

Eduskunnan perustuslakivaliokunnalle (HE 218/2024 laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi)

Valiokunta on pyytänyt, että esityksen tavanomaisen tarkastelun lisäksi arvioidaisiin erityisesti arvonleikkaussäätelyä suhteessa Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntöön ja perustuslakiin sekä erityisten oikeuksien merkitystä lunastettaessa (ottaen huomioon myös ratkaisun KKO 2025:19).

1. LUNASTUSKORVAUKSESTA

Hallituksen esitys merkitsee huomattavaa muutosta siihen, miten lunastuskorvaukset – ja mahdollisesti useat muutkin korvaukset – määrättäisiin lunastustoimituksissa ja eräissä muissakin viranomaismenettelyissä. Itse lunastamisen edellytyksistä ei miltään osin ole esityksessä kyse.

Valtiosääntöoikeudellisesti ehdotetut **korvaustasoa korottavat muutokset**, etenkin ehdotettu lunastuslain 38 a §, eivät ole ongelmallisia siinä mielessä, että ne kiistatta ovat lunastussäätelyn ytimessä olevan omaisuudensuojan suuntaisia.

Toiselta puolen ei voida sanoa, että perustuslaki myöskään vaatisi tällaista säätelyä. Oikeuskäytännössä tai perustuslakivaliokunnan käytännössä ei ole viitteitä siitä, että nykyinen lainsäädäntö tai sitä soveltava toimituskäytäntö olisi ilmeisessä tai muussa ristiriidassa perustuslain kanssa. Esityksen voidaan myös nähdä ilmentävän kriittistä näkemystä vallitsevaan arvioimistieteeseen ja sen sovellutuksiin nähden. Markkina-arvoissa ilmenevä hajonta puoleen ja toiseen otettaisiin huomioon yhdensuuntaisesti. Epätasaisuus liittyy lunastuskorvauksen osista nimenomaan kohteenkorvaukseen. Haitankorvausten monimuotoisuus tekee vastaavat päätelmät vaikeiksi.

Toisaalta esimerkkiä ehdotetulle korotukselle ei muussa lainsäädännössä ole. Vesilain mukaisten lunastus- ja käyttöoikeuskorvausten puolitoistakertaisuuden taustalla ei ole ollut arvonmuodostuksen häilyvyys tai pyrkimys korkeimpaan käypään arvoon, vaan pyrkimys tehdä luovuttaja jossakin määrin osalliseksi yksityisen vesitaloushankkeen, etenkin vesivoimahankkeen, hyödyistä. Kaivoslaki on seurannut vesilain esimerkkiä.

Esityksen perusteluissa mainitut PeVL 6/2010 vp, PeVL 20/2010 vp ja PeVL 67/2022 vp sisältävät eräiden julkisoikeudellisten käytönrajoitusten yhteydessä kannan siitä, että perustuslaista ei seuraakaan estettä sen 15 §:n 1 momentissa edellytettyä korkeammalle korvaustasolle, ellei korvausten määrä tämän vuoksi nouse niin korkeaksi, että toinen perusoikeus joutuisi tämän vuoksi kärsimään. Lunastuskorvausta nämä kannanotot eivät ole koskeneet, mutta sama ajatus voisi sinänsä olla ulotettavissa niihinkin. Toiselta puolen julkisoikeudellisissa käytönrajoituksissa kyse on aina julkisen vallan korvausvastuusta. Lunastustilanteista taas erittäin merkittävä osa on nykyään sellaisia, joissa yleiseen tarpeeseen nojautuvana lunastajana ja korvausvelvollisena on yksityinen yritys, ei valtio tai kunta.

Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännöstä en löydä ainakaan suoraa vaatimusta ehdotetuille korvaustason korotuksille.

Sama koskee nähdäkseni **arvonleikkaussäännöksen** kumoamista, joka sekin mielestäni pitkälti jää suuntaan ja toiseen poliittisen tarkoituksenmukaisuuden varaan, vaikka onkin omaisuuden suojan suuntainen.

Sitä vastoin pidän ongelmallisena, että ehdotus näyttää eräin osin supistavan voimassa olevan lunastuslain mukaista korvaustasoa. Lunastettavasta omaisuudesta olisi ehdotetun 30 §:n mukaan määrättävä omaisuuden **markkina-arvo** (joka on laissa uusi käsite) vastaava täysi korvaus (kohteenkorvaus). **Pykälästä poistuisi kokonaan tuotto- ja kustannusarvomenetelmiä koskeva säännös** (alleviivaus):

Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus (kohteenkorvaus). Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava

omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin.

Näiden menetelmien rooli jäisi kenties vielä käytännön ja arvioimisopin varaan, mutta ratkaisevaa jatkossa olisi kaikissa tapauksissa kuitenkin lunastettavan omaisuuden markkina-arvo. Laissa tätä ei määriteltäisi, mutta perusteluissa lausutaan: ”Markkina-arvolla tarkoitetaan sellaista arvioitua rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Näin määriteltynä kohteen markkina-arvo vastaa pitkälti voimassa olevan lain mukaista kohteen käypää arvoa.” Tuottoarvoa tai kustannusarvoa tämä määrittely ei enää sisällä.

Tuottoarvon käyttäminen voimassa olevaa lakia sovellettaessa on ollut keskeisenä perusteena esimerkiksi korkeimman oikeuden tuoreessa ratkaisussa KKO 2025:19 (”Korkein oikeus toteaa ... , että korvauksen arvioiminen käyvän hinnan perusteella ei ole kysymyksessä olevassa tapauksessa mahdollista. Sen vuoksi kohteenkorvauksen arvon määrittämisessä on perusteltua käyttää tuottoarvoa.”). Palaan ratkaisuun vielä jäljempänä.

Tuottoarvon ja kustannusarvon keskinäinen suhde on ollut esillä sähköverkkotoimintaa harjoittavien yhtiöiden välisessä lunastusasiassa KKO 2007:33.

Kustannusarvon nykyisen käyttömahdollisuuden taustalla on se, että kauppa-arvo (vastaavasti: markkina-arvo) ei kaikissa tapauksissa vastaa luovuttajan täyttä menetystä. Kustannusarvossa ei kysymys ole ehdotetun määritelmän mukaisesta kohteen markkina-arvosta, vaan kohteen (kuten erityistarkoitusta palveleva rakennus tai rakennelma, sähköverkko, taimikko, hautausmaa jne.) aikaansaamisesta koituneiden kustannusten arvioimisesta, ajan tuoma arvonalennus tarvittaessa huomioon ottaen.

Kiinnitän huomiota tässä myös siihen, että *kiinteistönmuodostamislakiin* jäisi edelleen sellainen korvaussäätely (200 §), joka pitkälti vastaa lunastuslain nykyistä säätelyä. Se, kumpaa lakia kulloinkin erityisissä lunastuksissa sovelletaan, riippuu yksittäisistä lainsäädäntöratkaisuksista.

200 §. Jollei 81 tai 124 §:n säännöksistä muuta johdu, omaisuus, joka toimituksessa lunastetaan tai

josta muutoin suoritetaan korvaus, arvioidaan kauppa-arvon perusteella (kauppa-arvomenetelmä). Mikäli kauppa-arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, korvattava omaisuus arvioidaan tuottoarvon mukaan (tuottoarvomenetelmä) tai omaisuuteen pantujen kustannusten perusteella (kustannusarvomenetelmä).

Haitasta tai vahingosta suoritettavaa korvausta arvioitaessa otetaan huomioon kaikki taloudelliset menetykset.

Lunastushinta ja korvaus määrätään päätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan ja sen kunnon mukaan, joka omaisuudella on haltuunoton ajankohdana.

Vaikka perustuslain 15 §:n 2 momentin edellyttämää täyttä korvausta ei voidakaan arvioida suoraan sen pohjalta, miten se on tavallisen lainsäädännön tasolla jo toteutunut, pidän kysymyksenalaisena sitä, täyttääkö pitkään vakiintuneen oikeustilan muuttaminen tässä kohdin mainitun momentin asettaman täyden korvauksen vaatimuksen niissä tilanteissa, joissa markkina-arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä.

Kiinnitän systematiikan kannalta huomiota myös ehdotettuun lunastuskorvauksen perussäännökseen lunastuslain 29 §:ssä. Sen 3 momenttiin osana säännönmukaista lunastuskorvaussääntelyä ja mahdolliseen soveltumiseen ei-lunastuksellisiin korvaustilanteisiin palaan jäljempänä:

Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä (lunastuskorvaus).

Lunastuskorvaus muodostuu kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta sen mukaan kuin tässä laissa säädetään.

Mitä tässä laissa säädetään lunastettavasta omaisuudesta suoritettavasta korvauksesta, noudatetaan myös määrättäessä korvaus omaisuuden käytönrajoituksesta.

2. LUNASTUSLAIN SOVELTAMINEN MUUN LAINSÄÄDÄNNÖN NOJALLA EHDOTETTujen MUUTOSTEN TULTUA VOIMAAN

2.1 Lunastuslain ulkopuolisten viittaussäännösten merkitys

Yleisenä ongelmana esityksen oikeudellisten vaikutusten arvioimisessa on, että lunastuslakia sovelletaan muussa lainsäädännössä olevien viittaussäännösten kautta hyvin monenlaisiin ratkaisutilanteisiin. Näistä osassa on kyse lunastamisesta korvauksiin, osassa pelkästä korvauksen määrittämisestä tai erilaisista muistakin asioista ilman liittymää lunastukseen. Soveltamisviittaus saattaa tällöin kohdistua pelkästään lunastuslain mukaiseen toimitusmenettelyyn aineellisen sääntelyn jäädessä kokonaan tai osittain asianomaisen muun lain varaan. Viittaussäännöksissä käytetyt sanamuodot eivät aina ole johdonmukaisia, vaan samankaltainenkin sanamuoto voi viitata sekä aineelliseen että menettelylliseen sääntelyyn tai vain jälkimmäiseen.

Usein kyse on julkisoikeudellisista käytönrajoituksista. Silloinkin saatetaan käyttää haitta-termiä, mutta käsitteen sisältö on toinen kuin lunastuslain korvausnormistossa, jossa haitta merkitsee lunastettavan kohteen omistajan muulle omaisuudelle aiheutuvaa pysyväisluonteista haittaa. Erillisessä korvaustoimituksessa kyse voi olla myös vahingon korvaamisesta, usein yksityisten välisessä suhteessa ja vahingonkorvausoikeutta lähenevässä merkityksessä. Eri tilanteiden erottelu ei aina ole yksiselitteistä. **Käsillä olevan esityksen aiheuttamien oikeustilan muutosten valtiösääntöisten edellytysten arvioimiseksi olisi kuitenkin välttämätöntä tietää, mikä kaikki näissä lunastuslain ulkopuoliseen lainsäädäntöön perustuvissa soveltamistilanteissa muuttuisi ja mikä ei. Tarkkarajaisuus lienee etenkin 38 a §:ssä lunastuskorvaukselle ehdotetun 25 %:n suuruisen korotuksen soveltamisalan osalta väistämätön vaatimus.**

Esityksen perustelujen kohdassa 2.3.6 lausutaan: ”Edellä kohdassa 2.2.3 on lueteltu voimassa olevaan lainsäädäntöön sisältyviä erityisiä lunastus- ja käyttöoikeusperusteita, jotka nojautuvat korvausperusteiden ja asiassa noudatettavan menettelyn osalta lunastuslain säännöksiin. Useat säädökset sisältävät yleisen viittauksen lunastuslakiin, jolloin lunastuslain korvausperusteet ja

menettelyitä koskevat säännökset tulevat täysimääräisesti sovellettavaksi. Eräissä säädöksissä lunastuslain soveltamista on rajoitettu siten, että lunastuslain korvausperusteita sovelletaan ainoastaan tiettyntyyppisten edunmenetysten korvaamiseen. Eräät säädökset puolestaan sisältävät lunastuslain korvausperusteita täydentäviä säännöksiä esimerkiksi edunmenetyksen korvattavuuden rajoituksista tai edellytyksistä.” **Nämä lausumat antavat ymmärtää, että viittaukset olisivat yksiselitteisiä. Näin ei kuitenkaan useinkaan ole. Etenkin rajanveto pelkästään toimitusmenettelyä koskevien viittausten ja enemmän tai vähemmän aineellisoikeudellisten viittausten välillä on usein epäselvä, eikä ylimmänasteista oikeuskäytäntöä yleensä ole.**

Toisaalta lunastuslain ulkopuolella on myös siihen kohdistuvia aineellisoikeudellisia viittauksia, joita sovelletaan aivan muussa viranomaismenettelyssä kuin lunastustoimituksessa. Näin tapahtuu vesilain nojalla aluehallintovirastossa – ja ehkä myös ojitustoimituksessa ja kunnan ympäristönsuojeluviranomaisessa – riippuen siitä, mitä lunastuslain ehdotettujen säännösten ymmärretään tarkoittavan.

Ehdotetun 38 a §:n säätämisyjärjestystä koskevissa perusteluissa esityksen kohdassa 12.2.5 puhutaan vain lunastuskorvauksesta. Myös pykälän yksityiskohtaisissa perusteluissa puhutaan lunastuskorvauksesta ja korostetaan sen koskevan vain kohteen- ja haitankorvausta.

Epäselvyydet johtavat siihen, että lunastuslain ehdotetun 38 a §:n käyttöala jää useissa kohdin arvailujen varaan.

2.2 Erilaiset viittaussäännökset ja -tilanteet

Aloitetaan selkeimmästä päästä. Lunastustoimituksessa käsitellään eräitä yksityisten välisiä vahingonkorvausasioita, ilman mitään yhteyttä lunastukseen tai edes julkisoikeudelliseen käytönrajoitukseen. *Ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain* 12 § koskee mainitun lain soveltamista eräiden muiden lakien mukaisissa menettelyissä, joihin kuuluu myös lunastuslain mukainen lunastustoimitus (sekä useat muut toimitukset, joissa sovelletaan lunastuslakia):

12 § Lain soveltaminen eräiden muiden lakien mukaisessa menettelyssä

Jos kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain tai muun siihen verrattavan lain, maantielain (503/2005), yksityistielain (560/2018), ratalain (110/2007) tai kaivoslain (621/2011) mukaisessa menettelyssä tulee määrättäväksi korvaus tässä laissa tarkoitettusta ympäristövahingosta, sovelletaan tämän lain [= ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain] säännöksiä korvausvelvollisuudesta ja korvauksen määräämisen perusteista, 8–10 §:ää lukuun ottamatta. Jos edellä tässä pykälässä tarkoitettujen lakien mukaisesta toiminnasta seuraa ympäristövahinkoksi luettava henkilövahinko, sovelletaan tätä lakia.

Tässä tarkoitettujen korvausten osalta on selvää, että lunastustoimitus on pelkkä menettelynormisto, koska ympäristövahingon korvaus siinä määräytyy aineellisesti yksinomaan ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain mukaan, eikä lunastuslain lunastuskorvaussäännöksiä sovelleta.

Sama koskee *maa-aineslain* 9 §:n säännöstä ainesten ottajan korvausvelvollisuudesta – siitä huolimatta, että lakiteksti puhuu korvauksen määräämisestä lunastuslakia noudattaen. Aineellinen korvaussäätely on osin pykälässä itsessään, osin sitä myöhemmin säädetyssä laissa ympäristövahinkojen korvaamisesta, jolloin viittaus lunastuslakiin on sanamuodosta riippumatta vain menettelyllinen:

Jos ainesten ottaminen alentaa viereisen tai lähistöllä sijaitsevan kiinteistön arvoa tai aiheuttaa muuta sellaista vahinkoa tai haittaa kiinteistön käyttämiselle, mitä ei ole pidettävä vähäisenä, on kiinteistön omistajalla ja haltijalla oikeus saada ainesten ottajalta täysi korvaus haitasta, joka ainesten ottamisesta hänelle aiheutuu. Korvausta on vaadittava viiden vuoden kuluessa vahingon tai haitan aiheutumisesta. Jollei korvauksesta sovita, kysymys oikeudesta korvaukseen ratkaistaan ja korvaus määrätään kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia noudattaen toimituksessa, jota haetaan Maanmittauslaitokselta.

Mitä 1 momentissa on säädetty, koskee myös sellaisen vahingon ja haitan korvaamista, joka aiheutuu ainesten ottamisesta ilman lupaa tai muutoin vastoin tämän lain säännöksiä.

Selvä vahingonkorvausoikeudellinen, siis ei-lunastuksellinen luonne on myös sähkömarkkinalain 112 §:n säännöksellä korvauksista ennaltaehkäisevän toimenpiteen aiheuttamasta haitasta ja vahingosta:

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla, kunnalla yleisen alueen omistajana ja haltijana sekä valtiolla yleisen tiealueen omistajana ja haltijana on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut 111 §:ssä tarkoitetusta toimenpiteestä [=jakeluverkonhaltijan suorittama puiden ja muiden kasvien kaataminen ja poistaminen].

Jos korvauksesta ei ole sovittu ennalta, on korvausvaatimus tehtävä jakeluverkonhaltijalle kolmen vuoden kuluessa haitan tai vahingon syntymisestä. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaisessa järjestyksessä.

Viittaus lunastuslakiin on nytkin pelkästään menettelyllinen. Lunastuslain korvausnormistoa ei voitaisikaan soveltaa, koska lunastusta tai sen kohdetta ei ole.

Vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain nojalla sallitusta ympäristötiedon keräämisestä aiheutuvan vähäistä suuremman vahingon ja haitan korvauksen "määräämiseen" sovelletaan lunastuslakia, mutta mistään lunastuskorvauksesta ei nytkään ole kyse:

28 a § Ympäristötiedon kerääminen

Vesienhoidon ja merenhoidon tehtäviä hoitavalla viranomaisella ja tämän määräämällä virkamiehellä sekä virkamiestä avustavalla henkilöllä on oikeus tässä laissa tarkoitetun ympäristötiedon keräämistä varten kulkea toisen maa- ja vesialueella ja tehdä siellä tarkistuksia ja tutkimuksia, sijoittaa mittaus- ja havaintolaitteita, suorittaa mittauksia ja ottaa näytteitä sekä tallentaa ääntä ja kuvaa. Ympäristötiedon

kerääminen ei saa kohdistua pysyväisluonteiseen asumiseen käytettäviin tiloihin.

Ympäristötiedon kerääminen tulee tehdä välttämättä tarpeettoman vahingon ja haitan aiheuttamista. Alueen omistajalle ja haltijalle aiheutunut vähäistä suurempi vahinko tai haitta on korvattava. Jos korvauksesta ei sovita, sen määrittämiseen sovelletaan, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetään.

- - -

Eräiden ympäristölle aiheutuneiden vahinkojen korjaamisesta annettu laki säättää lunastuslain korvausperusteiden noudattamisesta ”soveltuvien osin”:

7 § Korjaavat toimenpiteet vahingoittuneen alueen ulkopuolella

Viranomaisella voi antaa vahingon aiheuttaneelle toiminnanharjoittajalle oikeuden suorittaa 5 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitetut toimenpiteet vahingoittuneen alueen ulkopuolella. Korjaavista toimenpiteistä ei saa aiheutua vältettävissä olevaa haittaa. Viranomaisen on ennen toimenpiteistä päättämistä varattava kiinteistön omistajalle tai erityisen oikeuden haltijalle tilaisuus tulla kuulluksi.

Jos korjaavien toimenpiteiden suorittamisesta aiheutuu kiinteistön omistajalle tai erityisen oikeuden haltijalle merkityksellistä haittaa, hänellä on oikeus saada siitä täysi korvaus. Antaessaan 1 momentissa tarkoitetun oikeuden viranomaisella on samalla määrättävä toimenpiteistä aiheutuvat haitat korvattaviksi. Jos korvauksesta ei ole voitu sopia, korvauksen suuruutta määrättäessä noudatetaan soveltuvien osien, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetään.

Jos korvaukseen oikeutettu ei saa perittyä korvausta vahingon aiheuttaneelta toiminnanharjoittajalta, korvauksen suorittamisesta vastaa valtio.

Oma epäselvyystilanteiden ryhmänsä koostuu erilaisten toisen alueelle lunastuslain ulkopuolisen lainsäädännön

nojalla sijoitettavien vesijohtojen, sähköjohtojen, viemäreiden, ojien, putkien, kaapeleiden ja laitteiden aiheuttamasta haitasta ja vahingosta toisen alueella. Keskeinen esimerkki tästä on hyvin laajalti ja monimuotoisesti vaikuttava, yhdyskuntateknisten johtojen ja muiden laitteiden sijoittamista toisen alueelle koskeva *rakentamislain* 131 §:

131 §. Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen

Kiinteistön omistaja ja haltija ovat velvollisia sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei sijoittaminen aiheuta huomattavaa haittaa kiinteistön käytölle. Sopimus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen korvauksesta, asia ratkaistaan noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa säädetään lunastuskorvauksen määräämisestä.

Telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa. Telekaapeleiden sijoittamisesta tiealueelle säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 42 a §:ssä.

[Vesijohtojen ja ojien osalta pykälän suhdetta vesilain sääntelyyn täsmennetään *rakentamislain* 132 §:ssä, josta jäljempänä.]

Selvää rakentamislain 131 §:n 2 momentissa [suora edeltäjä: maankäyttö- ja rakennuslain 161 §] on, että erimielisyystupauksissa korvausasiaan sovelletaan menettelyllisesti lunastuslain toimitussäännöksiä. Korvausvelvollisena on tilanteesta riippuen yritys, kunta tai yksityinen. **Aineellisena korvausperusteena on rakentamislain 131 §:ää vastaavasti ”aiheutuva haitta tai vahinko”. Kohteesta ei puhuta, ja haitta-sanankin merkitys on selvästi toinen kuin lunastuslaissa lunastuskorvauksen yhteydessä. Kysymys onkin syy-yhteydessä johtoon tai laitteeseen olevista taloudellisista menetyksistä. Lunastuslain aineellisilla korvaussäännöksillä saattaa silti käytännössä olla menetyksestä riippuen tiettyä merkitystä, mutta asia on epäselvä eikä oikeuskäytäntöä juuri ole.**

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 237 § säädetään korvauksista tuon lain 28 luvun mukaisista sijoittamisista:

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla, kunnalla yleisen alueen omistajana ja haltijana sekä valtiolla yleisen tiealueen omistajana ja haltijana on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut 229 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetusta sijoittamisesta [= telekaapeli sekä siihen liittyvä laite, vähäinen rakennelma ja pylvä].

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla, rakennuksen omistajalla ja haltijalla, rakennelman omistajalla ja haltijalla sekä kunnalla yleisen alueen omistajana ja haltijana on oikeus saada täysi korvaus 229 §:n 1 momentin 2–4 kohdassa tarkoitetusta sijoittamisesta [=matkaviestinverkon radiomastot ja tukiasemat ym. kohdissa määritellysti]. Korvauksesta säädetään kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977), jäljempänä lunastuslaki.

Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Pykälä on aineellisesti selkeän kaksijakoinen: 2 momentissa viitataan selkeästi lunastuslain korvaussäätelyyn. Korvaus määrätään tällöin ”sijoittamisesta”, joka tässä rinnastuu lunastamiseen. **Sen sijaan 1 momentissa tarkoitetun haitan ja vahingon osalta aineellista viittausta lunastuslakiin ei ole, mikä**

sulkee esimerkiksi lunastuslain ehdotetun 38 a §:n soveltamisen pois. Asiallisesti ja teknisesti 1 momentin tilanne on hyvin lähellä rakentamislain 131 §:ää. Menettelyllisesti molemmissa tilanteissa kuitenkin sovelletaan lunastuslakia, kuten 3 momentista ilmenee.

Edellä mainittuja korvaustilanteita vastaavat läheisesti eräät vesilain mukaiset oikeudet, joihin palaan jäljempänä.

Lähinnä vahingonkorvausoikeudellinen tilanne on *postitoimintalain* 14 §:ssä tarkoitetussa lunastustoimituksessa:

Rakennuslautakunnan päätös postilaatikkojen sijoittamisesta sekä korvausvelvollisuus

Jos asianosaiset eivät sovi postilaatikkojen sijoittamisesta, siitä määrää rakennuslautakunta ottaen huomioon kysymykseen tulevan paikan muun käytön ja tarkoituksenmukaisen postitoiminnan vaatimukset. Rakennuslautakunnan tulee ratkaisussaan ottaa huomioon myös Telehallintokeskuksen 8 §:n nojalla antamat yleiset ohjeet.

Postilaatikkojen aiheuttamasta haitasta ja vahingosta on suoritettava korvaus siten kuin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/77) säädetään. Korvauksesta tehty sopimus sitoo myös kiinteistön tai rakennuksen myöhempiä omistajaa.

**Tässäkin lunastustoimitus on ensisijaisesti menettelynormisto, ei korvausnormisto. Sanamuoto voisi kyllä viitata myös aineelliseen lunastuslain soveltamiseen, mutta tämä olisi ilmeisen keinotekoista, koska mitään lunastusta, sen kohdetta tai jäännöskiinteistölle aiheutuvaa haittaa ei ole. Ehdotetun 38 a §:n soveltamiselle ei tarjoudu kiinnekoh-
taa.**

Myös ***rakentamislais***sa on esimerkki, jossa lunastustoimitus näyttää toimivan pelkästään menettelynormistona yksityisen välisessä kaavoituksellisessa korvaussuhteessa:

135 § Kiinteistöjen yhteisjärjestely

Jos asemakaavan toteuttaminen edellyttää usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan

rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä.

Yhteisjärjestelyä koskevan päätöksen on sisällettävä järjestelysuunnitelma, jossa määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten ja koperusteista ja suorittamisesta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa määräyksen yhteisjärjestelystä, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Jos asiansaiset eivät pääse sopimukseen järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan soveltaen kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain säännöksiä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä yhteisjärjestelyä koskevalla päätöksellä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä.

Itse viittauksen sanamuoto voidaan tulkita sekä menettelylliseksi että aineelliseksi, mutta lunastuslain 38 a § tuskin toimisi tässäkin tilanteessa.

On myös analogisia tilanteita, joissa **lunastuslakiin ei viitata sen enempää menettelyn kuin aineellistenkaan säännösten osalta, vaan korvausasiat ratkaistaan tarvittaessa hallintomenettelyssä ja hallintolainkäytössä käypää hintaa soveltaen**. Tällä tavoin on säädetty *rajavyöhykelaissa* niin sanotun raja-aidan osalta:

50 § Esteet

Maa- tai vesialueen omistaja ja haltija ovat rajavyöhykkeellä velvollisia sallimaan valtion kustannuksella aidan tai muun esteen rakentamisen, jos se on välttämätöntä rajaturvallisuuden ylläpitämiseksi.

Esteitä ei saa rakentaa rikoslain 24 luvun 11 §:ssä tarkoitetuille kotirauhan piiriin kuuluville alueille. Esteet on rakennettava ja sijoitettava niin, että maa- tai vesialueen omistajien ja haltijoiden sekä

saamelaisten oikeuksia ei rajoiteta enempää kuin se on välttämätöntä esteillä tavoitellun päämäärän saavuttamiseksi. Pysyvän esteen rakentamisesta on ennakolta hyvissä ajoin ilmoitettava maa- tai vesialueen omistajalle ja haltijalle.

Muualle kuin Suomen rajalle muodostetun raja-aukon reunaan rakennettavasta esteestä aiheutuvasta vahingosta ja haitasta suoritetaan maa- tai vesialueen omistajalle ja haltijalle käyvän hinnan mukainen korvaus.

Aivan toisenlaisesta lunastustoimituksessa käsiteltävästä korvaustilanteesta säädetään *luonnonsuojelulain* 111-113 §:ssä. Kysymys on **julkisoikeudellisen käyttörajoituksen korvaamisesta** (mikä on eri asia kuin luonnonsuojelutarkoituksessa tapahtuva kohteen lunastaminen valtiolle, josta siitäkin on säännöksiä luonnonsuojelulaissa):

111 § Valtion korvausvelvollisuus

Valtio on velvollinen korvaamaan kiinteistön omistajalle tai erityisen oikeuden haltijalle merkityksellisen haitan, joka aiheutuu:

1) 64 §:n 2 momentin, 77 §:n 2 ja 3 momentin, 79 §:n 2 momentin tai 81 §:n 2 momentin nojalla tehdystä päätöksestä;

2) 65 §:n 1 momentissa, 73 §:n 1 momentissa tai 78 §:n 2 momentissa, säädetystä kiellosta;

3) 47 §:n 2 momentin nojalla perustetun luonnonsuojelualueen rauhoitussäännöksistä;

4) 38 §:n nojalla tehdystä kiello- tai rajoituspäätöksestä tai 39 §:n 1 momentin nojalla tehdystä luvan epäämisestä, jos luvan myöntämiselle tai toimenpiteen toteuttamiselle ei olisi muutoin estettä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua merkityksellistä haittaa arvioitaessa on otettava huomioon mainitussa momentissa tarkoitettujen kieltojen, päätösten ja rauhoitussäännösten aiheuttamat yhteisvaikutukset.

Edellä 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettussa asiassa korvausvelvollisuuden edellytyksenä on, että omistaja

on 66 §:n tai 83 §:n nojalla hakenut lupaa poiketa kiellosta ja hakemus on hylätty.

Haitasta on suoritettava täysi korvaus. Jos 78 §:n 2 momentissa säädetystä kiellosta aiheutuvan merkityksellisen haitan pysyvyyttä ei voida luotettavasti ennalta arvioida, korvaus on suoritettava enintään kymmenen vuoden ajalta. Tämän jälkeen korvaus on suoritettava pysyvästä haitasta, jos on todennäköistä, että lisääntymis- tai levähdyspaikka on pysyvä.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja maa-aineslaissa tarkoitettujen lupien epäämisestä aiheutuvan haitan korvaamisesta säädetään erikseen. Metsälain 10 §:n mukaisen, metsien käyttöä koskevan erityisen velvoitteen kohtuullistamisesta säädetään metsälain 11 §:ssä.

112 § Korvausvelvollisuuden rajoitukset

Edellä 111 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettua oikeutta korvaukseen ei ole, jos haitta aiheutuu:

- 1) vesilaissa tarkoitetun luvan epäämisestä;
- 2) ympäristönsuojelulaissa tarkoitetun luvan epäämisestä;
- 3) kaivoslaissa (621/2011) tarkoitettua malminetsintälupaa, kaivoslupaa tai kulanhuudontalupaa koskevan asian ratkaisemisesta;
- 4) kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) tarkoitetun lunastusluvan epäämisestä; taikka
- 5) valtiolle, kunnalle tai kuntayhtymälle.

113 § Menettely korvausasiassa

Jos korvauksesta tai suojelun muusta vaihtoehtoisesta toteuttamistavasta ei ole voitu sopia, toimitusta 111 §:n 1 momentissa tarkoitettujen korvausten määräämiseksi voidaan hakea Maanmittauslaitokselta.

Edellä 111 §:n 3 momentissa tarkoitettussa tilanteessa hakemukseen tulee liittää selvitys mainitussa momentissa tarkoitettua luvan epäämisestä. Jos kuitenkin on ilmeistä, että luvan myöntämiselle ei ole edellytyksiä, määräys toimituksen suorittamiseen voidaan antaa ilman sanotun selvityksen esittämistä.

Menettelystä ja korvausten määrittämisestä säädetään kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa. Alueen käyttöoikeuden rajoituksesta on maksettava mainitun lain 95 §:n 1 momentissa säädetyn suuruista korkoa siitä päivästä, jolloin alueen omistaja on hakenut Maanmittauslaitokselta määräystä korvaustoimitukseen.

Julkisoikeudellisen käytönrajoituksen korvaamisesta lunastustoimituksessa määrättävällä tavalla on kyse myös *kalastuslain* 61 §:ssä, joka koskee korvauksia uhanalaisten eläinlajien suojelusta aiheutuneesta haitasta:

Jos 59 §:n 1 momentin nojalla säädetty kielto aiheuttaa vesialueen omistajalle tai erityisen oikeuden haltijalle merkityksellistä haittaa, hänellä on oikeus saada siitä valtiolta täysi korvaus. Valtiota korvausasiassa edustaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä sen, joka katsoo olevansa oikeutettu korvaukseen, on pyrittävä sopimukseen korvauksen määrästä. Jos korvauksesta ei ole voitu sopia, toimitusta korvauksen määrittämiseksi voidaan hakea Maanmittauslaitokselta vuoden kuluessa hakemuksen perusteena olevan kiellon voimaantulosta. Korvauksen määrittämiseen sovelletaan, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetään. Korvaukselle on maksettava mainitun lain 95 §:n 1 momentin mukaista korkoa siitä päivästä, jolloin korvaukseen oikeutettu on hakenut Maanmittauslaitokselta määräystä korvaustoimituksesta.

Oikeutta tämän pykälän mukaiseen korvaukseen ei kuitenkaan ole sellaisesta haitasta, josta haitankärsijä on oikeutettu korvaukseen jonkin muun lain tai sopimuksen nojalla.

Tässä viittaus lunastuslakiin on ainakin menettelyllinen.

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain viittaussäännökset koskevat julkisoikeudellista käytönrajoitusta nekin:

13 § Korvaukset

Jos rakennusta ei suojelupäätöksen vuoksi voida käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, rakennuksen omistajalla on oikeus saada siitä johtuvasta haitasta ja vahingosta täysi korvaus valtiolta. Valtio on velvollinen korvaamaan omistajalle myös sellaisen vähäistä suuremman haitan ja vahingon, joka johtuu suojelupäätöksen edellyttämistä rakennuksen erityispiirteiden hoitoa koskevista toimenpiteistä. Rakentamislain (751/2023) mukaisesta kunnossapitovelvollisuudesta tai muuten tavanomaisesta kunnossapidosta johtuvia kustannuksia ei korvata.

Jos 1 momentin mukaista haittaa tai vahinkoa on aiheutunut 6 §:ssä tarkoitettusta vaarantamiskiellosta tai sitä täydentävistä määräyksistä eikä rakennusta ole suojeltu, omistajalla on oikeus saada täysi korvaus valtiolta.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään rakennuksen omistajan oikeudesta korvaukseen, koskee myös rakennuksen omistajan vertaista haltijaa sekä rakennukseen kohdistuvan vuokra- tai käyttöoikeuden taikka muun näihin verrattavan erityisen oikeuden haltijaa, jos oikeus on syntynyt ennen suojelua tai vaarantamiskielloa koskevan päätöksen antamista.

Valtion korvausvelvollisuus ei seurakuntia lukuun ottamatta koske julkisyhteisöjen ja niiden liikelaitosten omistamia rakennuksia.

15 § Korvauksen määrääminen

Rakennuksen omistaja tai 13 §:n 3 momentissa tarkoitettu oikeudenhaltija voi vaatia korvausta ympäristöministeriöltä, joka edustaa valtiota asiassa. Ympäristöministeriön on pyrittävä sopimaan korvaukseen oikeutetun kanssa korvauksen määrästä. Ennen kirjallisen sopimuksen tekemistä ministeriön on kuuluttava Museovirastoa.

Jos korvauksesta ei ole voitu sopia, toimitusta korvauksen määräämiseksi voidaan hakea Maanmittauslaitokselta. Jollei toimitusta haeta kahden vuoden kuluessa siitä, kun suojelua koskeva päätös, johon korvausvaatimus perustuu, sai lainvoiman, oikeus korvaukseen on menetetty.

Jollei tästä laista muuta johdu, korvauksen määräämiseen sovelletaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/1977), jäljempänä lunastuslaki. Harkittaessa lunastuslain 12 §:n 2 momentissa tarkoitettujen asiantuntijoiden kutsusta on erityisesti otettava huomioon toimituksen tarkoitus. Poiketen siitä, mitä lunastuslain 44 §:n 1 momentissa säädetään, omaisuus on arvioitava suojelua koskevan päätöksen antamisajankohdan mukaisesti. Poiketen siitä, mitä lunastuslain 95 §:n 1 momentissa säädetään, maksamatta olevalle korvaukselle on määrättävä suoritettavaksi kuuden prosentin korko suojelua koskevan päätöksen antamisajankohdasta lukien.

Koskiensuojelulaki on esimerkki julkisoikeudellisen käytönrajoituksen sisältävästä laista, jonka 4 §:n viittaus lunastuslakiin on yksiselitteisesti puhtaan menettelyllinen. Koskiensuojelulain oma aineellinen korvaussäätely (jonka potentiaaliset kohteet lienee jo käytännössä ainakin pääosin ratkaistu) on tyhjentävä:

2 § Vesivoiman omistajalle tai käyttöoikeuden haltijalle, joka sen johdosta mitä 1 §:ssä on säädetty ei voi käyttää hyväksi omistamaansa tai hallitsemaansa vesivoimaa, suoritetaan omistajan tai käyttöoikeuden haltijan niin vaatiessa valtion varoista korvaus, joksi on määrättävä vesivoiman luonnonmukaisen nimellistehon perusteella lasketun käyvän hinnan mukainen täysi korvaus.

*3 § Jos vesivoiman omistajalle tai käyttöoikeuden haltijalle on aiheutunut vesivoiman käyttöönotto-
miseksi tarpeellisista suunnittelu- ja muista erityisistä toimenpiteistä sellaisia kustannuksia, jotka ovat koskeneet 1 §:n nojalla kiellettyä voimalaitoksen rakentamista, korvataan nämä kustannukset valtion*

varoista vesivoiman omistajan tai käyttöoikeuden haltijan niin vaatiessa.

Edellytyksenä 1 momentissa tarkoitetun korvauksen saamiselle on lisäksi, että voimalaitoksen rakentamista koskeva lupahakemus, johon on liitetty voimalaitoksen rakentamista tarkoittava suunnitelma, on vireillä tämän lain voimaan tullessa.

4 § Edellä 2 ja 3 §:ssä tarkoitetut korvaukset määrätään siinä järjestyksessä kuin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/77) on säädetty. Mainitun lain 82 §:ssä säädetty kustannukset on määrättävä valtion maksettavaksi. Menettelystä on lisäksi soveltuvin osin voimassa, mitä mainitun lain 97 §:ssä on säädetty.

5 § Ounasjoen erityissuojelusta annetun lain (703/83) 2 §:ssä tarkoitettuun korvaukseen sovelletaan, mitä tämän lain 2 §:ssä, 3 §:n 1 momentissa ja 4 §:ssä on säädetty.

Tarkastelen julkisoikeudellisia käytönrajoituksia vielä jäljempänä.

Eräät lait käyttävät lunastustoimitusmenettelyä useisiin eri tarkoituksiin, kuten alueidenkäyttölaki (103 §) varsinaiseen lunastukseen korvauksineen, muuhun luovutusvelvollisuuteen sekä lunastuksesta irrallisiin julkisoikeudellisiin käyttörajoituksiin:

103 § Lunastusmenettely ja korvauksen määrääminen

Jollei siitä, mitä muualla tässä laissa säädetään, muuta johdu, tämän lain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka tässä laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/1977), jäljempänä lunastuslaki.

Varsinaisen lunastuksen perustuessa lunastuslain ulkopuoliseen lakiin ei lunastuslain korvaussäännösten soveltamisesta yleensä ole ollut tarpeen erikseen säätää. Muissa kuin yleistä tarvetta palvelevissa lunastuksissa voi kuitenkin olla toisin. Näin on

sähkö- ja maakaasumarkkinoiden valvonnasta annetun lain 24 §:ssä:

24 §. Toimenpiteet sähkö- ja maakaasuverkkoluvan peruuttamisen johdosta

Jos sähköverkkolupa, maakaasuverkkolupa taikka sähkömarkkinalain 12 §:ssä tai maakaasumarkkinalain 11 §:ssä tarkoitettu vapautus peruutetaan, Energiaviraston on tarvittaessa päätettävä niistä toimenpiteistä, joihin on ryhdyttävä kyseisen verkkotoiminnan ylläpitämiseksi.

Jollei sähköverkon tai maakaasuverkon siirtämisestä toiselle verkonhaltijalle sovita, Energiavirasto voi päättää verkkoluvan siirtämisestä ja verkon lunastamisesta täyttä korvausta vastaan. Korvauksen perusteiden ja määräämisen suhteen on noudatettava, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetään lunastusmenettelystä ja -korvauksesta.

Selvää on, että ehdotettu 25 §:n korotus koskisi myös näitä lunastustilanteita. Toisaalta vastaavassa aikaisemman lainsäädännön mukaisessa tilanteessa korvauksen perustana on

Maantie- ja kaivostoimitukset toimivat lunastusoikeudellisesti pitkälti lunastustoimituksen tavoin. Toisaalta niissäkin käsitellään myös lunastukseen liittymättömiä korvauskysymyksiä. Viittaukset lunastuslakiin sisältyvät näihin lakeihin (kuten *liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain* 53 §: *Tietä varten tarvittavat alueet ja oikeudet lunastetaan maantietoimituksessa ja lunastamisessa noudatetaan, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977), jäljempänä lunastuslaki, säädetään, jollei tästä laista muuta johdu.*).

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 74 § sääntelee muunlaisia korvauksia kuin lunastuskorvauksia sekä niitä koskevaa maantietoimitusta, ilman aineellista viittausta lunastuslakiin:

Jos maantiestä aiheutuu kiinteistölle muuta kuin tässä luvussa tarkoitettua vahinkoa tai haittaa, on kiinteistön omistajalla oikeus saada siitä korvaus tienpitäjältä. Vahingon tai haitan ollessa huomattava

kiinteistön omistajalla on oikeus vaatia, jos hän ei halua saada korvausta menetyksestään, että tienpitäjä lunastaa kiinteistön tai sen osan. Jollei korvauksesta tai lunastuksesta sovita, asia on ratkaistava maantietoimituksessa.

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 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tai korvausta vaativan hakemuksesta pidettävässä maantietoimituksessa.

Jos maantietoimituksessa ratkaistava vahinko tai haitta täyttää ympäristövahingon tunnusmerkit, sovelletaan aineellisena korvaussääntelynä toimituksessa yksinomaan ympäristövahinkolakia (ks. ympäristövahinkolain 12 §:stä edellä).

Rakenteellisesti aivan omanlaisestaan lunastuslain oikeudellisesta ulokkeesta on kyse vesilaissa. Vesilain korvaussääntelyssä lunastus- ja käyttöoikeudet ovat laajemman edunmenetys-kategorian alalaji, kuten vesilain 13 luvun 1 §:stä ilmenee:

1 § Laillisesti aiheutettu edunmenetys

Hankkeesta vastaava on velvollinen korvamaan tämän lain tai siihen perustuvan luvan nojalla suoritetusta tai suoritettavasta toimenpiteestä aiheutuvan edunmenetyksen tämän luvun mukaisesti, jos edunmenetys aiheutuu:

1) luvan mukaisesta vesitaloushankkeesta;

2) oikeudesta käyttää tai lunastaa toiselle kuuluvaa omaisuutta;

3) toimenpiteestä, joka 3 luvun 2 §:n mukaan on luvanvarainen, mutta johon lupaa ei ole haettu sen vuoksi, ettei siitä ole voitu otaksua aiheutuvan mainitussa pykälässä tarkoitettuja seurauksia;

4) 2 luvun 5, 5 a ja 6 §:ssä, 5 luvun 9 §:ssä, 10 luvun 9 §:ssä ja 18 luvun 5 §:ssä tarkoitetusta

toimenpiteestä sekä 9 luvun 8 §:n 1 momentissa tarkoitettusta tapahtumasta.

Korvattava edunmenetys on määritelty vesilain 13 luvun 9 §:ssä:

9 §. Korvattava edunmenetys

Jollei muualla tässä laissa toisin säädetä, 1 §:ssä tarkoitettuna edunmenetyksenä korvataan:

1) edunmenetys, joka aiheutuu tämän lain nojalla myönnetystä käyttöoikeudesta tai oikeudesta lunastaa omaksi kiinteää tai irtainta omaisuutta;

2) kiinteän tai irtaimen omaisuuden tai sen osan muusta kuin 1 kohdassa mainitusta syystä aiheutuva menettäminen, vahingoittuminen tai huononeminen, omaisuuden käytön estyminen tai vaikeutuminen, sen tuoton vähentyminen, edellä mainituista seikoista aiheutuva arvon aleneminen sekä omistusoikeuteen perustuvan muunkin varallisuusarvoisen edun menettäminen mukaan lukien omaisuuden siirtämisestä ja toisenlaiseksi muuttamisesta koituvat kustannukset;

3) 1 tai 2 kohdassa tarkoitettusta edunmenetyksestä johtuva, samalle omistajalle kuuluvan muun kiinteän tai irtaimen omaisuuden käyttöarvon väheneminen tai arvon alentuminen tai rakennuksen tai muun omaisuuden siirtämisestä tai uudelleen rakentamisesta koituvat kustannukset;

4) rasite- tai nautinto-oikeuden, vesivoiman käyttöoikeuden, kalastusoikeuden sekä niihin verrattavan muun erityisen oikeuden menettäminen, sen käyttämisen estyminen tai vaikeutuminen samoin kuin sellaiseen oikeuteen perustuvan muunkin varallisuusarvoisen edun menettäminen; vuokraan perustuvan oikeuden osalta kuitenkin vain siltä osin, kuin vuokralaisella ei ole oikeutta 21 §:ssä säädettyyn vuokramaksun alennukseen;

5) rakennuksen tai muun rakennelman, laitteen tai kaluston käyminen osittain tai kokonaan hyödyttömäksi 4 kohdassa tarkoitettun edunmenetyksen takia;

6) muuhun kuin omistusoikeuteen tai 4 kohdassa tarkoitettuun erityiseen oikeuteen perustuvan, edun käyttäjälle tarpeellisen veden saannin tai vesialueen tai sen rannan muun tärkeän käyttämismahdollisuuden estyminen tai huomattava vaikeutuminen;

7) porotalouden tai ammattimaisen kalastuksen estyminen tai vaikeutuminen muissakin kuin edellä tarkoitetuissa tapauksissa; ja

8) liikkeen harjoittamisen keskeytyminen toimenpiteen kohteeksi joutuneella kiinteistöllä sekä sellaiselta kiinteistöltä muuttamisesta johtuvat kustannukset.

Jos 1 momentin nojalla korvattava edunmenetys aiheutuu melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä, hajusta tai muusta niitä vastaavasta häiriöstä, sovelletaan, mitä ympäristövahinkolain 12 §:ssä säädetään.

Alueen omistajalla ei ole oikeutta saada korvausta alueelta otettavasta vedestä. Korvattavana edunmenetyksenä pidetään kuitenkin veden ottamisesta omistajalle tai muun erityisen oikeuden nojalla pohjavettä käyttävälle aiheutuvaa veden saannin huonontumista, jos se ei ole vähäinen. Käyttöoikeudesta suoritettavaa korvausta määrättäessä on otettava huomioon myös pohjaveden ottomahdollisuuteen perustuva maan lisäarvo.

Viittaus lunastuslakiin on puhtaan aineellisoikeudellinen eikä koske lainkaan lunastuslain toimitusmenettelynormistoa, koska lunastuslain korvaussäännöksiä nyt sovelletaan vesilain lupaviranomaisessa eli aluehallintovirastossa sekä ojitustoimituksessa tai kunnan ympäristösuojeluviranomaisessa ja eräissä tapauksissa käräjäoikeudessa.

Korvaussuhteet ovat säännönmukaisesti yksityisten välisiä, vaikka valtiokin voi hankkeesta vastaavana olla korvausvelvollinen. Yleinen tarve ei ole vesilain mukaisen lunastus- tai käyttöoikeuden yksinomainen peruste.

11 § Korvauksen määrä

Edellä 9 §:n 1 momentin 1–5 kohdassa tarkoitettusta edunmenetyksestä on määrättävä täysi korvaus,

jollei 4 momentista tai 12 §:stä muuta johdu. Korvaus kiinteän omaisuuden tai siihen kuuluvan osan luovuttamisesta tai kiinteään omaisuuteen perustetusta käyttöoikeudesta on määrättävä siten kuin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetään, jollei tässä laissa toisin säädetä.

Jos korvaukseen oikeutetun omaisuudelle koituu edunmenetyksen aiheuttaneesta toimenpiteestä välittömästi hyötyä eikä hän sen perusteella ole velvollinen osallistumaan hankkeen kustannuksiin, hänen saamansa hyöty on kohtuuden mukaan sovitellen otettava huomioon korvausta määrättäessä.

Edellä 9 §:n 1 momentin 6–8 kohdassa tarkoitettusta edunmenetyksestä on määrättävä korvaus olosuhteiden mukaan ottamalla huomioon myös korvaukseen oikeutetulle hankkeesta välittömästi koituva hyöty, jos hänen ei ole osallistuttava hankkeen kustannuksiin.

*Korvaus maapohjaan ja sillä oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin kohdistuvasta edunmenetyksestä on määrättävä puolitoistakertaisena, jos se aiheutuu oikeudesta lunastaa, ottaa pysyvään käyttöön tai muuttaa vesialueeksi toiselle kuuluva maa-alue. Myös korvaus perustetusta käyttöoikeudesta vesivoimaan tai menetetystä vesivoimasta on määrättävä puolitoistakertaisena. **Ojaa, vesijohtoa, vedenottoa tai viemäriä varten tarvittavan alueen käyttö- tai lunastusoikeudesta aiheutuva edunmenetys korvataan kuitenkin siten kuin 1 momentissa säädetään.***

Eräitä tässä tarkoitettuja vesilain ja sen välityksellä lunastuslain säännöksiä sovelletaan myös ympäristönsuojelulain mukaisessa ympäristölupamenettelyssä, kuten ympäristönsuojelulain 69 §:stä ilmenee:

69 § Määräykset viemäriputkesta

Ympäristöluvassa on tarvittaessa vesilain mukaisesti määrättävä viemäriputken rakentamisesta ja sitä varten tarvittavasta käyttöoikeudesta. Määräystä

annettaessa sovelletaan vesilain 3 lukua, vahingon, haitan ja muun edunmenetyksen korvaamiseen 13 lukua ja käyttöoikeuteen 2 luvun 12, 13 ja 13 a §:ää sekä 17 lukua.

Kysymys lunastuslain ehdotettujen säännösten mahdollisesta soveltamisesta ulottuu siis viimeksi mainittuihin, maa- tai vesialueelle sijoitettaviin jätevetä purkaviin viemäriputkiin asti.

Nyt käsillä olevassa vesilain muutosehdotuksessa vesilain 13 luvun 11 §:n 4 momentti lisäyksineen kuuluu näin:

Korvaus maapohjaan ja sillä oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin kohdistuvasta edunmenetyksestä on määrättävä puolitoistakertaisena, jos se aiheutuu oikeudesta lunastaa, ottaa pysyvään käyttöön tai muuttaa vesialueeksi toiselle kuuluva maa-alue. Myös korvaus perustetusta käyttöoikeudesta vesivoimaan tai menetetyistä vesivoimasta on määrättävä puolitoistakertaisena. Siltä osin kuin korvaus on määrättävä puolitoistakertaisena, ei korvaukselle suoriteta kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 38 a §:n mukaista korotusta. Ojaa, vesijohtoa, vedenottamoa tai viemäriä varten tarvittavan alueen käyttö- tai lunastusoikeudesta aiheutuva edunmenetys korvataan siten kuin 1 momentissa säädetään.

Ehdotuksesta yhdessä voimaan jäävien vesilain säännösten kanssa näyttäisi seuraavan, että ojaan, vesijohtoon, kaivoon ja muuhun vedenottamoon ja viemäriin sovellettaisiin saman pykälän voimaan jäävän 1 momentin nojalla lunastuslakiin ehdotettua 25 %:n korotusta, vaikka kyse ei ole lunastuskorvauksesta. Vastakkaiseen suuntaan kyllä puhuisi se, ettei vesilain muutosehdotukseen sisälly voimaantulo- ja siirtymäsääntelyä, vaikka säännöksiä sovelletaan muualla kuin lunastuslain mukaisessa toimielimessä. Korotussäännös kyllä olisi hankalasti sovellettavissa, koska maanalaisiin johtoihin (esimerkiksi vesijohtoihin tai putkiojiin) on vaikeaa soveltaa kohteenkorvausajattelua. Muutos siis tapahtuisi ennen muuta yksityisten välisissä korvaussuhteissa. Muutos vesioikeudellisessa korvausjärjestelmässä olisi tältä osin merkittävä.

Toisaalta *rakentamislain* 132 §:stä seuraa, että aivan samanlaisiin fyysisiin kohteisiin saatetaan vesilain sijasta tilanteesta riippuen soveltaa *rakentamislain* 131 §:ää, jonka osalta lunastuslain aineellisten korvausperusteiden noudattaminen ei olekaan yhtä selvää (tästä edellä):

132 §. Veden johtaminen ja ojittaminen

Vesijohdon ja johtoon liittyvien vähäisten laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen maa-alueella sovelletaan, mitä 131 §:ssä säädetään, jos sijoittamisesta ei päätetä vesilain (587/2011) mukaisessa vedenottoa koskevassa lupapäätöksessä.

*Asemakaava-alueella tapahtuvaan ojittamiseen tai toisen alueelle ojittamista varten sijoitettavaan suoja-
penkereeseen tai pumppuasemaan sovelletaan, mitä 131 §:ssä säädetään. Asian ratkaisee kunnan määräämä viranomainen.*

Edellä 2 momentissa tarkoitettu asia ratkaistaan kuitenkin siten kuin vesilain 5 luvussa säädetään, jos:

- 1) kyse on ranta-asemakaava-alueesta;*
- 2) ojitus palvelee asemakaavassa osoitettujen maa- ja metsätalousalueiden maankuivatusta;*
- 3) ojitus sijoittuu suurimmalta osin asemakaava-alueen ulkopuolelle;*
- 4) ojituksesta aiheutuu haittaa tai veden johtamisen tarvetta kolmannen omistamalle kiinteistölle;*
- 5) ojitus edellyttää aluehallintoviraston lupaa tai ojitustoimituksen päätöstä.*

Erilaisten toisen alueelle lunastuslain ulkopuolisen lain-säädännön nojalla sijoitettavien vesijohtojen, sähköjohtojen, viemäreiden, ojien, putkien, sähkökaapeleiden, telekaapeleiden ja laitteiden aiheuttamasta haitasta ja vahingosta toisen alueella määrättävä korvaus tulisi näin ollen epäyhtenäisesti ja sisällöltään ainakin osin epäselvästi säännellyksi. Nimenomaan vesilain mukaisten oikeuksien kohdalla lienee merkitystä myös sillä, että ehdotettu korotus ei yksiselitteisesti olisi omistusoikeuden suuntainen,

koska useat oikeuksista tyypillisesti palvelevat jonkin toisen kiinteistön tavanomaista käyttöä.

Vesilain lunastus- ja käyttöoikeussäännösten tarkistamista koske-
vasta esityksestä (HE 262/2016 vp) annettu PeVL 8/2017 vp si-
sälsi arvion ja säätämistäjäsentyskannan vain esitykseen sisälty-
neistä lunastus- ja käyttöoikeuksista, erityisesti vesilain 2 luvun
13 §:stä. Nämä voitiin säätää tavallisena lakina. Kokonaisuutena
tarkasteltuna vesilain 2 luvun 13 §:n sääntelyssä oli perustuslaki-
vakiokunnan käsityksen mukaan kyse omaisuuden suojan rajoit-
tamisesta, ei pakkolunastuksesta. Hallituksen esityksen peruste-
luihin sisältyi lausunnon mukaan myös laaja jakso (2.4) niistä ve-
silain käyttöoikeussäännöksistä, joita oli hallituksen käsityksen
mukaan pidettävä perustuslain mukaisina ja joita ei ehdotettu
muutettaviksi. Tällaisia olivat muun ohella vesijohdon ja laitteis-
tojen sekä viemärin sijoittaminen toisen alueelle (VL 4:8), veden
johtaminen toisen ojaan (VL 5:9), ojan tekeminen toisen alueelle
(VL 5:9) ja ojituksen edellyttämän laitteen tai rakennelman sijoit-
taminen toisen alueelle (VL 5:9), mutta myös pohjaveden ottami-
nen toisen alueelta (VL 4:4). Viimeksi mainittuun rinnastuu pin-
taveden ottaminen toisen vesialueelta (VL 4:3), jota mainituissa
esityksessä osin tarkistettiin.

Esimerkiksi pohjaveden tai pintaveden ottamiseen myönnetty
käyttöoikeudet ovat myös sellaisia, että varsinainen kohde itse
ottamisoikeudelta korvauksellisesti usein puuttuu. Johto, kaivo tai
muu johtamista palveleva rakennelma toisen alueella on eri asia
kuin itse veden ottaminen ja johtaminen. Vesilain 2 luvun 1 §:n
mukaan vesialueen omistaja ei omista alueella kulloinkin olevaa
vettä nesteinä, eikä maa-alueen omistaja omista siellä maape-
rässä kulloinkin oleva vettä nesteinä. Itse vesinestettä ei siis
omistajalle korvata (VL 13:9.3), mutta mahdollinen edunmenetys
kyllä, vaikka usein sellaista ei voida käytännön vedenottotilan-
teissa osoittaa. Edunmenetykset taas kohdistuvat kaikkiin vesi-
alueen tai pohjavesiesiintymän alueen omistajiin riippumatta
siitä, missä ottamispiste (eli yleensä vähäisen rakennelman käyt-
töoikeus) sijaitsee. Lunastuslain mukaisen korvauksen ehdotettu
korotus aiheuttaisi merkittävää pohdinnan tarvetta siinä, mitä se
itse asiassa voisi vedenotto-oikeuksien kohdalla mielekkäästi
merkitä.

Kaiken kaikkiaan vesilain korvausjärjestelmä muuttuisi ja monimutkaistuisi ehdotuksen sivutuotteena merkittävästi. Korvaustilanteet jakautuisivat neljään ryhmään:

1. Maapohjaan ja sillä oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin kohdistuvasta edunmenetyksestä määrättävä lunastuslain mukainen korvaus, joka on puolitoistakertainen, jos edunmenetys aiheutuu myönnetystä oikeudesta lunastaa, ottaa pysyvään käyttöön tai muuttaa vesialueeksi toiselle kuuluva maa-alue. Lunastuslakiin ehdotettua 25 §:n prosentin korotusta ei sovelleta. Myös korvaus perustetusta käyttöoikeudesta vesivoimaan tai menetetyistä vesivoimasta on puolitoistakertainen. Viimeksi mainitussa tapauksessa kysymys voi olla myös muusta kuin lunastus- tai käyttöoikeudesta aiheutuvasta edunmenetyksestä, kuten on asian laita vesistön juoksutussuhteita muuttavasta toimenpiteestä välittömästi seuraavasta vesistönosan vesivoiman menetyksestä. Samoin maa-alueen muuttuminen vesialueeksi seuraa yleensä itse vesitalousluvasta ilman lunastusta tai kiinteistökoh- taisen käyttöoikeuden perustamista.
2. Ojaa, vesijohtoa, vedenottamoita tai viemäriä varten tarvittavan alueen käyttöoikeudesta (tai näissä yhteyksissä hyvin harvinaisesta lunastusoikeudesta) aiheutuvasta edunmenetyksestä määrätään lunastuslain mukainen korvaus. Lunastuslakiin ehdotettua 25 %:n korotusta sovellettaisiin (VL 13:11.4 verr. ehdotettu 13:11.1). Tosin sen edellyttämä kohteenkorvaus-haitankorvaus-käsitteiden mukaantulo edunmenetysarviointiin ainakin vähäisten maanalaisten johtojen osalta käytännössä uutena elementtinä oletettavasti aiheuttaisikin hankaluutta. Eräitä vesialueelle suoraan lain (VL 2:5a) nojalla sijoitettavissa olevia johtoja ei ilmeisesti korvattaisi.
3. Muut vesilain nojalla hakijalle myönnettävät oikeudet (usein: pakkotoimioikeudet) puuttua muutoin kuin suoraan vesitalousluvan nojalla vesi- tai maa-alueella toisen vallintapiiriin. Näitä laki vaihtelevasti nimittää käyttöoikeudeksi, oikeudeksi tai joskus myös luvaksi (vaikka luvan perusmerkitys laissa onkin toinen eli vesitalouslupa). Ryhmä on hyvin monimuotoinen ja epäyhtenäinen käsittäen moninaisia oikeuksia ja vastaavasti moninaisia edunmenetyksiä korvattavissa olevia taloudellisia menetyksiä. Tätä ilmentää myös vesilain 13 luvun 9 §:n luettelo eri edunmenetystyypeistä. Osa oikeuksista voidaan myöntää vesitalousluvan yhteydessä, osa erillisessä hakemusmenettelyssä. Lunastuslakia ja 25 %:n korotusta ilmeisesti sovellettaisiin (VL 13:11.1 verr.

ehdotettu 13:11.4) ei-pysyvänä käyttöoikeutena maa-alueeseen tai pysyvänäkin käyttöoikeutena vesialueeseen hahmotettaviin tilanteisiin, mutta rajanveto eri edunmenetystilanteiden kesken olisi ilmeisen vaikeaa ja parhaimmillaankin helposti keinotekoisista, esimerkiksi erilaisissa vedenjohtamistilanteissa. Soveltavana viranomaisena olisi useimmiten aluehallintovirasto.

4. Suoraan vesitalousluvasta (tai vastaavasti ympäristöluvasta, ks. ympäristönsuojelulain 125 §) ilman kiinteistöihin erikseen kohdistettavia käyttöoikeuksia oikeutuksensa saavat edunmenetykset, joiden korvaamiseen aluehallintovirastossa lunastuslakia ei sovelleta, ei myöskään vesilain puolitoistakertaisuutta (paitsi luvan aiheuttamasta vesiolojen muutoksesta seuraavaan vesistönosan vesivoiman menettämiseen tai aina vesitalousluvanvaraiseen maa-alueen muuttumiseen vesialueeksi). Nämä edunmenetykset saattavat tapauskohtaisesti olla huomattavastikin suurempia (esimerkiksi rakennuspaikkojen maapinta-alan menettäminen, säännöstelyvesistön rantojen käytön vaikeutuminen ja kalatalousmenetykset) kuin monet erikseen perustettavista käyttöoikeuksista johtuvat, usein varsin vähäiset menetykset.

3. JULKISOIKEUDELLISET KÄYTÖNRAJOITUKSET

Hallituksen esityksen perustelujen kohdassa 4.1.1 lausutaan "Lunastuslain 29 §:ään ehdotetaan oikeustilan selventämiseksi sisällytettäväksi säännökset siitä, että korvaussäännöksiä sovelletaan myös käytönrajoituksesta johtuvan menetyksen korvaamiseen. Näiltä osin tarkoitus ei ole muuttaa nykyistä oikeustilaa, jonka mukaan lunastuslain nojalla suoritettava korvaus määrätään käytännössä jo nyt täyden korvauksen periaatteen mukaisesti. Korvaamisen edellytyksenä on, että asianomaisen lain korvauskynnyksen ilmaisevan säännöksen soveltamisedellytykset täyttyvät." Ehdotettu 29 §:n 3 momentti osana lunastuskorvauksen ydinpykälää (29 §) kuuluu:

Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä (lunastuskorvaus).

Lunastuskorvaus muodostuu kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta sen mukaan kuin tässä laissa säädetään.

Mitä tässä laissa säädetään lunastettavasta omaisuudesta suoritettavasta korvauksesta, noudatetaan myös määrättäessä korvaus omaisuuden käytönrajoituksesta.

Säännösehdotukseen liittyy tältäkin osin epäselviä kysymyksiä, joiden vaikutukset ovat merkittäviä, myös valtiösääntöisesti. Jos korvausvelvollisuus ja korvaus perustuu lunastustoimituksessa sovellettaviin muun lain kuin lunastuslain säännöksiin, ei ensinnäkään voida perusteluissa todetuin tavoin sanoa, että korvaus määrätään ”lunastuslain nojalla”. Mainittu 3 momentti olisi osa pykälää, joka sisältää säännönmukaisen lunastuskorvauksen perussääntelyn. Kun muuhun lainsäädäntöön ei ehdotetussa sääntelyssä viitata, ehdotettu 3 momentti voidaan lakitekstinä jopa ensisijaisesti ymmärtää pelkäksi lunastusnormiston sisäiseksi osaksi eli vastineeksi lain 3 §:n 2 kohdalle, jonka mukaan voidaan lunastamalla rajoittaa pysyvästi tai määräajaksi oikeutta käyttää tai vallita kiinteää omaisuutta taikka erityistä oikeutta:

Lunastamalla voidaan:

- 1) hankkia kiinteää omaisuutta taikka pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus;*
- 2) rajoittaa pysyvästi tai määräajaksi oikeutta käyttää tai vallita kiinteää omaisuutta taikka erityistä oikeutta; sekä*
- 3) lakkauttaa erityinen oikeus.*

Sitä, ettei ehdotettua lunastuslain 38 a §:ä tulisi sovellettavaksi julkisoikeudellisten käytönrajoitusten korvaamiseen, tukee myös se, että lunastuslaki tunnistaa sen ulkopuoliseen lainsäädäntöön perustuvat korvaustoimitustilanteet eräänlaisena lain säännönmukaisen soveltamisalan ulokkeena lain 97 §:ssä, mutta nekin vain menettelyn ja täytäntöönpanon kannalta:

Mitä tässä laissa säädetään yleiseen tarpeeseen tapahtuvan lunastuksen toimeenpanosta, on noudatettava soveltuvin kohdin, kun kysymys on rakentamislain (751/2023) nojalla tapahtuvasta lunastuksesta tai korvauksen määrittämisestä, joka perustuu

mainitun lain 49 tai 50 §:ään taikka lunastus- tai luovutusvelvollisuutta tai maankäytön rajoituksista aiheutuvan haitan ja vahingon korvausvelvollisuutta koskeviin säännöksiin.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu asia ratkaistaan lunastustoimituksessa. Määräyksen toimituksen suorittamiseen antaa Maanmittauslaitos lunastusta tai korvausta vaativan tai lunastus- tai korvausvelvollisen hakemuksesta.

Pääsääntö on siis, kaikki muu lunastuslaissa koskee lunastusta ja varsinaista lunastuskorvausta (ympäristöllisin ns. Århus-lupamenettelylaajennuksin, lain 1 §:n 2 ja 3 momentti), kuten lain 1 §:n 1 momentissa säädetään:

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksessa on, jollei muussa laissa toisin ole säädetty, noudatettava tätä lakia.

Julkisoikeudellisia käytönrajoituksia koskevassa lunastuslain ulkopuolisessa sääntelyssä ei siis ole kysymys lunastuslaissa tarkoitettusta lunastuksesta tai lunastuskorvauksesta. Vastaavasti kyse ei voi myöskään olla lunastuslaissa tarkoitettusta kohteen- ja haitankorvauksesta, joita ehdotettu 38 a § kuitenkin koskee. Haitankorvaushan on lunastuslain järjestelmässä hyvitys luovuttajan jäännösomaisuudelle aiheutuvasta pysyväisluontoisesta haitasta:

35 §. Kun samalle henkilölle kuuluvasta omaisuudesta lunastetaan osa ja tästä tai siitä yrityksestä, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, aiheutuu pysyväisluontoista haittaa jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle, haitta on korvattava (haitankorvaus).

Olisiko ehdotetulla 29 §:n 3 momentilla perustelut huomioon ottaen kuitenkin se merkitys, että ehdotetun 38 a §:n mukainen 25 %:n korotus lunastusoikeudelliselle kohteen- ja haitankorvaukselle koskisi myös julkisoikeudellisia käytönrajoituksia, vaikka lunastuksellisesta kohteen- ja haitankorvauksesta ei niissä olekaan kyse? Ja jos koskisi, miltä osin ja miten? **Esimerkiksi luonnon-suojelulain 111 §:n mukaiseen merkitykselliseen haittaan liittyvää ehdotettujen lunastuslain säännösten valtiosääntöistä tarkastelua esityksen perustelut eivät varsinaisesti**

sisällä, vaikka tilanne poikkeaa lunastuksesta merkittävästi. Kun jo ehdotetun lakitekstin merkitys on tässä kontekstissa tulkinnallisesti vähintäänkin epäselvä, ei sen valtiosääntöisiin edellytyksiinkään eri perusoikeuksien näkökulmasta ole mahdollista ottaa yksiselitteistä kantaa.

4. ERÄÄT LUNASTUSVELVOLLISUUSTILANTEET

Erityisiä yhdenvertaisuuteen liittyviä ongelmia liittyy lunastuskorvausta määrättäessä ja 38 a §:ää ehkä sovellettaessa tilanteisiin, joissa lunastuslain mukainen lunastus perustuu lunastusvelvollisuuteen, joka palautuu yksityisoikeudelliseen vahingonkorvausvelvollisuuteen ilman, että kyse ensinkään olisi yleiseen tarpeeseen tapahtuvasta lunastuksesta perustuslain tai lunastuslain mielessä. Tällaisesta on esimerkkinä ennen muuta ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain 10 §:n mukainen lunastamisvelvollisuus:

Jos ympäristövahingon johdosta kiinteistö joko kokonaan tai osittain käy omistajalle hyödyttömäksi taikka kiinteistön käyttö tarkoitukseensa olennaisesti vaikeutuu, korvausvelvollisen on omistajan vaatimuksesta lunastettava kiinteistö tai sen osa.

Jos tuomioistuin määrää kiinteistön tai sen osan lunastettavaksi, lunastamisessa noudatetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia.

Jos vahinko on useiden yhteisesti aiheuttama, 1 momenttia sovelletaan vain niihin, joiden osuus koko vahingosta on olennainen. Maksettuun lunastuskorvaukseen sovelletaan, mitä 8 §:n nojalla maksetusta korvauksesta on voimassa.

Kun otetaan huomioon ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain mukainen kvalifioitu vahingonkorvausvastuu, joka perustuu ankaraan vastuuseen ja syy-yhteys-olettamaan, sekä korvausvelvollista koskeva rinnastussäännös ja toiminnan luovutuksensaajan vastuu, olisi 38 a §:n mukaisen korotuksen soveltaminen siviilioikeudellisessa vahingonkorvaussuhteessa hyvin yllättävää. Jo

pelkkä lunastusvelvollisuus voi nyt johtaa toiminnanharjoittajan säännönmukaisen täyden korvauksen mukaisen vastuutason ylittymiseen. Nähdäkseni 38 a §:n ulottaminen yksityisoikeudellisiin lunastusvelvollisuustilanteisiin edellyttäisi asian laajempaa tarkastelua ainakin yhdenvertaisuuden ja elinkeinovapauden näkökulmasta.

Vesilain 13 luvun 13 §:n mukaista lunastusvelvollisuustilannetta vastaava ongelma ei koske, koska (puolitoistakertaiseen) korvaukseen 25 %:n korotusta ei sovellettaisi.

5. RATKAISUSTA KKO 2025:19

Tässä korkeimman oikeuden ratkaisussa on ollut kysymys *sähköisen viestinnän palveluista annetun lain* 229 §:n 1 momentin 2 kohdassa ja 233 §:n 1 momentissa tarkoitetusta telemaston sijoittamisesta. Tuon lain 237 §:n 2 momentin mukaan kiinteistön omistajalla on oikeus saada sijoittamisesta täysi korvaus, josta säädetään *lunastuslaissa*. Tilanne rinnastuu hallintopäätössääntelyn erilaisuudesta huolimatta korvausten kannalta tavanomaiseen lunastukseen, jossa kohteena on asianomainen käyttöoikeusalue.

Korkein oikeus toistaa perusteluissaan vakiintuneen periaatteen, jonka mukaan korvaus on määrättävä sen mukaan, mitä luovuttaja menettää, eikä sen mukaan, mitä lunastaja saa (HE 179/1975 II vp s. 18 ja 20, KKO 2002:69 ja KKO 2021:63, kohta 8.) Juuri tässä tapauksessa periaatetta kuitenkin tietyllä tavoin haastetaan, kun sovellettu tuottoarvo haetaan markkinoilta, mutta ei yleisiltä kiinteistömarkkinoilta, vaan lunastushankkeen, siis asianomaisen lunastajayrityskategorian eli telemastosektorin omilta erityisiltä markkinoilta, jotka voivat käytännössä koskea vain hyvin vähäistä osaa kaikista metsämaista. Tuottoarvo menetelmänä tässä kuitenkin edellytti, että alueen omistaja oli jo aiemmin sopimusperusteisesti käyttänyt samaa metsäaluettaan tulonhankintaan telemaston ja sen rakennelmien sijoituspaikkana. Maankäyttö- ja tuottomuoto siis oli jo määräaikaaisesti muuttunut. Tapausta on vaikea yleistää tätä laajemmalle tilanteisiin, joissa tuollaista aiempaa sopimusperusteista tulonhankintaa ei samassa kohteessa ole. Lisäksi on otettava huomioon, että telemastosektorin (tai vastaavasti tuulivoimasektorin)

sopimushintatiedot eivät, toisin kuin kiinteistöjen kauppahintatiedot, ole yleisesti saatavilla.

Toisaalta, kuten edellä on todettu, ratkaisuun keskeisesti vaikuttanutta tuottoarvoa ei vaihtoehtoisena täyden korvauksen arvioimismenetelmänä enää mainittaisi laissa, vaan korvaus lunastettavasta omaisuudesta määräytyisi aina omaisuuden markkina-arvon, siis kohteen käyvän hinnan, mukaan. Tältä kannalta ratkaisun relevanssi jatkossa olisi ylimalkaankin epävarma. Ehdotettu 25 %:n korotus kohteen- ja haitankorvaukselle kyllä koskisi menetelmästä riippumatta myös tapauksen kaltaista tilannetta, mutta ratkaisevaa lopputuloksen suuruusluokan kannalta tietenkin on, minkä suuruista arvoa korotuksen pohjana käytetään.