



Antero Aaltonen

**Kirjoittajan mielestä pakkolunastuksissa on palattava takaisin korkeimpaan käypään hintaan.**

**LUKIJAN PALSTALLA** *Maankäytössä* (2006:4 s. 69–70) puhuttiin taannoin täyttä asiaa, kun kaksi valtakunnan eturivin asiantuntijaa ottivat mittaa toisistaan tontinosan lunastamista ja arvioimista koskevassa asiassa. Molemmat keskustelijat olivat oikeassa omalla tavallaan. Emme pyri ratkaisemaan ongelmaa, vaan jatkamaan keskustelua uuteen suuntaan, ehkä alkuperäisen kysymyksenasettelun ohitse.

Periaatteessa olemme samaa mieltä kuin maanomistaja ja **Majamaa** Förstien jutussa sikäli, että täysi korvaus on siinä virheellisten perustelujen tukemana jäänyt saamatta, vaikka laki sitä edellyttäisi. Majamaa sanoo, että kirjoittaja eli siis **Nikander** ei näytä lainkaan tuntevan myöhempiä ratkaisuja KKO 1990:112 ja 2003:114. Nikander tuntee kuitenkin ratkaisun KKO 1990:112 Joensuusta, siitä olen varma.

Nikander on osallistunut arvonjäätmisperiaatetta koskevaan keskusteluun kolmen johtavan vuosikirjaratkaisun pohjalta, KKO 1990:28 Lappeenrannasta, KKO 1990:98 Oulusta ja KKO 1990:112 Joensuusta. Nikander on selostanut Lappeenrannan juttua arvonjää-

**Veikko O. Hyvönen**

## KORKEIN VAI MATALIN KÄYPÄ ARVO

tymisperiaatteesta *Maankäytössä* (1990:2 s. 72–73) ja sanonut silloin, että KKO:n lausuma munkkilatina on tolkuton, niin kuin se silloin olikin. **Sampo Hatunen** on jatkanut keskustelua arvonjäätmisperiaatteesta ja kaikista kolmesta ratkaisusta *Maankäytössä* (1990:4 s. 42–43). Hän sanoo aivan oikein, ettei arvonjäätmisperiaatetta ole laissa. Meidän puheenvuoromme arvonjäätmisperiaatteesta on kiinteistönmuodostamisoikeuden yleisesityksessämme (1998 s. 423–427).

Nikander ei viittaa asuntotakuusäännöksen soveltamiseen Joensuun ratkaisussa KKO 1990:112 ehkä sen vuoksi, ettei se koske lainkaan LunL 31.2 §:n tarkoittamaa arvonleikkausta. Siitähän ei siinä ollut kysymys. **Simo Mikkola** (2003 s. 22–23) on yhtynyt kantaamme, jonka mukaan

asuntotakuuta tarvittiin Joensuun ratkaisussa kohtuullistamaan lainvastaista arvonjäätmisoppia takaisin täyden korvauksen periaatteen mukaiseksi. Silloin kehiteltiin uusia arvonleikkauksia LunL 31.2 §:n rinnalle, kuten Holkerin teholeikkuria ja arvonjäätmisperiaatetta.

Arvonjäätmisperiaatetta oli kehitelty oppikirjoissa ja opetuksessa voimassa olevan lain ohitse. Monet toimitusinsinöörit olivat sen omaksuneet ja sovelsivat sitä käytäntöön. Maanmittauslaitoksen tuella Korkein oikeus saatiin sen taakse vuoden 1990 vuosikirjaratkaisuissa. Artikkelissämme (*Lakimies* 1992 s. 1089–1104) kolmesta ratkaisusta arvonjäätmisperiaatelle pantiin piste eikä sitä sen jälkeen ole esiintynyt KKO:n oikeuskäytännössä. Lausimme silloin artikkelissämme lopuksi:

”Korkeimman oikeuden olisi palattava takaisin voimassa olevan lain noudattamiseen.” Sitten yleisesityksessämme (1998 s. 426) lisäsimme tähän vielä: ”Näin on tapahtunutkin vuosikirjaratkaisussa KKO 1994:15.”

Lunastuslain säännöksiä ei ehkä voida sellaisenaan soveltaa KML:n mukaiseen arvioimiseen. Tässä yhtyisin Nikanderin lausuntoon. Arvonleikkaus ja asuntotakuu eivät tule kysymykseen KML:n mukaisessa arvioinnissa. KML 200.1 §:n kolme johtavaa arvioimismenettelmää ja menetelmän valinta luovuttajalle edullisimman vaihtoehdon mukaan vastaavat LunL 30.1 §:n säännöksen sanamuotoa. Mitään viittausta LunL:n korvausjärjestelmään tai menettelyyn kokonaisuutena ei KML:ssa ole. KML 200.1 §:n arviointiperusteet ovat KML:n lainvalmistelutöiden (KM 1990:22 s. 197 ja Vp 1994 HE 227 s. 69) mukaan samat kuin LunL:n mukaisessa arvioinnissa. Säännös kirjoitettiin tältä osalta samanlaisena erikseen KML 200.1 §:ään. KML 200.2–3 §:n säännökset olisivat olleet tarpeettomia, jos LunL:n korvausjärjestelmä kokonaisuudessaan olisi tarkoitettu noudatettavaksi. Näin ei kuitenkaan menetelty, vaan

KML:n järjestelmässä yksityiskohdista säädettiin erikseen.

Yhdymme maanomistajan ja Majamaan kritiikkiin lopputuloksesta. Lunastettavan kiinteistön vieressä tehdyn kaupan huomiota jättäminen vertailukauppana näyttäisi haetulta. Sama ongelma esiintyi aikanaan Hyvinkään suuressa pakkolunastusjutussa. Minun erottamistani arvioimisyhdistyksestä vaadittiin sillä perusteella, että olin silloin vastaavassa tilanteessa ottanut samantapaisen kaupan vertailuaineistoon mukaan. Hintahan nousee loppua kohti, kun grynderin täytyy päästä rakentamaan eikä aikaa ole syytä hukata odottamiseen. Jos viimeinen kallis kauppa jätetään pois vertailuaineistosta, niin vastaavasti ensimmäinen halvin kauppa olisi myös jätettävä pois. Rakennuksen purkamiskustannuksia ei voida vähentää lunastuskorvauksesta. Näitä seikkoja ei ehkä ole korostettu riittävästi lunastamistoimituksessa eikä tuomioistuimessakaan.

Sitten ruvetaan lähestymään asian ydintä. Minkä vuoksi meillä tarvitaan jatkuvasti Joensuun ratkaisun KKO 1990:112 kaltaista mallia, jossa LunL 32 §:n asuntotakuusäännöstä on tarvittu väärin

arvioimisperusteiden ja väärän arvioimistuloksen korjaamiseen takaisin täyden korvauksen tasolle. Tämän mallin soveltaminen Förstien tapaukseen Majamaan suositukseen mukaisesti olisi pelastanut tilanteen jossakin määrin kuiville. Nikanderin huoli on aiheellinen, kun ”jokainen kentän arvioimies tietää”, että arvioimistulos jää aina liian alhaiseksi. Jos ”arvioitua kohteenkorvausta korotetaan 20 %:lla, niin se voisi olla monesti hyvä ratkaisu”, kuten Nikander sanoo. Mitähän arvioimisessa on tapahtunut, kun tulos jää säännönmukaisesti liian alas eikä juuri koskaan liian ylös.

Meillä noudatetaan virallisessa arvioimiskäytännössä alimman käyvän hinnan periaatetta, vaikka lain mukaan omaisuudesta on määrättävä käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Opetuksessa ja tutkimuksessa on omaksuttu menneiden vuosikymmenien aikana tämääntäviä malleja ja niiden jatkuva vaikutus kentällä noudatettavaan käytäntöön on merkityksellinen. Tämä ketju voidaan osoittaa oppikirjojen teksteistä ja opetusmateriaalista lunastustoimitusten ja tuomioistuinten käytäntöön. Ehkä tila joskus sallii

perusteellisenkin puheenvuoron. Nyt saman tuloksen tueksi voidaan viitata Nikanderin tekstiin. Nikander on osoittanut myös polun päin, jota pitkin arvioimiskäytäntömme voidaan ohjata jälleen takaisin kuivalle maalle rinnettä ylös. Siirrytään lainsäädännössä korkeimman käyvän hinnan mukaiseen korvaustasoon, kuten Nikander sanoo. Tällä kohdalla yhdymme jälleen Nikanderin ajatukseen. Tämä vaatinee perusteluja erikseen ja nopeita toimia, jotta ehditään tuloksiin istuvan porvarihallituksen aikana.

Meidän olisi laadittava ehdotuksia lainsäädännön muuttamiseksi ja palattava näin takaisin korkeimman käyvän hinnan periaatteeseen LunL:n ja KML:n mukaisessa arvioimisessa. Samalla meidän on kumottava arvonleikkaussäännös kokonaan. Sen monivaiheinen ja värikäs historia liittyy välivaiheena niihin tavoitteisiin, joiden lopullisena päämääränä on ollut maaomaisuuden yhteiskunnallistaminen. Arvonleikkaussäännöksen kumoamista vastustavat tässä vaiheessa ne harvonevat ideologit, jotka eivät voi koskaan luopua maaomaisuuden yhteiskunnallistamista koskevasta lopullis-

ta tavoitteistaan.

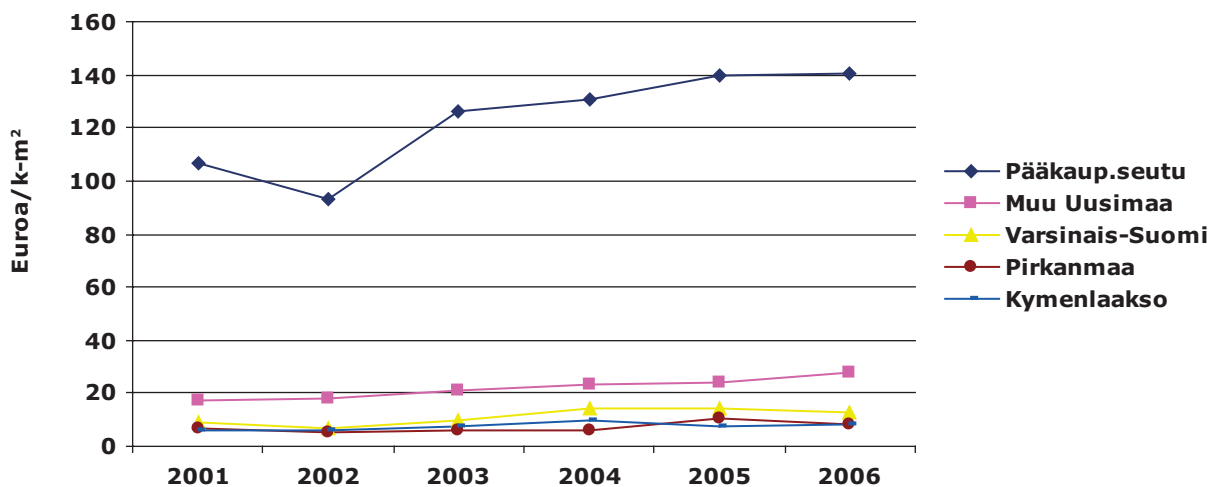
Arvonleikkaussäännöksen uhrien pitäisi vielä tässä viimeisessä vaiheessa ennen säännöksen lopullista kumoamista tietää, että arvonleikkaussäännös on perustuslain omaisuudensuojasäännöksen vastainen ja että se on annettu tavallisessa lainsäätämisyksikössä. Näissä oloissa korvauksen täydentämistä voidaan vaatia välittömästi perustuslain omaisuudensuojasäännöksen nojalla. Tuomioistuimen on tuomittava korvausta välittömästi perustuslain nojalla täyden korvauksen mukaan riippumatta perustuslain vastaisesta tavallisesta laista. Samantapaisessa tilanteessa ratkaisussa KKO 2004:26 päädyttiin lukuisien äänestysten jälkeen korvauksen tuomitsemiseen välittömästi perustuslain nojalla, vaikka tavallisessa laissa väliaikaisesta toimenpitekiellosta rakennussuojelussa aiheutunutta menetystä pidettiin korvauksettomana.

**Veikko O. Hyvönen**  
puh. (09) 4126030

**Kirjakaupan kotisivut:**  
[www.elisanet.fi/veikko.o.hyvonen.ky](http://www.elisanet.fi/veikko.o.hyvonen.ky)

## MAAPUNTARI

### TEOLLISUUSTONTIN HINTA ERÄISSÄ ETELÄ-SUOMEN MAAKUNNISSA



Tiedot perustuvat Maanmittauslaitoksen ylläpitämään Kiinteistöjen kauppahintarekisteriin. Tiedot on koontanut erikoistutkija Juhani Väänänen.

**Kun tarvitaan faktaa kiinteistökaupoista...**

Hanki kauppahintatiedot Karttapaikalta [www.karttapaikka.fi](http://www.karttapaikka.fi) tai lähimmästä maanmittaustoimistosta.