



# Ruotsin tie on meidänkin tiemme?

**Simo Mikkola**

**Mietinnössä on pohdittu mm. omaisuuden siirtoa pakkotoimin kaupallisille toimijoille: maanomistaja voi aiheellisesti kysyä, mitä hänelle siitä hyvitetään.**

**VIIME VUODEN** marraskuussa valmistui Ruotsissa laaja mietintö koskien ehdotusta lunastus- ym. lakien korvaussäännösten uusimiseksi (SOU 2008:99). Mietintö on kokonaisuudessaan luettavissa internetissä osoitteessa [www.regeringen.se/content/1/c6/11/48/62/067118aa.pdf](http://www.regeringen.se/content/1/c6/11/48/62/067118aa.pdf).

Esityksessä ehdotetaan kaikkiaan 16 eri lain muuttamista. Lopullinen mietintö on syntynyt vuoden 2005 joulukuussa aloitetun työn tuloksena. Mietinnön laatimiseen on osallistunut suuri joukko asiantuntijoita ja erilaisten intressiryhmien edustajia. Kaikkine liitteineen esitys käsittää lähes 550 sivua ja siihen liittyy myös useita eriäviä mielipiteitä (särskilda yttranden). Lakimuutokset voisivat tulla voimaan aikaisintaan 1.7.2010.

Tarkoitukseni on tässä esittää muutamia mietinnön keskeisiä ehdotuksia sekä samalla kommentoida niitä.

## **Voitonjaosta**

Lakimuutoksen lähtökohtana on ollut se, että nykyiset lunastussäännökset ovat pe-

räisin 1970-luvulta. Siksi on ollut tarpeen tarkastella korvaussäännösten toimivuutta tämän päivän yhteiskunnassa. Erityisesti on myös korostettu sitä, että hallitusmuodossa taattu omaisuudensuoja on minimisuoja, mikä ei estä omaisuuden suojaamista tehokkaammin.

Mietinnössä on kiinnitetty huomiota muun muassa siihen, että aikaisemmin lunastusmenettely palveli lähinnä julkisen sektorin maanhankintaa. Nykyisin lunastukset tapahtuvat monissa tapauksissa yksityisten toimijoiden lukuun, jolloin maanhankinnan taustalla on olemassa myös taloudellisen hyödyn ts. voiton tavoittelua.

Tästä syystä on lunastuslain (expropriationslagen 1972:719) 4. luvun 3 §:ää ehdotettu muutettavaksi siten, että kun lunastus toimitetaan sellaista yritystoimintaa varten, jota harjoitetaan pääosin kaupallisilla ehdoilla, tulee luovuttajalle lain 4:1 §:n mukaan määrättävän korvauksen lisäksi määrätä sellainen erityinen korvaus, missä kohtuullisesti otetaan huo-

mioon se hyöty, mikä lunastajalle koituu lunastetusta omaisuudesta. Esimerkkinä tällaisesta kaupallisesta toiminnasta on mainittu mm. tele- ja sähköyhtiöt (ei kuitenkaan kantaverkko, josta Svenska Kraftnät vastaa). Ei- kaupallisesta toiminnasta esimerkkejä puolestaan ovat mm. ympäristönsuojelu sekä yleiset tiet ja rautatiet kuten myös kunnallinen maanhankinta silloin, kun kyse on lähinnä raakamaan lunastamisesta. Muutoin tonttimaa voi käyttötarkoituksensa mukaan kuulua kumpaankin ryhmään. Mietinnössä ei kuitenkaan oteta kantaa siihen, kuinka suuri tämän voitonjako-osuuden tulisi olla, vaan se aiotaan jättää tapauskohtaisesti harkittavaksi ja muutoutuvan oikeuskäytännön varaan.

Omilta opiskeluaajoilta on muistiin jäänyt hokema siitä, että korvattava on se, mitä luovuttaja menettää eikä se, mitä lunastaja saa. Ruotsissa tästä kysymyksestä on kuitenkin käyty keskustelua jo pidempään. Kun omaisuutta siirretään pakkotoimin kaupallisille toimijoille, voi



maanomistaja aiheellisesti kysyä, mitä hänelle siitä hyvitetään. On kuitenkin tähdennettävä, että varsinaisesta yritysvoiton jakamisesta ei ole kyse. Omistajahan ei liioin kannan minkäänlaisia yritystoimintaan liittyviä riskejä. Itse asiassa voitonjako on lähinnä tarkoitus simuloida sellaista kauppaneuvottelua, missä myyjä ostajan suostumuksella saa jonkinlaisen kohtuullisen hyvituksen omaisuutensa siirtymisestä tuottavampaan käyttöön.

Kun voitonjakoperiaatetta ol- laan nyt tuomassa yleisen lunastuslain korvausperusteisiin, on syytä huomauttaa, että Ruotsin kiinteistönmuodostamislaisissa (fastighetsbildningslagen 1970:988) on jo tälläkin hetkellä eräissä alueen siirroissa ym. rakennuspaikan muodostustapauksissa noudatettu samaa käytäntöä (vinstfördelningsfall). Nimenomaisen lainsäädännön puuttumisesta huolimatta ei voitonjako soveltaminen ole täysin tuntematonta Suomessakaan. Tästä esimerkkinä voidaan mainita ikuisuuskytymys vesijättömaan hinnoittelusta. Tosin viimeisimmän Maanmittauslaitoksen ohjeistuksen mukainen tulkinta on tässä suhteessa omintakeinen: voitto kun yritetään kokonaisuudessaan jakaa luovuttajalle.

### Kiinteistön erityisestä arvosta omistajalleen

Edellä mainittua lunastuslain 4:1 §:n perussäännöstä on tarkoitus muuttaa lisäksi niin, että jatkossa lunastuskorvausta määritettäessä luovuttaja saisi käyvän hinnan mukaisen korvauksen päälle kaavamaisesti määritettävään 25 %:n suuruisen lisäkorvauksen, millä olisi tarkoitus ottaa huomioon se erityinen arvo, joka omaisuudella on kiinteistönomistajan kannalta (fastighetsägarens eget individuella värde av egendomen).

Perinteisesti on totuttu ajattelemaan, ettei korvauksia määrättäessä tule ottaa huomioon tunnearvoja. Synnä tähän on muun muassa se, ettei tällaisten arvojen rahallinen selvittäminen ole kovinkaan helppoa. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, ettei näitä arvoja olisi olemassa. Kukin meistä voi itse tykönään miettiä, olisiko välittömästi valmis luopumaan omakotitalostaan tai kesämökistään käyvästä hinnasta. Vastaus on todennäköisesti kielteinen eikä muuksi muuttuisi, vaikka ostaja kertoisi hankkivansa aluetta yleiseen tarpeeseen.

Pakkolunastuksen kohdistuessa omaan kotiin ovat tunnearvot korkeimmillaan, koska lunastuksen myötä ei menetä pelkästään fyysistä esinettä, vaan myös kokonainen elinpiiri ystävineen ja naapureineen. Toisaalta kaupunkilaiselle saattaa pieni metsäpalstakin tarjota sellaisia elämyksiä ja puuhailumahdollisuuksia, ettei tuostakaan maapalasta oltaisi valmiita luopumaan pelkän puutavaran hinnalla.

Tarkemmin ajatellen myös suomalaisessa lainsäädännössä on nähtävissä edellä kuvatun kaltaista ajattelua. Kun 1990-luvulla säädettiin laki omaisuuden lunastuksesta puolustustarkoituksiin (1301/1996), säilytettiin siinä tarkoituksellisesti korvauskriteerinä yleisestä lunastuslaista poike- ten korkein käypä hinta. Pyrkimyksenä oli muun muassa estää kielteisten asenteiden syntymistä lunastuksen yhteydessä ja vaikuttaa siihen, että pakkotoimien kohteeksi joutuneet kokisivat saaneensa täyden korvauksen menetyksistään.

Oman käsitykseni mukaan jonkinlainen lisäkorvaus ehkäisisi myös tehokkaasti sitä, ettei korvaus mahdollisten arviointiin liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi missään olosuhteissa jäisi ainakaan alle käyvän hintatason. Tässä suhteessa olisi siten kyse myös jonkinlaisesta arvioinnin varmuusmarginaalista.

Po. mietinnössä on selvytyden vuoksi vielä todettu, että luovuttaja voi lukea hyväkseen sekä 25 %:n lisäerän että voitonjako-osuuden, mikäli sellainen tulee kyseeseen.

### Odotusarvojen korvaamisesta

Toisin kuin meillä Suomessa, on ruotsalaisessa lunastuslaissa ollut maan sallitun käytötavan muutoksen varalle ns. presumptiosäännös (presumptionsregel), mikä käytännössä on merkinnyt sitä, ettei lunastuskorvauksessa ole otettu huomioon odotusarvoa, vaan korvaus on määrätty nykykäytön perusteella. Nyt tämä säännös, joka mietinnön mukaan on merkinnyt poikkeusta käyvästä hinnasta, esitetään kumottavaksi. Mietinnössä on analysoitu laajasti säännöksen perusteita ja merkitystä. Lopputuloksena on päädytty siihen, ettei presumptiosäännöksellä katsottu olevan enää nykyisin sellaista merkitystä kuin, mitä sillä aikoinaan ajateltiin olevan. Lisäksi sen käyttöä pidetään epäoikeudenmukaisena, koska tällainen arvonleikkaus kohdistuu vain niihin maanomistajiin, joiden maata lunastetaan, kun taas muut ympärillä olevat voivat lukea hyväkseen arvonnousuhyötyjä.

### Yritysvaikutuksen huomioonottaminen

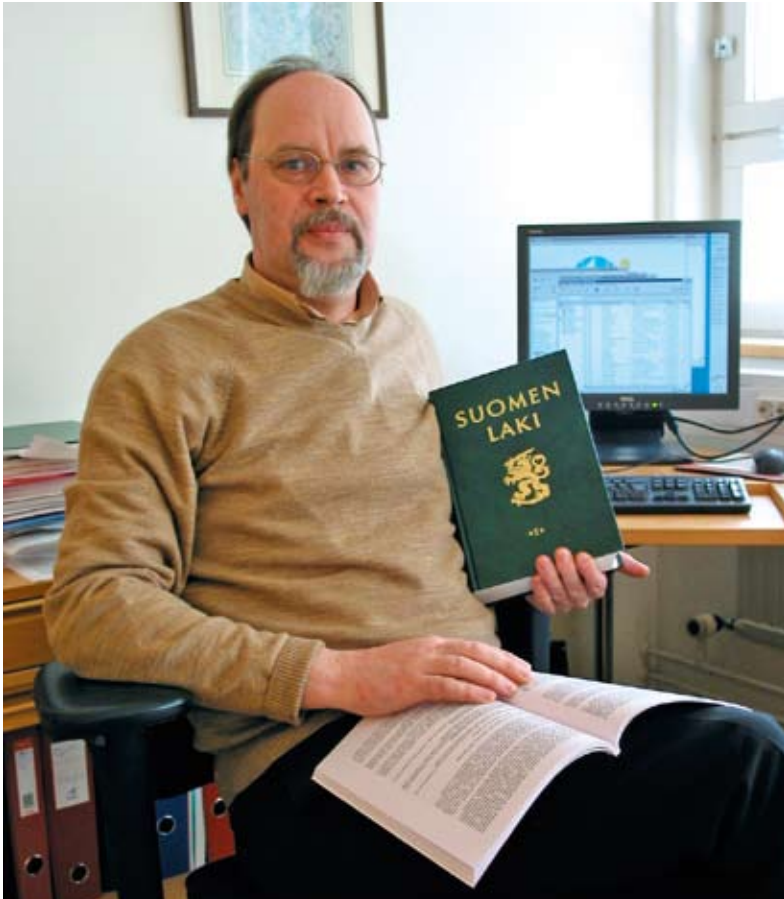
Viimeisenä merkittävänä uudistusesityksenä voidaan nostaa esille säännös lunastuksen yritysvaikutuksen huomioon ottamista (influensregeln). Mietinnön mukaan ei korvauksessa tule jatkossa ottaa huomioon lunastusyrityksen omaisuudelle aiheuttamaa arvon alenemista, kun nykyisin maanomistajalla on voinut olla näissäkin tilanteissa tietty sietovelvoite. Kyseisestä lunastuslain 4:2 §:stä ehdotetaan vielä kumottavaksi säännös lunastusyrityksen aiheuttaman arvon nousun huomioon ottamatta jättämisestä. Siten luovuttajalle korvattaisiin jatkossa aina käyvän hinnan mukaan riippumatta siitä, onko itse lunastusyritys aiheuttanut kokonaan tai osaksi omaisuuden arvonnousun.

### Mitä tämä kaikki maksaa

Mietinnössä on lisäksi esitetty laskelmia siitä, mikä vaikutus aiempaa korkeammilla lunastuskorvauksilla tulisi olemaan eri tilanteissa. Laskelmia on laadittu eri vaihtoehdoille lähtien oletuksesta, että korvausmäärät nousisivat 10/50/100 %. Edes lunastuskorvausten kaksinkertaistaminen ei vaikuttaisi tyypillisesti kuin muutamia prosentteja eri hankkeiden kokonaiskustannuksiin. Tätä selittää se, että esimerkiksi nykyaikainen tien- tai radanrakentaminen on sinänsä niin kallista, että maanhankinta edustaa kustannuksista vain pientä murto-osaa.

Kaikkein merkittävimmin lunastuskorvausten määrän lisääntyminen vaikuttaisikin luonnonsuojeluhankkeisiin, missä budjettimäärärahojen tarve lisääntyisi lähes samassa suhteessa kuin lunastuskorvauksien määrä. Varmuudella keskustelua aiheuttaa myös lakiuudistuksen mahdollinen vaikutus asumiskustannuksiin. Selvityksessä on päädytty siihen, että lunastuskorvausten määrä ei välttämättä

**”Mielenkiintoista on nähdä, mitä vaikutusta Ruotsissa mahdollisesti säädettävällä ja periaatteellisesti varsin merkittävällä lunastuslain uudistuksella tulee olemaan suomalaiseen lainsäädäntöön.”**



näkyisi niinkään lopullisissa asuntojen hinnoissa, vaan merkisi pikemminkin rahavirtojen uudelleen jakoa maanomistajien ja kuntien välillä.

### Haetaanko oppia lahden takaa?

Suomessa on usein tavattu hakea mallia erilaisiin yhteiskunnallisiin ilmiöihin ja toimintoihin läntisestä naapurista. Mielienkiintoista onkin nähdä, mitä vaikutusta Ruotsissa mahdollisesti säädettävällä ja periaatteellisesti varsin merkittäväällä lunastuslain uudistuksella tulee olemaan suomalaisen lainsäädäntöön. Molemmissa maissa nykyinen pakkolunastuslainsäädäntö on peräisin 1970-luvulta Ruotsin lunastuslain ollessa kuitenkin muutamia vuosia omaamme vanhempi. Lunastuslait ovat päällisin puolin samanlaisilta vaikuttavia, mutta maanomistajan näkökulmasta katsottuna ovat eräät ruotsalaisen lain säännökset merkinneet suomalaisen nähdessä niukempaa korvauslinjaa. Toisaalta on myös hyvä muistaa, että Ruotsissa on perinteisesti suosittu vapaaehtoista maanhankintaa, mikä voi lähtökohtaisesti merkitä jonkin verran korkeampia hintoja, mutta saattaa toimia muutoin tehokkaammin ja kaikkia osapuolia paremmin tydyttävällä tavalla.

Lunastusmenettelyä ja sen oikeutusta on sinänsä pohdittu vuosisatojen ajan

ja keskustelu tästä instituutiosta jatkuu maailmalla edelleenkin vilkkaana. Yhteiskunnan kehittyessä on ollut välttämätöntä luoda mekanismeja, jolla tietty maa-alue on saatu yleiseen käyttöön sellaisissa tilanteissa, missä maanomistaja hintavaatimustaan asettaessaan muutoin käyttäisi hyväkseen monopoliasemaansa tai ehkä jopa kokonaan kieltäytyisi myymisestä. Tämän kaltaiset syyt muodostavat pakkolunastuksen keskeisen perustan ja oikeutuksen.

Historiallisesti korvaustasoon ovat keskeisesti olleet vaikuttamassa myös arviot siitä, kuinka kalliiksi maanhankinta voi lunastuksen seurauksena tulla, ja mihin yhteiskunnalla on ylipäättään varaa. Monet meistä muistavat myös 1970-luvun kiivaat maapakettilain säätämisen aikoihin käydyt keskustelut koskien maanomistajan oikeutta hyötyä maastaan ns. ansiottoman arvonnousun kautta. Nykyisin kansantaloutemme varallisuus ei samalla tavoin muodosta reunaehtoista lunastuskorvauksien määrälle – kysymys on poliittisesta valinnasta, mutta se onkin jo toinen juttu.

**Kirjoittaja on tekniikan lisensiaatti, joka toimii maa- ja metsäoikeusinsinöörinä Vaasan käräjäoikeudessa. Sähköposti simo.mikkola@oikeus.fi.**

**METSÄPOLITIikka** menetti syömähampaansa vuoden 1993 metsäverouudistuksessa. Metsätilojen pirstoutuminen, omistajarakenteen muutos ja myyntiverotus johtavat passiiviseen metsätalouteen, jota ei verohelpotuksilla, valistuksella eikä pienillä metsäpolitiikan paikkauskeinoilla pystytä ohjaamaan. Porkkanat yksin eivät auta, tarvitaan myös keppiä, koska nykyisestä seuraa metsätalouden kannattavuuden heikkenemistä ja metsäteollisuuden alasajoja saneeraamisen sijaan. Metsä tuottaa hitaasti mutta varmasti, jos laatupuuta tuotetaan ja sille turvataan tasainen menekki. Passiivinen, omistusverotyyppinen veromuoto pitäisi korvata yrittäjäveroluonteisella, kuten maatalouden puolella, tai ottaa käyttöön metsien kiinteistövero, joka aktivoisi metsänomistajat hakkaamaan ja hoitamaan metsiään.

### Saako metsästä pölliä, kuten pääministerin paidassa luki?

Venäjän puutullit ja kotimaisen puun saatavuus näyttävät metsäteollisuuden akuuteilta ongelmilta, mutta syyt ovat syvemmillä. Metsätalouden murros alkoi jo 1970-luvulta metsänomistajarakenteen muutoksella. 1990-luvun alun metsäverouudistus antoi lisävauhtia ja EU-maatalouspolitiikka, joka suosii maatalousyritysten kasvattamista, vähentää metsätalouden päätoimisia harjoittajia. Metsätilojen pirstoutuminen jatkuu. Se on pahin ongelma samalla kun metsätilat siirtyvät passiivisempaa metsänkäyttöä harrastavien käsiin, jotka asuvat useimmiten muilla paikkakunnilla, jolloin fyysinen yhteys metsäpalstaan katkeaa. Oman metsäpalstan omistushalua ruokkivat tunnuseikat ja varautuminen taloudellisiin kriiseihin. Yhteiskunta ei lainsäädännöllä rajoita kannattamattomien talousyksien

**”Metsänhoidon rapautuminen näkyy hoitamattomina taimikoina, ylitieheinä nuorina metsinä ja järeän laatupuun vähenemisenä.”**