



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Kiinteistön ulottuvuus ilmatilassa omaisuuden suojan ja korvattavuuden näkökulmasta

- Esimerkkinä norjalainen ennakkotapaus

Maanmittauspäivät 8.-9.6.2022

Mikael Still

Aluepäällikkö

Maanmittauslaitos / Ahvenanmaa

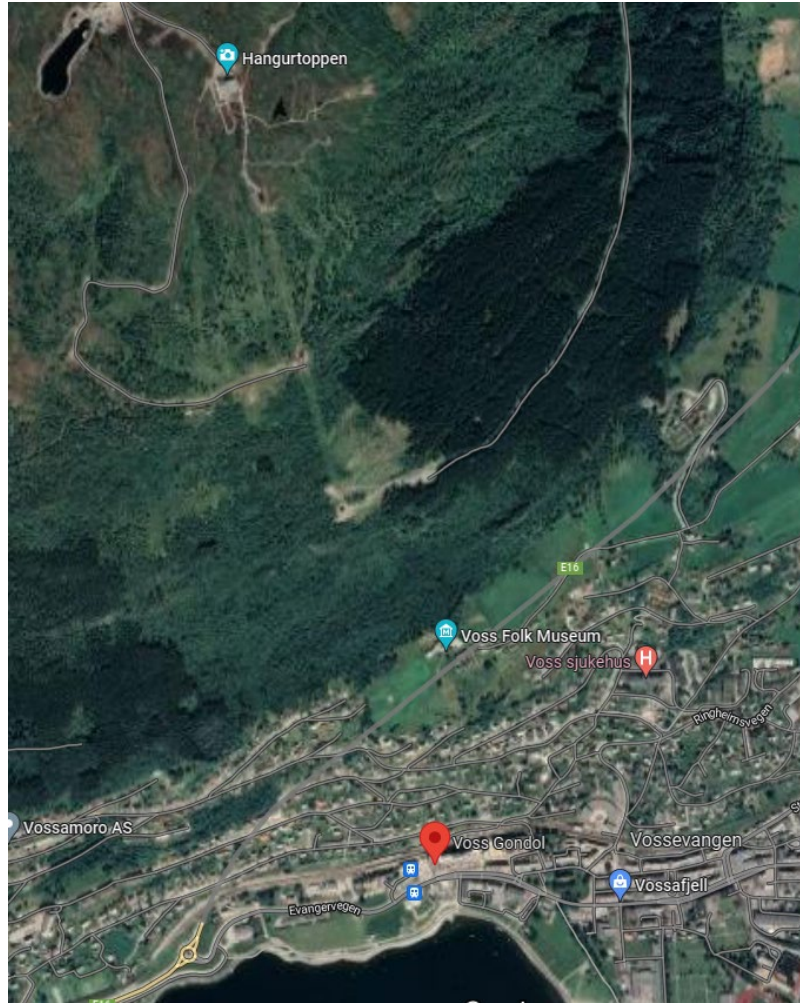
Gondolihissi Norjan Vossin kunnassa



Mistä oli kyse?

Gondolihissin rakentaminen Vossin rautatieasemalta ylös Hanguren nimiselle huipulle

- Huipulle on rakennettu 450-paikkainen Ravintola, lisäksi hiihto- ja vaellusreittejä
- Vaunut kulkee 10-30 metriä talojen yläpuolella
- 9 vaunua, joiden kapasiteetti reilut 30 hlöä/vaunu
- Kulkee ympäri vuoden, maksimissaan 13 tuntia vuorokaudessa
- Pahimmillaan joka 42. sekunti yksi vaunu kulkee talojen ylitse, ylös tai alas



Ratkaistavat asiat

- Sovellettava lainsäädäntö
- Kuuluuko ilmatila jossa vaunut kulkevat alapuolisen kiinteistön omistajan suojattuun etupiiriin?
 - Jos ei => omistajilla ei ole asianosaisen asemaa
- Korvauksen määrä, jos kuuluu suojattuun etupiiriin

Lunastuksen peruste ja sisältö

- Detaljikaava, jossa oli varaus hissille. Lisäksi köysiratalaki (taubanelov) vuodelta 1912 ja uusi laki vuodelta 2017
- Hissin alapuolella 25 leveä varoalue
- Varoalueella ei saa rakentaa rakennuksia tai rakennelmia siten, että etäisyys vaijereihin on alle 15 m
- Puustoa ei saa kasvattaa varoalueella

Menettely ja vaatimukset

- Kunta päätti toteuttaa lunastuksen detaljikaavan perusteella
- Päätöksestä valitettiin, mutta Fylkesmannin päätöksellä valitukset hylättiin ja annettiin valtakirja viedä asia käräjäoikeudelle
- Lunastus käsiteltiin Bergenin käräjäoikeudessa
- Kunnan näkemyksen mukaan:
 - Lunastus voitiin toteuttaa detaljikaavan nojalla ja kaavan ulkopuolella köysiratalain nojalla
 - Ilmatila noin korkealla ei kuulu omistajien suojattuun etupiiriin => ei asianosaisen asemaa => ei korvausta
 - Toissijaisesti kunta vaati, että korvaus perustuu vain todellisiin taloudellisiin menetyksiin

Menettely ja vaatimukset

- Maanomistajat vaativat
 - että lunastus keskeytetään koska siitä puuttuu peruste, mm. köysiratalain muutos prosessin aikana olisi aiheuttanut tämän
 - toissijaisesti korvausta tulisi määrätä arvon alennuksen perusteella 40 % kiinteistöjen arvosta erotusarvomenetelmää käyttäen
 - lisäksi vahingonkorvausta sopeutumistoimenpiteiden toteuttamiseksi, korkoa ja edunvalvontakuluja

Bergenin käräjäoikeuden päätös 17.12.2019

- Lunastuksen peruste on olemassa detaljikaavan perusteella
 - KäO kuitenkin tutki, että hankkeen vaikutuksia oli selvitetty riittävästi detaljikaavassa
- Köysirata sijoittuu ilmatilaan korkeuteen, johon maanomistajien suojattu etupiiri ulottuu => korvaus on määrättävä 25 m varoaleen sisällä oleville kiinteistöille ilman sietokynnystä. Perusteet korvauksille mm:
 - Näköyhteys vaunuista pihoille ja sisälle
 - Maisemahaitta
 - Rasvan, lumen ja jään tippuminen vaijereista ja vaunuista pihoille ja taloille
 - Katastrofiriskin pelko
 - Sen sijaan melua ei aiheutunut juurikaan

Bergenin käräjäoikeuden päätös 17.12.2019

- Korvaus määrättiin erotusarvomenetelmällä (arvo ennen ja jälkeen)
- Arvonalennus 2,5 – 15 % (suurin osa 10-15 %), riippuen korkeudesta, kulkiko vaijerit vain pihan tai myös talon yläpuolella, oliko rata pihan pääavautumissuunnassa jne
- Lisäksi korvausta sopuetumistoimenpiteistä, kuten ikkunasermit, näkösuojan rakentaminen terrassille tai terrassin siirto jne
 - Summat 50 000 – 400 000 NOK
- Korko 3,25 % (Koron suuruus harkittiin ja päätettiin)
- Edunvalvontakustannukset

Valitus lagmansretteniin (hovioikeustaso)

- KäO:n tuomiosta valittivat sekä kunta että maanomistajat
- Kunta vaati edelleen, ettei korvausta määrättäisi, koska rata sijoittuu ilmatilaan maanomistajien suojatun etupiirin ulkopuolella
 - Toissijaisesti kunta vaati korvausten alenemista ja että vain suorat taloudelliset tappiot voidaan korvata
- Maanomistajat vaativat korvausten korottamista 40 %:iin arvosta
 - Lisäksi sopeuttamistoimenpiteiden kustannukset, korko ja edunvalvontakulut

Gulating lagmansrettin päätös 21.9.2021

- Lunastuksen peruste on olemassa ja köysirata sijoittuu ilmatilaan, johon maanomistajien suojattu etupiiri ulottuu
 - Ei muutosta tältä osin
- Korvausten osalta todettiin:
 - Haitta suurin ala-aseman lähellä, jossa etäisyys köysiin pienimmillään, sen jälkeen haitta pienenee huomattavasti sitä mukaa kuin etäisyys kasvaa
 - Korvaus sekä sopeuttamistoimenpiteiden kustannuksista että arvonalennuksesta voi johtua osittain päällekkäisiin korvauksiin
 - Arvonalennus enimmillään 10 % joka määrättiin kahdelle kiinteistölle
 - Muille 5 %
 - Sopeuttamistoimenpiteistä sama korvaus kaikille (250 000 NOK)

Gulating lagmansrettin päätös 21.9.2021

- Korvaus arvonalennuksesta siis laskettiin, perustelu mm.
 - Korvaus sopeuttamiskuluista pienentää haittaa
 - Lisäksi kunta oli saanut ostettua pari kiinteistöä ennen hanketta, nämä oli myyty hankkeen toteuttamisen jälkeen n 10 % korkeammalla hinnalla

Høyesterettin tuomio 16.5.2022

- Norjan korkein oikeus (Høyesterett) antoi kunnalle rajoitetun valitusluvan koskien suojatun etupiirin ulottuvuutta ilmatilassa
- Asetelma korkeimmassa oikeudessa oli, että joko Lagmansrettenin määrämät korvaukset jäävät voimaan tai korvausta ei tulisi määrätä ollenkaan

Høyesterettin tuomio 16.5.2022

- Høyesterett totesi, että omaisuuden suojalla on
 - positiivinen ulottuvuus – oikeus hyödyntää kiinteistönsä
 - negatiivinen ulottuvuus – oikeus kieltää muita hyödyntämästä sitä
- Omaisuuden suoja voi ulottua horisontaalisesti maanpinnalla, alas maaperään ja ylös ilmatilaan
- Omaisuuden suojan ulottuvuus ylöspäin ilmatilaan on sinänsä rajoitettu, maanomistaja ei voi esim. kieltää ilmailua kiinteistönsä yläpuolella

Høyesterettin tuomio 16.5.2022

- Norjassa yritettiin vuonna 1984 säännellä omistusoikeuden ulottuvuutta eri suuntiin, mutta muutos ei johtanut lainsäädäntöön, koska “vallitseva oikeus” oli riittävä:
 - Omaisuuden suoja ulottuu niin pitkälle ylös ja alas, kuin omistajalla on intressi hyödyntää omaisuuttaan sallittuun ja todennäköiseen toimintaan

Høyesterettin tuomio 16.5.2022

- Høyesterettin johtopäätös:
- Omaisuuden suoja ulottuu ilmatilaan niin korkealle, kuin omistajalla on objektiivisesti arvioituna asiallinen ja faktinen intressi kieltää muita hyödyntämästä kiinteistöään
 - Laitteiden sijoittaminen ko. korkeuden alapuolelle edellyttää maanomistajan lupaa, käyttöoikeuden lunastusta tms.
 - Köysiradan sijoittaminen esim. kahden tunturihuipun välillä ei välttämättä loukkaa huippujen välisessä laaksossa olevien kiinteistöjen omistajien omaisuuden suojaa
- Tässä tapauksessa kuitenkin Høyesterett totesi, että köysirata sijaitsee selvästi tuon rajan alapuolella => korvus määrättiin

Havainnot ja huomiot

- Norjassa lunastukset tehdään oikeusistuimessa
- Todistustaakka on osapuolilla
 - Esim. maanomistajalla todistustaakka näyttää, että arvonalennus on tapahtunut
- Käytettävä korko oli harkinnanvarainen
 - Oli referoitu talletusten ja lainojen sen hetkistä korkotasoa
- Korvausta ei määrätty erikseen maapohjasta ja haitasta vaan taloudellinen menetys harkittiin kokonaisharkinnalla erotusarvomenetelmällä

Havainnot ja huomioita

- Erotusarvomenetelmän käyttö perusteltiin sillä, että menetelmä on vakiintuneesti käytössä esim. maantielunastuksissa, kun rakennetuista kiinteistöistä lisäkaistale lunastetaan olemassa olevan tien laajennuksesta johtuen
 - Silloin maapohjan erillisarvon sekä haittojen määrittäminen on vaikeaa
 - Sama menetelmä on käytössä myös Ruotsissa
- Olisiko aika omaksua sama ajattelutapa myös Suomessa?

Kiitos mielenkiinnosta!

- Kysymyksiä?
- Kommenttejä?

