsittelystä. Alkukokouksessa suoritettavan haltuunottokatselmuksen jälkeen rautatien rakentaminen voi alkaa. Haltuunottokatselmuksessa voidaan määrätä suoritettavaksi ennakkokorvausta ja maaomistaja niin vaatii. Tiealueen rajojen lopullinen

merkintä tehdään useimmiten rakentamisen valmistuttua. Toimituskartta ja muut asiakirjat laaditaan maastotöiden perusteella korvauskäsittelyä varten. Jatkokokouksissa toimitusinsinööri esittelee toimituskartan ja muut asiakirjat. Omistajat voivat esittää niihin huomautuksensa. Kokouksessa suoritetaan tarpeelliset arviointikatselmuksiset ja kuullaan omistajien korvausvaatimukset. Loppukokouksessa lunastustoimikunta antaa aina päätöksen korvauksista. Samalla päätetään toimitukseen kuuluvista muista asioista. (Maanmittauslaitos 2015, ratatoimitus.)

Kuten muissakin toimitukissa, myös ratatoimituksessa lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus hänelle aiheutuvista taloudellisista menetyksistä, jolloin lunastettavasta omaisuudesta määrätään maksettavaksi käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Omistajalle määrätään haitankorvusta mikäli hänelle jää omaisuuden pysyväisluonteista käytön vaikeutumista tai arvon alentumista. Vahingonkorvaus tulee kyseeseen, mikäli omistajalle aiheutuu muuttokustannuksia, elinkeinon keskeytyminen tai tietyönaikaisia vahinkoja. Omistajilla on oikeus vaatia korvausta myös edunvalvontakustannuksista. (Maanmittauslaitos 2015, ratatoimitus.)

5.4.2 Muutoksenhaku ja korvausten maksaminen

Ratatoimituksessa tehdyistä päätöksistä voi valittaa maa- ja metsätalouden ministeriön kolmenkymmenen päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta. Toimitus merkitään kiinteistörekisteriin, kun korvaukset on maksettu ja toimitus on saanut lainvoiman. Liikenneviraston tulee maksaa toimituksessa määrätty korvaukset kolmen kuukauden kuluessa toimituksen loppukokouksesta. Jos haltuunotokatselmuksen perusteella on jo määrätty ennakkokorvauksia, tulee kyseisessä vaiheessa maksettavaksi lopullisten korvausten ja ennakkokorvausten erotus. Ratatoimitusta käydään lisää läpi tämän tutkimuksen luvussa 6.5 Ratalaki. (Maanmittauslaitos 2015, ratatoimitus.)

6 Yleisesti laeista

6.1 Kiinteistönmuodostamislaki

Kiinteistönmuodostamislakia 12.4.1995/554 sovelletaan kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksikköjen muodostamiseen, kiinteistöjaotuksen muuttamiseen muulla tavalla, rekisteriyksikön ulottuvuuden tai muun kiinteistöjaotusta koskevan asian vahvistamiseen. Lakia sovelletaan myös kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden rekisteröimiseen ja yhdistämiseen. (KML 1 §.)

Kiinteistötoimitusten ja muiden edellisessä kappaleessa tarkoitettujen toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii Maanmittauslaitos. Asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta vastaa se viranomainen, joka kiinteistörekisterilain 5 §:n mukaan toimii kiinteistörekisterinpitäjänä asianomaisella alueella. Toimituksen suorittamisesta huolehtii kuitenkin Maanmittauslaitos, mikäli kiinteistötoimitus koskee sekä asemakaava-aluetta että sen ulkopuolella olevaa aluetta. (KML 3 §.)

Kiinteistötoimituksen suorittavat toimitusmiehet eli toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Muun kiinteistötoimituksen kuin yhteisen alueen jakamisen, uusjaon ja rakennusmaan järjestelyn toimitusinsinööri voi suorittaa ilman uskottuja miehiä. Näin tehdään sellaisissa tapauksissa, joissa uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen vaadi niiden käyttämistä. (KML 4 §.)

Kiinteistötoimitus tulee vireille toimitusmääräyksen antamisesta lähtien. Kiinteistötoimituksessa on suoritettava hakemuksessa esitetty toimitus. Hakemuksessa tarkoitetun toimituksen sijaan voidaan hakijan suostumuksella suorittaa myös muu toimitus tai toimenpide, mikäli sen on hakemuksen tarkoituksen toteuttamiseksi tarpeen. Asianosaisen pyynnöstä kiinteistötoimituksen yhteydessä voidaan suorittaa muukin toimenpide, mikäli sen suorittamisesta ei aiheudu viivytystä hakemuksessa tarkoitetun toimituksen loppuunsaattamiselle. (KML 16 §.)

Asianosainen on toimituksessa hakija ja muu henkilö, jonka oikeutta toimitus välittömästi koskee. Panttioikeuden haltija katsotaan asianosaiseksi sellaisessa tapauksessa, kun

lohkokiinteistö tai alue vapautetaan 28 §:n tai 134 §:n nojalla kiinnityksistä ilman pantti-oikeuden haltijan suostumusta. Kunnalla on alueellaan oikeus käyttää puhevaltaa asemakaava-alueella tehtävissä toimituksissa. (KML 17 §.)

Mikäli hakemus tai toimitus koskee sellaista kiinteistöä, jonka omistusoikeutta ei kirjata maakaaren 11 luvun 4 §:n mukaan lainhuutona, asianosaisen omistusoikeus kiinteistöön osoitetaan lainhuudon sijasta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyllä omistajaa koskevalla merkinnällä. (KML 281 a §.)

Kiinteistön tai alueen omistajan puhevaltaa käyttää kiinteistötoimituksessa se, jolla on lainhuuto tai joka omistajana hallitsee kiinteistöä tai aluetta. Mikäli toimituksen aikana kiinteistö tai alue siirtyy uudelle omistajalle, sitoo uutta omistajaa se, mitä edellinen omistaja on toimituksessa hyväksynyt ja sopinut. Ne asiat jotka koskevat kiinteistöä ja aluetta, koskevat myös soveltuvin osin kiinteistön tai alueen määräosaa sekä rasiteoikeutta ja vuokra- tai muuta erityistä oikeutta. (KML 18 §.)

Toimituksesta tulee tiedottaa kaikille asianosaisille kutsukirjeellä. Toimituksen aloittamisesta katsotaan tiedotetuksi, mikäli kutsukirje on vähintään kymmenen päivää ennen alkukokousta annettu postin kuljetettavaksi tai muulla tavalla toimitettu asianosaiselle. Tiedotus on lainvoimainen myös, jos kutsu on vähintään seitsemän päivää ennen kokousta luovutettu vastaanottajalle kirjallista todistusta vastaan tai jos kutsu on julkaistu sanomalehdessä vähintään kymmenen päivää ennen alkukokousta. (KML 169 §.)

Toimituksessa esille tulevien asioiden käsittelemiseksi ja ratkaisemiseksi on pidettävä tarpeen mukaan yksi tai useampi toimituskokous. Kun toimitusinsinööri on aloittanut ensimmäisen kokouksen, katsotaan toimitus aloitetuksi. Toimitusmiesten on pidettävä huoli siitä, että kaikki toimitukseen kuuluvat asiat tulevat toimituksessa käsitellyiksi. (KML 173 §, 174 §.)

Asiat joita toimituksessa käsitellään, ratkaistaan toimitusmiesten päätöksellä. Jos toimitusmiehet eivät ole yksimielisiä päätöksen suhteen, asia ratkaistaan äänestyksessä. Sopimus joka koskee toimitusasiaa ja tehdään toimituskokouksen aikana, merkitään pöytäkirjaan. Mikäli asianosaiset tekevät sopimuksen toimituksen kuluessa mutta toimituskokouksen ulkopuolella, on sopimus tehtävä kirjallisesti. Asianosaisten sopimus, joka koskee toimitusmenettelyä, tehdään toimituskokouksessa ja merkitään pöytäkirjaan. (KML 175 §, 176 §.)

Toimitus saa lainvoimaisuuden, kun sitä koskeva valitusajaksi on päättynyt tai, jos toimituksesta on valitettu, kun valitus on tuomioistuimen päätöksellä lopullisesti ratkaistu (KML 284 §). Tämän jälkeen toimituksesta tehdään merkinnät kiinteistörekisteriin. Merkintä voidaan tehdä myös ennen valitusajan päättymistä, mikäli kaikki asianosaiset ovat ilmoittaneet hyväksyvänsä toimituksen. (KML 192 §.)

Ennen toimituksen lopettamista tehdään lopulliset tilit asianosaisten kesken suoritettavista korvauksista. Omaisuus joka toimituksessa lunastetaan ja josta suoritetaan muutoin korvaus, arvioidaan kauppaa-arvon perusteella. Tähän käytetään kauppaa-arvomenetelmää. Jos kauppaa-arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, korvattava omaisuus arvioidaan tuottoarvon perusteella käyttäen tuottoarvomenetelmää kustannusarvomenetelmällä, jolloin tarkastellaan omaisuuden pantuja kustannuksia. Vahingosta tai haitasta suoritettavat korvaukset arvioidaan ottaen huomioon kaikki taloudelliset menetykset. Lunastuskorvaus ja hinta määrätään päätöksen antamisajankohdan mukaan ja omaisuuden haltuunoton aikaisen kunnon mukaan. Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamispäivästä lukien. (KML 200–203 §.)

Asianosaisella on oikeus hakea muutosta toimituksessa tehtyyn ratkaisuun valittamalla maa- ja vesioikeuteen, jollei muutoksenhakua ole laissa kielletty. (KML 19.231 §) Toimitusinsinööri on toimituksen lopettamisen yhteydessä ilmoittanut paikalla oleville asianosaisille muutoksenhakuoikeudesta. (KML 15.190 §) Maa- ja vesioikeuksina toimivat Vantaan, Varsinais-Suomen, Etelä-Savon, Kanta-Hämeen, Lapin, Oulun, Pohjanmaan ja Pohjois-Savon käräjäoikeudet. (KML 241 a §.)

6.2 Lunastuslaki

Jollei muussa laissa ole toisin säädetty, on kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksessa noudatettava lunastuslakia. Lunastuslaissa kiinteällä omaisuudella tarkoitetaan omistus- ja siihen verrattavaa oikeutta kiinteistöön tai muuhun maa- tai vesialueeseen sekä niihin kuuluvaan rakennukseen tai rakennelmaan. Erityisellä oikeudella taas tarkoitetaan rasite-, käyttö-, irroittamis- ja näihin verrattavaa oikeutta toisen omistamaan kiinteistöön tai muuhun maa- tai vesialueeseen sekä rakennukseen tai rakennelmaan. Se mitä lunastuslaissa säädetään kiinteästä omaisuudesta, on sovellettava myös toisen maalla olevan rakennuksen tai rakennelman omistusoikeuteen. (LunL 1 §, 2 §.)

Lunastamalla voidaan

- hankkia kiinteää omaisuutta. Voidaan myös hankkia pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus.
- rajoittaa määräajaksi tai pysyvästi oikeutta käyttää tai hallita kiinteää omaisuutta tai erityistä oikeutta.
- lakkauttaa erityinen oikeus.

(LunL 3 §.)

Kuten kappaleessa lunastustoimitus jo mainittiin, lunastuslupan antaa hakemuksesta valtioneuvosto yleisistunnossaan tai Maanmittauslaitos. Lunastuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos tietyn suunnitelman vahvistaminen, luvan myöntäminen tai muu päätös samalla tuottaa oikeuden yrityksen toteuttamista varten tarpeellisen lunastuksen toimeenpanoon. Lunastuslupaa haettaessa on esitettävä selvitys, jonka perusteella voidaan arvioida lunastuksen tarpeellisuus tai todeta lunastusoikeuden olemassaolo. (LunL 5 §, 6 §.)

Toimitusmääräyksen lunastuksen toimeenpanosta antaa Maanmittauslaitos. Kuten aikaisemmin todettiin, lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Toimitusinsinööriksi on Maanmittauslaitoksen määrättävä sellainen maanmittaustoimituksia suorittava toimitusinsinööri, jolla on riittävä perehtyneisyys lunastusasioihin. Jos toimitus kuitenkin tapahtuu kokonaan kunnan asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 10. luvussa tarkoitettua ranta-asemakaava-aluetta, toimitusinsinööriksi voidaan kunnan suostumuksella määrätä kiinteistöinsinööri, jolla on vastaava perehtyneisyys lunastusasioihin. Tällöin kunta ei kuitenkaan saa olla asianosaisena lunastustoimituksessa. Lunastustoimikunnalla on mahdollisuus kutsua avustajakseen yksi tai useampia asiantuntijoita, jos se katsoo, että toimituksessa käsiteltäväksi määrätty asia sitä vaatii. Asiantuntijalla ei kuitenkaan ole äänivaltaa. (LunL 11–13 §.)

Lunastuslain mukainen lunastuskorvaus määräytyy, kuten kiinteistönmuodostamislaisakin, kohteen-, haitan-, ja vahingonkorvauksesta. Lunastuskorvausta määrättäessä on kuitenkin otettava huomioon lunastustoimituksessa toimeenpannut tilusten ja yksityisten

teiden järjestelyt sekä vahinkojen korjaamiseksi suoritettavat toimenpiteet. Mikäli hakija on saanut haltuunotto-oikeuden, oikeuden saamisen jälkeistä arvon muuttumista ei pidä huomioida. Jos yleinen hintataso on edellä mainitun ajankohdan jälkeen kohonnut, suorittamatta oleva korvaus on suoritettava kohonnutta hintatasoa vastaavaksi. (LunL 29 §, 30 §.)

Asianosaisilla on mahdollisuus sopia korvauksista. Lunastustoimikunnan tulee vahvistaa asianosaisten välinen sopimus, ellei korvaus ole sovittu ilmeisesti pienemmäksi kuin miksi se muuten olisi määrättävä. Ellei sopimusta ole vahvistettava, lunastuskorvaus on määrättävä lunastuslaissa säädettyjen perusteiden mukaisesti. (LunL 40 §.)

Kun lunastuspäätös on julistettu ja hakija on suorittanut lunastettavasta omaisuudesta rahakorvauksen, hakija saa ottaa lunastettavan alueen haltuunsa. Hakija on myös velvoitettava, jos on perusteltua aihetta ja korvauksensaaja sitä vaatii, asettamaan vakuus myöhemmin ehkä suoritettavasta lisäkorvauksesta Lunastustoimikunnan on vahvistettava korvauksen määrä ja laatu. Hakijan on viipymättä ilmoitettava Maanmittauslaitokselle korvauksen maksamisesta ja esitettävä siitä selvitys. (LunL 45 §, 52 §, 57 §.)

6.3 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on järjestää alueiden rakentaminen ja käyttö niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään kestävästä kehitystä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti. Lain tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun vuorovaikutteisuus ja laatu, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. (MRL 1 §.)

MRL:n mukaiset alueiden käyttöä koskevat suunnitelmat ja tavoitteet on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä. (MRL 3 §.)

Kunnan alueiden käytön ohjaamiseksi ja järjestämiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnan alueella. Asemakaavassa taas osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen.

Kunnat voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan. Maakuntakaavan tarkoituksena on esittää yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueilla. Valtioneuvostolla on mahdollisuus hyväksyä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia valtakunnallisia tavoitteita. Kunnan maapolitiikka käsittää kaavojen toteuttamiseen ja kunnan maanhankintaan liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. (MRL 4 §, 5 a §.)

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

MRL:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutuksen arviointiin perustuen edistää:

- terveellisen, turvallisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten esimerkiksi lasten, vanhusten ja vammaisten tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista
- alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta
- riittävän asuntotuotannon edellytyksiä
- rakennetun ympäristön kulttuuriarvojen vaalimista ja ympäristön kauneutta
- luonnonarvojen ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä
- ympäristöhaittojen ehkäisemistä ja ympäristönsuojelua
- luonnonvarojen säästäväistä käyttöä
- yhdyskuntien hyvää rakentamista ja toimivuutta
- elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittymistä ja toimintaedellytyksiä
- palvelujen hyvää saatavuutta
- Liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä. Erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä. (MRL 5 §.)

6.4 Maantielaki

Maantielain tarkoituksena on kehittää ja ylläpitää liikkumis- ja kuljetustarpeiden vaatimia turvallisia, toimivia ja kestävästä kehitystä edistäviä maantieyhteyksiä osana liikennejärjestelmää. Lain tarkoituksena on myös turvata osallistumismahdollisuudet tieratkaisuja koskevaan suunnitteluun edistämällä ja toteuttamalla hyvää hallintoa ja oikeusturvaa maanteitä koskevissa asioissa. Maantielaisissa säädetään maanteistä, maantiepidoista sekä tienpitäjälle kuuluvista velvollisuuksista ja oikeuksista samoin kuin kiinteistön omistajien ja muiden asianosaisten oikeusasemasta. (MTL 1 §, 2 §.)

Maantieverkkoa pidettäessä kunnossa ja kehitettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, että liikennejärjestelmä osana koko liikennejärjestelmää edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista ja alueiden kehittämistä sekä maankäytön suunnittelussa ympäristölle ja yhdyskuntarakenteelle asetettavien tavoitteiden toteuttamista. Maantieverkon tulee tarjota mahdollisuus toimivaan ja turvalliseen liikkumiseen ja kuljetamiseen koko maassa kohtuullisin kustannuksin. Lisäksi on otettava huomioon eri väestöryhmien liikkumistarpeet ja eri elinkeinoalojen kuljetustarpeet. Huomiota on kiinnitettävä siihen, että liikenteen ympäristölle aiheuttamat haitat jäävät mahdollisimman pieniksi. Myös luonnonvarojen on käytettävä säästeliäästi. (MTL 3 §.)

Maantie on sellainen tie, joka on luovutettu yleiseen liikenteeseen. Sen kunnossapidosta huolehtii valtio. Liikenteellisen merkityksensä mukaan maantiet ovat yhdysteitä, seututeitä, kantateitä tai valtateitä. Valtatie palvelevat maakuntien välistä ja valtakunnallista pitkämatkaista liikennettä. Kantatiet palvelevat maakuntien liikennettä ja täydentävät valtatieverkkoa. Seututeiden tarkoituksena on palvella seutukuntien liikennettä ja liittävät näitä valta- ja kantateihin. Muut maantie ovat yhdysteitä. (MTL 4 §.)

Kuten luvussa 5.3 kerrotaan, tietä varten tarvittavat alueet ja oikeudet lunastetaan maantietoimituksessa. Lunastamisessa noudatetaan mitä lunastuslaissa säädetään, jollei maantielaisissa siitä muuta säädetä. (MTL 53 §.)

Toimitusinsinööri voi suorittaa maantietoimituksen ilman uskottuja miehiä, mikäli kukaan asianosaisista ei sitä vaadi eikä toimituksessa ole kysymys korvauksista. (MTL 54 §.)

Tiesuunnitelmassa osoitetut tiealueet, muut tienpitäjän käyttöön osoitetut alueet sekä perustettavat oikeudet otetaan tienpitäjän haltuun maantietoimituksessa, määrättyinä

ajankohtana pidettävässä, haltuunotokatselmuksessa. Tienpitäjälle syntyy haltuun oton yhteydessä oikeus käyttää alueita ja oikeuksia tiesuunnitelmassa osoitettuihin tarkoituksiin kiinteistöön kohdistuvan muun oikeuden estämättä. Vaikutuksiltaan vähäisiksi arvioiduissa tien parantamisissa voi haltuunotto tapahtua sopimuksen perusteella. Tienpitoviranomaisen tulee kuitenkin haltuunoton jälkeen viipymättä hakea maantietoimitusta. (MTL 56 §.)

Mikäli asianosaiset ovat sopineet korvauksista, ei sopimusta alisteta lunastustoimikunnan vahvistettavaksi lunastuslain 40 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla. Se mitä korvauksista on sovittu, on voimassa myös sitä kohtaan, jolle asianosaisten oikeus kiinteistöön on siirtynyt. Tiealueesta joka on luovutuksella tullut tienpitäjän omistukseen, muodostetaan lunastusyksikkö. Se voidaan liittää myös tienpitäjällä olevaan tai tienpitäjälle muodostettavaan lunastusyksikköön. Tiealueen siirtyessä tienpitäjän omistukseen tiealueeseen kohdistuvat kiinnitykset ja muut erityiset oikeudet raukeavat kuten 59 §:ssä säädetään. Jos oikeuksien raukeamisesta aiheutuu vahinkoa oikeuden haltijalle, on tienpitäjän se korvattava. Mikäli korvauksista ei sovita, niistä määrätään maantietoimituksessa. (MTL 70 §.)

Maantietoimituksissa korvattava omaisuus, haitta tai vahinko arvioidaan ja korvaus määrätään toimituksen päättymisajankohdan mukaan. Lunastuskorvaus on määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määräämisen ajankohtana. Näin menetellään, ellei toimituksessa esitetystä selvityksestä muuta johdu. Mikäli tienpitoviranomaisen valittaa maantietoimituksessa määrätyistä korvauksista, ei riidanalaista osaa korvauksista tarvitse tallettaa. (MTL 77–80 §.)

Maantietoimitus voidaan rekisteröidä korvausten suorittamisesta riippumatta, kun se on saanut lain voiman. Korvausten suorittamisesta ei tarvitse ilmoittaa Maanmittauslaitokselle. Maantietoimituksessa voidaan kiinteistörekisteriin tehdä merkinnät muutoksenhakemuksista huolimatta. Merkinnät voidaan tehdä niiden kiinteistöjen osalta, joita muutoksenhaku ei koske. Käytännössä puhutaan välirekisteröinnistä. Myös muutoksenhaun kohteena olevien kiinteistöjen osalta voidaan kiinteistörekisterimerkinnät tehdä, jos muutoksenhaku ei vaikuta lunastuksen kohteen vahvistamiseen tai tehtäviin merkintöihin. Näissä tapauksissa kiinteistörekisterinpitäjän on pyydettävä maa- ja metsätalouden lupaviranomaisen lupa rekisteröintiin. Asian ratkaisee aina maa- ja metsätalouden puheenjohtaja. (MTL 86 §.)

6.5 Ratalaki

Ratalain tarkoituksena on kehittää ja ylläpitää rautateiden henkilö- ja tavaraliikenteen vaatimia turvallisia, toimivia ja kestävästä kehitystä edistäviä rautatieyhteyksiä osana liikennejärjestelmää. Lain tarkoituksena on myös turvata rautateiden ylläpitäminen, kehittäminen ja rakentaminen valtakunnan eri osia yhdistävänä liikennemuotona. Lisäksi on turvattava osallistumismahdollisuudet rautatieliikenneratkaisuja koskevaan suunnitteluun edistämällä ja toteuttamalla hyvää hallintoa ja oikeusturvaa rataverkkoa koskevissa asioissa. (RataL 1 §.)

Rautateiden runkoverkko koostuu raskaan tavaraliikenteen ja nopean henkilöliikenteen radoista, joilla on valtakunnallista merkitystä. Ne myös lisäksi palvelevat maakuntien välistä pitkämatkaista liikennettä. Runkoverkon täytyy tarjota mahdollisuus sekä tehokkaan tavaraliikenteen että nopean henkilöliikenteen harjoittamiseen. Muu rataverkko koostuu henkilö- ja tavaraliikenteen radoista joiden tarkoituksena on täydentää runkoverkkoa. Liikenne- ja viestintäministeriö määrittelee, mitkä radat kuuluvat rautateiden runkoverkoon. (RataL 4 §.)

Rataverkon tulee tarjota yhteydet toimivaan ja turvalliseen liikkumiseen ja kuljettamiseen maan eri alueiden välillä huomioiden väestön sekä eri elinkeinoalojen kuljetustarpeet. Huomioitava on luonnonvarojen säästeliäs käyttö. Lisäksi on pyrittävä siihen, että rataverkon ja rautatieliikenteen ympäristölle aiheuttamat haitat jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Rataverkkoa pidettäessä kunnossa ja kehitettäessä on otettava huomioon, että rautatiet osana koko liikennejärjestelmää edistävät valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista ja alueiden kehittämistä. On myös pyrittävä maankäytön suunnittelussa yhdyskuntarakenteelle ja ympäristölle asetettavien tavoitteiden toteuttamiseen. (RataL 5 §.)

Kuten luvussa 5.4 todettiin, radanpidon tarpeisiin tarvittavat alueet ja oikeudet lunastetaan sekä tasoristeyksiin liittyvät oikeudet muutetaan ratatoimituksessa. Lunastamisessa ja tasoristeyksiin liittyvien oikeuksien muuttamisessa noudatetaan mitä lunastuslaissa säädetään, jollei siitä säädetä erikseen rata-laissa. Ratatoimituksessa havaitun virheen oikaisemisesta, virheen korjaamisesta ja toimituksen tai päätöksen purkamista koskevasta esityksestä on soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa säädetään kiinteistötoimituksesta. (RataL 43 §.)

Toimitusinsinööri voi suorittaa ratatoimituksen ilman uskottuja miehiä, mikäli kukaan asianosaisista ei sitä vaadi eikä toimituksessa ole kysymys korvauksista. Radanpitäjän hakemuksesta tasoristeysten lakkauttamista koskeva asia voidaan myös käsitellä yksityistietoimituksessa siten kuin yksityisistä teistä annetussa laissa säädetään. (RataL 43 §.)

Lunastuspäätöksessä vahvistetaan lunastuksen kohde ratasuunnitelman tai kirjallisen suostumuksen perusteella tarvittaessa Liikenneviraston osoituksen mukaan. Jos todetaan erityinen syy, voidaan ratasuunnitelmasta vähäisessä määrin poiketa. Lunastuspäätöksen saatua lainvoiman, siirtyy rautatiealueeksi vahvistettu alue radanpitäjän omistukseen. Radanpitäjän omistukseen tulleesta rautatiealueesta muodostetaan lunastusyksikkö. Tällainen alue voidaan myös radanpitäjän suostumuksella liittää radanpitäjällä olevaan tai radanpitäjälle muodostettavaan lunastusyksikköön. Yksityisraiteen omistajalle muodostetaan kuitenkin muu kiinteistö. (RataL 47 §.)

Ratatoimituksessa asianosaiset voivat sopia korvauksista. Korvaussopimusta ei alisteta lunastustoimikunnan vahvistettavaksi lunastuslain 40 §:n 2. momentissa tarkoitetulla tavalla. Korvauksia koskeva sopimus sitoo myös aina sitä osapuolta, jolle asianosaisen oikeus kiinteistöön siirtyy. Rautatiealueen siirtyessä radanpitäjän omistukseen rautatiealueeseen kohdistuvat kiinnitykset ja muut erityiset oikeudet raukeavat kuten 49 §:ssä säädetään. Jos oikeuksien raukeamisesta aiheutuu vahinkoa oikeuden haltijalle, on radanpitäjän se korvattava. Mikäli korvauksista ei sovita, niistä määrätään ratatoimituksessa. (RataL 60 §.)

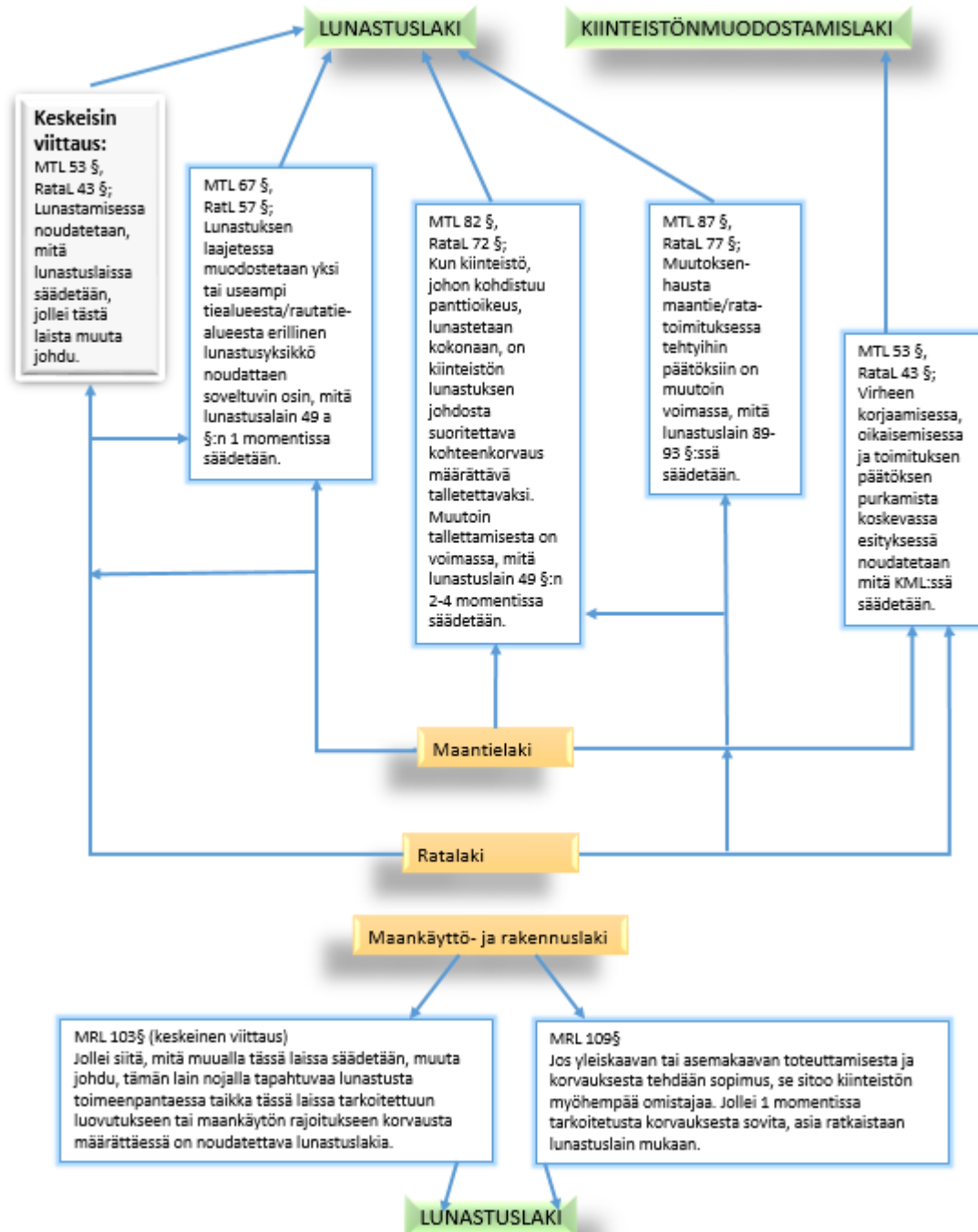
Ratatoimituksissa korvattava omaisuus, haitta tai vahinko arvioidaan ja korvaus määrätään toimituksen päättymisajankohdan mukaan. Lunastuskorvaus on määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määräämisen ajankohtana. Näin menetellään, ellei toimituksessa esitetystä selvityksestä muuta johdu. Mikäli radanpitoviranomainen valittaa ratatoimituksessa määrättyistä korvauksista, ei riidanalaista osaa korvauksista tarvitse tallettaa. (RataL 68–70 §.)

Kuten maantietoimitus, myös ratatoimitus voidaan rekisteröidä korvausten suorittamisesta riippumatta, kun se on saanut lain voiman. Korvausten suorittamisesta ei tarvitse ilmoittaa Maanmittauslaitokselle. Ratatoimituksessa voidaan kiinteistörekisteriin tehdä merkinnät muutoksenhakemuksista huolimatta. Merkinnät voidaan tehdä niiden kiinteistöjen osalta, joita muutoksenhaku ei koske. Käytännössä puhutaan välirekisteröinnistä.

Myös muutoksenhaun kohteena olevien kiinteistöjen osalta voidaan kiinteistörekisterimerkinnät tehdä, jos muutoksenhaku ei vaikuta lunastuksen kohteen vahvistamiseen tai tehtäviin merkintöihin. Näissä tapauksissa kiinteistörekisterinpitäjän on pyydettävä maa-
oikeuden lupa rekisteröintiin. Asian ratkaisee aina maa-
oikeuden puheenjohtaja. (RataL
76 §.)

6.6 Viittaussäännökset

Kuvassa 5 on esitelty keskeisimpiä tässä tutkimuksessa käsiteltävien lakien viittaussäännöksiä.



Kuva 5. Keskeisimpiä viittaussäännöksiä

7 Lakien eroavaisuuksia ja kentän näkemyksiä

Tähän lukuun on koottu käsiteltävien lakien eroavaisuuksia. Aihealueiksi valittiin ohjaajien kanssa toimitusmenettelyyn ja korvauksiin liittyviä keskeisiä eroja, jotka valikoituivat ohjaajien käytännön kokemuksen perusteella. Kentältä mielipiteitä kerättiin kyselytutkimuksen perusteella. Kyselytutkimuksessa kysyttiin mielipiteitä käsiteltäviin aiheisiin sekä tiedusteltiin sellaisia muita aiheita, joihin vastaajat haluaisivat ottaa kantaa. Kyselytutkimuksen tuloksia käydään läpi tässä kappaleessa kunkin käsiteltävän aiheen yhteydessä. Kyselytutkimus toteutettiin valtakunnallisesti ARTO-prosessissa tammi-helmikuussa 2016. Vastauksia tuli yhteensä 18, joista 11 oli yksittäisiltä toimitusinsinööreiltä, kaksi vastausta oli tiimeiltä, yksi vastaus oli kahden toimitusinsinöörin yhteinen, yksi vastaus ARTO-tulosyksikön johtajalta ja kolme vastausta MML:n ulkopuolelta. Espoon apulaiskaupungingeodeetti Annamari Rätty antoi vastauksensa kaupungin toimitusinsinöörin näkökulmasta, Espoon kaupungilta vastauksen antoi myös tonttipäällikkö Jussi Eerolainen, ja Fingrid Oyj:n maankäyttöpäällikkö Ilkka Alm toi vastauksessaan esille lunastajan näkökulmaa (voimayhtiöt).

7.1 Toimitusmenettelyyn liittyviä keskeisiä eroja

7.1.1 Haltuunotto

Johdanto kyselyssä

KML:ssä on vain yksi pykälä haltuunotosta ja siinä säädetään vain: tarvittaessa on ”määrättävä tilusten haltuunotosta”. MTL:n mukaan haltuunotto tapahtuu haltuunottokatselmuksessa, kun taas LunL:n mukaan haltuunotto tapahtuu, kun lunastuspäätös on julistettu ja korvaukset maksettu. Poikkeuksena ennakkohaltuunotto.

Lain säännökset

Tarvittaessa on määrättävä tilusten haltuunoton ajankohta sekä annettava määräyksiä vaihtuvalla alueella olevan sadon ja puuston korjaamisesta sekä omaisuuden poissiirtämisestä. (KML 186 §.)

Tiesuunnitelmassa osoitetut tiealueet ja muut tienpitäjän käyttöön osoitetut alueet sekä perustettavat oikeudet otetaan tienpitäjän haltuun maantietoimituksessa pidettävässä haltuunottokatselmuksessa määrättyä ajankohtana. Tiesuunnitelmassa osoitettu yksityistä tietä tai liittymää varten tarvittava alue otetaan tienpitäjän haltuun siksi ajaksi, kunnes tie tai liittymä on tehty. Haltuun otettaessa tienpitäjälle syntyy oikeus käyttää alueita ja oikeuksia tiesuunnitelmassa osoitettuihin tarkoituksiin kiinteistöön kohdistuvan muun oikeuden estämättä. (MTL 56 § ja RataL 46 §.) Sama asia on Ratalain 46 §:ssä koskien rata-alueen haltuunottoa.

Hakija saa ottaa lunastettavan omaisuuden haltuunsa sen jälkeen, kun lunastuspäätös on julistettu ja hakija on suorittanut siinä määrätyn kertakaikkisen sorvauksen sekä asettanut 45 §:n 2 momentissa tarkoitetun vakuuden. (LunL 57 §: säännönmukainen haltuunotto.)

Kun töiden kiireellinen aloittaminen tai muut tärkeät syyt sitä vaativat, hakija voi saada oikeuden ottaa haltuunsa lunastettavan omaisuuden tai sen osan ennen 57 §: 1 momentissa tarkoitettua ajankohtaa. (LunL 58 §: ennakkohaltuunotto.)

Kyselyn perusteella esiin nousseet asiat

Suurin osa vastaajista oli sitä mieltä, että haltuunoton osalta ei ole tarvetta yhdenmu-kaistamiselle. Ongelmana pidettiin KML:n haltuunottosäännöksen yleisluonteisuutta. Osa vastaajista oli sitä mieltä, että LunL:n haltuunottosäännökset tulisi muuttaa MTL:n ja RataL:n mukaisiksi.

Etelä-Savon tiimin kaikkien ARTO-insinöörien voimin oli pohdittu seuraavaa: ”KML:ssä haltuunotto on ainakin osissa toimituslajeja käsitteenäkin vähän erilainen. Joissakin lunastuksissa kuten esim. vesijätön tai yhteisen alueen lunastuksissa ei oikeasti tarvitse määrittää haltuunoton ajankohtaa, koska asia ei ole yleensä kiireellinen. Kun toimitus laillistuu, niin se käytännössä tarkoittaa sitä, että lunastetut alueet voidaan ottaa haltuun. Tästä lähtökohdasta kyseistä pykälää ei ehkä tarvittaisikaan. Kun kyse on jaosta (halkominen, uusjako) niin kyseinen haltuunottopykälä on tarpeen. Voihan olla, että joku asuu jaettavalla tilalla ja kyseiset rakennukset tulevat jaossa jollekin muulle jaon osakkaalle kuin rakennuksissa asuville. Tällöin haltuunottoajankohta saattaa olla järkevää määrätä pitemmäksikin ajaksi kuin sitoa toimituksen laillistumiseen. Toisaalta kun jakosuunnitelma laillistuu kesken toimituksen, jolloin arviotkin ovat laillistuneet, voi olla tarve, että määrätään haltuunottoajankohta jo aikaisemmaksikin kuin toimituksen laillistumiseen.

KML:ssä tekstiä voisi muuttaa esim. siten, että ”haltuunotto tapahtuu toimituksen laillistuttua, ellei erityisistä syistä toimituksessa muuta määrätä”. Erityiset syyt voisivat olla kirjattuna hallituksen esitykseen.”

Toisaalta muutosta kaivattiin eri näkökulmasta, kuten toimitusinsinööri Petri Lukin vastauksessaan Lohjan toimipaikan puolesta toteaa: *”KML:iin tulisi säätää, että lunastettaessa omaisuutta, haltuunotto tulisi tapahtua kun korvaukset on maksettu. Nykysäännöksessä puhutaan vain tiluksista eikä esim. mainita rakennuksia. Lisäys lunastustilanteita koskevaksi säännökseksi olisi tarpeen ensinnäkin toimituskäytännön yhtenäisyyden kannalta. Lisäksi isoja intressejä sisältävissä toimituksissa (erityisesti omakotitalot ym. rakennukset) olisi tärkeää ja loogista sitoa haltuunotto korvausten maksamiseen. Aika erikoista olisi asuinrakennuksen lunastustilanteessa, että korvaus on jo maksettu, mutta silti luovuttaja jatkaa kiinteistön vuokraamista. Halkomisiin ym. toimituksiin riittää nyky-säännös.”*

Lisäksi Etelä-Savon insinöörit ajattelivat että: *”Jos jotain uudistamistarvetta on, niin maantielain ja ratalain säädökset pitäisi sisällyttää lunastuslakiin ja yhdenmukaistaa lunastuslain ennakkohaltuunottosäännökset vastaamaan maantielain ja ratalain säännöksi. Tällöin maantie- ja ratalaissa vain viitattaisiin haltuunoton osalta lunastuslain säännöksiin.”* (Käytännössä koko maantielain ja ratalain lunastus- ja korvausasiat pitäisi olla kirjoitettuna lunastuslakiin). Myös toimitusinsinööri Hannu Toola Ikaalisista oli vastauksessaan samaa mieltä.

Toimitusinsinööri Tuomas Lehtonen Porvoosta pohti asiaa myös lunastajan näkökulmasta: *”Mielestäni maantielain menettely, jossa haltuunotto ei riipu korvauksen maksamisesta, voisi olla hyvä myös LunL:ssa. Haltuunoton tapahtumisen jälkeen juokseva korko korvaukselle on hyvä kannustin maksamiselle ”ripeästi”, ja toisaalta lunastaja saa toimenpiteet alkamaan käytännössä toimituksen alkukokouksen yhteydessä tehtävän haltuunottokatselmuksen myötä. Tietysti voi olla tilanteita, joissa korvauksen saaminen ennen haltuunottoa voi olla tärkeitä. Uskoisin kuitenkin, että niissä asia tulee ilmi viimeistään haltuunottoon liittyvässä toimitusmenettelyssä, jossa sitten vaikka asunnonmenetystapauksessa joku määräaika haltuunotolle voisi mennä eri tavalla. KML:n mukaisissa toimituksissa lienee yleensä kyse jostain muusta kuin kiireellisestä haltuunotosta. Niissä on varmaankin perusteltua olla enemmän harkintaan perustuvaa pelivaraa haltuunoton suhteen.”*

Fingrid Oyj:stä maankäyttöpäällikkö Ilkka Alm kommentoi seuraavaa: *”Voimajohtoalueen (VJ) lunastustoimituksissa ennakkohaltuunotto on pääsääntö. Sen sijaan ennakkohaltuunotokatselmusten pitäminen on turhaa, ellei ole erityistä syytä tai asianosainen sitä vaatii.”*

Espoon kaupungin tonttipäällikkö Jussi Eerolainen on taas sitä mieltä että: *”Lunastusmenettely, erityisesti ennakkohaltuunotto, on joustava ja toimiva menettely.”*

7.1.2 Asunnon menetys tai toimeentulon huonontuminen

Johdanto kyselyssä

LunL:n, MTL:n ja RataL:n mukaan haltuunottoa voidaan siirtää enintään 3 kk, jos lunastetaan asuntoa tai lunastuksesta aiheutuu toimeentulon heikkeneminen. KML:ssa asiasta ei mainita mitään.

Lain säännökset

Jos asianosainen haltuunoton johdosta menettää asuntonsa tai hänen toimeentulonsa huononee elinkeinon tai ammatin harjoittamisen vaikeutumisen vuoksi, lunastustoimikunta voi sen lisäksi, mitä 1 momentissa on säädetty, asianosaisen vaatimuksesta määrätä, että haltuunotto saa tapahtua aikaisintaan toimikunnan määräämän enintään kolmen kuukauden pituisen ajan kuluttua siitä, kun korvaus on suoritettu. (LunL 57 §.)

Jos haltuunotosta aiheutuu lunastuslain 57 §:n 2 momentissa tarkoitettu seuraus, voi lunastustoimikunta asianosaisen vaatimuksesta määrätä, että haltuunotto siltä osin saa tapahtua aikaisintaan toimikunnan määräämän enintään kolmen kuukauden pituisen ajan kuluttua siitä, kun asianosaiselle määrätty ennakkokorvaus tai 62 §:n 2 momentissa tarkoitettussa ensimmäisessä toimituksessa määrätty korvaus on maksettu. (MTL 56 § ja RataL 46 §.)

Kyselyn perusteella esiin nousseet asiat

Selkeästi suurin osa vastaajista oli sitä mieltä, että lainsäädäntö ei vaadi muutoksia tältä osin. Tämä on ymmärrettävissä sen takia, että asuntojen ja liiketilojen lunastuksia KML:n nojalla (tontinosan lunastukset) tehdään koko maassa erittäin vähän etenkin Etelä-Suomen ulkopuolella.

Toimitusinsinöörit olivat osin sitä mieltä, että KML:ssa tulisi olla lunastuslain kaltainen säädös haltuunoton pidentämisestä. Esimerkiksi tontinosan lunastuksissa saattaa tulla asuntoja tai liiketiloja lunastettavaksi. Lisäksi halkomisissa saattaa tulla tilanteita, joissa asuntoja tai liiketiloja annetaan jollekin jaon osakkaalle joka ei ole aiemmin hallinnut niitä. Asuntojen menetyksissä on suurista intresseistä kysymys, ja tällöin menettelyn tulisi olla säädeltyä ja yhdenmukaista ja pidennetystä haltuunotosta tulisi ehdottomasti tehdä päätös. Lohjan toimipaikalta annettiin selkeä mielipide yhdenmukaistamisen puolesta: *”KML:iin tulisi sisällyttää LunL:n ja MTL:n mukainen säännös yhtenäisyyden ja oikeudenmukaisuuden nimissä. Asiaa ei ymmärretty siirtää KML:iin, kun tontin osan lunastusta koskevat asiat siirrettiin RakL/LunL:sta KML:iin.”*

7.1.3 Katualueen haltuunotto

Johdanto kyselyssä

Katualueen haltuunotto tapahtuu puolestaan pääsääntöisesti kunnan toimesta MRL:n mukaisesti haltuunottokatselmuksessa. Ongelmana menettelyssä on se, ettei menettelyllä ole suoraa kytköstä korvausten maksamiseen, joten pahimmillaan korvaukset jäävät maksamatta. Lisäksi on epäselvää, vanhenevatko korvaukset 10 vuodessa.

Lain säännökset

Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Katualueen korvaamisesta säädetään 104 §:ssä. Kunta saa 94 §:ssä tarkoitetun alueen haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi ja alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille taikka kun kunta 104 §:n mukaan on suorittanut alueesta korvauksen. (MRL 94 § ja 95 §.)

Kunnan omistukseen 94 §:n mukaan siirtyvästä katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Korvausvelvollisuuden määrittelyssä ei oteta huomioon asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi tai vesialueeksi osoitettua aluetta. Edellä 1 momentissa tarkoitetun luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan. (MRL 104 §.)

Kyselyn perusteella esiin nousseet asiat

Kyseinen aihe sai melko monta vastausta ja kaikkien vastausten perusteella voidaan todeta, että nykyinen käytäntö on sekava ja uudistamista tarvittaisiin. Vaikka uudistamista toivottiinkin, monien oli vaikeaa antaa konkreettista uudistamishdotusta, koska asia on niin moniulotteinen ja hankala. Itse haltuunottoa ei koettu kovin ongelmalliseksi, vaan korvauksien sopimista tai määräämistä.

Useissa vastauksissa ehdotettiin korvausten maksamisen sitomista katualueen kiinteistönmuodostamiseen tai haltuunottoon. Toisin sanoen pitäisi tehdä sellaiset lain muutokset, että korvaus ei jäisi käsittelemättä tai määräämättä. Vastaavasti ehdotettiin sellaista säännöstä, jossa selvennettäisiin sitä, että korvaus ei vanhene.

Toimitusinsinöörit Mikko Tamminen ja Anders Robertsson Turusta vastaavat: *”Yleisen alueen lohkomisessa neuvotaan sopimaan korvauksista, jonka jälkeen, mikäli ei sopuun päästä, kunnan tulee laittaa vireille lunastustoimitus korvausten määräämiseksi. Ongelmana tässä ovat kunnat, varsinkin pienet. Asianosaiset ovat vieneet asiaa jopa ministerille asti, kun kunta ei ole toiminut. Toimitusinsinööri saa potkia kuntaa, jotta lunastustoimitus saadaan vireille. Kunnille pitäisi saada lakiin jonkinlainen pakkovelvoite uhkasakkoineen, tai jotain lunastustoimituksen vireille laittamiseen. Korvausten vanhenemista ei oikeustajun puolesta pitäisi tulla. Toinen kysymys on koronmaksun alkamisajankohta.”*

Turussa työskentelevä toimitusinsinööri Jouni Virtanen kommentoi myös aihetta: *”Toimitusten tekijän kannalta nykyinen katualueiden haltuunottojärjestelmä vaikuttaa omituiselta. Katujen toteuttajien eli kuntien kannalta mahdollisuus ottaa katu haltuun ilman toimitusta voi olla perusteltu, enkä osaa siihen tai hyötyjen ja haittojen punnintaan ottaa kantaa. Varsinkin pienten kuntien virkamiesten tietämys asiasta on usein puutteellista, mikä puoltaa toimituspohjaista menettelyä. Toimituskäytännössä ei liene katsottu korvauksen kokonaan vanhentuvan, vaan tuolloin on tosiaan korvaus määrätty ilman korkoa mutta lunastuspäätöksen julistamishetken hintatasossa. Joissakin toimituksissa kauan sitten tapahtuneiden haltuunottojen tapauksissa on määrätty vahingonkorvausta hallinnan menetyksestä kolmelta edelliseltä vuodelta. Käytäntöjä voisi selvittää oikeuskäytäntöä (yksittäisiä toimituspäätöksiä ja MO:n tuomioita) tutkimalla, minkä suhteen pallo on Laitoksellamme.”*

Etelä-Savon tiimin ehdotus oli seuraavanlainen: *"Tässä olisi ehkä laissa "korjattavaa", jotta korvaukset tulisivat aina käsiteltyä ja maanluovuttaja saisi lain tarkoittaman täyden korvauksen. Haltuunotto olisi aina kytkettävä kiinteistötoimitukseen (lunastustoimitukseen), jolloin korvaukset voitaisiin tarvittaessa määrätä. Jos korvauksista on sovittu tai korvaukset ovat ilmaislouvutuksen piirissä, niin toimitus voitaisiin tehdä ilman uskottuja miehiä ja toimitusinsinöörinäkin voisi olla AMK-insinööri tai tekniikko. Haltuunottoajan kohta voisi olla kuten MTL:ssä tai RataL:ssa kytkettynä haltuunottokatselmukseen."*

Myös Tuomas Lehtonen piti tärkeänä korvausten käsittelemistä: *"Katualueiden haltuunottoon tulisi jotenkin kytkeä, ainakin korvausasian toteaminen niin, että haltuunoton kohteen omistajalle tulisi oikeasti tietoon oikeus mahdolliseen korvaukseen ja tarvittaessa automaattinen korvaustoimituksen käynnistyminen. Asian taustaa en ihan tarkkaan tunne, mutta jotenkin on erikoiselta, että haltuunotosta huolimatta nykyisessä systeemissä osa kohteista voi jäädä kokonaan korvausten osalta "unholaan". Näiden alueiden määristä ei varmaan kukaan edes tiedä tarkasti. Nythän maanomistajalla on ilmeisesti oikeus laittaa vireille jonkinlainen velvollisuuslunastus (siis lunastuttaa tai velvoittaa kunta korvaamaan)."*

Samoilla linjoilla olivat Lohjan toimitusinsinöörit: *"Korvausten maksu kohtuu aikataulussa tulisi jollakin tavalla automatisoida lainsäädännössä ja varmistaa se, että korvaus myös maksetaan. Kyseessä poliittisestikin hankala muutos, joka pitäisi kuitenkin ottaa työ alle. Esimerkki tästä Espoon omakotikiinteistöä koskenut katualuekorvaustoimitus, jossa katualue oli erotettu jo 1970-luvulla ja toimituksen kohdekiinteistö (taloineen) oli kokonaisuudessaan lohottu yleiseen alueeseen. Sitten tapahtunutta omistajavaihdosta ei voitu lainhuudattaa, koska maapohja oli jo kaupungin omistuksessa. Kun haltuunotto sitten tapahtui 1990-luvun lopussa, oli haastavaa päättää, kenelle korvaus maksetaan."*

Toimitusinsinööri Pekka Nurmikari Porvoosta vastaa: *"Pääosa katualueista tulee kunnalle ilmaislouvutusvelvollisuudella. Haltuunottoon voisi kytkeä sen, että luovuttaja hyväksyy ilmaislouvutuksen tai että lunastustoimitus korvauksen määrittämiseksi on pantu vireille."*

Hannu Toolan kommentit aiheeseen olivat seuraavat: *"Katualueen haltuunotto on usein tapahtunut jo kymmeniä vuosia sitten. Mielestäni korvaus ei vanhene. Mutta tulisiko korvaus laskea lunastuslain mukaan haltuunotosta asti, jolloin se jopa moninkertaistuu. Ja mikä on arvohetki (usein ehkä nykyhetki). Siinä olisi oltava laissa selkeä määrittely. Myös*

korvauksen saaja (= nykyhetken omistaja) ei ole useinkaan se oikea katualueen menettäjä. Kaiken lisäksi menetys (ilmaislouvuus) tulisi määrittellä kaavan vahvistumishetken maanomistustilanteen mukaan (esim. 50 v sitten olleen tilanteen mukaan). Menee aivan mahdottomaksi ja liian vaikeaksi. Vanhojen katualueiden korvaukseen tulisi saada täsmennyt lakiin.”

Toimitusinsinööri Jyrki Virtala Tampereelta kaipaisi myös selkeyttä lakiin ja korvausten maksamiseen: *”Katualueen haltuunoton ja korvaamisen osalta lainsäädäntöä tulisi selkeyttää ja esim. velvoittaa kunta hakemaan toimitusta korvausten määräämiseksi, mikäli niistä ei sovita. Mikäli on sovittu, niin sittenhän menee pelkkänä lohkomisena. Jokin määräaika tulisi haltuunotosta korvausten maksamiseen ja toimitukseen olla. Myös koron alkamisajankohta on vanhoissa haltuunotoissa epäselvä. (Vaikka periaatteessa selvä onkin).”*

Vastauksen antoi myös Espoon kaupungin apulaiskaupungingeodeetti Annamari Rätty ja myös hän oli selkeyttämisen kannalla: *”Katualueen haltuunotto ja korvaukset on varmasti lainkohta, jota tulisi selkeyttää. Jo pelkästään se, että katu voidaan ottaa haltuun vasta kun sitä tarvitaan rakentamiseen aiheuttaa melkoista viivettä korvausten maksamiseen. Käytännön elämän kannalta olisi erittäin mielekästä, että kun katualue lohkotaan, heti toimituksen jälkeen hoidettaisiin myös katualueen mahdollinen korvaaminen ja haltuunottokatselmuksen mukaiset korvaukset.”*

Jussi Eerolainen toteaa seuraavaa: *”Suoranaiset menetykset (rakennukset, laitteet, kasvillisuus) korvataan ennen haltuunottoa, katualuekorvauksen suhteen tilanne on todella näin, että korvaukset jäävät helposti roikkumaan vuosikausiksi. Oleellista menettelyn kehittämisessä on, että prosessi ei ainakaan hidastu nykyisestä.”*

7.1.4 Uskottujen miesten käyttö

Johdanto kyselyssä

KML:n mukaan uskottuja miehiä käytetään pääsääntöisesti, jos toimitusinsinööri niin päättää tai joku asianosainen niin vaatii. Maantietoimituksissa uskottujen miesten käyttö on pakollista vain niissä tapauksissa, kun käsitellään korvauksia. LunL:n mukaisissa toimituksissa on käytettävä aina uskottuja miehiä.

Lain säännökset

Kiinteistötoimituksen suorittavat toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä (toimitusmiehet). Muun kiinteistötoimituksen kuin yhteisen alueen jakamisen, uusjaon ja rakennusmaan järjestelyn toimitusinsinööri voi suorittaa ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen vaadi uskottujen miesten käyttämistä. (KML 4 §.)

Toimitusinsinööri voi suorittaa maantietoimituksen ilman uskottuja miehiä, jos kukaan asianosaisista ei sitä vaadi eikä toimituksessa ole kysymys korvauksista. (MTL 53.2 §.)

Toimitusinsinööri voi suorittaa ratatoimituksen ilman uskottuja miehiä, jos kukaan ratatoimituksen asianosaisista ei sitä vaadi eikä toimituksessa ole kysymys korvauksista. (RataL 43.2 §.)

Lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. (LunL 12 §.)

Kyselyn perusteella esiin nousseet asiat

Vastausten perusteella voidaan todeta, että valtaosa vastaajista oli sitä mieltä, että lakia tulisi muuttaa siten, että toimitusinsinöörillä olisi mahdollisuus aina päättää uskottujen miesten käytöstä. Suurin osa kuitenkin säilyttäisi mahdollisuuden uskottujen miesten käyttöön.

Toimitusinsinööri Jorma Rautiainen Jyväskylästä toteaa vastauksessaan: *”Lähtökohtana voisi olla nykyinen KML 4 § hieman muutettuna, esim. ”Kiinteistötoimituksen suorittavat toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä (toimitusmiehet). Toimitusinsinööri voi kuitenkin suorittaa toimituksen ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole korvausten käsittelemiseksi taikka muusta syystä tarpeellista”. Toimitusinsinöörille jäisi harkintavalta asiassa. KML:n ja yksityistielain mukaisissa toimituksissa on varmasti tilanteita, joissa uskottuja miehiä kannattaa käyttää. Toisaalta kaikissa lunastustoimituksissa uskottujen miesten läsnäolo ei ole välttämätöntä. Toimitusinsinööri osannee toimia ”tilanteen mukaan”, joten uskottujen miesten kutsumisen yhdenkin asianosaisen vaatimuksesta voinee jättää pois.”*

Osa koki kuitenkin, että uskottujen miesten käytöstä voitaisiin luopua kokonaan, kuten Lohjan toimitusinsinöörien vastauksessa todetaan ja jossa samalla vedotaan myös kustannussäästöihin: *”Pitäisi luopua kokonaan uskottujen miesten käytöstä. Tai sitten asia*

tulisi jäädä ainoastaan toimitusinsinöörin harkintaan. Asianosaisen vaatimus uskottujen miesten käytöstä voi viivyttää tarpeettomasti toimitusta. Lisäksi uskottuista miehistä luopuminen toisi säästöä.”

Ilkka Almin mielestä voimajohtolunastustoimituksissa on uskottujen miesten käyttö aina perusteltua.

Jussi Eerolaisen mielestä, lunastajan näkökulmasta, uskottujen miesten käyttö on ollut ”näkyvätön”, mutta käytäntö on ehkä tarpeellinen pakkolunastusmenettelyssä.

7.2 Korvauksiin liittyviä keskeisiä eroja

7.2.1 Korvaus kiinteistölle vai omistajalle?

Johdanto kyselyssä

KML:n mukaisissa toimituksissa korvaus määrätään kiinteistölle, eikä omistajalle. LunL:n mukaisissa toimituksissa korvaus määrättävä puolestaan omistajalle, kuten soveltuvin osin myös maantietoimituksissa.

Lain säännökset

Kiinteistölle tuleva korvaus kuuluu kiinteistöön. (KML 205 §.)

Korvaus on, jollei esitetystä selvityksestä muuta johdu, määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus lunastustoimituksen alkaessa kuuluu. (LunL 48 §.)

Lunastuskorvaus on maantietoimituksessa määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määräämisen ajankohtana, jollei toimituksessa esitetystä selvityksestä muuta johdu. (MTL 78 §.)

Korvaus on ratatoimituksessa määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määräämisen ajankohtana, jollei toimituksessa esitetystä selvityksestä muuta johdu. (RataL 68 §.)

Kyselyn perusteella esiin nousseet asiat

Tämä aihealue jakoi selvästi mielipiteitä. Useat olivat sitä mieltä, että KML:nkin nojalla korvaukset tulisi määrätä nimetyille omistajille kuten LunL:n mukaisissa toimituksissa. Vastaavasti korvaus tulisi määrätä talletettavaksi, jos kiinteistön omistaja ei ole tiedossa tai jos kiinteistöllä on useita omistajia ja nämä eivät ole sopineet korvauksen maksamisesta tai osittelusta. Osan mielestä tätä kohtaa ei tarvitsisi uudistaa.

Muun muassa Etelä-Savosta kommentoitiin että: *”Jos lakeja halutaan yhdenmukaistaa, niin KML:iin voitaisiin ottaa esim. selventävä teksti, että ”jaoissa korvaukset määrätään toimituksen loppukokouksen mukaisille omistajille ja lunastuksissa lunastetun alueen loppukokouksen mukaisille omistajille. Tallettamissäännökset ennallaan.”*

Lohjalla oltiin sitä mieltä, että oikeusturva paranisi yhdenmukaistamalla lakia: *”KML:nkin mukaisissa toimituksissa korvaus tulisi määrätä selkeästi omistajille, kuten LunL:n mukaisissa toimituksissa. On kohtuutonta vierittää maksuvelvollisten selvittämistä yksityiselle lunastajalle, kun julkisenkaan sektorin edustajien ei tarvitse sitä tehdä. Lopputuloksena korvaus menisi varmemmin oikeaan osoitteeseen ja oikeusturva paranisi.”*

Hannu Toola ajatteli asiaa muun muassa perikuntien osalta: *”Tämäkin on välillä kinkkinen asia, varsinkin perikuntien osalta. Jos on jakamaton pesä tai useita perikuntia. Missä suhteessa jakaantuu omistajien kesken? Käytännössä kai KML:ssäkin määrätään kiinteistön omistajalle? Mutta ongelmaa tulee, jos ennen korvauksen maksamista kiinteistö luovutetaan.”*

7.2.2 Korvaus haltuunoton vai loppukokouksen aikaiselle omistajalle?

Johdanto kyselyssä

LunL:n mukaan korvaus kuuluu sille, joka toimitusta aloitettaessa omistaa kiinteistön (oikeasti se on tarkoitettu sille, joka toimitusta lopetettaessa sen omistaa). MTL:ssa asiasta

säädetään 78 §:ssä ja RataL:ssa 68 §:ssä. KML:n mukaan korvaus määrätään toimitusta lopetettaessa ja korvauksen saaja on sen mukainen, KML 199§.

Lain säännökset:

Korvaus on, jollei esitetystä selvityksestä muuta johdu, määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus lunastustoimituksen alkaessa kuuluu. Jollei omistajasta ole tietoa tai jos toimituksen alkaessa on vireille riita paremmasta oikeudesta lunastettavaan omaisuuteen, korvaus on määrättävä talletettavaksi. (LunL 48 §.)

Lunastuslain selitysteoksessa ”Maapakettilait” todetaan. Jos kuitenkin lunastustoimituksen aikana lunastustoimikunnalle esitetään selvitys omistusoikeuden tai muun oikeuden siirtymisestä, korvaus määrätään maksettavaksi uudelle omistajalle. Näin ollen on selvää, että jo nykyisen lunastuslain tarkoitus on ollut määrätä korvaukset lähtökohtaisesti sille, joka lunastuksen lopettamishetkellä omistaa kiinteistön. Lain säätämisen aikaan ei ollut olemassa kiinteistöjen kauppahintarekisteriä tms. keinoa, jonka perusteella olisi voinut tuoreeltaan saada tiedon omistajan vaihtumisesta. Omistajaselvitys tehtiin ennen lunastuksen alkukokousta eikä sitä päivitetty enää viran puolesta ennen loppukokousta. Nähtävästi tästä syystä lakiteksti oli kirjoitettu nykyiseen muotoonsa. (Ojanen 1978: 152.)

Lunastuskorvaus on maantietoimituksessa/ratatoimituksissa määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määräämisen ajankohdaksi, jollei toimituksessa esitetystä selvityksestä muuta johdu. (MTL 78 § ja RataL 68 §.)

Kehityspäällikkö Jani Hokkanen on ottanut kantaa MML:n tiedotteessa, arviointitoimitukset tiedote 8/2012, tilanteeseen jossa lunastuskorvauksen maksamista mietitään kiinteistön omistajan muuttuessa toimituksen aikana. Tiedotteessa Hokkanen kommentoi muun muassa eri käytäntöjä: ”Meillä (MML:ssa) näyttäisi tällä hetkellä olevan kaksi eri käytäntöä määrätä korvauksia. Toiset määräävät lunastuslain mukaisissa toimituksissa kategorisesti korvaukset sille, joka omisti kiinteistön toimituksen alkaessa. Tämä riippumatta siitä vaihtuuko kiinteistön omistaja esimerkiksi ennakko- ja lopullisten korvausten määräämisen välillä. Toiset taas tulkitsevat kauppakirjan LunL: 48 §:n tarkoittamaksi selvitykseksi ja määräävät korvaukset uudelle omistajalle, jos kauppakirjasta ei muuta johdu. Tämä jälkimmäinen kanta näyttäisi oikealle. Korvaukset tulisi määrätä sille, joka omistaa kiinteistön korvauksen määräämishetkenä. Selvitykseksi on katsottava kauppakirja. Tulkinnan perusta juontaa juurensa omistusoikeuden sisältöön. Kiinteistön omis-

tusoikeuteen kuuluvaksi on tulkittava myös maksamattomat lunastuskorvaukset eli korvaukset seuraavat kiinteistön omistusoikeutta.” Lisäksi Hokkanen toteaa, että tämän kaltaisissa asioissa olisi olennaista saada sama tulkinta kaikkiin toimituksiimme toimitusinsinööristä riippumatta ja että edellä mainittu tulkinta on ollutkin Toimitusmenettelyn käsikirjassa (TMK) jo pari vuotta.

Kyselyn perusteella esiin nousseet asiat

Lähes kaikki vastanneet olivat sitä mieltä, että lunastuslain säännös tulisi saattaa vastaamaan maantie- ja ratalain säännöksiä. LunL:n selitysteoksesta voi jo päätellä, että jo alkuperäisessä lunastuslaissa asia oli tarkoitettu kuten maantielaissa ja ratalaissa. 1970-luvulla omistajaselvitykset toimituksissa tehtiin vain toimituksen alkuvaiheessa. Lainhuutodistukset tilattiin tuolloin käräjäoikeudesta, eikä omistajaselvitystä pitkäkestoisissa toimituksissa enää päivitetty suuritöisyyden takia. LunL:n alkuperäinen teksti johtui edellä mainitun kaltaisesta sen ajan menettelystä, eikä teksti vastaa enää nykyaikaa, jolloin omistajaselvitysten teko on paljon nopeampaa ja helpompaa.

Ilkka Almin mielipide asiaan oli että: *”Voimajohtoalueen lunastustoimituksissa on tällä hetkellä suuri ristiriita käytännössä. Lakia pitäisi muuttaa tältä osin.”*

Lisäksi vastauksissa tuli ilmi toimituksen aikana omistajanvaihdoksiin liittyvä ongelma. Tuomas Lehtonen pohti vastauksessaan asian problematiikkaa: *”Tässä on mielestäni vähän ongelmakenttää ratkaistavaksi. LunL ja MTL ovat tällä hetkellä sanamuodoltaan ristiriitaiset; MML ohjaa kuitenkin lunastuksissakin menettelyä MTL:n suuntaan. Tässä hän problematiikka liittyy ainakin kesken toimituksen tapahtuvaan omistajavaihdoksen tilanteeseen. Käytännössä korvaustilanteita on aika monenlaisia, kun mm. pitkäkestoisissa toimitusmenettelyissä on enakkokorvaustilanteita (LunL), kaksivaiheista toimitusmenettelyä (MTL, RataL) ja muita tapauskohtaisia ”vaiheita”. Joko lakiin tulisi saada joku hyvin tapauskohtaisen tulkinnan mahdollistava lisälauseke, tai sitten toimituksissa pitäisi uskaltaa tehdä muuten oikeaan lopputulokseen johtavaa tulkintaa.”*

Esiin otettiin myös MO:n tätä asiaa koskeva tapaus: Vantaan käräjäoikeuden, maa-oikeus on 1.11.2013 tuomiossaan 13/23767 käsitellyt asiaa. Toimituksen kohteena oli Maantietoimitus valtatie 1 alueella välillä Muurla-Lahnajärvi, Salon kaupungissa. TNro 2010-362185, asiatunnus MMLm/19313/33/2010. Maa-oikeudessa käsiteltyjen kiinteistö-

jen kohdalla suurimmaksi osaksi kysymys oli tiehankkeen aiheuttamien haitallisten ympäristövaikutusten eli immissio- ja maisemahaittojen korvaamisesta. Erään tilan osalta epäselvyyttä oli siitä, kenelle korvaus kuuluu, kun omistaja on vaihtunut toimituksen aikana. Maaoyikeus ratkaisi asian seuraavasti: ”Tila on vaihtanut omistajaa 25.1.2008, jolloin lunastetut alueet oli haltuunotettu ja tiehanke pääosin rakennettu mutta ei vielä käytössä. Haitankorvaus oli määrätty maksettavaksi entisille omistajille.” ”Nykyiset omistajat ovat valituksessaan vaatineet korvausta maksettavaksi heille. Maantielain 78 §:n mukaan korvaus on maantietoimituksessa määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määräämisen ajankohtana, jollei toimituksessa esitetystä selvityksestä muuta johdu. Haitankorvauksen määräämisen ajankohtana eli 26.1.2012 korvauksen kohde on kuulunut nykyisille omistajille. Korvaus voidaan määrätä entisille omistajille vain, jos on olemassa selvitys siitä, että korvaus kuuluisi entisille omistajille. Omistajan vaihdoksen perusteena olleessa 25.1.2008 vahvistetussa kauppakirjassa ei ole merkintää siitä, kenelle korvauksen on sovittu kuuluvan eikä tästä asiasta ole enempää toimituksessa kuin maaoyikeudessakaan esitetty luotettavaa näyttöä. Näin ollen lähtökohtana on pidettävä, että entisen ja nykyiset omistajat eivät ole sopineet siitä, kummalle korvaus kuuluu. Toimituksessa selvityksenä on pidetty sitä, että tiehankkeen haitalliset ympäristövaikutukset olisivat jo heijastuneet kauppahintaan sitä alentavasti, jolloin haittojen aiheuttama menetys olisi jäänyt entisten omistajien tappioksi. Tämäkään seikka ei ole riidaton. Maaoyikeus toteaa, että lähtökohtaisesti maksettava korvaus kuuluu kiinteistöön. Kun kiinteistö myydään, siirtyvät kiinteistökaupan perusteella myös kaikki kiinteistöön kuuluvat oikeudet ja etuudet ostajalle, ellei kaupassa toisin sovi. Periaate ilmenee muun muassa Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisusta KKO:2005:74. Tämä huomioon ottaen pelkästään kauppahinnan suuruudelle ei voida perustella sitä, kenelle korvaus kuuluu. Koska muutakaan selvitystä ei ole, maaoyikeus lain pääsäännön perusteella katsoo korvauksen kuuluvan nykyisille omistajille.”

7.2.3 Korvausten tallettaminen

Johdanto kyselyssä

LunL:n 49.1 §:n mukaan korvaus on määrättävä tallettavaksi, jos kiinteistö lunastetaan kokonaan. MTL:n mukaan se on talletettava, jos lunastetaan koko kiinteistö, johon kohdistuu panttioikeus. Lisäksi LunL:ssa tulee korvaus määrätä tallettavaksi, jos omistaja ei ole tiedossa, kun taas KML:n mukaan tässä asiassa vastuu jää lunastajalle, joka voi tallettaa korvauksen maksutalletuslain nojalla.

Lain säännökset

Mikäli korvaus on suoritettava 7 §:n 3 momentissa tarkoitettusta omaisuudesta eikä kaikista korvaussensaajista ja heidän osuuksistaan ole selvitystä, korvaus on määrättävä osakkaille yhteisesti. Jollei siitä, kenellä on oikeus nostaa yhteinen korvaus, ole selvitystä, korvaus on määrättävä tallettavaksi. Kun kiinteistö lunastetaan kokonaan, siitä suoritettava kertakaikkinen kohteenkorvaus on määrättävä tallettavaksi. (LunL 48.2 §, 49.1 §.)

Kun kiinteistö, johon kohdistuu panttioikeus, lunastetaan kokonaan, on kiinteistön lunastuksen johdosta suoritettava kohteenkorvaus määrättävä tallettavaksi. Muutoin tallettamisesta on voimassa, mitä lunastuslain 49 §:n 2-4 momentissa säädetään. (MTL 82.2 §.)

Kiinteistöön tuleva korvaus kuuluu kiinteistöön. Jos kiinteistön omistajalle alueen tai osuuden siirtämisen, tilusvaihdon, osittelusta poikkeamisen, maan tai rakennuksen lunastamisen taikka muun sellaisen toimenpiteen johdosta on määrätty maksettavaksi suuruudeltaan merkittävä korvaus ja kiinteistön arvo on edellä tarkoitettujen toimenpiteiden vuoksi siinä määrin alentunut, että kiinteistöön kohdistuva panttioikeuden haltijan oikeus saattaa vaarantua, on omistajalle tuleva korvaus korkoineen määrättävä tallettavaksi aluehallintovirastoon (AVI). Talletettuun korvaukseen on panttioikeuden haltijalla sama oikeus kuin hänellä on kiinteistöön. Jollei kiinteistön omistaja voi näyttää kaikkien panttioikeuden haltijain antaneen lupaa talletettujen korvausten nostamiseen, on aluehallintoviraston jaettava varat niin kuin kiinteän omaisuuden kauppahinnan jakamisesta ulosottokaassa (705/20017) säädetään. (KML 205 §.)

Jos yhteisen alueen tai erityisen etuuden osakaskunta on järjestäytynyt tässä laissa säädetyllä tavalla, yhteistä aluetta tai yhteistä erityistä etuutta koskeva korvaus maksetaan osakaskunnalle. Edellä tarkoitettu korvaus maksetaan järjestäytymättömän osakaskunnan osakkaille, jos osakkaat ovat tiedossa ja jos korvaus on merkittävä. Korvaus maksetaan kuitenkin järjestäytymättömälle osakaskunnalle, jos korvaus on vähäinen taikka jos osakassuhteiden selvittämisen tai maksujen suorittamisen kustannukset maksettavan korvauksen määrään verrattuna ovat ilmeisen suuret. Jollei osakaskunta ole tehnyt päätöstä siitä, miten korvaus on sille maksettava, korvaus on talletettava aluehallintovirastoon. (Yhteisaluelaki 31 a §.)

Kyselyn perusteella esiin nousseet asiat

Lähes kaikki olivat sitä mieltä, että Lunastuslain 49.1 § on vanhentunut ja se pitäisi muuttaa vastaamaan maantielakia. Lisäksi monet olivat sitä mieltä, kuten luvussa 7.2.1 todettiin, että myös KML:n mukaisissa toimituksissa tulisi korvaus määrätä tallettavaksi jos kiinteistön omistaja ei ole tiedossa. Paljolti oltiin sitä mieltä, että talletussäännökset tulisivat olla yhtenäiset kaikissa laeissa.

Jouni Virtanen oli sitä mieltä, että LunL 49.1 § on vanhentunut ja MTL:n säännös vastaa nykypäivää. Vastauksessaan hän pohtii myös seuraavaa: *”Maksutalletuslain mukainen tallettaminen on usein melko työlästä. Suurten lunastajien kannalta on helppoa, että tallettaminen perustuu päätökseen eikä edellytä harkintaa AVI:ssa. Vastaava päätöksen perustuva tallettamismahdollisuus voisi kyllä olla myös KML:ssä: jos toimitusinsinööri ei ole saanut selvitettyä kiinteistön omistajaa, ei sitä voi edellyttää korvauksen maksajalta-kaan.”*

Myös toimitusinsinööri Juho Nikander Huittisista on yhdenmukaistamisen kannalla: *”Korvauksen tallettaminen lunastuslain mukaisessa toimituksessa, kun koko kiinteistö lunastetaan, on sekin vanhaa perua. Tällä kai on suojattu piilevien panttioikeuksien haltijoita. Sellaisia oikeuksia ei kaikesti nykyään enää voi olla. Pykälän saisi muuttaa vastaamaan MTL:ia ja RataL:ia.”*

Etelä-Savon tiimi kommentoi asiaa seuraavasi: *”KML:ssä, jos korvaus on määrätty yhteisestä alueesta, viitataan tallettamisesta yhteisaluelakiin, jonka 31 a §:ssä viitataan edelleen maksutalletuslakiin.”*

Koettiin, että tallettaminen tuntuu todella hölmöltä kaikkine kuulutuksineen jonkun vähäisen korvauksen takia. *”Ainakin minimiraja, jonka alittavia ei tarvitse tallettaa, jos voi maksaa omistajalle”*, toteaa Hannu Toola.

7.2.4 Korvausten arvohetki

Johdanto kyselyssä

LunL:n mukaan arvohetki on toimituksen lopettaminen tai ennakkohaltuunoton osalta haltuunoton ajankohta, käytännössä aina haltuunottohetki. MTL:ssa ja RataL:ssa arvohetki pääsääntöisesti on haltuunottohetki, poikkeuksena ovat rajaamistoimitukset jolloin arvohetki on kuitenkin toimituksen lopettamishetki. Katualueen lunastuksissa arvohetki on pääsääntöisesti haltuunottohetki. Jos katualueen haltuunotto on tapahtunut jopa kymmeniä vuosia sitten, on korvaus käytännössä määrätty usein loppukokouksen hintatasossa. KML 200 §:ssä taas sanotaan, että lunastushinta ja korvaus määrätään päätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan. Näissä tapauksissa ei ole ennakkohaltuunottomahdollisuutta.

Lain säännökset

Lunastushinta ja korvaus määrätään päätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan ja sen kunnan mukaan, joka omaisuudella on haltuunoton ajankohtana. (KML 200.3 §.)

Omaisuus on arvioitava sellaisena kuin se on lunastuspäätöksen julistamishetkellä taikka, jos hakija on aikaisemmin saanut haltuunotto-oikeuden, sellaisena kuin omaisuus tällöin oli. (LunL 44 §.)

Korvaus lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä haltuunoton ajankohdan (arvohetki) arvon perusteella. Jos yleinen hintataso on arvohetken jälkeen kohonnut, on lopullinen korvaus tai, jos ennakkokorvausta on määrätty, lopullisen lunastuskorvauksen ja toimituksessa määrätyn ennakkokorvauksen välinen erotus sovittava kohonnutta hintatasoa vastaavaksi. (MTL 76 § ja RataL 66 §.)

Kyselyn perusteella esiin nousseet asiat

Pääsääntöisesti koettiin, että korvauksen arvohetken liittäminen haltuunottoon on hyvä. Jotkut ehdottivat, että katualueen korvaus tulisi määrätä toimituksen loppukokouksen hintatasossa, kuten rajaamistoimituksissa.

Ehdotettiin, että katualueen lunastuksiin voisi laillistaa tarkoituksenmukaisen menettelyn eli lopettamisen hintatason. Ongelmia voi syntyä, mikäli katualueen lunastuksissa korvaus määrätään todellisen haltuunottoajankohdan mukaan. On paljon tapauksia joissa asia käsitellään jopa vuosia tai kymmeniä vuosia myöhemmin. Arvohetki voi olla kaukana historiassa. Myös korko ja indeksikorotus pitäisi tällaisessa tilanteessa laskea todellisen ajankohdan mukaan. Tämän vuoksi jotkut toimitusinsinöörit ovat päättäneet määrätä korvaukset loppukokouksen ajankohdan mukaan.

Etelä-Savon tiimi kommentoi kyseistä tilannetta näin: *"Katualueiden ja muidenkin vastaavien lunastuksen osalta lunastuslakiin tulisi ottaa säännös, jossa myös "jo aiemmin haltuun otettujen" alueiden korvauksille koron alkamisajankota olisi esim. lunastustoimituksen vireilletulopäivämäärä, joka tuntuisi todennäköisesti kohtuulliselta sekä lunastajan että korvauksensaajan kannalta."*

7.2.5 Minimikorvaus

Johdanto kyselyssä

KML:ssa ja MTL:ssa on säädetty, että korkeintaan 10 €:n korvauksia ei tarvitse maksaa. Ratalaissa summa on puolestaan 20 €, ja lunastuslaista vastaava säännös puuttuu kokonaan. Tosin maantielakia on esitetty muutettavaksi niin, että myös MTL:ssa minimikorvaus tulisi olemaan 20 €.

Lain säännökset

Jos korvauksen kokonaissumma, joka on määrätty asianosaisen maksettavaksi samalle korvauksensaajalle, ei ylitä kymmentä euroa, sitä ei tarvitse maksaa tai tallettaa. (KML 206 a §.)

Jos lunastustoimikunnan tienpitoviranomaisen samalle asianosaiselle maksettavaksi määräämä kokonaissumma ei ylitä 10 euroa, sitä ei tarvitse maksaa tai tallettaa. (MTL 83 §.)

Jos lunastustoimikunnan radanpitäjän samalle asianosaiselle maksettavaksi määräämä kokonaissumma ei ylitä 20 euroa, sitä ei tarvitse maksaa tai tallettaa. (RataL 73 §.)

Kyselyn perusteella esiin nousseet asiat

Oltiin yksimielisiä, että kaikkiin lakeihin tulisi määrittää sama minimikorvaus. Useimmat pitivät 20:tä euroa sopivimpana minimikorvauksena, mutta ehdotettiin myös 50 euron tai jopa 100 euron minimikorvausta. Toisin sanoen myös LunL:iin tulisi saada minimikorvausta koskeva säännös. Tämä tuli esille erityisesti lunastajien vastauksessa.

Fingrid Oyj:n maankäyttöpäällikkö Ilkka Alm toteaa seuraavaa: *”Pienten korvausten tallettamiseen pitäisi olla alaraja. Jos on kyse muutamasta eurosta tai jopa muutamasta kympestä, ei ainakaan perikunnilla ole suurta kiinnostusta selvittää nosto-oikeuttaan. Tallettamis päätös maksaa 170 €.”*

Lohjan toimitusinsinöörit painottavat: *”Kaikkiin sama minimi, ja erityisen tärkeää on saada lunastuslakiin minimisäännös. On tilanteita, jossa LunL:n mukaisissa toimituksissa on jo nyt sovellettu KML:n analogiaa esim. vesialueiden lunastuksissa, joissa korvauksen saajia on satoja ja korvausosuudet tilaa kohti joitakin senttejä.”*

Etelä-Savon toimitusinsinöörit antavat muutosehdotuksen vastauksessaan: *”Tosiaan, lainsäädäntö on tässä asiassa kirjava. Taitaa tuo 20 €:n minimikorvaus tulla muihinkin lakeihin kuin maantielakiin. Ja pitäisihän se kaikissa, ainakin korvauksia koskevissa, laeissa olla samanlainen ja saman suuruinen. Kun tuo minimikorvauksen euromääräinen suuruus muuttuu aika ajoittain inflaation mukana, niin euromäärä pitäisi olla kirjattuna yhteen lakiin esim. verolakiin, jossa todetaan esim., ettei alle xx €:n jälkiveroa tarvitse maksaa. Muissa laissa pitäisi olla sitten viittaus ko. säädökseen, niin kaikkia lakeja ei tarvitsisi aina muutella.”*

7.2.6 Korvauksen maksamatta jättäminen

Johdanto kyselyssä

LunL:n mukaisissa toimituksissa korvauksen maksamatta jättäminen johtaa toimituksen raukeamiseen. KML:n mukaisissa toimituksissa vastaavasta laiminlyönnistä seuraa vain viivästyskoron erääntyminen, ja lopulta korvauksen voi saada ulosottoteitse. Kiinteistö,

jonka osalta korvaus on määrätty suoritettavaksi, on panttina maksamattomasta korvauksesta.

Lain säännökset

Jos hakija laiminlyö 52 §:n 1 momentin mukaisen suoritusvelvollisuutensa, laiminlyönti on katsottava luopumiseksi. Mikäli luopumiselle 73 §:n 1 momentissa varattu aika on laiminlyönnin tapahtuessa kulunut umpeen, lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus kolmen kuukauden kuluessa suoritusajan päättymisestä vaatia toimeenpanon jatkamista jättämällä suorittamatta oleva korvaus ulosottotoimin perittäväksi siinä järjestyksessä kuin lainvoimaiseen tuomioon perustuvan saatavan täytäntöönpanosta on säädetty. (LunL 74 §.)

Hakijan on korvattava raukeamisen vuoksi lunastusmenettelyn kohteena olleen omaisuuden omistajalle aiheutunut vahinko tai haitta, jollei raukeaminen perustu 40 §:n 3 momentissa tarkoitettuun sopimukseen. (LunL 75 §.)

Korvaus on maksettava kolmen kuukauden kuluessa toimituksen lopettamispäivästä lukien. Eri-tyisestä syystä toimitusmiehet voivat päättää, että maksuaika on pitempi, kuitenkin enintään kolme vuotta. Jollei korvausta makseta määräajassa, on maksamatta olevalle korvaukselle suoritettava korkolain (663/1982) 4 §:ssä tarkoitetun korkokannan mukainen vuotuinen korko. (KML 203 §.)

Tienpitoviranomaisen/radanpitäjän suoritettavaksi määrättyt ennakko- ja lopulliset korvaukset niille maksettavine kuuden prosentin vuotuisine korkoineen tulee suorittaa kolmen kuukauden kuluessa niiden määräämisestä. Korvauksen maksamisen viivästyessä sille maksetaan vuotuista korkoa korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan. (MTL 79.1 § ja RataL 69.1 §.)

Kyselyn perusteella esiin nousseet asiat

Useimmat vastanneista olivat sitä mieltä, että LunL:n säännös toimituksen raukeamisesta, jos korvausta ei makseta, tulisi poistaa. LunL:n sisältöä tulisi tältä osin muuttaa vastaamaan KML:n säännöksiä. Toisin sanoen toimitus raukeaisi vain, jos hakemus peruutetaan ennen kuin toimitus on lainvoimainen ja jos korvausta ei makseta määräajassa, tulee korvaukselle suorittaa viivästyskorko. Muutamat vastaajat olivat kuitenkin juuri päinvastaista mieltä eli heidän mielestään lunastuslain raukeamissäännös tulisi ottaa myös KML:iin.

Mikko Tamminen ja Anders Robertsson olivat sitä mieltä, että: *”Lunastuslaki tarvitsee viilaamista, raukeaminen saattaa aiheuttaa ongelmia. Tiedetään tapauksia, joissa sama lunastus on jouduttu tekemään kahteen kertaan, koska kaupunki hakijana oli unohtanut maksaa korvaukset. Myös pienissä kunnissa yms. on hallinnossa päällekkäisyyksiä ja tämän johdosta maksaminen saattaa jäädä. Viivästyskorko toimii maksamisen kannustimena hyvin.”*

Tuomas Lehtonen oli samoilla linjoilla: *”Minusta se, että korvauksen voi jättää maksamatta ja lunastus raukeaa, on vähän omituinen juttu. Tämä voi johtaa lunastuksen kohteen omistajan ”epämääräiseen” ja tilanteeseen. Toki raukeamisesta aiheutuvat mahdolliset haitat/vahingotkin tulee käsitellä, mutta MTL:n mukainen ”korko juoksee” -menettely on parempi. Se, että lunastuskorvauksen unohtuminenkin johtaa raukeamiseen, on jotenkin omituinen juttu. Mielestäni nohduskin kuittaantuisi paremmin korkona maksettuna.”*

Myös lohjalaisten kanta oli melko selkeä: *”LunL:n raukeamissäännöksestä tulisi luopua ja ulottaa KML:n säännös hakemuksesta luopumisesta LunL:iin. Toisin sanoen lunastuksesta voisi luopua ainoastaan aktiivisesti peruuttamalla hakemuksen ennen kuin toimitus on lainvoimainen. Nykyinen LunL:n raukeamissäännös (jos korvausta ei makseta) on johtanut tilanteisiin, joissa korvaus on unohtunut maksaa ja molempien osapuolten (lunastaja, luovuttaja) intressissä on kuitenkin ollut lunastuksen vieminen loppuun. Joissakin tilanteissa on ilmeisesti jopa väärennetty maksukuitteja tai saatu luovuttajalta (valheellinen) todistus, että korvaus on maksettu ajoissa. Lisäksi esim. velvollisuuslunastusten ja korvaustoimitusten osalta tulisi täsmentää, ettei lunastuksesta/korvauksen maksamisesta voi luopua maksajan/lunastajan aloitteesta.”*

Toimitusinsinööri Tapani Pukki Kouvolasta kaipaa lakiin yhdenmukaisuutta: *”Yhdenmukaistamiseen olisi syytä. Maksamatta jättäminen ei suoraan saisi johtaa toimituksen raukeamiseen, vaan viivästyskorko päälle ja korvauksen haku vaikka ulosottoteitse. Nyt lunastajat ovat käyttäneet raukeamista hyväkseen tilanteissa, joissa ovat katsoneet korvauksen olevan liian korkea.”*

Osittain oltiin sitä mieltä, että aika harvinaisia ovat sellaiset tilanteet, että lunastuslain mukainen lunastus olisi rauennut sen takia, että korvaus olisi jätetty maksamatta. Kuitenkin Jouni Virtanen on myös vastauksessaan jonkinlaisen uudistuksen kannalla: *”LunL:n säännöksen voisi uudistaa vastaamaan MTL:n mallia lisättyinä lakisääteisellä*

panttioikeudella. Lunastustoimituksessa ei välttämättä ole mitään varsinaista haltuunottoa (korvaustoimitukset) joten lunastuksen raukeaminen ei ole merkityksellinen korvaussensaajaan kannalta. Korvausten valvominen viivästyttää liiaksi rekisteröintiä.” Toimitusinsinööri Heikki Kaikkonen Tornioista oli taas sitä mieltä, että kaikkiin lakeihin tulisi asettaa kolmen kuukauden maksuaika ja sen jälkeen viivästyskorko ilman ajallista takarajaa. Pekka Nurmikari taas toteaa, että: ”KML:n muut korvaukset, esim. korvaus tiealueesta, on hyvä olla viivästyskoron takana samoin kuin viranomaislunastukset - maantiet ja ratat.”

Jyrki Virtala ja Pekka Nurmikari taas ehdottavat, että: *”Voisi ottaa KML:nkin säännöksen lunastuksen raukeamisesta mikäli korvausta ei suoriteta.”*

Jussi Eerolaisen mukaan lunastuslainmenettely on ryhdikäs ja kohtuullinen, kun asiaa ajatellaan lunastuksen kohteen omistajan näkökulmasta.

7.2.7 Korvauksista sopiminen

Johdanto kyselyssä

LunL:n mukaisissa toimituksissa lunastustoimikunnan tulee vahvistaa sopimus, jos korvaus ei ole pienempi kuin se olisi viran puolesta määrätty. KML:n mukaisissa toimituksissa sopimus ei saa loukata kenenkään oikeutta. Maantie- ja ratatoimituksissa sopimusta ei tarvitse alistaa lunastustoimikunnan vahvistettavaksi.

Lain säännökset

Asianosaiset voivat sopia korvauksesta. Lunastustoimikunnan on vahvistettava sopimus, jollei korvausta ole sovittu ilmeisesti pienemmäksi kuin miksi se muutoin olisi määrättävä. Jollei sopimusta ole vahvistettava, korvaus on määrättävä tässä laissa säädettyjen perusteiden mukaisesti. (LunL 40 §.)

Jos asianosaiset ovat sopineet korvauksista, ei sopimusta alisteta lunastustoimikunnan vahvistettavaksi lunastuslain 40 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla. Mitä korvauksista on sovittu,

on voimassa myös sitä kohtaan, jolle asianosaisen oikeus kiinteistöön on siirtynyt. (MTL 70 § ja RataL 60 §.)

Saapuvilla olevat asianosaiset, joita tilikorvaus koskee, saavat sopia korvauksen määrästä ja muista korvaukseen liittyvistä kysymyksistä. Sopimuksella ei saa loukata kenenkään oikeutta. (KML 201.2 §.)

Kyselyn perusteella esiin nousseet asiat

Tämä aihealue jakoi jonkin verran mielipiteitä. Useimmat esittivät KML:n mukaista, lunastuslakia joustavampaa mallia kaikkiin lunastuksiin. Muutamat olivat puolestaan valmiita poistamaan toimitusinsinöörin roolin sopimuksen arviointiin tai vahvistamiseen liittyen, kuten lunastuslain ja KML:n mukaisissa toimituksissa nyt menetellään. Ehdotettiin myös, että LunL:n, MTL:n ja RataL:n tulisi olla saman sisältöiset.

Lunastuslain säätämisen kannalla on myös Etelä-Savon toimitusinsinöörit: *”Maantielakia vahvistettaessa tätä sopimuksen vahvistamiskysymystä on tarkoin pohdittu. Lunastuslakia tulisi säätää maantie- ja ratalakia vastaavaksi. KML:n mukaisessa toimituksessa sopimuksen vahvistaminen puoltaa paikkaansa. Yleensä sopijapuolina ovat yksittäiset henkilöt, joilla on ”oma lehmä ojassa” siinä määrin, että voidaan pyrkiä saamaan ”katteetonta hyötyä” tai muutoin ”vedättämään”. Joku asianosainen voi hyvinkin olla vähän ”höynäytettävissäkin”, jolloin sopimuksella toimituksen lainmukainen tarkoitus ei välttämättä toteudu. KML:n sopimuskohta on kirjattu ihan hyvin, jolloin toimitusmiehet/-insinööri tutkivat, ettei sopimus loukkaa ketään.”*

Muun muassa oman edun tavoittelu-asiaa pohti myös Tuomas Lehtonen: *”Periaatteessa korvauksista sopiminen on hyvä menettely ja sopimuksen mukaisen tilanteen vahvistaminen tai toteaminen ok. Kuitenkin tulee esim. maantietoimituksissa välillä eteen tilanteita, joissa korvaussopimuksen allekirjoittanut ”maallikko” maanomistaja ei ole ymmärtänyt esimerkiksi ”kertakaikkisen korvauksen” sisältöä samalla tavalla kuin lunastaja. Usein lunastustoimituksessakin lunastaja on ”ammattilainen” ja asetelma on sama kuin maantietoimituksessa. Siinä mielessä olisi ehkä yhtenäinen menettely paikallaan. Tällöin olisin taipuvainen MTL:n menettelyn suuntaan, koska isojen lunastajien uskon olevan vilpittömällä mielellä asiassa liikkeellä. KML:ssä taas tilanne on toinen, kun siellä on kirjavampi asianosaisjoukko kyseessä ja ehkä monelle tulee mieleen oman edun tavoittelu.”*

7.2.8 Jälkikorvaus

Johdanto kyselyssä

LunL:n, MTL:n ja Ratalain mukaisissa toimituksissa voidaan määrätä niin kutsuttuja jälkikorvauksia. Toimitus voidaan ottaa käsiteltäväksi, mikäli jälkikorvausvaatimus on esitetty 10 v:n kuluessa alkuperäisien toimituksen lopettamisesta, mutta KML:stä tämä säännös puuttuu (vrt. esim. varainsiirtoverosta johtuvan korvauksen määrääminen asunnon lunastuksessa).

Lain säännökset

Vaatimus 45 §:ssä tarkoitetun lisäkorvauksen suorittamisesta on esitettävä lunastuspäätöksessä määrättyssä enintään kolmen vuoden pituisessa ajassa luettuna siitä, kun päätös on saanut lainvoiman tai, jos kysymyksessä on määräaikainen lunastus, määräajan päättymisestä. Lisäkorvausta, jota tarkoitetaan 39 §:n 2 momentissa (haittaa ei ole todennettavissa), on vaadittava ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut lunastuspäätöksen julistamisesta. (LunL 70 §.)

Jos tästä laista johtuva korvaus- tai lunastuskysymys tulee esille muutoin kuin maantietoimituksen yhteydessä tai jos korvaus voidaan määrätä vasta maantietoimituksen päätyttyä eikä korvauksista sovita, on korvausasia ratkaistava tienpitoviranomaisen tai korvausta vaativan hakemuksesta pidettävässä maantietoimituksessa. (MTL 74.2 §.)

Saman sisältöinen momentti kuin maantielaisissa, koskien ratatoimituksia. (RataL 65.2 §.)

Kyselyn perusteella esiin nousseet asiat

Useimmat pitivät nyky säännöksiä riittävinä, eikä säännöksen puuttumista KML:sta pidetty ongelmana. Jälkikorvaussäännöksen lisääminen KML:iin poikisi yhden vastauksen mukaan jopa turhia vaatimuksia. Muutamat olivat kuitenkin sitä mieltä, että KML:iinkin tulisi lisätä LunL:n tyyppinen jälkikorvaussäännös.

Etelä-Savon toimitusinsinöörit olivat pohtineet asiaa melko laajasti: *”LunL:n MTL:n ja RataL:n jälkikorvauksissa kysymys on haitan- ja vahingon korvaamisista, joissa haittaa tai vahinkoa ei varsinaisen lunastustoimituksen ajankohtana ole pidettävä todennäköisenä.*

Jälkikorvausvaatimuksen tekoaika on joko kolme tai 10 vuotta riippuen siitä, että onko kyse LunL 45 §:n vai 39 §:n tarkoittamasta tapauksesta. KML:n mukaiset lunastuksesta tai jaosta johtuvat haitan- ja vahingonkorvaukset ovat hyvinkin toimituksessa arvioitavissa ja harkintaahan niidenkin arviointi on. Kertapäätös ja sillä siisti. Kuten aiemmin olen todennut, niin asunnon lunastaminen tulee KML:n mukaisissa toimituksissa kovin harvoin kysymykseen. Lunastustoimituksissa ehkä useimminkin. En näe mitään tarvetta jälkikorvaussäännösten ottamiseen KML:iin.”

Lohjan toimitusinsinööreille oli melko selkeä uudistusehdotus: *”KML:iin tulisi lisätä jälkikorvaussäännös muiden lunastuslakien tavoin. Tarvitaan mm. edellä esitetyn esimerkin mukaisessa tilanteessa. Nytkin on jo joissakin tontin osan lunastuksissa sovellettu jälkikorvauseriaatteita, vaikka laki ei sitä periaatteessa mahdollistakaan.”* Myös muissa vastauksissa oli samansuuntaisia ajatuksia.

7.2.9 Lakisääteisen panttioikeuden kirjaamisesta

Johdanto kyselyssä

KML 204 §:n nojalla toimitusinsinöörin on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle toimituksessa määrättyä korvausta koskevasta lakisääteisestä panttioikeudesta. LunL:sta, MTL:sta ja RataL:sta (kuin myös yksityistielaista) tämä säännös puuttuu, vaikka niissäkin voidaan määrätä korvauksia yksityisen henkilön maksettavaksi (valtion ja kunnan maksettavien korvausten osalta tuo ei liene tarpeen).

Lain säännökset

Kiinteistö, jonka osalta korvaus on määrätty suoritettavaksi, on panttina maksamattomasta korvauksesta ja sille suoritettavasta korosta niin kuin maakaaren 20 luvussa säädetään. Toimitusinsinöörin on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle edellä tarkoitettu panttioikeudesta. (KML 204 §.)

Toimitusmenettelyn käsikirjassa (TMK) asiaa on kommentoitu seuraavalla tavalla:

Lunastuslupaan perustuvissa toimituksissa lunastuslupan myöntäjän tehtävänä on hoitaa tarvittavat merkinnät kiinnitysrekisteriin. Jos lunastusaluetta laajennetaan toimituksen aikana, on toimitusinsinööri velvollinen ilmoittamaan merkintöihin tulevista muutoksista. Toimitushakemukseen perustuvassa lunastuksessa toimitusinsinööri on velvollinen huolehtimaan lunastuksen kohteena oleville kiinteistöille tehtävistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterimerkinnöistä. Merkinnän tekemisen jälkeen kiinteistölle myönnettyt uudet kiinnitykset eivät koske lunastusaluetta.

Kyselyn perusteella esiin nousseet asiat

Useissa vastauksissa ehdotettiin selventävien säännösten lisäämistä LunL:iin, MTL:iin, RataL:iin ja yksityistielakiin yksityisten välisten korvausten osalta. Toisaalta yhdessä vastauksessa ehdotettiin, että panttioikeuden kirjaamista tulisi vähentää. Monet eivät vastanneet lainkaan kysymykseen eli eivät nähtävästi pitäneet asiaa tärkeänä.

Muun muassa Lohjan toimitusinsinöörit olivat sitä mieltä, että viittaukset lakisääteisestä panttioikeudesta tulisi ulottaa oikeusturvan kannalta myös muihin lakeihin. Kun taas Nurmikari vastauksessaan pohtii asiaa näin: *”LunL:ssa lunastus raukeaa, jos korvausta ei makseta säädettyssä ajassa, kirjausta ei siten tarvita lunastajaa vastaan. Mitä korvauksia LunL:ssa, MTL:ssa tai ratalaissa voidaan määrätä yksityisten kesken maksettavaksi? Tilusjärjestelykorvauksia voidaan kyllä määrätä maksettavaksi tien- tai radanpitäjälle. Yksityistielaista määräys puuttuu luultavasti lain ”vanhuuden” johdosta.”*

Kuopion toimitusinsinööri Vesa Hallikainen ehdottaa vastauksessaan panttioikeuden kirjaamiseen muutosta: *”Sääntö KML mukaisista panttioikeusmerkinnöistä aiheuttaa ylimääräistä työtä: Merkintöjä pyritään niiden myöhemmän poistamisen hankaluuden vuoksi viimeiseen saakka välttämään, minkä vuoksi toimitusinsinööri tekee ylilaaatua esimerkiksi pyytämällä korvauksen saajaa ilmoittamaan jos korvaus on maksettu tms. Ainakin kirjaamisen euromääräistä alarajaa pitäisi nostaa esimerkiksi 5.000 euroon. Panttioikeuden kirjaamista ei pidä laajentaa vaan kaventaa.”*

Nykykäytäntöön kaipaavat kevennyksiä myös Tamminen ja Robertsson: *”Tämän voisi muuttaa niin, ettei ilmoitusvelvollisuutta olisi. KML 204 §:n voisi muuttaa niin, ettei toimitusinsinööri esimerkiksi vesijätön lunastuksessa ilmoittaisi korvausta koskevasta lakisääteisestä panttioikeudesta. Saaja, mikäli ei korvausta hakijalta saisi, voisi hakea merkintää toimituspäätöksellä. Nykyisellään kontrolli on hankalaa, sillä jos merkintä tehdään,*

pitäisi se myös poistaa suorituksen jälkeen, mutta asianosaiset unohtavat ilmoittaa, eikä toimitusinsinööri voi koko ajan olla kyselemässä suorituksen perään.”

Jouni Virtanen toteuttaisi muutoksen näin: *”LunL:n ym. kannalta tilanne on ei-toivottu. Selvästi korvausten pitäisi olla lakisääteisen panttioikeuksien piirissä mutta säännöstä asiasta ei ole. Tämä olisi helppo korjata vireillä olevassa MTL:n ja RataL:n muutoksessa. Muuta keinoa ei ole.”*

Etelä-Savossa pohdittiin seuraavaa: *”Lunastuslain, maantielain ja ratalain mukaisissa toimituksissa yksityisen henkilön maksettavaksi määrätyt korvaukset rajoittuvat lähinnä tilusjärjestelyihin. MTL:n ja RataL:n mukaisissa toimituksissa lunastaja maksaa myös tilusjärjestelykorvaukset ja tarvittaessa velkoo toiselta osapuolelta. Lunastuslaissa pitäisi olla vastaava säännös. Muutoin säännöstä ei ”lunastuslakeihin” tarvita. Yksityistielaisissa ei KML:n 204 §:n mukaista säännöstä ole kirjattu. Korvaukset ovat kuitenkin kiinteistösidonnaisia lähes samalla tavalla kuin KML:nkin mukaiset korvaukset. Eikös kyseistä KML:n 204 §:ää pykälää voida ja pitäisikin soveltaa, kun yksityistielain 51 §:ssä todetaan, että jos tämän lain säännöksistä ei muuta johdu, on menettelystä tietoinen soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislainsäädännön mukaisissa kiinteistötoimituksen osalta säädetään.”*

7.2.10 Haitankorvauskynnys asemakaava-alueella esim. kadun rakentamisen johdosta

Johdanto kyselyssä

Kyse on LunL 35 §:n ja MRL 106 §:n ja 108 §:n välisestä suhteesta. LunL 35 §:n nojalla korvausta on (aina) määrättävä, jos henkilöltä lunastetaan omaisuutta ja lunastuksesta aiheutuu haittaa jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle. Sen sijaan MRL 106 §:n mukaan asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvasta haitasta tai vahingosta on määrättävä korvaus vain, jos maanomistajalle aiheutuu erityistä haittaa tai vahinkoa ja jollei tätä vahinkoa ole pidettävä vähäisenä. Vastaavasti jos alueen siirtymisestä korvauksetta kunnalle aiheutuu maanomistajalle erityistä vahinkoa ja sitä on olosuhteisiin katsoen pidettävä kohtuuttomana, on vahinko MRL 108 §:n mukaan korvattava maanomistajalle. Jos MRL:iin perustuvissa korvausasioissa ei päästä sopimukseen, asia ratkaistaan MRL 109 §:n nojalla lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksissa. Säännökset ovat siis ristiriitaiset ja aiheuttavat sekaannusta. MRL:n perusteella asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvien haittojen tulisi siis olla erityisiä, tavanomaisesta poikkeavia, jotta ne tulisivat

korvattavaksi, kun taas lunastuslain mukaan maata lunastettaessa haitat on korvattava haitan suuruudesta piittaamatta.

Oikeudessa ja toimituksessa on säännöksiä tulkittu välillä melko ahtaasti eli MRL 106 §:ää on tulkittu käytettäväksi tilanteissa, jossa maata ei lunasteta tai oteta katualueeksi. MRL 108 §:ää taas on käytetty silloin, kun katua on luovutettu ilmaisluovutusvelvollisuudella. Sitten, kun maata on lunastettu ja suoritettu korvaus, on sovellettu LunL 35 §:ää (ilman haitankorvauskynnystä). Varsinkaan jälkimmäisessä menettelyssä ei ole minkäänlaista logiikkaa suhteessa siihen, että maata ilmaiseksi luovutettaessa korvauskynnys on korkeammalla.

Kyselyn perusteella esiin nousseet asiat

Tämä viimeinen kysymys oli mukana vain Espoon kaupungille ja Fingrid Oyj:lle lähetetyssä kyselyssä. Annamari Rätty antoi seuraavan vastauksen: *”MRL:n mukaiset kaavan toteuttamista edistävät lunastamiset: Niitä pohdittaessa on hyvä muistaa, että asemakaava tuo voimaantulleessaan melkein aina maanomistajalle hyötyä ja sen vuoksi voidaan ajatella, että hänelle voi kaavasta myös aiheutua hieman haittaa (voi joutua tekemään vaikkapa uuden liittymän tai tieyhteyden, mutta vastapainoksi rakennusoikeus ei ole enää poikkeamispäätösten takana.) Sitä taustaa vasten on ihan oikein, että vasta jokin erityinen haitta tai vahinko tai tavanomaista isompi haitta tai vahinko on korvattava.”*

Jussi Eerolainen vastasi kysymykseen seuraavasti: *”Aivan oikein. Nämä säännökset pitäisi yhdenmukaistaa. Asemakaava-alueella haitankorvaus jäännöskiinteistölle LunL:n mukaisissa toimituksissa tuntuu täysin kohtuuttomalta ja spekulatiiviselta. Nykyaikana yhdyskuntarakentamisesta tulevaa tavanomaista haittaa tulee sietää korvauksetta. Usein haitankorvausta jäännöskiinteistölle määrätään, vaikka hanke saattaa itse asiassa nostaa jäännöskiinteistön arvoa. Suuri epäkohdistu lunastuslaissa.”*

Muita esiin nostettuja asioita

Etelä-Savon vastauksessa oli pohdittu lainsäädännön laajempaa uudistamista: *”Yleisesti ottaen ei pitäisi olla erilaisia säännöksiä lunastamisesta tai korvauksista eri lainsäädännöissä. Vaan kaikki kyseiset säännökset pitäisi olla kirjattuna lunastuslakiin, johon sitten*

tarvittaessa viitataan. Myöskin muu maanteihin, rautateihin, voimaansiirtolinjoihin, tiedonsiirtolinjoihin, maakaasulinjoihin, sähkölinjoihin, kaapelilinjoihin, vesi- ja viemärlinjoihin ym. vastaaviin liittyvät lainsäädökset ainakin asemakaava-alueen ulkopuolella pitäisi olla kirjattuna yhteen lakiin (Väylälaki).”

ARTO-tulosityksikön johtaja Mauri Asmundelan mielestä kokonaisuudistus olisi paikallaan: *”Asiat ovat isoja, käytännössä useimpiin kohtiin tarvitaan lakimuutoksia. Eli tarvitaan korvausmenettelyjä yksinkertaistava useita lakeja koskeva kokonaisuudistus. Jotain pystytään parantamaan MML:n käytäntöjä kehittämällä.”*

8 Lunastusmenettelytapojen yhdenmukaistaminen

Lunastuslaki on monin paikoin vanhentunut ja vaatii suurimmat muutokset. Myös kiinteistönmuodostamislaki on joltain osin vanhentunut tai puutteellinen. KML:n puutteellisuus johtuu osaltaan siitä, ettei rakennuslain uudistuksen yhteydessä kaikkia, erityisesti tontinosan lunastusta vasten tarpeellisia säännöksiä huomattu kopioida lunastuslaista KML:iin. Rakennuslain uudistuksen jälkeenhän tontinosan lunastusta koskevaan menettelyyn ei enää sovellettu lunastuslakia vaan KML:a. Laki pitäisi olla sellainen että se ottaa mahdollisimman paljon eri tapauksia huomioon. Maantie- ja ratalaki, jotka ovat uudempia lakeja, ovat melko hyvin toimivia.

8.1 Toimitusmenettelyyn liittyvät yhdenmukaistamistarpeet

8.1.1 Haltuunotto

Lunastuslakia pitäisi muuttaa siten, että haltuunotto ei olisi sidottu ennakkokorvauksien maksamiseen ja ennakkokorvauksellekin pitäisi määrätä korko. Lunastaja on aina luotettava julkistaho ja hankkeella on yleensä yhteiskunnallisesti merkittävä kiire. Lunastuslaki tulisi muuttaa tältä osin maantielain kaltaiseksi. KML:iin olisi hyvä saada säännös, jossa lunastusmenettelyssä haltuunotto tapahtuu, kun korvaukset on maksettu. Nykyisen lain mukaan saattaa syntyä tilanne, jossa omakotitalossa asuttaisiin vielä senkin jälkeen, kun korvaukset on maksettu. KML:n mukaiset toimitukset koskevat usein yksityisiä henkilöitä. Päätökset eri lakien kesken tulisi saada yhteneväiseksi haltuunoton osalta. Muutos ei kuitenkaan ole kiireellinen.

8.1.2 Asunnon menetys tai toimeentulon huonontuminen

Tämän aiheen osalta muut lait ovat yhteneväiset, mutta KML:ssa asiasta ei mainita mitään. Asunnon menetyksen tai toimeentulon huonontumisen osalta KML:iin pitäisi saada sama sisältö kuin muissakin laeissa, koska lunastuksissa on kyse suurista intresseistä. Luovuttajan kannalta on kohtuullista ja tärkeää, että haltuunottoa voidaan viivyttää jopa kolme kuukautta, varsinkin jos kyse on asuinkiinteistön menetyksestä. Myös lunastajan kannalta on tärkeää, ettei haltuunoton ajankohta veny kohtuuttoman pitkäksi. Kyselytutkimuksen perusteella asiaa ei pidetty kovinkaan tärkeänä, mikä osaltaan johtuu siitä, että

pääkaupunkiseudun ulkopuolella tällaisia tilanteita tulee vastaan melko harvoin. Asia on tärkeä, mutta muutos ei ole kiireellinen toteuttaa tapauksien vähäisyyden vuoksi.

8.1.3 Katualueen haltuunotto

Tutkimuksen perusteella haltuunottomenettelyä pidetään toimivana, mutta korvausten maksamisen varmistamiseen ei ole säänneltyä menettelyä. Asia on niin haastava, että se vaatii laajempaa pohdintaa. Kyseessä ei ole vain tekninen muutos ja jotta korvausten maksaminen saataisiin varmistettua, pitäisi se sitoa haltuunottoon tai lohkomiseen. Toisin sanoen korvauskäsittelyn tulisi käynnistyä automaattisesti, muutoin maanomistajan oikeusturva voi vaarantua. Asia ei ole kiireellinen, koska se vaatii niin perinpohjaista harkintaa. Kuitenkin muutos on tärkeä.

8.1.4 Uskottujen miesten käyttö

Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että kaikkien lakien mukaan toimitusinsinöörillä pitäisi olla valta päättää uskottujen miesten käyttämisestä. Toisin sanoen pelkästään asianosaisen vaatimuksen perusteella ei tulisi kutsua uskottuja miehiä kokoukseen. Lakimuutoksella saataisiin aikaan kustannussäästöjä. Muutos on helppo toteuttaa, ja se voisi tapahtua mahdollisimman pian.

8.2 Korvauksiin liittyvät yhdenmukaistamistarpeet

8.2.1 Korvaus kiinteistölle vai omistajalle?

Vaikka kyselytutkimuksen perusteella aihe jakoi mielipiteitä, voidaan todeta, että KML:ssa tulisi siirtyä LunL:n mukaiseen menettelyyn, jossa korvaus määrätään henkilölle ja voidaan määrätä talletettavaksi jos omistus on epäselvä. Toimituksessa tulee päättää kenelle korvaus kuuluu, eikä vastuuta tule siirtää korvauksen maksajalle. Muutos ei ole kovin kiireellinen, mutta koska lunastustoimituksia tehdään paljon, laki olisi hyvä saada yhdenmukaistettua.

8.2.2 Korvaus haltuunoton vai loppukokouksen aikaiselle omistajalle?

Lunastuslain 48 § on selvästi vanhentunut. Vanha sanamuoto pitäisi nykyaikaistaa ja se tulisi muuttaa MTL:n ja RataL:n mukaiseksi, joissa korvaus määrätään lähtökohtaisesti toimituksen loppukokouksen mukaiselle omistajalle. Missään näissä laeissa ei säännös kuitenkaan saisi olla kategorinen, ja erityisissä tapauksissa korvauksen saaja täytyisi jäädä harkittavaksi. Esimerkkinä tällaisesta harkittavasta tilanteesta voisi olla tilanne, jossa omakotitalon omistus vaihtuu tien valmistumisen jälkeen. Ostaja maksaa kohteesta halvemman hinnan tien takia, koska olosuhteet alkuperäisestä olivat jo muuttuneet. Tällaisissa tapauksissa korvaus ei ehkä kuulu uudelle omistajalle. Kuten vastauksissa todettiin, lakiin tulisi saada joku hyvin tapauskohtaisen tulkinnan mahdollistava lisälauseke, tai sitten toimituksissa pitäisi uskaltaa tehdä muuten oikeaan lopputulokseen johtavaa tulkintaa. Asia on kiireellinen ja tärkeä, mutta sen hankaluuden takia muutos on tuskin nopea toteuttaa.

8.2.3 Korvausten tallettaminen

Lunastuslain 49.1 § on vanhentunut ja se pitäisi muuttaa vastaamaan Maantielakia. Samalla KML:n mukaisissa toimituksissa korvaus tulisi voida määrätä tallettavaksi jos omistuksissa on epäselvyyttä. Katso luku 8.2.1. Korvaus kiinteistölle vai omistajalle? Samalla viittaus yhteisaluelain 31 a § soveltamisesta tulisi lisätä LunL:iin ja MTL:iin saman sisältöisenä kuin se on KML:ssa. Muutos vaatisi vain teknisen korjauksen ja toisi selkeitä säästöjä. Muutokset voitaisiin toteuttaa nopeasti.

8.2.4 Korvausten arvohetki

Korvauksen arvohetkiasia tulee ratkaistuksi, kun katualueen lunastuksissa korvaus maksetaan nykyistä selvästi nopeammassa aikataulussa eli kun luvun 8.1.3 mukainen uudistusehdotus toteutetaan.

8.2.5 Minimikorvaus

Minimikorvaus on asia, joka vaatii ehdottomasti yhtenäistämistä. Kaikkiin lakeihin tulisi asettaa 20 euron minimikorvaus. Tärkeintä kuitenkin on, että kaikissa laeissa on sama summa. Lunastuslakiin tulisi saada muutos mahdollisimman pian. Myös tallettamiselle tulisi säätää alaraja joka voisi olla minimikorvausta suurempi. Tallettamispäätös maksaa

170 €, joten tallettamisen alaraja voisi olla esimerkiksi 100 euroa, mutta korvausta voisi edelleen yrittää periä lunastajalta 10 vuoden ajan. Asia vaatisi kiireellistä muutosta.

8.2.6 Korvauksen maksamatta jättäminen

LunL:n mukaisten lunastustoimituksen lunastajat ovat luotettavia julkistahoja, eikä toimitus saisi koskaan raueta pelkän korvausten maksun unohtamisen takia. Kyseessä voi olla esimerkiksi voimajohtolunastus, joka inhimillisen unohduksen takia raukeaa, kun korvauksia ei ole maksettu määräajassa. Lunastuslakiin pitäisi lisätä säännös peruuttamisesta. Lunastajan tulisi laatia peruuttamiskirjelmä KML:n peruuttamispöytäkirjan 178 §:n mukaisesti. Lunastuslain nykysäännöstä kirjaimellisesti tulkiten velvoitelunastukset ja muut maanomistajien vireille laittamat korvaustoimitukset voisivat peruuntua, mikäli korvausta ei makseta, mikä olisi täysin absurdia. Toisin sanoen säännöstä ei ole tähänkään mennessä noudatettu edellä mainituissa lunastuksissa. Näissä tapauksissa on jouduttu tavallaan tekemään lainvastaisia päätöksiä. Lainmuutostarve olisi melko suuri, koska toimitusten turhista raukeamisista voi aiheutua suuria kustannuksia.

8.2.7 Korvauksista sopiminen

Aihe jakoi jonkin verran mielipiteitä. KML:ssa korvauksista sopimiseen viittaava pykälä on hyvä ja joustava. Myös lunastuslakiin tarvittaisiin väljyyttä, joten lakia tulisi muuttaa joustavammaksi. Muutos ei ole kiireellinen.

8.2.8 Jälkikorvaus

Jälkikorvaustilanne on melko harvinainen. Jälkikorvauspykälä tulisi kuitenkin saada KML:iin. Asia ei ole kiireellinen.

8.2.9 Lakisääteisen panttioikeuden kirjaamisesta

Viittaukset lakisääteisestä panttioikeudesta tulisi ulottaa oikeusturvan kannalta myös muihin lakeihin. Muutos on vain teknisluontoinen, koska nykyään toimitaan käytännössä jo paljolti ehdotetun muutoksen mukaisesti. Kirjaustarve tulee kuitenkin esiin varsin usein, joten muutos on kiireellinen.

8.2.10 Haitankorvauskynnys asemakaava-alueella esim. kadun rakentamisen johdosta

MRL ja LunL:n välistä suhdetta tulisi selventää, koska tällä hetkellä ei ole aivan selvää, kumpaa lakia tulisi soveltaa. MRL tulisi täydentää niin, että sellaisiinkin tapauksiin joissa määrätään lunastettavasta katualueesta korvausta, tulisi jäljelle jäävän omaisuuden haitan- tai vahingonkorvauskynnys saattaa samalle tasolle kuin MRL 106 §:ssä ja 108 §:ssä. Asia ei ole kiireellinen, koska tällaisen haitankorvauksen käsittely on aika harvinaista.

9 Yhteenveto ja johtopäätökset

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, minkälaisia tulkinnan vaikeuksia toimitusinsinööreillä on, kun käytössä on monta eri lunastuslakia. Tutkimuksen avulla pyrittiin lakeja vertaamalla ja kyselytutkimuksen avulla selvittämään, minkälaisia eroavaisuuksia toimituksen kulkuun ja lopputulokseen aiheutuu siitä, mitä lakia milloinkin on sovellettu ja kuinka lakia on tulkittu. Tavoitteena oli myös selvittää, millä keinoin lunastusmenettelytapoja voitaisiin yhdenmukaistaa laadun parantamisen, oikeudenmukaisuuden ja valtakunnallisesti yhdenmukaisten toimintatapojen turvaamiseksi.

Lakien eroavaisuuksista kerättiin tietoa kirjallisuus- ja kyselytutkimuksen perusteella. Kyselytutkimuksen aihealueiksi valittiin ohjaajien kanssa toimitusmenettelyyn ja korvauksiin liittyviä keskeisiä eroja, jotka valikoituivat ohjaajien käytännön kokemuksen perusteella. Kyselytutkimuksessa kysyttiin mielipiteitä käsiteltäviin aiheisiin sekä tiedusteltiin sellaisia muita aiheita, joihin vastaajat haluaisivat ottaa kantaa. Kyselytutkimus toteutettiin valtakunnallisesti ARTO-prosessissa tammi-helmikuussa 2016. Kyselytutkimukseen saatiin kolme vastausta myös Maanmittauslaitoksen ulkopuolelta. Vastauksia tuli yhteensä 18.

Tutkimuksen avulla saatiin hyvä käsitys siitä, minkälaisia haasteita ammattilaiset kohtaavat käytännön työssä. Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että lunastuslaki on monin paikoin vanhentunut ja vaatii suurimman uudistuksen. Myös kiinteistönmuodostamislaki on joiltain osin vanhentunut tai puutteellinen eikä esimerkiksi sisällä riittävästi säännöksiä tontinosan lunastukseen. Lain pitäisi ottaa mahdollisimman paljon eri lunastustapauksia huomioon. Maantie- ja ratalaki, jotka ovat uudempia lakeja, ovat melko hyvin toimivia, mutta niiden yhdistämistä voitaisiin harkita. Luvussa 8 pystyttiin antamaan selviä muutosehdotuksia ja otettiin kantaa muutoksen kiireellisyyteen ja siihen, vaatiiko muutoksen tekeminen suuremman harkinnan vai onko kyseessä vain tekninen muutos. Aika on muuttunut, ja lait eivät aina vastaa nykyajan vaatimuksia. Tutkimus vastasi hyvin sille asetettuihin tutkimuskysymyksiin.

Lähteet

- 1 MML 2015, organisaatio: Maanmittauslaitoksen verkkosivu; <http://www.maanmittauslaitos.fi/toiminta/organisaatio/organisaatio>. Luettu 26.8.2015.
- 2 Asmundela Mauri 2014: Maanmittauslaitoksen organisaatiouudistukset- MML 2014 ja MML 2015. Diaesitys. MML:n ARTO – päivät; syyskuu 2014, Pasila.
- 3 MML 2015, ARTO: Maanmittauslaitoksen sisäiset intrasivut. Luettu 26.8.2015
- 4 Toimitusmenettelyn käsikirja (TMK). 2015. Helsinki, Maanmittauslaitos
- 5 Maanmittauslaitos 2006, KORVA: Arviointitoimitusprosessi; Korvausarviointimenettelyn toimintaohje 23.8.2006.
- 6 Maanmittauslaitos 2015, laatumalli; Toimitusmenettelyn laatumalli 2015. Maanmittauslaitoksen oma materiaali; KII-tuotannon tuki
- 7 Hyvönen Veikko O. 1998: Kiinteistönmuodostamisoikeus I - Yleiset opit. Ky Espoo. Veikko O. Hyvönen & Co 1998.
- 8 HE 227/1994: Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön muuttamisesta. Verkkodokumentti. < <http://www.edilex.fi/he/19940227#OT3>> Luettu 26.9.2015.
- 9 Ojanen Ilmari 1978: Maapakettilait, Helsinki, Tammi 1978.
- 10 Larma Otto 1976: Rakennuslaki ja -asetus, Helsinki, Lakimiesliiton kustannus 1976.
- 11 Maanmittauslaitos 2015, maantietoimitus: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/maantietoimitus>. Luettu 8.10.2015.
- 12 Maanmittauslaitos 2015, lunastustoimitus: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/lunastustoimitus>. Luettu 8.10.2015.
- 13 Maanmittauslaitos 2015, ratatoimitus: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/ratatoimitus>. Luettu 21.10.2015.
- 14 Hokkanen Jani 2012: Arviointitoimitukset, tiedote 8/2012, 19.9.2012 Maanmittauslaitos
- 15 Tontinosan lunastaminen 2015: verkkodokumentti. Kunnat.net.: http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/tontinosan-lunastaminen.aspx. Luettu 21.10.2015.

16 Vantaan käräjäoikeus, maaoikeus, 1.11.2013, tuomio 13/23767, DNro M12/2714

Kyselytutkimuksen vastaukset:

Maanmittauslaitoksen ulkopuolelta tulleet vastaukset:

Espoon kaupungin apulaiskaupungingeodeetti Annamari Rätty, 22.2.2016.

Espoon kaupungin tonttipäällikkö Jussi Eerolainen, 26.2.2016.

Fingrid Oyj, maankäyttöpäällikkö Ilkka Alm, 24.2.2016.

Maanmittauslaitoksesta tulleet vastaukset:

Maanmittauslaitoksen ARTO-tulosyksikön johtaja Mauri Asmundela, 22.1.2016.

Etelä-Savon ARTO-tiimin toimitusinsinöörit, 25.1.2016.

Toimitusinsinöörit Mikko Tamminen ja Anders Robertsson, Turku, 27.1.2016.

Toimitusinsinööri Jouni Virtanen, Turku, 8.2.2016.

Toimitusinsinööri Pekka Nurmikari, Porvoo, 8.2.2016.

Toimitusinsinööri Jorma Rautiainen, Jyväskylä, 17.2.2016.

Toimitusinsinööri Tuomas Lehtonen, Porvoo, 17.2.2016.

Lohjan ARTO-tiimin toimitusinsinöörit, 18.2.2016.

Toimitusinsinööri Jyrki Virtala, Tampere, 18.2.2016.

Toimitusinsinööri Vesa Hallikainen, Kuopio, 18.2.2016.

Toimitusinsinööri Heikki Kaikkonen, Tornio, 19.2.2016.

Toimitusinsinööri Tapani Pukki, Kouvola, 19.2.2016.

Toimitusinsinööri Hannu Toola, Ikaalinen, 22.2.2016.

Toimitusinsinööri Helka-Marja Kohonen, Porvoo, 22.2.2016.

Toimitusinsinööri Juho Nikander, Huittinen, 22.2.2016.

Kyselytutkimuksen kysymykset:

Haltuunotto:

KML:ssä säädetään vain: tarvittaessa on ”määrättävä tilusten haltuunotosta”. MTL:n mukaan haltuunotto tapahtuu haltuunottokatselmuksessa, kun taas LunL:n mukaan haltuunotto tapahtuu, kun lunastuspäätös on julistettu ja korvaukset maksettu (poikkeuksena ennakkohaltuunotto).

Asunnon menetys tai toimeentulon huonontuminen:

LunL:n ja MTL:n mukaan haltuunottoa voidaan siirtää enintään 3 kk, jos lunastetaan asuntoa tai lunastuksesta aiheutuu toimeentulon heikkeneminen. KML:ssa asiasta ei mainita mitään.

Katualueen haltuunotto:

Katualueen haltuunotto tapahtuu puolestaan pääsääntöisesti kunnan toimesta MRL:n mukaisesti haltuunottokatselmuksessa. Ongelmana menettelyssä on se, ettei menettelyllä ole suoraa kytköstä korvausten maksamiseen, joten pahimmillaan korvaukset jäävät maksamatta. Lisäksi on epäselvää, vanhenevatko korvaukset 10 vuodessa.

Uskottujen miesten käyttö:

KML:n mukaan uskottuja miehiä käytetään pääsääntöisesti, jos toimitusinsinööri niin päättää tai joku asianosainen niin vaatii. Maantietoimituksissa uskottujen miesten käyttö on pakollista vain niissä tapauksissa, kun käsitellään korvauksia. LunL:n mukaisissa toimituksissa on käytettävä aina uskottuja miehiä.

Korvaus kiinteistölle vai omistajalle?

KML:n mukaisissa toimituksissa korvaus määrätään kiinteistölle, eikä omistajalle. LunL:n mukaisissa toimituksissa korvaus määrättävä puolestaan omistajalle, kuten soveltuvien osin myös maantietoimituksissa.

Korvaus toimituksen lopettamis- vai haltuunottohetken mukaan?

LunL:n mukaan korvaus kuuluu sille, joka toimitusta aloitettaessa omistaa kiinteistön (oikeasti se on tarkoitettu sille, joka toimitusta lopetettaessa sen omistaa). Muissa laeissa ei ole säännöksiä asiasta.

Korvausten tallettaminen:

LunL:n 49.1 §:n mukaan korvaus on määrättävä tallettavaksi, jos kiinteistö lunastetaan kokonaan. MTL:n mukaan se on talletettava, jos lunastetaan koko kiinteistö, johon kohdistuu panttioikeus. Lisäksi LunL:ssa tulee korvaus määrätä tallettavaksi, jos omistaja ei ole tiedossa, kun taas KML:n mukaan tässä asiassa vastuu jää lunastajalle, joka voi tallettaa korvauksen maksutalletuslain nojalla.

Korvausten arvohetki:

LunL:n mukaan arvohetki on toimituksen lopettaminen tai ennakkohaltuunoton osalta haltuunoton ajankohta (käytännössä aina haltuunottohetki). MTL:ssa arvohetki pääsääntöisesti on haltuunottohetki, poikkeuksena ovat rajaamistoimitukset (=toimituksen lopettamishetki). Katualueen lunastuksissa arvohetki on pääsääntöisesti haltuunottohetki. Jos katualueen haltuunotto on tapahtunut (jopa kymmeniä) vuosia sitten, on korvaus käytännössä määrätty usein loppukokouksen hintatasossa.

Minimikorvaus:

KML:ssa ja MTL:ssa on säädetty, että korkeintaan 10 €:n korvauksia ei tarvitse maksaa. Ratalaissa summa on puolestaan 20 € ja lunastuslaista vastaava säännös puuttuu kokonaan. Tosin maantielakia on esitetty muutettavaksi niin, että myös MTL:ssä minimikorvaus tulisi olemaan 20 €.

Korvauksen maksamatta jättäminen:

LunL:n mukaisissa toimituksissa korvauksen maksamatta jättäminen johtaa toimituksen raukeamiseen. KML:n mukaisissa toimituksissa vastaavasta laiminlyönnistä seuraa vain viivästyskoron erääntyminen, ja lopulta korvauksen voi saada ulosottoteitse.

Korvauksista sopiminen:

LunL:n mukaisissa toimituksissa lunastustoimikunnan tulee vahvistaa sopimus, jos korvaus ei ole pienempi kuin se olisi viran puolesta määrätty. KML:n mukaisissa toimituksissa sopimus ei saa loukata kenenkään oikeutta. Maantie- ja ratatoimituksissa sopimusta ei tarvitse alistaa lunastustoimikunnan vahvistettavaksi.

Jälkikorvaus:

LunL:n, MTL:n ja Ratalain mukaisissa toimituksissa voidaan määrätä nk. jälkikorvauksia (toimitus voidaan ottaa käsiteltäväksi, mikäli jälkikorvausvaatimus on esitetty 10 v:n kuluessa alkuperäisien toimituksen lopettamisesta), mutta KML:stä tämä säännös puuttuu (vrt. esim. varainsiirtoverosta johtuvan korvauksen määrääminen asunnon lunastuksessa).

Lakisääteisen panttioikeuden kirjaaminen:

KML 204 §:n nojalla toimitusinsinöörin on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle toimituksessa määrättyä korvausta koskevasta lakisääteisestä panttioikeudesta. LunL:sta, MTL:sta ja RL:sta (kuin myös YksTieL:sta) tämä säännös puuttuu, vaikka niissäkin voidaan määrätä korvauksia yksityisen henkilön maksettavaksi (valtion ja kunnan maksettavien korvausten osalta tuo ei liene tarpeen).

Haitankorvauskynnys asemakaava-alueella esim. kadun rakentamisen johdosta

Kyse on LunL 35 §:n ja MRL 106 ja 108 §:ien välisestä suhteesta. LunL 35 §:n nojalla korvausta on (aina) määrättävä, jos henkilöltä lunastetaan omaisuutta ja lunastuksesta aiheutuu haittaa jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle. Sen sijaan MRL 106 §:n mukaan asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvasta haitasta tai vahingosta on määrättävä korvaus vain, jos maanomistajalle aiheutuu *erityistä* haittaa tai vahinkoa *ja jollei tätä vahinkoa ole pidettävä vähäisenä*. Vastaavasti jos alueen siirtymisestä korvauksetta kunnalle aiheutuu maanomistajalle *erityistä vahinkoa ja sitä on olosuhteisiin katsoen pidettävä kohtuuttomana*, on vahinko MRL 108 §:n mukaan korvattava maanomistajalle. Jos MRL:iin perustuvissa korvausasioissa ei päästä sopimukseen, asia ratkaistaan MRL 109

§:n nojalla lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksissa. Säännökset ovat siis ristiriitaiset ja aiheuttavat sekaannusta. MRL:n perusteella asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvien haittojen tulisi siis olla erityisiä, tavanomaisesta poikkeavia, jotta ne tulisivat korvattavaksi, kun taas lunastuslain mukaan maata lunastettaessa haitat on korvattava haitan suuruudesta piittaamatta.

Oikeudessa ja toimituksessa on säännöksiä tulkittu välillä melko ahtaasti eli MRL 106 § on tulkittu käytettäväksi tilanteissa, jossa maata ei lunasteta tai oteta katualueeksi. MRL 108 §:ää taasen on käytetty silloin, kun katua on luovutettu ilmaislouutusvelvollisuudella. Sitten, kun maata on lunastettu ja suoritettu korvaus, on sovellettu LunL 35 §:ää (ilman haitankorvauskynnystä). Varsinkaan jälkimmäisessä menettelyssä ei ole minäkäänlaista logiikkaa suhteessa siihen, että maata ilmaiseksi luovutettaessa korvauskynnys on korkeammalla.