



# Onko täysi korvaus riittävä?

*Hyvä kello kauas kuuluu, paha vielä kauemmas*

*Suomalainen sananlasku*

**Irina Sandberg** asuu omakotitalossaan Espoon Olarissa Länsiväylän varressa. Tien viereen rakennetaan kevyen liikenteen väylä, jonka tieltä Sandbergin talo joudutaan poistamaan.

*Helsingin Sanomat* kertoi 25.11.2013 **Tommi Hannulan** laatimassa kirjoituksessa, että Sandbergille on tarjottu talosta korvausta 700 euroa neliömetriltä, kun Espoossa myytyjen asuntojen keskihinta on 3 500 €/m<sup>2</sup>.

Ely-keskus tarjoaa yli sadan neliömetrin talosta korvausta 80 000 euroa. Tontista menee tiealueeksi 840 neliometriä. Siitä annettu tarjous on 90 €/m<sup>2</sup> eli 76 000 euroa. Talosta ja tontista tarjotaan siis yhteensä 156 000 euroa. Sandberg on tyrmännyt ehdotuksen. Hän sanoo, ettei sillä saa tilalle kuin yksiön. Ely-keskuksen mukaan tarjous vastaa markkinoiden tasoa. "Korvaussumma on sama, minkä kiinteistöstä arvion mukaan saisi myydessä samassa kunnossa", kertoo **Merja Rajala** Uudenmaan ely-keskuksesta. Tontista jää jäljelle 580 neliömetrin suuruisen alue, joka on asemakaavassa osoitettu toimistorakentamiselle.

Ikä näkyy vuonna 1934 rakennetussa kakikerroksisessa talossa, mutta se ei toimittajan silmin vaikuttanut ränsistyneeltä. Tehdyn arvion mukaan ulko- ja sisäpinnat ovat välttävissä kunnossa ja vaativat remonttia. Sandberg totesi, että katto on uusittu 5 vuotta sitten.

Otin yhteyttä lehtikirjoituksen laatineeseen toimittaja Tommi Hannulaan. Hän kertoi, että tuohtunut Sandberg oli ottanut hintatarjouksen saatuaan yhteyttä lehden toimitukseen. Toimituksessa keskusteltiin asiasta ja päätettiin tehdä siitä juttu lehteen.

Kysyin Hannulalta myös, minkälaista palautetta jutusta oli mahdollisesti tullut. Hän vastasi, että ihmiset ovat sanoneet, että hyvä kun kirjoititte.

Merja Rajala ely-keskuksesta kertoi, ettei tässä tiealueen hankinnassa ole mitään

normaalista poikkeavaa. Rakennusten korvauksista päästään lähes aina sopimukseen. Kun jälkepäin on haastateltu korvausten saajia, ainakin 90 % heistä on ollut tyytyväisiä. Tässä tapauksessa korvausasiat on annettu maantietoimituksessa ratkaistavaksi, koska sopimus ei ollut mahdollinen. Yhdenmukaisuuden vuoksi myös viereisen talon ja tontin korvausasiat jätettiin maantietoimitukseen, vaikka niiden osalta olisi ehkä ollut mahdollisuus päästä sopimukseen.

En tietenkään ryhdy ottamaan kantaa tämän yksittäisen tapauksen korvaustasoon, kun en ole tutustunut asiaan paikan päällä ja kun minulla ei ole siihen mitään tarvetta. Kerron sen sijaan niistä ajatuksista, joita lehti jutun lukeminen toi mieleeni yleisellä tasolla.

Tässä yhteydessä nousee mieleen usein esitetty kysymys median vastuusta. Vanha kansanviisaus sanoo, että hyvä kello kauas kuuluu, paha vielä kauemmas. Kodin menettäminen on herkkä asia. Kun se nostetaan tällä tavoin näkyvästi julkisuuteen, niin lehden lukijat, joista juuri kukaan ei tiedä asiasta mitään, hyvin helposti ajattelevat, että tässä asiassa täytyy olla paljon mätää. Näin tapahtuu siitäkkin huolimatta, vaikka lehti ei ottaisi asiaan kantaa. Tässä jutussa toimittaja vain kertoi osapuolten näkemyksistä asiassa.

Oman kodin menetyksessä on varmasti ikävimpiä taloudellisia menetyksiä, kun siihen joudutaan vastentahtoisesti. Vanhakin rakennus voi hyvin täyttää omistajansa tarpeet, ja siihen sisältyy usein rakkaita muistoja. Meillä vallitsevan oikeuskäytännön mukaan korvaukset arvioidaan ja määrätään kuitenkin kiinteistön käyvän arvon mukaan. Se on objektiivinen, omistajasta riippumaton arvo, johon omistajan subjektiiviset näkemykset ja tunteet eivät vaikuta.

On ymmärrettävää, ettemme voikaan toimia vain omistajien henkilökohtaisia in-

tuitioita seuraten. Jos niin tehtäisiin, olisimme kuin upottavalla silmäkkeisellä suolla. Kun yksi talon omistaja itkee katkerasti rakkaan kotinsa menetystä, joku toinen hykertelisi samanlaisessa tilanteessa käsiään, kun pääsee talorötelöstään eroon.

Tunneseikkojen lisäksi voidaan vanhan kodin menetyksessä ja uuden etsinnässä törmätä myös rahoitusvaikeuksiin. Esim. vähävarainen eläkeläinen, joka on tyytyväinen vanhaan mökkiinsä, joutuu helposti hankkimaan saamansa korvauksen lisäksi muuta lisärahoitusta uutta asuntoa varten, sillä vanhan talon hintaista uutta asuntoa ei välttämättä ole tarjolla. Tämantapaisia ongelmia varten lisättiin vuonna 1971 lain yleisistä teistä 80 §:ään seuraava 6. momentti: "Jos tien tekemisen tai yksityisten teiden järjestelyn johdosta joku menettää asuntonsa taikka elinkeinon tai ammatin harjoittamisen jatkamismahdollisuuden, voidaan tälle asianomaisen viranomaisen toimesta kohtuussyistä myöntää valtion tulo- ja menoarviossa osoitetuista varoista halpakorkoista lainaa tai korkotukea uuden asunnon hankkimista taikka elinkeinon tai ammatin harjoittamisen jatkamista varten. Valtioneuvosto on oikeutettu antamaan asiasta tarkemmat määräykset."

Valtioneuvosto teki ensimmäisen päätöksensä halpakorkoisista lainoista ja korkotuesta 23.6.1971 (555/71). Edellä mainittu 80 § kumottiin lailla 342/98. Hallituksen esityksessä 240/1997 sanotaan: "Pykälän 6. momentti on käynyt tarpeettomaksi, koska vuosien 1995–1997 valtion talousarvioiden yhteydessä eduskunta on momentin 31.24.87, Tielain mukaiset maa-alueiden hankinnat ja korvaukset, kohdalla päättänyt, ettei uusia lainoja enää hyväksytä momentissa säädetyn korkohyvityksen piiriin. Aikaisemmin hyväksytyt korkohyvitykset maksetaan tietenkin loppuun momentin kumoamisesta huoli-

matta. Valtion talousarviossa ei ole myöskään koskaan ollut määrärahaa momentissa tarkoitettua halpakorkoista lainaa varten." Niin että se siitä tuesta!

Lunastuskorvausten tasosta on viime vuosina käyty keskustelua, mutta lakien muuttamiseen ei ole ainakaan vielä ryhdytty. Otan tästä keskustelusta vain muutamia esimerkkejä.

**Simo Mikkola** kertoi *Maankäyttö*-lehden numerossa 3/2010 Ruotsin käytännöstä. Siellä on 1.8.2010 voimaan tulleen lain muutoksen perusteella alettu maksaa luovuttajalle markkina-arvoon perustuvan lunastuskorvauksen päälle kaavamaista 25 %:n lisäkorvausta.

**Markku Tornberg** MTK:sta sanoo (*Maankäyttö* 4/2010), että laki ei takaa täyttä korvausta aiheutuvista menetyksistä erityisesti silloin, kun lunastetaan asuinrakennus tai raakamaata. Hän vaatii, että lunastuslain korvaussäännös "käyvän hinnan mukainen täysi korvaus" muutetaan muotoon "korkeimman käyvän hinnan mukainen täysi korvaus". Hän myös haikailee Ruotsin lain mukaista 25 %:n korotusta. Lisäksi hän kysyy, pitäisikö lunastuslain tuntea myös mahdollisuus, että maanomistajakin voisi saada pienen osuuden lunastuksen tuomasta hyödyistä ja tuotosta kaivoslain tapaan.

Tornberg kertoo, että eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta on vuonna 2010 ehdottanut, että lunastuslain korvaussäännökset otetaan tarkasteluun ja samassa yhteydessä eri laeissa olevat lunastuksiin liittyvät korvaussäännökset pyritään yhtenäistämään. Todettakoon, että eri laeissa korvaustaso vaihtelee täydestä korvauksesta 1,5-kertaiseen. Voidaan aiheellisesti kysyä, onko siinä mitään järkeä.

Maanmittauslaitoksen entinen ylijohtaja **Pauli Karvinen** on puheenvuorossaan *Maankäyttö*-lehdessä nro 2/2011 korvaustason korottamistarpeesta hyvin samoilla linjoilla kuin Markku Tornberg.

*Maankäyttö*-lehdessä nro 1/2011 kerrottiin Maanmittaustieteiden päivillä käydyistä paneelikeskustelusta, jonka aiheina olivat lunastuskorvausten oikeudenmukaisuus ja lunastuslain muutostarpeet. Suurta riitaa paneeli ei saanut aikaan, mutta paneelin osanottajilla oli paljon mielenkiintoisia näkemyksiä ja esityksiä. Suosittelen lukemaan ne em. lehdestä.

**Pekka Lehtonen** pohti lunastuslain päivitystarvetta *Maankäyttö*-lehden numeron 1/2011 pääkirjoituksessa. Hän ei kannattanut Ruotsin mallin mukaista 1,25-kertaista täyttä korvausta, koska se voisi olla tuhoisaa kuntien maapolitiikalle.

*Maankäytössä* nro 2/2011 **Juhana Hiironen** oli samalla kannalla ja perusteli sitä hyvin loogisesti. Raakamaan hinnat joutuisivat nousukierteeseen.

En kannata korvauksissa tiettyä prosenttikorotusta käyvän hinnan lisäksi. Myöskään korkeinta käypää hintaa korvausperusteena en kannata sen epämääräisyyden takia. Sen sijaan ymmärtäisin tuntuvat haitan- ja kustannuksenkorvaukset esim. asuinrakennuksen menetyksen yhteydessä. Siis korvausta "kivusta ja särystä".

Objektiivinen käyvän hinnan arvioiminen ei pidä sisällään omaisuuden liittyviä omistajan subjektiivisia tunnearvoja. On tietenkin rajanvetokysymys, mitkä tunnearvot löytyvät vain omistajan päästä ja mitkä vaikuttavat omaisuuden markkina-arvoon. Mieleeni tulee takavuosilta eräs tapaus, jossa korvausten arvioinnissa mentiin myös omistajan subjektiivisia mieltymyksiä seuraten.

Leuhunkoski Saarijärvellä valjastettiin sähkövoiman tuotantoon eräänä viimeisistä koskistamme vuosina 1959–61. Koskiyhtiö sai tarvittavat koskiosuudet haltuunsa kivutomasti lukuun ottamatta Juholan tilaa, jota asustivat **Aino** ja **Vihori Tapper** ja heidän taiteilijapoikansa **Marko**, **Harri**, **Kain** ja **Yrjö Tapper**. He eivät tyytyneet koskiyhtiön tarjouksiin. Lopulta välimiesoikeus ratkaisi asian ja määräsi Tappereille 18 144,19 mk korvausta maiseman muutoksesta ja kosken menetyksestä, jotka vaikuttivat kasvu-, loma- ja työympäristöön. Silloin puhuttiin veljesten luomiskyvyn menetyksestä korvauksen perusteena. Tapaus oli harvinaislaatuinen ja tämä koskisola herätti paljon huomiota.

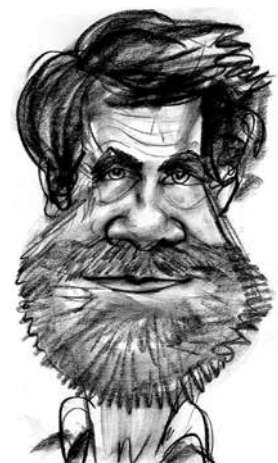
Minulla on kokemusta tie- ja lunastustoimitusten tekemisestä vuosina 1965–2001. Lisäksi työskentelin ennen lunastuslain voimaantuloa useissa pakkolunastuslain mukaisissa lunastuksissa pakkolunastuslautakunnan jäsenenä. Mielestäni pakkolunastuslain mukaisella korkeimmalla käyvällä hinnalla ja lunastuslain mukaisella käyvällä hinnalla ei ollut havaittavia tasoeroja käytännössä.

Tällä kokemuksella en ymmärrä käsitteen "korkein käypä hinta" tuomista uudelleen laajamittaisesti lainsäädäntöön.

Metsämaan korvauksista on puhuttu ja kirjoitettu paljon ja useinkin vähemmän älyllisesti. Metsämaasta korvaus lasketaan paljaan puuttoman maapohjan arvon mukaan. Siihen lisätään puuston odotusarvo ja taimikkojen arvo. Puusto jää maanomistajalle, joka voi markkinoida sen parhaaksi katsomallaan tavalla. Monet tuijottavat maapohjan pienentuntuista arvoa ja eihän se suuri voi ollakaan. Sen sijaan pitäisi katsoa, mitä maanomistaja saa yhteensä rahaa käteensä. Tyypillisesti se ylittää huomattavasti sen, mikä olisi ollut luovutetun alueen markkina-arvo puustoineen. Jos metsäalueella on jotakin erityisarvoa, se on arvioitava erikseen.

Maa- ja metsätalouden ministeri **Sampo Hatunen** korosti em. Maanmittaustieteiden seuran korvauspaneelissa toimitusinsinöörien vuorovaikutustaitoja: joltakin insinööritä kaikki toimitukset tulevat maa- ja metsätalouteen, toiselta ei yksikään.

Myös minä pidän tärkeänä sitä, miten ihmisten kanssa esiinnyttään ja miten asiat esitetään. Vaikka käytettäisiin miten hienon näköisiä ekonometrisiä malleja ja laskenta-kaavoja, niin sen lisäksi pitää pystyä esittämään asiat riittävän kansantajuisesti. Hyvä tiedottaminen on tärkeää asian käsittelyn kaikissa vaiheissa. Se ei tarkoita ihmisten manipulointia vaan vilpittöntä halua kertoa asioista perusteellisesti ja ymmärrettävästi.



Raimo Koivistoinen  
raimo.koivistoinen@kolumbus.fi