



Heikki Hyvärinen

**Kirjoittaja ja Saamelaiskäräjien varapuheenjohtaja oikeustieteen ylioppilas Anne Nuorgam Saamelaiskäräjien maanomistusryhmän kokouksessa Saariselällä. Kirjoittaja oli kutsuttu asiantuntijaksi.**

## Täysi korvaus ja korko

**LUKIJAN PALSTALLA** *Maankäytössä* (2006:4 s. 69–70) aloitettiin taannoin keskustelu matalimman käyvän arvon periaatteesta ja sen leviämisestä arvioimiskäytäntöömme. Päätoimittaja (*Maankäyttö* 2008:2 s. 9–11) on päättänyt keskustelun ansiokkaasti tutkivan journalismin selvityksiin, kuten ihan oikein onkin. Keskustelu jatkuu kuitenkin toisaalla samassa numerossa (s. 70–71) ja muuallakin. Päätoimittaja (s. 11) esittää arvion, jonka mukaan ”DDR:n mallin ovat huomanneet vain ne, joiden omat arviointinäkemykset ovat DDR:n ajalta.” Arvio ei voi olla totta. Hyvin monet ovat huomanneet DDR:n mallin ja sen liukumisenkin arvioimiskäytäntöömme.

**DDR:n mallin saapuminen** arvioimiskäytäntöömme on selostettu yksityiskohdaisesti **Jarno Teporan** juhla­kirjan (Edita Prima Oy Helsinki 2007) artikkelissamme ja yleispiirteisesti jo sitä ennen kiinteistönmuodostamisoikeuden yleisesityksissämme (I 1998 s. 202–210 ja 112001 s. 112–114). Nykykäyttöoppiin perustuvaa arvioimisjärjestelmää ja DDR:n mallia

perusteltiin lunastuslain valmistelutöissä (Vp 1975 II HE 179 s. 20) myöhemmin usein toistetulla lauseella: ”Lunastuskorvaus on määrättävä sen mukaan, mitä luovuttaja menettää eikä sen mukaan, mitä lunastaja saa” (tarkemmin Hyvönen, *Maapaketti* 1976 s. 28). Näissä hallituksen perusteluissaan tarkoittama käyvän arvon periaate ei tullut lakina koskaan voimaan, vaan pakkolunastuksen korvausperuste muuttui eduskunnassa käyvän hinnan mukaiseksi täydeksi korvaukseksi, kuten voimassa olevan lunastuslain 29 ja 30 § osoittavat. Näin lentävässä lauseessa perustellaan sellaista lakiehdotusta, josta ei koskaan tullut voimassa olevaa lakia. Lausetta on tarvittu perustelemaan matalimman käyvän arvon mukaista korvausta.

Korkein oikeus (KKO 1987:121) on mennyt mukaan perustelemaan ratkaisuaan tällä lentävällä lauseella, joka on tarkoittanut nykykäytön mukaista korvausta eikä siis lunastuslain 29 ja 30 §:ään perustuvaa käyvän hinnan mukaista täyttä korvausta. Tuossa jutussa tontin alla ole-

va maanalainen tila Helsingin kaupungissa rakennettiin väestönsuojaksi ja pysäköintitilaksi. Korvausvaatimukset evättiin, koskei yhtiölle ollut aiheutunut korvattavaa taloudellista menetystä.

**Nykykäyttöistä lakiehdotusta tarkoittanut** lentävä lause on hajauttanut vesijätön lunastukseen liittyvän korvauskäytännön kahteen toisistaan voimakkaasti eroavaan suuntaan, kuten **Veturimies** (*Maankäyttö* 2008:4 s. 55) on kertonut ja tieteellisessä tutkimuksessa on osoitettu (**Peltola–Hiironen**, *Maanmittaus* 2007:2 s. 45–67). Matalimpaan käyvään arvoon pyrkineet päätöksentekijät ovat saaneet siitä perusteita kannanotoilleen samalla kun voimassa oleva laki käyvän hinnan mukaisesta täydestä korvauksesta on unohtunut. Ratkaisu KKO 1978 II 123 oli jo taipunut vanhan jakolain 243 §:n nojalla tämänsuuntaisiin perusteluihin.

Myöhemmin Korkein oikeus on etään­ty­nyt näistä malleista, jotka eivät perustu voimassa olevaan lakiin, vaan toiveuniin nykykäyttöisestä arvioimisjärjestelmästä. Ratkaisu KKO 2000:38

on sanoutunut selvästi irti nykykäyttöopista ja palannut takaisin voimassa olevan lain noudattamiseen. Korkein oikeus lausui silloin perusteluissaan vesijätön lunastamista koskevassa asiassa muun muassa: ”Kiinteistönmuodostamislain 200 §:n mukaan omaisuus, joka toimituksessa lunastetaan, arvioidaan ensisijaisesti kauppavarvon perusteella. Mikäli kauppavarvo ei vastaa luovuttajaa täyttä menetystä, korvattava omaisuus arvioidaan tuottoarvon mukaan tai omaisuuteen pantujen kustannusten perusteella. Lain esitöiden (HE 227/1994 s. 69) mukaan kiinteistönmuodostamislain mukaiset arvioimisperusteet ovat samat kuin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaisessa arvioinnissa.” Menetystä arvioitaessa ”ei yksin vesijättöalueen lunastuspäätöksen ajankohdan käytön mukainen hintataso ole ratkaiseva.” Vuosikirjan otsikkoteksti keskittää: ”Arvioitaessa kiinteistönmuodostamislain 200 §:ssä tarkoitettua lunastuskorvausta otettiin huomioon vesijättöalueen vastainen käyttömandol-

lisuus lomarakennuskäytössä olevan tilan yhteydessä.” Näin jälleen kerran on harharetkiltä palattu takaisin voimassa olevan lain noudattamiseen. Tähän suuntaan lähestyttiin jo ratkaisussa KKO 1996:103. Tutkijat (*Maanmittaus* 2007:2 s. 57) väheksyvät KKO:n linjanmuutosta eikä Korkein oikeuskaan halua sitä korostaa. Tämä kainous on hyvin ymmärrettävää varsinkin takinkääntäjien kohdalla. Joskus toivoisi, että tieteessä mainittaisiin syitä ja perusteita eikä yksinomaan tuloksia ja kehityksen suuntaa.

**Matalimman käyvän arvon juuret** ovat kuitenkin historiassa huomattavasti syvemmällä kuin DDR:n malli. DDR:n perustuslaki oli voimassa 7.10.1949–31.8.1990 välisenä aikana. Maanmittausalan kirjallisuudessa ylistetään tuon tuostakin sellaista menneiden vuosisatojen järjestelmää kaupungin rakentamisessa, jossa kaupunki voitiin rakentaa valtion luovuttamalle lahjoitusmaalle. Tutkijat ovat yleensä kiinnostuneita lahjoitusmaan käytöstä eikä suinkaan siitä prosessista, jossa maa siirtyi entiseltä omistajalta kruunulle ja

kruunulta kaupungille. Entisen maanomistajan saaman tai saamatta jääneen korvauksen suuruus kiinnostaa tutkijoita mahdollisimman vähän. Siitä vaikenevat yleensä alkuperäiset asiakirjatkin.

**Hannu Jokiperä** (Otaniemi 1988) on julkaissut tutkimuksensa kaupunkien lahjoitusmaista ja niiden käytöstä. Hän on kirjoittanut muutaman rivin maan hankinnasta lahjoitusmaaksi. Korvausten määrä ja laatu vaihtelivat eri kaupungeissa, kuten Jokiperä (s. 5) aivan oikein sanoo. Tämän tutkimuksen esipuheessa **Pekka V. Virtanen** sanoo: ”Paradoksaalisesti voidaankin sanoa, että entisajan epäitsenäisen Suomen hallitsijat olivat maapoliittisesti edistyksellisempiä kuin itsenäisen Suomen päättäjät.” Perustuslaki tai yksilön omaisuudensuoja ei silloin menneinä vuosisatoina ollut häiritsemässä itsevaltiaan edistysellistä toimintaa. Matalimman käyvän arvon periaate toteutui lahjoitusmaalle, kun maanomistajalle tarjottiin korvausta periaatteella ota tai jätä. Jos maanomistaja ei hyväksynyt tarjottua korvausta, hän ei

saanut mitään, mutta omaisuus otettiin pois joka tapauksessa. Tätä periaatetta sovelletaan tänäkin päivänä Naturan tai rantojensuojeluohjelman toteuttamisessa, samoin kuin kerroimme teoksessamme maaomaisuuden perustuslainsuojasta (1993 s. 201–231). Onhan tällä periaatteella hyvin pitkät ja laavat perinteet. Tämän kirjoittajan tutkimukset Pietarsaaren kaupungin lahjoitusmaasta on julkaistu Suomalaisen lakimiesyhdistyksen vuosikirjassa (*Oikeustiede–Jurisprudentia XXIV* 1991 s. 132–145).

**Lopuksi vielä hyvin tärkeä korkokysymys.** Mainitsimme keskustelupalstalla (*Maankäyttö* 2008:1 s. 76) diplomityöstä, jonka **Anna-Katariina Kulkki** on tehnyt Tenojoen korvauslain (8.3.1991/501) mukaisen korvaustoimituksen arvioimisperusteista. Samasta aihepiiristä on ilmestynyt vielä saman tekijän artikkeli (*Maankäyttö* 2008:2 s. 6–8). Artikkelin viimeisessä lauseessa kerrotaan: ”Korkoa jo aiheutuneille menetyksille ei makseta, koska Tenojoen korvauslaissa tai sen valmistelutöissä ei korosta mitään mainintaa



## the POWER of Insight

### Uusi versio **MapInfo. Professional. 9.5** - ohjelmistosta saatavilla

MapInfo Professional v9.5 on uusin julkistus maailman suosituimasta Location Intelligence ohjelmistosta. MapInfo Professional on tehokas ja monipuolinen työkalu, mutta silti helppokäyttöinen.

MapInfo Professional v9.5 tarjoaa mm. uusia toimintoja aineistojen luomiseen ja ylläpitoon, entistä paremman pääsyn ulkoisiin

tietovarastoihin ja laajennetun tuen ohjelmoimiseen Microsoft.NET -ympäristössä.

Ohjelmiston avulla erilaiset tiedot ja tietokannat voidaan liittää sijaintiin ja käyttää tehokkaana työvälineenä tiedon analysointiin, visualisointiin, erilaisten riippuvuussuhteiden laskentaan ja raportointiin.

MapInfo Professional sopii analyttikoille ja suunnittelijoille operatiiviseen ja strategiseen suunnitteluun niin yritystoiminnassa kuin julkishallinnossakin - ammattilaisille, jotka haluavat tietää, jalostaa ja kuvata tietojaan paremmin.

Lisätietoja [www.mapinfo.fi/insight](http://www.mapinfo.fi/insight)

ole.” Diplomityössä tämä tulos perustuu koskiensuojelulain (23.1.1987/ 35) mukaisen korvaustoimituksen korkoratkaisuun KKO 1992:62.

Korkein oikeus 1992:62 lausui perusteluissa: ”Koskiensuojelulaissa ei ole säännöstä siitä, että laissa tarkoitettulla korvaukselle vesivoiman käytön estymisestä olisi maksettava korkoa, eikä lakia koskevassa hallituksen esityksessäkään (25/86) ole käsitelty korkokysymystä. Koskiensuojelulain nojalla ei tälle korvaukselle voida määrätä maksettavaksi korkoa. Koskiensuojelulain 4 §:n mukaan määrätään korvaus vesivoiman käytön estymisestä siinä järjestyksessä kuin lunastuslaissa on säädetty. Koskiensuojelulakiin perustuvassa korvaustoimituksessa ei sovelleta lunastuslakia sen aineellisuudellisten säännösten, vaan ainoastaan siinä säädetyn menettelyn osalta.”

Tenojoen korvauslain rakenne on kokonaan toinen. Sitä paitsi Suomen perustuslaki (11.6.1999/731) ristiriitäsäännöksineen ei ollut silloin vielä voimassa. Tenojoen korvauslain 2 §:ssä säädetään: ”Korvaus maksetaan valtion varoista. Korvausvelvollisuus ja korvauksen määrä ratkaistaan toimituksessa, johon sovelletaan, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/77) säädetään lunastustoimituksesta.” Näin korvauksen määrä on ratkaistava lunastuslain mukaan eikä yksinomaan menettely. Koskiensuojelulain 4 §:n mukaan korvaus oli määrättävä siinä järjestyksessä kuin lunastuslaissa oli säädetty. Koskiensuojelulain tulkittiin tarkoittaneen menettelyä, mutta Tenojoen korvauslaki tarkoittaa nimenomaisen sanamuotonsa mukaan korvauksen määrää. Lunastuslain 95 §:ssä säädetään: ”Maksamatta olevalle lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi kuuden prosentin korko siitä päivästä, jolloin hakija on saanut oikeuden lunastettavan alueen haltuunottoon.” Näiden säännösten perusteella velvollisuus koron maksamiseen on täysin selvä. Korko on määrättävä maksettavaksi korvaustoimituksessa.

Korkosäännöksen puuttuminen yksittäisestä korvauslaista ei merkitse koron jäämistä maksamatta, koska korosta on säädetty yleisessä korkolaissa, jota on noudatettava erityissäännösten puuttuessa. Perustuslain omaisuudensuoja tukee samoin koron maksamista yksittäisen korkosäännöksen puuttuessa. Korkokysymyksen ja omaisuudensuojan

merkitys on huomattava, kun Tenojoen korvauslain nojalla korvattavat omaisuuden menetykset ja käytönrajoitukset ovat osaksi olleet voimassa 18.4.1873 lukien. Tenojoen sopimus ja sääntö korvattavine rajoituksineen ja lukuisina muutoksineen on ollut voimassa 1.8.1920 lukien tasavallan perustuslain voimassa ollessa. Omaisuus on ehkä siirtynyt vesialueen omistajalta valtiolle noin 100 vuotta sitten.

**Huomattava periaatteellinen ratkaisu** omaisuudensuojan merkityksestä korvauskysymyksissä on KKO 2004:26. Rakennusuojelulain 9 §:n nojalla siinä oli määrätty yhtiön omaisuutta koskenut väliaikainen toimenpidekielto, joka oli sittemmin kumottu. Kielto oli keskeyttänyt omaisuuden tuloa tuottavan käytön. Väliaikaisesta toimenpidekiellosta aiheutunut vahinko oli laadultaan sellaista, että sen jääminen korvaamatta asiaa koskevien säännösten puuttumisen vuoksi loukkasi perustuslain 15 §:ssä turvattua omaisuuden suojaa. Ristiriitaa perustuslain ja rakennusuojelulaissa olevien korvaussäännösten välillä pidettiin ilmeisenä. Perustuslain 106 §:n mukaan kuvatuissa ristiriitatilanteissa etusija oli annettava perustuslain säännöksille. Rakennusuojelulain korvaussäännösten ja perustuslain välinen ristiriita oli asianmukaista poistaa soveltamalla rakennusuojelulain 11.1 §:n korvauseriaatteita vastaavasti väliaikaisesta toimenpidekiellosta aiheutuneen vahingon korvaamiseen, vaikka tästä vahingosta rakennusuojelulaissa ei ollut korvaussäännöksiä lainkaan.

Kiinteäpalkkaisessa järjestelmässä toimitusmiehiä ei määrää korkoa maksettavaksi, vaikka asianomaisessa laissa olisi nimenomainen ja selvä säännös koron maksamisesta. Esimerkkinä voidaan mainita KKO 21.2.2002 taltio 492 vanhan luonnonsuojelulain (23.2.1923/71) mukaisesta luonnonsuojelun alueen pakkolunastuksesta. Vanhan luonnonsuojelulain 18.3 §:n nimenomaisen säännöksen mukaan lunastuskorvaukselle oli määrättävä maksettavaksi lunastuslain 95 §:ssä tarkoitettu korko lunastusluvan tiedoksisaantipäivästä. Lunastustoimikunta ja maa- ja metsätalousministeriön hylkäsivät korkovaatimuksen, koska lunastuslain 57 §:n mukaan hakija saa ottaa lunastettavan alueen haltuunsa sen jälkeen, kun lunastuspäätös on julistettu ja hakija on suorittanut siinä määrätyn korvauksen. Vasta Korkein oikeus määräsi vanhan luonnonsuojelulain 18.3 §:n ja lu-

nastuslain 95 §:n nojalla kuuden prosentin koron maksettavaksi 17.11.1995–9.5.1999 väliseltä ajalta. Kiinteäpalkkaisessa järjestelmässä toimitusinsinööri ei tee turhaa työtä, vaan hän jättää säännönmukaisesti vaikeat ongelmat ja toimitukset asianosaisten ja tuomioistuinten suoritettaviksi.

Näiden kokemusten perusteella joutuu kysymään, ovatko ehkä diplomi-työn valvoja ja diplomityön ohjaaja kumpikin kokeneina pohjoisia olosuhteita tuntevia toimitusinsinööreinä ohjanneet diplomityön tekijän korkokysymyksessä harhaa, jotta koron laskeminen Tenojoen korvaustoimituksessa voitaisiin jättää toimitukseen sikseen ja siirtää se tältä osalta asianosaisten ja tuomioistuinten suoritettavaksi.

Tenojoen korvauslain 2 §:n mukaan määräys korvaustoimitukseen on annettava kuuden kuukauden kuluessa lain voimaantulosta tai vesipiirirajankäyntitoimituksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Määräys onkin annettu määräaikana, mutta laissa ei ole säännöstä siitä, milloin toimitus on suoritettava. Laki on jo tullut voimaan 1.4.1991, mutta nyt 18 vuoden kuluessa toimitus ei ole sanottavasti liikahtanut eteenpäin. Yhteisten vesialueiden ja erityisten etuuksien osaksluettelot eivät ole lainvoimaisia eikä näin voida tietää, kenelle korvauksia olisi määrättävä ja kuinka paljon. Näissä oloissa korkokysymyksen merkitys ilmeisesti kasvaa, kun omaisuus on jo otettu valtion haltuun. Kiinteäpalkkaisessa järjestelmässä kiireet ovat hitaita, kuten herrojen kiireet yleensä. Utsjoen asianosaisten edustajien lähetystö kävi 10.3.2005 kyselemässä toimitusten viipymistä Helsingissä, maanmittauslaitoksessa, ministeriössä ja eduskunnassakin, tuloksetta. Onhan lähetystön käynnistäkin jo kulunut neljä vuotta. Mutta ehkä korko juoksee korvauksille ja tuomioistuimissa katsotaan aikanaan, kuka sen maksaa. Utsjokelaiset eivät ehkä jätä tätä oikeudenkäyntiä kesken.

**Veikko O. Hyvönen**  
professori emeritus