

Lunastuskorvauksen määräytyminen vesijätön lunastuksessa

Maankäyttö- ja rakentamisoikeus OT00BE24
ON-työ

Laatija:
Helmi Hiltunen

28.5.2025

ON-työ

Oppiaine: Oikeustiede

Tekijä: Helmi Hiltunen

Otsikko: Lunastuskorvauksen määräytyminen vesijätön lunastuksessa

Ohjaaja: Martti Häkkänen

Sivumäärä: 20 sivua

Päivämäärä: 28.5.2025

ON-työssä aiheena on tarkastella lunastuskorvausten määräytymistä vesijätön lunastuksessa. Vesijätön lunastuskorvauksesta säännellään kiinteistönmuodostamislaisissa, jonka esitöiden mukaan kiinteistönmuodostamislain lunastuskorvauksen arviointiperusteet vastaavat lunastuslain arviointiperusteita. Lunastuslain määrittelemän pääsäännön mukaisesti lunastuskorvaus tulee määrätä sen mukaan, mitä luovuttaja menettää, eikä sen mukaan mitä lunastaja saa.

Aihetta on mielenkiintoista tarkastella, koska vesijätön lunastuksessa on usein kyse intressiristiriidasta. Luovuttajan hallussa kapea vesijättökaistale näyttöytyy käyttökelvottomalta ja siten vähäarvoiselta, kun taas lunastajalle lunastettu vesijätö voi muodostaa rantakiinteistölle merkittävää taloudellista hyötyä. Tarkoituksena on tutkia, miten lunastuskorvaukset kiinteistönmuodostamislain mukaisissa vesijättöjen lunastuksissa määrätään, ja mitkä seikat vaikuttavat lunastuskorvausta koskevaan arviointiin. Lisäksi tarkoituksena on vertailla kiinteistönmuodostamislain ja lunastuslain sääntelyn yhtäläisyyksiä sekä eroavaisuuksia.

ON-työssä hyödynnetään lainoppia, sillä kyse on voimassa olevan oikeuden tarkastelusta. ON-työssä tarkastellaan kiinteistönmuodostamislain mukaista vesijätön lunastuskorvauksen määräytymistä lainsäädännön ja oikeuskäytännön lähtökohdista. Lisäksi ON-työssä käsitellään aiheeseen liittyviä lain esitöitä sekä oikeuskirjallisuutta. Tutkimusmenetelmä on käytännöllinen lainoppi, sillä tavoitteena on tulkita voimassa olevan oikeuden sisältöä sekä tarkastella aiheeseen liittyvää oikeuskäytäntöä tutkimuskysymyksen valossa tarkentaen näin vesijätön lunastuskorvauksen määräytymistä.

Kiinteistönmuodostamislain sekä lunastuslain arviointiperusteiden ollessa samanlaiset, voisi olettaa myös vesijättöjen lunastuskorvausarvioinnin noudattavan lunastuslain pääsääntöä, jonka mukaan lunastajalle aiheutuvaa hyötyä ei oteta korvausarvioinnissa huomioon. Tutkimustuloksena kuitenkin havaitsin, että vesijättöjen lunastuskorvauksen määräytyminen luo poikkeuksen tähän pääsääntöön. Oikeuskäytännön perusteella vesijättöjen lunastuksissa lunastuskorvaus ei ole määräytynyt puhtaasti sen perusteella, mitä luovuttaja menettää, vaan lunastuskorvauksen määrää arvioidessa on otettu huomioon myös lunastajalle lunastuksesta koituva taloudellinen hyöty tai arvo. Siten oikeuskäytäntö vaikuttaakin olevan ristiriidassa lainsäätäjän tahdon kanssa.

Avainsanat: vesijätö, vesijätöalue, vesijätön lunastus, lunastuskorvaus, lunastuslaki, kiinteistönmuodostamislaki

Sisällys

Lunastuskorvauksen määräytyminen vesijätön lunastuksessa	I
Lähteet.....	IV
Lyhenteet	VII
1 Johdanto	1
2 Vesijätöalueet ja lunastaminen	3
2.1 Vesijätön määritelmä	3
2.2 Vesijätön lunastustoimitus	4
2.3 Vesijätön lunastamisen edellytykset	5
2.4 Vesijätön lunastuskelpoisuus.....	6
3 Lunastuslain rooli sekä lunastuskorvauksen määrittelyperusteet	8
3.1 Lunastuslain lähtökohdat lunastuskorvaukselle	8
3.2 Lunastuskorvaus oikeuskäytännön valossa	9
3.3 Vesijätön lunastuskorvauksen suhde lunastuslakiin	12
4 Lunastuskorvausten määräytyminen vesijätöjen osalta.....	15
4.1 Lunastuskorvauksia koskevan oikeuskäytännön kehitys	15
4.2 Muutos KKO:n aiempaan linjaukseen: KKO 1996:103 ja KKO 2000:38	16
4.3 Voitonjakoajattelu lunastuskorvauksen määräytymisessä	18
4.4 Mahdollisia perusteita KKO:n linjan muuttumiselle	19
5 Johtopäätökset.....	20

Lähteet

Kirjallisuus

- Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17 2011.
- Hollo, Erkki, Johdatus ympäristöoikeuteen. 3., uudistettu painos. Talentum 2009.
- Hollo, Erkki, Vesioikeus. 2., uudistettu painos. Edita 2021.
- Hyvönen, Veikko O., Kiinteistönmuodostamisoikeus II; Kiinteistöimitukset. Ky Veikko O. Hyvönen & Co 2001.
- Häkkänen, Martti, Rakennusoikeuden sääntely. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:o 334. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2016.
- Häkkänen, Martti, Pakkolunastus ja eurooppalainen omaisuudensuoja. Aalto yliopisto 2023.
- Karvinen, Pauli, Vesijätöt Suomen kiinteistöjärjestelmässä. Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2005, s. 186–197.
- Kasso, Matti, Kiinteistönvälitys ja -arviointi. 2., uudistettu painos. Alma Talent 2014.
- Kuusiniemi, Kari, KKO:n ratkaisut kommentein 1999. KKO 1998:126, s. 302–305.
- Kuusiniemi, Kari – Peltomaa, Hannu, Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä. Oy Edita Ab 2000.
- Majamaa, Vesa – Markkula, Markku, Kiinteistönmuodostamislaki. 2., uudistettu painos. Edita Publishing Oy 2016.
- Markkula, Markku, Vesijätön omistuksesta II. Maankäyttö 3/2003, s. 27–30.
- Mikkola, Simo, Ruotsissa lakiuudistukset jatkuvat – omaisuudensuojaa vahvistetaan edelleen. Maankäyttö 1/2013, s. 32–34.
- Mikkola, Simo, Täyden korvauksen periaatteen toteutuminen lunastustilanteissa. Maankäyttö 3/2004, s. 22–25.

Virallislähteet

- HE 179/1975 II vp. Hallituksen esitys eduskunnalle lunastuslainsäädännön uudistamisesta.
- HE 227/1994 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta.

HE 175/2003 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja kiinteistörekisterin muuttamisesta.

HE 102/2015 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä ja eräiksi muiksi laeiksi.

Sveriges Riksdag. Vinstfördelning vid expropriation. Kommittédirektiv 2011:20.

Verohallinto, Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa.

VH/6667/00.01.00/2023. Verohallinnon syventävät vero-ohjeet 13.3.2024.

Oikeustapaukset

KKO 1978 II 123

KKO 1987:121

KKO 1990:101

KKO 1992:15

KKO 1996:103

KKO 1998:126

KKO 2000:38

KKO 2007:57

KKO 2017:53

KKO 2020:92

KKO 2025:19

Medialähteet

Maanmittauslaitos, Vesijätö – mitä mökkeilijän olisi hyvä tietää erikoisesta sanasta?

Maanmittauslaitos 16.7.2024.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/vesijatto-mita-mokkeilijan-olisi-hyva-tietaa-erikoisesta-sanasta> (Luettu 8.4.2025).

Muut lähteet

Kauppa-arvomenetelmä. Maanmittauslaitos.

<https://ak.maanmittauslaitos.fi/2016/arviointimenetelmat/kauppa-arvomenetelma> (Luettu 12.4.2025).

Kustannusarvomenetelmä. Maanmittauslaitos.

<https://ak.maanmittauslaitos.fi/2016/arviointimenetelmat/kustannusarvomenetelma> (Luettu 13.4.2025).

Lunasta toisen omistamaa aluetta. Maanmittauslaitos.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteiston-omistajalle/lunasta-toisen-omistamaa-alueetta> (Luettu 16.4.2025).

Maannousu. Maanmittauslaitos.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/tutkimus/teematietoa/maannousu> (Luettu 13.4.2025).

Tuottoarvomenetelmä. Maanmittauslaitos.

<https://ak.maanmittauslaitos.fi/2016/arviointimenetelmat/tuottoarvomenetelma> (Luettu 13.4.2025).

Vesijätön lunastus. Maanmittauslaitos 2019.

https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/e1013_vesijatonlunastus.pdf (Luettu 10.4.2025).

Lyhenteet

KKO	korkein oikeus
KML	kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)
LunL	laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977)
MML	Maanmittauslaitos

1 Johdanto

Vesijättö rantaviivan ja rannan välissä oleva entinen vesialue, joka on muuttunut maa-alueeksi veden pysyvän vetäytymisen seurauksena. Vesijättöjä voidaan pitää ongelmallisina kiinteistöjärjestämme selvyiden kannalta, sillä vesijättö ei yleensä kuulu siihen rajoittuvan rantakiinteistön omistajalle vaan vesialueen omistajalle. Vesijättöalueen omistusoikeus tulee usein vesijättöön rajoittuvan rantakiinteistön omistajalle yllätyksenä, ja se voi merkittävästi hankaloittaa rantakiinteistön käyttöä. Vesijätön liittäminen osaksi rantakiinteistöä on kuitenkin mahdollista kiinteistönmuodostamislain sääntelemän lunastamisen nojalla. Lunastettavan vesijätön omistajalla on kiinteistönmuodostamislain (KML 554/1995) 200.1 §:n mukaisesti oikeus saada käyvän hinnan mukainen lunastuskorvaus menettämästään alueesta.

ON-työn tarkoituksena on tarkastella vesijättöjen lunastuksessa määrättävän lunastuskorvausten määräytymistä. Aihetta on mielenkiintoista tarkastella, koska lunastuskorvauksen arvioimisessa on usein kyse intressiristiriidasta. Luovuttajan hallussa kapea vesijättökaistale näyttää käyttökelttomalta ja siten vähäarvoiselta. Sen sijaan lunastajan kannalta lunastettu vesijättökaistale voi muodostaa rantakiinteistölle merkittävän rantarakennuspaikan, joka nostaa rantakiinteistön kokonaisarvoa merkittävästi.¹ Tutkimuskysymyksenä siten on, miten lunastuskorvaukset kiinteistönmuodostamislain mukaisissa vesijättöjen lunastuksissa määrätään, ja mitkä seikat vaikuttavat lunastuskorvausta koskevaan arviointiin.

ON-työssä hyödynnetään lainoppia, sillä kyse on voimassa olevan oikeuden tarkastelusta.² ON-työssä tarkastellaan kiinteistönmuodostamislain mukaista vesijätön lunastuskorvauksen määräytymistä sääntelyn ja oikeuskäytännön lähtökohdista. ON-työssä kiinteistönmuodostamislain sääntelyä vesijätön lunastuskorvauksesta tarkastellaan myös suhteessa lunastuslain mukaiseen lunastuskorvauksen määräytymiseen. Tutkimusmenetelmä on käytännöllinen lainoppi, sillä ON-työn tavoitteena on tulkita voimassa olevan oikeuden sisältöä sekä tarkastella aiheeseen liittyvää oikeuskäytäntöä tutkimuskysymyksen valossa tarkentaen näin vesijätön lunastuskorvauksen määräytymistä.³ Sääntelyn perustana toimii

¹ Hyvönen 2001, s. 315.

² Hirvonen 2011, s. 21.

³ Hirvonen 2011, s. 25.

kiinteistönmuodostamislaki, jossa on säännelty vesijättöalueiden lunastamisesta sekä lunastuskorvausten määräytymisestä. Sääntelyä täydentää laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (lunastuslaki, LunL 603/1977). Tämä laki on lunastamista koskeva yleislaki.⁴ Lisäksi kiinteistönmuodostamislakia koskevien esitöiden mukaan KML:n lunastuskorvauksia koskevat arviointiperusteet ovat samat kuin lunastuslain mukaisessa arvioinnissa käytettävät arviointiperusteet.⁵ Tulkinnan tueksi ON-työssä tarkastellaan tämän lisäksi aiheeseen liittyviä lain esitöitä, oikeuskirjallisuutta sekä oikeustapauksia, jotta vesijätöjen lunastuskorvausten määräytymistä voidaan hahmottaa mahdollisimman kattavasti ja perustellusti.

ON-työ johdattaa aiheeseen käsittelemällä yleisesti vesijätöjä, vesijätön lunastamisen edellytyksiä sekä lunastamiskelpoisuutta. Tämän jälkeen tarkastellaan lunastuskorvauksen määräytymistä lunastuslain näkökulmasta sekä verrataan tätä kiinteistönmuodostamislain sääntelyyn samasta aiheesta. Lopuksi tutustutaan vesijätön lunastuskorvauksen määräytymiseen erityisesti oikeuskäytännön kannalta sekä tiivistetään ON-työ yhteen johtopäätöksillä.

⁴ Kuusiniemi – Peltomaa 2000, s. 3.

⁵ HE 227/1994 vp, s. 69.

2 Vesijätöalueet ja lunastaminen

2.1 Vesijätön määritelmä

Vesijätölle ei ole suoraa määritelmää laissa, mutta vakiintuneen yleiskielisen määritelmän mukaa vesijätöllä tarkoitetaan entistä vesialuetta, joka on muuttunut maaksi keskivedenkorkeuden alentumisen, maankohoamisen tai vesistön umpeen kasvamisen vuoksi.⁶ Vesijätö on tyypillisesti kapea maakaistale, joka sijaitsee kiinteistön ja vesirajan välissä. Suomen merenrannoilla muodostuu vesijätöä jatkuvasti maanpinnan kohoamisen seurauksena, jota tapahtuu enimmillään noin yksi senttimetri vuodessa.⁷ Suomessa maa nousee tällä hetkellä nopeimmin Merenkurkun saaristossa.⁸ Vesijätöä muodostuu myös esimerkiksi vesialuetta kuivattamalla tai täyttämällä, rehevöitymisen tai joen patoamisen seurauksena. Vesijätön syntyminen edellyttää veden pysyvää pakenemista – tilapäisen vedenlaskun seurauksena paljastunutta maa-aluetta ei pidetä vesijätönä.⁹ Tilapäistä vedenpinnan laskua ilmenee Suomessa esimerkiksi loppukesällä hellejakson jäljiltä.

Kuten aiemmin todettu, vesijätö ei tyypillisesti kuulu rantakiinteistöön vaan sen omistussuhteet määrittyvät vesialueen omistuksen mukaan. Vesijätöalueet voivat siten olla yhteisiä tai yksityisiä, riippuen vesialueesta. Vesijätö on yksityinen, mikäli se on muodostunut vesialueelle, joka kuuluu kokonaisuudessa tietylle kiinteistölle.¹⁰ Vesialueet ovat kuitenkin tyypillisesti yhteisiä alueita, eli vesialueen osakaskuntia. Yleiskielessä näistä käytetään myös nimitystä osakaskunta. Mikäli vesijätö on muodostunut yhteisellä vesialueella, kyseessä on yhteinen vesijätö. Yhteinen vesijätö on KML 2 §:n tarkoittamaa yhteistä aluetta, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin. Yhteisäluelain (758/1989) 3 §:n mukaan yhteisen alueen osakkaita ovat kiinteistöjen omistajat, jotka muodostavat osakaskunnan. Yhteiselle vesialueelle muodostuvassa vesijätössä omistusoikeus kuuluu siten yhteisesti vesialueen osakaskunnalle eikä sen rantakiinteistön omistajalle, jonka kiinteistön yhteyteen vesijätökaistale on tosiasiallisesti muodostunut.

⁶ Maanmittauslaitos, lunasta toisen omistamaa aluetta.

⁷ Karvinen 2005, s. 187.

⁸ Maanmittauslaitos, maannousu.

⁹ Verohallinto 13.3.2024.

¹⁰ HE 175/2003 vp, s. 5.

KML 137 a §:n mukaan yhteisestä vesialueesta muodostuva vesijättö kuuluu samaan rekisteriyksikköön yhteisen vesialueen kanssa. On huomioitava, että vesijätön muodostuminen ei itsessään muuta vesialueen tai maa-alueen omistussuhteita taikka kiinteistönrajaa.¹¹ Yhteistä vesijättöä pidetään vesijättönä siihen saakka, kunnes se on kiinteistötoimituksessa muodostettu yhdeksi tai useammaksi kiinteistöksi taikka liitetty olemassa oleviin kiinteistöihin. Kiinteistötoimituksen suorittamisen jälkeen alue ei ole enää KML:n tarkoittamaa vesijättöä.¹²

2.2 Vesijätön lunastustoimitus

Vesijättökaistaleen kuuluminen vesialueen omistajalle voi usein rajoittaa vesijättöön rajoittuvan rantakiinteistön käyttömahdollisuuksia. Rantakiinteistön omistajalla on kuitenkin kiinteistönmuodostamislain nojalla oikeus kiinteistöönsä rajoittuvan vesijätön lunastamiseen. Eräissä tilanteissa rantakiinteistön omistajalla on vesijätön omistajan vaatimuksesta tähän jopa velvollisuus. Vesijätön lunastuksessa on pohjimmillaan kyse lunastamisesta yksityisiä tarpeita varten.¹³ Toisaalta lunastuksen tavoitteena on kiinteistöjen käytettävyyden parantaminen, jolloin lunastus palvelee ainakin välillisesti myös yleisempiä päämääriä.¹⁴ Lunastettava vesijättö voi olla niin yhteistä kuin yksityistä vesijättöä. Vesijätön lunastustoimituksessa asianosaiset ovat KML 17.1 §:n nojalla lunastustoimituksen hakija sekä vesialueen omistaja. Asianosainen saa KML 231 §:n nojalla hakea muutosta toimituksessa tehtyyn ratkaisuun valittamalla maaoikeuteen.¹⁵

Vesijätön lunastaminen on maksullinen maanmittaustoimitus, jota haetaan Maanmittauslaitokselta. KML 4 §:n mukaisesti lunastustoimituksen tekee MML:n toimitusinsinööri tarvittaessa kahden uskotun miehen¹⁶ kanssa. Lunastustoimituksessa pidetään vähintään yksi toimituskokous sekä suoritetaan maastokatselmus ja maastotyöt.¹⁷ Lunastustoimituksessa ensinnäkin päätetään, täyttääkö lunastaminen KML 60 §:ssä asetetut

¹¹ Hollo 2021, s. 53.

¹² HE 175/2003 vp, s. 5.

¹³ Lunastamisen oikeudellisena perusedellytyksenä on lunastuslain mukaisesti pidetty yleistä tarvetta. Kuusimaa – Peltola 2000, s. 104.

¹⁴ Kuusimaa – Peltola 2000, s. 47.

¹⁵ Maaoikeus on maaoikeusasioita käsittelevä käräjäoikeuden kokoonpano. Maaoikeuksina toimivat KML 241 a §:n mukaisesti Etelä-Savon, Itä-Uudenmaan, Kanta-Hämeen, Lapin, Oulun, Pohjanmaan, Pohjois-Savon sekä Varsinais-Suomen käräjäoikeudet.

¹⁶ KML 6 §:n mukaan uskoton miehen tulee olla kiinteistöasioihin perehtynyt ja paikalliset olot tunteva henkilö. KML 4 §:n mukaan vesijätön lunastustoimituksen voi suorittaa ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen vaadi uskottujen miesten käyttämistä.

¹⁷ Maanmittauslaitos 2019.

edellytykset. Lisäksi lunastustoimituksessa määritellään lunastettava alue sekä lunastushinta ja laaditaan lunastettavasta alueesta kartta.¹⁸ Lunastuksen hakija maksaa lunastuksesta MML:n työstä aiheutuvan kustannuksen, lunastuskorvauksen vesijättöalueen omistajalle sekä mahdolliset verot.¹⁹

2.3 Vesijätön lunastamisen edellytykset

KML 60 §:ssä säädetään vesijättöalueen lunastamisen kiinteistökohtaisista edellytyksistä. Säännöksen mukaan, jos kiinteistön kohdalla oleva vesijättö vaikeuttaa huomattavasti kiinteistön käyttämistä tai jos vesijättöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistajalla on oikeus lunastaa vesijättö tai osa siitä. Tietyissä tilanteissa kiinteistön omistaja voidaan myös velvoittaa vesijätön lunastukseen. KML 60 §:n mukaisesti, jos vesijättöä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä, kiinteistön omistaja on velvollinen vesijätön omistajan tai osakaskunnan vaatimuksesta lunastamaan vesijättöalueen tai sen osan.

KML 60 §:n mukaisesti lunastetut alueet on siirrettävä KML 63 §:n perusteella lunastajan omistamaan kiinteistöön. KML 60 §:n esitöistä ilmenee, että lunastamisen tarkoituksena on parantaa olemassa olevaa kiinteistöjaotusta, poistaa kiinteistölle aiheutuvaa haittaa sekä edistää vesijättöalueiden tarkoituksenmukaista käyttöä.²⁰ Vähäinkin erillinen vesijättö on KML 60 §:ssä säädettyjen kiinteistökohtaisten edellytysten täytyessä lunastuskelpoista.²¹ KML 60 §:n kiinteistökohtaiset lunastuksen edellytykset on tutkittava nimensä mukaisesti kiinteistökohtaisesti. Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2007:57 yhteisen vesijätön osakaskunta vaati, että rantakiinteistöjen omistajat lunastaisivat kiinteistöjensä kohdalla olevan osan yhteisestä vesijätöstä. KKO arvioi tapauksessa KML 60 §:n lunastamisen edellytyksiä, eritoten yksinomaisen käytön edellytystä, eli voidaanko vesijättöä tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kiinteistön yhteydessä. Tapauksessa oli siten kunkin kiinteistön osalta erikseen ratkaistava, voitiinko vesijättöä käyttää vain tuon kiinteistön yhteydessä.

¹⁸ Maanmittauslaitos 2019.

¹⁹ Maanmittauslaitos 16.7.2024.

²⁰ HE 227/1994 vp, s. 31–32.

²¹ Erilliset vesijätöt ovat maa-alueita, jotka ovat syntyneet vesistöä luvallisesti laskemalla, ja joiden omistusoikeus on siirtynyt samalla vesialueen omistajilta vesistön laskuhankkeen toteuttajille. Erillisiä vesijättöjä ei ole voinut muodostua enää 1.3.1903 jälkeen. HE 102/2015 vp, s. 4–5. Erillisiä vesijättöjä on koskenut vuodesta 2017 alkaen laki erillisten vesijättöjen lakkauttamisesta kiinteistöinä (373/2016).

KML 64 § asettaa lisäksi kaikille lunastustilanteille yhteiset yleiset edellytykset. Nämä koskevat myös vesijättöjen lunastustilanteita. KML 64 §:n mukaan tilusvaihto²² on ensisijainen lunastukseen nähden. Vesijätön lunastuksen edellytyksenä siten on, ettei asiaa voida korjata kiinteistön ja yhteisen vesijätön välisellä tilusvaihdolla.²³ KML 64 §:n mukaan lunastuksen edellytyksenä lisäksi on, ettei siitä aiheudu haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle, ettei se vaikeuta asemakaavaan sopeutuvien kiinteistöjen muodostamista eikä se aiheuta kenellekään asianosaiselle huomattavaa haittaa. Huomattavana haittana voitaisiin esimerkiksi pitää tilannetta, jossa mökkinaapurin pääsy vesistöön vesijättöalueen lunastuksen takia huomattavasti vaikeutuisi.

2.4 Vesijätön lunastuskelpoisuus

Lunastamisen edellytyksenä on myös vesijätön lunastuskelpoisuus. KML 60 §:n lunastussäännöksen soveltamisen kannalta on keskeistä selvittää, onko lunastettava alue katsottava KML:ssa tarkoitetuksi vesijätöksi.²⁴ Korkein oikeus on oikeuskäytännössään todennut, että vesijätöksi on katsottava alue, joka on muodostunut rantakiinteistön ja vesialueen välisen vanhan kiinteistönrajan sekä nykyisen rantaviivan väliin.²⁵ Tätä voidaan pitää perusteltuna lähtökohtana, sillä tämä kuvaa hyvin tosiasiallisesti sitä, miten vesijätö näkyy maanomistajalle.

Vakiintuneen käytännön mukaan lunastuskelpoisuus edellyttää, että vesijätö on syntynyt luonnollisesti.²⁶ Tämän seurauksena esimerkiksi rantakiinteistön rannan parantelusta muodostuvaa vesijätöä ei voida pitää luonnollisesti syntyneenä, eikä se siten ole lähtökohtaisesti lunastuskelpoista. On kuitenkin huomioitava, ettei lunastamisen esteenä pidetä luonnollisesti muodostuneen vesijätön jälkikäteistä kunnostamista. Oikeudellisesti haastava tilanne syntyy, kun keskivedenkorkeuden mukainen rantaviiva on muuttunut ihmisen toimenpiteiden, kuten täyttötoimien tai ojituksen seurauksena ja alueelle on muodostunut keinotekoista vesijätöä. Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisussa KKO 1990:101 oli kyse tilanteesta, jossa vesialueen raja oli vakiintunut sellaiseksi, että ruoppausmassoista 1940-luvulla vesialuetta täyttämällä muodostunut maa-alue erotti tilan tilukset vesialueesta. Tilan

²² Kiinteistöjen kesken alueiden vaihtamista kutsutaan tilusvaihdoksi. Tilusvaihto perustuu yleensä kiinteistöjen omistajien keskinäiseen sopimukseen. Majamaa – Markkula 2016, s. 102.

²³ Majamaa – Markkula 2016, s. 105.

²⁴ Markkula 2003, s. 27.

²⁵ Ks. KKO 2017:53.

²⁶ Markkula 2003, s. 30.

omistaja, joka haki vesijätön lunastamista, ei ollut osallistunut maa-alueen muodostamiseen eikä maa-alueen ollut väitetty muodostuneen lainvastaisesti. KKO katsoi alueen olevan jakolain²⁷ 243 §:n tarkoittama vesijättöalue. Kun muutkin vesijätön lunastamisen edellytykset täyttyivät tapauksessa, alue voitiin lunastaa vesijättönä. Kuitenkin yleisen tulkinnan mukaan voidaan todeta, ettei lunastustarkoituksessa keinotekoisesti muodostettua vesijättöä voida pitää lunastukseen oikeuttavana perusteena.²⁸ KKO:n ratkaisusta on siten tulkittavissa, että poikkeuksena periaatteeseen, ettei keinotekoisesti syntynyt vesijättö ole lunastuskelpoista vaikuttaisi olevan tilanne, jossa lunastushakija ei ole tosiasiallisesti osallistunut vesijättöä aiheuttaneisiin toimenpiteisiin.

On huomioitava, ettei määräalan luovuttaminen yhteisestä vesijättöalueesta sellaisenaan tee määräalasta lunastuskelvotonta. Mikäli kuitenkin tällainen määrääla lohkotaan kiinteistöksi, se ei yleensä enää ole lunastuskelpoinen vesijättönä.²⁹ Korkein oikeus käsitteli tapauksessaan KKO 2020:92 vesijättöalueen luonteen muuttumista kiinteistötoimituksen seurauksena. Tapauksessa vesijättöalue oli sisältynyt laajoihin vesialuemääräaloihin, jotka myytiin kaupungille ja lohkottiin uudeksi kiinteistöksi. KKO totesi tapauksessa vesijätön muuttuvan pääsääntöisesti lunastuskelvottomaksi, jos se on ollut kiinteistötoimituksen kohteena, jossa se on esimerkiksi jo muodostettu kiinteistöksi tai liitetty olemassa olevaan kiinteistöön.

KKO totesi lisäksi, että vesijätön luonne voi lakata sellaisten kiinteistötoimitusten seurauksena, jotka poistavat vesijätön muodostumisesta rantakiinteistölle aiheutuvan haitan ja edistävät vesijättöalueiden tarkoituksenmukaista käyttöä. KKO katsoi tapauksessa, että pääasiallisesti laajojen vesialuemääräalojen kiinteistöksi muodostamiseksi suoritettun lohkomisen tarkoituksena ei kuitenkaan erityisesti ollut muodostaa vesijättöä kiinteistöksi. Näin ollen lohkomisen ei kohdistunut vesijättöön sellaisella tavalla, että se olisi menettänyt lunastuskelpoisuutensa. KKO:n ratkaisun perusteella voidaan tulkita, että mikäli vesijättöalue on jo kaavoitettu, sen lunastaminen ei ole pääsääntöisesti enää mahdollista. Kaavoituksen voidaan siten katsoa toimivan eräänlaisena takarajana vesijätön lunastukselle.

²⁷ Jakolaki (604/1951) ja kaavoitusalueiden jakolaki (101/1960) korvattiin vuonna 1997 kiinteistönmuodostamislilla (KML).

²⁸ Markkula 2003, s. 30.

²⁹ Majamaa – Markkula 2016, s. 107.

3 Lunastuslain rooli sekä lunastuskorvauksen määrittelyperusteet

3.1 Lunastuslain lähtökohdat lunastuskorvaukselle

Suomessa lunastuskorvauksen määrittelyssä selkeänä pääsääntönä on, ettei lunastushankkeen mahdollisesti lunastajalle tuottamaa taloudellista hyötyä oteta huomioon korvauksen suuruutta määrättäessä. Näin ollen omaisuuttaan menettävä omistaja tai muu oikeudenhaltija ei siten käytännössä saa osakseen sitä hyötyä, jonka lunastettava omaisuus tuottaa lunastajalle.³⁰ Pääsääntö tulee esille kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastusta koskevasta laista, eli lunastuslaista. Lunastuslaki on lunastuskorvauksia koskeva yleislaki.

LunL 29.1 §:n mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Myös lunastuslain esitöistä ilmenee, että lunastuskorvaus on määrättävä sen mukaan, mitä luovuttaja menettää, eikä sen mukaan, mitä lunastaja saa.³¹ Esitöiden mukaan korvausta on siten määrättävä vain sen verran, kuin lunastamalla ”loukataan” luovuttajan oikeutta.³² Lunastuskorvauksen määrittelyyn liittyy myös LunL 31 §:n lunastusyrietyksen vaikutusten eliminointisäännös, jonka mukaan lunastusyrietyksestä mahdollisesti aiheutuvaa omaisuuden arvonnousua ei oteta huomioon lunastuskorvauksen määrittelyssä.³³

LunL 29.2 §:n mukaan lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan- sekä vahingonkorvauksesta. Edellä mainitut kolme taloudellisen menetyksen tyyppiä muodostavat kokonaisuutena täyden korvauksen.³⁴ Täyden korvauksen vaatimus tulee esille perustuslain (731/1999) 15.2 §:ssa, ja se luo perustan lunastuskorvausten määrittelylle. Täyden korvauksen ydinsisällöstä ei ole muodostunut täydellistä määritelmää, mutta pääsääntöisesti sen on katsottu liittyvän niin sanottuun varallisuusaseman muuttumattomuuden vaatimukseen. Varallisuusaseman muuttumattomuuden vaatimus liittyy puolestaan ajatukseen siitä, ettei omaisuuttaan menettävän varallisuusasema saa lunastuksen seurauksena heikentyä.³⁵ Toisaalta lunastuslain lähtökohtana on myös se, ettei lunastuskorvaus saisi johtaa

³⁰ Häkkänen 2023, s. 394.

³¹ HE 179/1975 II vp, s. 20.

³² HE 179/1975 II vp, s. 20.

³³ Häkkänen 2023, s. 395.

³⁴ Häkkänen 2023, s. 315.

³⁵ Häkkänen 2023, s. 338.

omaisuuttaan menettävän varallisuusarvon kohentamiseen.³⁶ Lähtökohtana LunL:ssa vaikuttaisi siten olevan sama kuin vahingonkorvausoikeudessa omaksuttu täyden korvauksen periaate.

Kohteenkorvauksella tarkoitetaan LunL 30.1 §:n mukaisesti omaisuuden käyvän hinnan mukaista korvausta. Käyvän hinnan on katsottu vastaavan omaisuuden objektiivista taloudellista arvoa eli markkina-arvoa.³⁷ Lunastuskorvauksen määrän kannalta on huomioitava, että korvattavat menetykset voivat olla LunL 29 §:n mukaisesti luonteeltaan vain taloudellisia.³⁸ Näin ollen esimerkiksi henkilöstä riippuvia tunnearvoja ei oteta huomioon lunastuskorvauksen määrää arvioitaessa. Haitankorvaus tulee esille osalunastustilanteissa, eli sillä tarkoitetaan lunastuksen jälkeen omaisuuttaan menettävälle kiinteistölle aiheutuvaa haittaa.³⁹ Vahingonkorvaus kattaa puolestaan sellaiset menetykset, jotka aiheutuvat omaisuuden menettävälle ennen kaikkea siitä, millä tavoin hän on käyttänyt lunastettavaa omaisuutta.⁴⁰

LunL:n esitöistä ilmenee, että lunastettavan omaisuuden arvo määritellään joko kauppaa-, tuottoarvo-, tai kustannusarvomenetelmällä, jotka soveltuvat eri tilanteissa eri tavoin.⁴¹ Arviointimenetelmistä on nimenomaisesti säädetty vain LunL 30 §:n mukaisen kohteenkorvauksen osalta. LunL 30 §:n mukaan kohteenkorvaus on määriteltävä ensisijaisesti kauppaa- ja arvomenetelmällä. Mikäli tämä ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Lunastuslaki ei kuitenkaan sisällä tarkempia säännöksiä arviointimenetelmien käytännön soveltamisesta, vaan soveltamiskäytäntö on muotoutunut ensisijaisesti oikeus- ja arviointikäytännön kautta.⁴²

3.2 Lunastuskorvaus oikeuskäytännön valossa

Lunastuslain mukaisesta lunastuskorvauksen määräytymisestä on annettu useita mielenkiintoisia korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuja. Varhaisimpana esimerkkinä oikeuskäytännöstä voidaan nostaa esille merkittävä korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu KKO 1987:121. Tapauksessa oli kyse tilanteesta, jossa kaupunki oli saanut muutetun

³⁶ Lunastuslain lähtökohdasta huolimatta on huomioitava, ettei perustuslaista löydy estettä säätää täyttä korvausta parempaa korvaustasoa. Häkkänen 2023, s. 339.

³⁷ Häkkänen 2023, s. 315.

³⁸ Mikkola 2004, s. 23.

³⁹ Häkkänen 2023, s. 316.

⁴⁰ Häkkänen 2023, s. 317.

⁴¹ HE 179/1975 II vp, s. 18.

⁴² Häkkänen 2023, s. 315.

asemakaavan nojalla lunastusluvan, jolloin kaupungilla oli oikeus rakentaa erään asunto-osakeyhtiön tontin alla olevaan maanalaiseen tilaan väestönsuoja ja pysäköintitila sekä lunastaa louhinnan yhteydessä syntyvä kiviaines. Asunto-osakeyhtiö vaati kaupungilta lunastuskorvausta maanalaisen tilan rakentamismahdollisuuksien menetyksestä sekä louhitusta kiviaineksesta. KKO viittasi tapauksessa LunL 29.1 §:ään sekä lain esitöihin, joiden mukaan lunastuskorvausta ei määritellä lunastajan hyödyn, vaan luovuttajan menetyksen mukaan. LunL 31 §:n eliminointisäännöksen mukaisesti KKO ei myöskään huomionnut asemakaavan muutoksen jälkeen tapahtunutta arvonnousua lunastuskorvausta arvioitaessa. KKO totesi ratkaisussaan, ettei asunto-osakeyhtiö ole voinut käyttää maanalaista tilaa ilman rakennustoimenpiteitä eikä yhtiö ollut osoittanut kiviaineksella olleen yhtiölle omaa käyttöä. Näin olen asunto-osakeyhtiölle ei ollut aiheutunut LunL:n mukaista taloudellista menetystä, jolloin yhtiöllä ei ollut oikeutta lunastuskorvaukseen. KKO:n ennakkoratkaisun voidaan tulkita osoittaneen niin KKO:n kuin lainsäätäjän pidättäväisyyttä lunastuskorvauksen määräämiselle.

Edellä käsiteltyä oikeustapausta jäljittelee korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu KKO 1992:15, jossa lunastettavalla maa-alueella sijaitti suuri avaamaton sora-alue. Maa-aineslain (555/1981) 4 §:n mukaan maa-ainesten ottamiseen muuta kuin tavanomaista kotitarvekäyttöä varten on saatava lupa. Lunastettavan maa-alueen omistajalla ei kuitenkaan ollut maa-aineslain 4 §:n tarkoittamaa lupaa maa-ainesten ottamiseen. KKO katsoi tapauksessa, ettei maa-ainesluvan puuttuessa korvausta määrättäessä oteta huomioon mahdollisuutta ottaa luovutetulta alueelta maa-aineksia. Tämä huomioon ottaen alueen lunastamisesta ei ollut siten aiheutunut maa-alueen omistajalle muuta taloudellista menetystä kuin maa-aineslain tarkoittaman kotitarvekäytön estyminen. Maa-alueen omistajan korvausvaatimus siten hylättiin muutoin kuin kotitarvekäytön menetystä koskevalta osalta.

Muutama vuosi myöhemmin korkein oikeus yllättäen kuitenkin poikkesi tapauksessa KKO 1992:15 määritellystä linjastaan. Tapauksessa KKO 1998:126 oli kyse tilanteesta, jossa kiinteistön omistaja joutui luovuttamaan aluettaan tieoikeuden perusteella tietarkoituksiin. Luovutetulla alueella oli soraa, jota tienpitäjä eli lunastaja oli hyödyntänyt tien tekemisessä. Tieoikeudella luovutetuista alueista maksetaan korvausta LunL:n säännösten mukaisesti.⁴³ Korvauksen on siten vastattava LunL 29 §:n mukaista täyttä korvausta. Lisäksi korvaus määrätään LunL:n pääsäännön mukaisesti sen perusteella, mitä alueen luovuttaja menettää,

⁴³ Hollo 2009, s. 232.

eikä sen mukaan, mitä tienpitäjä saa. Tämän perusteella tienpitäjän mahdollisuudella käyttää aluetta tietyllä tavalla ei ole merkitystä, jollei alueen luovuttajalla olisi vastaavaa mahdollisuutta.⁴⁴

Tapauksessa KKO 1998:126 luovuttajalla ei ollut lupaa maa-ainesten ottamiseen tiealueeksi otetulta alueelta. KKO poikkesi tapauksessa aiemmin tapauksessa KKO 1992:15 määrittelystä linjastaan ja totesi ratkaisussaan, että mikäli lainmukaisia esteitä luvan saamiselle ei ollut, maa-ainesten ottamismahdollisuus saattoi vaikuttaa kiinteistön arvoon. Tämän mukaisesti luvan puuttuminen ei automaattisesti estänyt maa-ainesten ottamismahdollisuuden huomioimista korvausta määrättäessä. Pelkkä luvan puuttuminen ei siten tarkoita, etteikö maanomistajalla olisi maansa käyttöön kohdistuvaa oikeudellisesti suojattua intressiä.⁴⁵

Ratkaisun KKO 1998:126 voidaan katsoa luoneen lunastuskorvauksen määrittelyyn niin sanotun simuloitun ajattelutavan.⁴⁶ Simuloitun ajattelutavan mukaisesti pelkkä hypoteettinen mahdollisuus lunastettavan alueen käyttöön riittää hyvitykseen, eli luovuttajan konkreettisia toimia hyödyntää menettämäänsä aluetta ei enää vaadittu kuten aiemmissa tapauksissa. Tapauksessa KKO 1987:121 alueen luovuttajalla, eli asunto-osakeyhtiöllä ei ollut poikkeuslupaa maanalaisen tilan louhimiseen, joten käyttömahdollisuuden menetyksen ei katsottu vaikuttavan korvaukseen, jolloin korvausvaatimus hylättiin. Puolestaan tapauksessa KKO 1992:15 alueen luovuttajalla ei ollut maa-aineslupaa, jolloin taloudellista menetystä ei arvioitu kotitarvekäytön estymistä suuremmaksi. Kummassakaan tapauksessa korkein oikeus ei tosin ottanut kantaa siihen, olisiko alueen luovuttajalla ollut laillisia esteitä luvan saamiselle.

Simuloitun ajattelutavan näkökulmasta tapauksia KKO 1987:121 sekä KKO 1992:15 voidaan kritisoida. Luovuttajan oikeudellinen suoja lunastettavaan alueeseen ei voi määrittyä ainoastaan sen perusteella, onko luovuttajalla lain vaatima lupa alueen hyödyntämiseen tai sen perusteella, että luovuttaja hyödyntäisi aluettaan lunastushetkellä. Tapauksessa KKO 1998:126 luotua ajattelutapaa voidaan pitää perusteltuna myös omaisuudensuojan lähtökohdasta. Hypoteettinen mahdollisuus hyödyntää omaisuutta tulisi riittää lunastuskorvaukseen oikeuttavana perusteena ilman, että tosiasiallista hyödyntämistä vaaditaan. Muuten käytännössä kaikilla maa-alueiden omistajilla tulisi olla ”varmuuden

⁴⁴ Kuusiniemi 1999, s. 303.

⁴⁵ Häkkänen 2016, s. 76.

⁴⁶ Häkkänen 2016, s. 519.

vuoksi” maa-aineslupa, jotta he olisivat lunastuslain korvauksen piirissä. Tätä ei voida pitää oikeudellisesti perusteltuna lähtökohtana. Tapaus KKO 1998:126 korjasi aikaisemmin kyseenalaistettavan oikeudellisen käytännön, koska siinä maksettiin korvauksia myös hypoteettisesta mahdollisuudesta hyödyntää aluetta.

3.3 Vesijätön lunastuskorvauksen suhde lunastuslakiin

Vaikka lunastuslaki toimii lunastuskorvausten määrittelyn yleislakina, vesijättöjen lunastuskorvausten määrittelyperuste ilmenee kiinteistönmuodostamislain 200 §:ssä. Pääsääntönä KML:ssa tarkoitettussa korvausarvioinnissa lunastettavasta omaisuudesta on LunL:n tavoin määrättävä käyvän hinnan mukainen täysi korvaus.⁴⁷ LunL 30 §:ssä säädetyt kauppaa-arvo, tuottoarvo- ja kustannusarvomenetelmä mainitaan nimenomaisesti myös KML 200 §:ssä. Lunastuslain tavoin myöskään kiinteistönmuodostamislaki ei kuitenkaan sisällä säännöksiä siitä, miten arviointimenetelmiä tulisi sisällöllisesti soveltaa.

KML 200.1 §:n mukaan lunastuskorvaus on arvioitava ensisijaisesti kauppaa-arvomenetelmällä. Kauppaa-arvomenetelmä on MML:n määritelmän mukaan kiinteistöarvioinnissa keskeisin ja yleisimmin käytetty arviointimenetelmä, jossa kohteen käypä arvo määritetään vertaamalla sitä vapaille markkinoilla toteutuneisiin vastaavien kohteiden kauppahintoihin.⁴⁸ Arvioinnin perustuessa vertailuun, kauppaa-arvomenetelmästä käytetään myös nimitystä vertailukauppamenetelmä. Arvioinnissa on olennaista valita vertailuun kaupat, jotka ominaisuuksiltaan parhaiten vastaavat arvioitavaa kohdetta.⁴⁹ LunL:n esitöiden mukaan kauppaa-arvomenetelmässä vertailtavan kohteen tulisi vastata arvioinnin kohdetta niin fyysisiltä kuin oikeudellisilta ominaisuuksiltaan. Fyysisinä ominaisuuksina voidaan pitää esimerkiksi kohteen kuntoa ja sijaintia, kun taas oikeudellisena ominaisuutena voidaan pitää kohteen käyttötarkoitusta lain silmissä.⁵⁰

Vaikka kauppaa-arvomenetelmä on KML:n mukaisista arviointimenetelmistä ensisijainen ja yleisimmin sovellettu⁵¹, on otettava huomioon, että vesijättöalueita koskeva vertailukauppaa poikkeaa merkittävästi esimerkiksi asuinkiinteistöjen kaupasta. Tämä johtuu yksinkertaisesti siitä, että vesijättöalueissa on usein kyse kapeista maakaistaleista rantaviivan ja rannan

⁴⁷ Majamaa – Markkula 2016, s. 120.

⁴⁸ Maanmittauslaitos, kauppaa-arvomenetelmä.

⁴⁹ Maanmittauslaitos, kauppaa-arvomenetelmä.

⁵⁰ HE 179/1975 II vp, s. 18.

⁵¹ Kuusimaa – Peltola 2000, s. 147.

välissä, jolloin todellisia markkinoita ei voi syntyä. Arviointimenetelmää voidaan kuitenkin pitää KML:ssa luetelluista menetelmistä eniten toimivana, sillä vertailukaupoissa vesijätön arvo voidaan arvioida muita vesijätöjen lunastuksia vertailemalla. Jos esimerkiksi Merenkurkun saaristossa on maksettu vesijätöstä korvausta X euroa neliöltä, sitä voidaan yleensä pitää perusteltuna lähtökohtana korvauksen määrästä vesijätöstä myös muualla samalla alueella.

KML 200.1 §:n mukaisesti, mikäli kohteen kauppaa-arvo ei vastaa luovuttajan täyttämistä menetystä, korvattava omaisuus on toissijaisesti arvioitava tuottoarvomenetelmällä taikka kustannusarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmässä on LunL:n esitöiden mukaan keskeistä arvioida, millaista puhdasta vuotuista tuottoa kohde todennäköisesti olisi tuottanut tulevaisuudessa.⁵² Arvioitavan kohteen arvo määritellään lähtökohtaisesti kohteesta saatavan nettovuokratuoton perusteella.⁵³

Tuoreessa korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2025:19 pohdittiin LunL:n mukaisen lunastuskorvauksen määräämiseen käytettävää arviointimenetelmää. Tapaus ei koskenut vesijätön lunastusta, vaan kyse oli metsätalousmaalla sijaitsevasta telemastoalueesta. Sama pohdinta voidaan kuitenkin rinnastaa koskemaan myös muita lunastustilanteita. Kuten aiemmin todettu, mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan menetystä, arvioimisen on perustuttava omaisuuden tuottoon. Kun tapauksessa oli kyse telemastoista, joiden sijoittaminen oli aiemmin perustunut maa-alueen vuokraamiseen, kauppaa-arvomenetelmän mukainen vapaaehtoisiin kauppoihin perustuva vertailu ei ollut mahdollista. Kauppaa-arvomenetelmän soveltaminen olisi pitänyt perustaa alueen metsätalousmaan arvoon, joka olisi merkittävästi alittanut telemastoalueen arvon. Näin ollen tapauksessa päädyttiin soveltamaan kauppaa-arvomenetelmän sijasta tuottoarvomenetelmää, jonka katsottiin johtavan omaisuuden käyvän hinnan mukaiseen korvaukseen. Tätä voidaan pitää perusteltuna, sillä telemaston sijaintipaikalla ei ole suoraa yhteyttä metsätalousmaan arvoon, jossa lähtökohtana on metsän itseisarvo.

Kuten muitakin arviointimenetelmiä, myös tuottoarvomenetelmää voidaan soveltaa luotettavasti vain silloin, kun käytettävissä on riittävästi relevanttia vertailutietoa.⁵⁴ Kustannusarvomenetelmässä arviointi tapahtuu puolestaan omaisuuteen pantujen

⁵² HE 179/1975 II vp, s. 19.

⁵³ Kasso 2014, s. 253.

⁵⁴ Maanmittauslaitos, tuottoarvomenetelmä.

kustannusten perusteella. Kustannusarviointimenetelmää käytetään siten sellaisten kohteiden arvioimiseen, joilla on valmistuskustannuksia.⁵⁵ Vesijättöalueen luonteen vuoksi voidaan todeta, että vesijättöalue ei yleensä tuota vuokratuottoa eikä sillä ole myöskään valmistuskustannuksia. Poikkeuksena voitaisiin pitää tilannetta, jossa vesijättöaluetta käytettäisiin kaupallisiin tarkoituksiin, kuten julkisena saunana. Tämä huomioon ottaen tuottoarvo- tai kustannusarvomenetelmää ei voida lähtökohtaisesti käyttää vesijättöjen arvon määrittämisessä ainakaan ainoana arviointiperusteena, vaan vesijätön arvoa tulisi tulkita kokonaisvaltaisesti.

KML 200.2 §:n mukaan haitasta tai vahingosta suoritettava korvausta arvioitaessa otetaan huomioon kaikki taloudelliset menetykset. Tämä vastaa LunL:n vaatimusta siitä, ettei lunastuskorvausta arvioitaessa huomioida esimerkiksi lunastettavaan omaisuuteen liittyviä tunnearvoja. Lunastuskorvauksen määrittelyn kannalta oleellista on myös arvонhetki. Arvонhetki määrittää sen ajankohdan, jonka hintatason mukaan arviointi suoritetaan ja lunastuskorvaus määrätään.⁵⁶ KML 200.3 §:n mukaan lunastushinta ja korvaus määrätään päätöksen antamisajankohdan hintatason mukaan ja sen kunnon mukaan, joka omaisuudella on haltuunoton ajankohtana. Myös LunL 44 §:ssä arvонhetkenä pidetään lunastuspäätöksen antamispäivämäärää. Lunastettavan vesijätön arvo sekä lunastuskorvaus määrätään siten lunastustoimituksessa annetun lunastuspäätöksen päivämäärän mukaisen arvon ja kunnon mukaan – riippumatta siitä, että itse lunastusmenettely olisi ennen lunastuspäätöksen antamista kestänyt useamman vuoden. Lunastuslaki on siten tässä suhteessa ehdoton lunastuspäätöksen päivämäärän mukaisesta arvosta.

⁵⁵ Maanmittauslaitos, kustannusarvomenetelmä.

⁵⁶ Hyvönen 2001, s. 447.

4 Lunastuskorvausten määräytyminen vesijättöjen osalta

4.1 Lunastuskorvauksia koskevan oikeuskäytännön kehitys

Kuten aiemmin todettu, KML:n esitöiden mukaan lunastuskorvauksen arviointiperusteet ovat samat kuin lunastuslain arviointiperusteet.⁵⁷ Tämä tekee vesijättöjen lunastuskorvausten määräytymisestä kiinnostavaa. Arviointiperusteiden ollessa samanlaiset, voisi olettaa, että myös vesijättöjen lunastuskorvauksia arvioitaessa noudatetaan lunastuslain lunastuskorvauksiin liittyvää pääsääntöä. Pääsäännön mukaan lunastajalle koituvaa hyötyä ei oteta korvausarvioinnissa huomioon, vaan lunastuskorvaus määräytyy luovuttajan menetyksen perusteella. Vaikka lunastuslaissa on ilmaistu selkeä pääsääntö, ettei lunastajalle koituvaa taloudellista hyötyä tule ottaa huomioon korvausta määritettäessä, kansallinen lunastuskorvauksia koskeva oikeuskäytäntö ja tulkinnat eivät ole kuitenkaan muodostuneet täysin johdonmukaisiksi.

Oikeuskäytännössä vesijättöjen lunastuksissa lähtökohtana pidettiin vielä 1970-luvulla sitä, että lunastuskorvauksessa tulee huomioida lunastettavan kohteen täysi arvo sen ollessa kohteen luovuttajan omistuksessa, eikä lunastajan hallussa. Tämä jäljitteli lunastuslain pääsääntöä luovuttajan menetyksen huomioimisesta. Esimerkiksi KKO:n ennakkoratkaisussa 1978 II 123 lunastettava vesijättö arvioitiin suhteellisen yksipuolisesti. Vesijätön arvo määriteltiin sen itsenäisen arvon perusteella ottamatta kantaa tarkemmin esimerkiksi kyseisten seutujen rantatonttien arvoon. Huomiota tapauksessa ei myöskään kiinnitetty siihen, mikä on vesijätön käyttötarkoitus lunastajalle. Vesijättö nähtiin luovuttajalle usein vain suhteellisen kapeana maakaistaleena, jolla ei ollut vesialueen osakaskunnan käyttöoikeuden kannalta erityisarvoa. Määrättyä lunastuskorvausta pidettiin siten pikemminkin usein liian korkeana kuin liian alhaisena.

Myöhemmin 1990-luvun lopulla KKO:n lähestymistapa vesijättöjen lunastuskorvauksen määrittelyyn kuitenkin muuttui kokonaisvaltaisemmaksi. Seuraavassa alaluvussa tarkastellaan kahta korkeimman oikeuden ratkaisua liittyen vesijätön lunastuskorvauksen määräytymiseen. Ennakkoratkaisut ovat merkittäviä, sillä ne loivat selkeän muutoksen verrattuna KKO:n aiempaan linjaukseen. Ennakkoratkaisut ovat luoneet pohjan kehityssuuntaukselle, jossa

⁵⁷ HE 227/1994 vp, s. 69.

lunastuskorvaukseen on vaikuttanut lunastuslain pääsäännöstä poiketen myös lunastajalle aiheutunut taloudellinen hyöty tai arvo.

4.2 Muutos KKO:n aiempaan linjaukseen: KKO 1996:103 ja KKO 2000:38

Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisussa KKO 1996:103 omaksuttiin ensimmäistä kertaa linjaus, jossa vesijätön lunastuskorvauksen määräämisessä otettiin huomioon lunastajalle lunastuksesta koituva taloudellinen hyöty tai arvo. Tapauksessa lunastuksen kohteena ollut vesijättöalue voitiin hyödyntää siihen rajoittuvan lomatonttikiinteistönä käytetyn tilan yhteydessä. Vesijätön lunastamisen seurauksena tilasta muodostui omarantainen rakennuspaikka. Lunastuskorvauksen määrään katsottiin vaikuttavan KKO:n aiemman käytännön mukaisesti vesijättöalueen arvo luovuttajan omistuksessa, mutta alueen arvoon katsottiin kuitenkin vaikuttavan vesijättöalueen käyttömahdollisuus lunastavan kiinteistön yhteydessä.

Ratkaisussaan KKO otti lunastuskorvauksen harkinnassaan ensimmäistä kertaa huomioon kaikki vesijätön arvoon vaikuttavat tekijät, kuten vesijättöalueen käyttömahdollisuuden, joka toi merkittävän eron aiempaan harkintakäytäntöön. KKO kuitenkin totesi ratkaisussaan, ettei lunastuksen kohteena olevan vesijättöalueen yksikköhinnan voida arvioida vastaavan lomatonttikiinteistön keskimääräistä yksikköhintaa. Merkityksellistä ratkaisun kannalta oli kuitenkin se, että KKO:n vahvisti tapauksessa periaatteen, jonka mukaan lunastettavan vesijätön käyttötarkoitus vaikutti sen arvostukseen.

Muutama vuosi myöhemmin KKO antoi uuden ennakkoratkaisun koskien vesijättöjen lunastuskorvauksien määräytymistä. Tapauksessa KKO 2000:38 oli kyse tilanteesta, jossa lunastuksen kohteena oleva vesijättöalue rajoittui rantakaava-alueeseen kuuluvaan tilaan. Tila oli rantakaavassa osoitettu osittain lomarakennuspaikaksi ja osittain yhteiskäyttöön varatuksi puistoksi.

Kuten ennakkoratkaisussa KKO 1996:103, korkein oikeus totesi, että luovuttajan täyttä menetystä arvioitaessa oli vesijätön nykyisen käyttötavan lisäksi otettava huomioon alueen vastainen käyttömahdollisuus lunastavan kiinteistön yhteydessä. Vesijätön lunastamisen seurauksena lunastajan tilasta muodostui omarantainen lomarakennuspaikka. Tästä syystä lomarakennuspaikkaan rajoittuvaa vesijättöaluetta sekä lunastajan tilaa voitiin korkeimman oikeuden näkemyksen mukaan käsitellä tapauksessa KKO 2000:38 yhtenä kokonaisuutena. Vesijättöaluetta ei arvioitu siten vain sen nykykäyttöarvon mukaisesti, vaan vesijättöalueen

käyttömahdollisuus lomarakennuspaikalla vaikutti sen yksikköhintaan korottavasti. Sen sijaan siltä osin kuin lunastettava vesijätö rajoittui tilan yhteiskäyttöön osoitettuun osaan, määräytyi lunastuskorvauksen yksikköhinta tapauksessa olennaisesti alempana.

Edellä tarkastelluissa KKO:n tapauksissa poiketaan selvästi LunL:n lähtökohdasta lunastuskorvauksen määräämisestä luovuttajan menetyksen perusteella. Tapauksissa luovuttajan menetykseen on katsottu vaikuttavan vesijätöjen käyttömahdollisuus lunastavan kiinteistön yhteydessä. Molemmissa tapauksissa vesijätön lunastuksen myötä kiinteistöstä muodostui omarantainen rakennuspaikka. On selvää, että lunastuksen seurauksena lunastajalle muodostuva omarantainen rakennuspaikka vaikuttaa rantakiinteistön arvoon sitä korottavasti ja sitä on täten pidettävä lunastajalle aiheutuvana taloudellisena hyötynä.

Ongelmallisena LunL:n lähtökohdan kannalta voidaan kuitenkin pitää KKO:n ajatusta siitä, että lunastajalle muodostuva omarantainen rakennuspaikka katsotaan luovuttajan menetykseksi. Vesijätön luovuttajalla, eli useimmissa tapauksissa vesialueen osakaskunnalla, ei omarantaista rakennuspaikkaa vesijätön omistuksesta huolimatta yleensä ole. Tämä johtuu yksinkertaisesti siitä, että vesijätö on usein kapea-alainen ja epämuodostunut maakaistale, joka yleensä kuuluu vesialueen osakaskunnalle, johon voi kuulua useita kymmeniä osakkaita. Mikäli kyseistä arvoa ei luovuttajan hallusta alun perin löydy, sitä ei myöskään voida pitää luovuttajan menetyksenä. Tätä samaa lähtökohtaa on noudatettu aiemmin tarkastelluista maanalaista rakentamista ja kiviainesta koskevassa ennakkoratkaisussa KKO 1987:121 sekä vesijätöä koskevassa ennakkoratkaisussa KKO 1978 II 123. Tapauksissa KKO 1996:103 ja KKO 2000:38 kyse ei siten ole luovuttajan kannalta tosiasiallisesta menetyksestä, vaan eräänlaisesta potentiaalisen arvon menetyksestä.

Ennakkoratkaisujen KKO 1996:103 sekä KKO 2000:38 merkittävyyttä osana vesijätöjen lunastuskorvausten määrittelyä voidaan pitää kiistattomana. Ennakkoratkaisut ovat saaneet laajaa huomioita ja niitä on sittemmin hyödynnetty lukuisissa lunastustoimituksissa. On kuitenkin huomioitava, etteivät ratkaisut sovellu lunastustilanteisiin, joissa lunastettava vesijätö ei muodosta omarantaista lomarakennuspaikkaa. Kun käytettävä arviointimenetelmä on kauppa-arvomenetelmä, vesijätön käyvän arvon määrittelyn tulisi perustua samankaltaisiin kohteisiin. Vesijätö ei useimmiten muodosta itsenäistä rakennuspaikkaa, eikä sen käyttömahdollisuuksia voida verrata täysimääräisesti lomarakennuspaikkaan. Tällöin myöskään lähtökohtana ei voida pitää ajattelua, jossa itsenäisen vesijätöalueen yksikköhinta olisi rinnastettavissa rakennuspaikan yksikköhintaan.

4.3 Voitonjakoajattelu lunastuskorvauksen määräytymisessä

Vesijätön lunastus voidaan kärjistettynä nähdä lunastuksen osapuolten välillä tilanteena, jossa vesijätön luovuttaja eli usein vesialueen osakaskunta ei taloudellisesti menetä mitään, mutta vesijätön lunastaja saa erittäin merkittävän taloudellisen hyödyn. LunL:n pääsäännön mukaisesti lunastajalle koituvaa taloudellista hyötyä ei kuitenkaan tulisi ottaa huomioon määrättäessä lunastuksesta aiheutuvaa korvausta. Ajatus luovuttajan oikeudesta osaan lunastuksen tuottamasta hyödystä on Suomessa siten yleensä vakiintuneesti torjuttu.⁵⁸ Kuten edellä esitetty, kuitenkin vesijättöjen lunastuksen osalta oikeustapaukset KKO 1996:103 ja KKO 2000:38 ovat osoittaneet selvän poikkeuksen tähän pääsääntöön. Tapauksissa lunastajalle koitua hyötyä on huomioitu lunastuskorvauksen määrää arvioitaessa.

Hyödyn huomioon ottamista voidaan tarkastella niin sanotun voitonjakoajattelun kautta. Voitonjakoajattelun mukaisesti luovuttajalla on tietyissä tilanteissa oikeus lukea hyväkseen kohtuullinen osuus siitä hyödystä, mikä lunastajalle koituisi maan käyttämisestä aiempaa tuottavampaan tarkoitukseen.⁵⁹ Voitonjakoajattelun keskiössä on kysymys siitä, millainen jakosuhte lunastajan ja luovuttajan välillä tulisi olla, eli miten hyöty tulisi näiden tahojen välillä jakaa. Voitonjakoajattelu on ollut aiemmin pinnalla Ruotsissa. Sitä on käsitelty esimerkiksi voitonjakoa pakkolunastuksessa koskevassa komiteamietinnössä.⁶⁰

Voitonjakoajattelu ei ole Suomen lunastuslainsäädännössä juuri tunnettu eikä siihen ole viitattu oikeuskäytännössä. Kuten aiemmin todettu, tapauksissa KKO 1996:103 ja KKO 2000:38 lunastuskorvausta määrättäessä korkein oikeus ei perustanut korvausarviointiaan luovuttajan tosiasialliseen menetykseen, vaan kyse oli pikemminkin eräänlaisesta potentiaalisen arvon menetyksen korvaamisesta. Molemmissa tapauksissa lunastajalle muodostui vesijätön lunastuksen myötä omarantainen rakennuspaikka, joka nostaa kiinteistön arvoa merkittävästi. Kun lunastuksen katsottiin vaikuttavan merkittävästi alueen käyttömahdollisuuteen, tuli se KKO:n mukaan huomioida lunastuskorvausta määrättäessä. Näin ollen luovuttajan saamassa lunastuskorvauksessa on huomioitu lunastajan tontin arvonnousu ja tämän mahdollisuus myydä alue eteenpäin korkeammalla hinnalla aluetta rajaavan vesijätön lunastamisen jälkeen. Tapaukset KKO 1996:103 ja KKO 2000:38 siten jäljittelevät ajatusta siitä, että luovuttaja saisi osuuden lunastajalle aiheutuvasta hyödystä. Tätä

⁵⁸ Ks. KKO 1987:121.

⁵⁹ Mikkola 2013, s. 33.

⁶⁰ Vinstfördelning vid expropriation, kommittédirektiv 2011:20.

voidaan pitää esimerkkinä tietynlaisesta voitonjakoajatteluperiaatteen soveltamisesta, vaikkei siihen ole nimenomaisesti ratkaisun perusteluissa viitattu.

4.4 Mahdollisia perusteita KKO:n linjan muuttumiselle

Kuten aiemmin todettu, ennakkoratkaisut KKO 1996:103 sekä KKO 2000:38 muuttivat korkeimman oikeuden aiemman linjauksen lunastuskorvauksen määrittämisestä merkittävästi. Kummankin tapauksen osalta mielenkiintoista on, ettei KKO antanut ratkaisussa erityisiä perusteita siihen, miksi lunastajalle koitua hyöty otettiin huomioon lunastuskorvausta arvioitaessa aiemmasta linjasta poiketen. Molemmissa ratkaisuissa korkein oikeus vain toteaa, että vesijätön lunastuskorvauksen määrää arvioitaessa on otettava huomioon vesijätön vastainen käyttömahdollisuus lunastavan kiinteistön yhteydessä. Perusteluiden puuttumisen myötä täysin oikeaa syytä KKO:n aiemman linjan muutokselle ei ole mahdollista löytää.

Korkeimman oikeuden linjan muutoksen taustalla vaikuttaisi kuitenkin olevan ajatus luovuttajan aseman parantamisesta. KKO on kenties halunnut torjua tilanteita, joissa lunastaja pääsee hyötymään lähes perusteettomasti luovuttajan kustannuksella. KKO ei ole halunnut enää asettaa lähtökohdaksi aiemmin käsitellyssä tapauksessa KKO 1978 II 123 hyödynnettyä ajatusmallia, jossa vesijätö nähdään luovuttajalle lähes arvottomana maakaistaleena ja lunastuskorvaus siten pikemminkin liian korkeana kuin liian alhaisena.

On jokseenkin kohtuuton ajatus, että vesijätön luovuttaja menettäisi alueensa saamatta siitä käytännössä lainkaan korvausta samalla, kun lunastajan kiinteistön arvo nousee vesijätön lunastuksen jälkeen olennaisesti. Luovuttajan kannalta siten oikeudenmukaisempaa voidaan pitää tilannetta, jossa lunastuskorvauksessa huomioidaan vesijätön käyttömahdollisuus lunastavan kiinteistön yhteydessä, mikäli sen voidaan katsoa korottavan lunastavan kiinteistön arvoa. Vaikka vesijätökaistaleella on harvoin suoraan merkittävää taloudellista arvoa luovuttajalle, korkein oikeus on halunnut luovuttajan saavan osuuden lunastajalle koituvasta hyödystä lunastuslain pääsäännöstä huolimatta. Ennakkoratkaisuilla KKO 1996:103 ja KKO 2000:38 korkein oikeus paransi merkittävästi luovuttajan asemaa – riippumatta siitä, oliko se KKO:n perimmäinen tarkoitus linjanmuutoksen taustalla.

5 Johtopäätökset

Lunastuslain ja kiinteistönmuodostamislain lunastuskorvauksia koskevia säännöksiä vertailemalla voidaan todeta sääntelyn olevan hyvin samankaltaista. Samankaltaisuutta korostaa KML:n esitöiden maininta lunastuslain arviointiperusteiden soveltamisesta. Vaikka kummassakaan laissa ei määritellä tarkemmin arviointimenetelmien sisällöllistä soveltamista, lunastuskorvausta koskevat yhtenäiset säännökset sekä KML:n esityölausuma luo mielikuvan myös arviointimenetelmien yhdenmukaisesta soveltamisesta. Vesijättöjen lunastamiskorvauksia koskevan oikeuskäytännön perusteella voidaan kuitenkin selkeästi todeta, että lunastuslain pääsääntö luovuttajan menetyksen huomioimisesta lunastajan saaman taloudellisen hyödyn sijasta ei ainakaan täysimääräisesti toteudu. Tämä todeten on kuitenkin huomioitava, että LunL:n esityölausumilla ei ole ainakaan muodollista merkitystä sen suhteen, jätetäänkö lunastajan hyöty huomioimatta KML:n mukaisia vesijättöjen lunastuskorvauksia määrättäessä. Tästä huolimatta LunL:n ja KML:n tulkintalinjan eroa voidaan pitää juridisesti mielenkiintoisena sekä poikkeuksellisenä.

Vesijättöjen lunastuskorvauksia koskevaa oikeuskäytäntöä tarkastelemalla voidaan todeta, että lunastuskorvauksia koskeva arviointi on edennyt asteittain. Aluksi lunastuskorvauksiin määräämiseen suhtauduttiin selvästi pidättyväisemmin – niiden arviointi oli usein yksipuolista ja lunastuskorvauksia pidettiin enemmän liian korkeina kuin liian alhaisina.

Ennakkoratkaisussa KKO 1996:103 hyväksyttiin ensimmäistä kertaa ajatusmalli, jossa vesijättöalueen vastaisen käyttömahdollisuuden katsottiin vaikuttavan lunastuskorvauksen määrään. Vain muutama vuosi myöhemmin KKO katsoi tapauksessa KKO 2000:38, että vesijättöalueen vastainen käyttömahdollisuus voi olla jopa niin merkittävä, että vesijättöaluetta ja lunastavaa kiinteistöä voidaan arvioida lunastuskorvausta määriteltäessä yhtenä kokonaisuutena. Lunastajan saamaa hyötyä on siten asteittain otettu yhä enemmän huomioon lunastuskorvausta määriteltäessä.

Merkittäviä vesijätön lunastuskorvauksia koskevia KKO:n ennakkoratkaisuja ei ole edellä mainittujen ennakkoratkaisujen jälkeen annettu. On siten mielenkiintoista seurata, onko aihetta koskeva oikeustila muuttumassa vielä tulevaisuudessa uusien ennakkoratkaisujen myötä. Toisaalta uusien vesijättöjen lunastuskorvausta koskevien ennakkoratkaisujen puuttuminen voisi viitata siihen, että nykyinen oikeustila on vakiintunut. Vesijättöjä kuitenkin syntyy lisää jatkuvasti, joten ainakin yleisesti lunastusta koskevat oikeustapaukset ovat tulevaisuudessa taattuja.