

Terhi Halonen

MAANMITTARI OIKEUTTA LUOMASSA?
– ARVIOINTI JA KORVAAMINEN
KAIVOSTOIMITUKSESSA
JA EROT LUNASTUSTOIMITUKSEEN

Maanmittari oikeutta luomassa? – Arviointi ja korvaaminen kaivostoimituksessa ja erot lunastustoimitukseen

Land surveyor shaping justice? – Valuation and compensation and their differences in the expropriation proceedings under the Mining Law and the Expropriation Act

Hakusanat: kaivosoikeus, korvausarviointi, korvausmenettely, lunastuskorvaus, lunastusoikeus
mineral right, valuation for compensation, compensation procedure, compensation for expropriation, right to expropriate

TIIVISTELMÄ

Korvausratkaisu on korvausvastuuharkinnan ja taloudellisen arvioinnin muodostama kokonaisuus. Kaivosoikeudellinen korvaaminen tapahtuu kaivostoimituksessa ja korvauksen määrää lunastustoimikunta. Korvauksen perustana käytettävän arvioinnin laatii toimitusinsinööriä toimiva maanmittari. Keskeisimmin korvaamiseen sovelletaan kaivoslain (621/2011) ja kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977, lunastuslaki) korvaussäännöksiä sekä kiinteistötaloudellisia arvioinnin laadintaperiaatteita. Lunastuskorvauksen määräämisen taustalla vaikuttaa Suomen perustuslain (731/1999, PL) 15.2 §:n omaisuudensuojasäännös, ja siinä todettu täyden korvauksen periaate.

Tutkimuksessa selvitetään lainopin menetelmiä hyödyntämällä ensinnäkin kaivoslain korvaussäännöksiä, -menetelmiä ja -periaatteita sekä verrataan eroja lunastuslakiin. Toiseksi arvioidaan kiinteistötaloudellisten arvioinnin laadintaperiaatteiden velvoittavuutta ja niiden suhdetta korvaussäännöksiin. Kolmanneksi selvitetään kaivosoikeudellisen täyden korvauksen toteutumista ja eroja lunastusoikeudelliseen täyteen korvaamiseen. Esimerkkeinä tarkastellaan aineettoman menetyksen korvaamista, tulevan käyttömahdollisuuden menetyksen korvaamista, raakamaan arviointia ja verotuksen vaikutusta korvaamiseen.

Kaivosoikeudelliset korvaussäännökset voidaan jakaa korvausmenettelyä, korvausvastuun harkintaa ja korvausarvioinnin laatimista koskeviksi kokonaisuuksiksi. Kaivosoikeudelliset korvaussäännökset eroavat lunastusoikeudellisista korvaussäännöksistä keskeisimmin lunastusrelaation ulkopuolisia menetyksiä korvattaessa, virallisperiaatteen tulkinnallisissa ulottuvuudessa,

ennakko- ja jälkikorvaamisessa sekä eräiden säädännäisten lisäkorotusten kohdalla. Lunastusrelaatiassa täysi korvaaminen toteutuu kaivos- ja lunastuslaissa samojen korvaussäännösten perusteella. Lunastusrelaation ulkopuolella täysi korvattavuus nojaa ennemminkin PL 15.1 §:ään, ja korvaussäännökset sallivat vähäisen korvausvastuun rajoittamisen. Täyttä korvaamista toteuttavien korvaussäännösten näkökulmasta kaivoslaki on kokonaisuutena hieman lunastuslakia myönteisempi asianosaisille menetyksiä korvattaessa.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO*	128
1.1	Tutkimustehtävä	128
1.2	Tutkimuksen menetelmät, rajaukset ja rakenne	131
2	LUNASTUSPERUSTE	135
2.1	Lunastusperusteen suhde toimitusmenettelyyn ja korvaamiseen..	135
2.2	Käytönrajoituksen luonteen merkityksestä korvaamiseen	138
3	LUNASTUSKORVAUKSEN MÄÄRITELMÄ JA KORVAUSMENETTELY	140
3.1	Lunastuskorvauksen määritelmä	140
3.2	Korvausmenettely	142
3.2.1	Päätöksenteko toimitusmenettelyssä	142
3.2.2	Virallisperiaate	146
3.2.3	Sopiminen	150
3.2.4	Edunvalvontakulut	153
3.2.5	Korvauksen maksamiseen liittyvät järjestelyt ja oikeusapu	154
3.3	Muutoksenhaku	156
4	KORVAUSVASTUUN HARKINTA	159
4.1	Korvausvastuun määräytyminen	159
4.2	Täyden korvauksen sisältö	165
4.3	Täyden korvauksen takeet	168
4.3.1	Asunnon ja ammattiomaisuuden suoja	168
4.3.2	Kaivoslain 1,5-kertainen korvaus	170
4.3.3	Korvauksen korottaminen	171
4.4	Korvausvastuun rajoittaminen	172
4.4.1	Haittojen ja vahinkojen merkittävyys ja kohtuullisuus	172
4.4.2	Vahingonkorvausoikeudelliset periaatteet	175
4.5	Rikastumiskiellon periaate	175
4.6	Ennakkokorvaus	177
4.7	Jälkikorvaus ja korvausoikeuden vanhentuminen	178
4.8	Korko	180
4.9	Liityntä ympäristövahinkolakiin	181

5	ARVIOINNIN LAADINTA	183
5.1	Yleistä.....	183
5.2	Arvioinnin laadintaperiaatteet	184
5.3	Markkina-arvo	186
5.4	Arviointitehtävän tunnistaminen	189
5.5	Arviointimenetelmän valinta	191
5.6	Arvohetki ja yleisen hintatason nousu.....	195
5.7	Hankkeen vaikutus markkina-arvoon ja hintasuhdevaihtelut	196
5.8	Arviointitarkkuus.....	198
6	TÄYSI KORVAUS KAIVOS- JA LUNASTUSLAISSA.....	200
6.1	Lainmukainen vai oikeudenmukainen lunastuskorvaus	200
6.2	Täysi lunastuskorvaus	202
6.2.1	Korvaaminen lunastusrelaatiossa	202
6.2.2	Kaivoslain 1,5-kertainen korvaus	203
6.2.3	Lunastuslain 25 prosentin lisäkorotus.....	205
6.2.4	Virallisperiaate	208
6.2.5	Ennakko- ja jälkikorvaaminen	209
6.3	Lunastusrelaation ulkopuoliset haitat ja vahingot	210
6.4	Taloudellinen arviointi lunastuskorvauksen perustana.....	213
6.4.1	Arviointi- ja korvaussäännösten yhteenkietoutuminen	213
6.4.2	Arvioinnin merkityksestä oikeudellisessa ratkaisutoiminnassa	213
6.4.3	Aineettomat menetykset.....	216
6.4.4	Tulevan käyttömahdollisuuden menetys.....	217
6.4.5	Raakamaan arviointi	220
6.5	Verotuksen merkitys arviointiin ja korvaamiseen	222
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	224
	LÄHTEET.....	229

1 JOHDANTO*

1.1 Tutkimustehtävä

Jumalasta seuraava – maanmittari. Ennen kyseinen kuvaus saattoi olla osuvampikin, mutta nykyään maanmittari on ennemminkin kansan palvelija – julkista valtaa käyttävä henkilö, jonka virkatoimet perustuvat lakiin.¹ Julkisella vallankäytöllä voidaan muuttaa oikeudellisia olosuhteita.² Lunastuksissa maanmittarin yhtenä roolina on seistä rahakirstun suulla päättämässä kenelle ja kuinka paljon kultakolikoita lunastuksen aiheuttamasta menetyksestä jaetaan lunastajalta asianosaiselle – eli oikeastaan se mukavin rooli, koska kolikotkaan eivät ole omia. Tarkkana pitää silti olla eikä kirstun suuta voi ilman tolkullisia perusteita raottaa. Lisäksi tulee muistaa, että korvausratkaisu tehdään kaivos- ja lunastusoikeudellisessa korvaustilanteessa kokoonpanossa, johon kuuluvat maanmittarin ohella kaksi kunnanvaltuuston valitsemaa uskottua miestä.³ Tehdyistä korvausratkaisuista voidaan ensin hakea muutosta maa-oikeudelta, ja sen jälkeen valitusluvalla korkeimmalta oikeudelta, joten toimitusmenettelyssä määrätty korvaus voi vielä muuttuakin.

Kaivosoikeudellinen korvaaminen on monilta osin hyvin samanlaista kuin lunastusoikeudellinen korvaaminen, vaikka erojakin löytyy. Molemmissa tilanteissa korvaussäännösten ohella tulevat hyödynnettäväksi kiinteistöaloustieteessä kehittyneet käsitteet, arviointimenetelmät ja peruseriaatteet. Ne ilmenevät keskeisimmin kansainvälisistä arviointistandardeista (IVS) ja arviointikirjallisuudesta.⁴ Kansainvälisistä arviointistandardeista ilmenevät yleiset standardit ja arvioinnin peruseriaatteet on tässä tutkimuksessa esitetty vain osittain ja lunastusoikeudellista korvaustilannetta silmällä pitäen. Niitä kutsutaan jäljempänä myös *arvioinnin laadintaperiaatteiksi*.

* Kirjoitus on refereeartikkeliksi. Kiitos vertaisarvioijille ja ohjaajille aiheen sisältöä ja tekstin rakennetta kehittävästä näkökulmista.

¹ PL 2.3 §.

² Lunastuslain 42 §:n mukaisesti esimerkiksi korvauksen kohde ja arviointiperusteet on mainittava. Kiinteistönmuodostamislain (554/1995, KML) 187.2 §:n mukaan pöytäkirjaan merkitään ratkaisut ja niiden perustelut.

³ Kaivoslaki 77 §; lunastuslaki 12–13 §; KML 5 §. *Malinin* (2022, s. 58) mukaan toimitusinsinööri tuo menettelyyn kiinteistötekniistä ja arvioimisopillista asiantuntemusta, ja uskotut miehet puolestaan tietoa paikallisista olosuhteista ja maallikkonäkökulmaa.

⁴ SKAY 2025, s. 5. IVS on lyhennys sanoista International Valuation Standards.

Oikeuskirjallisuudessa on aiemmin katsottu, että lunastusoikeudellisessa korvaamisessa oikeussäännöt ja arvonmääritystoiminta kietoutuvat paikoin toisiinsa varsin vaikeaselkoisella ja erottamattomalla tavalla.⁵ Tämän tutkimuksen yhtenä tavoitteena on esittää ne lainkohdat, joissa tuollaista kietoutumista tapahtuu. Lisäksi halutaan selvittää sitä, miten taloudellinen arviointi laadintaperiaatteineen asemoituu suhteessa korvaussäännöksiin. Arvioinnin laatii pitkälti maanmittari virkatyönään. Artikkelin otsikon kysymyksellä tarkoitetaan keskeisimmän sitä, luoko maanmittari oikeutta arviointia laatiessaan.

Kaivosoikeudellisen korvaamisen taustalla vaikuttaa Suomen perustuslain (731/1999) 15 §:n 2 momentin omaisuuden suojaussäännöksestä ilmenevä täyden korvauksen periaate.⁶ Todeen lainkohdan mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttävä korvausta vastaan säädetään lailla. Lunastaminen ja korvaaminen tapahtuvat kuitenkin perustuslakia alempiasteisen säännöksen perusteella. Tämän tutkimuksen kannalta keskeisimmät säädökset ovat kaivoslaki (621/2011) ja laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977, lunastuslaki), jonka korvausperusteita on tarkistettu 1.8.2025 voimaan tulleella lainmuutoksella (520/2025).⁷ Kaivoslain 77 §:n viittauksin monet lunastuslain menettely- ja korvaussäännökset tulevat sovellettavaksi kaivostoimituksessa. Täyden korvauksen sisällöllisenä tavoitteena on pysyttää omistajan taloudellinen asema lunastusta edeltävässä tilanteessa.⁸ Toisaalta on voitu säätää myös täyden korvauksen ylittävistä korvauksista, kuten kaivoslain 86 §:n 1,5-kertainen korvaus.

Lunastuskorvauksella tarkoitetaan taloudellista hyvitystä omaisuuden menettamisestä tai omaisuuden käyttöoikeuden rajoittamisesta lunastustilanteessa.⁹ Siksi jäljempänä ei ole tarpeen tehdä käsitteellistä eroa kaivoslain mukaisen käyttöoikeuden menetyksen ja lunastuslain tarkoittaman omaisuuden menetyksen välillä.¹⁰ Kaivos- ja lunastusoikeudellisessa korvaamisessa on silti eroja, joiden ymmärtämiseksi on tarpeellista havainnollistaa molempia korvausjärjestelmiä.

⁵ *Ojanen* 1978, s. 142; *Häkkinen* 2023, s. 337. Esimerkiksi lunastuslain korvaussäännökset on useissa kohdissa kirjoitettu niin, että samassa säännöksessä esitetään sekä korvausvastuuta että arviointia koskevaa ohjausta.

⁶ *Länsineva* (2006, s. 105–106) toteaa, ettei omaisuuden suoja kuitenkään suvereenisti hallitse perusoikeusjärjestelmää, vaan sitä tulee tarkastella osana perustuslain kokonaisjärjestelmää, jossa muilla perusoikeuksilla on yhtäläinen asema omaisuuden suojaan nähden.

⁷ Lisäksi lunastuslain säännöksiä on muutettu lainmuutoksella (550/2025), joka tulee voimaan 1.1.2026. Säännösmuutokset liittyvät lupa- ja valvontaviraston toiminnan alkamiseen.

⁸ Laajemmin kohdassa 4.2.

⁹ Lunastuslain 29 §:n mukaan lunastuskorvaus on korvausta lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä.

¹⁰ Lunastuslain 29 § ei tee eroa omaisuuden lunastuksen ja muun lain (kuten kaivoslain) mukaisen omaisuuden käyttörajoituksen suhteen. Laajemmin lunastuskorvauksen määritelmää tarkastellaan kohdassa 3.1.

Edellä kerrotuista lähtökohdista käsin tutkimuksessa esitetään seuraavat kysymykset:

1. Millaisiin oikeudellisiin säännöksiin, menettelyihin ja periaatteisiin kaivosoikeudellinen korvaaminen perustuu ja miten kaivosoikeudellisen korvaamisen säännökset, menettelyt ja periaatteet eroavat lunastusoikeudellisesta korvaamisesta?
2. Miten kiinteistötaloudelliset arvioinnin laadintaperiaatteet suhteutuvat kaivos- ja lunastuslain korvaussäännöksiin sekä onko niillä oikeudellista velvoittavuutta korvausratkaisun tekemiseen?
3. Miten kaivoslain korvaussääntely toteuttaa täyttä korvattavuutta, ja eroaako se lunastuslain mukaisesta täydestä korvattavuudesta?

Kysymyksenasettelun perusteella tutkimus on laajasti ajateltuna ympäristöoikeudellinen.¹¹ Tarkan tulokulman asemointi on hankalaa tutkimusasetelman kohdalla, joka ulottaa haarojansa kiinteistöoikeuteen, vahingonkorvausoikeuteen, hallinto-oikeuteen ja vieläpä kiinteistötaloustieteeseen. Kosketuspintaa on jopa varallisuusoikeuteen lunastuskorvauksista sopimisen myötä.¹² Lunastusoikeudellinen korvaaminen tarkoittaa lunastuksesta aiheutuvien taloudellisten menetysten korvaamista, joten siinä mielessä tutkimuksen näkökulma saa vaikutteita vahingonkorvausoikeudesta.¹³ Korvauksen määrittäminen toimitusmenettelyssä on kuitenkin eräänlaista kiinteistöoikeudellista hallintomenettelyä, ja eroaa perinteisestä vahingonkorvausoikeudesta.¹⁴ Tämä ympä-

¹¹ Hollon (2009, s. 1, 8) mukaan ympäristö on oikeudellisessa viitekehyksessä uudehko käsite. Sääntely ei tavoita ympäristöä kokonaisuudessaan, koska ympäristösääntelyllä on useita juuria ja haaroja. Lisäksi ympäristön käsite on rönsyilevä.

¹² Esimerkiksi Hollon (1984, s. 1–2) mukaan kiinteistöoikeudellisia kysymyksiä ovat lunastus- ja pakkotoimiasioiden ohella kiinteistönmuodostusta tai oikeuksien kiinnittämistä (kirjaamista) koskevat asiat. Samoin Kuusiniemen (1997, s. 1) mukaan pakkotoimikysymykset kuuluvat kiinteistöoikeuden ydinalueeseen. Hän tosin tarkastelee tutkimuksessaan asioita paljon laajemmin kuin vain korvausoikeudellisesta näkökulmasta. Länsineva (2002, s. 1) tarkastelee inhimillisen yhteistoiminnan taloudellisia ulottuvuuksia valtiosääntöoikeudellisesta näkökulmasta. Mikkola (2003, s. 1) toteaa, että lunastusta voi tarkastella oikeudellisena kysymyksenä, vaikka laajemmin ajateltuna lunastusmenettely kytkeytyy koko kansantalouden toimintamekanismeihin. Määttä (2006, s. 1) mukaan pakkolunastuksen taloustieteellinen oikeutus voi olla oikeustaloustieteellisen tutkimuksen kohteena. Häkkänen (2023, s. 8) tutkii lunastusta oikeudellisena instituutiona. Hänen mukaansa lunastusta voi tutkia taloustieteen, historian tai yhteiskuntafilosofian näkökulmista.

¹³ Lunastuskorvausten taustallakin voidaan nähdä vaikuttavan yleisessä vahingonkorvausoikeudesta tutumpi moraalinen vahingonkorvausperiaate, jonka mukaan, jos henkilön toiminta aiheuttaa toisten perusoikeuksille liian suuria vahinkoriskejä, hänen on korvattava aiheutunut vahinko (tarkemmin Mielityinen 2006, s. 224).

¹⁴ Malin 2022, s. 66–69.

ristioikeudellinen tutkimus asemoituu siten tarkemmin kiinteistöoikeuteen ja erityisesti lunastuskorvausoikeuteen.¹⁵

1.2 Tutkimuksen menetelmät, rajaukset ja rakenne

Tutkimuksessa tehdään kaivosoikeudellisen korvaussäännösten systematisointia. Se tapahtuu parhaiten soveltamalla oikeuslähdeoppiin ja oikeudelliseen argumentointiin tukeutuvaa teoreettisen lainopin menetelmää.¹⁶ Keskeisimpinä tarkastelukohteina ovat kaivos- ja lunastuslain korvaussäännökset. Niissä tehdään ero *lunastusrelaation* ja sen ulkopuolisten menetysten korvattavuudessa. Lunastusrelaatioon kuuluvat lunastusalueella kokonaan tai osittain oleva omaisuus. Lunastusrelaation ulkopuolinen omaisuus rajautuu kokonaan lunastusalueen ulkopuolelle.¹⁷ Kaivos- ja lunastusoikeudellisessa korvaustilanteessa voi lisäksi tulla sovellettavaksi laki ympäristövahinkojen korvaamisesta (737/1994, ympäristövahinkolaki, YVL), jota on tämänkin tutkimuksen yhteydessä syytä lyhyesti sivuta. Korvaussäännösten tulkinnalle haetaan tukea lainvalmisteluasiakirjoista, oikeuskäytännöstä ja oikeuskirjallisuudesta.¹⁸ Syvällisempää tarkastelua tehdään tilanteissa, joissa on tutkimusta tehdessä havaittu eri suuntiin vieviä näkökulmia, kuten virallisperiaatteen kohdalla.

¹⁵ Oikeusjärjestelmä tuntee lisäksi eräitä yksityisten välisiä lunastuksia, kuten tontinosan tai vesijätön lunastus kiinteistönmuodostamislaissa. Lunastuskorvausoikeus tulee erottaa niistä korvaustilanteista, joissa kiinteistöoikeudellisen säännöksen perusteella määritetään korvausta yksityisten välillä. Lähtökohta on erilainen suhteessa julkisen vallan vuoksi tehtävään lunastukseen, vaikka molemmissa taustalla vaikuttaakin jonkinlainen pakkotoimipäätös. Siksi ne rajautuvat tämän tutkimusasetelman ulkopuolelle. *Kanniainen – Määttä – Timonen* (1996, s. 11) asemoivat talouden ja oikeuden välisen vuorovaikutussuhteen tutkimisen oikeustaloustieteeseen.

¹⁶ *Aarnion* (2006, s. 243) mukaan teoreettinen lainoppi erittelee käsitteistöä, jäsentää käsitteitä uudelleen, muodostaa sellaista teoriaa, jonka avulla päästään kiinni oikeussäännösten tulkintaan ilman häiritsevää teoreettista painolastia. Näin teoreettinen lainoppi tekee mahdolliseksi korkeat laatuvaatimukset täyttävän käytännöllisen lainopin. Toisaalta esimerkiksi *Soininen* (2016, s. 52) on katsonut, että lainoppi voi kattaa kaikki käytännölliset ja teoreettiset oikeudelliset tutkimukset, joilla on välitön tai välillinen tulkinnallinen tiedonintressi. Mukaan voi lukea oikeusteoreettisetkin tutkimukset, joilla on potentiaalista vaikutusta tulkinnallisiin käytäntöihin.

¹⁷ *Kuusiniemi – Peltomaa* (2000, s. 145), jossa todetaan lunastusrelaatioon kuuluvaksi ne tahot, jotka luovuttavat omaisuutta tai erityisen oikeuden tai joiden vallintaa niihin rajoitetaan.

¹⁸ Oikeudellisessa tulkinnassa vahvin painoarvo annetaan voimassa olevalle lakitekstillemme, mutta pohjoismaisessa ajattelussa ja käytännössä lain esityöt ovat merkittävä oikeuslähde. Joskus puolestaan voivat painottaa oikeuskäytäntö tai oikeusperiaatteet. (*Tolonen* 2003, s. 103–144).

Ympäristöoikeudellisessa tutkimuksessa on tyypillistä tarkastella asioita oikeuslähdeopin perinteistä jaottelua laveammin.¹⁹ Oikeuslähdeoppi ei anna suoraa vastausta siihen, miten suhtautua kiinteistötaloudellisiin arvioinnin laadintaperiaatteisiin. Mikäli säännökset on kirjoitettu joustavasti tai asiasta ei ole lainkaan säännelty, on (kiinteistö)taloustieteellisillä argumenteilla laajempi käyttömahdollisuus laintulkinnassa.²⁰ Taloustieteelliset argumentit luetaan oikeuslähdeopissa seuraamusargumenteiksi eli reaalisiksi argumenteiksi. Niiden merkitys korvausratkaisuun on tilannesidonnaista.²¹

Ideaalitilanteessa tulkinnan voi lukea suoraan laista eikä muita tulkintalähteitä tarvita. Ympäristöoikeudessa normin oikeudellinen sisältö ei ole kuitenkaan kaikissa tilanteissa pääteltävissä säännöksen sanamuodosta, koska käytetyt normit ovat joustavia ja avoimia. Niiden normatiivinen sisältökään ei ole yksiselitteinen. Tulkinnassa korostuvat silloin systemiset tavoitteet eli ajatus oikeusjärjestelmän sisältämien arvojen ja tavoitteiden muodostamasta kokonaisuudesta.²² Toisin sanoen, kiinteistötaloudellisia argumentteja tulee pyrkiä tulkitsemaan niin, että ne toteuttavat täyden korvauksen periaatetta.

Kaivosoikeudellinen korvaaminen on aiemmissa kirjoituksissa jäänyt vähäiselle huomiolle. Kaivoslain kokonaisuudistuksen jälkeistä lunastuskorvauksiin keskittyvää systemaattista tutkimusta ei tietävästi ole tehty.²³ *Anne Kumpula* (2012) on selvittänyt täyttä korvattavuutta louhintakorvauksiin keskittyen.²⁴ Lunastusoikeudellista korvaamista on sen sijaan aiemmin selvitet-

¹⁹ *Kokko* (2016, s. 30) toteaa, että ympäristöoikeudellisessa tutkimuksessa on nähtävissä lähestymistapojen ja metodien monipuolistuminen eikä ympäristösääntelyä tutkittaessa voida pitäytyä yksinomaan lain tulkinnassa. *Määttä* (2000, s. 335–336, 353) mukaan ympäristöoikeuden tutkimuksellisenä lähestymistapana voi olla joko ympäristöoikeuden sisäistä ja välitöntä käytännöllistä hyötyä palveleva tulkintajuridiikan lähestymistapa taikka vaihtoehtoisesti ympäristöoikeuden ulkopuolelle avautuva monitieteinen ja yhteyshakuinen ympäristöoikeuden malli. Lähestymistavan ympäristöoikeudellisissa tutkimuksissa tulisi olla jälkimmäistä, jotta se lisäisi ymmärrystä oikeudesta ja maailmasta, ja jotta se olisi kiinnostavaa ja ajankohtaista. Ks. *Määttä* (2015, s. 135–222), jossa laajemmin ympäristöoikeudellisen tutkimuksen suuntauksista ja menetelmistä.

²⁰ *Määttä* 2006, s. 51. *Timonen* (1996, s. 144) toteaa, ettei taloustiede tarjoa oikeustutkimukselle kohteena olevista ilmiöistä sellaista yhtenäistä selitystä, jota oikeustutkimukselta yleensä odotetaan. Osaksi tässäkin tutkimuksessa tehtävät havainnot ovat hyväksyttäviä vain, jos taustaoletukseksi hyväksytään taloustieteellisen arvioinnin riittävyys lunastuskorvausta määrittäessä.

²¹ *Timonen* 1996, s. 149–159.

²² *Määttä – Soininen* 2016, s. 1035–1037.

²³ Kaivoslain kokonaisuudistus tuli voimaan 1.7.2011. Kaivoslain (505/2023) muutoksessa, joka tuli voimaan 1.6.2023, muun muassa täsmennettiin lain tarkoitusta, parannettiin vakuussääntelyä ja parannettiin ympäristönsuojelun tasoa (tarkemmin *HE 126/2022 vp*, s. 52–58). Lisäksi (s. 134–138) kaivoslain suhdetta perusoikeusjärjestelmään, on avattu laajemmin kuin vuoden 2011 kaivoslain kokonaisuudistuksen valmistelussa.

²⁴ *Kumpula* 2012, s. 184–197. Kumotun kaivoslain (503/1965) aikana tehdyistä tutkimuksista esim. *Kuusiniemi* 1997, s. 94–98.

ty lukuisissa eri tutkimuksissa ja kirjoituksissa. Tuoreimpana niistä on *Martti Häkkäsen* väitöskirja, joka keskittyy pakkolunastuksen vertailuun eurooppaoikeudellisissa kontekstissa (2023).²⁵ *Simo Mikkola* (2003) on puolestaan selvittänyt oikeustaloustieteellisesti täyden korvauksen periaatteen toteutumista lunastustilanteessa.²⁶ Käytännön käsikirjana käytetty *Kari Kuusiniemen ja Hannu Peltomaan* kommentaari (2000) ansaitsee myös tulla erikseen mainituksi.²⁷ Osa tässä tutkimuksessa viitatuista kirjallisuudesta on vanhaa, mutta niissä esitetyt periaatteelliset lähtökohdat ovat silti ennallaan ja hyödynnettävissä tulkinnallisena apuvälineenä.

Aihealue mahdollistaisi huomattavasti laajemmankin tutkimuksen tekemisen, mutta tässä keskitytään kaivos- ja lunastuslain mukaiseen korvaamiseen lunastustilanteessa. Siksi tutkimuksessa tehdään seuraavia rajauksia:

Kaivoslaissa säännellään muistakin korvaustilanteista, kuten malminetsintäkorvauksesta (99 §), sivutuotekorvauksesta (101 §) ja kullanhuuhdontakorvauksesta (102 §). Kyseiset korvaustilanteet eroavat lähtökohdiltaan lunastuskorvauksista, joten ne rajautuvat sen vuoksi pois lähemmästä tarkastelusta.

Kaivoslain 100 §:n mukaisia louhintakorvauksia käsitellään siltä osin, kun ne kytkeytyvät lunastuskorvausten määräämiseen kaivoslain 86 §:ään liittyvissä korvaustilanteissa, vaikka niidenkin osalta lähtökohtainen korvausperuste on eri kuin lunastuskorvauksissa.

Lunastuksen raukeamista koskevat tilanteet ja erilaiset vakuusjärjestelyt eivät suoraan liity lunastuskorvausten määräämiseen, joten niitä ei lähemmin tarkastella.

Malminetsinnästä aiheutuvien vahinkojen korvaaminen sinällään tapahtuu lunastuskorvausten tavoin kaivostoimituksessa (kaivoslaki 103–104 §). Menettelylliset erot jäävät vähäisiksi suhteessa kaivoslain 97 §:n mukaiseen korvausmenettelyyn, mistä syystä malminetsintäkorvauksia ei lähemmin tarkastella.

Tarkastelun ulkopuolelle on rajattu ulos nekin tilanteet, joissa korvausvastuussa on jokin toinen taho kuin lunastaja.²⁸

²⁵ *Häkkänen 2023. Laaksonen (1998) ja Peltomaa (2001b)* ovat selvittäneet muun muassa sitä millä edellytyksillä lunastus on oikeutettua, missä säätämisyjärjestyksessä lunastusperusteesta voidaan säätää tai miten lunastusoikeudellisia säännöksiä tulisi tulkita.

²⁶ *Mikkola 2003.*

²⁷ *Kuusiniemi – Peltomaa 2000.*

²⁸ Esim. lunastuslain 72 §:n omistajan ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä johtuvan vahingon korvaaminen.

Lunastuslain korvausperusteiden tarkistamisessa lunastuslaista poistettiin arvonleikkausta ja hyödyn sovittelua koskevat säännökset.²⁹ Tämä tutkimus on tehty voimaan jääneet korvaussäännökset huomioiden, joten arvonleikkausta tai hyödyn vähentämistä ei siksi lähemmin tarkastella.³⁰

Tätä tutkimusta varten korvaussäännökset jaetaan korvausmenettelyä, korvausvastuun harkintaa ja arvioinnin laadintaa koskeviksi kokonaisuuksiksi. Niiden avulla esitetään vertailu kaivos- ja lunastuslain välillä. Rakenteen hahmottelu on saanut vaikutteita lunastuslain esitöistä ja aiemmasta lunastusoikeudellisesta kirjallisuudesta.³¹ Oikeusjärjestelmän säännösten jäsentely ja tulkinta on aina jollakin tavoin arvo- ja kokemusmaailmalla väritynyt.³² Siksi tässäkin rakenteen muotoutumiseen on vaikuttanut kirjoittajan aiemmat kokemukset lunastuskorvausten korvaamisesta.

Artikkelissa esitetään lunastuskorvauksen arviointiin ja korvaamiseen liittyvä kokonaisuus, joka koostuu lunastuskorvauksen määritelmästä ja lunastuskorvauksen määräämistä koskevasta menettelystä (3), korvausvastuun harkintaperusteista ja rajauksista (4) ja taloudellisen arvioinnin laadinnasta (5). Koska lunastuskorvausten määrääminen riippuu lunastuksen tapahtumisesta, on lyhyesti tarkasteltu lunastusperusteen merkitystä korvaamiseen (2).

Täysi korvattavuus kulkee kirjoituksen mukana, mutta keskeisimmin sitä tarkastellaan kohdissa 4.1–4.5 ja 6.2. Lisäksi tutkimusta tehdessä tuli vastaan täyden korvattavuuden näkökulmasta kiinnostavia erityistilanteita, joita selvitettiin laajemmin. Omissa alakohdissaan tarkastellaan aineettoman menetyksen korvaamista (6.4.3), tulevan käyttömahdollisuuden menetyksen korvaamista (6.4.4), raakamaan arviointia (6.4.5) ja verotuksen merkitystä korvaamiseen (6.5). Lopuksi esitetään johtopäätökset luvussa 7.

²⁹ Esim. *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 161–167; *Häkkänen* 2023, s. 349–350, 387–394.

³⁰ Varhaisemmasta arvonleikkaussääntöä koskevasta keskustelusta ks. *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 161–165.

³¹ *HE 179/1975 II vp*, s. 29. Esim. *Wiiala* (1966, sisällys) esittää pääkohdittain mm. korvausperusteet, niiden tulkinnan ja korvausten määrittämisen. *Ojanen* (1978, sisällys) esittää pääkohdittain mm. lunastuksen määritelmän, lunastuksen soveltamisalan, lunastusperusteet, lunastusmenettely ja lunastuskorvaukset. *Laaksonen* (1998, sisällys) esittää pääkohdittain mm. omaisuudensuojan sisällön ja tulkintaperiaatteet, lunastamisen, täyden korvauksen vaatimuksen käsitteen, sisällön, rakenteen ja kiinteistön arvostamiseen liittyviä näkökohtia. Vrt. *Pöyhösen* (1999, s. 305–307) hahmottelu vahingonkorvausoikeuden perusteista ja yleistyksistä.

³² *Hirvonen* 2011, s. 36–37.

2 LUNASTUSPERUSTE

2.1 Lunastusperusteen suhde toimitusmenettelyyn ja korvaamiseen

Lunastuksella tarkoitetaan omistus- tai käyttöoikeuden siirtämistä lakiin perustuvalla viranomaisen (pakkotoimi)päätöksellä omistajalta lunastajalle.³³ Suomen perustuslain 15.2 §:n mukaan omaisuuden lunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan tulee säätää lailla. Lunastuksessa on keskeisesti kysymys omistajan oikeusasemaan kajoamisesta tai sen muuttamisesta.³⁴ Omaisuuden perustuslainsuoja on Suomessa sillä tavalla ennakkollista, että puuttuminen omaisuuden suojan ytimeen arvioidaan jo lainsäätämisvaiheessa eduskunnassa.³⁵

Lunastuksen tarkemmista edellytyksistä säännellään perustuslakia alempiasteisella lailla. Lunastusperusteet jaetaan vakiintuneesti yleiseen lunastusperusteeseen ja erityisiin lunastusperusteisiin. *Yleisellä lunastusperusteella* tarkoitetaan lunastuslain 4.1 §:n säännöstä.³⁶ Sen mukaan lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei kuitenkaan saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan saavuttaa muulla lievemällä tavalla taikka, jos lunastuksesta koituu yksityiselle edulle suurempaa haittaa kuin yleiselle edulle hyötyä. Edellä kerrottu yleinen lunastusperuste on lunastuslaissa määritelty ylei-

³³ *Hyvösen* (1993, s. 38) mukaan lunastuksen on pääpiirteittäin katsottu koostuvan neljästä keskeisestä lähtökohdasta, joita ovat lakisäänteisyys, luvanvaraisuus, yleinen tarve ja täysi korvaus. *Ojasen* (1978, s. 42) mukaan yleisen tarpeen olemassaolo ratkaistaan kunakin ajan-kohtana vallitsevien olosuhteiden ja arvostusten sekä näiden varassa muodostuneen käytännön perusteella. *Häkkänen* (2023, s. 266) mukaan eri säädöksissä yleiselle tarpeelle asetetaan erilaisia edellytyksiä. Laajemmin erilaisista lunastuksen määrittelyistä esim. *Hollo* 1984, s. 111–114; *Kuusiniemi* 1997, s. 6–11; *Hyvönen* 1998, s. 196–198; *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 70; *Häkkänen* 2023, s. 163–207. Lunastuslain 3 §:n mukaan lunastuksella voidaan hankkia kiinteää omaisuutta taikka pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus. Lisäksi voidaan rajoittaa pysyvästi tai määräajaksi oikeutta käyttää tai vallita kiinteää omaisuutta taikka erityistä oikeutta sekä lakkauttaa erityinen oikeus. Lunastuslain 2 §:n mukaan kiinteällä omaisuudella tarkoitetaan omistus- tai siihen verrattavaa oikeutta kiinteistöön, maa- tai vesialueeseen ja niihin kuuluvaan rakennukseen tai rakennelmaan. Erityisellä oikeudella puolestaan tarkoitetaan käyttö-, rasite-, irrottamis- ja näihin verrattavaa oikeutta toisen omistamaan kiinteistöön taikka muuhun maa- tai vesialueeseen sekä rakennukseen ja rakennelmaan. Esim. *Ojasen* (1978, s. 33) mukaan käyttöoikeudella tarkoitetaan oikeutta kohteiden tosiasialliseen käyttämiseen.

³⁴ *HE 179/1975 II vp*, s. 11.

³⁵ *Laaksonen* 1998, s. 143; *Häkkänen* 2023, s. 23. *Länsinevan* (1993, s. 81) mukaan varallisuussuhteita koskevissa lainsäädäntöratkaisuisa on kyse moniulotteisista kokonaisuuksista, joissa pitäisi ottaa täysipainoisesti huomioon eri ryhmien oikeudet ja intressit sekä erilaiset yleisen edun vaatimukset. *Hollon* (1984, s. 221) mukaan lakia säädettäessä tulisi samalla lausua niiden menetelmien sovellettavuudesta, jotka vaikuttavat täyden korvauksen määräämiseen. Laajemmin sääntelytyössä huomioitavista asioista, kuten täsmällisyyden, tarkkarajaisuuden, suhteellisuuden ja oikeusturvan vaatimuksista ks. *Länsineva* 2002, s. 73–85.

³⁶ *Vihervuori* 2013, osa II kohta 4.

sen tarpeen ja siihen liittyvän hyöty-haitta-analyysin pohjalta.³⁷ Lunastuslain 4.3 §:ssä tuodaan selvyuden vuoksi esille se, että erityisistä lunastusperusteista on voimassa, mitä erikseen on säädetty. *Erytisellä lunastusperusteella* tarkoitetaan sitä, että kysymys lunastuksen edellytyksistä ratkeaa kokonaan tai olennaisilta osin lunastuslain ulkopuolisen aineellisen sääntelyn nojalla, kuten kaivoslailla.³⁸

Varsinainen lunastusmenettely on kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa arvioidaan lunastamisen edellytyksiä lupamenettelyssä. Luvan myöntämisellä sallitaan omistajan oikeusaseman muuttaminen.³⁹ Lunastusluvasta säännellään lunastuslain 2 luvussa.⁴⁰ Siitä päättää valtioneuvosto yleisistunnossaan tai vähemmän tärkeissä asioissa Maanmittauslaitos.⁴¹ Kaivoslain mukaisessa kaivosluvassa voidaan myöntää käyttöoikeus kaivoksen apualueeseen kaivosviranomaisen ratkaisemana.⁴² Kaivoslupaa tarvitaan muutoinkin kaivoksen perustamiseen ja kaivostoimintaan, koska sillä annetaan muun muassa oikeus hyödyntää kaivosalueella tavatut kaivosmineraalit.⁴³ Kaivosalueella vaaditaan kaivosluvasta lisäksi valtioneuvoston myöntämää kaivosalueenlunastuslupaa, jos kiinteistönomistajat eivät ole suostuneet käyttöoikeuden luovuttamiseen.⁴⁴ Kaivosalueenlunastuslupaharkinnassa arvioidaan muun muassa yleisen tarpeen

³⁷ Kuusiniemi – Peltomaa 2000, s. 137.

³⁸ Erytisten lunastusperusteiden suhde yleiseen lunastusperusteeseen ei aina ole selvä. Laajemmin Kuusiniemi – Peltomaa 2000, s. 34–42.

³⁹ Kuusiniemi 2008, s. 163. Lupamenettelyssä tutkitaan esim. ennakkohaltuunoton edellytykset (lunastuslaki 59 §).

⁴⁰ Lunastuslain 4 §:stä seuraa se, ettei lunastukselle tule myöntää lupaa, jos hanke on toteutavissa jollakin lievemällä puuttumiskeinolla. Lunastusluvassa voi tulla selvitettäväksi esimerkiksi se, ovatko vapaaehtoiset maanhankintatoimet kyseisessä tilanteessa mahdollisia, ja missä määrin niitä voidaan edellyttää.

⁴¹ Lunastuslaki 5 §. Valtioneuvostosta annetun lain (175/2003) 12 §:n mukaan yleisistunnossa ratkaistaan mm. asiat, joiden yhteiskuntapoliittinen tai taloudellinen merkitys sitä edellyttää. Muutoin asia voidaan ratkaista asiaan liittyvässä ministeriössä. Esimerkiksi ratkaisussa KHO 2025:49 katsottiin Maanmittauslaitoksen toimivaltaan kuuluvaksi ja vähemmän tärkeäksi 30 kilometrin pituinen ja neljän metrin levyinen vesihuoltolinjan lunastus 118 kiinteistön alueelta, kun lunastuksesta ei aiheutunut yleisen edun kannalta haitallisia vaikutuksia eikä yksityiselle edulle muita kuin vähäisiä haittoja.

⁴² Kaivoslaki 49 §. Kaivoslupa myönnetään, jos säädetty edellytykset täyttyvät tai mahdollinen lakisääteinen este voidaan poistaa lupamääräyksin tai pienentämällä alueen kokoa (kaivoslaki 45 §).

⁴³ Kaivoslaki 16–17 §.

⁴⁴ HE 273/2009 vp, s. 51. Kaivoslain 33.3 §:n mukaan työ- ja elinkeinoministeriö ratkaisee kaivosluvasta, jos toiminta voi vaarantaa maanpuolustusta, huoltovarmuutta, yhteiskunnan kannalta välttämättömän infrastruktuurin toimintaa tai niihin rinnastettavaa kansallisen turvallisuuden etua. Lain valtioneuvostosta (175/2003) 12 §:n mukaan yleisistunnossa ratkaistaan mm. asiat, joiden yhteiskuntapoliittinen tai taloudellinen merkitys sitä edellyttää.

olemassaoloa.⁴⁵ Luvista valittaminen tapahtuu hallinnollisessa järjestyksessä.⁴⁶

Lunastuksen toisessa vaiheessa lunastus toimeenpannaan toimitusmenettelyssä.⁴⁷ Siellä esimerkiksi vahvistetaan lunastuskohde kaivosaluelunastusluvan, kaivosluvan tai lunastusluvassa tehdyn määrittelyn perusteella. Lunastusluvasta voidaan poiketa vain erityisestä syystä ja vähäisin osin. Erityinen syy poiketa luvassa osoitetusta aluemäärittelystä voi esimerkiksi olla yleisen tai yksityisen edun loukkauksen välttäminen.⁴⁸ Lupa-alue voi joskus jäädä vain vähän erilleen kiinteistörajasta, jolloin väliin jää hyödyntämiskelvoton ja epätarkoituksenmukainen kapea kaistale, eikä tilusjärjestelymahdollisuuttakaan aina ole.⁴⁹ Luvasta poikkeaminen vain vähäisiltä osin tai kokonaisia kiinteistöjä lunastettaessa on tilanteena harvoin ongelmallinen. Mikäli kohdetta ei kuitenkaan ole tarkasti yksilöity luvassa, ja kohderajausta joudutaan toimitusmenettelyssä laajentamaan, tulisi silloin samalla arvioida lunastusluvan myöntämisperusteita lupamenettelyyn rinnasteisella tavalla.⁵⁰

Toimitusmenettelyssä arvioidaan ja määrätään lunastuskorvaukset. Käytännössä vallitsee vahva rajanveto siinä, että lupamenettelyssä tutkitaan lunastamisen edellytykset ja lunastustoimituksessa arvioidaan lunastushankkeen aiheuttamien menetysten taloudellinen arvo. Se on nähty osittain ongelmallisena, koska omaisuuden suojaan puuttumisen arviointi ja kokonaisuuskorjaus voivat jäädä puutteelliseksi.⁵¹ Kaivos- tai lunastuslaki eivät kuitenkaan edellytä arvioimaan edunmenetyksiä lupaharkinnassa, toisin kuin esimerkiksi vesilaki (587/2011, VL).⁵² Nykyinen kaivos- ja lunastusoikeudellinen järjestelmä on

⁴⁵ Kaivoslaki 49 §. Kaivosaluelunastuslupaharkinnassa ei ole lunastuslakiin verrattavaa lievimmän puuttumiskeinon periaatetta. Kaivoslain esitöissä todetaan, että kaivoslain säännökset sisältävät kattavasti lunastamisedellytykset eikä lunastuslain 4.1 §:ää kaivosaluelunastuslupaharkinnassa sovelleta (*HE 273/2009 vp*, s. 86).

⁴⁶ Laajemmin Häkkänen 2023, s. 55–57.

⁴⁷ *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000 s. 63–65; *Malin* 2022, s. 123–160; Häkkänen 2023, s. 41.

⁴⁸ Lunastuslaki 21 §; kaivoslaki 19 §, 47 §, 84 §; *HE 273/2009 vp*, s. 124. Maa- ja metsätalouden osasto on eräissä sähköasema-alueen lunastuksessa katsonut, että 8,2 prosentin suuruinen lunastusalueen laajeneminen asemakaava-alueella oli enemmän kuin vähäinen poikkeama (*Oulun käräjäoikeuden tuomio 5.5.2021 asiassa M20/2874*). Toisessa voimansiirtolinjalunastusta koskevassa esimerkissä maa- ja metsätalouden osasto on todennut, ettei sähkö- ja magneettikenttien olemassaolo ole sellainen yllättävä seikka, joka muodostaisi erityisen syyn poiketa lunastusluvasta (*Vantaan käräjäoikeuden tuomio 4.9.2015 asiassa M15/2553*).

⁴⁹ *Ojanen* 1978, s. 87; *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 224.

⁵⁰ Lunastuslaki 21 §; *Kuusiniemi* 2008, s. 164, 174–175. Esimerkiksi ratkaisussa *KKO 1994:31* oli luonnonsuojelualueen lunastuksessa rajattu lunastusluvan mukaisen aluerajauksen ulkopuolelle talousrakennuksia. KKO totesi, että lunastusluvassa oli sitovasti ratkaistu, mitä omaisuutta lunastus koski eikä siitä ollut epäselvyyttä. Poikkeamista lunastusluvasta ei myöskään pidetty vähäisenä. Kyseinen ratkaisu vahvistaa sitä, että lunastusluvan tulee olla riittävän yksityiskohtainen.

⁵¹ Häkkänen 2023, s. 534–535.

⁵² VL 11:3:n mukaan luvanhakijan tulee esittää arvio hankkeen tuottamista edunmenetyksistä mm. rekisteriyksiköiden omistajille.

sellainen, että lunastusluvasta, kaivosluvasta tai kaivosaluelunastusluvasta päätetään ensin, ja vasta lunastusta toimeenpantaessa päästään selville lunastuksen kohteena olevalle omistajalle aiheutuvista taloudellisista vaikutuksista.

2.2 Käytönrajoituksen luonteen merkityksestä korvaamiseen

Kaivoslain nojalla voidaan lunastaa käyttöoikeus kaivosalueeseen tai kaivoksen apualueeseen sekä erityisin edellytyksin omistusoikeus.⁵³ *Kaivosalueella* tarkoitetaan yhtenäistä aluetta, jolle muun muassa voidaan sijoittaa kaivostoiminnan edellyttämät rakenteet.⁵⁴ *Kaivoksen apualueella* tarkoitetaan kaivosalueen viereissä sijaitsevaa aluetta, joka on tarpeen teitä, kuljetuslaitteita, voima- tai vesijohtoja, viemäreitä, vesien käsittelyä tai kuljetusväylää varten.⁵⁵ Lunastuslakikin sallii omaisuuden ja erityisten oikeuksien, kuten käyttöoikeuden lunastamisen.⁵⁶

Lunastuslain 29 §:n mukaan omaisuuden menetyksen korvaamista koskevia säännöksiä sovelletaan myös muussa laissa olevaan omaisuuden käytönrajoitukseen, kuten kaivoslaissa tarkoitetun käyttöoikeuden menetyksen korvaamiseen.⁵⁷ Kaivosalueen käyttöoikeuden lunastustilanteessa lunastuksen on katsottu rinnastuvan omaisuuden lunastamiseen, koska sillä puututaan niin voimakkaasti omistajan omaisuudensuojaan. Kaivoksen apualueilla puuttuminen omistajan omiin käyttömahdollisuuksiin voi olla vähäisempää kuin kaivosalueilla.⁵⁸ Lunastuslain järjestelmässä, esimerkiksi oikeutta rakentaa ja pysyttää toisen maalla voimansiirtojohto, on pidetty luonteeltaan sellaisena käyttöoikeutena, joka rinnastetaan PL 15.2 §:n tarkoittamaan pakkolunastukseen, vaikka omistusoikeutta ei siirretäkään.⁵⁹

⁵³ Kaivoslaki 20 §, 49 §, 86 §.

⁵⁴ Kaivoslaki ei erikseen määrittele kaivosalueen -käsitettä. Määrittely on mukautettu kaivoslain 19 §:stä. Lisäksi *Kumpula* 2012, s. 190.

⁵⁵ Kaivoslaki 19 §. Kaivoslain 5 §:n mukaan kiinteistöstä todettu soveltuu lisäksi esimerkiksi erityiseen etuuteen. Kaivoslain esitöissä todetaan, että kaivoslupa oikeuttaa kaivoksen apualueeksi tarvittavien alueiden rajoitettujen käyttöoikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien lunastamiseen (*HE 273/2009 vp*, s. 122).

⁵⁶ Lunastuslaki 4 §. Tutkimusasetelman kannalta ei ole tarvetta arvioida laajemmin muita erityisiä oikeuksia.

⁵⁷ Lainkohdan lisäyksen taustalla on vaikuttanut muun muassa se, että käytännössä korvaukset käytönrajoituksista on määrätty kuten omaisuuden menetyksestä (*HE 218/2024 vp*, s. 25). *Häkkänen* (2023, s. 165) mukaan käytännössä lunastuksen ja muun tyyppisen omaisuuteen puuttumisen välinen raja on PL 15.2 §:n valossa melko muodollinen.

⁵⁸ *HE 273/2009 vp*, s. 189–190; *Kumpula* 2012, s. 186–191.

⁵⁹ *Kuusiniemi* 1997, s. 68; *Peltomaa* 2001b, s. 5.

Erilaisten käytönrajoitusten kohdalla joudutaan erikseen arvioimaan sitä, kuinka merkittäväällä tavalla omistajan käyttöoikeutta rajoitetaan.⁶⁰ Apualueilla rasitteisiin rinnasteiset käyttöoikeudet eivät välttämättä kaikissa tilanteissa sulje omistajan omaa käyttöoikeutta kokonaan pois, joka voidaan ottaa huomioon korvausta määrättäessäkin.

⁶⁰ Kaivoslain esitöiden mukaan apualueilla rasitteisiin rinnasteisia käyttöoikeuksia arvioidaan ensisijaisesti PL 15.1 §:n kannalta, mutta PL 15.2 §:ää ei voi kokonaan sivuuttaa (*HE 273/2009 vp*, s. 189–190).

3 LUNASTUSKORVAUKSEN MÄÄRITELMÄ JA KORVAUSMENETTELY

3.1 Lunastuskorvauksen määritelmä

Lunastuskorvauksen taustalla vaikuttaa PL 15.2 §:n omaisuudensuojasäännös, mutta korvaaminen tapahtuu alempiasteisen korvaussäädöksen nojalla. Kaivos- ja lunastusoikeudellinen lunastuskorvaus määritellään lunastuslain 29 §:ssä. *Lunastuskorvaus* on hyvitystä menetyksestä, joka aiheutuu omistusoikeuden menettämisestä tai omistusoikeuden rajoittamisesta. Sillä on siinä mielessä vahingonkorvausoikeudellinen funktio.⁶¹

Lunastustilanteeseen liittyy vaatimus täydestä korvaamisesta.⁶² Vahingonkorvausoikeudessakin vahinkoa kärsineelle on annettava täydellinen hyvitys siitä haitasta, jonka vahinkotapahtuma on hänen subjektiivisissa olosuhteissa aikaansaanut. Syntyneen vahingon tulee olla syy-yhteydessä lunastukseen tullakseen korvatuksi.⁶³ Vahingonkorvausoikeudelliset korvaussäännökset eivät sellaisenaan sovellu lunastuskorvauksen määrittämiseen.⁶⁴ Se johtuu ainakin osittain siitä, että lunastuskorvaus määrätään useimmiten kiinteistön tai sen osan menetyksestä, joka korostaa kiinteistöarvioinnin merkitystä korvaustilanteessa. Lisäksi korvaus arvioidaan useimmissa tilanteissa kokonaan viranomaistyönä.⁶⁵

Lunastuskorvaus jakautuu kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksiin.⁶⁶ Kaivoslaissa menetykset jaetaan haittoihin ja vahinkoihin, mutta korvaaminen tapahtuu silti lunastuslain 29, 35 ja 37 §:n perusteella.⁶⁷ *Kohteenkorvauksella* tarkoitetaan taloudellista hyvitystä menetyksestä, joka johtuu kiinteistön omistuksen tai käyttöoikeuden menetyksestä lunastuksen kohdealueella.⁶⁸ Sen lisäksi tulevat vielä muut korvauserät, jotka mahdollisesti tarvitaan, jottei luovuttajan

⁶¹ *Hollo* 1984, s. 217.

⁶² PL 15.2 §; Lunastuslaki 29 §.

⁶³ Lunastuslaki 29 §; *Kivimäki* 1953, s. 143–144, 157. Vahingonkorvausoikeudessa *Pöyhönen* (1999, s. 306–307) rakentaa vahingonkorvausharkinnan etenemisen suunnilleen seuraavasti: 1. Onko jollekulle aiheutunut vahinkoa oikeudenvastaisesta toiminnasta, 2. Onko vahinko aiheutunut jonkun toisen toiminnasta, 3. Miten jakautuu aiheuttajien ja kärsijöiden keskinäinen riski ja 4. Ovatko eri tahot toiminnallaan muuttaneet vastuu- ja vaara-asemia.

⁶⁴ *Bengtsson* 1991, s. 265–266.

⁶⁵ Vahingonkorvausoikeudellisessa vahingonkorvaustilanteessa asianosaisilla on selvästi suurempi rooli korvausasian muotoutumisessa.

⁶⁶ Lunastusrelaatiassa lunastuskorvaus kattaa kohteen-, haitan- ja vahingonkorvaukset (*HE 179/1975 II vp*, s. 20). *Wiiala* (1966, s. 29) ottaa luokitteluunsa lisäksi kustannuskorvauksen. Lunastuslain korvaussäännösten tarkistamisessa jako kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksiin jäi ennalleen (*HE 218/2024 vp*, s. 23).

⁶⁷ Kaivoslaki 6 §, 77 §.

⁶⁸ Lunastuslaki 30 §; *Hollo* 1984, s. 173; *Häkkinen* 2023, s. 346.

varallisuusasema lunastuksen vuoksi heikkenisi.⁶⁹ *Haitankorvaus* on korvausta pysyväisluontoisesta haitasta, jota aiheutuu jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle lunastuksen jälkeen.⁷⁰ *Vahingonkorvaus* tulee lunastuslain 37 §:n mukaan määrättäväksi silloin, kun lunastuksesta aiheutuu muuttamisen, liikkeen tai ammatin harjoittamisen keskeytymisen taikka muun syyn vuoksi tappiota, kustannuksia tai muuta vahinkoa lunastettavan omaisuuden omistajalle.⁷¹ Rajanveto haitan- ja vahingonkorvauksen välillä ei ole aina yksiselitteinen. Haittaa voi olla esimerkiksi kulkuyhteyden pidentyminen (kiertohaitta) tai tilusten pirstoutuminen (pirstoutumishaitta).⁷² Vahinkoa voi puolestaan olla esimerkiksi muuttokustannus tai muu kertaluontoinen menetys.⁷³

Eri ympäristöoikeudellisissa korvaussäädöksissä esiintyy laajemminkin korvauslajikäsitteiden vaihtelevuutta. Niitä käytetään epäyhtenäisesti eikä esimerkiksi lunastuslain terminologiaa ole yleisesti omaksuttu muualle kuin lunastusoikeudelliseen systematiikkaan.⁷⁴ Käytännön korvaustilanteessa eri käsitteiden erot eivät kuitenkaan vaikuta oikeuteen saada aiheutuneesta menetyksestä korvausta.⁷⁵ Sen sijaan jotkin korvaukselle tehtävät korotukset voivat riippua siitä, miten korvauslaji toimituksessa määritellään. Esimerkiksi kaivoslain 86 §:n mukainen 1,5-kertainen korvaus määrätään kohteenkorvauksena, koska säännöksen sanamuodossa mainitaan lunastettava kiinteistö tai kiinteistön osa. Lunastuslain 38 a §:n mukainen 25 prosentin korotus puolestaan tehdään kohteen- ja haitankorvauksille. Toisin sanoen korvauslajin määrittelyllä on merkitystä siihen lopulliseen rahamäärään, jonka menetystä kohtaava lunastustilanteessa saa.

⁶⁹ *HE 179/1975 II vp*, s. 20.

⁷⁰ Lunastuslaki 35 §; *Ojanen 1978*, s. 137; *Kuusiniemi – Peltomaa 2000*, s. 186.

⁷¹ Lunastuslaki 37 §. Ks. *Kuusiniemi – Peltomaa 2000*, s. 145, jossa lisäksi todetaan, että vahingonkorvauksessa on haitankorvausta enemmän luovuttajan henkilöön liittyviä seikkoja. Vahingonkorvaus voidaan käsittää eräänlaiseksi henkilökohtaiseksi korvaukseksi niistä vahingoista, joita lunastus luovuttajalle aiheuttaa. *Erosen (1968, s. 4)* mukaan menetyksen tulee kohdistua tietyllä laissa osoitetulla tavalla suojattuun elämänhyödykkeeseen.

⁷² *HE 218/2024 vp*, s. 23. Lisäksi (s. 56) esimerkkinä todetaan melu- ja pölyhaitat, mutta niiden korvaaminen kuuluu ympäristövahinkolain soveltamisalaan.

⁷³ *HE 218/2024 vp*, s. 23; *Kuusiniemi – Peltomaa 2000*, s. 200.

⁷⁴ *Kuusiniemi 1997*, s. 16; *Hollo – Utter – Vihervuori 2018*, s. 8, 181.

⁷⁵ *Wiiala 1968*, s. 2–4; *Kuusiniemi 1997*, s. 14–20; *Mikkola 2003*, s. 34, 70.

3.2 Korvausmenettely

3.2.1 Päätöksenteko toimitusmenettelyssä

Kaivos- ja lunastustoimituksissa yhdistyvät muodostamistoimenpiteet ja korvauksia koskeva päätöksenteko.⁷⁶ Toimitusmenettelyä on pidetty erityisenä hallintomenettelynä, jossa voidaan ratkaista siviilioikeudellisia korvauskysymyksiä, kunhan ne kytkeytyvät lunastushankkeeseen.⁷⁷ Toimitusmenettelyä voidaan käyttää myös yksinomaan korvausten ratkaisemiseen, kuten kaivoslain 97 §:n jälkikorvaustilanteissa.⁷⁸

Kaivos- ja lunastuslaissa on useampia säännöksiä, jotka ohjaavat toimitusmenettelyn suuntaa ja muotoutumista (menettelysäännökset).⁷⁹ Täydentävästi tulee sovellettavaksi kiinteistönmuodostamislain menettelysäännökset.⁸⁰ Lisäksi toimitusmenettelyyn soveltuvat useat hallintomenettelyllekin ominaiset menettelyperiaatteet, kuten virallisperiaate, palveluperiaate, kuulemisperiaate tai yhdenvertaisuusperiaate.⁸¹ Menettelyperiaatteet seuraavat kiinteistönmuodostamisoikeudesta tai yleisistä hallinnon oikeusperiaatteista.⁸² Siksi ne ovat pitkälti yhteneviä kaivos- ja lunastustoimituksessa. Jäljempänä tarkastellaan lähemmin virallisperiaatteen soveltamista, koska sen kohdalla kaivos- ja lunastusoikeudellinen korvausjärjestelmä eroavat toisistaan hieman.

Toimituksen vireilletulo on erilaista riippuen siitä, onko kyseessä varsinainen toimitus vai jälkikorvausta koskeva toimitus.⁸³ Varsinainen kaivostoimitus tulee vireille, kun Maanmittauslaitos saa tiedon myönnetystä kaivosluvasta

⁷⁶ Korhonen 1998, s. 112. Toimitusmenettelyssä voidaan muuttaa kiinteistöjaotusta tai vahvistaa kiinteistörekisteriin merkittävät käyttöoikeudet.

⁷⁷ Aiemmin esimerkiksi ympäristövahinkoja voitiin käsitellä vaihtoehtoisesti joko toimitusmenettelyssä tai alioikeudessa (Holma 1982, s. 173; Kuusiniemi 1997, s. 323). Toimitusmenettelyä pidettiin kuitenkin alioikeutta nopeampana ja halvempaan korvausasian käsittelypaikkana (Kuusiniemi 1997, s. 326). Sittemmin lunastamiseen liittyvien korvausten käsittely on laajasti keskitetty toimitusmenettelyyn (Malin 2022, s. 181). Esimerkiksi kaivos-toimitukseen (HE 273/2009 vp, s. 63). Korhosen (1998, s. 137) mukaan toimitusmenettely on hallinnollista toimintaa, jolla on oikeudenkäyntiä (eli siviiliprosessia) muistuttavia piirteitä. Malinin (2022, s. 238) mukaan hallintosidonnaisuus on jäänyt eräällä tavoin siviiliprosessidonnaisuuden varjoon.

⁷⁸ Malin 2022, s. 172.

⁷⁹ Tässä menettelysäännöksillä tarkoitetaan laajasti sellaisia säännöksiä, jotka liittyvät toimitusmenettelyyn tai vaikuttavat sen suuntaan, eikä pelkästään viranomaisen toimintavelvollisuutta koskevia säännöksiä.

⁸⁰ Kaivoslaki 77 §; Lunastuslaki 16 §.

⁸¹ Laajemmin Korhonen 1998, s. 113–121; Malin 2022, s. 67, 77.

⁸² Malin 2022, s. 77.

⁸³ Ennako- ja jälkikorvauskysymyksiä on katsottu tarkoituksenmukaiseksi tarkastella kokonaisuudessaan korvausvastuuta koskevassa luvussa 4, vaikka säännöksiin liittyikin sekä menettelyllisiä että arviointia koskevaa säännösohjausta.

tai kaivosaluelunastusluvasta.⁸⁴ Varsinainen lunastustoimitus tulee puolestaan vireille, kun Maanmittauslaitos antaa määräyksen lunastuksen toimeenpanosta myönnettyään lunastusluvan tai saatuaan tiedon myönnetystä lunastuslupapäätöksestä.⁸⁵ Toisaalta lunastustoimitus voi tulla vireille hakemuksella, jos kysymys on lunastuslain 5.3 §:n tarkoittamasta lunastusoikeuden sisältävästä suunnitelmasta, kuten asemakaavasta. Varsinaisen kaivos- tai lunastustoimituksen jälkeen ilmenevät korvausasiat käsitellään niin sanotussa jälkikorvaustoimituksessa, joka tulee vireille hakemuksella.

Lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluvat toimitusinsinööri ja kaksi kunnanvaltuuston valitsemaa uskottua miestä.⁸⁶ Kaivostoimituksenkin suorittaa lunastustoimikunta niissä tilanteissa, kun käsitellään korvauksia.⁸⁷ Toimitusinsinööri on maanmittausalan koulutuksen suorittanut maanmittari ja toimii julkisyhteisön (valtion tai kunnan) palveluksessa.⁸⁸ Kaivostoimituksen toimitusinsinööri on valtion palveluksessa.⁸⁹ Lunastustoimituksen toimitusinsinööriksi voidaan määrätä valtion palveluksessa oleva toimitusinsinööri tai asemakaava-alueella kunnan kiinteistöinsinööri.⁹⁰ Toimitusinsinööriltä edellytetään monipuolista asiantuntemusta esimerkiksi mittaustekniikasta, kiinteistö- ja ympäristöoikeudellisesta lainsäädännöstä sekä taloudellisesta arvioinnista.⁹¹ Uskottujen miesten tulee puolestaan täyttää lautamiehille asetetut yleiset pätevyysvaatimukset. Lisäksi heidän tulee olla kiinteistöasioihin perehtyneitä ja tuntea paikalliset olot.⁹²

⁸⁴ Kaivoslaki 79.1 §.

⁸⁵ Lunastuslaki 11 §. Käytännössä lunastusluvasta päättävät eri henkilöt kuin lunastuksen toteuttamisesta lunastustoimituksessa. Sillä torjutaan oikeudenkäymiskaaren (4/1734, OK) 13 luvun 7 §:n 2 momentissa tarkoitettua ennakoasennetta.

⁸⁶ Lunastuslaki 12 §. Laajemmin toimitusinsinöörin ja uskottujen miesten rooleista esim. *Malin* 2022, s. 56–64.

⁸⁷ Kaivoslaki 77 §. Toimitusinsinööri voi ratkaista asian yksin, jos uskottujen miesten käyttämistä ei vaadita eikä ratkaistava asia koske korvauksia.

⁸⁸ *Korhonen* 1998, s. 45. Kiinteistönmuodostamislain 5 §:n mukaan toimitusinsinöörinä voi olla Maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva tehtävään soveltuvan maanmittauksen tutkinnon suorittanut diplomi-insinööri ja ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa tehtävään soveltuvan tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko sekä kunnan asemakaava-alueella kunnan palveluksessa virkasuhteessa oleva kiinteistöinsinööri ja edellä tarkoitetun tutkinnon suorittanut insinööri tai teknikko, jos kunta kiinteistörekisterilain (392/1985) 5 §:n mukaisesti huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä asemakaava-alueella. Korvauksia käsittelevä maanmittari on yleensä opiskellut joko kiinteistötaloustieteitä yliopistossa valmistuen diplomi-insinööriksi tai maanmittausalaa ammattikorkeakoulussa valmistuen maanmittausinsinööriksi.

⁸⁹ Kaivoslaki 79 §.

⁹⁰ Lunastuslaki 13 §.

⁹¹ *Korhonen* 1998, s. 45.

⁹² KML 6 §; *Korhonen* 1998, s. 47.

Toimitusmenettelyn kulkuun vaikuttavat lisäksi asianosaisten esittämät korvausvaatimukset ja niiden sisältö sekä mahdollisesti tehdyt korvaussopimukset. Lunastuskorvauksesta erillään toimitusmenettelyssä voi tulla ratkaistaviksi muun muassa edunvalvontakulukorvaukset, korvauksen maksamiseen liittyviä asioita ja oikeusapulain (257/2002) mukaisia asioita. Alla olevaan taulukkoon 1 on koottu ne kaivos- ja lunastuslain säännökset, joiden on katsottu liittyvän toimitusmenettelyn muotoutumiseen. Virallisperiaatteen ohella sopimista, edunvalvontakulujen määräämistä sekä maksamisjärjestelyjä ja oikeusapua on tarkasteltu omissa alakohdissaan laajemmin.

Taulukko 1. Kaivos- ja lunastuslain menettelysäännöksiä korvausasioissa.

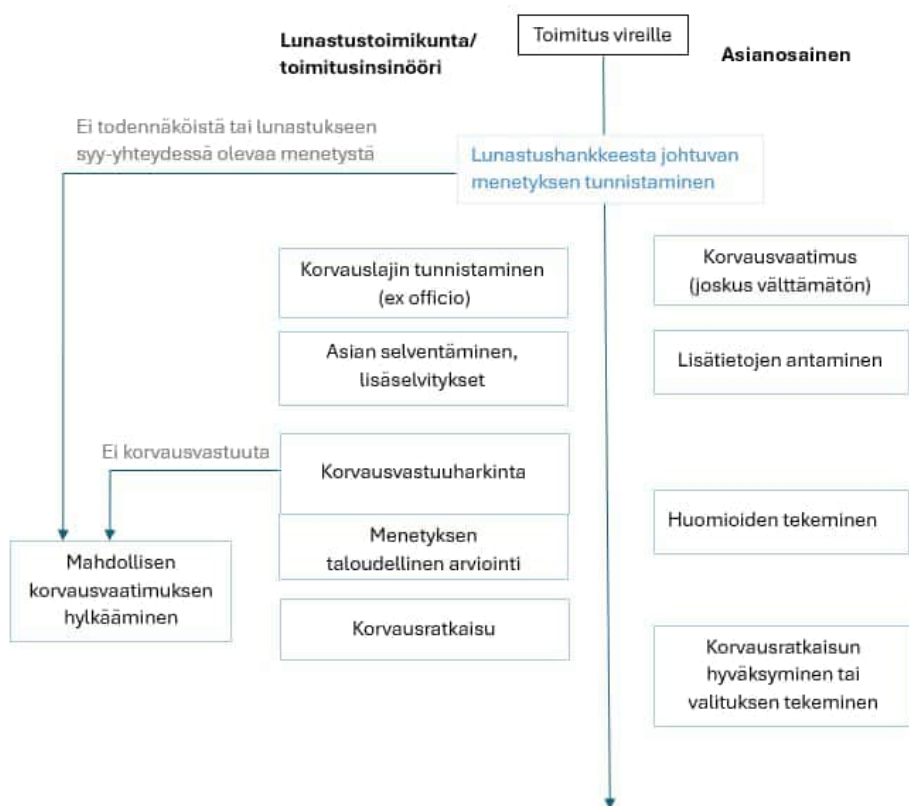
	Kaivoslaki	Lunastuslaki
Asianosaiset:		
- Korvauksen maksaja	96 §	52 §
- Korvauksen saaja	95 §	48 §
Sopiminen	77 § + lunastuslaki 40 §	40 §
Päätöksentekomenettely:	8 luku (kaivostoimitus)	3 luku (lunastustoimitus)
- Ratkaisukokoonpano	77 §	12 §
- Virallisperiaate	77 § + HE 273/2009 vp + lunastuslaki 41 §	41 §
Muutoksenhaku	167 § + lunastuslaki 89–93 § + KML 19 luku	89–93 § + KML 19 luku
Edunvalvontakulut	77 § + lunastuslaki 82 § kumotun kaivoslain (503/1965) tilanteet 181 §	82 §
Maksamisjärjestelyt	96 §	47–49 §, 52 §, 64 §
Oikeusapu	77 § + lunastuslaki 82 §	82 §

Toimitusmenettelyssä tapahtuvassa lunastuskorvausharkinnassa on etäisesti menetelmällistä samankaltaisuutta vahingonkorvausharkinnan kanssa. Menetystä tulee (todennäköisesti) aiheutua kaivos- tai lunastushankkeesta eli lunastustapahtuman ja todennäköisen menetyksen välillä tulee olla riittävän adekvaatti syy-yhteys.⁹³ Sen jälkeen, kun menetyksen aiheutuminen on todettu todennäköiseksi, tulee arvioida menetyksen määrällinen suuruus. Vahingonkorvausoikeudessa vahinko on useimmiten jo aiheutunut ennen korvausprosessin aloittamista. Lunastustoimituksen vireille tullessa sen sijaan on yleensä olemassa vasta aavistus siitä, että lähitulevaisuudessa omistajan oikeusasemassa saattaa tapahtua todennäköisesti jonkinlainen muutos. Korvausmenettelyn tehtävänä onkin seuloa esille erilaisten aavistusten joukosta jokin konkreettinen taloudellinen menetys, jonka omistaja lunastuksen vuoksi todennäköisesti kohtaa. Tätä aavistusten seulontatyötä voisi kutsua myös lunastushankkeesta johtuvan menetyksen tunnistamiseksi.

Varsinainen korvausharkinta on lunastajan vastuuperusteen olemassaolon ja laajuuden selvittämistä. Sitä tehdään korvaussäännösten ja tilannekohtaisten olosuhdetekijöiden perusteella. Lähtötietojen keruu tapahtuu useimmissa korvaustilanteissa osin viran puolesta ja osin hyödyntäen asianosaisten antamia lähtötietoja. Käytännön korvausvastuun harkintaa ja lisäselvittelyä tehdään usein limittäin. Lunastuskorvauskäsittelyn päävaiheita havainnollistetaan kuvion 1 avulla.

Kaivos- ja lunastuslaki eroavat lähinnä menettelyn nimen osalta. Lunastuslaissaseonlunastustoimitusjakaivoslaissakaivostoimitus. Toimitusmenettelyn ratkaisukokoonpanossa voi olla eroa vain, jos käsiteltävänä ei ole korvauksia. Korvaamista koskeva toimitusmenettely kaivos- ja lunastustoimituksissa on pitkälti samanlaista.

⁹³ *Bengtssonin* (1991, s. 285) mukaan adekvanssioppi on kehitetty muita kuin lunastuskorvauksia varten. *Kuusiniemen* (1997, s. 21) mukaan immissiokorvausten takaa paljastuu vahingonkorvausoikeudellinen perusta.



Kuvio 1. Korvauskäsittelyn päävaiheet toimitusmenettelyssä.

3.2.2 Virallisperiaate

Virallisperiaatteella tarkoitetaan oikeussuojan antamista asianosaisen tahdosta riippumatta eli viranomaisella on velvollisuus toimia viran puolesta (ex officio). Virallisperiaatteen on siviilioikeudessa katsottu liittyvän asioihin, joista asianosaiset eivät voi vapaasti sopia (indispositiiviset asiat). Niissäkin on silti tilanteita, joista asianosaiset voivat edelleen määrätä, kuten prosessin jatkamisesta tai muutoksenhausta.⁹⁴ Virallisperiaatteen vastakohtana on määräämisperiaate, joka on pääsääntönä sopimuksenvaraisia riita-asioita käsitellessä.⁹⁵ Määräämisperiaatteessa asianosainen voi itse päättää, miten muotoilee ja esittää

⁹⁴ Lappalainen 1995, s. 87.

⁹⁵ Laajemmin Lappalainen 1995, s. 85–90.

kanteensa sekä näyttää sen toteen.⁹⁶ Tuolloin vastuu asian selvittämisestä kuuluu pitkälti asianosaisille.⁹⁷

Lunastuslain 41 §:n mukaan lunastuskorvauksen määräämisessä noudetaan virallisperiaatetta.⁹⁸ Toimitusmenettelyssä on oma-aloitteisesti selvitettävä se, kenelle korvausta on määrättävä, millaisia menetyksiä tulee korvattavaksi ja korvauksen taloudellinen määrä.⁹⁹ Toisin sanoen toimitusmenettelyssä käsitellään kaikki toimitukseen kuuluvat asiat ja huomioidaan sellaisetkin asiat, joihin asianosainen ei ole itse osannut vedota.¹⁰⁰ Lunastustoimikunnan tulee oma-aloitteisesti selvittää sitä, millaisia menetyksiä lunastuksesta aiheutuu ja mikä on niiden määrä. Edellä kerrottu ei kuitenkaan poista asianosaisten oikeutta esittää omia vaatimuksia.¹⁰¹

Kaivos- ja lunastuslaki tuntevat poikkeuksia virallisperiaatteesta. Kaivoslaissa korvausasian tutkittavaksi saaminen edellyttää asianosaisten määräämistoimea lunastusrelaation ulkopuolella aiheutuvien haittojen ja vahinkojen (81 §) sekä kaivostoimituksen jälkeen ilmenneiden haittojen ja vahinkojen (97 §) kohdalla. Lunastuslaissa asianosaisten määräämistoimea edellytetään lunastusrelaation ulkopuolisissa haitan- ja vahingonkorvauksissa (38 §), enakkokorvaustilanteissa (60 §), jälkikorvaustilanteissa (71 §), käyttöoikeuden muutostilanteissa (72 d §), tutkimuslupaan liittyvissä korvaustilanteissa (86 §), koron ja tosiasiallisen menetyksen välistä erotusta koskevissa korvaustilanteissa (95 §) ja edunvalvontakulujen korvaustilanteissa (82 §).

Toimitusmenettely on mielletty erityiseksi hallinnolliseksi menettelyksi, jolla on paikoin siviiliprosessia muistuttavia piirteitä, esimerkiksi korvausasioissa.¹⁰² Toisaalta toimitusmenettelyä leimaa tarve valvoa tiettyjen julkisten intressien toteutumista.¹⁰³ Julkinen intressi voi koskea esimerkiksi kaavoituksen

⁹⁶ OK 24:3; *Saranpää* 2022a, s. 109–110; *Saranpää* 2022b, s. 192–193.

⁹⁷ *Korhonen* 1998, s. 117. Lunastuslain 41 §:ää koskevissa esitöissä todetaan toimitusmenettelyn poikkeavan olennaisesti riita-asian oikeudenkäynnistä, jossa tuomioistuimien on paljon suuremmassa määrin sidottu asianosaisten vaatimuksiin (*HE 179/1975 II vp*, s. 29).

⁹⁸ Kaivoslaissa ei ole omaa virallisperiaatetta osoittavaa säännöstä, mutta kaivoslain esityöt viittaavat muun muassa lunastuslain 41 §:n soveltamiseen (*HE 273/2009 vp*, s. 18).

⁹⁹ *HE 179/1975 II vp*, s. 29.

¹⁰⁰ KML 174 §; *HE 224/1994 vp*, s. 10; *Malin* 2022, s. 107. Virallisperiaatetta noudattava menettely on asianosaisten kannalta turvallinen, koska toimitusmenettelyssä tulee käsitellyksi ja selvitettyksi kaikki käsiteltävään asiaan liittyvä. Lisäksi erityistä etua toimitusinsinöörinä olevan maanmittarin johdolla käytävästä menettelystä on silloin, kun ratkaiseminen edellyttää aikaisempien toimitusasiakirjojen ymmärtämistä. (*Korhonen* 1998, s. 139). Sellainen tilanne voi käsillä, kun kaivosalue laajenee apualueelle, ja tarvitaan tieto aiemmin määrättyistä korvauksista.

¹⁰¹ *HE 179/1975 II vp*, s. 29; *HE 218/2024 vp*, s. 26–27.

¹⁰² *Hyvönen* 1998, s. 27–28; *Korhonen* 1998, s. 137; *Malin* 2022, s. 242. Lisäksi *Malin* (2022, s. 241) katsoo, että toimitusmenettely on konkurrenssissa maa- ja metsätalouden hallintolainkäyttöön.

¹⁰³ Laajemmin *Malin* 2022, s. 66–69.

toteutumista tai toimituksen ulkopuolisen tahon aseman suojaamista.¹⁰⁴ Lisäksi kiinteistötietojärjestelmän selvyys ja luotettavuus edellyttävät viranomaiskontrollia.¹⁰⁵

Virallisperiaatteen ohella puhutaan lisäksi niin sanotusta hallinnon palveluperiaatteesta, jonka mukaan viranomainen huolehtii kaikista niistä tehtävistä, jotka toimen suorittamiseksi ovat tarpeen.¹⁰⁶ Palveluperiaatteeseen liittyvässä hallintolain (434/2003) 31 §:ssä todetaan nimenomaisesti, että viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Hallinnollisessa virallisperiaatteessa asian vireilletulo, menettelyn kohteen määrääminen, asian selvittäminen ja asian ratkaisuun saattaminen riippuvat pääosin viranomaisesta.¹⁰⁷

Kaivos- tai lunastuslaissa ei ole säännöksiä siitä, kuka vastaa korvausasian selvittämisestä, toimitusinsinööri vai asianosainen itse.¹⁰⁸ Lunastusoikeudessa virallisperiaatteen on katsottu ajatuksellisesti liittyvän täyden korvauksen periaatteeseen eli omaisuudensuojan toteuttamiseen pakkolunastustilanteissa.¹⁰⁹ Lunastuskorvausten kohdalla onkin selvää, että erilaiset lunastuksesta johtuvat menetykset selvitetään viran puolesta.¹¹⁰

Lunastusrelaation ulkopuolisessa korvaustilanteessa asian selvittämisvastuun jakautumiseen on oikeuskirjallisuudessa esitetty jokseenkin eri suuntiin käyviä näkökulmia:

- *Hollon* (1984) mukaan lunastusrelaation ulkopuolisten kohdalla ei voida edellyttää ympäristössä ilmeneviä vahinkoja selvittävän lunastustoimituksessa viran puolesta, ellei jokin tuollainen vahinko ole tiedossa. Toisaalta virallisperiaatteen soveltamista on tulkittava siten laajasti, että kaikki lunastuksesta välittömästi johtuvat korvauskysymykset selvitetään. Niissäkin tilanteissa, kun korvausvaatimusta ei välttämättä hyväksytä.¹¹¹
- *Kuusiniemen* (1997) mukaan pakkotoimien yhteydessä korvaukset usein määrätään viran puolesta. Lunastushankkeen tulevaisuudessa aiheuttamat ympäristövahingot voivat edellyttää monimutkaista syy-yhteyshetkin sel-

¹⁰⁴ *Hyvönen* (1970, s. 4–9) tarkastelee virallisperiaatetta pääosin kiinteistön ulottuvuuteen kajoamisen näkökulmasta. Hänen mukaansa ihmisillä on lähtökohtaisesti määräämisvaltaa asioissaan sekä kyky ja ymmärrys valvoa omia etujaan toimituksessa.

¹⁰⁵ *Markkula* 2007, s. 44.

¹⁰⁶ *Korhonen* 1998, s. 114.

¹⁰⁷ Laajemmin *Kulla – Salminen* 2024, s. 251.

¹⁰⁸ Lunastuslain esitöistäkään ei suoraan voi päätellä selvittämisvastuun jakautumista lunastusrelaation ulkopuolisten menetysten osalta. Ks. *HE 179/1975 II vp*, s. 29.

¹⁰⁹ *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 141–142.

¹¹⁰ Lunastuslaki 41 §; *HE 179/1975 II vp*, s. 29; *Hollo* 1984, s. 225; *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 141; *Häkkänen* 2023, s. 368.

¹¹¹ Lunastuslaki 42.3 §; *Hollo* 1984, s. 225–226.

vittämistä. Lunastustoimituksessa ei ole syytä lähteä tekemään laaja-alaista selvitystyötä mahdollisista ympäristövahingoista, koska keskeistä on pakkotoimesta aiheutuneen menetyksen korvaaminen. Lunastusrelaation ulkopuolisen tulisi vaatimuksensa tueksi kyetä lisäksi esittämään selvitystä syy-yhteyden olemassaolosta.¹¹²

- *Kuusiniemi ja Peltomaa* (2000) puolestaan katsovat, että mitä subjektiivisemmasta menetyksestä on kysymys, sitä parempi asiantuntemus asianosaisella on korvauksen määräämisen suhteen.¹¹³
- Vertailun vuoksi voi todeta, että vesioikeudellisessa järjestelmässä *Hollon* (2021) mukaan velvollisuus soveltaa virallisperiaatetta koskee vain hankkeen vahinkoaluetta.¹¹⁴

Esitetyn oikeuskirjallisuuden perusteella vaikuttaa siltä, että lunastustoimituksissa lunastusrelaation ulkopuolisten menetysten osalta selvittämisvastuu painottuu haittaa tai vahinkoa kohtaavalle asianosaiselle. Kaivosoikeudellisessa korvaamisessa asianosaiset on puolestaan ajateltu asetettavaksi korvauksia arvioitaessa ja määrättäessä samaan asemaan lunastusrelaatiosta riippumatta, lukuun ottamatta korvausvaatimuksen esittämisvelvollisuutta lunastusrelaation ulkopuolella. Sillä on tavoiteltu asianosaisten laajaa ja hankkeen vaikutuksiin perustuvaa mahdollisuutta esittää kaivostoimituksessa korvausvaatimuksia.¹¹⁵

Lunastuslain 41 § tulee sovellettavaksi sekä kaivos- että lunastustoimituksessa. Selvää on sinällään se, että kaivos- ja lunastustoimituksessa selvitetään, arvioidaan ja ratkaistaan viran puolesta lunastusrelaatiosta olevat lunastuskorvaukset. Asianosaisten tekemillä korvausvaatimuksilla on kuitenkin merkitystä, koska lunastustoimitukset ovat usein laajoja eikä kaikkia menetyksiä pysty yksistään julkisesti saatavissa olevan selvityksen avulla välttämättä viran puo-

¹¹² Laajemmin *Kuusiniemi* 1997, s. 195–197. Hän myös katsoo, että monimutkaisuus puoltaisi syy-yhteyden erityistä tutkimista tuomioistuimessa, mutta muutoinkin tehtävän toimitusmenettelyn hyödyntäminen korvausforumina on perusteltua.

¹¹³ *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 142.

¹¹⁴ Laajemmin *Hollo* 2021, s. 410, 430. Lisäksi selvittämisvelvollisuudesta kiinteistömuodostamisoikeudessa *Malin* 2022, s. 107–120.

¹¹⁵ *HE 273/2009 vp*, s. 123. Eräessä yksityistietoimitusta koskevassa ratkaisussa KKO 2006:57 oli arvioitu virallisperiaatteen ulottuvuutta. Ratkaisussa oli kyse tilanteesta, jossa asianosaiset eivät olleet toimituksessa esittäneet korvausvaatimusta etäisyshaitasta eikä korvausta määrätty. Asianosaiset valittivat maa- ja vesioikeuteen, joka jätti asian tutkimatta todeten, ettei toimistumiehiä voitu edellyttää tutkimaan etäisyshaittoja viran puolesta ilman vaatimusta, koska oikeuskäytännössä ei sellaisia ollut korvattu. KKO muutti maa- ja vesioikeuden ratkaisua ja palautti asian toimituksessa uudelleen käsiteltäväksi, koska esitetyt korvaukset olivat sellaisia, jotka tulee viran puolesta käsitellä ja ratkaista. Ratkaisuun on voinut vaikuttaa sekin, että korvausvaatimukselle esittämiselle tilaisuuden varaaminen oli jäänyt yleispiirteiseksi ja osalle asianosaisista kokonaan varaamatta.

lesta tunnistamaan.¹¹⁶ Lunastusrelaation ulkopuolella korvauksia tulee sen sijaan erikseen vaatia.

Virallisperiaatteeseen liittyvän selvittämisvastuun kohdalla on vähäistä eroa kaivoslain esitöissä todetun tavoitteen ja lunastusoikeudellisen oikeuskirjallisuuden välillä. Kaivosoikeudellisessa korvaamisessa tavoitteena on asianosaisten tasavertainen asema korvausten arvioinnissa ja määräämisessä, joten korvausten selvittämisenkin tulee tapahtua viran puolesta lunastusrelaatiosta riippumatta.¹¹⁷ Lunastusoikeudellisessa oikeuskirjallisuudessa on sen sijaan suhtauduttu viran puolesta toimitusmenettelyssä tapahtuvaan selvittämiseen pidättyvämmiin.¹¹⁸

3.2.3 Sopiminen

Kaivoslaissa ei ole omaa korvausten sopimistilanteisiin liittyvää sääntelyä, vaan siltä osin sovelletaan lunastuslakia.¹¹⁹ Lunastuslain 40 §:n mukaan asianosaiset voivat sopia korvauksesta. Sopimuksella ei saa loukata sen oikeutta, jonka saamisen vakuutena lunastuksen kohde on. Mikäli vakuudenhaltijan etu tehdyn sopimuksen myötä vaarantuu, tulee lunastustoimikunnan määrätä lunastuskorvaus. Mikäli lunastaja ja korvauksensaaja sopivat korvauksen suorittamisesta jonakin muuna omaisuutena, järjestelylle tulee saada kiinnityksenhaltijan suostumus ja sopimus tulee vahvistaa lunastuslain 40 §:ssä todetulla tavalla.¹²⁰

Aiemmin lunastuslain 40.1–2 §:ssä todettiin: ”Asianosaiset voivat sopia korvauksesta. Lunastustoimikunnan on vahvistettava sopimus, jollei korvausta ole sovittu ilmeisesti pienemmäksi kuin miksi se muutoin olisi määrättävä. Jollei sopimusta ole vahvistettava, korvaus on määrättävä tässä laissa säädettyjen perusteiden mukaisesti.” Säännöksen esitöissä täsmennettiin, että sopimuksen vahvistamisella suojataan kolmannen tahon oikeutta. Lisäksi tuli kiinnittää huomiota siihen, jos omistaja oli edunvalvonnassa taikka sopimus saattoi loukata aviopuolison oikeutta.¹²¹ Kumotun säännöksen sanamuoto ja esitöiden laveahkot esimerkit mahdollistivat sinällään tulkitsemaan sopimuksen vahvistamissään-

¹¹⁶ Maa-oikeus on eräissä lunastustoimitusta koskevassa ratkaisussaan hylännyt valitusvaatimukset lakiin perustumattomana, koska ne eivät sisältäneet minkäänlaista rahallista korvausvaatimusta (*Varsinais-Suomen kärjäoikeuden tuomio 15.11.2011 asiassa M11/4034*). Siksi toimitusmenettelyyn esitettävät vaatimukset tulisikin muotoilla taloudellisen vaatimuksen muotoon.

¹¹⁷ HE 273/2009 vp, s. 123.

¹¹⁸ Mielenkiintoista olisi selvittää sitä, miten toimituskäytännössä suhtaudutaan lunastusrelaation ulkopuolisten edunmenetyksen selvittämiseen viran puolesta. Laajuutensa ja empiirisen tutkimusmenetelmänsä vuoksi se sopii paremmin itsenäisenä tutkimuksena tehtäväksi.

¹¹⁹ Kaivoslaki 77 §. Sopimista koskevaa sääntelyä on sen sijaan esimerkiksi malminetsintä- tai sivutuotekorvauksia koskien (kaivoslaki 104 §).

¹²⁰ Lunastuslaki 47.3 §; Kuusiniemi – Peltomaa 2000, s. 235.

¹²¹ HE 179/1975 II vp, s. 28.

nöstä jossain määrin luovuttajaakin suojaavammin, eikä ainoastaan kolmansien suojaksi. Oikeuskirjallisuudessa on sinällään jo pitkään katsottu, että suojaa sopimistilanteessa annetaan vain kolmansille eikä lainkaan asianosaisille.¹²²

Lunastuslain korvauserusteiden tarkistamisen myötä on selvää, ettei esimerkiksi omaisuutta menettävän oikeutta täyteen korvaukseen ole tarpeellista arvioida toimituksessa korvaussopimusta vahvistettaessa.¹²³ Viranomaiskontrolli ulottuu ainoastaan kolmansiin tahoihin. Lunastustilanteessa menetystä kärsivien tulee itse huolehtia siitä, että he neuvottelevat kohtuulliset sopimukset tai vaihtoehtoisesti jättävät korvauksen lunastustoimikunnan määrättäväksi. Omistusoikeus ja sopimusvapaus suovat osapuolille mahdollisuuden järjestää keskinäiset suhteensa parhaaksi katsomallaan tavalla.¹²⁴ Korvaussopimuksissa voidaan sopia esimerkiksi jonkin menetyksen, kuten kohteen, haitan tai vahingon, taloudellisesta tai muunlaisesta hyvittämisestä. Lunastuslaki ei rajoita sopimista täyttää korvausta suuremmaksi. Sopimusta vahvistettaessa joudutaan kuitenkin vertaamaan sovitun korvauksen taloudellista arvoa (likimääräiseen) arvioon omaisuuden markkina-arvosta.¹²⁵

Toimitusmenettelyssä voidaan joutua ratkaisemaan sopimusriitoja. Kiinteistönmuodostamislain 184 §:n mukaan, jos ennen toimituksen aloittamista on tuomioistuimessa tullut vireille riita, jonka ratkaisu voi vaikuttaa toimituksen lopputulokseen, ei toimitusta saa lopettaa ennen kuin riita on ratkaistu. Jos tällainen riita syntyy toimituksen aloittamisen jälkeen, se ratkaistaan toimituksessa.¹²⁶ Korvaussopimuksen riitautuessa, tulee ensin kysyä sitä, voiko väitetty sopimusriitakysymys vaikuttaa toimituksen lopputulokseen. Mikäli vastaus on myönteinen, tulee riitakysymystä selvittää toimitusmenettelyssä lähtökohtaisesti samoin sopimusoikeudellisten säännösten ja periaatteiden mukaan kuin tuomioistuimessa.¹²⁷

Kaivos- ja lunastustoimituksissa sopimuksen kohtuullisuutta arvioidaan ainoastaan kolmansien tahojen suojaksi. Mahdolliset pätemättömät ja kohtuuttomat lunastuskorvaussopimukset voidaan toimitusmenettelyssä vahvistaa, jos osapuolina ovat vain lunastaja ja omistaja kahdestaan eikä väitteitä sopimuksen

¹²² Esim. *Hollo* (1984, s. 243–244) on katsonut, että korvaussopimus on eräs lunastussopimusten alalaji, joka on pätevä vain tehtynä kaikkien osallisten kesken ja sitova vain osapuolten välillä. Muiden kuin asianosaisten etu on viran puolesta valvottava lunastustoimituksessa. Niitä ovat esimerkiksi panttioikeuden haltijat tai niihin verrattavat saamisoikeuden haltijat.

¹²³ *Hyvösen* (1998, s. 389) mukaan asianosaisten tahdonilmaisilla eli määräämistoimilla on tarkeisuus välittömästi vaikuttaa toimituksen kulkuun. Määräämistoimi on aina pantava asianosaisten ratkaisun perustaksi, kun lakisääteiset edellytykset siihen ovat olemassa.

¹²⁴ *Majamaa* 1987, s. 259.

¹²⁵ *Hollo* 1984, s. 244.

¹²⁶ Lunastuslaki 16 §; KML 184 §.

¹²⁷ *Malin* 2022, s. 161–168.

pätemättömydestä tai kohtuuttomuudesta ole esitetty.¹²⁸ Toimituksen lopettamisen ja lainvoimaistumisen jälkeen viriävät sopimusriidat tulee laittaa vireille tuomioistuimessa.¹²⁹ Alla tarkastellaan kahta mahdollista sopimusriitatilannetta teoreettisin esimerkein:

- Sopijapuoli voi väittää, että korvaussopimus on jollakin oikeustoimilaissa (228/1929) todetulla pätemättömyysperusteella pätemätön.¹³⁰ Sopimuksen pätemättömyys voi suoraan vaikuttaa asianosaisten kohdalla toimitusratkaisun lopputulokseen eli lunastajan maksettavaksi tulevaan korvaukseen. Riita sopimuksen pätevydestä tulee tutkia toimitusmenettelyssä, jos sellainen syntyy toimituksen aloittamisen jälkeen.
- Sopijapuoli voi väittää, että sopimuksessa sovittu korvaus on kohtuuton. Kohtuuttomuusarviointi ei voi kuitenkaan koskaan perustua yksistään rahamääräisten arvioinnin vertailuun, vaan lisäksi tulee huomioida esimerkiksi osapuolten asema ja sopimuksen syntyolosuhteet.¹³¹
 - Ensisijaisesti lähdetään siitä, että sopimus pysyy voimassa, vaikka sopimuksen sisältö joltain osin muuttuisi. Jos yksittäinen sopimusehto on kohtuuton, on yksinkertaisinta jättää se huomiotta. Yksittäistä ehtoa voidaan sovitella kohtuulliseksi.¹³²
 - Korvaussopimuksessa on esimerkiksi voitu sopia korvauksen määrästä ja mahdollisesti muista siihen liitännäisistä asioista. Sopimuksen olennaista ehtoa saatetaan väittää kohtuuttomaksi toimituksen aloittamisen jälkeen. Esimerkiksi korvausmäärää voidaan pitää kohtuuttoman pienenä tai suurena. Riita korvausmäärän kohtuullisuudesta on nähdäkseni ratkaistava toimitusmenettelyssä, koska olennaisen sopimusehdon osoittautuessa kohtuuttomaksi, korvaus joudutaan määräämään toimituksessa.
 - Mikäli kohtuuttomuusväite koskee asiaa, joka ei voi vaikuttaa korvausmäärän muotoutumiseen, ei asiaa silloin ole tarpeen tutkia toimitusmenettelyssä.

¹²⁸ Vertailuksi esimerkiksi tuomioistuin vahvistaa oikeudenkäynnin ulkopuolella syntyneen sovinnon, jos se ei ole lain vastainen, selvästi kohtuuton taikka sivullista loukkaava. Sovinnon tulee olla pantavissa täytäntöön ulosottokaaren (705/2007) tarkoittamalla tavalla. Ks. laki riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa (394/2011) 1.2 §, 20 §, 23 §.

¹²⁹ Vasta muutoksenhakuasteessa esille nousseisiin sopimusriitoihin ei tutkimuksessa ole enemmälti mahdollisuutta eikä tarpeenkaan syntyä tutkimusasetelma huomioiden.

¹³⁰ Sopimuksen pätemättömyydestä esim. *Saarnilehto – Annola* 2018, s. 100–137.

¹³¹ *Kartio* 1987, s. 212.

¹³² *Wilhelmsson* 2008, s. 113–114. Vrt. maanvuokrasopimusten osalta kohtuuttomuus on soviteltavissa oikeustoimilain 36 §:n mukaisesti (*Kartio* 1987, s. 203–215).

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, ettei sopimusta katsota korvaussopimukseksi, jos se on tehty ennen omaisuuden haltuunottoa.¹³³ Kaivos- ja lunastuslaissa haltuunotto on pääsääntöisesti sidottu korvausten suorittamiseen lukuun ottamatta ennakkohaltuunottotilanteita.¹³⁴ Siihen nähden on jokseenkin erikoista, jos korvaussopimukseksi ei voisi katsoa ennen haltuunottoa tehtyä korvaussopimusta. Jää avoimeksi, suostuisiko omistaja tekemään sellaista sopimusta, jossa hän menettää omaisuutensa hallinnan ilman, että samalla saisi varmuutta luovutuksesta saatavasta vastikkeesta.¹³⁵

3.2.4 Edunvalvontakulut

Kaivoslaissa ei ole säännöksiä edunvalvontakulujen korvaamisesta, vaan siltä osin noudatetaan kaivoslain 77 §:n viittauksin lunastuslakia.¹³⁶ Lunastuslain 82 §:n perusteella lunastajan maksettavaksi tulee määrätä välttämättömät kustannukset, jotka lunastettavan omaisuuden omistajalle ovat aiheutuneet oikeuksien valvomisesta lunastustoimituksessa (edunvalvontakulut).¹³⁷ Lunastustoimikunnan tulee vaadittaessa ilmoittaa, mitä selvityksiä on pidettävä tarpeellisena. Kustannusten määrää arvioitaessa on otettava huomioon ansionmenetykset, matkakustannukset sekä tarvittavien selvitysten laatu ja laajuus samoin kuin asiamiehen käyttämisen tarve. Edunvalvontakulut ovat lunastajan maksettavaksi tulevia kustannuksia eivätkä siten osa lunastuskorvausta.¹³⁸ Edunvalvontakulujen on katsottu rinnastuvan oikeudenkäyntikulujen korvaamiseen.¹³⁹

Kaivoslain 181.1 §:n siirtymäsäännöksen mukaan kumotun kaivoslain (503/1965) nojalla annettu kaivospiirimääräys jää voimaan määräyksessä mainituilla ehdoilla ja kaivospiirimääräyksen perusteella suoritettavaan kaivospiiritoimitukseen sovelletaan edelleen kumotun kaivoslain säännöksiä. Kumottuun kaivoslakiin ei sisälly edunvalvontakulujen korvaamista koskevaa sääntelyä. Kumottua kaivoslakia koskevassa oikeuskäytännössä on katsottu, ettei kaivospiiritoimituksessa voida määrätä korvausta edunvalvontakuluista, koska kumo-

¹³³ *Hollo* 1984, s. 245–246.

¹³⁴ Lunastuslaki 57 §; kaivoslaki 82 §.

¹³⁵ Toisaalta, jos sopimuksessa sovitaan sekä haltuunotosta että korvauksesta, voidaan sinällään kysyä, onko kyseessä käyttöoikeuden luovutus. Tavanomaisesti sopimus, jolla kiinteistön tai osan kiinteistöä käyttöoikeus annetaan määräajaksi tai toistaiseksi toiselle, on katsottu maanvuokrasopimukseksi (*Saarnilehto* 2006, s. 10).

¹³⁶ *HE 273/2009 vp*, s. 126.

¹³⁷ Tai vaihtoehtoisesti edunvalvontakustannukset esim. *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 252.

¹³⁸ *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 252; *Varsinais-Suomen käräjäoikeuden tuomio 10.10.2012 asiassa M12/9249*. Oikeutta edunvalvontakulukorvauksiin ei voi rajoittaa sillä perusteella, että korvaukset ratkaistaan toimitusmenettelyssä viran puolesta (*KKO 1996:98*).

¹³⁹ *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 252.

tun kaivoslain 36 § tai 37 § oikeuttavat määräämään korvausta vain kohteena olevan alueen käytöstä tai muulle omaisuudelle aiheutuvasta haitasta ja vahingosta.¹⁴⁰

Edunvalvontakulukorvausten selvittäminen aloitetaan kysymällä ensin sitä, ovatko vaatimuksessa väitetyt kulut olleet välttämättömiä asianosaisen oikeuksien valvomiseksi toimitusmenettelyssä. Mikäli ovat, korvausten määrällinen arviointi tapahtuu sen jälkeen selvittämällä tosiasiallisesti syntyneiden kustannusten suuruutta. Eli kysymys on aiheutuneiden reaalikulujen määrän arvioinnista.

Edunvalvontakulujen korvattavuus kaivos- ja lunastustoimituksissa eivät eroa toisistaan, koska kaivoslaki viittaa edunvalvontakulujen korvaamisen osalta lunastuslain soveltamiseen sellaisenaan. Kaivoslain siirtymäsäännöksestä johtuva eriarvoisuus edunvalvontakulujen korvattavuudessa poistuu, kun viimeisetkin kumotun kaivoslain perusteella tehtävät kaivospiiritoimitukset tulevat saatetuiksi loppuun.

3.2.5 Korvauksen maksamiseen liittyvät järjestelyt ja oikeusapu

Toimitusmenettelyssä tulee antaa päätökset siitä, kuka korvauksen maksaa, kenelle se maksetaan ja milloin se tulee maksaa. Kaivostoimituksessa korvaus on määrättävä sille, jolle omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määräämisajankohdassa, jollei selvityksestä muuta ilmene.¹⁴¹ Maksajana on kaivosaluelunastusluvan tai kaivosluvan haltija eli yleensä kaivosyhtiö.¹⁴² Kaivostoimituksessa korvaus tulee suorittaa kolmen kuukauden kuluessa niiden määräämisestä.¹⁴³ Maksun viivästyessä korvausmäärälle alkaa kertyä korkolain (633/1982) 4.1 §:n mukainen viivästyskorko.

Lunastustoimituksessa korvaus on määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus lunastustoimituksen alkaessa kuuluu, jollei esitetystä selvi-

¹⁴⁰ KKO 1987:67. Maaoikeus on eräässä tapauksessa päätenyt katsomaan, että edunvalvontakulut tuli KKO 1987:67 oikeusohjeesta huolimatta määrätä. Perustelujen mukaan voimassa oleva kaivoslaki oli kehittynyt pakkotoimen kohteena olevaa tahoja suojaavammaksi liki 40 vuodessa eli oikeustila on annetun ratkaisun jälkeen olennaisesti muuttunut. Pakkotoimesta johtuvasta toimitusmenettelystä ei tulisi myöskään aiheutua ylimääräisiä kuluja yksistään sen vuoksi, ettei kumotussa kaivoslaissa ole nimenomaista säännöstä edunvalvontakulujen korvaamisesta. Tapauksessa oli lisäksi käsillä tilanne, jossa kaivospiiritoimituksessa oli osittain käsitelty valtausalueen laajentumista koskevaa korvauskysymystä, joka sinällään oli voimassa olevan kaivoslain 97 §:ään rinnastuva asia. (*Pohjois-Savon käräjäoikeuden tuomio 12.8.2024 asiassa M23/70, ään.*).

¹⁴¹ Kaivoslaki 95 §.

¹⁴² Kaivoslaki 96 §.

¹⁴³ Kaivoslaki 96 §.

tyksestä muuta ilmene.¹⁴⁴ Maksajana on hakija.¹⁴⁵ Sillä tarkoitetaan lunastuksen hakijaa eli lunastajaa, joka voi olla esimerkiksi valtio, kunta tai yksityisoikeudellinen yhteisö, jolla on yleinen tarve lunastamiseen.¹⁴⁶ Korvaus tulee suorittaa kolmen kuukauden kuluttua lunastustoimituksen päättymisajankohdasta, joka ilmoitetaan toimituspöytäkirjassa.¹⁴⁷

Kaivos- ja lunastustoimituksessa korvaus tulee määrätä tallettavaksi, jollei omistajasta ole tietoa tai jos toimituksen alkaessa on vireillä riita paremmasta oikeudesta lunastettavaan omaisuuteen.¹⁴⁸ Oikeudesta suorittaa korvaus tallettamalla on lisäksi voimassa, mitä rahan, arvo-osuuksien, arvopaperien tai asiakirjain tallettamisesta velan maksuna tai vapautumiseksi muusta suoritusvelvollisuudesta annetussa laissa (281/1931, maksutalletuslaki) säädetään.¹⁴⁹ Maksutalletuslain 1 §:n mukaan lunastaja voi vapautua suoritusvelvollisuudestaan tallettamalla korvauksen. Lunastustoimituksissa korvauksen suorittamisen laiminlyönti katsotaan lunastuksesta luopumiseksi.¹⁵⁰

Kaivos- ja lunastustoimituksessa lunastettavan omaisuuden omistajalle myönnetään lunastuslain 82 §:n perusteella lunastustoimituksessa ja haltuunotokatselmuksessa oikeusapua oikeusapulaissa tarkemmin säädetyllä tavalla. Tuomioistuimelle sanotun lain mukaan kuuluvat tehtävät suorittaa lunastusmikunta. Lunastuslain 82 §:n mukainen sanamuoto koskee vain lunastettavan omaisuuden omistajia ja lunastuslain 29 §:n mukainen käyttöoikeuksien lunastusta koskeva laajennus sanamuodoltaan vain lunastuskorvausten määräämistä. Kaivoslaissa tai sen valmisteluasiakirjoissa ei oikeusapukysymykseen ole kiinnitetty erityistä huomiota.¹⁵¹ Sanamuodon mukaisella tulkinnalla oikeusavun voi myöntää kaivoslain 86 §:n mukaisessa omistuksen lunastustilanteessa. Lunastuskorvausten kohdalla on jo tunnustettu käyttöoikeuden lunastukset osaksi lunastuslain korvausoikeudellista järjestelmää, joten käyttöoikeuden lunastustilanteessakin tulisi analogisesti tulkiten saada oikeusapua muiden edellytysten täytyessä.

Keskeisin ero kaivos- ja lunastuslain välillä liittyy korvauksen saajana olevan tahon määrittelyyn. Kaivoslaissa saajan määrää korvauksen määräämisajankohta ja lunastuslaissa toimituksen aloitusajankohta. Lisäksi seuraus määrätyn korvauksen maksamatta jättämisestä on erilainen kaivos- ja lunastus-

¹⁴⁴ Lunastuslaki 48 §.

¹⁴⁵ Lunastuslaki 52 §.

¹⁴⁶ Lunastuslaki 4 §.

¹⁴⁷ Lunastuslaki 52 §.

¹⁴⁸ Kaivoslaki 77 §; lunastuslaki 48 §.

¹⁴⁹ Kaivoslaki 77 §; lunastuslaki 52 §. Säännöstä on muutettu lainmuutoksella (550/2025). Vuoden 2026 alusta tallettaminen tulee tehdä aluehallintovirasto sijaan Lupa- ja valvontavirastoon.

¹⁵⁰ Lunastuslaki 74 §.

¹⁵¹ HE 273/2009 vp, sekä muut myöhemmät lainvalmisteluasiakirjat.

laissa. Kaivoslain mukainen korvaus voidaan tallettaa tai se voi alkaa kerryttämään viivästyskorkoa. Lunastuslain mukainen lunastus puolestaan katsotaan lunastuksesta luopumiseksi, jollei korvausta makseta määräajassa tai talleteta erikseen säädetyissä tilanteissa.

3.3 Muutoksenhaku

Muutoksenhaku kaivos- ja lunastustoimituksessa annetusta korvausratkaisusta tapahtuu maa- ja metsätalouden valittamalla.¹⁵² Maa- ja metsätalouden pääsääntöisen kokoonpanon muodostavat lainoppinut puheenjohtaja, maanmittausalan diplomi-insinöörin koulutuksen saanut maa- ja metsätalouden insinööri ja kaksi kunnanvaltuuston valitsemaa lautamiestä.¹⁵³ Maa- ja metsätaloudessa valitusasian käsittelyyn noudatetaan kiinteistömuodostamislain säännösten ohella oikeudenkäymiskaaren (4/1734, OK) riita-asiaa koskevia säännöksiä.¹⁵⁴ Maa- ja metsätalouden prosessi on oma erityinen prosessimuotonsa.¹⁵⁵ Oikeudenkäynnissä on kuitenkin paljon samoja piirteitä kuin hovioikeudessa.¹⁵⁶ Siksi valituksessa tulee esimerkiksi vaatia korvausratkaisun muuttamista, yksilöidä se, miten muutos tulee tehdä ja esittää perusteet sille, miksi korvausratkaisua tulisi muuttaa.¹⁵⁷

Maa- ja metsätalouden käsittely eroaa toimitusmenettelystä esimerkiksi siinä, että tuomioistuimessa käsitellään vain esitetyt muutosvaatimukset.¹⁵⁸ Kaivos- ja lunastustoimituksissa on yleensä useita korvauksensaajia, joiden oikeutta korvaukseen tai sen määrää arvioidaan samoilla lähtökohtaisilla perusteilla. Mikäli perusteita on toimitusmenettelyssä virheellisesti arvioitu, voidaan ratkaisua muuttaa vain muutosta hakeneen korvauksensaajan osalta. Muun kuin muutoksenhakijan katsotaan hyväksyneen korvaus, vaikka korvausratkaisussa olisi myöhemmin havaittu virhe. Vaatimistaakka on voimassa niissäkin asioissa, joissa sovinto ei ole sallittu.¹⁵⁹ Toimitusmenettelyn kaltainen virallisperiaate kä-

¹⁵² Lunastuslaki 89 §; kaivoslaki 167 §; KML 19 luku.

¹⁵³ Laajemmin KML 243 §; tuomioistuinlaki (673/2006) 10 luku 5 §. Maa- ja metsätalouden vastuutuo-
marilta edellytetään lisäksi perehtyneisyyttä kiinteistölainsäädäntöön ja kiinteistöasioiden
käsittelyyn (tuomioistuinlaki 10 luku 4 §).

¹⁵⁴ KML 270 §.

¹⁵⁵ *Malin* 2022, s. 33.

¹⁵⁶ *HE 86/1999 vp*, s. 5–6; *Malin* 2022, s. 198–199.

¹⁵⁷ KML 236 §.

¹⁵⁸ OK 24:3.1. Esimerkiksi ratkaisussa *KKO 2018:56* maa- ja metsätalouden oli ylittänyt tutkimisvaltansa, koska se oli kumonnut ja palauttanut toimituksen kokonaisuudessaan tutkittavaksi uudelleen, vaikka valitus oli koskenut vain tiettyä yksilöityä aluetta. Oikeuskirjallisuudessa mm. *Korhonen* (1998, s. 62) katsoo, että maa- ja metsätalouden menettely on lähinnä siviiliprosessia ja eroaa huomattavasti hallinnollisesta toimitusmenettelystä. Lisäksi ks. *Malin* 2022, s. 161–188.

¹⁵⁹ *Virolainen – Vuorenpää* 2021, kohta I.4.

sitellä lunastusrelaatioissa kaikki lunastuskorvaukset ilman erillistä vaatimusta ei ulotu maa- oikeuteen.

Valituksen kohteena olevien korvausratkaisujen kohdalla, voi maa- oikeus oma-aloitteisestikin hankkia selvitystä asian ratkaisemiseksi.¹⁶⁰ Arviointiselvityksen maa- oikeudessa laatii maa- oikeusinsinööri valitusasiaa valmistellessaan.¹⁶¹ Tehdystä selvityksestä varataan asianosaisille tilaisuus lausua ennen asian ratkaisemista.¹⁶²

Täyden korvauksen periaatteen tosiasialliseen toteutumiseen liittyy lisäksi kysymys muutoksenhaussa aiheutuvista oikeudenkäyntikuluista. Niiden on katsottu vaikuttavan lunastuksesta johtuvan lunastuskorvauksen reaaliarvoon ja menetysten tosiasialliseen hyvittämiseen.¹⁶³ Tuomioistuimessa oikeudenkäyntikulujen jakautuminen ratkaistaan tarvittaessa OK 21 luvun perusteella. Maa- oikeuden tulee lausua oikeudenkäyntikuluista silloinkin, kun se palauttaa asian uudelleen käsiteltäväksi, koska toimitusmenettelyssä niistä ei voida lausua.¹⁶⁴

Pääsääntönä OK 21:1:n mukaan on, että asian hävinnyt osapuoli on velvollinen korvaamaan kaikki vastapuolensa tarpeellisista toimenpiteistä johtuvat kohtuulliset oikeudenkäyntikulut, jollei muualla laissa toisin säädetä. OK 21:8 b antaa tuomioistuimelle mahdollisuuden tapauskohtaisesti harkita oikeudenkäyntikulujen kohtuullisuutta. Maa- oikeus on niitä oikeuskäytännössä viran puolesta kohtuullistanut eräässä lunastustoimituksessa.¹⁶⁵ Mikäli oikeudenkäyntikuluja ei saisi missään olosuhteissa aiheutua lunastajan vastapuolelle, tulisi oikeudenkäyntikulusääntelyä tarkistaa. Riskinä voivat tuolloin olla turhat tai viivytystarkoituksessa tehdyt valitukset, vaikka valitukset korvauksista eivät edes estä kaivos- tai lunastuslain mukaisessa luvassa sallittujen toimenpiteiden aloittamista.¹⁶⁶

¹⁶⁰ KML 264 §; *HE 189/1993 vp*, s. 14; *Korhonen* 1998, s. 119; *Malin* 2022, s. 167. *Markkulan* (2002, s. 23) mukaan maa- oikeus joutuu huomioimaan kiinteistötietojärjestelmän selvyuden ja luotettavuuden sekä lunastuskorvauksen markkina-arvon, mistä syystä maa- oikeus lähentyä menettelynä indispositiivisia riita- asioita eli sellaisia asioita, joissa sovinto ei ole sallittu. Vrt. *Häkkänen* 2023 s. 368–370. *Revon* (2004, s. 55) mukaan kiinteistönmuodostamislain mukaista korvausta on pidetty sopimuksenvaraisena asiana, joihin sovelletaan välttämistäakkaa. Tässä tutkimuksessa keskiössä ovat lunastuskorvaukset, joilla on julkisvallan pakkotoimen vuoksi korostuneempi suojan tarve kuin yksityisoikeudellisissa sopimustilanteissa.

¹⁶¹ KML 243 §.

¹⁶² KML 268 §.

¹⁶³ *Häkkänen* 2023, s. 460.

¹⁶⁴ *KKO 2000:19*.

¹⁶⁵ Korkeimman oikeuden ratkaisussa *KKO 1223/2004* oli kysymys lunastuskorvauksesta sekä haitan ja vahingon torjumiseksi tehdyistä toimenpiteistä. Lisäksi *Markkula* 2007, s. 43–46.

¹⁶⁶ Lunastuslain mukainen ennakkohaltuunotto- oikeus antaa lunastajalle oikeuden ryhtyä lunastusluvassa mainittuihin toimenpiteisiin. Kaivoslain 168 §:ssä nimenomaisesti todetaan, ettei valitus korvauksista estä lupaan perustuvien toimenpiteiden aloittamista.

Maoikeuden ratkaisuihin valitetaan muutoksenhakuluvalla korkeimpaan oikeuteen.¹⁶⁷ Korkeimmassa oikeudessa muutoksenhakuasian ratkaisukokoonpano muodostuu lainoppineista etevistä laintuntijoista.¹⁶⁸ Korkein oikeus voi omasta aloitteestaan hankkia selvitystä, joka voi vaikuttaa asian ratkaisuun taikka kuulla asiantuntijoita.¹⁶⁹ Korkein oikeuskin pystyy tarvittaessa pyytämään kuultavaksi kiinteistöaloudellisen arvioinnin asiantuntijoita.

¹⁶⁷ KML 238 §.

¹⁶⁸ OK 2:9; tuomioistuinlaki 10 luku 2 §.

¹⁶⁹ OK 30:18; OK 30:20.

4 KORVAUSVASTUUN HARKINTA

4.1 Korvausvastuun määräytyminen

Suomalaisen lunastusoikeuden ja siihen liittyvän korvaamisen tarkastelu alkaa useimmiten vuoden 1734 rakennuskaaresta, jonka 25 luvun 1 §:ssä todetaan: ”Maantie on tehtävä ...siihen, missä se on tarpeellinen... Siksi otettakoon eteen sattuvia tiluksia eikä sitä ole kenelläkään valta kieltää; ja saakoon kylä...siitä korvauksen.¹⁷⁰ Täysi korvaus mainitaan ensimmäisen kerran vuoden 1864 pakkolunastusasetuksessa termillä ”täydellinen palkinto”.¹⁷¹ Kiinteän omaisuuden pakkolunastuksessa yleiseen tarpeeseen annetussa laissa (27/1898) täysi lunastuskorvaus tuli määrittää kalliimman käyvän hinnan mukaan.¹⁷² Vuonna 1978 voimaan tullessa lunastuslaissa kohteenkorvaus tuli määrätä käyvän hinnan mukaisena täytenä korvauksena. Elokuussa 2025 voimaan tulleen lunastuslain muutoksen (520/2025) myötä kohteenkorvaus tulee määrätä markkina-arvoa vastaavana täytenä korvauksena.

Omaisuuksensuojasta säännellään perustuslain 15 §:n 2 momentissa. Perusoikeudenveloittavuutta oikeusjärjestelmässä on luonnehdittu muun muassa sääntö- tai periaatehakuiseksi.¹⁷³ Perusoikeussäännöksellä ei lähtökohdaisesti ole sellaista välitöntä horisontaalivaikutusta, joka velvoittaisi suoraan ilman välissä olevaa muuta lainsäädäntöä.¹⁷⁴ Täysi korvattavuus perustuslaissa on eräänlainen oikeudellinen arvo tai periaate, jota kohti korvausoikeudellisessa ratkaisutilanteessa tulee mennä kaikkiin mahdollisiin keinoihin ja voimassa olevaa lainsäädäntöä noudattaen. Keskeisin täyden korvauksen toteutumista varmistava korvaussäännös on lunastuslain 29 §. Sen mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus täyteen korvaukseen lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Säännös koskee myös omaisuuden käyttöoikeuden menetyksen korvaamista.

¹⁷⁰ *Haataja* 1917, liite, s. 3; *Wiiala* 1966, s. 23; *Ojanen* 1978, s. 19. Varhaisempien ajanjaksojen osalta ks. *Talas* 1924, s. 11–25. *Laaksonen* (1998, s. 10–49) esittää laajasti omaisuudensuojan historiallista kehitystä maan asuttamisesta alkaen.

¹⁷¹ *Laaksonen* 1998, s. 198.

¹⁷² *Haataja* 1917, liite s. 123–126.

¹⁷³ Omaisuudensuojasäännös täyttää korvausta koskevine mainintoineen sai nykymuotonsa Suomen hallitusmuodossa (94/1919), josta sittemmin kehittyi 1.3.2000 Suomen perustuslaki.

¹⁷⁴ *Länsineva* 2002, s. 92, 103.

Lunastuslain 29 §:n sanamuoto sitoo korvattavuuden taloudellisten menetysten hyvittämiseen.¹⁷⁵ Korvauksen on oltava rahakorvaus.¹⁷⁶ Raha on kuitenkin alkanut menettää merkitystä erilaisten menetysten hyvittämisessä.¹⁷⁷ Lunastuslain valmistelussakin on tunnistettu mahdollisuus sopia lunastuskorvauksesta muuna vastikkeena kuin rahana.¹⁷⁸ Taloudellisen menetyksen vaatimuksesta seuraa sekin, että omistajan kokemat tunnearvojen menetykset sulkeutuvat korvattavuuden ulkopuolelle, ellei niillä ole objektiivisesti arvioiden vaikutusta kiinteistön taloudelliseen arvoon.¹⁷⁹ Eurooppaoikeudellisesta näkökulmasta omaisuuden suojauslaitoksen tarkoituksena on suojata omaisuutta itsessään eikä vain sen taloudellista arvoa.¹⁸⁰ Suomen perustuslain 15.2 §:n säännös pakkolunastuksesta ja täydestä korvattavuudesta koskee puolestaan tilanteita, joissa varallisuus oikeudellinen etuus siirtyy subjektilta toiselle.¹⁸¹

Korvauksen taloudellinen arvonmääritys liittyy korvaamisen taloustieteelliseen arviointitoimintaan. Oikeustieteen tavoin taloustieteessäkin arvoilla on keskeinen merkitys, ja ne näkyvät esimerkiksi ihmisten hyötyfunktiossa. Ihmisten hyötymisestä on katsottu voitavan olettaa jotain systemaattista ja sellaista, joka sulkee pois irrationaalisuuden.¹⁸² Ihmisten halu hyötyä johtaa vaihdantaan, jossa määräytyvät hinnat ja hyödykemäärät.¹⁸³ Subjektiivisesta näkökulmasta vaihdantaan vaikuttavat arvot painottuvat aina eri tavoin ja markkinahinnastakin voidaan etupainotteisesti tehdä korkeintaan valistuneita arvauksia. Se voi eittämättä saada varmuutta janoavan oikeudellisen korvausratkaisun tekijän pohtimaan arvionsa oikeellisuutta. On silti muistettava, että oikeudellista korvausasiaa punnitaan ja arvioidaan objektiivisin perustein eli puolueettomasti, läpinäkyvästi ja yleispätevästi hyväksytyjen menetelmien avulla.¹⁸⁴ Täyden korvauksen tavoitteesta säätämällä luodaan sellaista varmuutta, jota kohti yksittäisessä korvauksen arviointitilanteessa mennään – arvioinnin epävarmuuksia maanmittarin ammattiosaamisella minimoiden.

¹⁷⁵ Kaivoslaki 77 §; Laaksonen 1998, s. 194; Kuusiniemi – Peltomaa 2000, s. 120.

¹⁷⁶ Lunastuslaki 47 §. Viljanen (2008, s. 76–82) on tarkastellut täyden korvauksen, taloudellisen arvon ja rahan välistä suhdetta. Hänen mukaansa täydessä korvaamisessa tapahtuu eräänlainen käsitteellinen sulautuminen, jota ylläpitää rahan omaksuminen ainoaksi vahingonkorvausoikeudelliseksi välineeksi. Lisäksi (s. 553) vahinkojen korvaaminen on rakennettu rahan suunnasta ja se on muun muassa muokannut vahingonkorvausoikeudellisia sääntöjä.

¹⁷⁷ Viljanen 2008, s. 439.

¹⁷⁸ HE 218/2024 vp, s. 26.

¹⁷⁹ Ojanen 1978, s. 115; Ungern 1998, s. 33; Hollo – Utter – Vihervuori 2018, s. 360; Häkkänen 2023, s. 314. Kivimäki (1953, s. 145) on siviilioikeudellista täyttä korvattavuutta tulkitessaan kirjoittanut vahingonkärsijän kokonaisintressistä.

¹⁸⁰ Laajemmin Häkkänen 2023, s. 307.

¹⁸¹ PeVL 16/2025 vp, s. 3.

¹⁸² Länsineva 2002, s. 14.

¹⁸³ Virtanen 1991, s. 16.

¹⁸⁴ Esim. SKAY 2025, s. 10.

Kaivostoimituksessa korvaukseen oikeutettu on se, jolle aiheutuu haittaa tai vahinkoa kaivosalueen tai kaivoksen apualueen perustamisesta.¹⁸⁵ Lunastustoimituksessa korvaukseen oikeutettuna on se, jolle lunastettava omaisuus kuuluu tai jolle lunastuksesta aiheutuu haittaa tai vahinkoa.¹⁸⁶ Erot asianosaisten määrittelyissä kaivos- ja lunastuslain välillä ovat lähinnä käsitteellisiä.

Kaivos- ja lunastuslaissa on useita korvausvastuun harkintaa ja taloudellista arviointia ohjaavia säännöksiä. Useissa lainkohdissa annetaan samanaikaisesti ohjausta molempiin tilanteisiin. Se tekee säännöstekstin lukemisesta haastavaa sellaisellekin, joka tuntee sekä korvaamisen oikeudellista että taloudellisen arvioinnin menetelmällistä puolta. Asia havainnollistuu parhaiten asettamalla säännökset taulukkoon 2. Säännösten sisällöllistä vertailua tehdään jäljempänä erikseen asiakokonaisuuksittain. Niiltä osin, kun kaivoslaki viittaa sellaisenaan soveltamaan lunastuslakia, on taulukon 2 oikeanpuoleiseen sarakkeeseen kirjattu viittaussäännös ”77 §”. Taulukossa ei sen sijaan ole katsottu tarpeelliseksi ryhtyä erittelemään korvausmenettelyyn vaikuttavia säännöksiä, koska ne on esitetty kootusti jo kohdan 3.2.1. taulukossa 1.¹⁸⁷

¹⁸⁵ Kaivoslain 81 §:n mukaan asianosaisia ovat luvanhaltija ja sellainen henkilö, jonka oikeutta tai etua toimitus välittömästi koskee. Korvaukseen oikeutettuna voi olla julkisyhteisökin, kun lunastus koskee sen omistamaa kiinteistöä (Häkkinen 2023, s. 311).

¹⁸⁶ Lunastuslaki 48 §.

¹⁸⁷ Perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt lunastuslain valmistelussa huomiota siihen, että rajanveto toimitusmenettelyä ja aineellisoikeudellisia viittausten välillä on usein epäselvä (PeVL 16/2025 vp, s. 7–8).

Taulukko 2. Korvausvastuuharkintaa ja taloudellista arviointia ohjaavien säännösten yhteenkietoutumia kaivos- ja lunastuslaissa.¹⁸⁸

Lunastuslaki	Vastuuharkintaa tai sen ulottuvuutta ohjaavat lainkohdat	Arviointia tai sen laadintaa ohjaavat lainkohdat	Kaivoslaki
ei sovelleta	– yleinen periaate korvaamiseen		6 §
29.1 §	– täysi korvaus lunastettavan omaisuuden omistajalle ¹⁸⁹		77 §
29.2 §	– (poistettu hyödyn vähentämistä koskeva viittaussäännös) ¹⁹⁰	– jakaminen kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksiin (korvauslajien erotteluvaatimus)	77 §
29.3 §	– käytönrajoituksen rinnastaminen omaisuuteen – (poistettu velvollisuus ottaa huomioon tilus- ja yksityistiejärjestelyt sekä korjaustoimenpiteet)		77 §
30 §	– kohteenkorvauksen sisältö	– markkina-arvo täyden korvauksen perustana – valittava luotettava menetelmä, joka johtaa omaisuuden korkeimpaan arvoon	77 §
31.1 §		– lunastushankkeen arvo-vaikutuksen huomiointi ¹⁹¹	83.1 § ¹⁹²
31.2 § ¹⁹³		– maankäytön suunnittelusta johtuvan arvonnousun huomiointi kunnan lunastaessa alueidenkäyttölain (132/1999) 99 ja 100 §:n nojalla	ei sovelleta
32 §	– asunnon ja ammattimaisuuden suojaussäännös		83.2 §
33.1 §		– erityisen oikeuden huomiointi omaisuuden arvostamisessa	77 §

¹⁸⁸ Kursiivilla korostettuna lunastuslain (520/2025) korvaussäännösten muutoskohdat.

¹⁸⁹ Muuttunut kirjoitusasu (HE 218/2024 vp, s. 80).

¹⁹⁰ HE 218/2024 vp, s. 80.

¹⁹¹ Termi ”merkittävästi” poistettiin ja tekstiä parannettiin kielellisesti (HE 218/2024 vp, s. 58).

¹⁹² Kaivoslaissa on edelleen termi ”merkittävästi”.

¹⁹³ Arvonleikkaussäännökset 31.2–3 momentissa kumottiin (HE 218/2024 vp, s. 81).

Lunastuslaki	Vastuuharkintaa tai sen ulottuvuutta ohjaavat lainkohdat	Arviointia tai sen laadintaa ohjaavat lainkohdat	Kaivoslaki
33.2 §	– lunastajan tekemien parannusten huomiointi		77 §
33.3 §	– erityisen oikeuden huomiotta jättäminen velkojien suojaksi		77 §
34 §	– korvauksensaajan tietoisena tehdyt parantamistoimet		77 §
35 §	– haitankorvauksen sisältö		77 §
36 §	– <i>(kumottu hyötysäännös)</i>		
37.1 §	– vahingonkorvauksen sisältö		77 § + 82.5 §
37.2 §	– edunvalvontakulujen viittaussäännös		ei sovelleta
38 §	– lunastusrelaation ulkopuolisten menetysten korvausperuste		81 §
38 a §	– <i>uusi lisäkorotus</i> ¹⁹⁴		77 §, ei 86 §:n tilanteissa
39.1 §	– epätodennäköiset ja lunastuspäätöksen julistamisen jälkeen syntyneet menetykset		97 §
39.2 §	– <i>korvausoikeuden ajallinen rajaus 10 vuotta</i>		ei sovelleta
42.1 §	– <i>korvauksen minimitaso epäselvissä arviointitilanteissa</i>	– <i>menetyksen yksilöinti</i> – <i>arvioperusteiden ilmoittaminen</i>	77 §
42.2 §		– <i>arvoon vaikuttavien tilus- ja yksityistiejärjestelyjen sekä korjaustoimenpiteiden erittelyvaatimus</i>	77 §
43 §	– <i>(kumottu tilusjärjestelystä johtuvan arvoeron korvaus)</i>		92.1 §
44.1 §		– <i>arvohetki</i>	94.1 §, 97.3 §

¹⁹⁴ Lunastuslain tarkistamisessa lisätty uusi lainkohta (ks. HE 218/2024 vp, s. 82).

Lunastuslaki	Vastuuharkintaa tai sen ulottuvuutta ohjaavat lainkohdat	Arviointia tai sen laadintaa ohjaavat lainkohdat	Kaivoslaki
44.2 §		– yleisen hintatason nousun huomiointi ¹⁹⁵	94.2 §
45.1 §	– korvausmäärän vähimmäistaso epävarmoissa arviointitilanteissa		77 §
45.3 §	– lisäkorvauksen viittaussäännös		ei sovelleta
45 a §	– lisäkorvaus menetyksestä, joka aiheutuu lunastetusta erityisestä oikeudesta toimituksen jälkeen		ei sovelleta
46 §		– korvauslajien erottelua ohjaava säännös ¹⁹⁶	77 § soveltuvin osin
47 §	– kertakaikkinen tai määräaikainen korvaus		
60.2 §	– vahvistettava haltuunotettava omaisuus	– laadittava selitelmä omaisuudesta	82.2 §
60.2 §	– vaadittu ennakkokorvaus		82.2 §
61.2 §	– ¾-osaa arvioidusta määrästä		77 § ¹⁹⁷
61.3 §	– korkoperusteen viittaussäännös		ei sovelleta
71.1 §	– 45 §:ssä tarkoitetun lisäkorvauksen vanhentuminen – 39.2 §:ssä tarkoitetun kohtuuttoman korvauksen vanhentuminen		97 §
72 d.3 §	– käyttöoikeuden muuttamisesta aiheutuva vahinko, jos korvauksesta ei sovita		ei sovelleta
82.1 §	– edunvalvontakustannusten korvausperuste	– tarvittavien selvitysten hankkiminen määrällistä arviointia varten ¹⁹⁸	77 §

¹⁹⁵ Siirretty kohdasta 30.3 § (HE 218/2024 vp, s. 81).

¹⁹⁶ Säännöksestä poistettiin viittaus kumottuun 36 §:ään (HE 218/2024 vp, s. 84).

¹⁹⁷ HE 273/2009 vp, s. 123.

¹⁹⁸ Säännös on kirjoitettu toimitusmenettelyä ohjaavaan muotoon: ”lunastustoimikunnan on vaadittaessa ilmoitettava”.

Lunastuslaki	Vastuuharkintaa tai sen ulottuvuutta ohjaavat lainkohdat	Arviointia tai sen laadintaa ohjaavat lainkohdat	Kaivoslaki
86.3 §	– korvausoikeuden vanhentuminen		ei sovelleta
95.1 §	6 % korko ja alkujankoha		96.1–2 §, 97.3 §
ei sovelleta	viivästyskorko		96.1–2 §
95.2 §	määrätyn koron ja tosiasiallisen menetyksen välisen erotuksen korvaaminen		77 §
37 §	omaisuuden poistamisesta aiheutuvat haitat ja vahingot		82.5 §
ei sovelleta	1,5-kertainen korvaus		86.4 §
ei sovelleta	kaivostoiminnan laajentumisesta aiheutunut korvaus		78 §

4.2 Täyden korvauksen sisältö

Kaivoslaissa ei ole omaa täyttä korvausta koskevaa säännöstä. Kaivoslain 77 §:n viittauksin sovellettavaksi tulee lunastuslain 29 §:n mukainen säännös täydestä korvaamisesta. Kaivoslain 6 §:n mukaisena yleisenä periaatteena kuitenkin on, että kaivostoiminnasta aiheutuneet haitat ja vahingot korvataan. Lisäksi kaivoslain esitöissä täysi korvaus mainitaan käyttöoikeuden lunastustilanteessa korvaamisen lähtökohdaksi.¹⁹⁹

Täyden korvauksen sisältöä voi määritellä useasta näkökulmasta. Oikeuskirjallisuudessa omaisuudensuojaan liittyvän täyden korvauksen periaatteen sisältö ja lunastusoikeudellisen täyden korvauksen sisältö ovat joskus sulautuneet toisiinsa, kuten seuraavissa:

- *Wiialan* (1966) mukaan täyden korvauksen periaate tarkoittaa, että luovuttajan taloudellinen asema säilyy korvauksen ansiosta entisellään.²⁰⁰
- *Kuusiniemen* (1997) mukaan täyden korvauksen periaatteella voi olla erilainen sisältö sen mukaan painotetaanko käyvän arvon korvaamista vai syntyneen vahingon täysimääräistä hyvittämistä. Asiaan vaikuttavat sääntelyn systemaattinen tausta ja ratkaisijan arvotausta. Lunastuslain säännöksillä tavoitellaan sitä, että luovuttaja saa täyden korvauksen lunastuk-

¹⁹⁹ HE 273/2009 vp, s. 54; HE 126/2022 vp, s. 131–136. Kaivoslain käyttöoikeuden lunastustilanteissa korvattavuus ajatuksellisesti nojaa PL 15.2 §:iin.

²⁰⁰ *Wiiala* 1966, s. 55.

sesta johtuvista taloudellista menetyksistä. Lunastuskorvaus määrätään sen mukaan, mitä luovuttaja menettää eikä sen mukaan, mitä lunastaja saa.²⁰¹

- *Kuusiniemi – Peltomaa* (2000) katsovat, että varallisuusaseman säilyttäminen entisellään kuuluu elimellisesti täyden korvauksen periaatteeseen. Täyden korvauksen periaatteeseen kuuluu pääsääntöisesti kaikkien rahana arvioitavissa olevien edunmenetysten korvaaminen.²⁰²
- *Peltomaa* (2001a) tiivistää täyden korvauksen periaatteen tarkoittavan korvauksen tasoa, jolla taataan luovuttajan varallisuusaseman säilyminen ennallaan ja luovuttajan saattaminen taloudellisesti yhtä edulliseen asemaan kuin hän ennen lunastusta oli. Täyden korvauksen periaatteeseen kuuluu pääsääntöisesti kaikkien lunastamisesta aiheutuneiden objektiivisesti rahassa arvioitavissa olevien edunmenetysten korvaaminen.²⁰³
- *Mikkolan* (2003) mukaan täydellä korvauksella tavoitellaan taloudellisen varallisuusaseman muuttumattomuutta lunastettavan omaisuuden omistajalle, jolle lunastuksesta aiheutuu kohteenmenetystä, haittaa, vahinkoa taikka taloudellista menetystä lunastuksen vuoksi tehtävästä tilusjärjestelystä. Toisaalta hän pohtii, onko rahalla korvattava markkina-arvo edes riittävä korvaustaso tilanteessa, jossa ihminen lunastuksen seurauksena menettää kotinsa.²⁰⁴

Toisaalta täyden korvauksen sisällön määrittely on joskus voinut saada selkeämmin vaikutteita siviilioikeudellisesta vahingonkorvaamisesta tai lunastuslain 29 §:n sanamuodosta, kuten seuraavissa:

- *Kivimäen* (1953) mukaan siviilioikeudellinen täydellinen hyvitys vahinkotapahtumasta on korvausta menetetyistä kokonaisuudesta. Täysin korvattavaa on arvonvähennys, jonka omistaja kärsii kiinteistön luopumisen vuoksi. Lisäksi hän on katsonut, että lunastuskorvaus tulee määrätä kiinteistössä itsessään olevien ominaisuuksien eikä subjektiivisten arvoistusten perusteella.²⁰⁵
- *Ojasen* (1978) mukaan menetyksen on oltava taloudellista tullakseen huomioiduksi lunastuskorvausta määrättäessä. Eli vain objektiivisesti rahassa arvioitavissa olevat edunmenetykset korvataan. Sellaisia voivat olla esimerkiksi kauneusarvot, jos ne objektiivisesti arvioituna korottavat

²⁰¹ *Kuusiniemi* 1997, s. 13–14, 70.

²⁰² *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 137–140.

²⁰³ *Peltomaa* 2001a, s. 51.

²⁰⁴ *Mikkola* 2003, s. 14, 73.

²⁰⁵ *Kivimäki* 1953, s. 143, 148, 152.

kiinteistön arvoa. Lisäksi korvattavia ovat odotettavissa olevat edunmenetykset, joihin luovuttajalla olisi ollut oikeus ilman lunastusta.²⁰⁶

- *Hollon* (1984) mukaan lunastuskorvaus rajoitetaan oikeudenhaltijoille koituviin edunmenetyksiin. Lunastuskorvaus kattaa vain menetykset, joilla on vaihdanta-arvoa.²⁰⁷
- *Laaksosen* (1998) mukaan vallitsee yksimielisyys siitä, että korvattavia ovat taloudelliset tappiot. Tarkoituksena on korvata taloudellinen menetytys ja saattaa luovuttaja lunastusta edeltävään asemaan.²⁰⁸

Sitten on ollut vielä sellaisia täyden korvauksen sisällön määrittelyjä, joiden taustalla näkyy selvemmin suhde perusoikeudelliseen omaisuudensuojasäännökseen, kuten seuraavissa:

- *Ungern* (1999) katsoo, että oikeudenmukainen ja riittävä täysi korvaus lunastuksesta varmistetaan määräämällä korvaus mieluummin hieman markkina-arvolla arvioitua suuremmaksi. Sillä pyritään samalla saamaan luovuttajaa suhtautumaan myönteisemmin yleisen tarpeen vuoksi toteutettaviin välttämättömiin toimenpiteisiin.²⁰⁹
- *Länsineva* (2002) katsoo, ettei ole loogisia esteitä ajatella, etteikö täyden korvauksen vaatimuksen toteutumista arvioitaessa voitaisi antaa merkitystä omistajan taloudellisen nettomenetyksen ohella muillekin yleisesti tärkeille näkökohdille. Täysi korvaus voisi riippua siitäkin, millaiseen subjektiin *lunastus* kohdistuu ja millaisissa konkreettisissa olosuhteissa toimenpide toteutetaan. Lisäksi on mahdollista kiinnittää huomiota siihen, kohdistuuko lunastus omaisuudensuojasääntelyn ydinalueeseen vai johonkin rajatapaukseen.²¹⁰
- *Häkkäsen* (2023) mukaan Suomessa korvattavia ovat vain omaisuuttaan menettävän taloudelliset vahingot. Eurooppaoikeudellisesta näkökulmasta suojaa annetaan ensisijaisesti taloudellisille menetyksille, mutta ihmisoikeustuomioistuin on määrännyt hyvitystä aineettomista menetyksistäkin eräänlaisen kohtuusarvion perusteella.²¹¹

²⁰⁶ *Ojanen* 1978, s. 114–115.

²⁰⁷ *Hollo* 1984, s. 217–218.

²⁰⁸ *Laaksosen* 1998, s. 194.

²⁰⁹ *Ungern* 1999, s. 68–69.

²¹⁰ Tarkemmin *Länsineva* 2002, s. 226–227. Kursiivilla kirjoittajan tulkinta sanasta ”*pakkolunastus*”.

²¹¹ Laajemmin *Häkkänen* 2023, s. 543. Lisäksi (s. 464) mukaan hyvitystä ei kuitenkaan tule sekoittaa lunastuskorvaukseen, koska ihmisoikeustuomioistuimella on paljon harkintavaltaa seuraamusmääräysten suhteen.

Kaivosoikeudessa täyden korvauksen sisällön määrittelyssä on tässä tutkimuksessa painotettu erityisesti lunastuslain 29 §:n sanamuotoa, jota on täydennetty edellä oikeuskirjallisuudessa esitetyillä määritelmillä. Kaivosoikeudellisen täyden korvauksen sisällön voi ajatella olevan seuraava: ”*Täysi korvaus kattaa kaikki taloudelliset menetykset, joita lunastuksesta aiheutuu omaisuutta tai omaisuuden käyttöoikeutta menetettäessä.*” Täyden korvaamisen taustalla vaikuttaa eräänlainen oikeudenmukaisen vastavuoroisuuden odotus, jossa saatu hyvitys vastaa kokonaisuutena kärsittyä taloudellista menetystä.²¹² Muiden kuin omaisuutta luovuttavien korvausoikeudelliseen asemaan palataan lähemmin kohdissa 4.4.1 ja 6.3.

4.3 Täyden korvauksen takeet

4.3.1 Asunnon ja ammattiomaisuuden suoja

Kaivos- ja lunastuslaissa säännellään lisätakeita sille, että täysi korvaus asunnon käsittävää omaisuutta tai ammattiomaisuutta lunastettaessa toteutuu. Kaivoslain 83.2 §:n mukaan lunastettaessa käyttöoikeus omaisuuteen, jota sen omistaja pääasiallisesti käyttää asumiseensa tai ammattinsa harjoittamiseen, kohteenkorvaus on aina määrättävä niin suureksi kuin on tarpeen lunastettua vastaavan oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle.²¹³ Lunastuslain 32 §:n mukaan pääasiallista asuntoa tai ammatin harjoittamiseen käytettävää omaisuutta lunastettaessa, kohteenkorvaus on markkina-arvosta riippumatta määrättävä ainakin niin suureksi kuin on tarpeen vastaavan asumistarpeen tyydyttävän oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle. Sisällöllisesti kaivos- ja lunastuslain asunto- ja ammattiomaisuuden suoja säännökset ovat pitkälti yhtenevät. Tulkinnallista eroa ei liene tarkoitettu tehtäväksi yksistään markkina-arvoon liittyvän kirjauksen vuoksi.

Asuntosuojan piiriin kuuluva asunto voi olla vakituisena käytetty tai vapaa-ajan asunto. Ammattiomaisuuden tulee puolestaan olla välttämätön-

²¹² Toisaalta kokonaisvaltaiseen vastavuoroisuuteen voi vaikuttaa luovuttajan halu tehdä yhteistyötä, jos se lisää suuremman joukon ja samalla omaakin hyvinvointia. Tällainen yhteistyöhakkuus voi joissakin tilanteissa tapahtua, jopa henkilökohtaisella kustannuksella. Ks. laajemmin tutkimusta siitä, miksi ihmiset tukevat hyvinvointivaltion rakentumista *Fong – Bowles – Gintis* 2004, s. 1–31. Vahingonkorvausoikeudessa *Pöyhönen* (1999, s. 339–341) katsoo, että vahinkotilannetta pidetään tyypillisenä sosiaalisen vuorovaikutuksen ilmenemiskohtana ja yhteisössä eläminen saa aikaan aina tietyn määrän kitkaa.

²¹³ *HE 273/2009 vp*, s. 124.

tä ammatinharjoittamisessa. Ammattiomaisuutta ei ole sijoitusomaisuus.²¹⁴ Ammattiomaisuus voi olla esimerkiksi maa- ja metsätalousaluetta, kunhan se kuuluu suojasäännöksen soveltamisalaan.²¹⁵ Ammattiomaisuuden määrittelyyn on sisällynyt lisäksi vaatimus aikaisemman työpanoksen säilymisestä. Korvaukseksi tuli määrätä se arvo, jolla omistaja pystyi saavuttamaan aikaisemalla työpanoksella yhtä suuren tuoton.²¹⁶

Lunastuslain 32 §:n esitöiden mukaan asunto- ja ammattiomaisuutta korvattaessa lunastuskorvaus on määrättävä jälleenhankinta-arvon perusteella, jos markkina-arvo on jälleenhankinta-arvoa matalampi.²¹⁷ Jälleenhankinta-arvon sisältöä ei lunastuslain valmistelussa ole määritelty tarkemmin. Jälleenhankinta-arvo on joskus määritelty kustannusarvomenetelmään liittyväksi jälleenhankintakustannukseksi.²¹⁸ Sitä on voitu käyttää apuna esimerkiksi rakennusten arvioinnissa.²¹⁹ Se on joskus määritelty myös uudisarvoksi.²²⁰

Nähdäkseni lunastuslain esitöissä todetulla jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan arvoa, jolla saadaan hankittua vastaavanlainen omaisuus lunastuksessa menetetyin omaisuuden tilalle, jotta asuminen tai ammatinharjoittaminen jossakin toisaalla voi jatkua. Asunto- ja ammattiomaisuuden suojan voidaan katsoa sisältävän eräänlaisen jälleenhankintatakuun vastaavanlaiselle omaisuudelle, joka lunastuksessa menetetään.²²¹ Oikeuskäytännössäkin asuntotakuun on aiemmin katsottu tarkoittavan kohteenkorvauksen määräämistä ainakin niin suureksi kuin on tarpeen vastaavanlaisen oman asunnon hankkimiseen lunastetun tilalle.²²² Oikeuskirjallisuudessa on puolestaan katsottu, ettei lunastuslaki tunne jälleenhankintatakuuta, koska lunastaja ei voi olla vastuussa siitä, että täydellä korvauksella voitaisiin hankkia vastaavaa omaisuutta.²²³

Asunto- ja ammattiomaisuuden suojasäännös sisältää takeen siitä, että kohteenkorvaus tulee lunastettavan omaisuuden markkina-arvosta riippumatta määrätä vähintään sellaiseksi, että se tyydyttää asumistarpeen tai saman toi-

²¹⁴ HE 218/2024 vp, s. 26, 60. Lainvalmistelussa lunastuslain 32 § tarkentui koskemaan vain ammatin harjoittamiseen käytettävää omaisuutta eikä enää elinkeino-omaisuutta. Lisäksi 32 § laajeni koskemaan kaikkia lunastustilanteita eikä vain nykyään kumottuja 31 §:n mukaisia arvonleikkaustilanteita.

²¹⁵ MmVM 2/2025 vp, s. 5–6.

²¹⁶ HE 179/1975 vp, s. 24.

²¹⁷ HE 218/2024 vp, s. 26.

²¹⁸ SKAY 2022, s. 49. Jälleenhankinta-arvoa ei enää mainita voimassa olevissa kansainvälisissä arviointistandardeissa (SKAY 2025).

²¹⁹ Viitanen – Piispanen 2021, kohta 6.1.2.

²²⁰ Hyvönen 1998, s. 460.

²²¹ Hyvönen 1998, s. 409; Häkkänen 2023, s. 320.

²²² Ratkaisussa KKO 1990:112 oli kysymys vapaa-ajan-asunnon lunastuksesta, johon asuntotakuusäännöstä voitiin soveltaa. Kohteenkorvaus oli määrättävä ainakin niin suureksi kuin oli tarpeen vastaavanlaisen oman asunnon hankkimiseen lunastetun tilalle.

²²³ Kuusiniemi 1997, s. 72.

meentulon ammatin harjoittamiselle.²²⁴ Lisäksi lunastuslain 37 §:n vahingonkorvauksella voidaan hyvittää erilaisia vaihdanta- ja muuttokuluja.²²⁵ Asunto- tai ammattiomaisuuden menetystä korvattaessa on keskeistä varmistua siitä, että menetettyä vastaava toiminta (asuminen tai ammatinharjoittaminen) pystyy lunastuksen jälkeenkin jatkumaan jossakin toisaalla pääosin vastaavanlaisena. Täysin samanlaisena se ei tietenkään säily. Se voi joskus tarkoittaa sitä, että korvaukseksi määritetty arvo on suurempi kuin lunastetun omaisuuden arvo. Vastaavuuden arvioinnissa voidaan antaa merkitystä esimerkiksi omaisuuden ominaisuuksille ja sijainnille, kuten samaan kuntaan tai vastaavanlaiselle asuinalueelle sijoittumiselle. Lisäksi voidaan antaa merkitystä henkilöön liittyville kohtuusnäkökohdille, kuten henkilön iälle sekä sosiaalisille ja taloudellisille oloille.²²⁶

4.3.2 Kaivoslain 1,5-kertainen korvaus

Kaivoslain 86 §:ssä säännellään tilanteesta, jossa kiinteistön omistaja voi esittää lunastusvaatimuksen, jos kaivosalueesta tai kaivoksen apualueesta aiheutuu kiinteistölle merkittävää haittaa. Lisäksi kiinteistönomistajalla on oikeus vaatia lunastettavaksi sellainen omistuksessaan oleva alue, joka on merkitty kaavassa kaivosalueeksi. Lain esitöissä täsmennetään, että kysymys on asemakaavasta.²²⁷ Omaisuudensuojan näkökulmasta tällainen tilanne on käsillä ainakin silloin, kun kiinteistön normaali käyttö kaivoshankkeen vuoksi estyy kestoltaan määrittämättömäksi ajaksi.²²⁸ Kaivosalueiden kohdalla sellainen tilanne on katsottu olevan käsillä aina.²²⁹

Lunastuskorvaus on edellä kerrotuissa tilanteissa määrättävä puolitoistakertaisena suhteessa täyteen korvaukseen. Korotus lisättiin lakiin vasta talousvaliokunnan käsittelyssä. Hallituksen esityksessä oli sen sijaan lähdetty siitä, että korvaamisessa huomioitaisiin louhintakorvaukset, jotka omistaja olisi saanut ilman omistusoikeuden menetystä. Kertaluonteinen vahingonkorvaus kaivoslain 100 §:n mukaisen louhintakorvauksen menetyksestä olisi tullut arvioitavaksi alueella tiedossa olevien kaivosmineraalien arvon perusteella.²³⁰

²²⁴ Kuusiniemi 1997, s. 72.

²²⁵ HE 218/2024 vp, s. 26.

²²⁶ HE 218/2024 vp, s. 60. Esitöissä todetaan lisäksi esimerkkinä tilanne, jossa iäkkäälle henkilölle rakennuksen käyttöarvo voi olla korkea, vaikka rakennuksen markkina-arvo olisi siihen sisältyvien korjausvelkojen vuoksi alhainen. Jos korjausvelka ei kuitenkaan realisoidu omistajan elin- tai hallinta-aikana, voi omaisuudella olla sen haltijalle korkeampi käyttöarvo kuin mikä olisi omaisuudesta markkinoilla saatava hinta. Lisäksi Häkkänen 2023, s. 320–324.

²²⁷ Kaivoslaki 86 §; HE 273/2009 vp, s. 125.

²²⁸ Länsineva 2006, s. 132.

²²⁹ HE 273/2009 vp, s. 125.

²³⁰ Länsineva 2006, s. 132.

Talousvaliokunta sen sijaan katsoi, että kaivosmineraalien arvoa voi olla erittäin vaikea arvioida lunastusajankohtana, jolloin korvausmäärän arviointiin jää liiaksi tulkinnanvaraisuutta.²³¹ Korotetun korvauksen taustalla on siten ollut ajatus siitä, että omaisuuden lunastustilanteessa omistaja menettää lisäksi oikeuden saada louhintakorvausta. Kaivoslain 86 §:n tarkasteluun palataan kohdassa 6.2.2.

4.3.3 Korvauksen korottaminen

Lunastuslain korvausperusteita tarkistettaessa lunastuslakiin lisättiin uusi 38 a §. Sen mukaan kohteen- ja haitankorvausta tulee korottaa 25 prosenttia. Vahingonkorvauksia säännös ei koske.²³² Lisäkorotus voidaan määrätä kaivoslain käyttöoikeuden lunastustilanteissakin samoin perustein kuin lunastuslaisissa.²³³

Korotuksella on tavoiteltu täyden korvauksen periaatteen toteutumista.²³⁴ Eli ensin arvioidaan esimerkiksi kohteenkorvauksen markkina-arvo lunastuslain 30 §:n tarkoittamalla tavalla. Saadulle markkina-arvoperusteiselle kohteenkorvaukselle tehdään sen jälkeen 25 prosentin lisäkorotus. Lunastuslain 32 §:n asunto- ja ammattiomaisuutta koskevissa korvaustilanteissa lunastuslain 38 a §:n mukainen korotus tehdään markkina-arvon ylittävälle korvauksellekin.²³⁵ Sen sijaan korotusta ei tehdä edunvalvontakuluja korvattaessa tai sovitulle korvausmäärälle eikä kaivoslain 86 §:n mukaiselle 1,5-kertaiselle korvaukselle.²³⁶

Lunastuskorvauksen korottamista on perusteltu lainvalmistelussa keskeisimminkin sillä, että arviointimenetelmien soveltaminen on epävarmaa ja ongelmallista täyden korvauksen toteutumisen kannalta. Lisäksi on esimerkiksi katsottu, että omistajan oikeussuojan näkökulmasta ei ole asianmukaista, että täysi korvaus jäisi riippumaan vaikkapa lunastuskorvauksen verokohtelusta tai muista lunastusmenettelyn ulkopuolisista ratkaisusta.²³⁷ Perustuslakivaliokuntakin on nähnyt arviointiepävarmuuden ja markkina-arvon alittavat korvaukset ongelmallisena omaisuudensuojasääntelyn toteutumisen kannalta. Toisaalta ar-

²³¹ *TaVM 49/2010 vp*, s. 15.

²³² Lainvalmistelussa katsottiin, että vahingonkorvauksiin ei liity samankaltaisia kohteen arvon määrittystä koskevia epävarmuuksia kuin kohteen- ja haitankorvauksiin (*HE 218/2024 vp*, s. 61).

²³³ Lunastuslaki 29 §.

²³⁴ *MmVM 2/2025*, s. 4.

²³⁵ *MmVM 2/2025 vp*, s. 9–10.

²³⁶ Kaivoslaki 86 §; *HE 218/2024 vp*, s. 61.

²³⁷ *HE 218/2024 vp*, s. 61, 69–70. Vrt. Ruotsin lunastuslain (expropriationslag 1972:719) 4 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan suoritetaan korvausta 25 prosenttia markkina-arvosta tai markkina-arvon alenemasta. Lisäkorvaus otettiin käyttöön vuonna 2010, koska lunastusta ei voida rinnastaa vapaaehtoiseen luovutukseen (*Liedholm Johnson 2024*, s. 3).

vionin epätarkkuutta on katsottu lieventävän hallituksen esitykseen tehtävä muutosesitys, jolla tavoitellaan täyttä korvausta ja korkeinta arvoa.²³⁸ Samoin talousvaliokunta on katsonut korotustason valinnan liittyvän arvioinnin laadinnan tarkkuustason vaihteluväliin. Toisaalta talousvaliokunta on antanut merkitystä sille, ettei omistaja voi lunastustilanteessa vaikuttaa markkinoiden kannalta optimaalisen luovutushetken valintaan ja sille, että lunastuksia tehdään kaupallisiin tarkoituksiin.²³⁹ Lunastuslain 38 a §:n sisältöön palataan laajemmin kohdassa 6.2.3.

4.4 Korvausvastuun rajoittaminen

4.4.1 Haittojen ja vahinkojen merkittävyys ja kohtuullisuus

Lunastusrelaation ulkopuolella haitan- ja vahingonkorvausten korvaamiseen sovelletaan lunastuslain 38 §:ää. Sen mukaan, jos työntekijä tai naapuri taikka muu henkilö, jolta ei lunasteta omaisuutta, kärsii lunastuksen tai lunastuksella toteutettavan yrityksen vuoksi merkittävää haittaa tai vahinkoa, josta olisi määrättävä korvaus, jos häneltä olisi lunastettu, haitta tai vahinko voidaan vaadittaessa korvata, jos korvaamista on olosuhteisiin katsoen pidettävä kohtuullisena.²⁴⁰ Korvausvastuu rajoittuu eräänlaisilla merkittävyys- ja kohtuullisuuskynnyksillä. Lunastuslain korvausjärjestelmässä lunastusrelaation ulkopuolella korvauksen saamisen edellytykset ovat korkeammat kuin sellaisen kohdalla, jolta lunastetaan omaisuutta.²⁴¹

Kaivoslain 81 §:n mukainen haitan- tai vahingonkorvaus voidaan määrätä vaadittaessa ja lunastuslain 38 §:n estämättä. Kaivoslain 81 § on otettu kaivoslakiin, jotta asianosaisilla olisi kaivostoimituksessa mahdollisimman laaja kaivoshankkeen vaikutuksiin perustuva mahdollisuus esittää korvausvaatimuksia. Säännöksen perusteluissa todetaan lisäksi, että korvauksia arvioitaessa ja määrättäessä sellainen henkilöpiiri, jolta ei lunasteta omaisuuden käyttöoikeutta tai jonka omaisuuteen ei muuten puututa, on kaivostoimituksessa asetettava

²³⁸ *PeVL 16/2025 vp*, s. 5.

²³⁹ *TaVL 7/2025 vp*, s. 3.

²⁴⁰ Säännöksen esitöissä muina henkilöinä on muun muassa pidetty sellaista henkilöä, joka menettää yleiskäyttöön tai jokamiehenoikeuteen perustuvan oikeutensa käyttöä tiettyä maa- tai vesialuetta esimerkiksi kalastukseen tai laiduntamiseen (*HE 179/1975 II vp*, s. 28). Laajemmin *Kuusiniemi – Peltomaa 2000*, s. 185–204.

²⁴¹ *HE 218/2024 vp*, s. 9.

samaan asemaan kuin ne, joilta omaisuuden käyttöoikeus lunastetaan tai joiden omaisuuteen muuten puututaan.²⁴²

Yleensä lunastusrelaation ulkopuolella haitat ja vahingot aiheutuvat erilaisista epäedullisista ympäristövaikutuksista, kuten immisiotyyppisistä haitoista tai epäedullisista maisemanmuutoksista.²⁴³ Erityisesti haittojen tai ympäristövahinkojen korvaamisessa voi tulla vastaan tilanteita, joissa korvausvastuuharkinta ja taloudellinen arviointitehtävä kietoutuvat erottamattomasti yhteen. Oikeuskäytännössä on esimerkiksi tehty korvausvastuuharkintaa toteamalla, että maisemaa heikentävät tekijät vaikuttavat ostajien ostohalukkuuteen ja sitä kautta kiinteistön arvo alenee lunastushankkeen seurauksena. Se puolestaan oikeuttaa haitankorvauksen määräämiseen lunastustilanteessa. Sen jälkeen korvauksen määrällisessä arvioinnissa huomioitiin kiinteistön käyttötarkoitus ja ominaisuudet, etäisyys ja tosiasiallinen näkyvyys sekä muut samanaikaiset ympäristövaikutukset.²⁴⁴ Vielä haastavammaksi tilanne muotoutuu, jos kiinteistön arvon aleneman avulla yritetään selvittää lunastuslain 38 §:n mukaista merkittävyyssynnystä.²⁴⁵ On jokseenkin selvää, että sellaiset korvaustilanteet ovat korostuneen harkinnanvaraisia, ja harkintaan todennäköisesti vaikuttaa päätöksentekijän oma kokemus kyseisestä haittatilanteesta.

Voidaan lisäksi pohtia, voisiko haittoja ja vahinkoja arvioida saman suuntaisesti kuin vahingonkorvausoikeudessa – eli arvioimalla ensin haitan vaikuttavuutta, ja vasta sen jälkeen menetyksen taloudellista määrää. Ainakin meluhaittoja korvattaessa haitan vaikuttavuutta on arvioitu ilman tietoa taloudelli-

²⁴² HE 273/2009 vp, s. 123. Ks. *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 189–192, jossa esitetään laajemmin lain liikennejärjestelmästä ja maanteistä (503/2005, maantielaki) 55 §:n tulkintaa, joka sisällöllisesti on samankaltainen kaivoslain 81 §:n kanssa. Korvausjärjestelmissä on eräitä ilmeisiä eroja. Kaivosalueen ympäristövaikutukset lähtökohtaisesti ulottuvat laajemmalle alueelle kuin maanteissä. Apualueiden kohdalla vertailtavuus maantielakiin voi olla sinällään mahdollista. Maantiet lunastetaan yleensä julkista liikennöintiä varten valtion toimesta, kun puolestaan kaivostoiminnassa hyöty yhteiskunnalle on välillisempää ja lunastaja on useimmiten kaivosyhtiö.

²⁴³ Ympäristövahinkoihin palataan kohdassa 4.9.

²⁴⁴ Ratkaisussa *KKO 1999:61* oli kyse voimajohtolinjan aiheuttamien haitallisista ympäristövaikutuksista kiinteistön arvoon ja arvonaleneman korvaamisesta useilla kiinteistöillä. Haitallisuuden argumenttina on ollut ”häiritsevyys”, jota on todennäköisesti arvioitu ratkaisijoiden oman subjektiivisen kokemuksen avulla, koska punnintaperusteiden painotusta ei enemmälti ole esitetty. Laajemmin *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 189–192. Luontevampaa olisi voinut olla ensin arvioida haitan syntymistä käyttötarkoituksen, etäisyyden, näkyvyyden ym. avulla ja vasta sitten taloudellisen edunmenetyksen arvoa.

²⁴⁵ Taikka YVL 4 §:n sietokynnyksen ylittymistä.

sesta muutoksesta.²⁴⁶ Haittoja arvioitaessa merkitystä on muun muassa annettu kiinteistön käyttötarkoitukselle, haittavaikutuksen luonteelle, voimakkuudelle, etäisyyksille, taajamasijainnille, maastonmuodoille ja samanaikaisille muille haitallisille vaikutuksille.²⁴⁷

Vaihtoehtoisesti voidaan pohtia sitäkin, olisiko mahdollista ottaa pelkästään taloudellinen näkökulma korvaamiseen. Tuolloin korvausvastuu määräytyisi lunastushankkeen kokonaistaloudellisen vaikutuksen perusteella niin, että mahdollinen taloudellinen menetys tulisi korvatuksi tai jäädessään hyvin alhaiseksi, jäisi korvaamatta. Silloin ongelmina ovat ensinnäkin se, että lunastushankkeen hintavaikutus näkyy tosiasiaissa vasta toiminnan alkamisen jälkeen, kun tiedon pitäisi olla saatavissa jo päätöksentekohetkellä. Toinen ongelma liittyy siihen, miten määritellään raja korvattavan ja ei-korvattavan taloudellisen menetyksen välillä. Enempi asian kehittäminen jää jatkotutkimusten varaan. Selvitykselle olisi tarvetta, koska oikeudellisesti on jossain määrin epäselvää sekin, millä tavalla merkittävyyskynnysraja tulisi valita.²⁴⁸

Edellä kerrottua hieman yksinkertaisempaa haitan tai vahingon korvaustilannetta voidaan aloittaa selvittämällä menetyksen syntymisen todennäköisyyttä ja syy-yhteyttä lunastushankkeeseen. Jo todennäköisyysarvio voi johtaa hyvin etäältä tehtyjen korvausvaatimusten hylkäämiseen, mikäli mikään käsillä oleva selvitys ei osoita haitallisen vaikutuksen edes voivan ulottua vaatimuksen esittäjän kiinteistölle saakka. Vasta, jos jokin selvitys osoittaa haitallisen vaikutuksen todennäköisen aiheutumisen, tulee seuraavaksi arvioitavaksi haitan aiheuttaman menetyksen taloudellinen määrä.

Haittoja ja vahinkoja korvattaessa kaivoslain korvaussäännökset ovat lunastuslain korvaussäännöksiä myönteisempiä ja tasavertaisempia lunastushankkeen vaikutuspiirissä olevalle asianosaiselle. Kaivoslaissa haittojen ja vahinkojen korvaaminen ei juurikaan eroa lunastusrelaation ja lunastusrelaation ulkopuolella muutoin, kuin vaatimuksen esittämisen osalta. Lunastuslaissa lunastusrelaatiossa haitat ja vahingot korvataan täytenä, kun puolestaan lunastus-

²⁴⁶ Ratkaisussa *KHO 2025:34* oli arvioitu ilmavesilämpöpumpun aiheuttamaa meluhaitasta johtuvaa sietämisvelvollisuutta. KHO katsoi, että melutason ohjearvoista annetun valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset ohjearvot osoittavat tason, jolla mm. ympäristön viihtyisyys voidaan yleisesti ottaen turvata. Melutason nousua arvioitaessa on lisäksi annettu merkitystä paikallisille olosuhteille, melun erottuvuudelle taustamelusta sekä meluhaitan jatkuvuudelle ja pysyvyydelle.

²⁴⁷ Esim. *Peltomaa* (2001a, s. 57–58) on laajemmin selvittänyt oikeuskäytäntöä meluhaittojen osalta. Maa- ja metsätalouden ministeriö on maa- ja metsätalouden ministeriön antanut merkitystä mm. rakennuspaikan korkeusasemalle (*Oulun käräjäoikeuden tuomio 5.10.2018 asiassa M17/18328*).

²⁴⁸ Kysymys on jo yksistään riittävän laaja itsenäiseksi tutkimukseksi. Lunastuslain korvausperusteita tarkistettaessa on esimerkiksi poistettu 31 §:stä merkittävyyden vaatimus, koska se on koettu liian vaikeaksi käytännössä määrittää (*HE 218/2024 vp*, s. 59).

relaation ulkopuolella korvausvastuuta rajoittaa merkittävyyttä ja kohtuullisuutta koskevat korvauskynnykset.

4.4.2 Vahingonkorvausoikeudelliset periaatteet

Vahingonkorvausta koskevan lunastuslain 37 §:n esitöissä on todettu mahdolliseksi huomioida omaisuusvahinkojen korvaamiseen liittyviä yleisiä vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita. Lunastuslain vahingonkorvaus eroaa vahingonkorvauslain mukaisesta vahingonkorvauksesta. Lunastuslaissa vahingonkorvaus edustaa erinäisiä jäännöseriä, kun vahingonkorvauslain vahingonkorvaus on yleiskäsite.²⁴⁹

Aiheutuneen vahingon tulee olla syy-yhteydessä lunastukseen. Korvaamatta jää sellainen vahinko, joka olisi aiheutunut lunastuksesta huolimatta. Vahingonkorvausta määrättäessä luovuttajan edellytetään siirtyvän tietyn ajan kuluessa käyttämään lunastetun omaisuuden sijasta muuta vastaavaa omaisuutta elinkeinon tai ammatin harjoittamiseen. Lunastus ei kohdistu tällaisen toiminnan harjoittamismahdollisuuksiin yleensä, vaan vain siihen omaisuuteen, jota on tähän tarkoitukseen käytetty. Siksi korvattavia ovat vain liikkeen- tai ammatinharjoittamisen keskeytymisestä aiheutuvien menetysten korvaaminen. Lisäksi luovuttajalta voidaan muutoinkin edellyttää kohtuullisia toimia vahingon välttämiseksi.²⁵⁰

4.5 Rikastumiskiellon periaate

Lunastusoikeudellisen korvaamisen taustalla vaikuttaa vahingonkorvausoikeudesta tutumpi *rikastumiskielto*. Sillä on yleensä tarkoitettu sitä, ettei vahingonkäräjää saa hyötyä vahinkotapahtumasta.²⁵¹ Rikastumiskieltoon liittyy ajatus siitä, että lunastusoikeudellinen täysi korvaus on voitoton vastike.²⁵² Eli rikastumiskiellolla varmistetaan sitä, ettei täysi korvaus ylittyisi korvausta määrättäessä.

Rikastumiskiellosta ei ole nimenomaista säännöstä lunastuslaissa, mutta lunastuslain esitöissä on todettu, ettei luovuttajan varallisuusasema ei saa lu-

²⁴⁹ *Vihervuori* 2013, s. 372–373.

²⁵⁰ *HE 179/1975 II vp*, s. 27; *Ojanen* 1978, s. 137–139; *KKO 2014:23*, jossa huoltamoyrityksen suora ajoliittymä maantielle poistui maantietoimituksessa ja tilan pinta-ala pieneni. Yritys lopetti toiminnan kiinteistöllä. Liittymälupa oli myönnetty lupaehtojen mukaan tilapäisenä noin 40 vuotta sitten ja liittymä oli ollut siitä lähtien käytössä. KKO katsoi, ettei liittymän poistumisella ja kiinteistön pinta-alan pienentymisellä ollut sellaista yhteyttä toiminnan lopettamiseen, että toiminnanharjoittajalla olisi ollut oikeus saada korvausta yritystulon menetyksestä.

²⁵¹ *Hemmo* 2006, s. 204; *Ståhlberg – Karhu* 2020, s. 449–452.

²⁵² *Hollo* 1984, s. 221.

nastuksen vuoksi huonontua eikä parantua. Korvausta on määrättävä vain siinä määrin kuin lunastamalla loukataan luovuttajan oikeutta.²⁵³ Oikeuskäytännössä rikastumiskielto on hyväksytty otettavaksi huomioon lunastuskorvaustilanteessa.²⁵⁴

Lunastuslain 34 ja 42 §:ssä säännellään tilanteista, joissa lunastajan korvausvastuu jossain määrin rajoittuu. Kyseisten säännösten voi jossain määrin katsoa ilmentävän rikastumiskiellon periaatetta. Lunastuslain 34 §:n mukaan, jos on ilmeistä, että korvauksensaaja on saatuaan tiedon mahdollisesta lunastuksesta, ryhtynyt lunastettavaa omaisuutta koskeviin muuttamis- tai määräämistoimiin saadakseen suuremman korvauksen kuin hakija on velvollinen maksamaan, korvaus on määrättävä sellaiseksi, miksi se olisi muodostunut, jos toimenpiteitä ei olisi suoritettu. Muuttamistoimilla tarkoitetaan omaisuuden tosiasiallisen laadun parantamista ja määräämistoimilla sellaisia oikeudellisia toimia, joiden tähtäimenä on suuremman korvauksen saaminen.²⁵⁵ Toimenpiteet voivat ajoittua sekä lunastuksen vireilletuloa edeltävään tai sen jälkeiseen ajankohtaan.²⁵⁶

Aiemmin lunastuslain 29.3 §:ssä oli lainkohta, jossa todettiin: ”Lunastuskorvausta määrättäessä on otettava huomioon lunastustoimituksessa toimeenpannut tilusten ja yksityisten teiden järjestely sekä vahinkojen korjaamiseksi suoritettut toimenpiteet.”. Lunastuslain korvausperusteita tarkistettaessa kyseinen lainkohta poistettiin. Jäljelle jäi aiemminkin lunastuslain 42 §:ssä sijainnut säännös, jonka mukaan korvauksen määräämistä varten tulee eritellä tilus- ja yksityistiejärjestelyt ja korjaustoimenpiteet. Vaikka 42 §:n sanamuoto muuttui enemmän arvioinnin laadintaa ohjaavaksi eikä niinkään korvausvastuuta rajoittavaksi, ehkei säännösmuutoksella tarkoitettu kuitenkaan poistaa korvausvastuun rajoittavaa velvoitetta.²⁵⁷ Etenkään lunastuksen vuoksi tehtyjen korjaavien toimenpiteiden kohdalla. Erityisesti korjaustoimenpiteiden huomioon ottaminen korvaustilanteessa ilmentää osaltaan rikastumiskiellon periaatetta, koska korvausta ei tule tuolloin määrättäväksi sellaisesta oikeudenloukkauksesta, jonka taloudellinen vaikutus on tullut jo korjaustoimenpiteellä hyvitettyä.

²⁵³ HE 179/1975 II vp, s. 18, 20.

²⁵⁴ KKO 2021:63, kohta 14. Ratkaisu koski asemakaavan mukaisen katualueen lunastamista.

²⁵⁵ Ojanen 1978, s. 144.

²⁵⁶ HE 179/1975 II vp, s. 25.

²⁵⁷ Siksi uudistettua lunastuslain 42 §:ää tarkastellaan tässäkin edelleen korvausvastuuuharkintaa koskevassa kohdassa.

4.6 Ennakkokorvaus

Ennakkokorvaus on ennakkohaltuunottotilanteessa maksettu korvaus. Ennakkohaltuunotolla tarkoitetaan sitä, että alueen hallinta siirtyy lunastajalle ennen toimituksen lopettamista ja lopullisten korvausten suorittamista. Ennakkohaltuunottoluvasta tulee päättää lunastusluvassa. Edellytyksenä on, että töiden kiireellinen aloittamistarve tai muu tärkeä syy vaatii ennakkohaltuunottoa.²⁵⁸ Kaivosoikeudellisessa järjestelmässä ennakkohaltuunoton edellytykset tulee tutkia kaivosluvassa tai kaivosalueenlunastusluvassa.²⁵⁹

Kaivoslaki on vuoden 2011 lainuudistuksen jälkeen mahdollistanut kaivosalueen tai kaivoksen apualueen ennakkohaltuunoton käyttöoikeuden lunastustilanteissa. Kaivoslain 82.2 §:ssa todetaan, että ”*edellytyksenä haltuunotolle on, että ennakkokorvaus on maksettu*”. Kaivoslaissa ei ole tuotu esille mahdollisuutta ennakkokorvauksen määräämättä jättämiseen, vaan laki esitöineen on kirjoitettu varsin ehdottomaan muotoon. Ennakkohaltuunottoa ei ole kuitenkaan pidetty kovinkaan todennäköisenä, koska sen on katsottu estyvän lunastuslain 58 §:n kiireellisyysedellytyksen puuttumiseen muiden lupamenettelyjen vuoksi.²⁶⁰ Lunastuslain 60 §:n mukaan ennakkokorvaukset tulevat sen sijaan tutkittavaksi vain vaadittaessa.

Ennakkohaltuunottoa edeltää haltuunottokatselmus. Siinä vahvistetaan ja laaditaan selitelmä haltuunotettavasta omaisuudesta ja määrätään vaadittaessa ennakkokorvaus, joka on joko täysi korvaus (asunnon ja ammattiomaisuuden suojatilanteet) tai $\frac{3}{4}$ -osaa arvioidusta määrästä (muu omaisuus). Määrällinen arviointi voidaan tehdä likimääräisenä.²⁶¹ Ennakkokorvauksiin ei saa hakea erikseen muutosta, vaan muutoksenhaku tapahtuu vasta toimituksen loppukokouksen jälkeen.²⁶²

Haltuunottohetki on merkityksellinen lunastuskorvausten määrällisen arvioinnin kannalta, koska ennakkohaltuunottotilanteessa arvohetki määräytyy kyseisen ajankohdan perusteella.²⁶³ Haltuunottohetki aloittaa lisäksi lunastuslain 95 §:n tai kaivoslain 96 §:n mukaisen koron kertymisen.²⁶⁴

²⁵⁸ Lunastuslaki 58–59 §.

²⁵⁹ HE 273/2009 vp, s. 124.

²⁶⁰ HE 273/2009 vp, s. 124.

²⁶¹ Lunastuslaki 60 §.

²⁶² Lunastuslaki 87 §, 92 §. Niissä lunastuksissa, joissa ei edellytetä lunastuslupaa, harkitsee ennakkohaltuunoton edellytykset lunastustoimikunta toimitusmenettelyssä. Ennakkohaltuunotosta tulee erottaa lunastuslain 57 §:n mukainen säännönmukainen haltuunotto, joka merkitsee hallinnan luovutusta lunastuskorvausten suorittamisen jälkeen.

²⁶³ Lunastuslaki 44.1 §; *Ojanen* 1978, s. 142.

²⁶⁴ *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 173–176.

Tiivistetysti voidaan todeta, että kaivoslaki on ehdottomampi ennakkokorvausten suorittamisen osalta kuin lunastuslaki. Mikäli kaivostoimituksessa tulisi eteen ennakkohaltuunotto-tilanne, olisi korvaukset määrättävä, vaikkei niitä vaadittaisi. Lunastustoimituksessa ennakkokorvaukset määrätään vain vaadittaessa. Ennakkokorvauksen määrällinen arviointi tapahtuu sekä kaivos- että lunastustoimituksessa lunastuslain 60 §:ssä todetun likimääräisen arvion perusteella.

4.7 Jälkikorvaus ja korvausoikeuden vanhentuminen

Jälkikorvauksella tarkoitetaan tässä korvauksia, jotka ilmenevät vasta lunastushankkeen toiminnan aloittamisen jälkeen ja joita ei päätöksentekohetkellä pidetty todennäköisenä tai pystytty riittävällä tavalla ennakoimaan. Jälkikorvaustilanteissa joudutaan tekemään hyvin samankaltaista syy-yhteys-harkintaa kuin siviilioikeudellisessa korvaustilanteessa.²⁶⁵ Korvausmenettely jälkikorvaustilanteissa on pitkälti samanlaista kuin varsinaisessa kaivos- tai lunastustoimituksessa korvausta määrättäessä.

Kaivoslain 97 §:n mukaan, jos korvaus voidaan määrätä vasta kaivostoimituksen päätyttyä eikä korvauksista sovita, on korvausasia ratkaistava kaivostoimituksessa.²⁶⁶ Kaivostoimitusta on haettava kolmen vuoden kuluessa siitä, kun vahinko tai haitta ilmenee.²⁶⁷ Kaivoslaissa jälkikorvaussäännös on varsin yksiselitteinen. Lunastuslain jälkikorvaussäntely puolestaan havainnollistuu parhaiten laittamalla säännökset taulukkoon 3.

²⁶⁵ Ojanen 1978, s. 165. Vrt. Hepola 2005, s. 541.

²⁶⁶ Korvausta voi vaatia luvanhaltija tai korvausta vaativa asianosainen.

²⁶⁷ Maanomistajaa suojataan silläkin, että jälkikorvaustoimituksissa korvattava omaisuus, haitta tai vahinko arvioidaan ja korvaus määrätään toimituksen päättymisajankohdan mukaisena sekä 96 §:n mukainen kuuden prosentin vuotuinen korko lasketaan alkavaksi kaivostoimituksen loppukokouksen ajankohdasta lukien. Ks. Kuusiniemi 1997, s. 198–199.

Taulukko 3. Lunastuslain jälkikorvaussäännökset.

39.1 §	Lunastuslakia ei sovelleta lunastuspäätöksen julistamisen jälkeen syntyneiden tai päätöksentekohetkellä epätodennäköisten menetysten korvaamiseen.
39.2 §	Kohtuuttomat menetykset tulee korvata, jos ne ovat syntyneet kymmenen vuoden kuluessa lunastuspäätöksen julistamisesta. ²⁶⁸
45.3 § + 71 §	Korvausmäärän arviointiepävarmuudesta johtuvan lisäkorvauksen suorittaminen.
45a § + 71.2 §	Erityisen oikeuden lunastuksen jälkeen aiheutuvan lisäkorvauksen suorittaminen.
71.1 §	Vaatus 45 §:ssä tarkoitetun lisäkorvauksen suorittamisesta on esitettävä lunastuspäätöksessä määrättyssä enintään kolmen vuoden pituisessa määräajassa luettuna siitä, kun päätös on saanut lainvoiman tai määräajan päättymisestä lukien määräaikaisen lunastuksen osalta.
71.1 §	Lisäkorvausta 39.2 §:n tilanteessa on vaadittava kymmenen vuoden kuluessa lunastuspäätöksen julistamisesta.
71.2 §	Jollei lisäkorvauksesta sovita, korvaus määrätään vaatimuksen esittäjän hakemuksesta pidettävässä lunastustoimituksessa. ²⁶⁹
72d §	Käyttöoikeuden muuttamisesta johtuvat korvaukset, jos niistä ei sovita. Korvausvaatus tulee ilmoittaa kuuden kuukauden kuluessa muuttamista koskevan päätöksen tiedoksiannosta taikka muutoksenhakutilanteessa päätöksen lainvoimaisuudesta lukien.

Kiinteistöä koskevan alueen tai sen käyttöoikeuden menetys on yleensä tiedossa ja todennäköinen jo toimituksen ajankohdassa.²⁷⁰ Siksi jälkikorvaustilanteet koskevat lähinnä erilaisten haittojen ja vahinkojen korvaamista.²⁷¹ Esimerkiksi *Kuusiniemi* katsoo, että korvausasiat ovat lähtökohdiltaan siviilioikeudellisia riita-asioita riippumatta siitä, missä asiaa käsitellään. Lunastuslain jälkikorvaustilanteiden kohdalla tulee mietittäväksi sekin, missä forumissa asiaa

²⁶⁸ Jälkikäteen ilmenevät kohtuuttomat haitat ja vahingot voidaan korvata, jos ne ovat a) kohtuuttomia, b) vastaavia kuin muille samassa ympäristössä aiheutuvat haitat ja vahingot sekä c) syntyneet kymmenen vuoden sisällä lunastuspäätöksen julistamisesta. Laajemmin *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 238–239.

²⁶⁹ Säännös ohjaa ennemminkin korvausmenettelyä, mutta asian selventämiseksi se on esitetty tässä.

²⁷⁰ Mielenkiintoisen tilanteen muodostavat ne lunastushankeet, joissa lunastaja haluaa lunastaa alueen, hänellä on lupa lunastamiseen, mutta ilmoittaa toimitusmenettelyssä, ettei toimintaa tosiasiallisesti välttämättä tulla aloittamaan. Edellä kuvatun kaltainen tilanne voi esiintyä esimerkiksi kumotun kaivoslain aikaisissa kaivospiiritoimituksissa. Nykyisin lupaa ei todennäköisesti myönnetä, elleivät lunastajan toimintamahdollisuudet ole riittävän todennäköisiä (kaivoslaki 47 §).

²⁷¹ *Häkkinen* 2023, s. 352.

ylipäättään käsitellään lunastuslaissa säänneltyjen määräaikojen ylittyessä.²⁷² Lainsäätäjällä on jonkin verran jo selkeyttänyt toimituksen ja siviiliprosessin rajanvetoa nimenomaisin säännöksin sekä pyrkinyt keskittämään korvauskysymysten käsittelyä toimitusmenettelyssä tehtäväksi.²⁷³

Kaivoslain yksittäinen jälkikorvaussäännös on huomattavasti selkeämpi kuin lunastuslain useat erilliset säännökset. Kaivoslain 97 §:n sanamuoto ei lunastuslain korvaussäännösten tavoin rajoita ajallisesti myöhemmin syntyvien haittojen korvattavuutta kohtuullisuusvaatimuksilla tai toimituksen päätöksentekoon sidotuilla määräajoilla. Haitan tai vahingonkärsijän näkökulmasta kaivoslaki on selvästi lunastuslakia parempi jälkikorvaamismahdollisuuden osalta.

4.8 Korko

Kaivostoimituksessa määrätylle korvaukselle tulee maksaa kaivoslain 96 §:n mukainen kuuden prosentin mukainen vuotuinen korko, joka lasketaan alkavaksi haltuunotosta lukien. Kaivoslain 97 §:n jälkikorvaustilanteissa korko lasketaan alkavaksi kaivostoimituksen päättymisajankohdasta.²⁷⁴ Vastaavasti lunastustoimituksessa lunastuslain 95 §:n mukainen kuuden prosentin korko määrätään suoritettavaksi siitä päivästä, kun lunastaja on saanut oikeuden lunastettavan alueen haltuunottoon. Sinällään sillä ei ole merkitystä, onko kyseessä ennakkohaltuunotto vai säännönmukainen haltuunotto. Korvaus tulee määrätä siitä ajankohdasta lukien, milloin lunastaja on saanut omaisuuden tai käyttöoikeuden hallintaansa.²⁷⁵ Mikäli haltuunotolle ei ole tarkkaa ajankohtaa, tulee korvausmenettelyssä pyrkiä löytämään sellainen hetki, jossa lunastajalle on ensi kerran asetettu selvästi yksilöity velvollisuus hyvittää aiheutunut vahinko.²⁷⁶

²⁷² Laajemmin *Kuusiniemi* 1997, s. 288–301. Oikeudenkäynneissä vastuu riita-asian selvittämisestä on kokonaan asianosaisella itsellään normaalien riitaprosessin sääntöjen mukaisesti. *Määttä* (2007, s. 345) mukaan vahingonkorvauslaki voisi esimerkiksi täydentää ympäristövahingonkorvaussuojaa. *Hemmon* (2005, s. 21) mukaan vahingonkärsijän suojan tehostaminen erityislailla ei yleensä estä sitä, että vaatimus voidaan esittää vahingonkorvauslain nojalla, jos erityislain vastuuta rajoittava piirre tekee sen tarpeelliseksi. Lunastuslain 39 § näyttyytyy vanhentuneelta sellaisessa tilanteessa, jossa kymmenen vuoden jälkeen ilmennyt menetystä tulisi käsitellä käräjäoikeudessa, vaikka muutoin lunastuskorvausten käsittely on ohjattu toimitusmenettelyyn.

²⁷³ Ks. *Malin* 2022, s. 168, 242.

²⁷⁴ Kaivoslaki 96 §; *HE 273/2009 vp*, s. 127–128.

²⁷⁵ Esim. ratkaisussa *KKO 1995:214* oli määrätty korko sille lunastuskorvauksen osalle, joka ylitti alemmissa asteissa määrätyn korvauksen. Korko määrättiin haltuunotosta lukien ja lisäksi muutoksenhaussa korotetulla korvauksen osalle. Ks. *KKO 1992:62*, jonka mukaan korvoperusteen tulee löytyä asiaan sovellettavasta laista, kuten tapauksessa koskiensuojelulaista (35/1987).

²⁷⁶ Ks. *KKO 2007:31*, jossa katsottiin korvausvelvollisuuden syntyneen toimituksessa annetun korvauspäätöksen ja siihen annetun kolmen kuukauden maksuajan jälkeen.

Koron määräämisellä on tarkoitus korvata luovuttajalle aiheutunut tuoton menetys tilanteessa, jossa alueen hallinta on menetetty eikä siitä ole vielä saatu omaisuuserää vastaavaa täyttä taloudellista hyvitystä.²⁷⁷ Kaivos- ja lunastuslain mukainen korko tulee erottaa korkolain mukaisesta korosta, koska kuuden prosentin korko on erityinen lunastustilanteissa käytetty kiinteä korko.²⁷⁸ Korkoa ei sen sijaan määrätä edunvalvontakulukorvauksille, koska ne eivät ole lunastuskorvauksia.²⁷⁹

Muutoksenhakuasteessa on joskus katsottu, että lunastuslain mukainen korko määrätään vain, jos siitä esitetään erillinen vaatimus.²⁸⁰ Sittenkin kiinteistönmuodostamislakiin on otettu säännös (914/2011) 281 b §, joka selkeyttää oikeustilaa. Mainitun säännöksen mukaan tuomioistuimen määräämälle korvaukselle tai korvauksen korotukselle on suoritettava kuuden prosentin vuotuinen korko, joka lasketaan siitä päivästä, kun kolme kuukautta on kulunut toimituksen lopettamispäivästä tai toimituksessa määrätyn maksuajan alkamispäivästä, jollei tuomioistuin asian laadun vuoksi toisin määrää.

4.9 Liityntä ympäristövahinkolakiin

Lunastuskorvauksista erillään kaivostoimituksissa voi tulla tutkittavaksi kysymys ympäristövahingon korvaamisesta. Vastaavia tilanteita voi syntyä lunastuslain perusteellakin tehtävissä toimituksissa, kuten voimajohtolunastuksissa. Toimitusmenettelyjen ohella ympäristövahinkoja voidaan määrätä korvattavaksi tuomioistuimessa tai ympäristönsuojelu- ja vesilain mukaisissa lupamenettelyissä.²⁸¹ Ympäristövahinkoja voi aiheutua esimerkiksi melusta, pölystä,

²⁷⁷ Ojanen 1978, s. 105.

²⁷⁸ Vrt. Häkkänen 2023, s. 354–355.

²⁷⁹ Kuusiniemi – Peltomaa 2000, s. 206.

²⁸⁰ Ratkaisussa *KKO 1993:28 A* oli korkeimmassa oikeudessa vaatinut maaoikeuden tuomitseman lunastuskorvauksen korottamista. Vaatimus ei sisältänyt korkovaatimusta. Korkein oikeus katsoi, että lunastuslain 41 §:n virallismenettely koskee vain lunastustoimitusta, muttei muutoksenhakua. Sen vuoksi korkoa olisi tullut erikseen vaatia eikä sitä voitu viran puolesta tuomita maksettavaksi. Aiemmin alaviitteessä 275 esitetyssä ratkaisussa *KKO 1995:214* muutoksenhakija oli esittänyt vaatimuksen korostakin.

²⁸¹ YVL 2 §; VL 13:9; ympäristönsuojelulaki (423/2015) 125 §. Esimerkiksi ratkaisussa *KHO 2024:6* aluehallintoviraston ratkaistavaksi kuuluivat ympäristönsuojelulaissa tarkoitettujen vesistön pilaantumista koskevat korvauskysymykset. Malinin (2022, s. 179) mukaan arvioitaessa tuomioistuinmenettelyn ja toimitusmenettelyn välistä suhdetta, on keskeistä se missä vaiheessa vahinko on aiheutunut ja onko se ollut luontevasti toimitusmenettelyssä arvioitavissa. Ympäristövahinkolakiin liittyvää korvaamista ja toimivaltasääntelyä kaivostoimituksissa on tarkoitus selvittää laajemmin erillisellä osatutkimuksella.

tärinästä tai maiseman menetyksestä.²⁸² Haitalliset vaikutukset ulottuvat usein lunastusrelaatiota laajemmalle alueelle.²⁸³

Ympäristövahinkolain 12 §:n mukaan, jos kaivos- tai lunastuslain mukaisessa menettelyssä tulee määrättäväksi korvaus ympäristövahinkolain mukaisesta ympäristövahingosta, tulee korvaamiseen soveltaa ympäristövahinkolain korvaussäännöksiä.²⁸⁴ Kaivoslain 105 §:ssä on viittaussäännös ympäristövahinkolain 12 §:ään niiden haittojen ja vahinkojen osalta, jotka aiheutuvat veden, ilman tai maaperän pilaantumisesta taikka melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä, hajusta taikka niitä vastaavasta häiriöstä.²⁸⁵ Lunastuslaissa ei ole vastaavanlaista viittaussäännöstä ympäristövahinkolakiin.

Korvaustilanteessa sovellettava laki valikoituu sen perusteella, millainen ympäristövaikutus esimerkiksi kaivostoiminnasta aiheutuu. Ympäristövahinkolain mukaisen ympäristövahingon korvaamiseen sovelletaan ympäristövahinkolakia ja muunlaisen ympäristövahingon korvaamiseen muuta korvaussäädöstä, kuten kaivos- tai lunastuslakia. Samassa menettelyssä voidaan siten joutua soveltamaan eri korvaussäädöksiä.²⁸⁶ Ympäristövahinkolaki tulee lähinnä sovellettavaksi lunastuskohteen ulkopuolisilla alueilla, koska jo menetetyille kohteelle tai käyttöoikeusalueelle ei voi samanaikaisesti aiheutua korvattavia ympäristövahinkoja. Ympäristövahinkojen korvattavuutta rajaa lisäksi vähäisten ympäristövahinkojen sietämisvelvollisuus.²⁸⁷

Lunastuslain korvausperusteita tarkistettaessa on nimenomaisesti todettu, että lunastuslain 38 a §:n mukainen korotus tulee tehtäväksi ainoastaan ympäristövahinkolain 10 §:n mukaisissa lunastustilanteissa. Muutoin ympäristövahinkolain soveltamisalaan kuuluvissa korvaustilanteissa korotusta ei tehdä, koska ympäristövahinkolaki erityisenä korvausperusteena syrjäyttää lunastuslain korvaussäännösten soveltamisen ympäristövahinkolain mukaisia ympäristövahinkoja korvattaessa.²⁸⁸ Esimerkiksi maisemahaitat tulevat sen sijaan korvattavaksi kaivos- ja lunastuslain perusteella, joten lunastuslain lisäkorotuskin niihin voidaan tehdä.²⁸⁹

²⁸² HE 273/2009 vp, s. 8.

²⁸³ HE 273/2009 vp, s. 64.

²⁸⁴ Lisäksi YVL 2 §.

²⁸⁵ YVL 12 §:n mukaan korvauskysymysten käsittelyssä tulee soveltaa ympäristövahinkolakia lukuun ottamatta 8–10 §:ää. YVL 12 § on poikkeus ympäristövahinkolain mukaisesta pääsääntöisestä soveltamismenettelystä käräjäoikeudessa (*Malin* 2022, s. 178).

²⁸⁶ Tarkemmin *Hollo – Utter - Vihervuori* 2018, s. 117, 332.

²⁸⁷ YVL 4 §. Laajemmin sietämisvelvollisuudesta *Hollo – Utter - Vihervuori* 2018, s. 143–180.

²⁸⁸ *MmVM* 2/2025 vp, s. 10.

²⁸⁹ Lisäksi kohta 6.2.3.

kaisun tekemistä.²⁹⁷ Oikeudellinen lunastuskorvausratkaisu on lopulta ilmoitettu tarkkana lukuna.²⁹⁸

Arviointia tehdessä on muistettava sekin, ettei oikeaa tai objektiivista taloudellista arvoa ole menetelmällisesti löydettävissä.²⁹⁹ Arviointiin liittyy aina epävarmuutta, vaikka joitakin epävarmuustekijöitä voidaankin poistaa suorittamalla arviointi objektiivisesti ja noudattamalla yleisesti hyväksytyjä arviointimenetelmiä ja muita arvioinnin laadintaperiaatteita.³⁰⁰

5.2 Arvioinnin laadintaperiaatteet

Arvioinnin laadinta on kokonaisvaltainen tehtävä. Sitä ohjaavat kaivos- ja lunastuslain korvaussäännösten ohella kansainväliset arviointistandardit, arviointikirjallisuus ja erilaiset kiinteistötaloudelliset tutkimukset.³⁰¹ Kansainvälisten arviointistandardien tavoitteena on muun muassa se, että arvioinnin laadinnassa noudatetaan yleisesti hyväksytyjä käsitteitä, menetelmiä ja periaatteita, jotka edistävät arvioinnin laatua, yhtenäisyyttä, ammattimaisuutta, läpinäkyvyyttä, vertailtavuutta ja luotettavuutta.³⁰²

Jäljempänä esitettävät arvioinnin laadintaperiaatteet on koostettu vuoden 2025 kansainvälisten arviointistandardien arvioinnin yleisistä standardeista ja arvioinnin peruseriaatteista.³⁰³ Niitä on tiivistetty sekä niiden esitysjärjestystä ja väliotsikointia on muutettu, jotta vertailu lunastusoikeudelliseen korvaustilanteeseen ja korvaussäännöksiin helpottuu. Kansainväliset arviointistandardit ohjaavat arvioinnin laadintaa huomattavasti alla esitetyjä arvioinnin laadintaperiaatteita yksityiskohtaisemmin.

²⁹⁷ Vrt. vahingonkorvausoikeudessa *Viljanen* 2008, s. 557–558.

²⁹⁸ *Viitanen – Piispanen* 2021, kohta 2.3.1.

²⁹⁹ Laajemmin *Kasso* 2014, s. 241–243, jonka mukaan arvoa määritetään suhteessa käytettävissä olevaan tietoon kiinteistön laadusta, kunnosta ja tuotto-odotuksesta sekä omaisuuden asemaan vallitsevilla markkinoilla. Arvio käyvästä arvosta on lopulta arvioitsijan näkemys, joka perustuu käytettävissä oleviin tietoihin ja arvioitsijan ammattitaitoon. *Hiironen ym.* (2014, s. 3) ja siinä viitattujen *French – Gabrielli* (2004) mukaan arvioinnin tulos olisi varma vain siinä tapauksessa, että arvioija pystyisi ennustamaan tulevaisuuden täysin oikein. *Talas* (1924, s. 71) on aikanaan todennut, että lunastuskorvausta voidaan yhtä vähän pitää kauppahintana kuin lunastusta kauppana. Korvaus ja kauppahinta tulee arvostaa eri näkökohdista, koska lunastuskorvauksen tulee sisältää korvaus kaikesta siitä vahingosta, jonka lunastus tuottaa omistajalle.

³⁰⁰ Laajemmin *Kasso* 2014, s. 241–243. Vrt. *Häkkänen* 2023, s. 315.

³⁰¹ Esimerkiksi *Maanmittauslaitos* (2025a) on selvittänyt eroja metsätalousalueen summa-arvon ja markkina-arvon välillä. *Rahkila – Carlson – Hiironen* (2006) puolestaan ovat selvittäneet maisemahaittojen ilmenemistä ja korvaamista käytännön lunastustilanteissa.

³⁰² *SKAY* 2025, s. 1, 63.

³⁰³ *SKAY* 2025, s. 6, 12–65.

- Arvioinnin laatijaa koskevat periaatteet:
 - **Eettisyys.** Arvioijan täytyy yleisen luottamuksen lujittamiseksi ja ylläpitämiseksi noudattaa eettisiä periaatteita, joita ovat rehellisyys, objektiivisuus, puolueettomuus, luottamuksellisuus, pätevyys ja ammattimaisuus.
 - **Pätevyys.** Arvioijalla täytyy olla tekniset taidot ja tiedot sekä kokemus, joita tarvitaan arviointitoimeksiannon asianmukaisessa suorittamisessa.
 - **Ammatillinen skeptisyys.** Arvioijan täytyy soveltaa asianmukaista ammatillista skeptisyyttä arvioinnin jokaisessa vaiheessa.
- Arviointitehtävän määrittely ja arvioinnin laadinnan yleiset periaatteet:
 - **Aiottu käyttötarkoitus.** Arvioijan täytyy ilmoittaa syy sille, miksi arviointi tehdään.
 - **Aiotut käyttäjät ja asiakkaat.** Arvioijan täytyy ilmoittaa selkeä ja tarkka kuvaus arvioinnin aiotuista käyttäjistä ja tahosta, joille arviointi tehdään.
 - **IVS-standardien noudattaminen.** Arvioijan täytyy noudattaa IVS-standardeja ja raportoida niiden käyttämisestä sekä käytetystä IVS-versiosta. Arvioijan tulee esimerkiksi tuoda esille lakiin taikka oikeus- ja viranomaiskäytäntöön perustuvat vaatimukset ja niiden merkittävät erot IVS-standardien vaatimuksiin. Jos arvioinnin aikana selviää, ettei tehtävän määrittely tuota tulokseksi IVS-standardien mukaista arviointia, täytyy siitä ilmoittaa asiakkaalle kirjallisesti.
 - **Asiantuntijan käyttäminen.** Jos arvioijalla ei ole tarvittavia taitoja, hän voi hankkia apua. Arvioijan tulee arvioida asiantuntijan tietämystä, taitoja ja kykyjä sekä perehtyä asiantuntijan tekemään arviointiprosessiin ja havaintoihin, sekä analysoida asiantuntijan arvion luotettavuutta. Muun muassa edellä mainitut tiedot tulee dokumentoida.
 - **Arvioinnin raportointi.** Aiotulle käyttäjälle kuvataan läpinäkyvästi muun muassa lähtötietoja, arviointimenetelmiä, ammatillista harkintaa ja tulokseksi saatua arvoa. Arviolausunnon täytyy antaa riittävän yksityiskohtainen, selkeä ja hyvin jäsennelty kuvaus arvon määrittelyn perusteista.
 - **Arvioinnin laadunvalvonta.** Arviointiprosessin tulee sisältää laadunvalvonta, jossa huomioidaan muun muassa aiottu käyttötarkoitus ja arviointiriskin taso. Laadunvalvonnassa pitäisi arvioida arvioinnin johtopäätöksiä sekä niiden järjestyttä ja riippumattomuutta. Arvioijan pitäisi päätellä, että arviointiriskin taso on tarkoituksenmukainen. Laadunvalvonta tulee dokumentoida.

- Arviointitehtävän yksilöintitiedot:
 - **Arvioitavat omaisuuserät.** Arvioinnin kohdeomaisuuserät tulee yksilöidä selvästi.
 - **Arvon perustan valinta.** Arvioinnin täytyy olla aiottuun käyttötarkoitukseen sopiva. Jokaisen käytetyn arvon perustan määritelmän lähde täytyy todeta tai sen perusta selittää.³⁰⁴
 - **Arviointilähestymistavan/arviointimenetelmän valinta.**³⁰⁵ Arvioijan tulee valita relevantein ja tarkoituksenmukaisin arviointimenetelmä omaisuuserän ja aiotun käyttötarkoituksen perusteella. Mikäli arvioinnissa käytetään automatisoituja tai muita arviointimalleja, tulisi niiden käyttö dokumentoida.³⁰⁶
 - **Arvioinnissa käytetyt lähtö-, katselmus- ja muut analyysitiedot.** Arvioinnissa käytetyt lähtö-, katselmus-, tiedustelu-, analyysitiedot tulee yksilöidä sekä ilmoittaa käytettyjen tietojen luonne ja lähde. Samoin tulee yksilöidä mahdollisen asiantuntijan käyttö, lähtötietojen saatavuudessa olevat puutteet sekä tehdyt oletukset ja rajaukset.
 - **Arvopäivä.** Arvioinnissa täytyy ilmoittaa arvopäivä. Jos arvopäivä poikkeaa arviointilausunnon antamisesta, pitäisi kyseinen päivämäärä ilmoittaa.

5.3 Markkina-arvo

Lunastuslain 30 § muuttui lunastuslain korvausperusteita tarkistettaessa. Säännöksen mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Säännöksestä poistettiin seuraava kohta: ”Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arviointi on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin.”³⁰⁷ Lunastuslain 30 §:ää sovelletaan kaivoslain käyttöoikeuden menetystä korvattaessakin.³⁰⁸ Markkina-arvon käsitettä ja sisältöä ei laissa määritellä. Markkina-

³⁰⁴ Esimerkiksi markkina-arvo (SKAY 2025, s. 16, 23).

³⁰⁵ *Kansainvälisissä arviointistandardeissa* käytetään termiä arviointilähestymistapa, joka tarkoittaa esimerkiksi kustannus-, tuotto- tai markkinalähestymistavan käyttämistä. Arviointimenetelmä puolestaan määritellään tietyksi tekniikaksi, jolla arvo määritellään arviointilähestymistavassa. (SKAY 2025, s. 10). Tässä kirjoituksessa on valittu käyttää termiä ”arviointimenetelmä”, koska sen voi sinällään katsoa kuvaavan suomen kielessä menetelmällistä valintaa yleisemminkin ja lisäksi lunastuslain 30 §:n sanamuoto lähtee markkina-arvon määrittämisestä luotettavalla menetelmällä eikä lähestymistavalla.

³⁰⁶ Arviointimallilla tarkoitetaan menetelmää tai sen osaa, joka määrällisesti käytettynä muuntaa lähtötiedot arvon määrittelyssä käytettäväksi tuotoksiksi (SKAY 2025, s. 10).

³⁰⁷ HE 218/2024 vp, s. 80.

³⁰⁸ Kaivoslaki 77 §.

arvo saa sisältönsä arviointiopeista ja kansainvälisistä arviointistandardeista, joita ohjaa täyden korvauksen vaatimus.³⁰⁹

Kansainvälisissä arviointistandardeissa erotetaan arvon perustat ja arviointimenetelmät. *Markkina-arvolla* tarkoitetaan sellaista arvioitua rahamäärää, jolla omaisuuserä arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä, asianmukaisen markkinoinnin jälkeen sekä osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.³¹⁰ IVS ei tunne sellaista arvon perustaa kuin tuottoarvo tai kustannusarvo, mutta arviointimenetelminä tuotto- ja kustannuslähestymistavat tunnetaan.³¹¹

Lunastuslain korvausperusteiden lainvalmistelussa viitattiin vanhaan oikeuskirjallisuuteen, jossa markkina-arvon on katsottu asiallisesti vastaavan käypää arvoa – etenkin, kun se arvioidaan huomioiden omaisuuden paras ja tuottavin käyttömahdollisuus.³¹² IVS määrittelee käyvän arvon lakisäätteiseksi arvon perustaksi.³¹³ Varhaisemmassa arviointikirjallisuudessa käypä arvo ja käypä hinta ovat tarkoittaneet esimerkiksi kauppahintojen perusteella määritettyä kauppa-arvoa/markkina-arvoa, tuoton pääoma-arvona määritettyä tuottoarvoa tai todellisten tuotantokustannusten perusteella määritettyä kustannusarvoa.³¹⁴ Toisin sanoen käypä arvo saattoi olla markkina-arvo, tuottoarvo tai kustannusarvo, riippuen siitä, mitä arviointimenetelmää arvoa etsiessä sovellettiin.³¹⁵ Oikeuskäytännössäkkin käsitteet markkina-arvo/kauppa-arvo, tuottoarvo tai kus-

³⁰⁹ HE 218/2024 vp, s. 67.

³¹⁰ HE 218/2024 vp, s. 19; SKAY 2025, s. 8–9. Vahingonkorvausoikeudessa esim. *Viljanen* (2008, s. 226) on katsonut, että esineen todennäköinen myyntihinta muodostaa jonkinlaisen heuristisen apuvälineen: sitä vähempää ei ainakaan tule tuomita.

³¹¹ SKAY 2025, s. 23–54. Myös yrityksen arvonmäärittämisessä tuottoarvo määritellään arvonmäärittämismenetelmän kautta (*Seppänen* 2017, s. 183).

³¹² HE 218/2024 vp, s. 25, 57 sekä siinä viitattu *Ojanen* 1978, s. 117. Ojanen toteaa samalla sivulla lisäksi, että arvon määrittämisessä kysymykseen tulevat kauppa-arvo-, tuottoarvo- ja kustannusarvomenetelmät. Muutetussa 30 §:ssä aiempi sanamuoto oli käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. *Viitanen – Piispanen* (2021, kohta 1.2.2) toteavat että käypä hinta on käytännössä sama kuin markkina-arvo.

³¹³ SKAY 2025, s. 27.

³¹⁴ SKAY 1986, s. 14, 16.

³¹⁵ *Viitanen – Piispanen* (2021, kohta 1.2.2) katsovat, että käypä arvo on yleisesti arvostettuihin kohteeseen ominaisuuksiin perustuva arvo, jota kutsutaan objektiiviseksi arvoksi. Yleensä käypä arvo on sama kuin markkina-arvo. *Hyvösen* (1998, s. 414) mukaan käyvän arvon periaate on jättänyt arviointimenetelmän valittavaksi erikseen. *Hiironen ym.* (2014, s. 2) katsovat, ettei käyvän arvon määrittelmä ole yhtä tiukka kuin markkina-arvon määrittelmä. Käypä arvo valittiin aikanaan arvon määrittämisessä perustaksi, koska IVS:n määrittelyn mukaista markkina-arvoa ei voi arvioida kaikissa tilanteissa kaikenlaisille kiinteistöille, vaikka kiinteistömarkkinat olisivat läpinäkyviä.

tannusarvo ovat yleensä ilmentäneet sitä, millä arviointimenetelmällä kohteen (käypää) arvoa on arviointitilanteessa määritetty.³¹⁶

Nykyään lunastuslain 30 §:ssä tarkoitettuun markkina-arvoon voidaan päätyä erilaisilla arviointimenetelmillä, kuten tuottoarvomenetelmällä.³¹⁷ Lunastuslaissa olevasta markkina-arvon käsitteestä ei enää voi päätellä sitä, millä menetelmällä korvaus on arvioitu. Arviointikirjallisuudessa on katsottu, että mikä tahansa lähestymistapa voi soveltua markkina-arvon arviointiin, kunhan menettelyssä käytetään markkinoilta johdettuja tietoja.³¹⁸ Eri arviointimenetelmien suhdetta markkina-arvoon tarkastellaan lisää kohdassa 5.5.

Lainsäädännön käsitteellisille muutoksille ei tulisi antaa liian suurta painoarvoa. Lunastuskorvauksen tulee lopulta olla lunastuslain 29 §:n mukaisesti täysi korvaus taloudellisesta menetyksestä. Vaikka lunastuslaissa säännellään markkina-arvosta, on lunastuslain lainvalmistelussakin lopulta tavoiteltu menetelmällistä valinnanvapautta täyteen korvaukseen pääsemiseksi.³¹⁹ Lunastuslain 30 §:n säännösmuutos olisi voinut olla selvempi, jos käsitteeksi olisi ”omaisuuden markkina-arvon” sijasta valittu esimerkiksi ”omaisuuden arvo”³²⁰ tai ”täyteen korvaukseen johtava arvo”, koska ne kattaisivat sellaisenaankin laajasti kaikilla eri menetelmillä saadut arvioinnin lopputulokset. Silloin ei syntyisi myöskään tulkinnallista vaaraa sille, että markkina-arvon käsitteestä pääteltäisiin sovellettavaa arviointimenetelmää. Nykyään kaikki lunastuslain tarkoittamat omaisuuden arvioinnin arvon perustat kohteenkorvausta arvioitaessa ovat markkina-arvoja, vaikka arviointi tehtäisiin tuottoarvomenetelmällä. Markkina-arvon käsitteen vaikutuksia lunastuslain tulkintaan arvioidaan lisää kohdassa 6.2.3.

Markkina-arvon etsimiseen lunastustilanteessa liittyy *parhaan- ja tuottavimman käytön periaate*.³²¹ Siinä omaisuuden markkina-arvo voi olla korkeampi kuin omaisuuden arvo arviointiajankohtansa mukaisessa käytössä.³²² Parhaan ja tuottavimman käytön periaatteessa on ennen kaikkea kysymys siitä, että tunnistetaan korvattavan omaisuuserän nykyiset ja mahdolliset tulevat käyttö-

³¹⁶ Esim. ratkaisussa *KKO 2025:19* oli kysymys sovellettavan arviointimenetelmän valinnasta (kohta 4) ja ratkaisussa päädyttiin siihen, että arviointi tuli tehdä tuottoarvolla (kohta 16).

³¹⁷ *MmVM 2/2025 vp*, s. 11.

³¹⁸ *Viitanen – Piispanen 2021*, kohta 3.

³¹⁹ *HE 218/2024 vp*, s. 58; *MmVM 2/2025 vp*, s. 12.

³²⁰ Oman mutkansia asiaan tuo se, että kyseistä lainkohtaa sovelletaan esimerkiksi kaivoslain mukaista käyttöoikeuden menetystä arvioitaessa, jolloin omaisuuden arvoon viittaaminen ei enää semantiikaltaan toimi. Käytännön ongelmaa siitä tuskin tulee, koska lunastuslain 29.3 §:n lisättiin maininta lunastuslain korvauserusteiden sovellettavuudesta käyttöoikeuksiinkin. Lunastuslain 30 §:ää voi analogisesti tulkita niin, että lunastettavasta käyttöoikeudesta määrätään käyttöoikeutta koskevan omaisuuden markkina-arvo.

³²¹ *HE 218/2024 vp*, s. 57.

³²² *HE 218/2024 vp*, s. 25.

tarkoitukset oikealla tavalla arviointihetkellä. Parhaan ja tuottavimman käyttötarkoituksen täytyy olla:

- fyysisesti mahdollinen niin, että osapuolet itse pitävät käyttötarkoitusta mahdollisena
- laillisesti sallittavaa huomioiden käytön oikeudelliset rajoitukset, kuten kaavamääräykset ja rajoitusten muuttumisen todennäköisyys
- taloudellisesti toteuttamiskelpoinen niin, että tyypillinen osapuoli ryhtyisi tuottavampaan toimintaan huomioidessaan samalla fyysiset ja lailliset mahdollisuudet sekä kustannukset.³²³

Markkina-arvon etsimiseen liittyy useimmiten markkina-analyysin tekeminen. Se jakautuu makro- ja mikrotason tarkasteluun. Yleisessä makrotason tarkastelussa selvitetään lähialueen yleistä markkinatilannetta, joka voi vaikuttaa kiinteistön arvoon. Markkina-analyysin yleisellä tasolla kerätään ja analysoidaan sosiaalista, taloudellista, hallinnollista ja ympäristötietoa kiinteistön lähialueelta, kunnasta tai talousalueelta sekä tarvittaessa valtakunnalliselta ja kansainväliseltäkin tasolta, jos kiinteistö voi olla kansainvälisen tason sijoituskohde. Kiinteistökohtaisessa mikrotason tarkastelussa puolestaan selvitetään kohteen kilpailutilannetta eli kohteen todennäköisimmille markkinoille tyypillistä kysyntää ja tarjontaa sekä kilpailutilanteeseen vaikuttavia muita mahdollisia tekijöitä, kuten kaavamuutoshankkeita. Markkina-arvon määrittämisessä huomioidaan siten arvoon liittyviä tekijöitä sekä lyhyellä että pidemmällä ajanjaksolla.³²⁴

5.4 Arviointitehtävän tunnistaminen

Lunastuslain 42 §:n mukaan korvauksen määräämistä varten jokainen lunastuksen kohde, haitta ja vahinko on erikseen yksilöitävä ja arvioitava mainitene perusteet, joiden varaan arvio rakentuu.³²⁵ Toisin sanoen kyseinen korvaussäännös sisältää ensinnäkin veloitteen tunnistaa eri korvauslajit. Korvauslajin tunnistaminen on tärkeää, koska jokaisella niistä on yksilöllinen arvonmääritys-

³²³ SKAY 2025, s. 28; HE 218/2024 vp, s. 57; Häkkänen 2023, s. 364–366.

³²⁴ Viitanen – Piispanen 2021, kohta 2.3, jossa laajasti muitakin kiinteistönarvioinnissa huomioitavia tekijöitä.

³²⁵ Velvoitteesta eritellä korvauslajit säännellään lisäksi lunastuslain 46 §:ssä. Lunastuslain 42 §:stä on poistettu maininta: ”Kukin lunastettava omaisuus on arvioitava kokonaisuutena”. Kuusiniemi – Peltomaa (2000, s. 171) ovatkin siitä todenneet, ettei se käytännössä tarkoita mitään muuta kuin yleisesti hyväksytyjen arviointiperiaatteiden noudattamista. Lisäksi ks. SKAY 2025, s. 16, 55–57. Arviointia varten on yleensä tarpeen suorittaa kohteella katselmus tai raportoida peruste sille, miksi katselmus ei ole tarpeen.

prosessi.³²⁶ Toisin sanoen korvauslajin ohella tulee tunnistaa arviointitehtävä ja kerätä riittävät yksilöintitiedot arvioinnin laadintaa varten.

Yksilöintitietoja ovat esimerkiksi kiinteistön ominaisuutta kuvaavat tiedot, rakennusten mahdolliset perusparannukset, toiminnallinen ajanmukaisuus, tuottoarvon määrittämissä tulo- ja kulutiedot sekä yleisemminkin kaikki muut merkittäviksi todetut tiedot. Arvioitavan kohteen nykyistä ja tulevaa käyttöä tulee tarkastella voimassa olevan asemakaavan, yleiskaavan, rakennusjärjestyksen määräysten ja muiden mahdollisten viranomaismääräysten avulla. Lisäksi mahdolliset aiemmat käyttötarkoitukset tulee selvittää, koska kiinteistöön voi liittyä arvoon vaikuttavia ympäristöriskejä.³²⁷ Arvioitavana ja korvattavana olevan omaisuuserän tunnistamisella voi olla yllättäviäkin vaikutuksia. Oikeuskäytännössä on voitu luoda erityisiä arviointiperiaatteita tietyille omaisuuserille. Esimerkiksi sitovan tonttijaon mukaisella tontilla arvioinnissa tulee huomioida niin sanottu samanarvoisuusperiaate, jonka mukaan tontin jokainen osa on samanarvoinen.³²⁸

Kaivos- tai lunastuslaissa ei ole kokonaisvaltaisesti säädetty siitä, millaisia tietoja arvioitavasta omaisuuserästä tulisi kerätä. Se olisikin varsin haastava sääntelykohde, koska jokainen arvioitava omaisuuserä on erilainen.³²⁹ Lunastuslain 42 §:n mukaan arvioinnissa tulee kuitenkin ottaa huomioon arvoon mahdollisesti vaikuttavat tilus- ja yksityistiejärjestelyt tai korjaavat toimenpiteet. Lisäksi lunastuslain 33 §:n perusteella arvioinnissa tulee lisäksi huomioidavaksi omaisuutta rasittavat tai palvelevat erityiset oikeudet. Esimerkiksi kiinteistöön kohdistuva vuokraoikeus voi vähentää kiinteistön arvoa, kun taas kiinteistöä palveleva rasiteoikeus voi nostaa sen arvoa.³³⁰

Yleensä jo tarkka tiedonkeruu riittää määrittämään omaisuuserän parhaan ja tuottavimman käyttömahdollisuuden.³³¹ Joskus arviointitilanteessa voi joutua suorittamaan tulevien käyttömahdollisuuksien simulointia.³³²

³²⁶ Korvauslajien erottelulla on merkitystä myös lainvalinnan ja sovellettavaksi tulevan säännöksen osalta sekä lunastuslain 38 a §:n sovellettavuuden kannalta.

³²⁷ Viitanen – Piispanen 2021, kohta 2.3.

³²⁸ *KKO 2021:63 (ään.)*.

³²⁹ *Bengtsson 1991*, s. 265.

³³⁰ *Kuusiniemi – Peltomaa 2000*, s. 177, jossa todetaan lisäksi, että vuokra- ja rasiteoikeudet tulevat näkyviin kiinteistön todennäköisessä kauppahinnassa.

³³¹ Viitanen – Piispanen 2021, kohta 2.4.

³³² *Häkkänen (2023, s. 477–478)* mukaan suomalainen oikeuskäytäntö on ristiriitaista sen suhteen, miten erilaiset viranomaislupaa edellyttävät maankäyttömahdollisuudet otetaan huomioon omaisuutta arvioitaessa. Simulointia on tehty mm. rakentamisen tai maa-ainesten käytön osalta. Ihmisoikeustuomioistuimien edellyttää huomioimaan myös erityisarvoja, kuten rakennusoikeuden, luonnonvarat tai kulttuuriarvot.

Kiinteistönarvioinnissa puhutaan silloin odotusarvon määrittämisestä.³³³ Odotusarvolla tarkoitetaan nykykäytölle arvioitavaa korkeampaa arvoa, joka perustuu siihen, että aluetta voidaan ilmeisesti lähitulevaisuudessa käyttää tuotavammalla tavalla eli se perustuu kiinteistön tulevien kehittämismahdollisuuksien selvittämiseen. Korvattavaa etua, kuten rakennusoikeutta, ei siksi aina tarvitse olla olemassa vielä arviointihetkellä. Jos tuo odotettavissa oleva etu jo arviointihetkellä vaikuttaa omaisuuden arvoa korottavasti, on kyseessä lunastustilanteessa korvattava etu. Siten odotusarvot tulevat – tai niiden pitäisi tulla – sellaisenaan huomioon otetuiksi täyttä korvausta määrättäessä.³³⁴ Simulointi tulee yleensä tehtäväksi esimerkiksi maa-ainesalueita arvioitaessa. Kehitykseen on varmasti vaikuttanut osaltaan niitä koskeva oikeuskäytäntö, joka sekin oli alkuun ristiriitaista.³³⁵ Sitten oikeuskäytännössä on vakiintunut se, että omistajan maa-ainesten ottomahdollisuuksien menetys voidaan lunastustilanteessa korvata.³³⁶ Lisäksi oikeuskäytännössä on katsottu, että lunastustoimituksessa tulee selvittää lunastushankkeen vaikutuksia rakennusoikeuden menetykseen.³³⁷

5.5 Arviointimenetelmän valinta

Yhtä tärkeää, kuin tunnistaa omistajalle aiheutuvat todennäköiset taloudelliset menetykset tai korvauslajit, on löytää sovellettavaksi täyden korvauksen toteutumisen näkökulmasta sopivin arviointimenetelmä. Kaivoslaissa ei säännellä arviointimenetelmistä, joten sovellettavaksi tulevat lunastuslakia koskevat säännökset.³³⁸

Lunastuslain 30 §:n lähtökohtana on, että arviointimenetelmäksi tulee valita sellainen luotettava menetelmä, joka johtaa omaisuuden korkeimpaan ar-

³³³ Odotusarvoa on *Ojasen* (1978, s. 115–116) mukaan esimerkiksi markkinahintaan sisältyvä lisä, jolla rakennusmaaksi kelpaavan, mutta vielä kaavoittamattoman maan hinta ylittää maa- ja metsätalouskäytössä olevan muutoin samanlaisen maan hinnan alueella, ja joiden odotetaan tulevan käytettäväksi rakennusmaaksi tulevaisuudessa.

³³⁴ *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 178–179.

³³⁵ Esimerkiksi ratkaisussa *KKO 1987:121* hylättiin yhtiön korvausvaatimus koskien vastaisia rakentamismahdollisuuksia ja louhittavasta kiviaineksesta, koska näyttöä rakentamista edellyttävälle poikkeamisluvulle ei ollut eikä kiviainekselle ollut alueella kysyntää tai yhtiötä hyödyttävää omaa käyttöä. Ratkaisussa *KKO 1992:15 (ään.)* korvausvaatimus maa-ainesten menetyksistä hylättiin muutoin kuin kotitarveoton osalta, koska lupaa maa-ainesten ottamiseen ei ollut. Samansuuntaisesti ratkaisussa *KKO 1993:48 (ään.)* katsottiin, että oikeus korvaukseen oli vain kotitarvekäyttömahdollisuuden menetyksestä, koska omistajalla ei lunastuksen tapahtuessa ollut lupaa maa-ainesten ottamiseen.

³³⁶ *KKO 1998:126*.

³³⁷ *KKO 2002:93*. Tapauksessa oli kysymys voimalinjahankkeen vaikutuksista.

³³⁸ Kaivoslaki 77 §.

voon.³³⁹ Lunastuslaki ei enää rajoita arviointimenetelmän valintaa, vaan käytettävissä ovat kaikki arviointimenetelmät eli yleisimmin markkina-, tuotto- tai kustannusarvomenetelmä taikka niiden erilaiset sovellukset ja yhdistelmät.³⁴⁰ Arviointimenetelmiä koskevan säännöksen poistaminen laista mahdollistaa manipuloisemmin erilaisten menetelmien hyödyntämisen täyden korvauksen saavuttamiseksi. Muutos on siinä mielessä myönteinen. Yleisimmät arviointimenetelmät esitellään kansainvälisissä arviointistandardeissa.³⁴¹ Arviointimenetelmien valinnassa ja soveltamisessa voidaan tukeutua arviointikirjallisuuteenkin.³⁴²

Markkinalähestymistavassa (markkina-arvomenetelmässä) omaisuuserän arvoa määritetään esimerkiksi vertaamalla korvauskäsittelyn kohteena olevaa, eli arvioitavaa omaisuuserää, siihen vertautuvien omaisuuserien luovutuksiin markkinoilla.³⁴³ Asuinkiinteistön arviointia tehdään usein markkina-arvomenetelmällä, joka perustuu markkinoilla aiemmin myydyistä asuinkiinteistöistä maksettuihin hintoihin. Oletuksena on, että aiemmat luovutushinnat ovat luotettava mittari markkina-arvon määrittämiselle, ja että vastaavanlaisista kohteista maksetaan arviointihetkellä vastaavanlainen hinta. Jälkimmäistä oletusta kutsutaan substituutio- eli korvaavuusperiaatteeksi. Kumpikaan oletus ei ole aukoton, eikä menetelmä toimi lainkaan, jollei vertailukauppoja ole. Toisaalta Suomen asuinkiinteistömarkkinoilla on yleensä saatavissa markkinatietoa, joten kyse on vain verrattavuuden asteesta. Käytännössä on tilanteita, joissa vastaavanlaisten kohteiden kauppoja tehdään vain vähän, jolloin hintahavaintoja joudutaan keräämään pitkähköltä ajalta. Tällöin joudutaan kysymään, kuinka luotettavasti aikaisemmin tehtyjen kauppojen hinnat kuvaavat arviointihetkellä saatavissa olevia hintoja.³⁴⁴ Valtaosa lunastusoikeudellisista korvausarvioinneista perustuu kokemuseräisen markkina-arvomenetelmän käyttöön. Menetelmän soveltami-

³³⁹ Lunastuslain 30 §:stä poistettiin maininnat arvioinnin perustamisesta omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin (*HE 218/2024 vp*, s. 80). Maininta arviointimenetelmästä lisättiin perustuslakivaliokunnan (*PeVL 16/2025 vp*, s. 8) päätösesityksestä maa- ja metsätalousvaliokunnan mietinnössä (*MmVM 2/2025 vp*, s. 12–13). Lunastuslakia tarkistettaessa lainvalmistelussa *perustuslakivaliokunta* katsoi välttämättömäksi säätää käytettävistä arviointimenetelmistä tai vähintään menetelmän valinnasta täyden korvauksen turvaavalla tavalla (*PeVL 16/2025 vp*, s. 4). *Maa- ja metsätalousvaliokunnan mietinnössä* lisättiin lunastuslain 30 §:ään tarkennus, että markkina-arvo tulee määrittää sellaisella luotettavalla menetelmällä, joka johtaa omaisuuden korkeimpaan arvoon (*MmVM 2/2025 vp*, s. 12).

³⁴⁰ *HE 218/2024 vp*, s. 58; *MmVM 2/2025 vp*, s. 12.

³⁴¹ *SKAY 2025*, s. 31–54.

³⁴² Esim. Viitanen – Piispanen 2021; Ärölä – Paananen 2018.

³⁴³ *Myhrberg 1991a*, s. 131; *SKAY (2025, s. 25)* mukaan markkinalähestymistapa käyttää markkinoilta johdettuja lähtötietoja. Markkina-arvossa ei huomioida sellaisia ominaisuuksia, jotka eivät ole muiden ostajien saavutettavissa markkinoilla. Enemmänkin oletetaan, että on olemassa halukas ostaja, ei tietty halukas ostaja.

³⁴⁴ *Viitanen – Piispanen 2021*, kohta 4.1.1.

sen systemaattisuudessa on ollut jonkinasteista epäyhtenäisyyttä, mutta puutteet ovat johtuneet ennemminkin dokumentoinnista kuin arvioinnin laadinnasta.³⁴⁵

Tuottolähestymistavassa (tuottoarvomenetelmässä) omaisuuserän arvo määritetään omaisuuserästä saatavien tuottojen, kassavirtojen tai kustannussäästöjen arvon perusteella.³⁴⁶ Eri ajankohtiin sijoittuvat nettotuotot eivät ole sellaisinaan vertailukelpoisia ja yhteenlaskettavissa. Sen vuoksi ne on muutettava yhteismitallisiksi muuntamalla ne samaan ajankohtaan. Yleensä samaan ajankohtaan muuntaminen tapahtuu diskonttaamalla tulevat tuotot arviointihetkeen. Diskonttauksessa laskentakorkokanta, voidaan tulkita koroksi, jonka avulla diskonttatut odotettavissa olevat nettotuotot arvostetaan samanveroiseksi kuin nykyarvojen mukaiset välittömät erät.³⁴⁷ Tuottoarvomenetelmässä kohdetta arvioidaan siitä saatavien tuottojen avulla. Tuotot muodostavat tulovirran, josta markkinoilla ollaan halukkaita maksamaan. Tällöinkin markkina-arvon hakemisessa käytetään apuna vertailua: selvitetään, mitä markkinat olisivat valmiita maksamaan kyseisestä tulovirtaodotuksesta. Tuottoarvomenetelmä sopii usein käytettäväksi markkina-arvon määrittämiseen, mutta jopa vielä paremmin se sopii yleensä erityisesti sijoittajien käyttämän investointiarvon määrittämiseen kohteista, jotka muodostavat tulovirtaa.³⁴⁸ Tuottoarvomenetelmän heikkouksina ovat tulevien tuottojen arvioimisen vaikeus ja laskentakorkokannan valintaan liittyvät epävarmuustekijät.³⁴⁹ Eräs esimerkki tuottoarvomenetelmän sovelluksesta on *summa-arvomenetelmä*, jossa metsän tuottoarvoa selvitetään omaisuusosien summana, jota korjataan kokonaisarvoon pääsemiseksi. Korjauksessa

³⁴⁵ Mikkola 2003, s. 74–75.

³⁴⁶ SKAY 2025, s. 34–35; Viitanen – Piispanen 2021, kohta 5.1.2. Savolainen – Saastamoinen (2016, s. 253) katsovat, että tuottoarvoa pidetään ensisijaisena, kun kyse on toimivan yrityksen arvosta.

³⁴⁷ Virtasen (1990, s. 55) mukaan tuottoarvo riippuu lähinnä seuraavista tekijöistä: kohteen potentiaalisesta tuottokyvystä, kohteen tuottokyvyn hyväksikäytöstä, kohteen omistajan asemasta verotuksen kohteena, lainoitusmahdollisuuksista ja lainaehdoista, riskinottohalusta tai riskinottokyvystä. Tuottoarvioinnissa on arvioitava sitä, milloin tuottoja saadaan ja millainen on arvion toteutumistodennäköisyys. Tällainen arvio on samanlainen kuin yrittäjän investointilaskelma. Tuottoarvon määrittäminen perustuu arvioihin tulevasta kehityksestä, mutta tarkastelu nojaa oleellisilta osin jo tapahtuneeseen kehitykseen. Tämä tuo arvioon huomattavan epävarmuustekijän.

³⁴⁸ Viitanen – Piispanen 2021, kohta 3.

³⁴⁹ Myhrberg 1991a, s. 156; Kuusiniemi – Peltomaa 2000, s. 149.

huomioidaan muun muassa todennäköinen kauppahinta, jos tavoitteena on markkina-arvo.³⁵⁰

Kustannuslähestymistavassa (kustannusarvomenetelmässä) arvo määritetään laskemalla omaisuuserän jälleenhankinta- tai uudelleentuottamiskustannus, ja tekemällä lisäksi päätelmiä fyysisestä kulumisesta ja muusta vanhentumisesta.³⁵¹ Kustannusarvomenetelmä sopii erityisesti uusien, juuri valmistuneiden ja ainutlaatuisten kohteiden arvioimiseen, koska niiden arviointi muilla menetelmillä on vaikeaa.³⁵² Se sopii lisäksi erilaisten työsuoritusten arviointiin.³⁵³ Toteutuneiden kustannusten korvaamisessa markkinoilta saatavalla arvotiedolla ei ole niin suurta merkitystä kuin kustannusten ennakkolisessa arvioinnissa. Toteutuneiden kustannusten korvaamisessa suhde markkina-arvoon jää usein epäselväksi.³⁵⁴

Arvostamiselle ei ole olemassa mitään algoritmista määritysperustetta.³⁵⁵ Siksi arvon määrittämiseen on kehitetty metodiset keinot, joiden avulla saatavissa olevista perustiedoista voidaan analysoida tietoa sovellettavaksi arvomäärityksessä.³⁵⁶ Yleisesti voidaan katsoa, että omaisuuserän arvo on ainakin teoriassa määriteltävissä jollakin menetelmällä, ja viimekädessä kokemuksperäisesti. Korvaustilanteessa valitun arviointimenetelmän tulee silti loogisella tavalla perustua hyväksytyihin arvo- ja arviointiteorioihin, jotka arvioitsijan on tunnettava.³⁵⁷

³⁵⁰ Laajemmin *Maanmittauslaitos* 2025a. Arviointimenetelmän soveltaminen voi lisäksi edellyttää sitä, että tietoa omaisuuserästä kerätään toisaalla tunnettuja menettelyjä hyödyntäen. Esimerkiksi metsämaalla tulee lisäksi arvioida yksityiskohtaisesti metsämaan erillisiä omaisuusosia, kuten puuston määrää. Sitä puolestaan arvioidaan puuston arviointiin kehitetyillä menetelmillä ennen varsinaista kiinteistön arvomääritystä. Esim. ratkaisussa *KKO 2005:116* on todettu, ettei puuston erillisarvon arvioinnissa ole mahdollista ennalta määritellä tiettyä arviointimenetelmää, jota voitaisiin käyttää kaikissa tapauksissa. Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että arviointimenetelmä tulee valita kysymyksessä olevan alueen koon, puuston ikärakenteen ja muiden seikkojen perusteella niin, että saavutetaanärkevin kustannuksin mahdollisimman tarkka tulos ja näin luodaan edellytykset täyden korvauksen oikealle määräämiselle.

³⁵¹ *SKAY* 2025, s. 35–36. *Virtasen* (1990, s. 26) mukaan kustannusarvomenetelmä perustuu ajatukseseen, että omistajalla on oikeus kyseisen kohteen käytöstä saatavaan hyötyyn ja sen vuoksi omistajan on saatava menettämästään kohteesta sellainen vastike, jonka avulla hän voi saada hankituksi vastaavanlaisen hyödykkeen menettämänsä tilalle, varsinkin jälleenrakennustilanteissa.

³⁵² *Viitanen – Piispanen* 2021, kohta 3.

³⁵³ *Virtanen* 1990, s. 60.

³⁵⁴ *Viitanen – Piispanen* 2021, kohta 6.4.

³⁵⁵ *Haahtela* 2013, s. 13. *Virtasen* (1990, s. 14) mukaan taloudellisiin arvoihin vaikuttavat monet tekijät, kuten esimerkiksi ihmisen tarpeet ja halut, hyödykkeen niukkuus ja vallitsevat markkinat.

³⁵⁶ *Virtanen* 1990, s. 23; *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 146.

³⁵⁷ *Kasso* 2014, s. 241–243.

Lunastuslain mukaisessa täyden korvauksen arvioinnissa menetelmä on valittava sen mukaan, mikä on luovuttajalle edullisin.³⁵⁸ Valitulla menetelmällä tulee lisäksi päästä omaisuuden korkeimpaan arvoon. Korkeimmalla arvolla tarkoitetaan sitä, että ensin selvitetään arvioitavan omaisuuden paras ja tuottavin käyttötarkoitus, joka otetaan lähtökohdaksi omaisuuserän jatkoarvioinnille. Semanttisesti korkein arvo voisi tarkoittaa myös korkeinta vertailuluovutuksista saatua hintaa, mutta sitä ei ole lunastuslain 30 §:ssä todetulla korkeimmalla arvolla tarkoitettu.³⁵⁹ Suurimman vertailuluovutushinnan valinta arviointia tehdessä johtaisikin todennäköisesti huomattaviin yliarvostuksiin korvaustilanteissa. Eli markkina-arvoa tulee jatkossakin etsiä mediaani- tai keskiarvohintaa apuna käyttäen, jota korotetaan tai alennetaan arvioitavan kohteen yksilölliset olosuhteet huomioiden.

5.6 Arvohetki ja yleisen hintatason nousu

Kaivos- ja lunastuslaki ohjaavat arvohetken valintaa sekä sitä, miten yleisen hintatason nousu tulee huomioida korvaustilanteessa. Kaivostoimituksessa korvaus lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä haltuunoton ajankohdan arvon perusteella. Jos yleinen hintataso on arvohetken jälkeen kohonnut, on lopullisen lunastuskorvauksen ja toimituksessa määrätyn ennakkorvauksen välinen erotus sovittava kohonnutta hintatasoa vastaavaksi.³⁶⁰ Lunastustoimituksessa omaisuus on arvioitava lunastuspäätöksen julistamishetken tai ennakkohaltuunottohetken ajankohdassa. Jos yleinen hintataso on ennakkohaltuunoton ajankohdan jälkeen kohonnut, suorittamatta oleva korvaus on sovittava kohonnutta hintatasoa vastaavaksi.³⁶¹

Oikeuskäytännössä on esimerkiksi katsottu, että lunastuskorvaus tuli sovittaa yleistä hintatasoa vastaavaksi, vaikka lunastetun maa-alueen arvo olisi

³⁵⁸ *Ungern* 1998, s. 33. Esimerkiksi ratkaisussa *KKO 1992:127* todettiin, että omaisuuden tuottoa voidaan käyttää arvioinnissa, jos sen mukainen arvo on korkeampi kuin omaisuuden käypä hinta. Ratkaisussa *KKO 2005:116* todettiin, että lunastuslakia sovellettaessa on tapauskohtaisesti ratkaistava, mitkä arviointimenetelmät tai niiden yhdistelmät soveltuvat lain tarkoitus huomioon ottaen parhaiten lunastettavan omaisuuden arviointiin.

³⁵⁹ *Maa- ja metsätalousvaliokunnan* määrittelyssä parhaan ja tuottavimman käytön periaatteella tarkoitetaan kiinteistön todennäköisintä käyttöä, joka on muun ohella taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon (*MmVM 2/2025 vp*, s. 3–4).

³⁶⁰ Kaivoslaki 94 §.

³⁶¹ Lunastuslaki 44 §; *HE 218/2024 vp*, s. 63. Lunastuslain korvausperusteiden tarkistamisessa yleistä hintatasoa koskeva säännös siirrettiin 30 §:stä 44 §:ään. Ks. ratkaisu *KKO 1990:162*, missä lunastaja oli saanut lunastettavat alueet haltuunsa maanomistajien suostumuksen perusteella jo ennen lunastuspäätöksen julistamista. Arvohetkeksi oli katsottava lunastuspäätöksen julistamishetki, koska lunastaja oli vasta silloin saanut viranomaisen lupaan perustuvan oikeuden lunastettavien alueiden haltuunottoon.

alentunut. Yleisen hintatason noususta johtuva korjaus tehdään kaikille lunastuskorvaukseen katsottaville korvauslajeille.³⁶² Yleistä hintatason laskua ei sen sijaan korjata alaspäin.³⁶³

Yleisen hintatason kohoamista selvitetään yleisen elinkustannusindeksin avulla.³⁶⁴ Yleinen elinkustannusindeksi ei kuitenkaan kovin hyvin sovellu kiinteistöjen hintojen muuntamiseen, koska kiinteistöjen hintakehitys on yleensä voimakkaampaa kuin yleisen hintatason kehitys.³⁶⁵

5.7 Hankkeen vaikutus markkina-arvoon ja hintasuhdevaihtelut

Kaivoslain 83.1 § ja lunastuslain 31.1 § ovat sisällöllisesti lähes samanlaisia. Kaivoslain 83 §:n mukaan, jos kaivoshanke on merkittävästi korottanut tai alentanut lunastettavan omaisuuden arvoa, korvaus on määrättävä vastaamaan sitä arvoa, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta. Lunastuslain 31.1 §:n mukaan, jos se hanke, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, on vaikuttanut lunastettavan omaisuuden markkina-arvoon, korvaus on määrättävä sen markkina-arvon mukaisesti, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta. Kohteenkorvausta arvioitaessa tulee ottaa huomioon hankkeen vaikutus kiinteistöjen arvoihin yleisesti.

Lunastuslain korvausperusteiden tarkistamisessa 31.1 §:stä poistettiin sana ”*merkittävästi*”, koska kynnyksen paikantaminen on käytännössä hankalaa, vaikka vaikutus omaisuuden arvoon olisi ilmeistä. Siksi vähäisempikin arvoaikutus tulee nyt huomioitavaksi korvausta arvioitaessa.³⁶⁶ Kaivoslain 83.1 §:ssä termi ”*merkittävä*” edelleen on, eikä lunastuslain muutos ulottunut kaivoslakiin tältä osin. Kaivoslain 83.1 §:n perusteluissa säännöksen on kat-

³⁶² *KKO 1997:210.*

³⁶³ *Kuusiniemi – Peltomaa 2000*, s. 173–176. Ks. lisäksi asemakaava-alueisiin liittyvistä erityis-tilanteista katualueen lunastusta koskevaa ratkaisua *KKO 1990:28*, jossa käyttötarkoitus valittiin aiemmin voimassa olleen asemakaavan perusteella. Arvohetkenä pidettiin ennen uuden kaavan vahvistamista vallinnutta tilannetta ja hintatasoa. Lisäksi korvausta korotettiin yleisen hintatason nousulla arvohetkestä lunastuspäätöksen julistamiseen saakka. Myöhemmin korkein oikeus katsoi yleistietoimitukseen (nykyään maantietoimitukseen) liittyvässä ratkaisussaan *KKO 1994:15*, että korvaus yleiseksi tieksi luovutetusta maasta tuli määrätä alueella ennen sen teialueeksi kaavoittamista olleen käyttötarkoituksen mukaan noudattaen vastaavasti kaavoitetuilla alueilla tehtyjen kauppojen perusteella selvitettyä tietoimituksen lopettamisajankohdan hintatasoa.

³⁶⁴ *HE 179/1975 II vp*, s. 21. *Kuusiniemi – Peltomaa (2000, s. 175)* pohtivat lisäksi, onko tällainen ylikorvaaminen lunastuslain ”hengen mukaista”.

³⁶⁵ *Viitanen – Piispanen 2021*, kohta 4.2.6

³⁶⁶ *HE 218/2024 vp*, s. 58.

sottu vastaavan lunastuslain 31.1 §:ää.³⁶⁷ Lunastustoimituksessa lunastuslain 31 §:ää sovellettaessa ei enää tarvitse punnita merkittävyyttä lunastushankkeen arvoaikutusta selvitettyä. Sen sijaan kaivostoimituksessa kaivoshankkeen arvoaikutuksen merkittävyyttä joudutaan edelleen korvaustilanteessa arvioimaan. Lunastuslain 31 §:ää tarkistettaessa olisi tullut samalla arvioida kaivoslain 83 §:n muuttamistarvetta, koska noiden kahden korvaussäännöksen liityntä on kaivoslain esitöistä ilmenevällä tavalla niin ilmeinen.

Lunastuslain 31.1 §:n perusteella kohteenkorvausta voidaan joko alentaa tai korottaa markkina-arvosta, mutta sillä tavalla perusoikeusmyönteisesti tulkiten, ettei oikeutta täyteen korvaukseen vaaranneta.³⁶⁸ Hankkeen yleistä arvoaikutusta koskevalla lainkohdalla on tavoiteltu yhdenvertaisuutta lunastuksen kohteeksi joutuvien ja lunastukseen rajautuvien kiinteistönomistajien välillä. Tarkoitus on poistaa se lunastukseen liittyvä epäkohta, jossa lunastuksen kohteeksi joutuneelta leikataan hankkeesta johtuva arvonnousu, kun lunastushankkeeseen rajautuvan, mutta sen arvonneutosten vaikutuspiirissä olevan kiinteistön omistaja, saa arvonnousun hyväkseen. Esimerkiksi, jos uusi maantie nostaa laajemman alueen arvon metsätalousmaata korkeammaksi, tulee lunastuksen kohteeksi joutunut kiinteistö arvioida korkeamman arvon mukaisena. Toisaalta, jos tiehanke aiheuttaa uuden liittymän myötä erityistä arvonnousua esimerkiksi huoltoasemakiinteistölle, tulee erityisen arvonnousun ja yleisen arvonnousun välinen erotus eliminoida lunastuskorvauksesta.³⁶⁹

Lunastuslain 30.3 §:ssä oli aiemmin säännös ohimenevien hintasuhteiden muutoksen huomiotta jättämisestä. Lunastuslain korvausperusteita tarkistettaessa kyseinen lainkohta kumottiin tarpeettomana, koska hintasuhteiden ohimenevyyden arviointi etukäteen on käytännössä liki mahdotonta. Jos hintamuutos on luonteeltaan ohimenevä, se ilmenee markkina-arvossakin, koska rationaaliset markkinaosapuolet huomioivat hintamuutoksen ohimenevyyden luovutushintaa valitessaan.³⁷⁰

³⁶⁷ HE 273/2009 vp, s. 124, jossa lisäksi todetaan, että kaivoshankkeesta aiheutunut merkittävä lunastettavan omaisuuden arvon nousu tai lasku jätetään lunastuskorvausta määrittäessä huomioon ottamatta.

³⁶⁸ HE 218/2024 vp, s. 58–59. Eräät haitallisiin ympäristövaikutuksiin liittyvät haitankorvaukset arvioidaan joissakin tilanteissa kiinteistön arvon alenemisena. Lain sanamuodon perusteella lunastuslain 31.1 § ei tulisi niihin sovellettavaksi.

³⁶⁹ HE 218/2024 vp, s. 58–59.

³⁷⁰ HE 218/2024 vp, s. 58, jossa tarkka sanamuoto: ”Rationaalinen ostaja tai myyjä ottaa ohimenevyyden huomioon omaisuutta arvostaessaan.”

5.8 Arviointitarkkuus

Kaivos- tai lunastuslaissa ei ole säännöksiä arvioinnin tarkkuudesta. Kansainvälisissä arviointistandardeissa edellytetään, että arvioinnin laatua valvotaan. Dokumentaation pitäisi sisältää tietoja muun muassa huomioon otetuista riskeistä ja niiden hallinnasta arviointia tehdessä sekä maininta siitä, onko lopputulos IVS-standardien mukainen.³⁷¹

Lunastuskorvausta varten arvioidaan usein kiinteistöä. Kiinteistöjen kohdalla markkinoilla tehtävät luovutukset ovat usein tunneperusteisesti tehtyjä eikä osapuolilla välttämättä ole selkeää kuvaa markkinatilanteesta.³⁷² Vaikka kaksi kohdekiinteistöä olisivat toistensa kanssa hyvin samankaltaisia fyysiseltä sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan, voi niiden käyttöodotuksissa olla huomattavia eroja. Erot vaikuttavat markkina-arvoonkin.³⁷³ Kiinteistön markkina-arvo ei siten ole muuttumaton ja yksiselitteinen tosiasia, vaan arvopäivän tilanteen mukainen arvio todennäköisimmästä hinnasta.³⁷⁴

Kustannusten arvioimisen osalta tilanne on hieman erilainen. Kustannus on omaisuuserän hankkimisen tai luomisen vaatima vastasuoritus tai kulu.³⁷⁵ Kun omaisuuserä on hankittu, sen kustannus on tosiasia, ei arvio. Lähtökohtaisesti kustannus perustuu menneeseen tapahtumaan. Kustannuksesta voidaan tosin puhua tulevaisuudessakin, mutta silloin se on kustannusarvio eli arvio tulevista kustannuksista eikä toteutunut tosiasia.³⁷⁶ Mikäli kysymys on tulevien kustannusten arvioimisesta, tulisi arvion mahdollinen epävarmuuskin tunnistaa.

³⁷¹ SKAY 2025, s. 13, 64.

³⁷² Virtanen 1991, s. 17.

³⁷³ Viitanen – Piispanen 2021, kohta 2.4.

³⁷⁴ Hypoteettisesti vertailulähtökohdiltaan identtistä luovutustilannetta voisi koskea esimerkiksi täsmälleen samanlaisten tonttien tonttikauppa samalla alueella samaan aikaan. Yleensä tonttien luovutuskin tapahtuu hieman eriaikaisesti.

³⁷⁵ SKAY 2025, s. 7.

³⁷⁶ Viitanen – Piispanen 2021, kohta 1.2.2.

Arvio on lopulta arvioitsijan näkemys, joka perustuu käytettävissä oleviin tietoihin ja arvioitsijan ammattitaitoon.³⁷⁷ Arviointiin tulisi liittää karkea kuvaus tuloksen todennäköisestä tarkkuudesta.³⁷⁸ Kiinteistöjä arvioitaessa hyvissä olosuhteissa aktiivisilla markkinoilla voidaan saavuttaa 5–10 prosentin tarkkuus, mutta yleisimmin arvioinnin tarkkuuden voidaan sanoa olevan lähempänä 20 prosenttia.³⁷⁹ Arvioinnin tarkkuutta osoittavan prosenttiarvon valinta voi olla käytännön korvaustilanteessa haastavaa. Siksi tarkoituksenmukaisempaa on esittää arvioinnin tarkkuutta mahdollisesti heikentäviä tekijöitä mahdollisimman läpinäkyvällä tavalla.

Mikkola on todennut, että epävarmuus olisi hyvä tunnistaa ja tunnustaa lain-säädännössäkin.³⁸⁰ Epävarmuuden olemassaolon avoin tunnustaminen lakitekstissä voi olla kynnyskysymys, koska täyden korvauksen perustaksi toivotaan ”oikeaa arvoa”. Markkina-arvon ottaminen täyden korvauksen määräämisen perustaksi kohteenkorvauksia määrättäessä on sinällään jo eräänlainen tunnustus epävarmuudesta, vaikkakaan ei kovin läpinäkyvästi esitetty.

³⁷⁷ *Virtanen* 1990, s. 25; *Kasso* 2014, s. 241–243; *Viitanen – Piispanen* 2021, kohta 1.3.1.

³⁷⁸ *Virtanen* 1990, s. 25.

³⁷⁹ *HE 218/2024 vp*, s. 61; *Viitanen – Piispanen* 2021, kohta 2.3.1; *Mikkola* 2003, s. 73–74.

³⁸⁰ *Mikkola* 2003, s. 75.

6 TÄYSI KORVAUS KAIVOS- JA LUNASTUSLAISSA

6.1 Lainmukainen vai oikeudenmukainen lunastuskorvaus

Korvausratkaisu on korvausvastuuharkinnan ja taloudellisen arvioinnin muodostama kokonaisuus. Korvauksesta päätetään toimitusmenettelyssä lunastustoimikunnan muodostamassa kokoonpanossa, mutta korvausratkaisua edeltää taloudellisen arvioinnin laadinta. Arvioinnin laadintavastuu kuuluu toimitusinsinöörinä toimivalle maanmittarille, koska lunastuskorvaustilanne ja siihen liittyvä taloudellinen arviointi edellyttävät erityistä ammatillista osaamista.

Arvionvaraisissa tilanteissa kysymys oikeudenmukaisesta korvausmäärästä nousee usein esille. Taloustieteessä oikeudenmukaisuudella viitataan tavallisesti ihmisten väliseen tulonjakoon. Yksinkertaistettuna ajatellaan, että jos tulojen uudelleenjako voi tapahtua kustannuksitta, niin ristiriitaa taloudellisen tehokkuuden ja oikeudenmukaisuuden välillä ei ole. Ristiriita syntyy vasta, jos uudelleenjako edellyttää kustannuksia.³⁸¹ Oikeustieteessä oikeudenmukaisuuden ja lainmukaisuuden välinen kompleksisuus käy oivallisella tavalla esille Olaus Petrin tuomarinohjeissa todetusta kohdasta: ”*Mikä ei ole oikeus ja kohtuus, se ei saata olla lakikaan; sen kohtuuden tähden, joka laissa on, se hyväksytään.*” Lainkäyttöön on esimerkiksi katsottu kohdistuvan muodollisen oikeudenmukaisuuden eli muodollisen yhdenvertaisuuden vaatimus: samanlaiset tapaukset tulee ratkaista samalla tavalla ja erilaiset tapaukset eri tavalla.³⁸² Tässä tutkimuksessa ei ole ollut laajemmin mahdollisuutta syventyä oikeudenmukaisuuden eri ulottuvuuksiin.³⁸³

Maanomaisuudella on erityinen luonne varallisuus oikeudellisena omistussyksikkönä ja hyödykkeenä. Maa on rajallista ja välttämätöntä yhteiskunnassa esiintyville toimintoille. Lisäksi maahan liittyä tunnetekijöitä ja kyky säilyttää arvoaan inflaatiotilanteissa muuta varallisuutta paremmin.³⁸⁴ Omistamisen varhaisimmiksi muodoiksi on ymmärretty luonnon eri osien käyttäminen niin, että omaa elinreviiriä puolustetaan muiden haltuunottoyrityksiltä ja kilpailevalta käytöltä. Tarve sovittelua omaisuuden jakoon liittyviä konflikteja, johtuu hyödykkeiden niukkuudesta.³⁸⁵ Ei siis ole mikään ihme, että kysymykset lunastami-

³⁸¹ Laajemmin Kanninen – Määttä – Timonen 1996, s. 14.

³⁸² Tuori 2007, s. 124.

³⁸³ Esimerkiksi oikeudenkäynnin oikeudenmukaisuusvaatimuksesta on kirjoitettu käsikirja lainkäyttäjille ks. Ervo 2008, s. 1–457.

³⁸⁴ Zitting – Rautiala 1976, s. 1, 21; Virtanen 1990, s. 14. Määttän (1999, s. 211) mukaan omistusoikeus on aina rajallista, yhteiskunnan kehityksen myötä muuttuvaa ja sisältää vain ne oikeudet ja vapaudet, jotka voimassa oleva oikeusjärjestys myöntää.

³⁸⁵ Määttä 1999, s. 81–83.

sesta ja omaisuuden korvaamisesta lunastustilanteessa nousevat keskusteluun eri aikakausina eri tavoilla painottuen.³⁸⁶ Perusoikeusjärjestelmän vahvistuessa, asettuu omaisuudensuojaan liittyvän täyden korvauksen riittävyyskin entistä useammin kyseenalaiseksi.

Reunaehdot arvioinnille ja korvaamiselle tulevat kaivos- ja lunastuslain korvaussäännöksistä. Niitä täydentävät kansainvälisissä arviointistandardeissa todetut arvioinnin laadintaperiaatteet, arviointikirjallisuus ja -tutkimukset. Selvää on sinällään se, että menettelyvirhe toimituksessa, virhe korvausvastuun harkinnassa tai arviointia ohjaavan korvaussäännöksen noudattamatta jättäminen voivat johtaa korvausratkaisun lainvastaisuuteen – etenkin, jos täyttä korvausta ei saavuteta tehdystä virheestä huolimatta. Samoin kansainvälisillä arviointistandardeilla ja niissä esitetyillä arvioinnin laadintaa ohjaavilla periaatteilla on merkitystä korvausratkaisua tehdessä ja sen lainmukaisuutta arvioidessa.

Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on edellyttänyt kokonaisvaltaisempaa arviointia suhteessa omaisuudensuojasääntelyn toteutumiseen. Esimerkiksi lunastuksesta aiheutuvat tosiasialliset menetykset, kuten verotuksen tai oikeudenkäyntikulujen merkitys, tulisi pystyä kokonaisuutena arvioimaan jossakin menettelyssä. Oikeuskirjallisuudessa on esimerkiksi katsottu, että lunastusoikeudellisen korvaamisen tulisi olla sillä tavalla kokonaisvaltaista, että kaikki omistajaan kohdistuvat lunastuksesta johtuvat vaikutukset tulisivat arvioiduksi ja korvatuksi. Lisäksi arvioinnissa tulisi pystyä ottamaan huomioon rakennusoikeudet, luonnonvarat ja kulttuuriarvot.³⁸⁷ Keskusteluun on noussut sekin, miten erilaisia luonnon monimuotoisuuden menetyksiä, haitankärsijän sosiaalisia menetyksiä taikka saamelaiden kulttuurillisten elinkeino-oikeuksien menetyksiä voitaisiin hyvittää.³⁸⁸

Suomessa ei ole sellaista korvausmenettelyä, jossa kaikki lunastuksesta aiheutuvat menetykset voitaisiin kokonaisuutena arvioida ja korvata. Kaivos- tai lunastustoimituksessa ei ole mahdollista arvioida ja korvata sosiaalisia hyvityksiä eikä tuomioistuimen toimivaltaan kuuluvia oikeudenkäyntikulukorvauksia. Oikeudenkäyntikulujen korvaamista on tarkasteltu aiemmin kohdassa 3.3. Jäljempänä tarkastellaan lähemmin aineettomien menetysten korvaamista (6.4.3), tulevan käyttömahdollisuuden menetyksen korvaamista (6.4.4) ja verotuksen merkitystä korvaamiseen (6.5). Luonnonvarjojen korvaamisen osalta

³⁸⁶ *Talas* (1924, s. 28) on aikanaan todennut: ”Yleisedun ja yksityisen edun välinen ristiriita tuskin missään on niin silmiinpistävä kuin pakkolunastuslainsäädännössä.”

³⁸⁷ *Häkkänen* 2023, s. 432–438, 459–460, 477.

³⁸⁸ Esim. *Paulomäki ym.* (2023, s. 10) kysyvät, miksi erilaisten luontoarvojen menetyksen korvaamisesta ei säännellä. Keskustelua käydään myös ekologisesta kompensatiosta, jolla tarkoitetaan taloudellista ohjauskeinoa, jonka tavoitteena on hillitä biodiversiteetin vähenemistä (*Pappila* 2019, s. 92). Saamelaiden elinkeino-oikeuksista ks. *Heinämäki ym.* 2017, s. 83.

louhintakorvausten korvattavuutta on sivuttu kohdassa 6.2.2. Kaivos- ja lunastusoikeudellisessa korvaamisessa on myös suhtauduttu pidättyvästi yleiskäyttöoikeuteen perustuvien menetysten korvattavuuteen.³⁸⁹ Esimerkiksi sienten tai marjojen poiminnan estyminen lunastuksen vaikutusalueella voi tulla korvausvaatimuksen myötä toimitusmenettelyssä tutkittavaksi, mutta lunastustilanteessa vahingonkäräjältä edellytetään sopeutumista muuttuvaan ympäristöön, kuten siirtymistä mahdollisuuksien mukaan poimimaan marjoja toisaalle.³⁹⁰

6.2 Täysi lunastuskorvaus

6.2.1 Korvaaminen lunastusrelaatiassa

Lunastuskorvauksen taustalla vaikuttaa Suomen perustuslain 15.2 §:n omaisuus- ja vahingonkorvauslain 15.2 §:n omainsuojasäännöksestä ilmenevä täyden korvauksen periaate. Sen tarkemmasta sisällöstä, ja menettelyistä siihen pääsemiseksi, säännellään perustuslakia alempiasteisilla korvaussäännöksillä.³⁹¹ Täyden korvauksen periaatteen on katsottu täyttyvän, kun lunastuskorvauksen määräämiseen sovelletaan lunastuslakia.³⁹² Lunastuslain 29 § varmistaa täyden korvauksen toteutumista omaisuuden tai käyttöoikeuden lunastustilanteessa.³⁹³ Kaivosoikeudellisessa korvaamisessa on lisäksi yleisenä periaatteena se, että kaivostoiminnasta aiheutuvat haitat ja vahingot korvataan. Korvaaminen tapahtuu kuitenkin monilta osin lunastuslain korvaussäännöksiä soveltamalla.³⁹⁴

Lunastusrelaatiassa kaivoslain mukaisen käyttöoikeuden menetyksistä korvataan kuten lunastuslaissa.³⁹⁵ Lunastuslain 30 §:n kohteenkorvaussäännöstä täydentävät lunastuslain 35 §:n haitankorvausta ja 37 §:n vahingonkorvausta koskevat korvaussäännökset. Mainittujen säännösten sanamuodoista käy esille, että korvaustilanteet koskevat kokonaan tai osittain lunastettavana olevaa omaisuutta. Erikseen säännellään lunastusrelaation ulkopuolisista haitan- ja vahingonkorvauksista, joihin palataan kohdassa 6.3.

Täysi korvaus kattaa kaikki taloudelliset menetykset, joita lunastuksesta aiheutuu omaisuutta tai omaisuuden käyttöoikeutta menetettäessä.³⁹⁶ Menetyksen taloudellinen määriteltävyys sulkee korvattavuuden ulkopuolelle erilaiset so-

³⁸⁹ Kuusiniemi – Peltomaa (2000, s. 100) mukaan yleiskäyttäjät ei ole katsottu lunastustoimituksessa asianosaisiksi, vaikka lunastushanke voi tosiasiallisesti vaikuttaa heidän elinpiiriinsä.

³⁹⁰ HE 179/1975 II vp, s. 27.

³⁹¹ Länsineva 2002, s. 103.

³⁹² PeVL 16/2025 vp, s. 3.

³⁹³ Kaivoslaki 77 §; lunastuslaki 29 §; HE 273/2009 vp, s. 18.

³⁹⁴ Kaivoslaki 6 §, 77 §.

³⁹⁵ Kaivoslaki 77 §.

³⁹⁶ Lunastuslaki 29 §. Kohdassa 4.2 esitetty oikeuskirjallisuus.

siaaliset menetykset, kuten tunnearvot. Sen sijaan korvausta määrättäessä on otettavissa huomioon sellaiset luonnonarvot, kulttuuriarvot ja tulevia maankäyttöodotuksia koskevat odotusarvot, mitkä objektiivisesti arvioiden vaikuttavat korvattavan omaisuuserän arvoon arviointihetkellä.³⁹⁷ Lunastaja ei kuitenkaan ole vastuussa luovuttajan ansaitsemistarkoituksessa tehdyistä omaisuudenparannusyrityksistä.³⁹⁸

Täyden korvauksen toteutumista varmistamaan on kaivos- ja lunastuslaissa säännelty erikseen asunnon ja ammattiomaisuuden suojasta, jonka voi mieltää eräänlaiseksi jälleenhankintatakuuksi.³⁹⁹ Jos omistaja menettää lunastuksen seurauksena pääasialliseen asumiseen tai ammattiin käytetyn omaisuuden, tulee kohteenkorvauksen vastata vastaavanlaisen omaisuuden hankkimista tilalle (kaivoslaki 83 §, lunastuslaki 32 §). Vaikka kaivos- ja lunastuslain asunto- ja ammattiomaisuuden suojasäännösten sanamuodoissa on vähäisiä eroja, eivät ne sisällöllisesti juurikaan eroa. Kaivoslain 83 §:n tarpeellisuutta tulisikin arvioida tulevassa lainsäädäntötyössä. Lisäksi täyden korvauksen toteutumisen takeeksi on säännelty kaivoslain 86 § ja lunastuslain 38 a §, joita tarkastellaan erikseen seuraavaksi omissa alakohdissa.

6.2.2 Kaivoslain 1,5-kertainen korvaus

Kaivoslain 86 §:ssä säännellään tilanteesta, jossa kiinteistön omistaja voi esittää lunastusvaatimuksen, jos kaivosalueesta tai kaivoksen apualueesta aiheutuu kiinteistölle merkittävää haittaa. Kiinteistön tai sen osan lunastuksesta tulee maksaa 1,5-kertainen korvaus. Korotetun korvauksen taustalla on ollut ajatus siitä, että omaisuuden lunastustilanteessa omistaja menettää samalla oikeuden saada louhintakorvausta.⁴⁰⁰

Louhintakorvaus on vuotuinen korvaus, jonka laskentaperusteista säännellään kaivoslain 100 §:ssä. Louhintakorvausta maksetaan vain kaivosalueella oleville kiinteistönomistajille. Korvauksen määräytymiseen vaikuttavat muun muassa vuoden aikana louhitun ja hyödynnettyjen metallien keskiarvohinta.⁴⁰¹

³⁹⁷ Tarkemmin kohta 6.4.4.

³⁹⁸ Lunastuslaki 34 §. Tarkemmin kohta 4.5.

³⁹⁹ *Hyvönen* 1998, s. 409; *Häkkinen* 2023, s. 320. Laajemmin kohdassa 4.3.1.

⁴⁰⁰ *HE 273/2009 vp*, s. 125; *TaVM 49/2010 vp*, s. 15.

⁴⁰¹ *HE 273/2009 vp*, s. 125. Louhintakorvauksen tulee olla kohtuullinen. Kaivosviranomaisen tulee Maanmittauslaitoksen pyynnöstä antaa lausunto esimerkiksi louhintamäärien ja keskiarvohintojen selvittämiseksi. Kaivostoimituksessa ei määrätä korvauksia louhintakorvauksista, vaan ainoastaan korvauksia kaivosalueen tai kaivoksen apualueen käyttöoikeuden lunastuksesta aiheutuvista haitoista ja vahingoista. Louhintakorvausta koskeva riita-asia voi silti tulla ratkaistavaksi kaivostoimituksessa (kaivoslaki 104 §). Riitakysymys voi tuolloin koskea louhintakorvauksen jakamista kiinteistönomistajien kesken (*HE 273/2009 vp*, s. 133). Riita voisi johtua esimerkiksi epäselvistä kiinteistöjen pinta-aloista.

Toisin sanoen, omistusoikeus tuo omistajalleen oikeuden saada louhintakorvausta. Mikäli omaisuuden omistusoikeus lunastetaan, menettää omistaja samalla oikeuden louhintakorvaukseen. Menetys korvataan kohteenkorvausta korottamalla 1,5-kertaiseksi.

Kaivoslakia uudistettaessa katsottiin, että louhintakorvauksella on merkitystä arvioitaessa sitä, maksetaanko kiinteistön omistajalle täysi korvaus alueen käyttöoikeuden lunastuksesta.⁴⁰² *Kumpula* on laajemmin selvittänyt sitä, kuuluvatko kaivosmineraalit täyden korvattavuuden piiriin. Perimmäisesti kysymys on omistajan kaivosmineraaleihin kohdistuvan oikeuden luonteesta ja ulottuvuudesta ja sitä kautta korvattavuudesta.⁴⁰³ Mikäli tällainen mineraaleihin sidottu periaatteellinen korvaus vähennettäisiin omaisuuden käyttöoikeuden rajoittamisesta aiheutuvista korvauksista, päädytään herkästi sellaiseen tilanteeseen, jossa eliminoidaan joko ajatus mineraalien periaatteellisesta hyvityksestä tai vaihtoehtoisesti rajataan oikeutta täyteen lunastuskorvaukseen.⁴⁰⁴

Täyden korvaamisen näkökulmasta kaivoslain 86 § on mielenkiintoinen ja osin arvostuksenvarainen kysymys. Onko omistajalla oikeus korvaukseen sellaisesta lisätulosta, jota hän ei olisi lainkaan saanut ilman kaivoshanketta?⁴⁰⁵ Vai onko kysymys ennemminkin omistajan omasta vapaasta valinnasta kahden vaihtoehdon välillä, jotka ovat:

- a) kaivoslain 77 §:n mukainen käyttöoikeuden lunastus, jossa korvataan täytenä käyttöoikeuden menetys ja sen lisäksi omistajalle jää oikeus louhintakorvaustuloon tai
- b) kaivoslain 86 §:n mukainen omaisuuden lunastus, jossa korvataan omaisuuden menetys täytenä ja lisäksi korotetaan korvausta 1,5-kertaiseksi, koska omistaja menettää oikeuden saada louhintakorvausta.

Kaivoslain 86 § tulee sovellettavaksi vain, jos omistaja valitsee vaatia omaisuutensa lunastusta. Kysymys on siksi ennen kaikkea omistajan oikeudesta valita, miten haluaa edetä asiassa. Apualueita lunastettaessa omistaja ei edes olisi ollut oikeutettu louhintakorvaukseen, joten kaivoslain 86 § on silloin omistajan kannalta taloudellisesti myönteinen korvaussäännös. Tuolloinkaan ei tosin vielä lunastushetkellä tiedetä sitä, voisiko kaivosalue myöhemmin laajentua apualueelle. Omistaja ottaisi siinä tilanteessa jonkinlaisen taloudellisen menetyksen riskin omistuksesta luopuessaan.

⁴⁰² HE 273/2009 vp, s. 55.

⁴⁰³ Laajemmin *Kumpula* 2012, s. 192. Kaivoslain esitöissä todetaan, että louhintakorvauksen taustalla on ajatus kiinteistön omistajan periaatteellisesta oikeudellisesta vallasta alueensa kaivosmineraaleihin (HE 273/2009 vp, s. 55).

⁴⁰⁴ Lisäksi *Länsineva* 2006, s. 144.

⁴⁰⁵ Kysymys sivuaa keskustelua siitä, missä määrin omistaja on oikeutettu mineraalien tuottoon, joita hän ei ehkä itse koskaan pystyisi hyödyntämään (ks. *Kumpula* 2012, s. 183–197).

6.2.3 Lunastuslain 25 prosentin lisäkorotus

Lunastuslaissa täyden korvauksen toteutumista varmistaa lunastuslain 38 a §:n mukainen 25 prosentin lisäkorotus.⁴⁰⁶ Lunastuslain 38 a §:ää sovelletaan myös kaivosoikeudellista käyttöoikeutta lunastettaessa. Sen sijaan sitä ei sovelleta kaivoslain 86 §:n mukaisissa omaisuuden lunastustilanteissa.⁴⁰⁷ Kuten kohdista 4.3.2 ja 6.2.2 esitetystä havaitaan, kaivoslain 86 §:n mukainen korotus on hyvitystä menetetyistä mineraaleista ja siihen liittyvästä louhintakorvaustulosta eikä varsinaisesti liity lunastettavan omaisuuden menetyksen hyvittämiseen lunastustilanteessa. Siihen nähden lunastuslain 38 a §:n soveltamiseen tehty rajaus kaivoslain 86 §:n kohdalla vaikuttaa jokseenkin eriarvoisavalta suhteessa muihin omaisuuden tai käyttöoikeuden lunastustilanteisiin verrattuna.

Lunastuslain lisäkorotus tehdään kohteen- ja haitankorvauksiin. Säännöksen myötä korostuu tarve tunnistaa erilaiset korvauslajit toisistaan, jotta erityisesti haitan- ja vahingonkorvaukset tulevat oikealla tavalla erotetuksi toisistaan.⁴⁰⁸ Kohteen- ja haitankorvauksia arvioidaan usein etsimällä aiheutuneen menetyksen markkina-arvoa.⁴⁰⁹ Lunastuslain 38 a §:ää sovellettaessa arvioidaan ensin menetyksen markkina-arvo, jonka jälkeen arvioinnin lopputuloksena saatua markkina-arvoa korotetaan 25 prosentilla.

Lunastuslain 38 a §:ää on perusteltu lainvalmistelussa keskeisimmin markkina-arvoon liittyvän arvioinnin epävarmuudella.⁴¹⁰ Samanaikaisesti lunastuslain 30 §:ssä todetaan, että lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä *markkina-arvoa vastaava täysi korvaus*. Eli arvioitua markkina-arvoa tulee korottaa, jotta päästään täyteen korvaukseen, vaikka täyden korvauksen tulee muutoinkin olla markkina-arvoa vastaava. Tällaisessa tilanteessa herää kysymys, että jos markkina-arvo vastaa jo täyttä korvausta, niin miksi sitä tulee vielä korottaa täyden korvauksen varmistamiseksi.

Nyt lunastuslain 30 §:ssä täyden korvaamisen lähtökohdaksi hyväksytty markkina-arvo sisältää sellaisenaan tietyn määrän epävarmuutta.⁴¹¹ Arvioinnilla ei voi koskaan saavuttaa ”oikeaa arvoa”, vaikka lunastuskorvaus onkin ilmoitettava tarkkana euromääränä.⁴¹² Lunastuslain 38 a §:ssä vaikuttaa olleen osittain kyse siitä, kenen kannettavaksi halutaan mahdollinen arvioinnin epävarmuu-

⁴⁰⁶ HE 218/2024 vp, s. 61.

⁴⁰⁷ Kaivoslaki 86 §. Lunastuslain valmistelussa katsottiin, että kaivoslain 86 §:n korotusmekanismi liittyy täyden korvauksen vaatimuksen täyttymiseen (HE 218/2024 vp, s. 70). Lunastuslain valmistelussa ei enemmälti avattu kaivoslain 86 §:n säätämisen taustoja.

⁴⁰⁸ Korvauslajien erotteluista ks. kohta 3.1.

⁴⁰⁹ Lunastuslaki 30 §, 35 §.

⁴¹⁰ HE 218/2024 vp, s. 61, 69–70; PeVL 16/2025 vp, s. 5; TaVL 7/2025 vp, s. 3.

⁴¹¹ Lunastuslaki 30 §. Ks. kohta 5.8.

⁴¹² Viitanen – Piispanen 2021, kohta 2.3.1.

desta johtuva riski.⁴¹³ Mikkolan mukaan yleiset riskinjakoon liittyvät periaatteet puoltavat sitä, että riskin arviointiepävarmuuksista kantaa lunastaja. Se tarkoittaisi arviointitapaa, jossa korvausmääräksi valitaan arvo markkina-arvomenetelmällä tehdyn hintaselvityksen ylärajalta.⁴¹⁴ Eli arviointiin liittyvää epävarmuutta on katsottu voitavan poistaa jo arviointia laadittaessa. Siihen nähden vaikuttaa erikoiselta, että lunastuslain lisäkorotusta on lainvalmistelussa perusteltu pääosin arvioinnin epävarmuudella.

Osittain lisäkorotuksen taustalla ovat vaikuttaneet poliittisesti sävyttyneet syyt, kuten luovuttajan valinnanvapauden puuttuminen tai lunastusmenettelyn ulkopuoliset syyt, kuten verokohtelu.⁴¹⁵ Noilla perusteluilla lisäkorotus vaikuttaa ennemminkin kipurahalta, mutta toisaalta myös tavoitteelta lähentyä kokonaisvaltaisempaa omaisuuden menetyksen hyvittämistä lunastustilanteessa. Arvovalintana se on sinällään hyväksyttävissä, koska lunastustilanne on eittä-mättä siihen joutuvalle epämukava kokemus.

Lunastuslain 38 a §:n valmistelussa on voinut toisaalta käydä niinkin, että markkina-arvon käsite ja sisältö ovat osittain jääneet sisäistämättä. Tuolloin lunastuslain valmistelussa olisi saatettu ehkä tarkemmin kiinnittää huomiota joko lunastuslain 30 §:n kirjoitustapaan tai 38 a §:n muotoiluun taikka selkeämmin lainvalmistelussa korostamalla sitä, että 25 prosentin lisäkorotuksessa on kysymys markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen ylittävästä lisäkorvauksesta.

Lunastuslain 38 a §:n soveltaminen lunastusrelaatioissa oleviin kohteen- ja haitankorvauksiin on selvää. Sen sijaan lunastusrelaation ulkopuolella olevien haitankorvausten kohdalla soveltamiskäytäntöön ei saa tukea laista tai lainvalmisteluasiakirjoista. Perustuslakivaliokunta edellytti lunastuslain 38 a §:n jatkovalmistelussa selventämään tilanteita: ”...joissa lunastuslain mukainen lunastus perustuu lunastusvelvollisuuteen, joka palautuu yksityisoikeudelliseen vahingonkorvausvelvollisuuteen ilman, että kyse ensinkään olisi yleiseen tarpeeseen tapahtuvasta lunastuksesta perustuslain tai lunastuslain mielessä.”⁴¹⁶ Maa- ja metsätalousvaliokunta tulkitsi tilanteiden koskevan lunastuksen laajentamista erityisesti YVL 10 §:n mukaisessa tilanteessa, jolloin lunastuslain 38 a §:n korotus tulee sovellettavaksi. Asia jätettiin tarkemmin oikeusministeriön selvitettäväksi.⁴¹⁷ Suhde lunastusrelaation ulkopuolisten haitankorvausten korottamiseen jäi siten lainvalmistelussa epäselväksi.

⁴¹³ Vrt. Häkkänen (2023, s. 407) mukaan kysymys on suurelta osin oikeudellisen sääntelyn kriittikiä taloudellisesta näkökulmasta.

⁴¹⁴ Mikkola 2003, s. 75.

⁴¹⁵ HE 218/2024 vp, s. 70; TaVL 7/2025 vp, s. 3.

⁴¹⁶ PeVL 16/2025 vp, s. 8.

⁴¹⁷ MmVM 2/2025 vp, s. 10–11.

Asian selvittäminen olisikin vaatinut sen arvostuksenvaraisen ja periaatteellisen linjan selkeyttämistä, ovatko lunastuksesta haittaa kärsivät asianosaiset korvausmenettelyssä yhdenvertaisessa asemassa lunastusrelaatiosta riippumatta. Kaivoslain 81 §:n kohdalla yhdenvertaista kohtelua ei ole pidetty ongelmana.⁴¹⁸ Kaivoslain säätämishetkellä ei tosin vielä tiedetty tulevasta lunastuskorvauksen lisäkorotuksesta. Se olisi saattanut muuttaa kaivoslain lainvalmistelussakin suhtautumista asianosaisten tasavertaiseen asemaan korvauksia arvioitaessa ja määrättäessä.

Toisaalta vaakakupissa painaa sekin, ettei PL 15.2 §:n mukaisen omaisuusdenuojan voida katsoa ulottuvan kuin lunastusrelaatioon. Maa- ja metsätaloudenvaliokunta on pitänyt lunastuslain 38 a §:ää täyden korvauksen periaatetta (eli PL 15.2 §:n tavoitetta) vahvistavana.⁴¹⁹ Siihen nähden lunastuslain 38 a §:n tarkoittamaa lisäkorotusta ei tulisi tehtäväksi lunastusrelaation ulkopuolisille haitankorvauksille, koska ne kuuluvat ennemminkin PL 15.1 §:n mukaisen omaisuusdenuojan piiriin. Samoin tulisi silloin tulkita kaivoslain 81 §:n mukaisia korvaustilanteita, koska niissäkin on kysymys lunastusrelaation ulkopuolella aiheutuvien menetysten korvaamisesta. Sinällään yhdenvertaisuuspyrkimykset puoltavat asianosaisten tasavertaista kohtelua lunastustilanteissa.⁴²⁰ Se edellyttäisi korvauserusteiden selkeyttämistä, kuten lunastuslain 35 §, 37 § ja 38 §:n yhdistämismahdollisuuden selvittämistä. Toisaalta suurin osa lunastusrelaation ulkopuolisista haitoista on ympäristövahinkolain mukaisia korvaustilanteita, joihin lisäkorotussäännöstä ei muutoinkaan sovelleta.⁴²¹

Lunastuslain 38 a § on lunastuksen kohteeksi joutuvalle suotuisa lainmuutos. Sen sijaan lunastajaa se voi joissakin tilanteissa kirpaista. *Hiironen ym.* ovat katsooneet, että turvamarginaalien tulisi olla melko suuria, jotta taloudellisten menetysten mahdollisuus pakkolunastuksissa voitaisiin täysin poistaa. Suurten turvamarginaalien käyttäminen johtaisi monissa tapauksissa huomattavaan ylikorvaamiseen, mikä puolestaan ei olisi oikeudenmukaista julkisesta näkökulmasta.⁴²² Ylikorvaaminen tarkoittaa täyden korvauksen ylittymistä, jolloin joudutaan rikastumiskiellon periaatteen vastaiseen lopputulemaan.⁴²³ Mahdollinen

⁴¹⁸ HE 273/2009 vp, s. 123.

⁴¹⁹ MmVM 2/2025 vp, s. 4.

⁴²⁰ Esim. *Kuusiniemi* (1997, s. 196–197) katsoo ympäristövahinkojen korvaamisen kohdalla, ettei asianosaissiiriä voida supistaa yksistään pakkotoimimenettelyn tarkoituksesta tai asianosaissiiriin rajaamisen selkeydestä johdetuilla perusteilla. Toimituksen joka tapauksessa tullessa pidetyksi, on perusteltua katsoa, ettei toimituksen asianosaissiiri laajene eikä supistu YVL 12 §:n seurauksena.

⁴²¹ MmVM 2/2025 vp, s. 10.

⁴²² *Hiironen ym.* 2014, s. 10. Toisaalta ylikorvaamista pyritään torjumaan muun muassa karsimalla markkina-arvoa määritettäessä sellaiset epäedustavat vertailukaupat, joiden hintoihin lunastuslain korotus on saattanut vaikuttaa (laajemmin MmVM 2/2025 vp, s. 7).

⁴²³ HE 179/1975 II vp, s. 18; KKO 2021:63. Kohta 4.5.

täyden korvauksen ylittymisväite rikastumiskiellolla perusteltuna voi tulla tuomioistuimenkin arvioitavaksi. Rikastumiskielto tunnustetaan lunastuslain esitöissä, oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä.⁴²⁴ Rikastumiskiellosta ei kuitenkaan säännellä laissa, joten lunastuslain 38 a §:ää tulee lainmukaisessa korvaamisessa noudattaa, vaikka se johtaisi täyden korvauksen ylittymiseen.

Lisäkorotuksesta säättämisen vaihtoehtona olisi ollut säätää selkeämmin niistä arvioinnin laadinnassa huomioitavista asioista ja menettelyistä, joita seuraamalla saavutetaan riittävällä varmuudella täysi korvaus lunastustilanteessa. Arviointitilanteiden moninaisuus luo kieltämättä sille kohtuuttomia haasteita. Jäljelle jää siten usko ja toive siitä, että virkavastuulla arvioinnin laativa maanmittari toimii korvausta arvioidessaan korvaussäännöksiä ja vakiintuneita arvioinnin laadintaperiaatteita noudattaen. Maanmittarin harteille kaatuu lisäksi velvoite selostaa arvioinnin laatimisen perusteet ymmärrettävällä tavalla asianosaisille ja muulle päätöksentekokokoonpanolle ennen korvausratkaisun tekemistä. Arvioinnin lainmukaisuus ja arvioinnissa tehtyjen valintojen vaikutukset täyteen korvaamiseen punnitaan viimekädessä maa-oikeudessa ja sen jälkeen korkeimmassa oikeudessa.

6.2.4 Virallisperiaate

Täyden korvauksen toteuttamiseen liittyy ajatuksellisesti virallisperiaatteen soveltaminen.⁴²⁵ Korvaukset ratkaistaan pääsääntöisesti viran puolesta (lunastuslaki 41 §). Lunastusrelaation ulkopuolella korvauksia tulee vaatia (kaivoslaki 81 §, lunastuslaki 38 §).

Selvittämisvastuun jakautumisesta ei kaivos- tai lunastuslaissa säännellä, mutta kaivosoikeudellisessa korvausmenettelyssä asianosaiset asetetaan samaan asemaan lunastusrelaatiosta riippumatta.⁴²⁶ Siihen nähden kaivostoimituksessa korvausten selvittäminen virkатыönä tukee sekä lunastusoikeudellisen että vahingonkorvausoikeudellisen täyden korvauksen toteutumista. Lunastustoimituksissa asianosaisilta on sen sijaan kohdassa 3.2.2. esitetyn oikeuskirjallisuuden perusteella odotettu paljon aktiivisempaa otetta korvausvaatimuksensa menestymiseksi. Lisätutkimuksella voisi selvittää sitä, asettuvatko lunastusrelaatioissa ja sen ulkopuolella olevat haitan- tai vahingonkäräjät tosiasiassa erilaiseen asemaan toimituskäytännössä korvauksia selvitettyä.

Virallisperiaatteen soveltamisvelvollisuus ulottuu maa-oikeuteenkin, mutta selvästi rajatumpana.⁴²⁷ Lunastustilanteessa korvausratkaisun määräämisessä

⁴²⁴ Kohta 4.5.

⁴²⁵ *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 141–142. Ks. kohta 3.2.2.

⁴²⁶ *HE 273/2009 vp*, s. 123.

⁴²⁷ *Markkula* 2002, s. 23.

on osaltaan kysymys omaisuuden suojan toteuttamisesta viran puolesta, myös muutoksenhaussa. Muutoksenhakijan tulee kuitenkin esittää vaatimus korvausratkaisun muuttamisesta ja lisäksi valituksen perusteeksi sellaisia väitteitä, joilla korvausratkaisu ylipäänsä voi tulla muutettavaksi.⁴²⁸ Esitettyjen väitteiden perusteella rajautuvassa korvauskysymyksessä, maoikeus hankkii tarvittavat arviointia täydentävät selvitykset, mikäli niitä ei sisälly toimituksen valmisteluaineistoon.⁴²⁹

6.2.5 Ennako- ja jälkikorvaaminen

Ennakkokorvaus on ennakkohaltuunottolanteessa maksettu korvaus. Kaivoslain 82 § edellyttää ennakkokorvauksen maksamista ennen ennakkohaltuunottoa. Lunastuslain 60 § edellyttää ennakkokorvauksen maksamista vaadittaessa. Täyden korvauksen näkökulmasta ei ole merkitystä sillä saako lunastuskorvauksen aiemmin vai myöhemmin. Ennakkohaltuunottohetkestä alkaa kertyä kuuden prosentin vuotuinen korko.⁴³⁰ Haltuunottohetkeen liitetty korkosääntely on siten luovuttajalle edullisempi siinä tilanteessa, kun ennakkokorvauksia ei määrätä.

Eräänlaisen takeen täyden korvauksen toteutumiseksi muodostaa jälkikäteen ilmenneiden menetysten korvaamismahdollisuus. Kaivoslain 97 §:n perusteella voidaan korvata kaivostoimituksen jälkeen havaittuja haittoja ja vahinkoja. Kaivostoimitusta tulee hakea kolmen vuoden kuluessa haitan tai vahingon ilmenemisestä. Lunastuslain jälkikorvauksia koskeva sääntely on monimutkaista, kuten kohdan 4.7 taulukosta 3 voi havaita. Lunastuslain 39 §:ssä jälkikorvauksen saaminen on lisäksi sidottu lunastuspäätöksen julistamisesta alkavaan kymmenen vuoden määräaikaan ja kohtuuttomuusvaatimukseen. Täyden korvauksen toteutumisen näkökulmasta lunastuslain jälkikorvaussääntely vaikuttaa eittämättä ongelmalliselta.

Kaivoslaissa jälkikorvaustilanteiden sääntely on siten lunastuslakia selvästi paremmin täyden korvauksen toteutumista varmistava. Kaivos- ja lunastustoimituksissa arviointi ja korvaaminen sen sijaan tapahtuvat pitkälti samalla tavalla sen jälkeen, kun jälkikorvauskysymys vain on ensin tullut vireille hakemuksella.

⁴²⁸ KML 236 §.

⁴²⁹ KML 264 §.

⁴³⁰ Kaivoslaki 96 §; lunastuslaki 95 §.

6.3 Lunastusrelaation ulkopuoliset haitat ja vahingot

Lunastusrelaation ulkopuolella aiheutuvien haittojen ja vahinkojen korvaamisesta säännellään eri korvaussäännöksissä kuin lunastusrelaatiossa. Kaivoslain 81 §:n mukaan kaivoksesta taikka kaivosalueen tai kaivoksen apualueen käyttämisestä aiheutuvasta haitasta tai vahingosta voidaan vaadittaessa määrätä korvaus lunastuslain 38 §:n estämättä. Lunastuslain 38 §:n mukaan, jos työntekijä tai naapuri taikka muu henkilö, jolta ei lunasteta omaisuutta, kärsii lunastuksen tai lunastuksella toteutettavan yrityksen vuoksi merkittävää haittaa tai vahinkoa, josta olisi määrättävä korvaus, jos häneltä olisi lunastettu, haitta tai vahinko voidaan vaadittaessa korvata, jos korvaamista on olosuhteisiin katsoen pidettävä kohtuullisena.

Kaivoslain 81 §:ssä tavoitellaan asianosaisten asettamista samaan asemaan korvauksia arvioitaessa ja määrättäessä lunastusrelaatiosta riippumatta. Lunastusrelaation ulkopuolelle jäävän asianosaisten on silti edelleen esitettävä korvausvaatimus.⁴³¹ Kaivoslain korvaussäännöksen taustalla on eräänlainen vaikutuksista lähtevä korvausmalli, joka on lunastuslain 38 §:ää väljempi.⁴³² Lunastuslain 38 §:n erityisiä merkittävyys- ja kohtuullisuuskynnyksiä ei kaivosoikeudellisessa korvaustilanteessa voida soveltaa, koska muutoin kaivostoimituksen asianosaisia ei saada korvauksia arvioitaessa ja määrättäessä tasavertaiseen asemaan lunastusrelaatiossa ja sen ulkopuolella.

Lunastuslain 38 §:ään otettu kohta ”...josta olisi määrättävä korvaus, jos häneltä olisi lunastettu...” on jossain määrin tulkinnanvarainen. Mikäli omistajalta olisi lunastettu omaisuutta, tulisi korvauksen olla täysi eikä sitä tulisi merkittävyys- tai kohtuullisuuskynnyksin rajoittaa. Lunastuslain 38 §:n valmistelussa on katsottu, että lunastuskorvaukseen ovat oikeutettuja vain ne, joilta lunastetaan. Lunastusrelaation ulkopuolisille korvaus määrätään puolestaan kohtuullisuusperustein merkittävistä haitoista.⁴³³ Oikeuskirjallisuudessa on esimerkiksi katsottu, että lunastuslain 38 § koskee sellaista tilannetta, jossa lunastushankkeen aiheuttaman menetyksen ero lunastusrelaatiossa ja lunastusrelaation ulkopuolella on käytännössä hyvin vähäinen, joten kohtuusyistä sellaisen menetyksen korvaaminen voi toisinaan olla perusteltua.⁴³⁴ Lunastuslain 38 §:n mukainen korvaustilanne on mielletty ennemminkin vahingonkorvausoikeudelliseksi korvaustilanteeksi, jonka tutkimista toimitusmenettelyssä samanlaisesti lunastuskorvausten kanssa on perusteltu lähinnä prosessitaloudellisella

⁴³¹ HE 273/2009 vp, s. 123.

⁴³² Kuusiniemi 1997, s. 194 ja siinä viitattu Hollo – Vihervuori 1995, s. 286.

⁴³³ HE 179/1975 II vp, s. 12, 27–28.

⁴³⁴ Kuusiniemi – Peltomaa 2000, s. 189.

tarkoituksenmukaisuudella ja asianosaisten menettelyllisellä yhdenvertaisuudella.⁴³⁵

Täyden korvauksen periaate ilmenee eri tavoin lunastusoikeudessa kuin vahingonkorvausoikeudessa. Lunastusoikeudellisessa korvausjärjestelmässä se on kiinteä ja säädännäinen osa perusoikeudellisen omaisuudensuojan toteutumista, kun puolestaan vahingonkorvausoikeudellisessa korvausjärjestelmässä se on säädännäisen korvausvastuun yhtenä yleisperiaatteena esimerkiksi kohtuusperiaatteen ohella.⁴³⁶ Toisin sanoen lunastusrelaation ulkopuolella toteutetaan PL 15.1 §:ään liittyvää ja vahingonkorvausoikeudellista täyttä korvaamista. Sen rinnalla tasavertaisesti voidaan soveltaa muitakin vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita, kuten kohtuullisuutta. Siksi lunastuslain 38 §:n korvauskynnyksetkään eivät ole omaisuudensuojasäännöksen näkökulmasta ongelmallisia.

Lunastusrelaation ulkopuolisiin haitan- ja vahingonkorvauksiin sovellettava lunastuslain 38 § on eräänlainen hybridisäännös, jossa korvausvastuun harkintaa tehdään vahingonkorvausoikeudellisin perustein, mutta lunastusoikeudellisessa menettelyssä. Kaivoslain 81 §:ssä puolestaan ollaan enemmän kallellaan lunastusoikeuden suuntaan, myös korvausvastuun ulottuvuutta harkitessa.

Viimeaikaisessa oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että lunastuskorvauksia voitaisiin maksaa myös lunastuslain 38 §:n mukaisissa korvaustilanteissa, jolloin korvauksen tulisi olla täysi.⁴³⁷ Kuten edellä on esitetty, korvauksen tulee lunastusrelaation ulkopuolellakin olla täysi, mutta täyttä korvattavuutta voidaan rajata merkittävyys- ja kohtuusperustein. Muunlainen tulkinta edellyttäisi lunastuslain 38 §:n muuttamista tai poistamista.

Omaisuudensuojasäännöksen piiriin kuuluu yhdenvertaisen kohtelun vaatimus eli vaatimus asettaa erilaiset varallisuuspitoiset etuudet yhtä laajasti suojatuksi, ellei erolle ole nimenomaista syytä.⁴³⁸ Vallitsevassa oikeustilassa lunastushankkeen haitan- ja vahingonkärsijät asettuvat erilaiseen korvausoikeudelliseen asemaan sen mukaan, miten lunastuskohde sattuu asemoitumaan omistajan kiinteistörajaan nähden, vaikka tosiasiallinen menetys voi olla samantyyppistä. Esimerkiksi rakennukset saattavat sijaita samalla etäisyydellä haitan lähteestä niin, että niiden ainoa ero on kiinteistöraja suhteessa lunastusalueeseen. Eriarvoisuuden tunne voi entisestään korostua lunastuslain 38 a §:n säätämisen myötä, kun lunastusrelaatiossa olevalle haitankorvausta korotetaan ja lunastusrelaation ulkopuolinen jää merkittävyyskynnyksen vuoksi kokonaan ilman korvausta. Molemmat ovat silti lunastushankkeen vaikutuspiirissä yhtäläisesti.

⁴³⁵ Hollo 1984, s. 217–218; Kuusiniemi 1997, s. 177.

⁴³⁶ Kuusiniemi 1997, s. 30; Ungern 1999, s. 52–69; Hemmo 2006, s. 217–218; Ståhlberg – Karhu 2020, s. 451–455.

⁴³⁷ Häkkänen 2023, s. 351.

⁴³⁸ Ståhlberg – Karhu 2020, s. 27.

Eriarvoisuus poistuisi esimerkiksi sillä, että lunastuslain 38 §:stä poistetaan korvausvastuuta rajoittavat kynnykset ja asianosaiset asetettaisiin samaan asemaan korvauksia arvioitaessa ja määrättäessä, kuten kaivoslain 81 §:ssä on tehty.

Mikäli lunastusrelaation ulkopuolisia edunmenetyksiä haluttaisiin korvata samoin perustein kuin lunastusrelaation kokemia menetyksiä, edellyttää korvaussäännösten muuttaminen periaatteellista ja arvoperusteista kannanottoa lainsäätäjältä. Kysymys on toisin sanoen siitä, halutaanko menetysten korvaamista lainkaan rajoittaa lunastushankkeiden yhteydessä. Lunastusrelaatiossa on selvää, ettei täyden korvauksen tule rajoittua. Lunastusrelaation ulkopuolella voimassa oleva lunastuslain 38 § sallii tiettyä korvausvastuun rajaamista. Oikeuskirjallisuudessa on usein ajateltu, että omaisuuden suoja ei ole sillä tavalla rajoittamaton, etteikö siihen sisältyisi velvollisuus sietää vähäisiä elinympäristön muutoksia.⁴³⁹ Korvauskynnyksiä on asetettu lisäksi siksi, koska kaikkien hyvin vähäisten menetysten korvaaminen on katsottu johtavan mahdottomuuteen.⁴⁴⁰

Tiivistetysti voidaan todeta, että täyden korvattavuuden näkökulmasta kaivoslain korvaussäännökset ovat kokonaisuutena lunastuslain korvaussäännöksiä edullisempia lunastusrelaation ulkopuolisia menetyksiä korvattaessa. Kaivoslain tavoitteena on asettaa kaivostoimituksessa asianosaiset haittoja ja vahinkoja arvioitaessa ja määrättäessä tasavertaiseen asemaan lunastusrelaatiosta riippumatta eikä lunastuslain 38 §:n mukaisia merkittävyys- ja kohtuullisuus-kynnyksiä sovelleta.

Lunastusrelaation ulkopuoliset korvauskysymykset ovat useimmiten erilaisia ympäristövahinkolain mukaisia haittilanteita, joiden korvaamiseen sovelletaan ympäristövahinkolakia. Vähäiset menetykset tulee YVL 4 §:ssä todetun sietämisvelvollisuuden vuoksi sietää.⁴⁴¹ YVL ei kuitenkaan kata kaikkia ympä-

⁴³⁹ Omistajalla ei ole katsottu olevan suojattua oikeutta lähiympäristönsä muuttumattomuuteen (*Kuusiniemi* 1997, s. 122–125; *Peltomaa* 2001a, s. 53). Naapurusoikeudellisten sietoperiaatteiden noudattaminen on aina perusteltua korvattaessa ympäristövaikutuksia (*Peltomaa* 2001a, s. 55–57). Omistajat ovat velvollisia sietämään yhteiskunnassa hyväksyttävien hankkeiden toteuttamisesta aiheutuvia haitallisia seurauksia (*Ojanen* 1978, s. 136; *Kuusiniemi* 1997, s. 220–221).

⁴⁴⁰ *Mikkola* 2003, s. 31.

⁴⁴¹ *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 193–195. *Hollo – Utter – Vihervuori* (2018, s. 144) katsovat, ettei ympäristövahinkolain sietämisvelvollisuuden kohtuusharkinta koske pakkotoimikorvauksia, koska korvauksen tulee olla täysi. Kaivostoiminnan aiheuttamien haittojen kohdalla esim. *Länsineva* (2006, s. 133) katsoo, etteivät kaivoshankkeen vuoksi syntyvä haitta perustu kaavoituksen tavoin demokraattiseen yhdyskuntasuunnitteluun tai jonkin yleisen edun toteuttamiseen, vaan toiminnan ensisijaisena päämääränä on yksityinen voitontavoittelu. Siksi ulkopuolisille asetettavaa laajaa sietovelvollisuutta ei voi kaivoshankkeissa pätevästi perustella. Silti kaivostoiminnankaan osalta aivan vähäpätöisimpiä haittoja ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää korvausmenettelyyn.

ristövahinkotilanteita. Esimerkiksi maisemahaittojen korvaamiseen sovelletaan kaivos- ja lunastuslakia.

6.4 Taloudellinen arviointi lunastuskorvauksen perustana

6.4.1 Arviointi- ja korvaussäännösten yhteenkietoutuminen

Korvausvastuuharkintaa ohjaavien säännösten lisäksi kaivos- ja lunastuslaissa on arvioinnin laadintaa ohjaavia säännöksiä. Korvausvastuun harkintaa ohjaavissa säännöksissä keskeisimmät erot kaivos- ja lunastuslain välillä koskevat kohdissa 4.3.2 ja 4.3.3 esitettyjä korvauksen korotustilanteita sekä lunastusrelaation ulkopuolisia haitan ja vahingonkorvaustilanteita. Korvausarvioinnin laadintaa ohjaavat säännökset ovat monin osin yhteneviä kaivos- ja lunastuslaissa. Lunastuslain 30 § ohjaa arviointimenetelmän valintaa kohteenkorvausta arvioitaessa asettamalla yleisen tavoitteen korkeimman arvon saavuttamiseksi. Lunastuslain 42 § ohjaa tunnistamaan korvauslajeja ja arviointitehtävää sekä huomioimaan tilus- ja yksityistiejärjestelyt sekä korjaavat toimenpiteet. Lisäksi lunastuslain 33 § ohjaa huomioimaan erityisten oikeuksien arvoaikutusta. Kaivos- ja lunastuslaissa on lisäksi omat säännöksensä arvohetken valinnasta ja eräiden hintavaikutusten huomioimisesta korvaustilanteessa.⁴⁴²

Kaivos- ja lunastuslain korvaussäännökset varmistavat kattavasti täyden korvauksen toteutumista lunastustilanteessa. Lakitekstistä on kuitenkin vaikea hahmottaa sitä, mitkä säännökset liittyvät korvausvastuun harkintaan ja mitkä taloudelliseen arviointiin. Se havainnollistuu parhaiten kohdassa 4.1 esitetystä taulukosta 2. Korvaussäännösten ymmärrettävyys voi vaikuttaa siihenkin, miten täysi korvaus käytännön korvaustilanteessa toteutuu. Nähdäkseni korvausvastuuharkintaa ja arviointia koskevat säännökset olisi mahdollista jäsentää selkeämminkin, kuin nyt lunastuslaissa on tehty.

Taloudellisen arvioinnin laadinnassa joudutaan huomioimaan huomattavasti enemmän asioita, kuin mistä kaivos- tai lunastuslaissa on säännelty. Arvioinnin laadintaa ei myöskään ole kovin tarkoituksenmukaista ohjata yksityiskohtaisesti, koska arviointi- ja korvaustilanteet eroavat aina toisistaan.

6.4.2 Arvioinnin merkityksestä oikeudellisessa ratkaisutoiminnassa

Taloudellisen arvioinnin laatiminen on yksi osatehtävä oikeudellisen korvausratkaisun harkintakokonaisuudessa. Kaivos- ja lunastustoimituksessa joudutaan jatkuvasti tasapainoilemaan erilaisten intressien ristitulella, vaikka lähtökohtai-

⁴⁴² Ks. kohdat 5.6 ja 5.7.

sesti arvioinnin ja korvaamisen tulisi olla vain lunastuksen aiheuttaman menetyksen tunnistamista, korvausvastuun harkintaa ja korvauksen taloudellista arviointia. Osittain se johtuu lunastuksen hierarkkisuudesta.⁴⁴³ Osittain puolestaan siitä, että omaisuuden puuttuminen konkretisoituu vasta toimitusmenettelyssä. Silloin ymmärretään se, mitä lunastus todella yksittäisen omistajan kohdalla tarkoittaa.⁴⁴⁴

Häkkäsen mukaan arvonmäärityksen on oltava johdonmukaista eikä se saa perustua jäykkien hallinnollisten määräysten tai legaalisten olettamien soveltamiseen. Korvaussääntelyn tulee kuitenkin olla ennakoitavaa. Arvonmäärityksen tulee puolestaan olla puolueetonta ja riippumatonta. Lisäksi arvonmäärityksessä on otettava huomioon kaikki omaisuuden arvoon objektiivisesti vaikuttavat erityistekijät.⁴⁴⁵

Toimitusmenettelyssä arvioinnin tekee korkeasti koulutettu ja puolueeton arvioija, joka on perehtynyt lunastuskorvausten arviointiin ja korvaamiseen.⁴⁴⁶ Arvioinnin lopputulos hyväksytään korvausratkaisun perustaksi vasta toimituskokouksessa asianosaisten kuulemisen jälkeen ja lunastustoimikunnan ratkaisulla. Arvioinnin laadinnassa noudatetaan korvaussäännösten ohella standardoituja arvonmääritysmenetelmiä ja niissä olevia kiinteistötaloudellisia arvioinnin laadintaperiaatteita. Arvioinnin laadintaa ohjaavat kaivos- ja lunastuslain korvaussäännökset sekä kiinteistötaloudelliset arvioinnin laadintaperiaatteet jättävät korvaustilanteessa tilaa menetyksen yksilölliselle arvioinnille ja täyttää korvausta vastaavan arvon valinnalle. Voimassa olevia korvaussäännöksiä ja arvioinnin laadintaperiaatteita noudattamalla arvonmääritysprosessi on niin ennakoivaa ja johdonmukaisesta kuin lunastuskorvausten arvioinnissa ylipäänsä on mahdollista. Arvon valintaa korvaustilanteessa ohjaa lisäksi velvoite saavuttaa täysi korvaus. Noista lähtökohdista toteutetusta arvioinnista pitäisi voida ajatella, että se johtaa myös lunastuslaissa hyväksytyyn markkina-arvoon, ja sen myötä täyteen korvaukseen.

⁴⁴³ Esimerkiksi lunastusluvasta vähäistä enemmän poiketessa joudutaan toimitusmenettelyssä arvioimaan lunastamisen edellytystenkin täyttymistä.

⁴⁴⁴ Tällaisia viivästyneitä havahtumisia voitaisiin vähentää, mikäli jo lupamenettelyssä tulisi alustavasti käsitys lunastushankkeen taloudellisista vaikutuksista. Se toisaalta saattaisi laventaa lupamenettelyä tai painottaa sitä pois varsinaisesta edellytysharkinnasta. Nykyjärjestelmän säilyttämistä puoltaa se, että täyden korvauksen saamista varmistetaan virallisiperiaatteen välityksin toimitusmenettelyssä. Sinällään voisi selvittää sitä, voisiko lupa- ja toimitusmenettelyjä miltään osin tehdä yhtäaikaaisesti, vaikka ne pysyisivätkin omina menettelyinä.

⁴⁴⁵ *Häkkänen* 2023, s. 445, 463. Lisäksi (s. 460) viitataan ns. Motel Amerika -tapauksessa kehitettyyn vaatimukseen, jonka mukaan kansalliseen lainsäädäntöön tulisi sisältyä menettely, jossa voidaan arvioida kokonaisvaltaisesti lunastuskorvauksen ja omaisuuden arvon välinen suhde, asianosaiset ja kaikki muut lunastukseen liittyvät kysymykset.

⁴⁴⁶ *Hiironen ym.* 2014, s. 1, 10–11.

Selvää on sinällään se, että arviointia ohjaavan korvaussäännöksen noudattamatta jättäminen voi johtaa korvausratkaisun lainvastaisuuteen, etenkin jos täyttä korvausta ei saavuteta mahdollisesta arviointivirheestä huolimatta. Kansainvälisten arviointistandardien noudattaminen on kytketty markkina-arvon arvonmäärittämiseen lunastuslain 30 §:n lainvalmistelussa.⁴⁴⁷ Sen myötä kansainvälisten arviointistandardien merkitys on vahvistunut. Ne tulee huomioitavaksi erityisesti taloudellista arviointia tehdessä. Niille voidaan antaa merkitystä myös korvausratkaisun lainmukaisuutta arvioitaessa – erityisesti niissä tilanteissa, joissa lunastuskorvaus ei tehdyn arvioinnin vuoksi ole täysi. Kiinteistötaloudellisilla arvioinnin laadintaperiaatteilla on siten korvaussäännöksiä täydentävä ja tarkentava merkitys oikeudellisessa ratkaisutoiminnassa.

Lunastuslaissa ei nimenomaisesti säännellä arviointimenetelmistä, joten korvausta arvioitaessa voidaan vapaasti valita täyteen korvaukseen johtava arvonmäärittämenetelmä. Arviointimenetelmän valintaa ohjaavan nimenomaisen korvaussäännöksen puuttuessa, korostuu oikeuskäytännön asema oikeudellisessa korvausratkaisutoiminnassa. Varhaisempikin oikeuskäytäntö on edelleen relevanttia, koska arviointimenetelmien soveltamistavoissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.⁴⁴⁸ Oikeuskäytännössä tehtyjen valintojen sovellettavuutta heikentää kuitenkin arviointitilanteiden tapauskohtaisuus.

Artikkelin otsikossa kysytään, luoko maanmittari oikeutta. Arvioinnin laatii toimitusinsinöörinä toimiva maanmittari virkavastuulla. Lisäksi maanmittari osallistuu korvausratkaisusta päättämiseen lunastustoimikunnan osana. Siihen nähden maanmittarin voidaan katsoa välillisesti luovan oikeutta arvioinnissa tekemällä valinnoillaan ja lopulta ratkaisua tehdessään osana kokoonpanoa. Korvausratkaisulla ei sen sijaan ole oikeudellista velvoittavuutta toisiin korvaustilanteisiin nähden, koska arviointi- ja korvaustilanteet vaihtelevat niin paljon. Eli maanmittarin laatima arviointi ja sen perusteella lunastustoimikunnan tekemä korvausratkaisu jäävät pitkälti tapauskohtaiseksi ja yhtä menetyksenkärtsijää oikeudellisesti sitovaksi.

⁴⁴⁷ HE 218/2024 vp, s. 67.

⁴⁴⁸ Arviointimenetelmän valintaa oli arvioitu esimerkiksi ratkaisussa *KKO 2025:19*, jossa radio-maston vuokra-alueen menetyksen korvausarviointi tuli perustaa tuottoarvomenetelmään eikä markkina-arvomenetelmään. Ratkaisussa *KKO 2002:69* puolestaan oli punnittu erityisesti tuottoarvo- ja kustannusarvomenetelmän soveltuvuutta sähköverkkotoimintaan liittyvän liiketoiminnan menetyksen arviointiin, ja päädytty valitsemaan soveltuvammaksi menetelmäksi tuottoarvomenetelmä.

6.4.3 Aineettomat menetykset

Vallitsevassa kaivos- ja lunastusoikeudellisessa korvausjärjestelmässä korvataan vain taloudellisesti määriteltävissä olevat menetykset.⁴⁴⁹ Viimeaikaisessa keskustelussa on enenevässä määrin nostettu esiin aineettomien arvojen korvaamista, kuten luontoarvojen kohdalla.⁴⁵⁰ Luontoarvot ovat hyvin moninaisia ja osa niistä vaikuttaa ihmisten väliseen markkinakäyttäytymiseen tavalla, joka näkyy alueella olevien kiinteistöjen hinnanmuodostuksessakin. Sellainen voi olla esimerkiksi kiinteistöltä avautuva kaunis maisema. Haitallista maisemanmuutosta voidaan siten lunastustilanteessa korvata.⁴⁵¹ Aineettomina vahinkoina on ympäristöoikeudessa pidetty eräitä haitallisia päästövaikutuksia, kuten melua tai hajua. Mikäli niistä aiheutuu taloudellista menetystä, on se lunastustilanteessa korvattavissa.⁴⁵² Aineettomien menetysten kohdalla kysymys on lisäksi erilaisten mielipahan, stressin tai kärsimyksen kaltaisten kokemusten korvaamisesta.⁴⁵³ Esimerkiksi mielipahan korvaaminen voisi avata tien lähes loputtomaan kommodifikaatioon, eli kaupalliseksi hyödykkeeksi muuttumiseen, jossa erilaiset tunteet ja kokemukset saisivat hintansa.⁴⁵⁴

Kaivos- ja lunastuslain korvaaminen on vallitsevassa korvausjärjestelmässä varallisuusoikeudellista korvaamista, jolloin erilaiset sosiaalisiin arvoihin, tunnearvoihin tai mielipahaan liittyvät tilanteet rajautuvat korvattavuuden ulkopuolelle.⁴⁵⁵ Ruotsissakaan ei korvauslainsäädännössä tunnusteta omistamiseen liittyvien aineettomien etujen tai arvojen, kuten tunnearvojen, korvattavuutta.⁴⁵⁶ Mikäli kaivos- ja lunastusoikeudessa aineettomien menetysten korvaamiseen

⁴⁴⁹ Kaivoslaki 77 §; lunastuslaki 29 §.

⁴⁵⁰ Paulomäki ym. 2023, s. 10.

⁴⁵¹ Ojanen 1978, s. 115; Hollo 1984, s. 218; Kuusiniemi – Peltomaa 2000, s. 198. Vrt. irtainten esineiden kohdalla Ståhlberg 2009, s. 579.

⁴⁵² Kuusiniemi 1997, s. 117.

⁴⁵³ Häkkänen 2023, s. 432–438, 459–460, 477. Lisäksi hän toteaa (s. 472), että EIT aineettoman menetyksen hyvitys koskee jotain todellista menetystä, se on harkinnanvaraista ja perustuu eräänlaiseen kohtuusarvioon.

⁴⁵⁴ Vrt. Viljanen 2008, s. 277–281, jossa todetaan lisäksi, että yleensä arviointi pyritään kiinnittämään jonkinlaiseen laskelmaan ja etsimään korvauksen enimmäismäärää arvioimalla, mitä korvaavan tavaran, palvelun tai oikeuden hankkiminen olisi tullut maksamaan ajaksi, jonka tavara, palvelu tai oikeus oli vahingonkärsijän ulottumattomissa.

⁴⁵⁵ Ojanen 1978, s. 115; Kuusiniemi 1997, s. 115–118. Vrt. vahingonkorvausoikeudessa Viljanen 2008, s. 57–68. Viljasen (2008, s. 439–450) mukaan 1900-luvun vahingonkorvausoikeudessa ajateltiin, että vain taloudellinen vahinko tuli korvata ja sitä pidettiin itsestään selvänä lähtökohtana. Ei-taloudellinen vahinko oli epätodellista vahinkoa, jota korvattiin pitkin hampain ja vain, koska lainsäädäntö siihen pakotti. Siitä haluttiin päästä eroon. Taloudellinen vahinko on sittemmin noin 1940-luvulla muuttunut aineelliseksi vahingoksi. Mikäli halutaan tietää, mikä on vahinko, täytyy ensin sopia se, mitä on pidettävä vahinkona ja millainen merkitys sille halua antaa.

⁴⁵⁶ Liedholm Johnson 2024, s. 4.

haluttaisiin suhtautua eri tavoin, kuin miten siihen nyt lunastuslaissa suhtaudutaan, tulisi muutos aloittaa poistamalla lunastuslain 29 §:stä termi ”*taloudellinen*”. Asianosaiset voivat kuitenkin sisällyttää hyvityksen aineettomasta menetyksestä korvaussopimukseen. Toimitusmenettelyssä korvaussopimuksen vahvistaminen tapahtuu edelleen taloudellisia arvoja arvioimalla ja vertaamalla.

6.4.4 Tulevan käyttömahdollisuuden menetys

Lähtökohtana kaivos- ja lunastusoikeudellisessa korvaamisessa voidaan pitää sitä, että menetys korvataan vain, jos korvauksensaajalla on oikeus kysymyksessä olevaan etuun.⁴⁵⁷ Mainittu lähtökohta ilmenee osittain parhaan ja tuottavimman käytön periaatteesta, koska siinäkin yhtenä lisäedellytyksenä on käytön laillisuus. Omaisuuserän parasta ja tuottavinta käyttötarkoitusta selvitetään lisäksi omaisuuden fyysisen toteuttamiskelpoisuuden ja osapuolten omien toimintamahdollisuuksien avulla.⁴⁵⁸

Oikeuskirjallisuudessa tulevaisuudessa odotettavissa olevan käyttömahdollisuuden olemassaoloa, menettämistä ja menetyksen korvaamista on lähestytty aiemmin esimerkiksi seuraavasti:

- *Ojanen* (1978) mukaan rakennusluvan puuttuminen ei välttämättä johda korvauksen menetykseen. Soraesiintymän osalta korvausta määrätään vain siitä sorasta, jonka omistaja voi käyttää hyväkseen muun muassa pohjaveden suojelua koskevat säännökset huomioiden.⁴⁵⁹
- *Hollo* (1984) mukaan erilaisten odotusten suojaamiselle voidaan hakea suuntaa siitä, miten osapuolet olisivat toimineet vapaaehtoisien luovutuksen kohdalla.⁴⁶⁰
- *Hyvönen* (1998) katsoo, että kaavoitukseen ja käyttötavan muutoksiin liittyvät odotukset vaikuttavat maan arvoon arvioimisajankohdassa muutosten todennäköisyyden mukaan.⁴⁶¹ Saman suuntaisesti katsovat *Kuusiniemi ja Peltomaa* (2000).⁴⁶²

⁴⁵⁷ *Ojanen* 1978, s. 115.

⁴⁵⁸ *SKAY* 2025, s. 28.

⁴⁵⁹ *Ojanen* 1978, s. 115.

⁴⁶⁰ *Hollo* 1984, s. 219.

⁴⁶¹ *Hyvönen* 1998, s. 422.

⁴⁶² *Kuusiniemi – Peltomaa* 2000, s. 178.

- *Ungern* (1999) pohtii, että asuntosäästäjä odottaa saavansa asunnostaan markkinahinnan ja hän pystyy huomioimaan transaktiokulut luovutushintaa arvostaessaan. Useimmiten asuntosäästäjä pyrkii itselleen voitokkaaseen luovutushintaan, mutta lunastustilanteessa hän ei voi jatkaa toimintaansa. Silloin menetetään myös mahdollisuus tulevaisuuden tuottoihin.⁴⁶³

Kiinteistön tulevan käyttömahdollisuuden menetyksen arvioinnissa eräs keskeinen huomioitava tekijä on kaava.⁴⁶⁴ Kaavan hyväksyminen tapahtuu kunnallisessa tai maakunnallisessa päätöksentekomenettelyssä vuorovaikutteisen kaavanlaadintaprosessin jälkeen.⁴⁶⁵ Yleispiirteisestä kaavasta ei yleensä ole kovin tarkoituksenmukaista ryhtyä arvuuttelemaan kiinteistön tulevaa tarkempaa maankäyttöä. On kuitenkin eräitä jäljempänä esitettyjä tilanteita, joissa yleiskaavaa voi käyttää avuksi tulevien käyttömahdollisuuksien selvittämiseen lunastuskorvausta arvioitaessa. Niitä havainnollistetaan teoreettisilla esimerkeillä 1 ja 2. Niissäkään ei kuitenkaan tyhjentävästi luetella kaikkia korvaustilanteissa mahdollisesti huomioitavia asioita.⁴⁶⁶ Lisäksi esitetään teoreettinen esimerkki 3 odotusarvoisen maa-ainesalueen arviointitilanteesta.

Esimerkki 1 (yleiskaava A). Lunastettava/arvioitava kohde sijaitsee yleiskaavassa asuinkäyttöön osoitetulla alueella (A). Kyseinen yleiskaava ei sellaisenaan mahdollista rakentamisluvan myöntämistä. Alueen tarkempi rakennusoikeuden sijoittuminen määrätään vasta asemakaavassa tai poikkeamismenettelyssä.⁴⁶⁷ Alueen rakentamiskelpoisuutta selvitetään toimitusmenettelyssä pyytämällä kunnalta lausunto. Mikäli kunta katsoo, että kiinteistö ja sen alue ovat fyysisesti ja oikeudellisesti sellaisia, ettei päätöksentekohetkellä ole nähtävissä estettä rakentamisluvan myöntämiselle,

⁴⁶³ *Ungern* 1999, s. 99–102. Taloustieteellisessä kirjallisuudessa on osittain samansuuntaisesti kysytty sitä, kuka vahingonkorvauksessa joutuu tosiasiaassa kantamaan kustannukset. Esimerkiksi elinkeinonharjoittaja voi vyöryttää korvausvastuun tuotteiden hintoihin (*Määttä* 2006, s. 174).

⁴⁶⁴ Alueidenkäyttölain mukainen kaavajärjestelmä jakautuu maakunnan kannalta merkittävien aluevarausten osoittamiseen maakuntakaavassa, kunnan tai sen osan aluevarausten osoittamiseen yleiskaavassa ja kunnan alueidenkäytön yksityiskohtaiseen järjestämiseen asemakaavassa (alueidenkäyttölaki 4–7 luku).

⁴⁶⁵ Laajemmin kaavoitusmenettelystä esim. *Ekroos* 2013b, s. 581–622.

⁴⁶⁶ Määrällistä arviointia ei ole katsottu tarpeelliseksi tarkemmin havainnollistaa, koska tarkemat ohjeet siihen löytyvät alaviitteissä todetuista lähteistä.

⁴⁶⁷ Rakentamislaki (751/2023) 57 §.

voidaan lunastettava alue tai alueen osa korvata rakennusmaana.⁴⁶⁸ Tässä tilanteessa rakentamismahdollisuus on riittävän todennäköinen jo päätöksentekohetkellä, vaikkei rakentamislupaa vielä olisikaan. Arvioinnissa huomioidaan lisäksi omistajan oma toive ja kyky saada alueesta rakennettu. Mikäli hänellä ei ole aikomusta ryhtyä käyttämään maata rakentamistarkoitukseen, voitaneen alue korvata sen nykyisessä käytössä esimerkiksi metsämaana. Mikäli omistaja on iäkäs, lienee annettava merkitystä sillekin, miten mahdolliset perilliset tulisivat lähitulevaisuudessa hyödyntämään aluetta. Asuinrakennuspaikkojen korvaaminen tapahtuu tavanomaisesti markkina-arvomenetelmällä.⁴⁶⁹

Esimerkki 2 (yleiskaava M). Lunastettava/arvioitava kohde sijaitsee yleiskaavassa metsätalousalueella (M) fyysisesti rakentamiseen soveltuvalla kangasmaalla. Alueen tulevat käyttötarkoitukset tarkentuvat vasta asema-kaavassa tai poikkeamismenettelyssä.⁴⁷⁰ Alueen tulevaisuuden kehitysnäkymiä selvitetään toimitusmenettelyssä pyytämällä kunnalta lausunto. Mikäli kunta katsoo, että kiinteistön alueelle on lähitulevaisuudessa tulossa kaavoitushanke, voidaan alue arvioida niin sanottuna metsätalousmaata korkeammalla raakamaa-arvolla, joka saadaan selville yleensä markkina-arvomenetelmällä. Tulevaisuuden maankäyttöä ei yleensä tällaisessa tilanteessa voida vielä tietää, joten todennäköisyysvaatimus rakennusalueena korvaamiseen ei toteudu. Vaihtoehtoisesti niissä tilanteissa, kun omistaja esittää aloittaneensa rakentamisluvan hakemisen, on menettely soveltuvin osin samanlainen kuin esimerkin 1 kohdalla.

Esimerkki 3 (odotusarvoinen maa-ainesalue). Lunastettava/arvioitava kohde sijaitsee kaavoittamattomalla metsämaalla, jossa tehtyjen selvitysten perusteella on fyysisesti maa-aineksen ottamiseen soveltuvaa soraa. Tilanteessa ei ole käsillä suojelusta tai muusta lainsäädännöstä johtuvia esteitä ottotoimintaan. Maanomistajan tulisi tällaisessa tilanteessa esittää korvausvaatimus, jossa asianosaisen oma toimintamahdollisuus käy edes alustavasti esille.⁴⁷¹ Toimituksessa selvitetään tarkemmin menetyksen ai-

⁴⁶⁸ Ongelmalliseksi arviointi menee vasta siinä vaiheessa, jos arvioitavaksi tulee laaja alue, koska lähtökohtaisesti tiivistä rakentamista harvoin syntyy etäälle olemassa olevista asuinkeskitymistä. Tuolloin jouduttaisiin pohtimaan sitä, missä määrin lunastettavasta alueesta tulisi tulevassa alueidenkäytössä olemaan muuta kuin rakentamiskelpoista aluetta.

⁴⁶⁹ Peltola – Väänänen 2007, s. 1–52; Viitanen – Piispanen 2021, kohta 4.

⁴⁷⁰ Rakentamislaki 57 §.

⁴⁷¹ Toisaalta voidaan ajatella, että omistaja olisi voinut myydä alueen ulkopuolelle sora-alueena, vaikka ei sitä itse olisi hyödyntänyt. Tässäkin tilanteessa olennaista on selvittää sitä, mikä olisi ollut todennäköinen tapahtumainkulku, mikäli lunastusta ei olisi tapahtunut.

heutumista ja laajuutta sekä muita maa-ainesottopotentiaalin selvittämisen kannalta tärkeitä tekijöitä, kuten maa-ainesmarkkinoita. Määrälliseen arviointiin sovelletaan joko markkina- tai tuottoarvomenetelmää, riippuen kumpi arviointimenetelmä antaa omistajalle myönteisemmän lopputuloksen.⁴⁷²

Lunastusoikeudellisessa korvaamisessakaan ei lähtökohtaisesti ryhdytä korvaamaan ”menetettyjä unelmia”, vaan odotetaan jonkinasteista todennäköisyyttä menetyksen syntymiselle. Olisi jokseenkin yleisen oikeustajun vastaista määrätä korvattavaksi sellaista menetystä, jolla ei ole minkäänlaista todennäköisyysperustaa. Epätodennäköisten käyttömahdollisuuksien korvaaminen voisi johtaa pahimmissa tapauksissa korvausjärjestelmän väärinkäyttöön.

6.4.5 Raakamaan arviointi

Raakamaalla tarkoitetaan maata, jota ei ole vielä rakentamiseen oikeuttavalla kaavalla kaavoitettu, mutta jonka käyttötarkoitus todennäköisesti muuttuu tehokkaammaksi. Tuohon muutokseen liittyy epävarmuus, koska ei tiedetä sitä, millaiseksi maankäyttö muuttuu eikä sitäkään, milloin muutos tapahtuu. Raakamaalle on tulevaisuudessa odotettavissa nykyhetkeä tuottavampaa taloudellista käyttöä eli se on niin sanottua odotusarvomaata. Yleensä raakama-alueet sijaitsevat nykykäytön mukaisilla maa- ja metsätalousalueilla. Lisäksi ne rajoittuvat usein lähelle olemassa olevaa asutusta.⁴⁷³

Raakamaan arvioinnissa parhaana menetelmänä on pidetty markkina-arvomenetelmää, vaikka ongelmana arviointitilanteessa on vertailukelpoisten vapailla markkinoilla tapahtuneiden luovutusten löytyminen.⁴⁷⁴ Raakamaata koskevat vertailuluovutukset liittyvät yleensä kunnan tekemiin maanhankintoihin. Kunta harjoittaa alueellaan maapolitiikkaa, johon vaikuttaa kunnan omat poliittiset linjanvedot. Riittävä raakamaavaranto on kunnan pitkäjänteisen maapolitiikan edellytyksenä.⁴⁷⁵ Kunnan vapaaehtoisin keinoin hankkimat raakama-alueet muodostavat yleensä alueen markkinat. Kyse on siten jossain määrin

⁴⁷² Sora-alueiden arvioinnista esim. *Saari* 1999, s. 245–253.

⁴⁷³ Aiempia määritelmiä soveltaen ja ajantasaistaen. Tarkemmin *Myhrberg* 1991b, s. 178, jossa käytetty termiä ”rakennuskaava”. Kumotun rakennuslain (370/1958) 96 §:n nojalla osoitettiin mm. rakennusmaata ja joka oikeutti rakennuspaikan muodostamiseen (102 §). Alueidenkäyttölain 44 §:n mukaan nykyään yleiskaava voidaan laatia rakentamiseen oikeuttavaksi (oikeusvaikutteinen yleiskaava). Rakentamista voidaan ohjata asemakaavallakin. Suunnittelutarvealueista ks. alueidenkäyttölaki 16 §; *Ekroos* 2013a, s. 398–403.

⁴⁷⁴ Laajemmin raakamaan arvioinnista ks. *Myhrberg* 1991b, s. 178–188; *Peltola ym.* 2009, s. 1–63.

⁴⁷⁵ *Hovila* 2013, s. 9, 30

poliittisesta hinnasta, joka asettuu jonnekin alkutuotantomaaan ja tontin hinnan välimaastoon. Kaavoituksen arvonnousulla voidaan kuitenkin kattaa osa yhdyskuntarakentamisen aiheuttamista kustannuksista, jolloin muun rahoituksen tarve vähenee.⁴⁷⁶

Raakamaan arvomuodostus on yksi vaikeimmista kiinteistöarviointitehtävistä.⁴⁷⁷ Sen jälkeen, kun todennäköisyys menetyksen aiheutumiseen on tunnistettu, joudutaan vielä määrällisenkin arvioinnin kohdalla harkitsemaan sitä, missä määrin tulevan maankäytön toteutumiseen liittyvä epävarmuus vaikuttaa omaisuuden arvoon. Raakamaa ei ole vielä valmis rakennuspaikka asemakaavassa. Raakamaasta voi jalostua myöhemmin esimerkiksi puistoalueetkin, jonka markkina-arvo on yleensä selvästi rakennuspaikan arvoa alempi.

Oikeuskirjallisuudessa on pidetty ongelmallisena sitä, ettei lunastuslain tarkoittamaa markkina-arvoa määritetä vapaiden markkinoiden mukaisena arvona vaan monopolihintana.⁴⁷⁸ Raakamaamarkkinoilla on yleensä harvojen myyjien (oligopoli) ja yhden ostajan (monopoli) markkinat. Monopolimarkkinoilla tarkoitetaan yleensä markkinoita, joissa myyjällä on suuri mahdollisuus nostaa (tai laskea) maan hintaa. Raakamaamarkkinoissa ei siten ainakaan markkinateoreettisesti ole kysymys monopolimarkkinoista.⁴⁷⁹

Markkinoilta saadun hintatiedon selvittäminen on vain yksi osatekijä markkina-arvomenetelmällä tapahtuvassa arvioinnissa.⁴⁸⁰ Täyden korvauksen perustaksi valittavan markkina-arvon käsite kuitenkin edellyttää, että osapuolet saavat toimia vapaasti luovutustilanteessa.⁴⁸¹ Raakamaa-markkinat ovat siinä mielessä vapaat, ettei luovuttajan ole pakko suostua kunnan tarjoamaan hintaan. Se, miksi luovuttaja suostuu myymään kiinteistönsä kunnan tarjoamalla ostohinnalla, riippuu useista ja osin inhimillisistäkin tekijöistä. Joskus kunta ja omistajat saattavat sopia puuston poistamisesta ainakin osittain, jolloin omistaja saa puustohyödyn itselleen.⁴⁸² Oulussa vuosina 2000–2007 maksettu raakamaan mediaanihinta oli 2,8 e/m².⁴⁸³ Oulussa vastaavalla ajanjaksolla erilaatuista metsäaluetta sisältävien ja 5–10 hehtaarin kokoisten luovutusten mediaanihintojen

⁴⁷⁶ Laajemmin *Peltola ym.* 2009, s. 5–6. Poliittisen hinnan ongelmasta ks. *Häkkänen* 2023, s. 376–387.

⁴⁷⁷ *Myhrberg* 1991b, s. 178.

⁴⁷⁸ *Häkkänen* 2023, s. 387.

⁴⁷⁹ *Virtanen* 1991, s. 19–22.

⁴⁸⁰ Laajemmin *Myhrberg* 1981, s. 1–62; *Peltola ym.* 2009, s. 1–63.

⁴⁸¹ *SKAY* 2025, s. 24.

⁴⁸² Laajemmin *Myhrberg* 1981, s. 54.

⁴⁸³ *Peltola ym.* 2009, s. 59.

keskiarvo on ollut puolestaan noin 0,11 e/m². Raakamaasta maksetaan siten selvästi korkeampaa hintaa kuin metsämaasta.⁴⁸⁴

Kunta käyttää alueidenkäytön suunnittelussaan erilaisia maankäyttöpoliittisia keinoja, jotka voivat välillisesti vaikuttaa alueen hintatasoon. Tähän liittyen tulisi huomioida lisäksi ”tonttitehtaan valmistuskustannukset” eli kuinka paljon kustannuksia käytetään siihen, että raakamaasta tulee valmis tontti. Tonttitehtaan syntymekanismeja ja niiden vaikutuksia hinnanmuodostukseen markkinoilla voisi selvittää parhaiten kiinteistötaloustieteellisen tutkimuksen avulla.⁴⁸⁵

6.5 Verotuksen merkitys arviointiin ja korvaamiseen

Lunastuksissa omistajan varallisuusasemaan vaikuttaa lunastuskorvauksen lisäksi korvauksen myöhempi verokohtelu, koska erilaisia korvauslajeja verotetaan eri tavoilla.⁴⁸⁶ Verokohtelu vaihtelee sen mukaan, onko kysymyksessä kohteen-, haitan- vai vahingonkorvaus. Pääsääntöisesti kohteenkorvauksia verotetaan tuloverolain (1535/1992) luovutusvoittoja koskevien säännösten mukaan, samoin osaa haitankorvauksista. Haitankorvaukset ja vahingonkorvaukset voivat joissakin tapauksissa olla myös maatalouden tai elinkeinotoiminnan tuloa. Korvaukset voivat eräin edellytyksin olla verovapaitakin. Verotuksen kannalta ratkaisevaa ei ole korvauksen nimike, vaan se, mistä korvaus maksetaan.⁴⁸⁷

⁴⁸⁴ *Maanmittauslaitos* 2025b. Hinnat eivät ole suoraan vertailukelpoisia, koska raakamaaselvityksessä esitetyt mediaanihinnoissa oli tehty hintamuunnoksia ja metsämaan hinnoissa ei. Jonkinlaista likimääräistä suuntaa ne silti antavat raakamaan ja metsämaan hintojen suhteesta. Asiaa voisi tarkemminkin selvittää, kuin mihin tämän tutkimuksen puitteissa on ollut mahdollista ryhtyä.

⁴⁸⁵ *Häkkänen* (2023, s. 386) esittää esimerkkinään *Vantaan kaupungin* (2020, s. 15) maanhankinnasta saatuja voittoprosentteja. Lisäksi Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten seurantaraportissa todetaan esimerkiksi, että kaupunki sopii maanomistajien kanssa enintään puolesta kaavoituksen tuomasta arvonnousun määrästä. Asiassa jää jokseenkin avoimeksi se, millaisia kustannuksia raakamaan saaminen valmiiksi tontiksi on aiheuttanut kaupungille. Yksistään maanhankinnan ja luovutustoiminnan voittoprosentit eivät sellaisenaan sisällä vielä niitä kustannuksia, joita kunta panostaa valmiiden asuinalueiden ja tonttien aikaansaamiseksi. Asiaa ei ole kuitenkaan katsottu laajemmin tarpeelliseksi selvittää tätä tutkimusta varten.

⁴⁸⁶ *HE 218/2024 vp*, s. 23–24; *Häkkänen* 2023, s. 355–356.

⁴⁸⁷ Laajemmin *Verohallinto* 2025, kohta 2.

Vero on lunastuskorvauksesta erillinen julkisoikeudellinen maksu. Veron määrääminen ei riipu lunastuksesta eikä lunastaja voi olla siitä lähtökohtaisesti vastuussa. Sen sijaan lunastuslain 37 §:n mukaisena vahingonkorvauksena voidaan korvata sellaisia veroseuraamuksia, jotka ovat seurausta lunastushankkeesta. Sellainen tilanne voi esimerkiksi olla käsillä, jos omistaja joutuu hankkimaan uuden asuinkiinteistön entisen tilalle ja joutuu ostajana suorittamaan ostohinnasta varainsiirtoveron.⁴⁸⁸

Eri alueiden verotuksella voi olla välillistä vaikutusta kiinteistön arvonmuodostukseen. Esimerkiksi lomakiinteistöjen kuntakohtaisena ulkoisena vaikuttimena voi olla kiinteistöveron suuruus.⁴⁸⁹ Kiinteistöveron arvovaikutuksen erottaminen muista arvoon vaikuttavista tekijöistä on haastavaa, jos sellaista edes haluttaisiin tavoitella tehtäväksi.

⁴⁸⁸ HE 218/2024 vp, s. 26.

⁴⁸⁹ Viitanen – Piispanen 2021, kohta 8.3.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksella selvitettiin ensinnäkin sitä, millaisiin oikeudellisiin säännöksiin, menettelyihin ja periaatteisiin kaivosoikeudellinen korvaaminen perustuu. Lisäksi selvitettiin sitä, miten kaivosoikeudellisen korvaamisen säännökset, menettelyt ja periaatteet eroavat lunastusoikeudellisesta korvaamisesta. Kaivos- ja lunastuslain korvaussäännökset on tutkimuksessa tehtävän vertailun helpottamiseksi jaettu korvausmenettelyä, korvausvastuun harkintaa ja arvioinnin laadintaa ohjaaviksi kokonaisuuksiksi. Kaivos- ja lunastuslain välillä eniten samankaltaisuutta on taloudellisen arvioinnin laatimista ohjaavissa korvaussäännöksissä.

Kaivos- ja lunastustoimituksissa sovelletaan lunastuslain 41 §:n mukaisesti virallisperiaatetta. Lunastusrelaatioissa korvaukset selvitetään, arvioidaan ja määrätään korvattavaksi viran puolesta. Lunastusrelaation ulkopuolella asianosaisen tulee esittää korvausvaatimus. Kaivoslain esitöissä tavoitellaan asianosaisen asettamista samaan asemaan kaivostoimituksessa korvauksia arviotaessa ja määrättäessä.⁴⁹⁰ Kaivostoimituksessa korvausten selvittäminen tapahtuu siten samalla tavalla lunastusrelaatioissa ja sen ulkopuolella. Lunastustoimituksissa lunastusrelaation ulkopuolisten menetysten selvittämiseen on oikeuskirjallisuudessa suhtauduttu kaivoslain esitöiden tavoitetta pidättyvämmiin.⁴⁹¹

Kaivosoikeudelliseen korvaamiseen sovelletaan useita lunastuslain korvausvastuun harkintaa ohjaavia säännöksiä. Niitä on esitetty erityisesti luvussa 4. Kaivoslaissa on omiakin korvausvastuusäännöksiä, kuten kaivoslain 83 §:n asunnon ja ammattiomaisuuden suojaäännös. Se on sisällöllisesti pitkälti samanlainen kuin lunastuslain 32 §. Lisäksi kaivoslain 81 §:ssä säännellään lunastusrelaation ulkopuolisten haittojen ja vahinkojen korvaamisesta lunastuslain 38 §:stä poikkeavalla tavalla.

Kaivoslain ennako- ja jälkikorvaussäännökset eroavat lunastuslaista. Kaivoslain 82 §:n mukaan ennakkokorvaukset tulee määrätä ilman erillistä vaatimusta ennen ennakkohaltuunottoa, kun lunastuslain 60 §:n mukaan niitä tulee erikseen vaatia. Kaivoslain 97 §:n jälkikorvaussäännös on selvä ja yksiselitteinen. Lunastuslain jälkikorvaamista koskevat säännökset on puolestaan jouduttu kuvaamaan kohdan 4.7 taulukossa 3 niiden monimutkaisuuden vuoksi.

Toiseksi tutkimuksessa selvitettiin sitä, miten kiinteistötaloudelliset arvioinnin laadintaperiaatteet suhteutuvat kaivos- ja lunastuslain korvaussäännöksiin sekä onko niillä oikeudellista velvoittavuutta korvausratkaisun tekemiseen. Korvausratkaisu on korvausvastuuharkinnan ja taloudellisen arvioinnin muodostama kokonaisuus. Kaivos- ja lunastuslain korvaussäännökset kietoutuvat

⁴⁹⁰ HE 273/2009 vp, s. 123.

⁴⁹¹ Ojanen 1978, s. 136; Kuusiniemi 1997, s. 220–221; Peltomaa 2001a, s. 55–57; Mikkola 2003, s. 31.

monilta osin yhteen. Niistä on jokseenkin vaikea hahmottaa, mitkä säännökset liittyvät korvausvastuun harkintaan ja mitkä ohjaavat arvioinnin laadintaa.⁴⁹² Epäselvillä arviointi- ja korvaussäännöksillä voi olla vaikutusta siihenkin, miten täysi korvaus käytännössä toteutuu. Siksi tulevassa lainsäätämistyössä tulisi arvioida, onko lunastuslain korvaussäännöksiä mahdollista jäsentää selkeämmin.

Kaivos- ja lunastuslain korvaussäännökset ohjaavat taloudellisen arvioinnin laadintaa vain osittain. Lunastuslaissa ohjataan arviointitehtävän tunnistamista (42 §) ja arviointimenetelmän valintaa yleisesti (30 §). Lisäksi lunastuslaki ohjaa ottamaan arvioinnissa huomioon erityiset oikeudet (33 §) sekä tilus- ja yksityistiejärjestelyt sekä korjaavat toimenpiteet (42 §). Kaivos- ja lunastuslaissa on lisäksi omat säännöksensä arvohetken valinnasta ja eräiden hintavaikutusten huomioimisesta korvaustilanteessa. Taloudellisen arvioinnin laadinnassa joudutaan huomioimaan huomattavasti enemmän asioita, kuin mistä kaivos- tai lunastuslaissa on säännelty. Jokaisesta arvioinnissa huomioon otettavasta asiasta olisikin mahdotonta ja tarpeetonta säännellä laissa. Arvioinnin laadintaa ohjataan korvaussäännösten ohella kansainvälisillä arviointistandardeilla, joihin sisältyy muun muassa arvioinnin laadintaa ohjaavia periaatteita.

Selvää on sinällään se, että arviointia ohjaavan korvaussäännöksen noudattamatta jättäminen voi johtaa korvausratkaisun lainvastaisuuteen. Kansainvälisten arviointistandardien noudattaminen on kytketty markkina-arvon arvonmäärittämiseen lunastuslain 30 §:n lainvalmistelussa.⁴⁹³ Sen myötä kansainvälisten arviointistandardien ja niissä todettujen arvioinnin laadintaperiaatteiden merkitys on vahvistunut. Kiinteistötaloudellisille arvioinnin laadintaperiaatteille voidaan antaa täydentävää ja tarkentavaa merkitystä taloudellista arviointia tehdessä ja oikeudellista korvausta määrättäessä sekä muutoksenhaussa korvausratkaisun lainmukaisuutta arvioitaessa. Arviointi- ja korvaustilanteet ovat kuitenkin aina erilaisia, joten tehdyillä korvausratkaisuilla ei ole velvoittavuutta toisiin korvaustilanteisiin nähden.

Kolmanneksi tutkimuksessa selvitettiin sitä, *miten kaivoslain korvaussääntely toteuttaa täyttä korvattavuutta, ja eroaako se lunastuslain mukaisesta täydestä korvattavuudesta*. Täysi korvaus kattaa kaikki taloudelliset menetykset, joita lunastuksesta aiheutuu omaisuutta tai omaisuuden käyttöoikeutta menettäessä. Omaisuuden tai käyttöoikeuden lunastustilanteessa täyden korvauksen tausta nojaa PL 15.2 §:n omaisuudensuojasäännökseen. Lunastusrelaatiota koskevassa korvaustilanteessa sovellettavaksi tulevat korvaussäännökset ovat kaivos- ja lunastuslaissa samoja. Lunastuskorvauksen korvaaminen kaivos- ja lunastustoimituksessa tapahtuu lunastuslain 29 §:n perusteella, jota täydentävät

⁴⁹² Ks. kohdasta 4.1 taulukko 2.

⁴⁹³ HE 218/2024 vp, s. 67.

30 §:n kohteenkorvausta, 35 §:n haitankorvausta ja 37 §:n vahingonkorvausta koskevat säännökset.

Kaivoslaissa täyttä korvaamista varmistavat lunastustilanteessa louhintakorvaustulon menetykseen osin liittyvä 1,5-kertaisen korvauksen korotussäännös (86 §) sekä asunnon ja ammattiomaisuuden suojasäännös (83 §). Lunastuslaissakin täyttä korvaamista varmistaa asunnon ja ammattiomaisuuden suojasäännös (32 §). Lisäksi lunastuslaissa on kohteen- ja haitankorvausten korottamista koskeva 25 prosentin lisäkorotussäännös (38 a §), jota sovelletaan myös kaivoslain mukaisen käyttöoikeuden menetystä korvattaessa. Lisäkorotussäännöstä ei kuitenkaan sovelleta kaivoslain 86 §:n mukaisessa tilanteessa.

Lunastuskorvauksista erillään korvataan lunastusrelaation ulkopuolisia haittoja ja vahinkoja. Lunastuslain 38 §:ssä säännellään korvausvastuuta rajoitettava merkittävyys- ja kohtuullisuuskynnyksistä. Niitä ei kuitenkaan kaivoslain 81 §:n mukaan huomioida kaivostoimituksessa, vaan asianosaiset asetetaan haittoja ja vahinkoja arvioitaessa ja määrättäessä tasavertaiseen asemaan lunastusrelaatiosta riippumatta.⁴⁹⁴ Kaivoslain korvaussäännökset ovat lunastuslain korvaussäännöksiä myönteisempiä lunastusrelaation ulkopuoliselle haitan- tai vahingonkärsijälle. Lunastusrelaation ulkopuolella täysi korvattavuus nojaa PL 15.1 §:ään, joten lunastuslain 38 §:n korvauskynnykset eivät ole omaisuuden suoja sääntelyn näkökulmasta ongelmallisia. Oman erillisen kysymyksensä muodostaa se, onko kohtelu yhdenmukaista lunastushankkeen aiheuttamia menetyksiä korvattaessa. Tuohon kysymykseen vastaaminen edellyttäisi kuitenkin periaatteellista kannanottoa lainsäätäjältä.

Täyden korvauksen mahdollista ylittämistä rajoittaa rikastumiskiellon periaate. Se tunnistetaan lunastuslain esitöissä, oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä.⁴⁹⁵ Kaivos- ja lunastuslaissa ei kuitenkaan ole nimenomaista korvaussäännöstä rikastumiskiellosta. Jossain määrin rikastumiskiellon periaatetta ilmentävät lunastuslain 34 §:ssä (luovuttajan myötävaikutus) ja 42 §:ssä (korjaavat toimenpiteet) todettujen asioiden huomiointi korvaustilanteessa. Rikastumiskiellon periaate ei siten rajoita täyden korvauksen ylittävän korvauksen määräämistä, esimerkiksi lunastuslain 38 a §:n mukaisessa korvauksen korotustilanteessa.

⁴⁹⁴ HE 273/2009 vp, s. 123.

⁴⁹⁵ Laajemmin ks. kohta 4.5.

Nykyiset kaivos- ja lunastuslain korvaussäännökset sallivat korvattavaksi vain taloudelliset menetykset, jotka kaivos- tai lunastushanke aiheuttaa tai todennäköisesti aiheuttaa. Asianosaisilla on sinällään mahdollisuus sopia muunlaisenkin menetyksen hyvittämisestä. Kaivos- ja lunastuslain tarkoittamaan täyteen korvaukseen eivät sisälly aineettomat menetykset, elleivät ne objektiivisesti arvioiden vaikuta omaisuuden taloudelliseen arvoon. Tulevan käyttömahdollisuuden menetykseltäkin odotetaan riittävää todennäköisyyttä ja toteuttamiskelpoisuutta, jotta se voitaisiin lunastustilanteessa korvata. Kaivos- ja lunastuslain korvaussääntelyn ulkopuolelle rajautuvat myös lunastuskorvausten verotuskohdeltu. Kaivos- ja lunastustoimituksessa on kuitenkin mahdollista määrätä lunastuslain 37 §:n mukaisena vahingonkorvauksena korvattavaksi menetys, joka aiheutuu esimerkiksi lunastuksesta johtuvasta kiinteistön vaihdannasta ja siihen liittyvästä varainsiirtoverosta.

Lunastuslain 30 §:ssä täyden korvauksen taloudelliseksi arvon perustaksi on valittu markkina-arvo, vaikkakin siihen liittyy kohdissa 5.3 ja 6.2.3 todettua käsitteellistä tulkinnanvaraisuutta. Esimerkiksi raakamaan menetys arvioidaan yleensä markkina-arvomenetelmällä (markkinalähestymistavalla). Markkina-arvo ei ole yksiselitteinen tarkka arvo, vaikka se oikeudellisessa korvaustilanteessa sellaisena ilmoitetaan. Markkina-arvoon sisältyy taloudellisesta arvioinnista johtuvaa epävarmuutta.

Taloudellisen arvioinnin laadintaa ohjataan kaivos- ja lunastuslain säännöksillä, sekä tarkentavasti ja täydentävästi kansainvälisillä arviointistandardeilla. Voimassa olevia korvaussäännöksiä ja arvioinnin laadintaperiaatteita noudattamalla arvioinnin laadintaprosessista tehdään niin johdonmukaista kuin lunastuskorvausten arvioinnissa ylipäänsä on mahdollista. Kaivos- ja lunastuslain korvaussäännökset ja arvioinnin laadintaperiaatteet jättävät lisäksi tilaa menetyksen yksilölliseen arviointiin täyden korvauksen saavuttamiseksi korvaustilanteessa. Noista lähtökohdista toteutetusta arvioinnista ja korvaamisesta pitäisi voida ajatella, että se johtaa lunastuslaissa todettuun markkina-arvoon, ja sen myötä täyteen korvaukseen.

Kokonaisuutena kaivos- ja lunastuslain arviointia ja korvaamista koskevat korvaussäännökset varmistavat täyden korvauksen toteutumista omaisuuden tai käyttöoikeuden lunastustilanteessa. Etenkin, koska täyttä korvausta vastaavaa markkina-arvoa korotetaan lisäksi 25 prosentilla. Kaivoslain korvaussääntelyä voisi harkita jopa kevennettäväksi, esimerkiksi kaivoslain 83 §:n asunto- ja ammattiomaisuuden suojaussäännöksen kohdalla, koska lunastuslain 32 §:ssä on lähes samansisältöinen korvaussäännös.

Lunastuslain 38 a §:n soveltamiseen liittyy edelleen tulkinnallista epäselvyyttä siinä, tuleeko lisäkorotusta tehdä lunastusrelaation ulkopuolisia haittoja korvattaessa. Mahdollisia tulkintavaihtoehtoja on esitetty laajemmin kohdassa 6.2.3. Täyden korvauksen toteutumisen kannalta jossain määrin ongelmalliselta näyttäytyy lisäksi lunastuslain 38 a §:n soveltamisrajaus koskien kaivoslain 86 §:n mukaisia omaisuuden lunastustilanteita, koska kaivoslain 1,5-korotuksen tarkoituksena on ollut hyvittää louhintakorvaustulon menetystä, eikä omaisuuden menetystä.⁴⁹⁶

⁴⁹⁶ Laajemmin kohdat 6.2.2 ja 6.2.3.

LÄHTEET

- Aarnio, Aulis*: Tulkinnan taito: Ajatuksia oikeudesta, oikeustieteestä ja yhteiskunnasta. Helsinki 2006.
- Bengtsson, Bertil*: Ersättning vid offentliga ingrepp 2 – Allmänna ersättningsprinciper. Göteborg 1991.
- Ekroos, Ari*: Ympäristönkäytön suunnittelu – Ympäristönkäytön suunnittelun peruskysymyksiä. Teoksessa *Kuusiniemi, Kari – Ekroos, Ari – Kumpula, Anne – Vihervuori, Pekka*: Ympäristöoikeus. Helsinki 2013, s. 387–409. (*Ekroos* 2013a).
- Ekroos, Ari*: Ympäristönkäytön suunnittelu – Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutteinen suunnittelu. Teoksessa *Kuusiniemi, Kari – Ekroos, Ari – Kumpula, Anne – Vihervuori, Pekka*: Ympäristöoikeus. Helsinki 2013, s. 581–622. (*Ekroos* 2013b).
- Eronen, Veli-Heikki*: Vahingon käsitteestä ja sen arvioimisen oikeudellisista perusteista. Teoksessa *Insinöörijärjestöjen koulutuskeskus*: Vahinkojen arvioiminen pakkolunastus, tiekorvaukset, vesihankkeista aiheutuvat korvaukset osa I. Julkaisu 12–68. Helsinki 1968.
- Ervo, Laura*: Oikeudenkäynnin oikeudenmukaisuusvaatimus. Juva 2008.
- Fong, Christina – Bowles, Samuel – Gintis, Herbert*: Reciprocity and the welfare State. 3.7.2004.
- French, Nick – Gabrielli, Laura*: The uncertainty of valuation. *Journal of Property Investment & Finance* 22:6 (2004), s. 484–500.
- Haahtela, Yrjänä*: Kiinteistöjen käyvän hinnan määrittäminen kiinteistöverotusta varten. Valtionvarainministeriön vero-osaston selvitys 2013.
- Haataja, Kyösti*: Jakolainsäädäntö. Helsinki 1917.
- Heinämäki, Leena – Allard, Christina – Kirchner, Stefan – Xanthaki, Alexandra – Valkonen, Sanna – Mörkenstam, Ulf – Bankes, Nigel – Ruru, Jacinta – Gilbert, Jérémie – Selle, Per – Simpson, Audra – Olsén, Laura*: Saamelaisten oikeuksien toteutuminen - kansainvälinen oikeusvertaileva tutkimus. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 4/2017, 25.1.2017. (*Heinämäki ym.* 2017).
- Hemmo, Mika*: Vahingonkorvausoikeus. Vantaa 2006.
- Hepola, Matti*: Oikeusvoimaopin transformaatio - Siviiliprosessioikeudellisen oikeusvoimaopin muuttuminen ja siirtyminen hallinto- ja ympäristöoikeuteen ympäristöluvan pysyvyyden kannalta. Helsinki 2005.
- Hiironen, Juhana – Niukkanen, Kirsikka – Ohrankämmen, Juha – Laitala, Ari*: Margin of Error' in Property Valuations - is there a need for safety margins in compulsory acquisitions? FIG Congress 2014, Kuala Lumpur, Malaysia, 16-21 June 2014. FIG - International Federation of Surveyors, 2014. (*Hiironen ym.* 2014).
- Hirvonen, Ari*: Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. Helsinki 2011.
- Hollo, Erkki J.*: Erityinen kiinteistöoikeus. Pakkotoimi- ja lunastusoikeudet. Suomen lakimiesliiton kirjasarja N:o 60. 2. täydennetty painos. Helsinki 1984.
- Hollo, Erkki J.*: Ympäristö ja oikeus. Helsinki 2009.
- Hollo, Erkki J.*: Vesioikeus. 2. uudistettu painos. Keuruu 2021.
- Hollo, Erkki – Utter, Robert – Vihervuori, Pekka*: Ympäristövahinkolaki. Helsinki 2018.
- Hollo, Erkki – Vihervuori, Pekka*: Ympäristövahinkolaki. Jyväskylä 1995.

- Holma, Kyösti*: Tioikeudesta yleiseen tiehen. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 157. Vammala 1982.
- Hyvönen, Veikko O.*: Asianosaisten määräämistoimista kiinteistötoimituksessa. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 92. Vammala 1970.
- Hyvönen, Veikko O.*: Maaomaisuuden perustuslainsuoja. Espoo 1993.
- Hyvönen, Veikko O.*: Kiinteistönmuodostamisoikeus I. Yleiset opit. Jyväskylä 1998.
- Häkkinen, Martti*: Pakkolunastus ja eurooppalainen omaisuudensuoja. Tutkimus Suomen pakkolunastusinstituutiosta Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännön valossa. Aalto-yliopisto. Insinööritieteiden korkeakoulu. Rakennetun ympäristön laitos. Helsinki 2023.
- Kanniainen, Vesa – Määttä, Kalle – Timonen, Pekka*: Oikeustaloustiede. Johdantoa lähestymistapoihin ja käsitteisiin. Teoksessa *Kanniainen, Vesa – Määttä, Kalle* (toim.): Näkökulmia oikeustaloustieteeseen. Tampere 1996, s. 11–45.
- Kartio, Leena*: OikTL 36 §:n soveltamiskäytännöstä kiinteistöoikeudessa. Teoksessa *Esko, Timo* (toim.): Juhlajulkaisu Matti Ylöstalo 1917–4/2–1987. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja, C-sarja N:o 21. Helsinki 1987, s. 203–215.
- Kasso, Matti*: Kiinteistönvälitys ja -arviointi. Helsinki 2014.
- Kivimäki, Toivo Mikael*: Pakkolunastuskorvaus ja siviilioikeudelliset vahingonkorvaussäännökset. Lakimies 1953, s. 143–157.
- Kokko, Kai*: Ympäristöoikeuden tutkimusmetodeista Suomessa. Ympäristöjuridiikka 1/2016, s. 29–42.
- Korhonen, Iina*: Kiinteistötoimituksen käyttöala, tehtävät ja oikeudellinen asema. Lisensiaatintutkimus. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. 30.11.1998.
- Kulla, Heikki – Salminen, Janne*: Hallintomenettelyn perusteet. Alma Talent 2024.
- Kumpula, Anne*: Kaivosalueunastuslupa, yleinen tarve ja täysi korvaus. Teoksessa Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952–9/6–2012. Turku 2012, s. 183–197.
- Kuusiniemi, Kari*: Ympäristömuutosten korvattavuus pakkotoimitilanteissa. Helsinki 1997.
- Kuusiniemi, Kari*: Lunastuslupaviranomaisen ja lunastustoimikunnan toimivallan rajat lunastuskohteen määrittelyssä. Teoksessa *Vihervuori, Pekka – Hemmo, Mika – Tammi-Salminen, Eva*: Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938–30/8–2008. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja C-sarja N:o 39. Jyväskylä 2008, s. 163–175.
- Kuusiniemi, Kari – Peltomaa, Hannu*: Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä. Helsinki 2000.
- Laaksonen, Kalevi*: Kiinteän omaisuuden perustuslainsuoja – Tutkimus eräiden erityisesti maaseutukiinteistöihin kohdistuvien oikeudenrajoitusten säätämisyjärjestyksestä ja korvattavuudesta. Helsinki 1998.
- Lappalainen, Juha*: Siviiliprosessioikeus I. Jyväskylä 1995.
- Liedholm Johnson, Eva*: Land ownership and mineral exploration and extraction in Sweden. Mineral Economics, julkaistu 4.3.2024, s. 1–11.
- Länsineva, Pekka*: Muuttuva, muuttumaton omaisuudensuoja. Teoksessa *Länsineva, Pekka* (toim.) – *Viljanen, Veli – Pekka* (toim.): Juhlajulkaisu Antero Jyränki 1933–9/8–1993. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja. Turku 1993, s. 69–85.

- Länsineva, Pekka:* Perusoikeudet ja varallisuussuhteet. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 235. Jyväskylä 2002.
- Länsineva, Pekka:* Perusoikeusjärjestelmä ja kaivoslain uudistaminen. Oikeustiede – Jurisprudentia XXXIX:2006, Suomalaisen lakimiesyhdistyksen vuosikirja 2006, s. 97–150.
- Majamaa, Vesa:* Yleinen etu ja ympäristöoikeus. Teoksessa *Wirilander Juhani ym.* (toim.): Juhlajulkaisu Matti Ylöstalo 1917–4/2–1987. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja. C-sarja N:o 5. Helsinki 1987, s. 259–272.
- Malin, Kimmo:* Toimitusprosessin rajapinnat. Tutkimus kiinteistöoikeuden prosessijärjestelmästä toimitusprosessin näkökulmasta. Joensuu 2022.
- Markkula, Markku:* Oikeudenkäynti maa- ja metsätalouden asioissa – tyypillistä siviiliprosessiako? Edilex. Asiantuntija-artikkeli. 24.4.2002, s. 1–25.
- Markkula, Markku:* Oikeudenkäyntimenettely maa- ja metsätalouden asioissa. Edilex-sarja 2007/10. Asiantuntija-artikkeli 23.2.2007, s. 1–48.
- Mielityinen, Sampo:* Vahingonkorvausoikeuden periaatteet. Helsinki 2006.
- Mikkola, Simo:* Täyden korvauksen periaatteen toteutuminen lunastustilanteissa. Kiinteistöopin ja taloustieteen julkaisuja A 35. Espoo 2003.
- Myhrberg, Olavi:* Raakamaan arvioinnin perusteet. Valtion teknillinen tutkimuskeskus. Tiedotteita 31/1981. Espoo 1981.
- Myhrberg, Olavi:* Arviointimenetelmät. Teoksessa *Suomen kiinteistöarviointiyhdistys ry:* Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Helsinki 1991, s. 131–160. (Myhrberg 1991a).
- Myhrberg, Olavi:* Rakentamattoman kaupunkimaan arviointi. Teoksessa *Suomen kiinteistöarviointiyhdistys ry:* Kiinteistöjen arviointikäsikirja. Helsinki 1991, s. 178–188. (Myhrberg 1991a).
- Määttä, Kalle:* Oikeustaloustieteen perusteet. Helsinki 2006.
- Määttä, Tapio:* Maanomistusoikeus. Tutkimus oikeusparadigmoista maaomaisuuden käytön ympäristöoikeudellisen sääntelyn näkökulmasta. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 220. Helsinki 1999.
- Määttä, Tapio:* Monitieteisyys ympäristöoikeudessa – oikeustieteen sisäiset ja ulkoiset yhteydet oikeustieteellisen tutkimuksen haasteena. Oikeus 3/2000. Asiantuntija-artikkeli, s. 333–355.
- Määttä, Tapio:* Säädösten välisiä suhteita määrittävät linkkisäännökset vahingonkorvausoikeudessa ja lunastuslainsäädännössä. Teoksessa: *Hakkola, Esa – Kaisto, Janne – Koulu, Risto* (toim.): Kiinteistöjä, vaihdantaa ja sivullisuhteita. Juhlakirja Jarno Tepora 60 vuotta. Helsinki 2007, s. 323–355.
- Määttä, Tapio:* Metodinen pluralismi oikeustieteessä – ympäristöoikeudellisen tutkimuksen suuntaukset ja menetelmät. Teoksessa *Miettinen, Tarmo* (toim.): Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Edilex 2015/45. Helsinki 2015, s. 135–222.
- Määttä, Tapio – Soininen, Niko:* Ympäristöoikeudellisen ratkaisun teorian rakenneosat ja ominaispiirteet. Lakimies 7–8/2016. Asiantuntija-artikkeli 15.12.2016, s. 1028–1053.
- Ojanen, Ilmari:* Maapakettilait. Lunastuslaki, rakennuslain lunastussäännökset, etuostolaki, maanhankintaoikeuslaki. Suomalainen lakimiesyhdistys, B-sarja, N:o 184. Helsinki 1978.

- Pappila, Minna*: Yritysvastuu ja ekologiset kompensatiot. *Liikejuridiikka* 2/2019. Asiantuntija-artikkeli 25.9.2019, s. 91–108.
- Paulomäki, Hanna – Aulake, Marianne – Herzon, Irina – Jokimäki, Jukka – Kallio, Kirsi Pauliina – Laine, Ilona – Nieminen, Tiina M. – Oksanen, Elina – Pappila, Minna – Silfverberg, Outi – Sinkkonen, Aki – Sääksjärvi, Ilari E. – Kotiaho, Janne S.*: Luonnon monet arvot ja niiden määrittäminen - Hallitustenvälisen luontopaneelin (IPBES) raportin mukautus Suomen kansallisiin olosuhteisiin. Suomen luontopaneelin julkaisuja 1/2023. (*Paulomäki ym.* 2023).
- Peltola, Risto – Väänänen, Juhani*: Asuntotontin hinta. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 105. Maanmittauslaitos – Kehittämiskeskus. 1.3.2007.
- Peltola, Risto – Väänänen, Juhani – Hiironen, Juhana – Eronen, Markus*: Raakamaan hinta. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 109. Maanmittauslaitos – Kehittämiskeskus. 24.6.2009. (*Peltola ym.* 2009).
- Peltomaa, Hannu*: Lunastusyrytyksestä aiheutuva kiinteistön arvon alentuminen ja sen korvattavuus. Helsinki 2001. (*Peltomaa* 2001a).
- Peltomaa, Hannu*: Käyttörajoitus ja pakkolunastus omaisuudensuojan kannalta. Edilex 2001. Asiantuntija-artikkeli. 9.2.2001, s. 1–16. (*Peltomaa* 2001b).
- Pöyhönen, Juha*: Korvausmallit vahingonkorvausoikeudessa. Teoksessa: Suomalainen Lakimiesyhdistys: Oikeustiede–Jurisprudentia XXXII:1999, s. 297–372.
- Rahkila, Pekka – Carlson, Eero – Hiironen, Juhana*: Maisemahaitoista ja niiden käsittelystä maanmittaustoimituksissa. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 99. Helsinki 2006.
- Repo, Matti V.*: Määräämisperiaate oikeudenkäynnissä maa- ja metsäoikeudessa. *Defensor Legis* 1/2004. Asiantuntija-artikkeli, s. 46–56.
- Saari, Ilkka*: Maa-ainesten ottoalue arviointi. Teoksessa *Suomen kiinteistöarviointiyhdistys ry: Kiinteistöjen arviointikäsikirja*. Helsinki 1991, s. 178–188.
- Saarnilehto, Ari*: Vuokraoikeus. Yleiset periaatteet ja erityissääntely. Vantaa 2006.
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa*: Sopimusoikeuden perusteet. Helsinki 2018.
- Saranpää, Timo*: Siviiliprosessuaalista termistöä. Teoksessa *Kuuliala, Matti – Linna, Tuula – Saranpää, Timo*: Siviiliprosessi I. Helsinki 2022. (*Saranpää* 2022a).
- Saranpää, Timo*: Keskeiset siviiliprosessuaaliset periaatteet. Teoksessa *Kuuliala, Matti – Linna, Tuula – Saranpää, Timo*: Siviiliprosessi I. Helsinki 2022. (*Saranpää* 2022b).
- Seppänen, Harri*: Yrityksen arvonmääritys. Helsinki 2017.
- Ståhlberg, Pauli*: Irtaimiin liittyvien tunnearvojen korvaamisesta. *Defensor Legis*. Asiantuntija-artikkeli. 4/2009, s. 579–586.
- Ståhlberg, Pauli – Karhu, Juha*: Suomen vahingonkorvausoikeus. 7. uudistettu painos. Helsinki 2020.
- Soininen, Niko*: Oikeudellisen argumentin rakentaminen kirjoitusprosessissa. Teoksessa *Miettinen, Tarmo* (toim.): Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisen opinnäytteiden vaatimuksista, metodeista ja arvostelusta. Edilex kirjat. Kokoomateos. 16.2.2016, s. 51–70.
- Suomen kiinteistöarviointiyhdistys ry*: Kiinteistöarviointisanasto. Helsinki 1986. (*SKAY* 1986).
- Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry*: Kansainväliset arviointistandardit (IVS). Voimassa 31.1.2022 alkaen. (*SKAY* 2022).

- Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry*: Kansainväliset arviointistandardit (IVS).
Voimassa 31.1.2025 alkaen. (SKAY 2025).
- Talas, Onni*: Suomen pakkolunastuslainsäädäntö I. Helsinki 1924.
- Timonen, Pekka*: Taloustieteen ja sen tulosten käyttö oikeustieteessä. Teoksessa
Kanniainen, Vesa – Määttä, Kalle (toim.): Näkökulmia oikeustaloustieteeseen.
Tampere 1996, s. 129–159.
- Tolonen, Hannu*: Oikeuslähdeoppi. Vantaa 2003.
- Tuori, Kaarlo*: Oikeuden ratio ja voluntas. Alma Talent Oy 2007.
- Ungern, Henrik*: Täyden korvauksen periaate maankäytön rajoitusten korvaamisessa.
Osa I. Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos PTT raportteja ja artikkeleita N:o
156. Helsinki 1998.
- Ungern, Henrik*: Täyden korvauksen periaate maankäytön rajoitusten korvaamisessa.
Osa II. Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos PTT raportteja ja artikkeleita N:o
162. Helsinki 1999.
- Vantaan kaupunki*: Vantaan maa- ja asuntoliittisen linjausten seurantaraportti 2020.
21.9.2020.
- Vihervuori, Pekka*: Kiinteistöt ja ympäristö - Lunastus. Teoksessa: *Kuusiniemi, Kari –
Ekroos, Ari – Kumpula, Anne – Vihervuori, Pekka*: Ympäristöoikeus. Helsinki
2013, s. 353–384.
- Viitanen, Kauko – Piispanen, Pekka*: Kiinteistöarvioinnin perusteet. Kiinteistömedia
Oy 2021.
- Viljanen, Mika*: Vahingonkorvauksen määrä. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkai-
suja A-Sarja n:o 287. Vammala 2008.
- Virolainen, Jyrki – Vuorenpää, Mikko*: Johdatus prosessioikeuteen. Teoksessa *Helenius
– Dan, Hietanen-Kunwald, Petra – Hupli, Tuomas – Koulu, Risto – Lappalainen,
Juha – Lindfors, Heidi – Niemi, Johanna – Rautio, Jaakko - Saranpää, Timo
– Turunen, Santtu - Virolainen, Jyrki – Vuorenpää, Mikko*: Prosessioikeus.
Alma Media Finland Oy verkkokirja. Kirjoituksen päivitys 18.6.2021. Viitattu
15.4.2025.
- Virtanen, Pekka V.*: Kiinteistöarvioinnin perusteet. Hämeenlinna 1990.
- Virtanen, Pekka V.*: Kiinteistömarkkinoista. Teoksessa *Suomen kiinteistöarviointiyhdis-
tys ry*: Kiinteistöjen arviointikäsikirja, s. 16–25. Helsinki 1991.
- Wiiala, Arvid*: Pakkolunastus- ja tilikorvaukset. Maanjaon arvioimisoppi II. Vammala
1966.
- Wiiala, Arvid*: Kiinteistömenetysten korvausteoria. Teoksessa *Insinöörijärjestöjen kou-
lutuskeskus*: Vahinkojen arvioiminen pakkolunastus, tiekorvaukset, vesihank-
keista aiheutuvat korvaukset osa I. Julkaisu 12–68. Helsinki 1968.
- Wiiala, Arvid*: Kiinteistöarvioinnin käsikirja. Otaniemi 1976.
- Wilhelmsson, Thomas*: Vakiosopimus ja kohtuuttomat sopimusehdot. Hämeenlinna
2008.
- Zitting, Simo – Rautiala, Martti*: Esineoikeuden oppikirja – Yleinen osa. Helsinki
1976. *Ärölä, Esa – Paananen, Raito*: Metsäomaisuuden arviointi. Teoksessa
Metsäkustannus Oy: Tapion taskukirja. Latvia 2018, s. 307–317.

Verkkolähteet

Maanmittauslaitos: Arviointi- ja korvaustiedot 2025.

[<https://ak.maanmittauslaitos.fi/2025/metsatalous/arviointimenetelmat/suma-arvomenetelma>]. Viitattu. 28.9.2025. (*Maanmittauslaitos* 2025a).

Maanmittauslaitos: Tilastotietoa kiinteistökaupoista.

[www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/tilastotietoa-kiinteistokaupoista]. Viitattu 20.4.2025. (*Maanmittauslaitos* 2025b).

Verohallinto: Verohallinnon ohjeet – Lunastustoimituksissa ja niihin rinnastettavissa tilanteissa saatujen korvausten verotus. Diaarinumero VH/7875/00.01.00/2024. Antopäivä 6.3.2025. [www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet]. Viitattu 15.4.2025.

Virallislähteet

HE 179/1975 II vp. Hallituksen esitys eduskunnalle lunastuslainsäädännön uudistamisesta.

HE 189/1993 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi jakolain ja eräiden muiden asioiden käsittelyä maaoikeudessa koskevien lakien muuttamisesta

HE 86/1999 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle maaoikeuksien lakkauttamisesta erityistuomioistuimina ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi.

HE 273/2009 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle kaivoslaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 126/2022 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kaivoslain muuttamisesta.

HE 218/2024 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi.

MmVM 2/2025 vp. Maa- ja metsätalousvaliokunnan mietintö hallituksen esityksestä HE 218/2024 vp. Valmistunut 10.6.2025.

PeVL 16/2025 vp. Perustuslakivaliokunnan lausunto hallituksen esityksestä HE 218/2024 vp. Valmistunut 16.5.2025.

TaVM 49/2010 vp. Talousvaliokunnan mietintö koskien hallituksen esitystä HE 273/2009 vp, valmistunut 25.2.2011.

TaVL 7/2025 vp. Talousvaliokunnan lausunto koskien hallituksen esitystä HE 218/2024 vp, valmistunut 26.3.2025.

Oikeuskäytäntö

KHO 2025:34
KHO 2025:49
KKO 1987:67
KKO 1987:121
KKO 1990:28
KKO 1990:112
KKO 1990:162
KKO 1992:15
KKO 1992:62
KKO 1992:127
KKO 1993:28
KKO 1993:48
KKO 1994:15
KKO 1994: 31
KKO 1995:214
KKO 1996:98
KKO 1997:210
KKO 1998:126
KKO 1999:61
KKO 2000:19
KKO 2002:69
KKO 2002:93
KKO 1223/2004, annettu 31.5.2004
KKO 2005:116
KKO 2006:57
KKO 2007:31
KKO 2014:23
KKO 2018:56
KKO 2021:63
KKO 2025:19

Oulun käräjäoikeus: Tuomio 5.10.2018 asiassa M17/18328.

Oulun käräjäoikeus: Tuomio 5.5.2021 asiassa M20/2874.

Pohjois-Savon käräjäoikeus: Tuomio 12.8.2024 asiassa M23/70.

Vantaan käräjäoikeus: Tuomio 4.9.2015 asiassa M15/2553.

Varsinais-Suomen käräjäoikeus: Tuomio 15.11.2011 asiassa M11/4034.

Varsinais-Suomen käräjäoikeus: Tuomio 10.10.2012 asiassa M12/9249.

Lyhenteet

e/m ²	euroa/neliometri
EIT	Euroopan ihmisoikeustuomioistuin
ent.	entinen
esim.	esimerkiksi
he	hallituksen esitys
IVS	International Valuation Standards (kansainväliset arviointistandardit)
KHO	korkein hallinto-oikeus
KKO	korkein oikeus
KML	kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)
ks.	katso
lunastuslaki	laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977)
maantielaki	laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä (503/2005)
maksutalletuslaki	laki rahan, arvo-osuuksien, arvopaperien tai asiakirjain tallettamisesta velan maksuna tai vapautumiseksi muusta suoritusvelvollisuudesta (281/1931)
MmVM	maa- ja metsätalousvaliokunnan mietintö
ns.	niin sanottu
oikeustoimilaki, OikTL	laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)
OK	oikeudenkäymiskaari (4/1734)
PeVL	perustusvaliokunnan lausunto
PL	Suomen perustuslaki (731/1999)
SKAY	Suomen kiinteistöarviointiyhdistys
TaVL	talousvaliokunnan lausunto
TaVM	talousvaliokunnan mietintö
toim.	toimittaja
ym.	ynnä muut
Ympäristövahinkolaki, YVL	laki ympäristövahinkojen korvaamisesta (737/1994)
VL	vesilaki (587/2011)
vp	valtiopäivät
vert.	vertaa
ään.	äänestys