

Ruotsissa lakiuudistukset jatkuvat

OMAISUUDENSUOJAA VAHVISTETAAN EDELLEEN

Simo Mikkola



© Ywww / CC-BY-SA-3.0

3G-masto
Lidingössä
Ruotsissa.

RUOTSISSA HALLITUS EI OLE HYLÄNNY LUNASTUS- KORVAUKSEEN LIITTYVÄÄ VOITONJAKOPERIAATETTA.

MAANKÄYTTÖ-LEHDEN PALSTOILLA (artikkelit lehden numeroissa 1/2009 ja 3/2010) on seurattu naapurimaamme Ruotsin lunastuslainsäädännön kehittämistä. Lakiuudistuksilla on pyritty parantamaan maanomistajien asemaa ja vahvistamaan omaisuudensuojaa pakkotoimien yhteydessä. Näistä 1.8.2010 voimaantulleista muutoksista merkittävin oli lunastuskorvauksen korottaminen kaavamaisella 25 %:n suuruisella lisäkorvauksella. Silloiseen lakiehdotukseen sisältyi alun perin myös esitys ns. voitonjakoista, jonka mukaan luovuttajalla olisi ollut oikeus tietyissä tilanteissa lukea hyväkseen kohtuullinen osuus siitä hyödystä, mikä lunastajalle koituisi maan käyttämisestä aiempaa tuottavampaan tarkoitukseen. Taustana tälle ajattelulle ovat olleet yhteiskunnassa tapahtuneet muutokset, joiden seurauksena yritykset ovat enenevässä määrin ottaneet hoitaakseen sellaisista tehtävistä, joista perinteisesti julkissektori on huolehtinut. Voitonjakoa pidettiin tarpeellisena lisänä maanomistajan aseman parantamiseksi tilanteissa, missä hänen omaisuuttaan käytetään vaikkakin yleisen edun nimissä, mutta samalla myös kaupallisiin tarkoituksiin.

Voitonjakosäännöksiä ei sittemmin otettu lopulliseen vuoden 2010 lainmuutokseen, koska useat lakiehdotusta kommentoineet lausunnonantajat pitivät säännöksiä tuolloin keskeneräisinä ja liian epämääräisinä. Hallitus ei kuitenkaan hylännyt voitonjakoperiaatetta, vaan näki sen edelleen lähtökohtaisesti oikeana ja päättikin siirtää asian jatkovalmisteluun.

ALVÅN KOMITEA

Voitonjakokysymysten selvittämiseksi Ruotsin hallitus kutsui 10. maaliskuuta 2011 selvitysmiehen laatimaan esityksen voitonjakoista pakkolunastusten yhteydessä. Selvitysmieheksi valittiin entinen laamanni **Jan Alvå**, jonka tueksi nimettiin useita avustajia. Alvån selvitys valmistui syyskuussa 2012, jolloin se luovutettiin oikeusministeriölle. Mietinnön nimenä on "Högre ersättning vid mastupplätelser" ja se on julkaistu valtion julkaisusarjassa nrolla SOU 2012:61 ja on myös luettavissa internetissä.

Alvån selvitys on perusteellinen ja laaja. Raportti liitteineen on kokonaisuudessaan yli 300 sivua käsittävä. Selvityksessä on pyritty arvioimaan ja tutkimaan voitonjakoa kolmesta, keskeisestä näkökulmasta:

- Minkä tyyppiset maanhankintatilanteet ovat niitä, joissa voitonjakoa tulisi soveltaa, ja millä perusteella tuo rajausta tehdään?
- Kuinka se voitto tai hyöty, johon maanomistajalla olisi osuutensa, tulee laskea?
- Miten voitto pitäisi jakaa?

Selvitystyö osoitti, että rajaaminen on varsin moniulotteinen ongelma. Voidaan kysyä, määritelläänkö voitonjakoa edellyttävät tilanteet lähtien siitä, kuka lunastaa, vai mihin tarkoitukseen lunastetaan? Koska maanhankinnassa sopiminen on lähtökohtaisesti

etusijalla, ei voitonjaon käyttöönotto saisi liioin vähentää halukkuutta edelleen tehdä vapaaehtoisia sopimuksia. Lopputuloksena raportissa on päädytty käsitteeseen "särskilt angelägna fall", jolla tarkoitetaan, niitä tilanteita tai tapauksia, joihin voitonjakoperiaate parhaiten soveltuisi. Määritelmä on pikemminkin negaatio, koska esityksessä on erityisesti listattu tilanteita, joissa voitonjakoa ei tulisi käyttää.

Voitonjaon katsottiin soveltuvan huonosti seuraaviin tilanteisiin, missä kyse on maanhankinnasta:

- luonnon- tai kulttuurinsuojelun vuoksi
- yksityiskohtaisessa kaavassa osoitettuihin yleisiin tarpeisiin
- rakentamistarkoituksiin
- maanteitä ja rautateitä varten
- energian tai informaation siirtämistä varten tarkoitettuja johtoja varten.

Voitonjakomenettelyä tulisikin mietinnön mukaan soveltaa vain ns. mastotapauksiin, joilla tarkoitetaan lähinnä maastoon pystytettäviä sekä katoille ja julkisivuihin kiinnitettäviä tukiasemia, antennija, mastoja yms. laitteita. Näiden osalta voitonjakoa sovellettaisiin kuitenkin kaikissa tapauksissa lunastajatahosta riippumatta.

JOHTO-OIKEUSLAISTA

Tässä yhteydessä on syytä selventää, että Ruotsissa on vuodesta 1974 ollut voimassa erityinen johtoverkkoja varten säädetty laki (ledningsrättslagen, SFS 1973:1144), mihin liittyen siellä käytiin aikoinaan keskustelua, voitiinko tätä lakia soveltaa myös matkapuhelinverkkojen tukiasemiin, jotka olivat fyysisesti irrallisia eivätkä laissa varsinaisesti tarkoitettuja johtoja. Korkein oikeus katsoi tuomiossaan 7.6.2004, NJA 2004 s. 336, ettei säännöstä voitu tulkita laajentavasti maanomistajan vahingoksi. Lakia muutettiin jo samana vuonna, niin että se nykyisellään kattaa myös tukiasemat ja vastaavat laitteet. Seuraava ongelma syntyi pian tämän jälkeen, kun korkein oikeus antoi ratkaisut koskien johto-oikeuslain mukaisissa toimituksissa kännykkämastoista määrättyjä korvauksia (ns. mastfall 15.5.2008, NJA 2008 s. 510 I–III). Määrätyt korvaukset olivat varsin vaatimattomia verrattuna vapailla markkinoilla tehtyihin vuokratapimuksiin, etenkin jos telelaitte sattui sijaitsemaan vailla erityisarvoja olevalla metsäalueella. Siten tyyppillinen toimituskorvaus saattoi olla kerta-luokkaa 10 000 kruunua, kun taas vuosivuokriin perustuvat korvausvaatimukset nousivat jopa satoihin tuhansiin kruunuihin. Tällaisia vuokratapimuksia oli tehty runsaasti 2000-luvun alussa, jolloin kiinteistönomistajat olivat kyenneet solmimaan itselleen edullisia sopimuksia. Vuokratapoihin olivat vaikuttamassa muun muassa operaattoreiden kiire, kykenemättömyys keskinäiseen yhteistyöhön sekä edellä mainitut epäselvyydet mahdollisuudesta saada vastavia oikeuksia pakkotoimin johto-oikeuslain perusteella. Tätä taustaa vasten on helpompi ymmärtää, miksi juuri kännykkämastot tulivat naapurimaamme selvityksessä näin voimakkaasti esiin.

VOITONJAKO KÄYTÄNNÖSSÄ

Seuraavana kysymyksenä mietinnössä jouduttiin ratkaisemaan, miten voitto tai hyöty tulisi laskea. Selvitysmiehen raportissa tutkittiin erilaisia voittokäsitteitä, kuten voitto yritystaloudellisessa mielessä, kiinteistötaloudellinen voitto sekä yhteiskuntatalouden näkökulmasta arvioitu voitto. Lopputuloksena oli kuitenkin, ettei mitään yksittäistä voittokäsitettä katsottu voitavan ottaa yleisesti käytettäväksi lähtökohdaksi voitonjaolle. Yritykset löytää tällainen kaikenkattava ratkaisu näytti kohtaavan niin perustavanlaatuisia

ongelmia, että tällaisesta ratkaisumallista oli luovuttava. Mietinnössä esitetäänkin, että laissa tulisi tyytyä lausumaan vain siitä, että voitonjakotilanteessa omistajalle tulisi maksaa korotettua korvausta (förhöjd ersättning). Korvaustason tulisi olla kohtuullinen ottaen huomioon sen, millaiseksi vastike olisi tullut sovituksi vastaavankaltaisessa tilanteessa vapaaehtoisuuden pohjalta. Tässä vapaaehtoisella sopimisella tarkoitetaan tilannetta, missä myyjä ei kuitenkaan ole monopoliasemassa. Kyse olisi siten sellaisesta tavanomaisesta hintaneuvottelusta, missä molemmilla osapuolilla on omat rajansa sen suhteen, millä edellytyksillä sopimukseen on ylipäättään mahdollista päästä. Kauppa ei voi kuitenkaan syntyä ellei myyjä saa omaisuudestaan vähintäänkin ns. pidättäytymishintaa. (Pidättäytymishinnan käsitteestä lähemmin, ks. esim. tämän kirjoittajan artikkeli *Maankäytössä* 3/2004.).

Vaikka varsinaista voittoa ei siten kyettykään määrittämään korvauksen pohjaksi, on raportissa kuitenkin käsitelty sitä, miten tämä korotettu korvaus käytännössä tulisi määrätä. Raportin liitteenä on selvityksiä nyt kyseessä olevien telelaitteiden toteutuneista vuokratasoista ja mietinnössä on myös muutamia käytännön laskentaesimerkkejä. Niiden mukaan voitonjakoon perustuva korvaus vastaisi kymmenen vuoden vuosivuokraa ilman diskonttausta. Tilanteesta riippuen myös muita korvauseriä voidaan määrätä lisäksi. Sitä vastoin

LYHENTEET

- NJA, nytt juridiskt arkiv, sisältää muun muassa korkeimman oikeuden ratkaisua ja lainvalmistelu-aineistoa.
- SOU, statens offentliga utredningar, valtion julkaisusarja.

alussa mainittua 25 %:n lisäkorvausta ei tähän korotettuun korvaukseen enää tulisi. Mietintö sisältää pykäläkohtaiset lakiehdotukset lunastuslain ja johto-oikeuslain muuttamiseksi. Ehdotetut muutokset on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.7.2014.

LOPPUVAIKUTELMA

Ensi arviona saattaa tuntua siltä, että kysymys voitonjaosta pakko-toimien yhteydessä supistui sittenkin aika marginaaliseksi ilmiöksi. Itselleni jää päällimmäiseksi vaikutelmaksi kuitenkin (jälleen kerran) ruotsalaisten valmius ja kyky uusiutua, avoimuus yhteiskunnallisten ilmiöiden tarkasteluun sekä myös vanhojen mallien kyseenalaistamiseen. Jo toteutettujen ja nyt esitetyn lakimuutoksen tarkoituksena on nimenomaisesti ja julkilausuttuna ollut maanomistajien aseman ja omaisuudensuojan vahvistaminen.



Kirjoittaja on tekniikan lisensiaatti, joka toimii maa- ja metsätalouden oikeusinsinöörinä Pohjanmaan käräjäoikeudessa Vaasassa. Sähköposti simo.mikkola@oikeus.fi.

KIRJALLISUUTTA

Pekka Vihervuori: Lunastusoikeudellinen yleinen tarve ja oikeusjärjestelmän taloudellisten rakenteiden muutos. Artikkeliteoksessa *Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005*. Suomalaisen lakimiesyhdistys, 2005.

MAANMITTAUSLAITOKSEN RAJAPINTAPALVELUT – ota käyttöösi!

KARTTAKUVAPALVELU (WMS)

- Rasterikartat
- Kiinteistötiedot

KYSELYPALVELU (REST)

- Kiinteistötietojärjestelmän tietoja

KYSELYPALVELU (WFS)

- Kiinteistötiedot
- Maastotietokannan nimistö ja osoitteet
- Rakennustiedot

TULOSTEPALVELU (REST)

- Kiinteistötietojärjestelmän otteita (pdf)

Lisätietoja:

www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-palvelut/rajapintapalvelut

Maanmittauspäivät Kuopiossa 21.–22.3.2013. Tervetuloa Maanmittauslaitoksen osastolle!



MAANMITTAUSLAITOS