



Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden
korkeakoulu

Pia Mäkilä

Kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuus - korvauskysymykset maanalaisten alueiden lunastuksissa

Diplomityö, joka on jätetty opinnäytteenä tarkastettavaksi
diplomi-insinöörin tutkintoa varten.

Espoossa 16.7.2018

Valvoja: Professori Kirsikka Riekkinen

Ohjaajat: DI Mikael Still, TkT Juhana Hiironen

Tekijä Pia Mäkilä

Työn nimi Kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuus
- korvauskysymykset maanalaisten alueiden lunastuksissa

Koulutusohjelma Master's Programme in Real Estate Economics

Pää-/sivuaine Real Estate Economics**Koodi** ENG24

Työn valvoja Prof. Kirsikka Riekkinen

Työn ohjaaja(t) Maanmittausinsinööri (DI) Mikael Still ja TkT Juhana Hiironen

Päivämäärä 16.7.2018**Sivumäärä** 72**Kieli** suomi

Tiivistelmä

Rakentaminen maanpinnan alle lisääntyy jatkuvasti niin Suomessa kuin kansainvälisestikin. Perinteisesti maanpinnan alla olevan alueen on katsottu kuuluvan maanpinnan kiinteistöön ja kiinteistön omistaja on voinut hyödyntää sitä mahdollisuuksiensa mukaan. Toisaalta myös julkisia hankkeita on voitu toteuttaa kymmeniä metrejä maanpinnan alle ilman, että siitä on katsottu syntyvän korvausvelvollisuutta. Tekniikan kehittyessä maanalaisen alueen hyödyntäminen monipuolistuu ja ulottuu yhä syvemmälle. Tämän seurauksena maanalainen rakentaminen rajoittaa maanpinnan kiinteistön käyttömahdollisuuksia yhä useammin.

Kiinteistön omistusoikeus on turvattu perustuslakiin kirjatussa omaisuuden suojassa. Kysymys kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuudesta nousee esiin erityisesti silloin, kun pinnan alle rakentaa jokin muu taho kuin maanpinnan kiinteistön omistaja. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta säädetyn lain mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Mikäli siis kiinteistön omistajalla olisi ollut mahdollisuus hyödyntää lunastettavaa maanalaista aluetta, hänelle täytyy korvata lunastuksen aiheuttama taloudellinen menetys.

Tässä tutkimuksessa selvitettiin aluksi kiinteistön ulottuvuus maanpinnan alle sekä korvausvelvollisuuden syntyminen maanalaista aluetta koskevissa lunastustoimituksissa käyttäen lainopin menetelmää. Sisällönanalyysin ja tapaustutkimuksen avulla selvitettiin, aikaisempia tutkimuksia ja ennakkotapauksia hyödyntäen, maanalaisen alueen lunastukseen liittyviä korvauskysymyksiä ja korvausten arviointimenetelmiä Suomessa ja kansainvälisesti.

Tutkimuksen perusteella kiinteistö ulottuu Suomessa niin syväälle maanpinnan alle, kuin omistaja pystyy sitä tosiasiallisesti taloudellisesti hyödyntämään. Tämä alue kuuluu suojattuun etupiiriin ja sen käytön rajoittaminen lunastuksella synnyttää korvausvelvollisuuden. Tapaustutkimuksessa nousi esille korvausten arvioinnin haasteellisuus. Omaisuuden suojan näkökulmasta olisi ensiarvoisen tärkeää kehittää Suomeen johdonmukainen toimintamalli maanalaisen alueen lunastustapauksiin.

Avainsanat kiinteistö, lunastus, maanalainen, rasite, lunastuskorvaus, täyden korvauksen periaate, omaisuuden suoja, kiinteistön ulottuvuus, tunnelirasite, korvausvelvollisuus

Author Pia Mäkilä

Title of thesis The Extent of the Ownership of Real Property
- Valuation and Compensation in the Expropriation of Subsurface Space

Degree programme Master's Programme in Real Estate Economics

Major/minor Real Estate Economics**Code** ENG24

Thesis supervisor Kirsikka Riekkinen

Thesis advisor(s) Mikael Still, Juhana Hiironen

Date 16.7.2018**Number of pages** 72**Language** Finnish

Abstract

The underground space is increasingly seen as a valuable resource for those functions that do not necessarily need to be located above the surface. Traditionally, a subterranean area has been considered to belong to the same real property unit as the land surface above it. The owner of the property has been able to utilize the subsurface space as far as it has been reasonably and economically possible. At the same time, it has been possible for public constructors to execute construction projects tens of meters under the ground without an obligation to compensate for it. As technology advances, the utilization of the underground area becomes more diversified and extends deeper downwards. As a result, underground construction more frequently sets limitations to the use of land surface property.

Ownership of a real property is secured by the constitutional protection of property. The question of the ownership dimension for the real property arises especially when the constructor of the underground space is someone other than the owner of the land surface. Regarding to the act on the Redemption of Immoveable Property and Special Rights the owner of the real property shall be entitled to full compensation for the economic loss resulting from the expropriation. Therefore, if the owner of the property had had the opportunity to utilize the underground area to be redeemed, he should be compensated for the economic loss caused by the redemption.

The aim of the study was to clarify the extent of the real estate under the ground and the liability for compensation in the expropriation of the underground area. Policies regarding to compensation claims and compensation assessment methods in the underground area in Finland and internationally were investigated utilizing content analysis and case studies of previous work and precedents.

According to the study, the real property in Finland extends as deep under the ground as the owner is able to utilize it in an economically effective manner. This space belongs to a protected sphere of interests and the restriction of its use as a consequence of expropriation creates a liability for a compensation. In addition, the challenge of assessing compensation was noticed. From the property protection point of view, it would be highly desirable to develop a coherent model to value the compensation in the expropriation of an underground area in Finland.

Keywords real property, real estate, expropriation, subsurface, underground, easement, compensation, full compensation, property protection, dimension of a real property

Alkusanat

Tämä diplomityö on tehty Maanmittauslaitoksen toimeksiantona. Sen suunnittelu aloitettiin loppuvuodesta 2017 ja tutkimus toteutettiin vuoden 2018 kevätlukukauden aikana.

Haluan kiittää Maanmittauslaitosta hienosta mahdollisuudesta tehdä diplomityö erittäin innostavasta ja inspiroivasta aiheesta. Suuret kiitokset ansaitsevat maanmainiot ohjaajani: Maamittausinsinööri (DI) Mikael Still laajasta maanmittausalan asiantuntemuksesta sekä käänösavusta pohjoismaisissa aineistoissa, ja TkT Juhana Hiironen tutkimuksen tekemisen ja sen raportoinnin ohjaamisesta. Kiitos myös työn valvojalle professori Kirsikka Riekkiselle. Teiltä saadut kommentit ja opastus veivät osaltaan työtäni eteenpäin ja auttoivat muodostamaan aluksi varsin abstraktilta tuntuneesta aiheesta konkreettisen lopputuloksen. Olen myös kiitollinen kaikille niille Maanmittauslaitoksessa työskenteleville, joiden kanssa sain keskustella aiheesta ja sen vierestä kahvipöydässä.

Olen päätenyt tähän tilanteeseen useiden sattumusten seurauksena. Aloitin opinnot 11 vuotta sitten kiinnostuttuani kiinteistöalasta työn kautta. Näihin vuosiin mahtuu opintojen ja työnteon lisäksi myös yksi naimisiinmeno, talonrakennusprojekti sekä perheen kasvaminen kahdesta viisihenkiseksi. Iso kiitos siis myös vanhemmilleni, jotka ovat mahdollistaneet asioiden päällekkäisyyden arjessa sekä ystäväilleni, että olette tuoneet arkeen kaivattua vaihtelua.

Erityisen kiitollinen olen rakkaimmilleni Juhulle, Emmalle, Edithille ja Annalle: tärkeimpien asioiden jakaminen kanssanne on inspiroinut saamaan urakan valmiiksi.

Helsinki heinäkuu 2018

Pia Mäkilä

Pia Mäkilä

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	
Abstract	
Alkusanat	
Sisällysluettelo	5
Lyhenteet.....	6
1 Johdanto	7
1.1 Tutkimuksen tausta.....	7
1.2 Tutkimusongelma, tavoitteet ja rajaukset.....	8
1.3 Tutkimusmenetelmät ja aineisto.....	9
1.4 Tutkimuksen viitekehys ja rakenne	12
2 Kiinteistön määritelmä ja ulottuvuus	15
2.1 Kiinteistön lakisääteinen määritelmä	16
2.2 Kiinteistön yleismaailmallinen määritelmä.....	17
2.2.1 Kiinteistöön liittyvien oikeuksien luokittelu Suomessa.....	18
2.3 Kiinteistön ulottuvuus	20
2.3.1 Kiinteistön oikeudellinen ulottuvuus	21
2.3.2 Kiinteistön alueellinen ulottuvuus	22
3 Omistusoikeus	27
3.1 Omaisuuden suoja	28
3.2 Omistusoikeuden sosiaalinen sidonnaisuus.....	29
3.3 Sallimisvelvollisuus.....	30
3.4 Sietämisvelvollisuus ja sietokynnys	31
3.5 Korvauskynnys	32
4 Hallintaoikeus maanalaiseen tilaan	35
4.1 Pakkotoimet.....	35
4.2 Lunastaminen	36
4.3 Korvaukset.....	37
5 Katsaus kansainvälisiin tutkimuksiin.....	40
5.1 Omistusoikeuden ulottuvuus maan alle.....	40
5.2 Korvausten arviointi	42
6 Korvaustapaukset Suomessa sekä kansainvälisesti.....	45
6.1 Suomi.....	45
6.2 Ruotsi.....	47
6.3 Tanska	50
6.4 Norja.....	51
6.5 Uusi-Seelanti	52
6.6 Yhdysvallat.....	54
7 Tutkimuksen tulokset	58
7.1 Kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuus	58
7.2 Korvausten arviointi	60
7.2.1 Mitä arviointimenetelmiä on käytetty?	61
7.2.2 Korvausten kokoluokka	61
8 Johtopäätökset.....	63
8.1 Kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuudesta maan alle	63
8.2 Maanalaisen alueen lunastuskorvauksista	65
8.3 Jatkotutkimustarpeet.....	67
Lähdeluettelo.....	68

Lyhenteet

AsOy	asunto-osakeyhtiö
EIS	Euroopan ihmisoikeussopimus
HE	hallituksen esitys
KHO	korkein hallinto-oikeus
KKO	korkein oikeus
KML	kiinteistönmuodostamislaki
LCDM	Legal Cadastral Domain Model
LunL	laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta, lunastuslaki
MAL	maa-aineslaki
MetsäL	metsälaki
MK	maakaari
MMM	Maa- ja metsätalousministeriö
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki
NaapL	laki eräistä naapuruussuhteista
PL	perustuslaki
RakL	rakennuslaki
TMK	Toimitusmenettelyn käsikirja

1 Johdanto

Tämän diplomityön aiheena on kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuus maan pinnan alle sekä korvauskysymykset maanalaisen alueen lunastuksissa. Sen ensimmäisessä luvussa esitellään tutkimuksen tausta sekä sen tavoitteet, tutkimusmenetelmät ja -aineisto sekä tutkimuksen viitekehys ja rakenne. Keskeisimmät päämäärät havainnollistetaan tutkimuskysymyksinä, joihin vastataan työn lopussa luvussa ”7. Tutkimuksen tulokset”.

1.1 Tutkimuksen tausta

Maanalaisen tilan käyttö on lisääntynyt merkittävästi viimeisten vuosikymmenten aikana. Kaupunkien kasvusta johtuva tiivistämisen tarve sekä maanalaisen rakennustekniikan huima kehittyminen ovat johtaneet siihen, että maanalainen tila nähdään yhä useammassa kiinteistön kehityshankkeessa arvokkaana lisäresurssina. Vaikka toistaiseksi maan alle on sijoitettu enimmäkseen huolto-, varastointi-, pysäköinti sekä yhdyskuntateknisiä toimintoja, on myös liiketilojen sijoittaminen maanalaisen liikenneverkoston kehittyessä kasvussa. Maanalaisen tilan kaupallistumisen ja kysynnän kasvun myötä on myös lisääntynyt tarve säännellä sen rakentamista entistä tarkemmin.

Maan hinnan nousu kaupungeissa lisää maanalaisen tilan kysyntää sinne soveltuvien toimintojen näkökulmasta. Maanpinnan alapuolella oleva tila on taloustieteen näkökulmasta erityislaatuinen hyödyke: sitä ei ole mahdollista luokitella normaalien hyödykkeiden tavoin yksityiseen ja yhteiseen kategoriaan (Pasqual & Riera 2004, s. 233). Kiinteistömarkkinoiden ollessa monin tavoin erityiset ja poikkeavat täydellisten markkinoiden näkökulmasta, ei maanalaiselle tilalle ole Suomessa löydettävissä markkinoita toistaiseksi juuri lainkaan, minkä seurauksena sen arviointi on erittäin haasteellista. Kuitenkin mitä enemmän maanalaisella tilalla on kysyntää, sitä tärkeämpää olisi määritellä oikeudet sen hallintaan ja käyttöön sekä yrittää luoda menetelmiä arviointiin.

Vaikka tämän hetken Suomen kiinteistötietojärjestelmässä kiinteistöt on määritelty kaksiulotteisesti, kiinteistöä on lähes aina mahdotonta hyödyntää ainoastaan maanpinnan tasossa; lähtökohtaisesti kaikki rakennus ja tuotantotoiminta kiinteistöllä ulottuu maanpinnalta ylös ja/tai alaspäin. Tuon maanpinnan ylä- ja alapuolisen tilan käyttöoikeus sekä sen rajoittaminen ovat asioita, joihin joudutaan ottamaan yhä useammin rakennushankkeiden suunnittelussa kantaa. Omistusoikeuden ulottuvuutta tarkastellaan erityisesti tilanteissa, joissa maanpintatason kiinteistön omistajasta erillinen taho ottaa käyttöönsä maanalaista tilaa. Usein maan alle toteutettu rakennushanke rajoittaa jollain tavoin pintakiinteistön käyttömahdollisuuksia. Vaikka pintakiinteistön pääasiallinen käyttö ei muuttuisikaan, maanalaisten rakennuskohteiden toiminta on usein varmistettu perustamalla pintakiinteistölle pysyvä käyttöoikeuden rajoitus, joka monissa tapauksissa voi sulkea pois esimerkiksi maalämpökaivon rakentamisen ja mahdollisesti rajoittaa myös muuta maan alle rakentamista. Nämä maanalaisen rakentamisen maanpinnalle aiheuttamat rakentamisen rajoitukset sekä niiden vaikutus maanpinnan kiinteistöön ovat tämän työn kannalta keskeisiä.

Voimassa olevan lainsäädännön mukaan omistusoikeus kulkee pintakiinteistön mukana, eikä maanpinnan ylä- ja alapuolelle ole mahdollista muodostaa itsenäisiä omistusoikeusyksiköitä (MMM 2008). Tästä johtuen oikeus maanpinnan alle toteutettaviin hankkeisiin joudutaan hankkimaan joko sopimuksella tai pakkotoimella. Pakkotoimella perustetussa käyttöoikeudessa nousee esiin omaisuuden suojaan pohjautuva kysymys taloudellisten menetysten korvaamisesta. Kiinteistön omistamisen vertikaalista ulottuvuutta on käsitelty oikeuskirjallisuudessa melko niukasti. Myös maanalaisen alueen lunastamiseen liittyvästä korvausvelvollisuuden syntymisestä löytyy tutkittua tietoa hyvin vähän.

1.8.2018 voimaan tuleva muutos kiinteistönmuodostamislakiin (HE 205/2017) mahdollistaa 3D-kiinteistöjen muodostamisen ja sen avulla maanpinnan alaisen tilan omistusoikeuden hankkimisen. Lain voimaantulo ei ratkaise sitä kysymystä, onko maanalaisen alueen lunastustapauksissa luovuttajakiinteistön omistaja oikeutettu saamaan korvaus menettämästään tilasta ja sen jäljelle jäävälle kiinteistölle aiheutuvista käytönrajoituksista.

1.2 Tutkimusongelma, tavoitteet ja rajaukset

Maanalaisen tilan lunastamista ja sen vaikutusta maanpinnan kiinteistön arvoon on tutkittu verrattain vähän. Myös siitä, kuinka syväälle maan alle kiinteistön omistajan suojattu etupiiri ulottuu, on löydettävissä vähän tutkimuksia. Vanhojen oikeustapausten perusteet eivät enää kaikissa tilanteissa ole suoraan johdettavissa tämän päivän tapauksiin maanalaisen tilan hyödyntämismahdollisuuksien merkittävän kehityksen johdosta.

Tämän tutkimuksen tavoitteena on muodostaa oikeuslähteiden pohjalta näkemys siitä, ulottuuko maanpinnan kiinteistön omistusoikeus myös maanpinnan alle ja jos ulottuu, niin missä laajuudessa. Tähän liittyy oleellisesti myös se, kuuluuko kiinteistön maanpinnan alapuolinen osa kokonaan myös kiinteistön omistajan suojattuun etupiiriin, jonka loukkaamisesta syntyy korvausvelvollisuus. Lisäksi tutkimuksessa kerätään tietoa niistä tekijöistä, joita tähänastisissa maanalaisen alueen lunastuskorvauksissa ja niiden arvioinnissa on otettu huomioon. Tutkimusongelma voidaan esittää seuraavien neljän tutkimuskysymyksen muodossa:

1. *Kuinka syväälle maanpinnan alle kiinteistön omistusoikeus ulottuu?*
2. *Kuinka syväälle yltää suojattu etupiiri, jonka loukkaamisesta lunastuksessa syntyy korvausvelvollisuus?*
3. *Millä perusteilla Suomessa ja kansainvälisesti on arvioitu maanalaisten lunastustapausten korvauksia?*
4. *Mitä arviointimenetelmiä korvausten määrittämiseen on käytetty?*

Ensimmäinen ja toinen kysymys tarkastelevat maanalaisen alueen lunastamista perustuslaissa säädetyn omaisuuden suojan ja sen loukkaamisesta seuraavan korvausvelvollisuuden näkökulmasta. Ne perustelevat tutkimusongelman olemassaolon: oikeutuksen saada ja velvollisuuden maksaa korvauksia lunastustoimituksessa.

Kolmas ja neljäs tutkimuskysymys laajentavat tarkastelun käytännön tilanteisiin ja siihen, miten lakia on tulkittu. Niiden avulla pyritään selvittämään mitä tekijöitä korvausten arvioinnissa on huomioitu.

Lisäksi tavoitteena on selvittää käytännön tapauksista löytyviä arviointimenetelmiä maanalaisen alueen lunastuskorvauksille. Tutkimuksessa pohditaan rajapintoja ja kysymyksiä, joita korvausvelvollisuuden syntyyn ja korvausten arviointiin maanalaisten alueiden lunastustapauksissa liittyy. Tapaustutkimuksessa esiin nousevat korvausten määrät ja suurusluokka ovat myös arvokasta tietoa, joka raportoidaan työn tuloksissa.

Tässä tutkimuksessa keskitytään pääasiassa syvällä maanpinnan alla toteutettavien rakennushankkeiden yhteydessä esiin nouseviin lunastuskorvauskysymyksiin. Esimerkki tällaisesta on raideliikenteen tunnelit, jotka kulkevat keskimäärin noin 20 - 30 metrin syvyydessä. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 161 §:ssä säädetään yhdyskuntateknisten laitteiden, kuten erilaisten johto- ja viemäriverkostojen sijoittamisesta maan alle. Näiden lähempänä maanpintaa kulkevien johtotunnelien korvauskysymykset rajataan tämän tutkimuksen ulkopuolelle. Samoin maanalaisen hankkeen rakentamisesta aiheutuvat sekä tunnelissa tapahtuvan toiminnan aiheuttamien haittojen ja vahinkojen korvaukset rajataan pois tutkimuksesta. Työ ei sisällä oikeusteoreettista pohdinta eri oikeuslähteiden keskinäisistä suhteista.

Tässä työssä tutkitaan maanpinnan kiinteistön omistajan oikeutusta korvauksiin silloin, kun syvältä hänen omistamansa kiinteistön alapuolelta lunastetaan alue jonkin toisen tahon käyttöön. Tutkimuksessa pohditaan, kuuluuko maanpinnan alainen tila kiinteistön omistajan suojattuun etupiiriin, jonka lunastamisesta luovuttaja on oikeutettu saamaan täyden korvauksen sekä aiheutuuko syvällä kulkevasta tunnelista tai maanalaisen alueen menetyksestä pintakiinteistölle taloudellista tappiota, joka tulee lain mukaan korvata.

1.3 Tutkimusmenetelmät ja aineisto

Koska aikaisempi tutkimustieto aiheesta on vähäistä ja kokonaiskuvan muodostamiseksi tutkimuskysymyksiä halutaan tarkastella eri näkökulmista, tämän tutkimuksen runko muodostuu kolmesta eri tutkimusmenetelmästä: lainopista eli oikeusdogmatiikasta, sisällönanalyyysistä sekä tapaustutkimuksesta.

Lainoppi

Lainoppi eli oikeusdogmatiikka on oikeudellisia kirjoituksia tutkiva tulkintatiede. Sen tarkoituksena on tulkita ja systematisoida vallitsevaa oikeutta. (Hirvonen 2011, s. 36) Keskeisimpänä ongelmana lainopin tutkimuksessa on selvittää voimassa olevan oikeuden sisältö käsiteltävän oikeusongelman ympärillä. Jäsentämällä voimassa olevaa oikeutta, tutkimuksen tekijä löytää oleelliset säännökset ja on kykeneväinen hahmottamaan kokonaiskuvan tutkimusongelmaan liittyvistä oikeudellisista järjestelyistä sekä niiden välisistä keskinäisistä suhteista. Lainopissa on keskeistä tutkia oikeusjärjestykseen kuuluvia sääntöjä ja tehdä niiden perusteella tulkintoja. (Husa et al. 2001, 13-14)

Lainopin tutkimusaineisto koostuu eri oikeuslähteistä. Keskeisin oikeuslähde on kirjoitettu laki. Mikäli johonkin tilanteeseen ei ole käytettävissä lakia, voi myös joissain tapauksissa vakiintunut ja yleisesti velvoittavaksi ja kohtuulliseksi koettu käytäntö saada maan tapana lain tasoisen aseman oikeuslähteenä. Nämä kaksi ovat vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä. Heikosti velvoittavia oikeuslähteitä ovat lainsäätäjän tarkoitus sekä

tuomioistuinten oikeuskäytäntö. Lainsäätäjän tarkoitus selviää parhaiten lain valmisteluasiakirjoista. Oikeuskäytännön asema oikeuslähteenä perustuu siihen, että tapaus ratkaistaan samalla tavoin kuin aikaisempi vastaava tapaus. Eniten painoarvoa on ylimpien tuomioistuinten, eli korkeimman oikeuden sekä korkeimman hallinto-oikeuden päätöksillä. Lisäksi on niin sanottuja sallittuja oikeuslähteitä, joihin luetaan oikeuskirjallisuus, oikeusvertailevat argumentit sekä käytännölliset, eettiset ja moraaliset argumentit. (Bergström, 2015)

Tämän tutkimuksen keskeisiä oikeuslähteitä ovat kiinteistönmuodostusta, maanomistusta sekä lunastusta koskeva lainsäädäntömateriaali sekä ennakkotapaukset. Tutkimuksen alkuosassa perehdytään lainopin menetelmää hyödyntäen suomalaiseen kiinteistöjä koskevaan oikeuskirjallisuuteen ja määritellään sen avulla kiinteistön sekä omistusoikeuden määritelmät ja hahmotetaan näiden ulottuvuuksia. Lisäksi selvitetään oikeuskirjallisuuden avulla lunastamiseen liittyvän korvausvelvollisuuden syntyminen.

Työn alkuosan luvuissa ”2. *Kiinteistön määritelmä ja ulottuvuus*” sekä ”3. *Omistusoikeus*” määritellään eri oikeuslähteiden avulla kiinteistön ulottuvuuden, omistusoikeuden ja omaisuuden suojan käsitteet. Lisäksi käsitteitä pyritään tarkastelemaan erityisesti maanalaisen tilan näkökulmasta. Toinen keskeinen teema työn oikeuskirjallisuutta tutkivassa osassa on hallinta- ja käyttöoikeuden saaminen maanalaiseen tilaan sekä pakkotoimesta seuraava korvausvelvollisuus. Näitä aiheita käsitellään luvussa ”4. *Hallintaoikeus maanalaiseen tilaan*”.

Sisällönanalyysi

Työn jälkimmäisessä osassa aiheen tarkastelu laajennetaan kansainvälisiin tutkimuksiin sekä käytännössä tehtyihin korvauspäätöksiin. Ensin tutkitaan sisällönanalyysimenetelmällä maanalaisten alueiden lunastamista sekä näiden tapausten korvausten arviointia.

Sisällönanalyysi on laadullisen tutkimuksen perusmenetelmä, joka soveltuu useisiin erilaisiin tutkimuksiin. Siinä pyritään muodostamaan tutkittavasta ilmiöstä tiivistetty kuvaus yleisessä muodossa analysoimalla tutkittavia dokumentteja systemaattisesti ja objektiivisesti. Sisällönanalyysissä tutkimusaineisto kuvaa tutkittavaa ilmiötä ja analyysin tarkoituksena on luoda sanallinen ja selkeä kuvaus tutkittavasta ilmiöstä. Aineisto pyritään järjestämään tiiviiseen ja selkeään muotoon kadottamatta sen sisältämää informaatiota. (Tuomi & Sarajärvi 2002, s. 93 - 119)

Luvussa ”5. *Katsaus kansainvälisiin tutkimuksiin*” selvitetään sisällönanalyysimenetelmällä kansainvälisistä vertaisarvioituista tieteellisistä artikkeleista kiinteistön omistusoikeuden ulottumista maan alle, korvausvelvollisuuden syntymistä sekä maanalaisen alueen lunastuskorvausten arviointiperusteita ja -menetelmiä. Kansainvälisten tieteellisten artikkelien haku toteutetaan Aalto-yliopiston opiskelijoiden käytössä olevista lisensoituista tietokannoista. Tutkimuksen laadun varmistamiseksi artikkelien tulee olla vertaisarvioituja ja niistä tulee olla saatavilla koko teksti. Lisäksi pyritään löytämään ajallisesti mahdollisimman tuoreita julkaisuja. Käytettävät hakusanat ovat: “*underground easement*”, “*compensation*”, “*undeground expropriation*”, “*tunnel easement compensation*”, “*subsurface easement*”, “*underground land ownership*” ja “*tunnel easement*”.

Tapaustutkimus

Jälkimmäisen osan toisen puolen muodostaa tapaustutkimus. Siinä on tarkoituksena tutkia nykyajassa tapahtuvaa ilmiötä todellisessa tilanteessa. Tapaustutkimus soveltuu käytettäväksi tutkimusmenetelmäksi silloin, kun tutkittavaan ilmiöön liittyy useampia samanaikaisia muuttujia, joihin tutkimuksen tekijällä ei ole mahdollisuutta vaikuttaa. (Yin 2009, s. 13) Erotuksena kokeelliseen tutkimukseen, tapaustutkimuksessa ei kontrolloida tutkittavaa ilmiötä eikä relevantteja ehtoja (Laitinen 1998, s. 19). Siinä päämääränä on määritellä, analysoida ja tarkastella tutkimukseen mukaan valittujen tapausten ratkaisuja. Tapaustutkimuksessa on tyypillistä käyttää rinnakkain sekä laadullisesti että määrällisesti erilaisia aineistoja. Päämäärään pääsyä tapaustutkimuksessa ohjaa tutkimuskysymys. Tapaustutkimukset voidaan jakaa intensiivisiin ja ekstensiivisiin. Tämä tutkimus voidaan luokitella ekstensiiviseksi, jolloin tarkoituksena on löytää vertailemalla tutkittavia tapauksia niistä yhteisiä ominaisuuksia, yleisiä malleja ja uusia teoreettisia ideoita ja käsitteitä. (Eriksson & Koistinen 2005)

Tässä tutkimuksessa selvitetään aikaisempien tapausten perusteella sitä, miten käytännössä maanalaisten alueiden lunastusten korvauskysymyksiä on käsitelty. Tapaustutkimuksen aineisto muodostuu suomalaisista sekä ulkomaisista oikeustapauksista, joissa on käsitelty maanalaisten alueiden lunastamisen yhteydessä määrättyjä lunastuskorvauksia. Tutkimusaineistona on myös muita maanalaisten alueiden lunastuksista saatavilla olevaa aineistoa, kuten Maanmittauslaitoksen toimituspöytäkirjoja, joissa on käsitelty maanalaisten alueiden lunastamista ja korvauksia sekä ulkomailla tehtyjä asiantuntijalausuntoja maanalaisten alueiden lunastusten korvauksista.

Luvussa ”6. Korvaustapaukset Suomessa sekä kansainvälisesti” käydään läpi Suomesta ja ulkomailta saatavilla olevia korvauspäätöksiä maanalaisten alueiden lunastustapauksissa sekä eri oikeusasteiden tapauksia. Suomesta tutkimuksen aineistona on yksi korkeimman oikeuden ennakkotapaus, missä on käsitelty maanalaisten alueen lunastamisesta tehtyä korvauspäätöstä. Lisäksi mukana on korkeimman oikeuden tapaus, missä on otettu kantaa siihen, tuleeko luvanvarainen kiinteistön hyödyntämismahdollisuus huomioida korvausten arvioinnissa silloin, kun kiinteistön omistaja ei ole hakenut lupaa. Kolmantena oikeustapauksena Suomesta on maaoikeuden tapaus, missä on käsitelty maanalaisten lunastuksen korvauksia. Nämä ovat ainoat työn tekijän tiedossa olevat suomalaiset oikeustapaukset aiheesta.

Tapaustutkimuksessa on Suomen lisäksi korvaustapauksia Ruotsista, Norjasta ja Tanskasta. Näiden maiden kiinteistöjärjestelmät ovat samankaltaiset kuin Suomen ja tapauksista saatu tieto on hyödyllistä pohdittaessa suomalaista korvauskäytäntöä. Ruotsin osuus aineistosta on suurin, sillä siellä on viime vuosina pohdittu korvauskysymyksiä maanalaisten rakennushankkeiden yhteydessä ja tapauksissa on ollut esillä kysymys maalämpömahdollisuuden menetyksestä. Myös Tanskasta oli saatavilla metrolinjan rakentamisen yhteydessä perustettujen maanalaisten alueita koskevien rasitteiden korvaustapauksia. Tapaustutkimuksen aineistossa on myös Uudessa-Seelannissa teetetty selvitys maanalaisten tunnelin rakentamiseen liittyvistä lunastuskorvauksista. Selvityksessä oli käytetty apuna yhdysvaltalaista asiantuntijalausuntoa, mistä saatuja johtopäätöksiä käytettiin pohjana korvausten arvioinneissa. Nämä ovat arvokasta materiaalia tapaustutkimuksessa, sillä niiden pohjalta on mahdollista muodostaa kokonaiskuva tekijöistä, joita maanalaisten alueiden lunastuksissa on korvausten näkökulmasta huomioitu.

1.4 Tutkimuksen viitekehys ja rakenne

Tämä tutkimus sijoittuu maankäyttötieteiden ja kiinteistöarvioinnin viitekehykseen ja sen rakenne jakautuu kahdeksaan päälukuun. Tutkimuksesta voidaan nostaa esiin kaksi kantavaa teemaa, joita tutkitaan työn molemmissa osissa eri menetelmien ja aineistojen avulla. Teemat ovat:

- a.) kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuus maanpinnan alle
- b.) korvausten arviointiperusteet ja -menetelmät maanalaisten alueiden lunastuksissa

Työn ensimmäinen osa pyrkii vastaamaan kahteen ensimmäiseen tutkimuskysymykseen: ”*Kuinka syvälle maanpinnan alle kiinteistön omistusoikeus ulottuu?*” ja ”*Kuinka syvälle yltää suojattu etupiiri, jonka loukkaamisesta lunastuksessa syntyy korvausvelvollisuus?*”

Työn toinen osa vastaa kolmanteen ja neljänteen tutkimuskysymykseen: ”*Millä perusteilla Suomessa ja kansainvälisesti on arvioitu maanalaisten lunastustapausten korvauksia?*” sekä ”*Mitä arviointimenetelmiä korvausten määrittämiseen on käytetty?*”

Alla olevassa kuvassa 1 on esitetty tutkimuksen lainopin osuuden keskeiset oikeuslähteet.



Kuva 1: tutkimuksen lainopissa käytettävät keskeiset oikeuslähteet

Aluksi luvussa ”2. *Kiinteistön määritelmä ja ulottuvuus*” määritellään kiinteistön ulottuvuus kiinteistönmuodostamislain perusteella. Tämän jälkeen kuvataan kiinteistö siihen liittyvien oikeuksien, velvoitteiden sekä rajoitusten perusteella. Keskeisenä lähteenä tässä näkökulmassa on Jesper M. Paaschin vuonna 2012 julkaisema Legal Cadastral Domain Model (LCDM). Alaluvussa ”2.3 *Kiinteistön ulottuvuus*” tutkitaan kiinteistön ulottuvuutta. Ensin tarkastellaan kiinteistöä sen käsittämän fyysisen maa-alueen näkökulmasta ja tämän jälkeen oikeudellisesta näkökulmasta. Keskeinen lähdekirjallisuus muodostuu suomalaisten oikeusoppineiden julkaisuista.

Luvussa ”3. *Omistusoikeus*” tutkitaan omistusoikeutta ja sen ulottuvuutta, joka liittyy läheisesti myös kiinteistön oikeudelliseen ulottuvuuteen. Luvussa käydään läpi omistusoikeuden yleinen määritelmä, sekä sen ulottuvuutta rajaavia tekijöitä kiinteistön näkökulmasta. Omistusoikeuden täydellisyyteen vaikuttavien oikeudellisten rajoitusten tarkastelulla haetaan laajempaa näkökulmaa siihen, missä määrin kiinteistönomistaja on oikeutettu samaan korvauksia omistusoikeuden rajoittumisesta ja minkälaista käytön rajoittamista voidaan pitää hyväksyttävänä ilman korvausvelvollisuuden syntymistä. Luvun lähdemateriaali muodostuu alan oikeuskirjallisuudesta.

Tällä hetkellä pelkästään maanalaista aluetta ei voida lunastaa omistusoikeudella. ”4. *Hallintaoikeus maanalaiseen tilaan*” -luvussa käsitellään niitä keinoja, joilla maanalaisen tilan hallinta on mahdollista siirtää jonkin muun tahon, kuin pintakiinteistön omistajan nimiin. Alaluvussa ”4.3 *Korvaukset*” käsitellään lunastuslain mukaisia lunastuskorvauksia ja niiden määritelmää laissa. Luvun keskeinen lähde on laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta (myöhemmin lunastuslaki, LunL).

Työn ensimmäisessä osassa luvuissa 2-4 pyritään löytämään vastaus ensimmäiseen ja toiseen tutkimuskysymykseen ”1. *Kuinka syvälle maanpinnan alle kiinteistön omistusoikeus ulottuu?*” sekä ”2. *Kuinka syvälle yltää suojattu etupiiri, jonka loukkaamisesta lunastuksessa syntyy korvausvelvollisuus?*”.

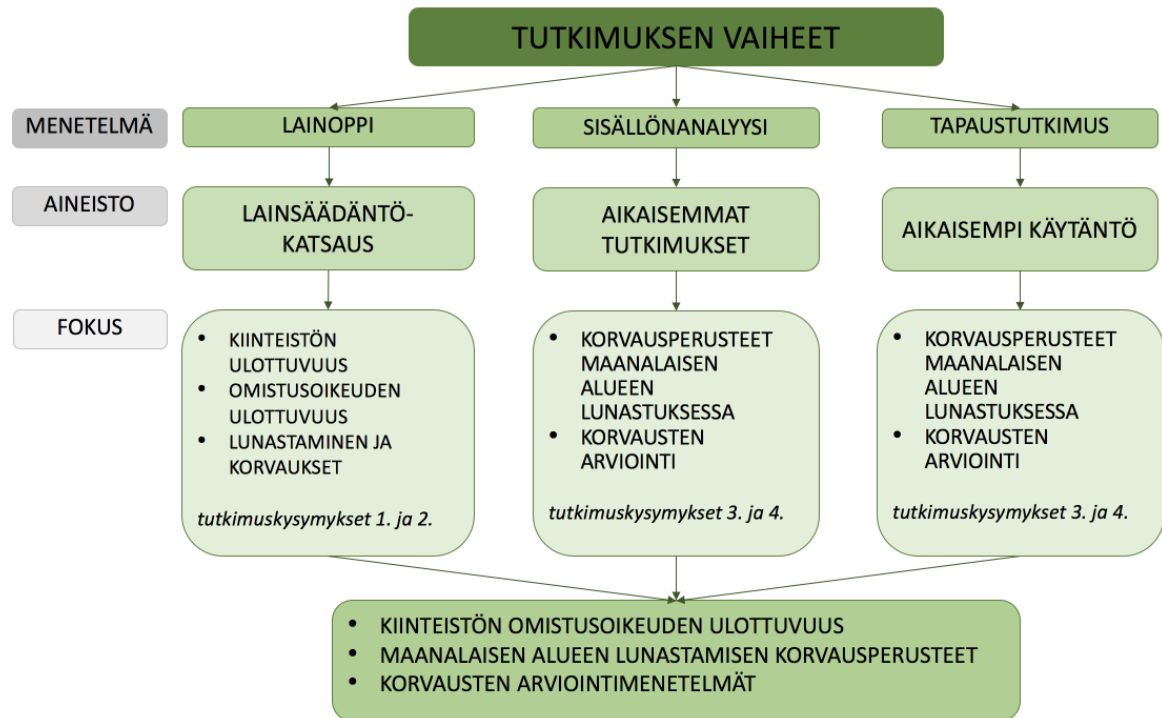
Luvuissa 5-6 etsitään vastausta kolmanteen ja neljänteen tutkimuskysymykseen ”3. *Millä perusteilla Suomessa ja kansainvälisesti on arvioitu maanalaisten lunastustapausten korvauksia?*” sekä ”4. *Mitä arviointimenetelmiä korvausten määrittämiseen on käytetty?*”. Näin pyritään muodostamaan kokonaiskuva maanalaisen alueen lunastuskorvauksissa huomioitavista tekijöistä.

Luvut 5 ja 6 tuovat tutkimukseen mukaan kansainvälisen sekä käytännön näkökulmat. Luvussa ”5. *Katsaus kansainvälisiin tutkimuksiin*” etsitään kansainvälisissä tutkimuksissa esillä olleita maanalaisten alueiden lunastustapauksia sekä niissä ilmeneviä korvausten arviointiperusteita ja -menetelmiä. Luvussa ”6. *Korvaustapaukset Suomessa sekä kansainvälisesti*” tutkitaan korvausten arviointiperusteita sekä -menetelmiä hyödyntäen saatavilla olevia oikeustapauksia sekä lunastustoimitusten pöytäkirjoja.

Työn seitsemännessä luvussa esitellään tutkimuksen tulokset ja vastataan johdantoluvussa esitettyihin tutkimuskysymyksiin. Tulokset on jaettu kahteen alalukuun lainopin teemojen mukaisesti. Nämä kaksi teemaa ovat kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuus ja korvausten arviointi.

Kahdeksannessa luvussa esitetään tämän tutkimuksen tekijän omat johtopäätökset. Ne perustuvat tämän tutkimuksen yhteydessä muodostamaani kokonaiskuvaan, joka on syntynyt pohtiessani tutkimusongelmaa oikeudellisen viitekehyksen, sisällönanalyysin ja tapaustutkimuksen näkökulmasta.

Alapuolella olevassa kuvassa 2 on esitetty tutkimuksen eteneminen menetelmittäin, käytettävä aineisto sekä tutkimuksen keskeiset teemat.

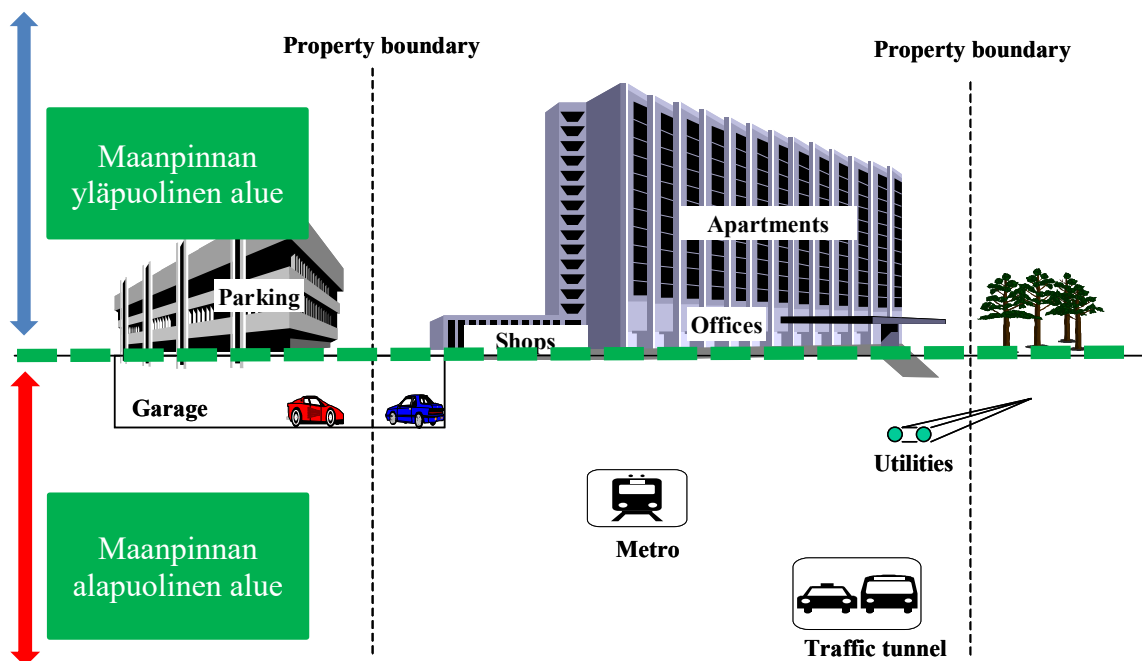


Kuva 2: tutkimuksen eteneminen vaiheittain

2 Kiinteistön määritelmä ja ulottuvuus

Tässä luvussa käsitellään kiinteistön määritelmän ja ulottuvuuden asiakokonaisuus. Aluksi esitellään kiinteistön lakisääteinen määritelmä sekä kiinteistöön liittyvien oikeuksien näkökulmasta muodostettu kiinteistön käsite. Pääluvun jälkimmäisessä osassa tarkastellaan kiinteistön ulottuvuutta. Ensin esitellään kiinteistön lakiin kirjattu oikeudellinen ulottuvuus ja viimeisessä alaluvussa käydään läpi oikeustieteilijöiden näkemyksiä kiinteistön vertikaalisesta ulottuvuudesta.

Tässä tutkielmassa sanalla ”tila” ei tarkoiteta kiinteistötyyppiä tila. Tutkimuksessa ”tila” sana kuvaa samaa kuin sana ”alue” ja englanninkielen sana ”space”. Puhuttaessa pintakiinteistöstä tarkoitetaan kiinteistörekisteriyksikköä, joka kattaa kyseisen alueen maan pintatasossa.



Kuva 3: kiinteistön maanpinnan ylä- ja alapuolinen alue (mukaillen Julstad 1994)

Yllä olevassa kuvassa 3 on esitetty kiinteistön jakautumista maanpinnan ylä- ja alapuoliseen osaan. Maanpinnan yläpuolisen alueen käyttömuodot ovat monipuolisempia kuin maanpinnan alapuoliset. Kuvassa maanpinnan alapuolille on sijoitettu pysäköintitilaa (”Garage”), yhdyskuntateknisiä johtotunneleita (”Utilities”) sekä metro- ja autoliikennetunnelit (”Metro” ja ”Traffic tunnel”). Tämän tutkimuksen kannalta suurin painoarvo on maanalaisella alueella, missä kuvan metro- sekä autoliikennetunnelit kulkevat.

2.1 Kiinteistön lakisääteinen määritelmä

Lähtökohtaisesti kaikki maa-alueet Suomessa ovat jonkin tahon omistuksessa. Kiinteistön yksilöinti rekisteriin julkista luotettavuutta ilmentävällä tavalla on edellytys maanomistuksen hyödyntämiselle. Maanomistuksen alueellinen yksilöinti tehdään kiinteistönmuodostustoimituksessa. (Hollo 2006, s. 8)

Kiinteistön lakisääteinen määritelmä on kirjattu kiinteistönmuodostamislain (KML) 2 §:ään: ”*Kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin.*” Kiinteistörekisterilain 2 §:n mukaisesti tulee rekisteriin merkitä kiinteistöinä tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion alueelle perustetut suojelualueet, lunastuksen perusteella erotetut alueet lukuun, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet. Rekisteriyksiköt yksilöidään tyhjentävästi kiinteistötunnuksella. Kiinteistörekisteriin merkittävät muut rekisteriyksiköt ovat erillisiä, omistamisen kannalta epäitsenäisiä maankäytön yksiköitä, kuten käyttöoikeuksin hallittuja tai kiinteistöille yhteisesti kuuluvia alueita (Hollo 2006, s. 29–31).

Kiinteistö on määritelty myös esineoikeuden puolella. Esineellä tarkoitetaan yksilöityä aineellista kohdetta. Esineiden jaottelu kiinteisiin ja irtaimiin on niiden tärkein jaotteluperuste. Kiinteitä esineitä ovat kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt. (Hyvönen 1998, s. 5-6) Kiinteistöjen tiedot jaetaan tietoihin itse kiinteistöstä esineoikeudellisessa mielessä sekä tietoihin niihin kohdistuvista oikeuksista, rajoituksista sekä rasitteista. Jaon pohjalta on Suomessa käytössä esine- eli kiinteistörekisteri, josta selviää kiinteistön fyysiseen ja oikeudelliseen ulottuvuuteen liittyvät tiedot. Kiinteistön omistusoikeuteen sekä sivullisten oikeuteen ja kiinnityksiin liittyvät tiedot on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteistöjä ja niiden ulottuvuutta koskevat tiedot rekisterissä perustuvat maanmittaustoimitusten virallisiin asiakirjoihin ja toimituskarttoihin sekä kiinteistörekisterin pitäjän päätöksiin. (Majamaa & Markkula 2016, s. 215) Kiinteistöjä koskeva lainsäädäntö kattaa sekä esine- että maoikeudellisen sääntelyn. (Hollo 2006, s. 25)

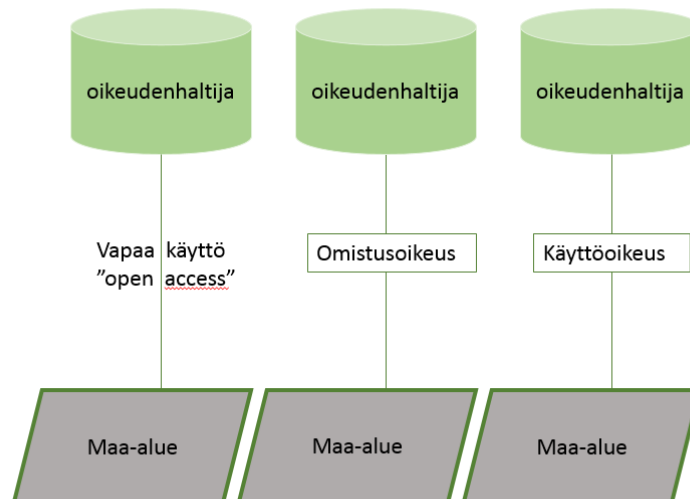
Ainoastaan ulottuvuudeltaan yksilöityjä alueita voidaan omistaa ja luovuttaa, joten kiinteistön määritelmä on oleellinen sekä rekisterijärjestelmän että taloudellisen toiminnan kannalta. Kiinteistön ja sen rekisterikelpoisuuden tunnusmerkkejä ovat omistuksellinen itsenäisyys sekä yksilöitävyys, joista seuraa mahdollisuus kiinteistön luovutukseen sekä sen kiinnitys- ja vakuuskäyttöön. Kiinteistö on maankäytön ja -omistuksen perusyksikkö, jonka arvoa on mahdollista kehittää rakentamisen sekä tuotantotoiminnan seurauksena. (Hollo 2006, s. 18)

2.2 Kiinteistön yleismaailmallinen määritelmä

Kiinteistönmuodostamislain määritelmä antaa melko suppean kuvan kiinteistöstä verrattuna sen tosiasiallisiin ominaisuuksiin omistusoikeuden kohteena. Kiinteistön määrittelyä on syytä laajentaa sen taloudellista ulottuvuutta kuvaaviin oikeuksiin ja rajoituksiin, joiden myötä kiinteistölle muodostuu taloudellista arvoa ja omistaja voi siitä hyötyä. Tässä luvussa esitellään Jesper M. Paaschin vuonna 2012 julkaisema Legal Cadastral Domain Model (LCDM), missä kiinteistö on määritelty luokittelemalla siihen liittyvät oikeudet sekä julkinen sääntely suhteessa omistusoikeuteen. Lisäksi hyödynnetään Kirsikka Niukkanen vuonna 2014 tekemää tutkimusta, jossa hän on tarkastellut LCDM-mallia Suomen kiinteistöjärjestelmän näkökulmasta.

Edellisessä luvussa käsitellyn lakisääteisen määritelmän lisäksi kiinteistö voidaan määritellä myös omistusoikeuden ja siihen vaikuttavien oikeudellisten suhteiden näkökulmasta. Määrittelyn perusajatus on, että henkilöllä on oltava jokin (oikeudellinen) suhde maahan voidakseen hyödyntää sitä. Oikeussuhteessa osapuolet ovat (luonnollinen) henkilö (subjekti) sekä maa-alue (kiinteistö, objekti). Osapuolet yhdistävästä tekijästä käytetään mallissa nimitystä ”oikeus”. Vaihtoehtoiset tavat henkilölle hyödyntää maa-alueita ovat alueen vapaa käyttö eli ”open access”- sekä omistus- tai käyttöoikeus. Omistusoikeus on kiinteistön määritelmässä keskeinen, muut oikeudet suhteutetaan siihen. Omistusoikeus on omistajan (oikeuden haltijan) ja maa-alueen välinen oikeus, joka voi olla yhden tai usean omistajan hallussa samanaikaisesti lainsäädännön asettamista rajoituksista riippuen. (Niukkanen 2014, s. 16)

Alla olevassa kuvassa 4 on kuvattu kolme erityyppistä maa-alueen ja oikeudenhaltijatahon yhdistävää oikeussuhdetta.



Kuva 4: henkilön ja maa-alueen yhdistävä oikeus (Mattsson 2006)

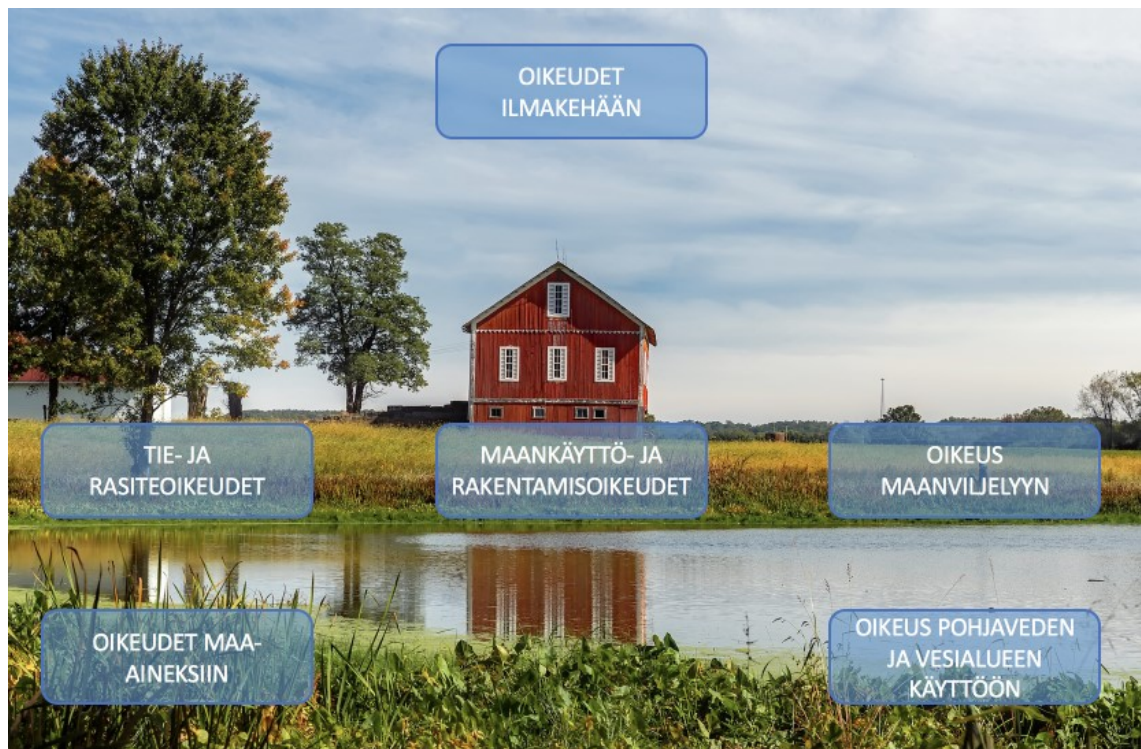
Kaikkiin avoimesti ja vapaasti käytettävissä oleviin maa- tai vesialueisiin liittyy ylikulutuksen riski, joka johtaa taloudellisesti tehottomaan ja kestäättömään lopputulokseen. Maankäytön sääntelyn tarkoituksena on ohjata käyttövaltuuksia ja alueiden hyödyntämistä niin, että liikakäytöltä vältyttäisiin ja pystyttäisiin turvaamaan vastuullinen sekä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä maan

hyödyntäminen. (MRL 1§) Maanomistuksen käyttövalta ja sisältö konkretisoituvat vasta erilaisten julkisoikeudellisten ohjausjärjestelmien tuloksena. (Hollo 2006, s. 4)

LCDM-mallissa määritellään kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsite siihen liittyvien oikeudellisten suhteiden avulla. Keskeisenä oikeutena on omistusoikeus (synonyymi kiinteälle omaisuudelle) ja muut oikeudet ovat tähän liittyviä etuja tai rajoituksia. Muut oikeudet on mahdollista luokitella kiinteistön omistusoikeutta hyödyttäviin ja rajoittaviin oikeuksiin sekä yksityisoikeudellisiin ja julkisiin etuihin tai rajoituksiin tuottaviin sääntelyihin. (Paasch, 2012, Niukkanen 2014, s. 31) Paaschin mukaan omistaminen (to own) on määrittelemättä yksiselitteisesti. Hän määrittelee artikkelissaan kiinteistön omistamisen tarkoittavan oikeutta myydä, siirtää tai muilla tavoin käyttää hyödykseen maa-aluetta.

2.2.1 Kiinteistöön liittyvien oikeuksien luokittelu Suomessa

Tässä aluvussa on esitetty LCDM-mallin mukainen kiinteistöön liittyvien oikeuksien luokittelu suomalaisen kiinteistöjärjestelmän näkökulmasta. Lähde- ja viitteet alla esitettyyn luokitteluun ovat väitöskirjajulkaisut: Jesper M. Paasch *“Standardization of Real Property Rights and Public Regulations. The Legal Cadastral Domain Model”* (2012) sekä Kirsikka Niukkanen *“On the Property Rights in Finland. The Point of View of Legal Cadastral Domain Model”* (2014). Alla olevassa kuvassa 5 on havainnollistettu tässä luvussa läpikäytäviä kiinteistöön liittyviä oikeuksia.



Kuva 5: kiinteistöön kuuluvia oikeuksia maanpinnalla sekä sen ylä- ja alapuolella

Ensimmäinen luokka kiinteistöön liittyvistä oikeuksista käsittää *yhteiset alueet*. Kiinteään omaisuuteen voi liittyä oikeus yhteiseen alueeseen, joka on vähintään kahden kiinteistön yhdessä omistama maa- tai vesialue, ei kuitenkaan itsenäinen kiinteistö.

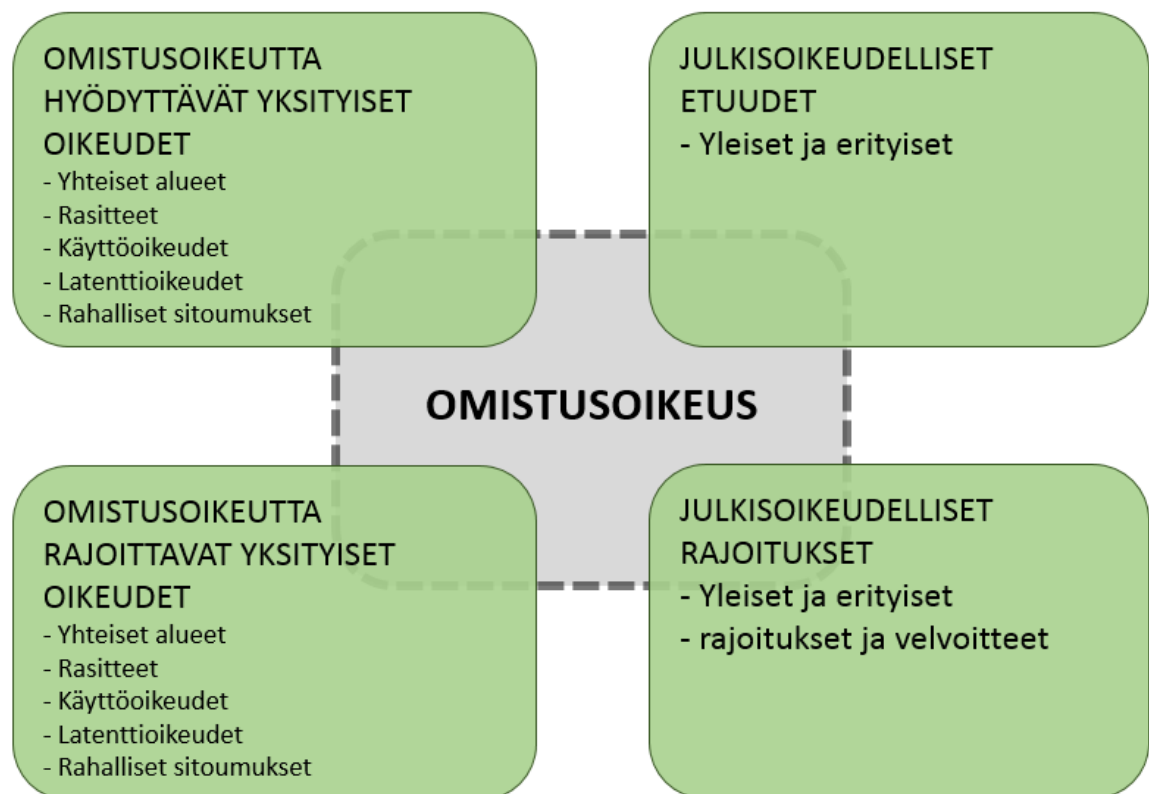
Toinen luokka oikeuksista muodostuu *kiinteistön oikeuksista toiseen kiinteistöön*. Suomessa näitä ovat esimerkiksi rasitteet sekä erityiset oikeudet. Oikeuden toimeenpaneva taho on kiinteistön omistusoikeuden haltija. Rasite on kirjattu kiinteistölle ja se seuraa kiinteistöä omistajan vaihtuessa. Rasite voi koskea koko kiinteistöä tai vain sen osaa. Nämä oikeudet ovat kiinteistölle kuuluvia oikeuksia toiseen kiinteistöön, jolla kiinteistön omistaja saa määritellyn käyttöoikeuden toisen omistajan hallussa olevalle kiinteistölle.

Kolmas luokka on *henkilön oikeudet* toisen omistamaan kiinteistöön. Tähän luokkaan kuuluvat esimerkiksi vuokraoikeus sekä käyttöoikeus toisen omistaman kiinteistön osaan tai koko kiinteistöön. Erotuksena rasitteeseen on se, että käyttöoikeuden haltija on henkilö.

Neljäs luokka on kiinteistöön kohdistuvat *latenttioikeudet* eli mahdollisuus vielä toteutumattomaan oikeustoimeen. Esimerkki latenttioikeudesta on kunnan etuosto-oikeus, joka toteutuessaan muuttuu henkilön ja kiinteistön tai kiinteistön ja kiinteistön väliseksi oikeudeksi tai rahalliseksi sitoumukseksi.

Viides luokka on *rahalliset vastuut*. Tähän kuuluvat kiinteistön vakuuskäyttöön liittyvät oikeudet. Vakuuden realisoituessa rahalliset piilevät sitoumukset muuttuvat henkilön oikeudeksi kiinteistöön tai kiinteistöjen väliseksi oikeudelliseksi suhteeksi. Rahallisia vastuuta säädellään paikallisessa lainsäädännössä.

Alla olevaan kuvaan 6 on ryhmitelty kiinteistöön liittyvät oikeuden LCDM -mallin mukaisesti. Vasemman reunan laatikoissa on omistusoikeutta hyödyttävät ja rajoittavat yksityiset oikeudet. Oikean reunan laatikoissa ovat julkisesta sääntelystä seuraavat etuudet sekä rajoitukset kiinteistön omistusoikeudelle.



Kuva 6: kiinteä omaisuus eri oikeuksien ja rajoitusten summana (Paasch 2012)

Yksityisten oikeuksien lisäksi kiinteistön omistamiseen vaikuttaa julkisoikeudellisia säännöksiä, jotka voivat olla omistusoikeutta rajoittavia tai hyödyttäviä. Julkisoikeudelliset edut ja rajoitukset voidaan luokitella myös yleisiin tai erityisiin. Yleiset edut ovat kaikille tiettytyypisille kiinteistöille lainsäädännössä annettuja etuja. Esimerkki yleisestä julkisoikeudellisesta edusta on MRL:n 72 §, joka koskee ranta-alueiden suunnittelutarvetta: *”Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.”*

Erityinen julkinen etu on oikeus käyttää kiinteistöä tavalla, joka muuten on rajoitettu julkisilla velvoitteilla tai kielloilla. Esimerkki erityisestä julkisesta edusta on kaavaan perustuva oikeus rakentaa kiinteistölle. Tämä oikeus tuottaa kiinteistön omistusoikeudelle etua.

Julkisoikeudelliset rajoitukset voivat myös olla yleisiä, kaikkiin tiettytyypisiin kiinteistöihin kohdistuvia tai erityisiä, jolloin rajoitus koskee tietyn kiinteistön käyttämistä tietyllä tavalla. Yleinen rajoitus on esimerkiksi rakentamisen luvanvaraisuus. Kaavassa tiettyyn kiinteistöön kohdistuva rakentamiskielto taas on erityinen julkisoikeudellinen rajoitus.

Julkisoikeudellinen velvoite on säädökseen perustuva, kaikkiin tiettytyypisiin kiinteistöihin kohdistuva, kuten esimerkiksi metsälain 5a §:n mukainen metsän uudistamisvelvoite: *”Uudistushakkuun päättymisestä seuraa metsän uudistamisvelvoite. Uudistushakkuu katsotaan päättyneeksi, kun puunkorjuun seurauksena käsittelyalueelle on syntynyt yli 0,3 hehtaarin avoin alue. Uudistamisvelvoite täyttyy, kun alueelle on saatu taimikko siten kuin 8 §:ssä säädetään.”* Erityinen julkinen velvoite voi olla säädöksellä tai omistajan kanssa sovittu velvoite, joka koskee tiettyä kiinteistöä. Esimerkiksi rakennussuojelukohteeksi määrätyn rakennuksen suojeleminen on erityinen julkisoikeudellinen velvoite.

2.3 Kiinteistön ulottuvuus

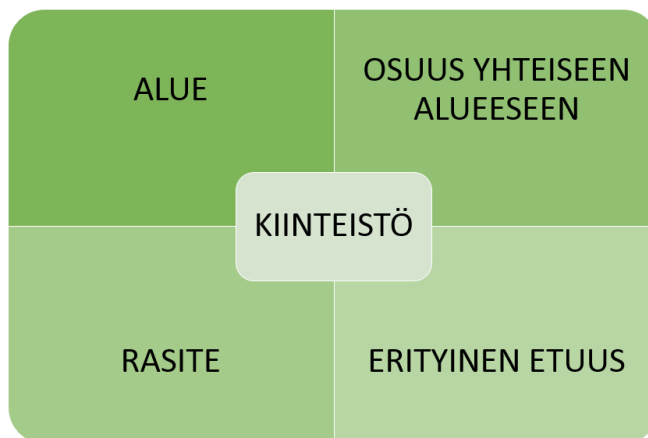
Kiinteistön ulottuvuutta voidaan tarkastella kiinteistön käsittävän maa-alueen fyysisenä laajuutena tai kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuutena, joka ei mukaile fyysisen kiinteistön rajoja. Kiinteistön ulottuvuus määritellään erikseen sekä kiinteistönmuodostamis- että esineoikeudessa (Hyvönen 1998, s. 5-6). Kiinteistön ulottuvuudella tarkoitetaan etenkin kiinteistön alueellista laajuutta, kiinteistön osuutta yhteisiin alueisiin sekä kiinteistölle kuuluvia ja siihen kohdistuvia rasiteoikeuksia. (Hollo 2006, s. 18)

Kiinteistön ulottuvuus tarkoittaa alueen rajaa maanpinnassa, maassa ja ilmassa. Sama raja osoittaa myös hallintaa varten suojatun piirin. Jos tarkastelun näkökulmaksi otetaan erikseen kiinteistö esineenä ja kiinteä omaisuus oikeuksien summana, eivät näiden oikeudet toteudu kiinteistön rajoja noudattaen. Kiinteistön omistajan valtuudet kaventuvat jo lähestyttäessä alueen rajaa. Toisaalta jotain kiinteistön käytöstä aiheutuvia vaikutuksia saa ulottaa rajan yli. On myös olemassa oikeuksia, jotka perustetaan nimenomaisesti yli kiinteistön rajan. Tämä ei laajenna omistuksen kohdetta, mutta lisää omistajan käyttövaltaa kyseisessä tapauksessa. (Hollo 1984, s. 11–12)

Seuraavissa kahdessa alaluvussa on esitelty kiinteistön oikeudellinen sekä alueellinen ulottuvuus. Luvussa 2.3.1 käydään läpi kiinteistön ulottuvuuden määrittely kiinteistönmuodostamis- ja esineoikeudessa. Luvussa 2.3.2 esitellään suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa esiintyviä tulkintoja kiinteistön vertikaalisesta ulottuvuudesta maan pinnan alle.

2.3.1 Kiinteistön oikeudellinen ulottuvuus

Kiinteistöoikeudellisesta näkökulmasta maanomistuksella on kaksi pääulottuvuutta, jotka ovat esine- ja maa-oikeudellinen. Maa-oikeudellisista ulottuvuuksista keskeisimmät ovat valtiosääntöoikeudellinen omaisuuden suoja sekä kiinteistöjärjestelmään perustuva maanomistuksen sisällöllinen ulottuvuus, joka käsittää esimerkiksi kiinteistöön kuuluvat alueen, rasitteet ja yhteisalueosuudet. (Hollo 2006, s. 9-10) Kiinteistön lakisääteinen ulottuvuus vahvistetaan kiinteistötoimituksessa ja kirjataan kiinteistörekisteriin. (Hyvönen 1998, s. 8)



Kuva 7: kiinteistön ulottuvuuden lakisääteinen määritelmä (KML 2 §)

Kiinteistön ulottuvuuden lakisääteinen määritelmä on kiinteistönmuodostamislain toisessa pykälässä: ”Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet.” Yksittäinen kiinteistö voi käsittää yhden tai useamman ulottuvuuden elementin. Kiinteistöä, johon kuuluu ainoastaan osuus yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen, kutsutaan haanutilaksi. Pelkkä rasiteoikeus ei yksinään voi muodostaa kiinteistöä. (Vitikainen 2015, s. 4)

Kiinteistön esineoikeudellinen ulottuvuus liittyy aineiston ja tarpeiston käsitteisiin. Aineistolla tarkoitetaan esineen epäitsenäisiä osia, kuten kiinteistöön kuuluvia maa- ja vesitiluksia tai maaperän aineksia, kuten soraa tai puustoa. Tarpeistoa on erillinen esine, joka palvelee toisen esineen yhteydessä tämän taloudellista tarkoitusta. Kiinteistön tarpeistoa ovat esimerkiksi avaimet ja tikapuut. Käytännössä jako ei ole näin suoraviivainen tai edes tarpeellinen, sillä kiinteistöä koskeva oikeustoimi kohdistuu sen ainesosiin ja tarpeistoon kokonaisuudessaan, jollei muuta ole sovittu tai määrätty. (Hyvönen 1998, s. 6-7)

Maa-oikeudellisena olettamana on, että kiinteät rakennelmat kuuluvat kiinteistöön, ellei muuta osoiteta. Poikkeuksena olettamasta on esimerkiksi vuokramaalla sijaitseva rakennus. Jos jokin maankäyttöpäätös, kuten lunastaminen, koskee kiinteistöä, päätös

kattaa rakennuksetkin riippumatta siitä, kenelle ne esineoikeudellisesti kuuluvat. Rakennuksen omistussuhteet vaikuttavat vain siihen, kenellä on oikeus korvaukseen. Sama koskee myös kiinteistöön kohdistuvia erityisiä oikeuksia kuten rasitteita ja muita käyttöoikeuksia. (Hollo 2006, s. 9-10)

Hokkasen (2004) mukaan kansainvälisesti tarkastellen maahan kohdistuva oikeus koostuu kolmesta elementistä: mitä oikeus pitää sisällään, kuka sitä hallitsee ja millaiset fyysiset rajat oikeus suo haltijalleen. Maanomistusoikeus on ajan, omistajan sekä omistettavan kohteen mukaan vaihteleva (Määttä 1999, s. 510) eli dynaaminen. Kiinteistön uudet käyttömuodot on laskettava aina omistajan eduksi, ellei niihin kohdistu erityisiä rajoituksia, joilla tarkoitetaan usein yleisellä lainsäädännöllä asetettuja rajoituksia. Näin ollen oikeuksien tila on sidottu yhteiskunnan ja yhdyskuntarakenteen tilaan. Tästä on pääteltävissä, että maanomistajalle kuuluvat maan pinnalla olevan alan lisäksi kiinteistön ylä- ja alapuoliset uudet käyttömahdollisuudet, jolloin omistusoikeus voitaisiin nähdä rajoittamattomana. Myös sen antama turva on muihin kiinteistöön kohdistuviin oikeuksiin nähden ylivoimaisessa asemassa. Maanomistajan intressiksi on katsottava käyttömahdollisuuden luovuttaminen kolmannelle osapuolelle. (Hokkanen 2004, s. 9)

2.3.2 Kiinteistön alueellinen ulottuvuus

Kiinteistön käsittämä maa-alue merkitään kaksiulotteisena kiinteistörekisteriin ainoastaan maan pintatason rajamerkkien perusteella. Alueen ulottumista maanpinnan alapuolelle sekä ylöspäin ei ole kirjattu rekisteriin eikä sitä ole määritetty kiinteistömuodostamislaisissa. Asia on kuitenkin askarruttanut jo vuosisatoja ja etenkin maanalaisen rakentamisen yhteydessä siihen on pyritty ottamaan kantaa. Suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa on esitetty useita näkemyksiä kiinteistön vertikaalisesta ulottuvuudesta: yhden mukaan kiinteistön omistusoikeuden on katsottu ulottuvan maan keskipisteestä suoraan ylös avaruuteen, kun taas toista ääripäätä edustaa näkemys, jonka mukaan kiinteistö käsittää ainoastaan maan pintatason alueen ilman siihen liittyvää vertikaalista ulottuvuutta. Suurin osa tulkinnoista sijoittuu johonkin tälle välille. (Majamaa 1981, s. 418–419)

Suomessa kiinteistön fyysiseen sekä oikeudelliseen ulottuvuuteen liittyvät tiedot merkitään kiinteistörekisteriin. Yksittäisen kiinteistön alueellinen ulottuvuus sekä rajat ilmenevät oikeudellisesti sitovalla tavalla kiinteistöä koskevista toimituskartoista. (Majamaa, Markkula, 2016, s. 215, 241)

Kiinteistön hallinta ja käyttö tapahtuvat aina myös vertikaalitasossa, kun sille rakennetaan tai sen alueen maa-ainesta käytetään. Lain mukaiseen määritelmään kiinteistöstä ei sisälly vertikaalista ulottuvuutta vaan se määritetään erikseen yleisten oppien ja periaatteiden sekä reaalisten argumenttien avulla. Kiinteistön käytön vertikaaliset rajat voivat tulla määrittelyksi tapauskohtaisesti esimerkiksi kaavassa, kaavamääräyksessä tai rakennusluvassa. Kiinteistö ulottuu maanpinnan alle enintään siihen saakka kuin nykyisin ja tulevaisuuden teknisin menetelmin ihmistoimin on mahdollisuus rakentaa ja käyttää aluetta taloudellisesti hyväksi. (Tepora 2009, s. 366, 372)

Viljo Voipio kirjoitti vuonna 1924 Lakimies -aikakauskirjaan kiinteistön ulottuvaisuudesta maan sisälle. Pohjautuen roomalaiseen oikeuteen hän on perustellut, ettei kiinteistö ulotu ylös- ja alaspäin rajattomasti, vaan ainoastaan siihen asti, kuin inhimillisin voimin on mahdollista päästä. Tämän alapuolelle jäävän tilan hän katsoo

oikeudellisesti merkityksettömäksi. Hänen näkemyksensä mukaan rajat ovat dynaamiset, eli esimerkiksi teknisen kehityksen myötä yhä syvemmälle kaivaminen siirtää myös kiinteistön rajaa syvemmälle. Hän myös kumoo näkemyksen siitä, että kiinteistö ulottuisi maapallon ytimeen perustuen siihen, että kiinteistö on oikeudellinen esine, eikä siihen hänen mukaansa voi kuulua mitään sellaista, joka ei voi olla faktillisen tai oikeudellisen vallan kohteena. Hänen mukaansa kysymys on vain siitä, missä kohtaa maan alla kulkee raja. (Voipio 1924)

Maansisuus on osa aineellista persoonatonta luontoa, joka on oikeusjärjestyksen kiinteistönomistajalle antaman vallan kohteena. Oikeusjärjestys voi määrätyissä tapauksissa asettaa maansiuksen vallintaan nähden rajoituksia, joiden perusteella sivullinenkin voi tietyllä tavalla käyttää sitä. Tämä on todettu myös roomalaisessa oikeudessa vuoriteollisuuden tarpeiden näkökulmasta. Klassillisen roomalaisen oikeustieteen aikana (100–200 jKr.) maansiuksen mineraalirikkkauksien ja niistä saatavien tuottojen on katsottu olevan yksin kiinteistönomistajan käytettävissä, kuten kiinteistöllä oleva kasvillisuus ja sen tuotto. Sivullisella omistajalla ei ollut lupaa louhia kiviä toisen kiinteistöstä, paitsi toisinaan käypää hintaa vastaan, jos se pystyttiin toteuttamaan kiinteistönomistajalle haittaa tuottamatta. (Voipio 1924)

Erkki J. Hollo on kirjassaan Maankäyttö- ja vesioikeus (2006, s. 86) samoilla linjoilla Voipion kanssa. Hänen mukaansa maanpinnalla oleva kiinteistöyksikkö kattaa ylä- ja alapuolisensa tilan niin pitkälle, kuin käyttö on oikeudellisesti ja tosiasiallisesti mahdollista. Koska päällekkäisiä omistusoikeuksia ei ole tällä hetkellä mahdollista perustaa eri omistajien kesken, katsotaan kiinteistön ylä- ja alapuolisten tilojen omistuksen kuuluvan aina pintakiinteistön omistajalle.

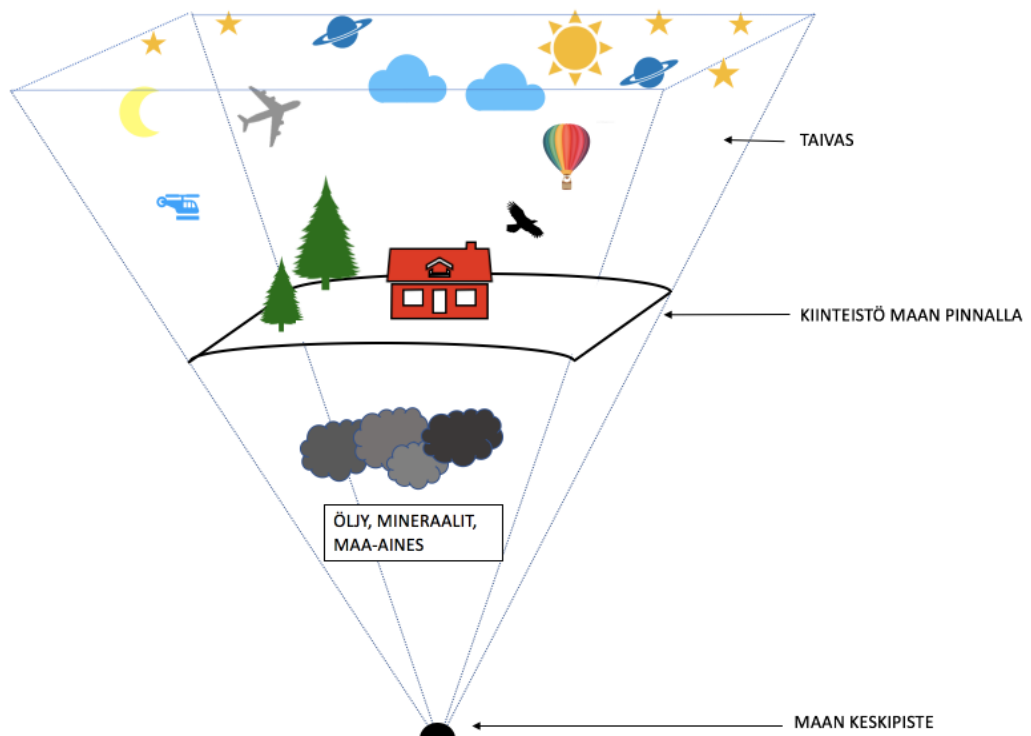
Veikko O. Hyvönen on käsitellyt aihetta Kiinteistönmuodostamisoikeus I -kirjassaan (1998). Hän viittaa Kivimäki - Ylöstalon näkemykseen, jonka mukaan kiinteistöön katsotaan kuuluvaksi pinnan alla oleva maakerros niin pitkälle, kuin omistajaan on etua sen käyttämisestä. Maanomistajalla ei ole oikeutta estää maan sisuksen käyttöä ulkopuoliselta, jos siitä ei aiheudu hänelle haittaa. Joissain tapauksissa immisiohaitat sallitaan lakiin perustuvissa luvissa ja tällöin kiinteistön omistaja on oikeutettu saamaan haitasta korvaus. Kiinteistönomistajalla voi olla oikeudellinen intressi toisen tahon nostaman maakerroksen käyttöön, mutta näissä tapauksissa tulee nostamisen kustannukset vähentää tuotosta. (Kivimäki & Ylöstalo 1964, s. 196, Hyvönen 1998, s. 8)

Kauko Viitanen kertoo artikkelissaan (Maankäyttö 2002) kansainvälisistä näkemyksistä, liittyen 3D-kiinteistöjen rekisteröimiseen. Hänen mukaansa omistusoikeuden tarkastelun lähtökohtana on sen kolmiulotteisuus. Kansainvälisissä kommentteissa omistusoikeuden ulottuvuudesta on noussut kerta toisensa jälkeen esille omistusoikeuden ulottuvan ”maanpinnalta toisaalta taivaaseen ja toisaalta helvettiin”. Yleisesti omistusoikeuden nähdään ulottuvan maan keskipisteestä pyramidimaisesti avaruuteen. (Viitanen 2002, s. 25–26)

Omistusoikeus ei kuitenkaan ole täydellinen, muut poissulkeva, vaan yleisesti esimerkiksi maassa olevat mineraalit eivät sisälly siihen ja ilmatilassa voi lentää vapaasti. Omistusoikeuden kolmiulotteisuudesta on johdettavissa myös kiinteistöjen kolmiulotteisuus. Se, että kiinteistörekisterissä kiinteistö on määritetty kaksiulotteisesti, ei tee omistusjärjestelmästä kaksiulotteista. Kiinteistöjen muodostaminen tasossa ei ole estänyt niiden kolmiulotteista maankäyttöä. (Viitanen 2002, s. 25–26)

Tapio Määttä erottelee väitöskirjassaan (1999) maanomistusoikeudesta tosiasiallisen käyttömahdollisuuden sekä oikeudellisen intressin. Kiinteistön omistajalla voi olla oikeudellinen intressi hänen oman tosiasiallisen käyttömahdollisuutensa ulkopuolella olevaan taloudelliseen arvoon, joka syntyy toisen käyttäjän toimiessa hänen kiinteistönsä alapuolisessa tilassa. Esimerkkitapauksena asiasta on korkeimman oikeuden ratkaisu (KKO 1987:121), missä luovuttajakiinteistön omistaja ei ollut oikeutettu korvauksiin kiinteistön alta väestönsuojaa varten lunastetusta alueesta, koska se ei ollut osoittanut saaneensa poikkeuslupaa hyödyntää kyseistä aluetta tai että maanalaisella alueella olisi ollut sille taloudellista arvoa. Myös kaivoslaista (KaivosL) on mahdollista johtaa päätelmä, ettei maanomistajalla ole oikeutta sellaisiin luonnonvaroihin, joita ei ole mahdollista saada käyttöön mielekkäästi tai teknisten rajoitusten takia. Lain mukaan myös kiinteistön omistajan on tehtävä valtaus omalla maallaan voidakseen hyödyntää mineraaleja. Kaivoslakiin kuulumattomat kivennäiset katsotaan kiinteistön ainesosiksi, ja niihin maanomistajalla on yksinomainen vallintavalta. (Määttä 1999, s. 395–396)

Alla olevassa kuvassa 8 on havainnollistettu kiinteistön ulottumista kartiona maapallon keskipisteestä ylös taivasiin.



Kuva 8: kiinteistön alueellinen ulottuvuus (mukaillen Stoter & Van Oosterom 2006)

Vesa Majamaa on kirjoittanut vuonna 1981 ”Maanomistajan oikeudesta kiinteistönsä maapohjan alapuoliseen tilaan” tutkien kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuutta omistajan tosiasiallisen käyttöoikeuden sekä omistajan oikeudellisen intressin avulla. Hänen mukaansa, koska kiinteistölle ei omistusoikeuden yksikkönä ole määritelty lailla vertikaalista syvyyttä, täytyy oikeuden sisältö muodostaa yleisten lähtökohtien avulla. Koska oikeus ei ole muodollinen valta, vaan se on muodostettu oikeusjärjestyksen edellyttämällä tavalla suojeltavaksi ja edistettäväksi, tästä seuraa, että kyseisen oikeusintressin puuttuessa, muodollinen valta ei voi estää myöskään toisen intressiä. Tästä on katsottu maakaaren valmistelutöissä seuraavan, ettei maanomistajalla ole

ehdotonta valtaa kieltää muita ryhtymästä toimenpiteisiin maanpinnan alapuolella, vaan vain mikäli toimenpide loukkaa omistajan todellista intressiä, hän voisi kieltää siihen ryhtymisen. (Majamaa 1981, s. 431)

Tarkasteltaessa maanomistusoikeuden vertikaalista ulottuvuutta, keskeisenä kysymyksenä on katsottava maanomistajan oikeutta sulkea muut pois kiinteistönsä ylä- ja alapuolisesta tilasta. Kielto-oikeuden rajoittaminen ei välttämättä merkitse omistajan oman käyttövapauden rajoittamista eikä sen puuttuminen perusta sivulliselle subjektiivista oikeutta toisen kiinteistöön. Mikäli rakentaminen tapahtuu niin syvällä maan pinnan alapuolella, ettei sen suorittaminen tai lopputulos vaikuta maanomistajan etupiiriin, taloudellisiin tai muihin etuihin, tulee asiaan suhtautua siten, kuin kyse ei enää olisi toisen maalle rakentamisesta tavallisessa merkityksessä. Toisen maalle rakentamisessa on oleellista se, että siinä vaikutetaan välittömästi toisen etupiiriin. Mikäli rakentaminen tapahtuu tämän etupiirin ulkopuolella, kieltämiseen ei ole mitään järjellistä syytä. (Majamaa 1981, s. 422–428)

Kun kyseessä on oikeus rakentaa tunneli toisen kiinteistön alitse, täytyy asia nähdä ensisijaisesti maanomistajan kielto-oikeutta koskevana kysymyksenä koskien hänen yksinomaista valtaa kiinteistönsä alapuoliseen tilaan. Majamaan mukaan tältä osin asiassa näyttää vallitsevan yksimielisyys: omistajan valta rajoitetaan tiettyyn etupiiriin. Etupiiri määräytyy sen mukaan, katsotaanko toimenpiteen loukkaavan hänen suojan arvoista intressiään. Omistusoikeuden ulottuvuus ja omistusoikeuteen liittyvän kielto-oikeuden ulottuvuus ovat kaksi eri asiaa. Omistajan yksinomaisen oikeus kiinteistön alapuoliseen tilaan voidaan perustellusti rajoittaa koskemaan vain sitä osaa, jonka käytöstä aiheutuu vahinkoa tai haittaa, jota on esimerkiksi oman tosiasiallisen käyttömahdollisuuden supistuminen. (Majamaa 1981, s. 428–431)

Omistajalle on mahdollista kieltää sivulliselta vain se, mihin hänen tosiasialliset ja taloudelliset käyttömahdollisuutensa ulottuvat. Oikeudellisesti hänen etunsa ulottuu niin pitkälle, kuin inhimillisesti voidaan päästä. Omistajan kieltoraja näyttää olevan myös korvauksellisuuden raja silloin kun kyseessä on käyttöoikeuden rajoittaminen. Kaikki se, mitä omistaja voisi tavanomaisesti, faktisesti ja taloudellisesti käyttää hyödykseen on korostetun suojan alainen. Tälle alueelle tunkeutuminen aiheuttaa omistajalle vahinkoa tai haittaa, minkä vuoksi hän voi kieltää tällaisen toiminnan tai saada siitä korvauksen. (Laaksonen 1998, s. 231)

Myös shikaanikiellosta, eli kiellosta käyttää oikeutta ainoastaan toista vahingoittaakseen, voidaan johtaa rajoitus omistajan kielto-oikeudelle. Jos rakentaminen tapahtuu sellaisessa syvyydessä, ettei itse rakennustyön suorittaminen vaikuta maanomistajan etupiiriin, kysymykseen ei voida enää suhtautua toisen maalle rakentamisena. Etupiiri määräytyy suojanarvoisen intressin perusteella. Sen ulottuvuus ei ole yleisesti määriteltävissä, vaan tilanteessa täytyy harkita tapauskohtaisesti, kuinka syvälle maan sisään omistajan etu vaatii vallintaa. Vaikuttavia tekijöitä ovat sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen toimijan toiminnan laatu maan alla sekä muilla tekijöillä, jotka vaikuttavat kyseisenä ajankohtana sekä mahdollisuuksien mukaan myös tulevaisuudessa. Maanomistajan subjektiivisilla näkemyksillä ei voi olla ratkaiseva merkitys, mutta niitä ei myöskään voida täysin sivuuttaa. Kaavoitetulla alueella etupiirin raja voi olla hyvinkin lähellä maanpintaa. Jos kaavassa tai rakennusjärjestyksessä on sallittu vain tiettyyn kulmapisteeseen asti rakentaminen, ei tosiasiallinen käyttömahdollisuuskaan ulotu alemmaksi. Tämä supistaa etupiiriä, johon puuttuminen loukkaa omaisuuden suoja ja aiheuttaa korvausvelvollisuuden. (Majamaa 1981, 427–430)

Maanomistajan oikeudellisen intressin ulottumista tosiasiallista käyttömahdollisuutta syvemmälle tukee vuonna 1973 rakennuslakiin metron ajotunneleita, lippuhalleja ja muita metrotilojen rakentamista varten lisätty 50 § 2 momentti (nykyisin MRL 96 § 2 mom), jonka mukaan kaupunki saa ilman lunastuslain 5 §:n tarkoittamaa lunastuslupaa perustaa käyttöoikeuden rajoituksen alueella, joka asemakaavassa on osoitettu käytettäväksi kaupungin tarpeisiin maanalaista kiskoliikennettä varten. Maanomistajan oikeutta rakentaa kiinteistön alapuoliseen tilaan voi olla rajoitettu rakennusjärjestyksessä tai kaavamääräyksillä. Lainsäätäjä on lähtenyt siitä, että tunnelin rakentaminen ei ole mahdollista toisen kiinteistön alapuolelle vain siksi, että kiinteistönomistaja ei pysty hyödyntämään sitä itse. Majamaan mukaan säännös osoittaa perusteet sille, että oikeudellinen intressi ulottuu pidemmälle kuin tosiasiallinen käyttöoikeus. (Majamaa 1981, s. 437–438)

Toinen maanalaiseen omistusoikeuteen liittyvä kysymys on omistusoikeus kiviainekseen. Suomessa ei ole olemassa mitään yleistä sääntöä, jonka mukaan se, mitä kukaan ei omista, kuuluisi valtiolle tai muulle taholle. Maanomistajan oikeus irrotettavaan ainekseen on hankala kysymys: tunnelin rakentaja ei ole louhinut sitä sen hyödyntämistarkoituksessa ja jos kiviaineksella on taloudellista arvoa, se voidaan katsoa rakentamiskustannuksia alentavaksi tekijäksi. Tätä ennen maa-aines on ollut arvotonta. Jos sivullisella on oikeus rakentaa tunneli toisen kiinteistön alle rajoittaen omistajan kielto-oikeutta, ei voida päätellä, että maa-aines kuuluisi irrottajalle, vaan pikemminkin maanomistajalle eikä omistusoikeus syvältäkään irrotettavaan aineksiin siirry irrottajalle. Tietyissä syvyydessä olevilla aineksilla ei ole maanomistajalle erillistä arvoa, koska hän ei pysty niitä hyödyntämään. Tämä ilmaisee kuitenkin vain tosiasiallisen käyttömahdollisuuden rajan, joka ei välttämättä ole sama kuin oikeudellisen intressin ulottuvuuden raja. Käyttömahdollisuus määrittelee ainoastaan kieltovallan rajan. Kun kiviaines on nostettu maanpinnalle, sillä voi olla arvoa, ja juuri siihen maanomistajan oikeudellinen intressi kohdistuu. Oikeudellisen intressin voidaan katsoa ulottuvan niin pitkälle, kuin on mahdollista päästä, toimijasta riippumatta. (Majamaa 1981, s.431–437)

Omistusoikeuden ulottuvuuden sisältö riippuu siitä, tarkastellaanko kielto-oikeutta vai oikeudellista intressiä. Kysymystä maanomistajan oikeudesta saada korvauksia tunnelin rakentamisesta on lähestyttävä tunnelin aiheuttamien rajoitusten näkökulmasta nykyisille ja tuleville käyttömahdollisuuksille. Majamaan mukaan maanomistajan oikeus saada korvauksia määräytyy samoin perustein, kuin kielto-oikeuden ulottuvuus. Korvausvelvollisuus syntyy, mikäli rakentaminen vaikuttaa suojattuun intressiin, jonka voidaan katsoa olevan sama kuin tosiasiallinen käyttöoikeus. (Majamaa 1981, s. 442)

3 Omistusoikeus

Kiinteistöön kuuluvista eri oikeuksista omistusoikeus on kaikkein oleellisin. Kiinteistön omistusoikeus on kuitenkin poikkeuksellinen perinteiseen esineoikeudelliseen omistusoikeuskäsitteeseen verrattuna, koska siihen kohdistuu useita rajoituksia ja velvoitteita, jotka rajaavat oikeuden täydellistä toteutumista.

Tässä pääluvussa esitellään omistusoikeuden keskeisiä piirteitä sekä omaisuuden suoja perusoikeutena. Lisäksi käydään läpi omistajan täydellistä valtaa rajoittavia tekijöitä, kuten sosiaalinen sidonnaisuus sekä sallimisvelvollisuus, joiden avulla kuvataan kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuutta. Omistusoikeuteen liittyy oikeus korvauksiin. Lähtökohtaisesti vain kiinteistön omistaja on oikeutettu saamaan kohteen korvausta. Viimeisessä alaluvussa ”3.5 Korvauskynnys” tarkastellaan korvausvelvollisuuden ja korvauksettoman käytönrajoituksen rajapintaa liittyen käyttöoikeuden rajoittamiseen kiinteistöllä.

Kiinteistöjärjestelmä sekä sen heijastama maanomistusoikeus ovat maankäytön perusta. Maanomistusoikeus tuottaa sen haltijalle lähtökohtaisesti yksinomaisen määräysvallan omistusoikeuden kohteeseen. Koska maan käyttöön vaikuttaa useat julkisoikeudelliset järjestelmät, kuten luvat, sekä monet yksityisoikeudelliset suhteet, muovautuu maan omistusoikeuden sisältö konkreettiseksi vasta näiden järjestelmien tuloksena. (Hollo 2006, s. 3-4) Omistusoikeus kiinteistöön on pohjoismaisen oikeusjärjestyksen mukaan saantoon perustuvaa suojattua omistajanhallintaa. (Hyvönen 1998, s. 11) Kiinteistön omistusoikeus kirjataan myöntämällä saannolle lainhuuto ja kirjaamalla se lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (MK 10. luku 1§)

Omistusoikeus on yhteisnimitys oikeusjärjestyksen mukaan käytettävissä olevien erilaisten oikeuksien ja vapauksien summalle. Kiinteistön omistusoikeuden yhteydessä käytetään usein nimitystä ”bundle of rights”, joka tosin ehkä hieman harhaanjohtavasti ei huomioi rajoittavien oikeuksien olemassaoloa. (Niukkanen 2014, s. 19) Omaisuus käsitteenä tarkoittaa niitä oikeuksia, joita jollakin on tiettyyn kohteeseen, joka voi olla esimerkiksi esine, saamisoikeus tai immateriaalioikeuksien osalta luovan työn tulos. Omaisuus jaetaan kiinteään ja irtaimen omaisuuteen. (Määttä, T. 1999, s. 280–281)

Omistusoikeus on perinteisesti mielletty täydellisenä, muut oikeudet poissulkevana yksinoikeutena esineeseen ja korostettu näin kyseisen oikeuden rajoittamattomuutta ja yksinomaisuutta. Tosiasiassa omistusoikeutta kuitenkin rajaavat tietyt eri tekijöistä johtuvat säädökset, joten se määritellään aina vallitsevan oikeusjärjestyksen normisäädösten avulla. Konkreettisen näkemyksen mukaan omistusoikeus käsittää ainoastaan ne oikeudet ja velvollisuudet, jotka vallitseva oikeusjärjestys myöntää oikeudenhaltijalle. (Tepora 2009, s. 365) Omistusoikeutta kuvataan myös suhteena toisiin ihmisiin, eli näiden velvollisuutena olla estämättä tai häiritsemättä omistajan vallintaa. (Laaksonen 1998, s. 49–51)

Omistusoikeuden sisällön määrittelemisen on loogista muotoilla negatiivisesti: se käsittää oikeuden vallita esinettä kaikissa niissä suhteissa, joissa sille ei ole asetettu erityisiä rajoituksia. Omistusoikeudesta on mahdollista erotella sisäinen eli positiivinen ja ulkoinen eli negatiivinen puoli. Positiivinen puoli ilmenee omistajan käyttövapautena, joko esineen käyttämisenä tai käyttömahdollisuutena. Negatiivinen puoli taas käsittää kieltämis-oikeuden, eli oikeusjärjestyksen suojaaman oikeuden kieltää muilta esineen käyttö tai omistajan häiritseminen esineen käytössä. (Majamaa 1981, s. 421)

Omistusoikeudelle on ominaista elastisuus. Kaikki ne oikeudet ja omaisuuden uudet käyttötavat, jotka inhimillisen toiminnan, teknisen kehityksen tai lainsäädännön muutoksen myötä syntyvät kuuluvat omistajalle. Tästä seuraa se, ettei tietyn hetken vallitsevista omistajan käyttömahdollisuuksista ole mahdollista tehdä päätelmiä, joilla rajataan uudet käyttötavat ja -muodot omistajan omistusoikeuden ulkopuolelle. (Majamaa 1986, s. 551)

Omistusoikeuden sisältö vaihtelee omistettavan kohteen mukaan. Normit, jotka koskevat kiinteän omaisuuden käyttöä, poikkeavat monilta osin irtaimia esineitä koskevista normeista. Maanomistusoikeus on laaja-alaisesti sekä yksityiskohtaisesti säänneltyä. Perusnormisto muodostuu kiinteistönmuodostamislaista, maankäyttö- ja rakennuslaista sekä maakaaresta (MK). Kiinteistön omistamista säädelään eri tavoin riippuen esimerkiksi omistettavan maa-alueen tyypistä, sijainnista, sen sisältämistä ainesosista/alueista, sillä harjoitettavasta toiminnasta sekä alueen luonteesta ja lähialueiden aikaisemmasta käytöstä. (Määttä 1999, s. 283- 289)

Omistusoikeus luetaan perusoikeutena kuuluvaksi vapausoikeuksiin. Tämä tarkoittaa, että yhteiskunta takaa sen haltijalle tietyn vapauspiirin, jonka puitteista hän voi käyttää oikeuttaan ilman yhteiskunnan puuttumista asiaan. (Laaksonen 1998, s. 204) Omistusoikeus käsitetään oikeusjärjestystä kannattavaksi periaatteeksi ja yleisoikeudeksi, jonka sisältö on pyritty määrittelemään lauseella ”Sallittua on se, mikä ei ole kiellettyä.” (Hollo 1985, s. 102–107) Omistusoikeus ja sen suoja ovat pohja koko taloudellisen järjestelmän toiminnalle.

3.1 Omaisuuden suoja

Omaisuuden suoja tarkoittaa sitä, että omaisuus on lailla turvattu. Perustuslainsuoja tarkoittaa suojaa lainsäädäntöelintä ja sen kautta viranomaisten toimenpiteitä vastaan. Omaisuuden suojan historialliset juuret ovat satoja vuosia vanhat. Ranskan vallankumouksessa vuonna 1789 hyväksytyin ihmisoikeuksien julistuksessa säädetään omaisuudesta, että se on ”*loukkaamaton ja pyhä oikeus, eikä sitä voida riistää keneltäkään, ellei laillisesti todettu julkinen tarve sitä ilmeisesti vaadi ja sillä edellytyksellä, että omaisuudesta maksetaan oikeudenmukainen ja ennalta määrätty korvaus*”. Tässä säännöksessä on lueteltu edelleen lunastamisen edellytyksenä olevat elementit, jotka on Suomessakin kirjattu perustuslakiin. (Laaksonen 1998, s. 32)

Kansainvälisellä tasolla omaisuutta, oikeutta omistaa sekä omaisuuden suoja on käsitelty Euroopan ihmisoikeussopimuksessa (EIS 63/1999 1. lisäpöytäkirjan 1. artikla). Siinä olevat säädökset koskevat omaisuuden nautintaa, sen riistämistä, korvaamista, syrjintää varallisuuden perusteella sekä oikeussuojaa. Euroopan ihmisoikeussopimuksen 63/1999 1. lisäpöytäkirjan 1. artiklassa säädetään: ”*jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti*”.

Lisäksi omaisuuden suojasta on säädetty Suomen perustuslain 15 §:ssä seuraavasti: ”*Jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla*”. Omaisuuden suoja on yksi perustuslain 16 perusoikeudesta, jonka antama suoja ei rajoitu vain oman maan kansalaisiin, vaan kaikkiin oikeudenkäytön ulottuvissa oleviin. Perusoikeudet ovat rinnastettavissa

kansainvälisiin ihmisoikeuksiin, yksilön kannalta erityisen tärkeinä, perustavanlaatuisina ja kaikille yhdenvertaisesti kuuluvina oikeuksina. (Hyvönen 1993, s. 19)

Pakkolunastus on poikkeus omaisuuden suojasta. Omistajan kannalta korvaus on omaisuuden suojan loukkauksessa keskeisin tekijä, eikä niinkään se, missä laajuudessa ja miten rajoitus toteutetaan ja mitä oikeussuojakeinoja omistajalla on käytettävissään. Perusoikeudet edellyttävät asian tarkastelemista ensisijaisesti omistajan näkökulmasta. (Laaksonen 1998, s. 641) Omaisuuden suojan turvaamisen edellytyksenä on se, ettei omaisuuteen saa puuttua tarpeettomasti. Mikäli puuttumiselle ei ole vaihtoehtoa, se tulee korvata täysimääräisesti. Omaisuuden suoja ei kuitenkaan ole rajaton, vaan se käsittää niin sanotun omistajan suojatun etupiirin. Sen teoreettinen yläraja on, että verrattuna vakiintuneeseen tilaan, kaikki muutos arvossa tulee korvata. Alaraja taas käsittää vain todellisen kiinteistön rajojen sisäpuolella tapahtuvan omaisuuteen puuttumisen. (TMK, s. 32)

3.2 Omistusoikeuden sosiaalinen sidonnaisuus

Omistusoikeuden sisältö on mahdollista määritellä negatiivisesti: sen voidaan katsoa tarkoittavan oikeutta vallita esinettä kaikissa niissä suhteissa, joissa ei ole asetettu erityisiä rajoituksia. Oikeudellisten rajoitusten kautta omistamisen valtaan vaikuttaa sosiaalinen sidonnaisuus. (Laaksonen 1998, s. 52)

Sosiaalinen omistusoikeus on kehittynyt 1900-luvulla. Sen periaatteena on luopuminen yksipuolisesta omistajanvapaudesta ja tilalle on omaksuttu omistusoikeuden sosiaalisen sidonnaisuuden periaate. Sosiaalinen omistusoikeus velvoittaa omistajaansa käyttämään omaisuuttaan samalla omaksi ja koko yhteiskunnan hyödyksi. Käytännössä se on merkinnyt varsin voimakkaita omistusoikeuden rajoituksia. Pisimmälle vietyä omistusoikeuden rajoittaminen on ollut sosialistisissa maissa. (Hyvönen 1998, s. 99–100) Jos ääripäinä ovat Ranskan vallankumouksesta seurannut vapaa omistusoikeus, johon vain lailla ja korvausta vastaan voitiin puuttua, ja sosialististen maiden voimakas sosiaalisidonnainen rajoitus, voidaan omistusoikeus Suomessa sijoittaa johonkin tähän välille; ehkä hieman ylipuolenvälin lähemmäksi voimakkaasti rajoitettua ääripäätä, kuin omistusoikeuden täyttä vapautta. Suomessa omistusoikeutta voidaan rajoittaa melko voimakkaastikin ilman korvausvelvollisuutta. Kyseisiä rajoituksia käsitellään seuraavissa kappaleissa.

Omistajalla on velvollisuus olla käyttämättä omaisuuttaan toisten oikeuksia ja suojattuja etuja loukkaavalla tavalla. Toisaalta häntä ei ole velvoitettu toimimaan muita tai yhteiskuntaa hyödyttävällä tavalla. Omaisuuden käytöstä johtuvat tavanomaiset haitat ja vahingot ovat sallittuja määrättyihin rajoihin asti. Joissain tapauksissa omaisuuden haltija joutuu pidättymään eri perusteiden määrättyistä käyttömuodoista ja merkittävästikin vallinnan supistamiseen johtavaa viranomaisen ohjausta pidetään luonnollisena. Tyypillisiä omistusoikeuden sosiaalisen sidonnaisuuden ilmentymiä ovat yleiset ympäristö-, terveys- sekä paloturvallisuusnäkökulmien huomioon ottaminen. (Hollo 1985, s. 108 - 112)

Sosiaalisidonnaisuuden periaate pyrkii rajoittamaan maanomistajan käyttömuotoja yleisesti siirtämättä omaisuutta toisen lukuun. Lunastajan esiintyminen saajana on tunnusomaista pakkolunastuksessa, mutta sosiaalisidonnaisuuden periaatteeseen liittyvät käytönrajoitukset eivät tunne konkreettista henkilöä saajana tai lunastajana. (Hyvönen 1993, s. 32) Tämä ei kuitenkaan sulje pois sitä, etteikö sosiaalisen sidonnaisuuden

käytönrajoituksista voi aiheutua toisille taloudellista hyötyä ja toisille haittaa (Peltomaa 2001, s. 7). Sosiaalinen sidonnaisuus on siis erotettavissa pakkolunastuksesta siinä, että se rajoittaa kiinteistönomistajia yleisesti, kun pakkolunastuksessa on selkeästi osoitettavissa lunastaja- sekä luovuttajaosapuoli. Käyttöoikeuden lunastamisella usein rajoitetaan kiinteistönomistajan mahdollisuutta hyödyntää omaisuuttaan. Tässä tapauksessa kyseessä on kuitenkin aina rajallinen omistajajoukko, jota rajoitus koskee.

Sosiaalisidonnaisuuden puitteissa omistusoikeutta on mahdollista rajoittaa asettamalla korvauksettomia käytönrajoituksia. Jos hankkeesta omistajalle koitua hyöty on haittaa suurempi, ei vahinkoa ole syntynyt. Korvaukselliseen käytönrajoitukseen liittyy korvauksellisuuden rajan määrittely. Tässä omistusoikeuteen puuttumisen aste tai voimakkuus ei vielä määritä korvauskynnystä. Vähäisen ja olennaisen oikeudenrajoituksen väliin mahtuu useita eriasteisia oikeudenrajoituksia. Olennaisuuden vaikutusta on mahdollista hahmottaa esimerkiksi prosentuaalisesti, kuinka paljon rajoitus vaikuttaa omistusoikeuden arvoon tai kuinka paljon omistajalle jää omaisuutta jäljelle rajoituksen jälkeen. Oikeuden prosentuaalinen väheneminen näkyy myös kiinteistön jäännösarvossa, jota käytetään, kun arvioidaan kiinteistön normaali, kohtuullinen sekä järkevä käyttö rajoituksen jälkeen. (Laaksonen 1998, s. 223–230)

Sosiaalisen sidonnaisuuden käytönrajoitukset koskevat usein myös luonnon- ja ympäristönsuojelua. Olisi johdonmukaista, että suojelu joka rajoittaa omistusoikeutta vähäistä enemmän tai menee pidemmälle kuin sosiaalisidonnainen oikeudenrajoitus, myös kustannettaisiin yhteisistä varoista. Toisaalta on selvää, että maanomistaja voi samalla osittain myös hyötyä ympäristönsuojelusta jolloin on perusteltua ja luontevaa laittaa osa suojelusta hänen kannettavakseen. Usein kuitenkin oikeudenrajoituksesta maanomistajalle koitua hyöty on vähäinen suhteessa alueen muihin taloudellisiin käyttötarkoituksiin. (Laaksonen 1998, s. 223)

Suomessa ei ole toistaiseksi selvää ylärajaa sille, kuinka paljon kiinteistön käyttöoikeutta voidaan korvauksetta rajoittaa sosiaalisen sidonnaisuuden perusteella. Se on kuitenkin selvää, että ankaraksi ja syväksi katsottava kiinteään omaisuuteen puuttuminen on korvattava. Suomessa on rakennusoikeutta voitu asemakaavan muutoksella rajoittaa lähes 50 %:lla ilman korvausta ja katsomatta rajoitusta kohtuuttomaksi. Tällöin kysymyksessä on kuitenkin ollut kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojelu, jolloin omistajien on voitu olettaa olevan tietoisia rakennuksen poikkeuksellisesta arvosta. (Laaksonen 1998, s. 223–230) Lunastuksenomaisesta omaisuuden suojaan kajoamisesta ei ole kysymys, jos sääntely ei rajoita omaisuuden normaalia, kohtuullista ja järkevää käyttöä. (Hollo 2006, s. 328)

3.3 Sallimisvelvollisuus

Sallimisvelvollisuus perustuu ajatukseen, että kaikkia kiinteistöjen käyttämisestä aiheutuvia kielteisiä vaikutuksia ei voida estää. (Määttä 1999 s. 322) Maanomistajalla ei ole suojattua oikeutta ympäristön säilymiseen ennallaan hänen kiinteistönsä ulkopuolella. (Kuusiniemi 1997, s. 124) Sallimisvelvollisuuden perustana olevat yhteisöllisen elämän peruslähtökohdat ovat kohtuullisen selviä kaikenlaisessa toiminnassa, mutta omistusoikeudesta ja sen suojasta käydystä keskustelusta voi joskus saada kuvan, että kiinteistön omistajalla olisi oikeus yhteiskunnalta saatavaan korvaukseen kaikenlaisten ympäröivässä maailmassa tapahtuneiden muutosten seurauksena. Omistajan kannalta kielteiset ilmiöt voivat olla seurausta yhteiskunnallisten arvostusten ja lainsäätäjän

näkemyksen muutoksista, tekniikan kehityksestä tai lähiympäristössä tapahtuvasta muiden omaisuuden käyttötapojen muutoksista. (Määttä 1999, s. 323)

Yksi esimerkki sallimisvelvollisuudesta on Suomen oikeudessa voimassa oleva normi, joka antaa muillekin kuin maa-alueen omistajille oikeuden käyttää maa- ja vesialueita lähinnä kauttakulkuun ja ulkoiluun. Jokamiehenoikeutena, vesialueilla yleiskäyttönä tunnettu oikeus antaa vapauden liikkua, leiriytyä tilapäisesti sekä poimia luonnontuotteita haittaa aiheuttamatta piha-alueen ulkopuolella. (Määttä 1999, s. 325)

Jokamiehenoikeuden ohella oikeusjärjestelmässämme on useita muitakin sallimisvelvollisuuksia, jotka rajoittavat kiinteistön omistajan yksinomaista käyttömahdollisuutta. (Määttä 1999, s. 334–340) Tällaisia ovat esimerkiksi pakkolunastustilanteiden ohella kaivoslain mukaiset oikeudet omistusoikeuden rajoitteina oikeusjärjestelmässämme. Näissä maanomistajalla ei ole juuri lainkaan mahdollisuuksia estää tai rajoittaa kaivostoimintaa tai sitä pohjustavia etsintä- ja valtaustoimia. Niistä aiheutuvista haitoista ja vahingoista maksetaan kuitenkin täysi korvaus. (Määttä 1999, s. 340–342)

Joskus kiinteistön omistaja voi olla velvollinen sietämään korvauksetta merkittäviäkin kielteisiä muutoksia ympäristössään. On mahdollista, että esimerkiksi kaavamuutoksesta yksityisille maanomistajille koituvat taloudelliset menetykset jäävät korvaamatta. Maanomistajan velvollisuus sopeutua korvauksetta yhteiskunnan muutoksesta seuraaviin muutoksiin maaomaisuuden käytön sääntelyssä ilmentää myös konkreettisella tasolla omistusoikeuden luonnetta historiallisesti dynaamisena oikeudellisena instituutiona. (Määttä 1999, s. 324)

3.4 Sietämisvelvollisuus ja sietokynnys

Naapuruusoikeudessa esiintyy naapurusten välinen huomioonottamisvelvollisuus. Kiinteistön käytöllä ei saa aiheuttaa naapurustossa kohtuutonta haittaa. Toisaalta taas kiinteistön tavanomainen käyttö on sallittua, vaikka naapuri siitä kärsisikin jonkinasteista häiriötä. Vähäiset ja alueella tavanomaiset haitat on myös siedettävä, koska kiinteistön normaalista käytämisestä sen rajojen ulkopuolelle kantautuvia vaikutuksia ei voida täysin estää. Kyseessä voi olla myös julkisyhteisön tai teollisuus- tai muun tuotantolaitoksen aiheuttama ympäristövahinko, joka ilmenee tavanomaisella asuinkiinteistöllä. Tällöin vastavuoroisuusargumenttia ei voida soveltaa. (Kuusiniemi 1997, s. 208–209)

Suojattu käyttövapaus naapurusten välisessä suhteessa perustuu kummankin osapuolen kannalta omistusoikeuteen tai siitä johdettuun hallintaoikeuteen. Vapauden ulottuvuutta täytyy tarkastella sekä häiriötä tuottavan, että häiriöstä kärsivän kannalta. Pistettä, jossa häiriön tuottajan käyttövapauden kohtaa häiriöstä kärsivän kieltovaade, nimitetään sietokynnykseksi. Sen ylittyessä häiriöstä kärsivä voi esittää korvausvaatimuksen aiheutetusta vahingosta. Häiriöstä kärsivän naapurin oikeuksiin kuuluu hänen käyttövaltansa suoja ulkopuolelta tulevia vaikutuksia vastaan. (Kuusiniemi 1997, s. 208)

Sietämisvelvollisuuteen liittyy myös tarkastelu aikaprioriteetin näkökulmasta. Sen lähtökohdaksi on kohdekiinteistön käyttö häiriötoiminnan alkaessa. Mikäli haitankärsijän kiinteistönkäytön kehittäminen on ollut ennakoitavaa, säilyy prioriteettijärjestys. Jos taas haitankärsijä päätyy aikaisemmasta poikkeavaan ja herkempään käyttömuotoon, kääntyy prioriteettiasetus toisinpäin. Korvaukseen ei tällöin ole oikeutta, jos rakennuspaikka on

valittu tarpeetonta haittaa tuottavasti, vaikka se olisi voitu sijoittaa ilman kohtuuttomia menetyksiä toisin. (Kuusiniemi 1997, s. 256)

Koska omaisuuden suojan käsittämällä suojatulla etupiirillä on teoreettinen alaraja, ei sietokynnys tai muu omaisuuden suojaa rajoittava tekijä koske kohteenkorvausta. Omaisuuden suojan ulottuvuutta harkittaessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti paikalliseen tavanomaisuuteen, ennakoitavuuteen sekä vähäisyyteen. Sietämisvelvollisuuden myötä kiinteistönomistajan tulee hyväksyä korvauksetta yhteiskunnassa tapahtuvia muutoksia tiettyyn pisteeseen saakka. Käytännössä sietokynnys koskee immissiotyyppisiä haittoja sekä kiinteistön käytön rajoituksia. (TMK, s. 32–33)

3.5 Korvauskynnys

Tämän tutkimuksen kohteena ovat lunastamalla asetetut käytönrajoitukset, joihin sisältyy aina lain mukaan korvausvelvollisuus. Omaisuuden suojan kannalta on kuitenkin oleellista tarkastella siihen kohdistuvia rajoituksia ja korvauskysymyksiä myös yleisemmällä tasolla.

Omistusoikeuden sosiaaliset elementit ilmenevät voimassa olevassa oikeudessa keskeisesti korvauksettomien käytönrajoitusten ja täyttä korvausta edellyttävien pakkolunastusten välisellä alueella muun muassa erilaisina korvauskynnyksinä. (Määttä 1999, s. 239)

Maanomistajalla on velvollisuus sietää yhteiskunnan, tai joissain tapauksissa yksityisten puuttumista omaisuuteensa ilman korvausta. Suomen lainsäädännössä esiintyy erilaisia korvauskynnystä määrittäviä termejä, kuten *kohtuuton*, *merkittävä*, *merkityksellinen* sekä *vähäinen*. Niiden tarkoituksena on määritellä korvausvelvollisuuden olemassaolo. Korvauskynnys on erotettava korvauksen määrästä, joka arvioidaan vasta korvauskynnyksen ylityttyä. Pakkolunastuslainsäädännössä korvauskynnystä ei yleensä ole. (Laaksonen 1998, s. 208–210)

Joissain tapauksissa voi olla ongelmallista tulkita milloin kysymys on ilman korvausvelvollisuutta säädettävissä olevasta lakiperusteisesta, omistamisen sosiaalista sidonnaisuutta heijastavasta käytönrajoituksesta ja milloin pakkolunastamiseen rinnastettavasta, korvausta edellyttävästä rajoituksesta. Lähtökohtaisesti erityiset käytönrajoitukset, jotka kohdistuvat yksilöityyn omistajaan tai omistajajoukkoon, synnyttävät korvausvelvollisuuden. Mikäli yleinen rajoitus, jolla turvataan yleistä tai yksityistä etua, kohdentuu kaikkiin samassa asemassa oleviin omistajiin yhdenvertaisesti, voidaan siitä tavallisesti säätää eduskuntalailla ilman korvausvelvollisuutta. (Kuusiniemi 1997, s. 68–69)

Arvonlennuksen lisäksi loukkauksen voimakkuuteen ja korvauksellisuuteen vaikuttaa myös esimerkiksi loukattujen omistajien määrä suhteessa muihin omistajiin sekä vastaavassa asemassa oleviin omistajiin eli yhdenvertaisuusperiaate. Lähtökohta voimakkaaseen puuttumiseen, on puuttuminen omaisuuden sen hetkiseen käyttömuotoon, jolloin harkittavaksi tulevat myös odotusarvot. Kauas tulevaisuuteen sijoittuva tai omistajan taloudellinen tilanne huomioiden epätodennäköinen käyttömuoto on jäänyt KKO:n käytännössä korvaamatta. Esimerkkinä tästä on Helsingissä parkkiluolaan liittyvä oikeustapaus (KKO 1987:121), missä maanomistajalle ei korvattu kymmeniä metrejä

kiinteistön alta louhittua menetettyä kiviainesmäärää perustuen siihen, ettei omistajalla ollut lupaa käyttää maa-ainesta hyväkseen. (Laaksonen 1998, s. 230–231)

Luvan tai poikkeusluvan puuttuminen ei kuitenkaan ole sama asia kuin totaalinen käyttökielto. Tämän vuoksi tapauksissa pitäisi myös arvioida se, millä todennäköisyydellä maanomistaja voisi saada maa-ainesluvan. Asiasta on olemassa ennakkotapaus KKO:1998:126, missä oikeuden päätöksen mukaan maa-ainesten ottamismahdollisuuden vaikutus kiinteistön arvoon tulee huomioida korvausten arvioinnissa. Mikäli arvio luvan saamisesta sekä sen taloudellisessa hyödynnettävyydessä on positiivinen, tulee omistajalle maksaa korvaus. Tarkoituksena maaperän ainesten käyttöoikeuden rajoittamisella voi olla tunneleiden, putkien tai johtojen vetäminen maanalaisesti toisaalle. Jos omistaja pystyy tosiasiallisesti hyödyntämään maanalaista aluetta, se kuuluu myös hänen kieltovaltansa piiriin, jolloin rajoituksesta syntyy myös korvausvelvollisuus. Mikäli kaivajalle jää kiinteistön ainesosaan kuuluvaa maa-ainesta, myös se tulee korvata. (Laaksonen 1998, s. 232)

Jos kaivuutyöt ulottuvat omistajan tosiasiallisen hyödyntämisen ulkopuolelle, korvausvelvollisuutta ei synny. Tämä ei tarkoita, että kaivettu maa-aines kuuluisi automaattisesti kaivajalle. Maanalaisen hankkeen toimeenpanija voi suorittaa työnsä omistajan tosiasiallisen hyödyntämisalueen ulkopuolella korvauksetta, mutta hänen tulee suorittaa omistajalle täysi korvaus kaivamiskustannuksilla huomioituina. Tunnelitöiden kaivamis- ja kuljetuskustannukset muodostuvat yleensä suuremmiksi kuin maa-aineksesta saatava käypä hinta, joten korvauksia maksetaan todellisuudessa vain harvoin. (Majamaa 1981, s. 439. Laaksonen 1998, s. 232–233)

Korvattavuusrajan paikan hahmottamisessa on kysymys myös yhteiskunnallisen kustannusvastuun jakamisesta: olisiko perusteltua katsoa, että vahingonkärsijän, eli kiinteistön omistajan, on siedettävä yhteiskunnan kehityksen hintana yleisen edun kannalta tärkeästä toiminnasta aiheutuvat haittavaikutukset? Vai tulisiko korvausvelvollisuus ulottaa hankkeiden toteuttajille aiheuttamisperiaatteen mukaisesti, jolloin suoriutumiseen tarvittavat varat kerättäisiin kyseisen palvelun käyttäjiltä tai ääritapauksessa veronmaksajilta? (Kuusiniemi 1997, s. 217)

Ongelmaksi voi joissain tapauksissa jäädä sen tulkitseminen, milloin kysymys on ilman korvausvelvollisuutta säädettävissä olevasta lakiperusteisesta, omistamisen sosiaalista sidonnaisuutta heijastavasta käytönrajoituksesta ja milloin pakkolunastamiseen rinnastettavasta, korvausta edellyttävästä rajoituksesta. Lähtökohtaisesti tiettyyn yksilöityyn omistajaan tai omistajajoukkoon kohdistettavat erityiset tai yksittäiset käytönrajoitukset synnyttävät korvausvelvollisuuden. Toisaalta kaikkiin samassa asemassa oleviin omistajiin yhdenvertaisesti kohdentuvat yleiset rajoitukset, jotka yleensä annetaan turvaamaan yleistä tai toisten yksityistä etua, ovat tavallisesti säädettävissä eduskuntalailla ilman korvausvelvollisuutta. (Kuusiniemi 1997, s. 68–69)

Tilanteessa jossa yksityisoikeudelliset normit, kuten esimerkiksi laki eräistä naapuruussuhteista, estävät rakentamisen tai muun maankäytön ilman korvausvelvollisuutta, alueen sisällyttäminen maankäyttösuunnitelmaan sellaisenaan ei voi aiheuttaa yhteiskunnalle velvollisuutta korvata maankäytön estymisen jatkuminen ilman erityisperusteita. (Hollo 1985, s. 105)

Korvausvelvollisuuden ulottuvuutta rajattaessa voidaan katsoa, että kiinteistönomistajalla on oikeus edellyttää paikkakunnan oloihin nähden tavanomaisen kehityksen jatkuminen myös tulevaisuudessa. Odottamattomat ja epätavalliset muutokset elinolosuhteissa aiheuttavat sietokynnyksen ylittymisen kiinteistönomistajan varallisuusarvossa, joten hän on korvausoikeudellisesti suojattu tavanomaisen kehityksen suhteen. Myös kaavoituksen vaikutusta tavanomaiselle kehitykselle tulisi arvioida dynaamisemmasta näkökulmasta, jotta välttyttäisiin korvausoikeudellisten kysymysten kytkemisestä ainoastaan vallitsevan tilan ylläpitämiseen. (Kuusiniemi 1997, s. 352–353)

4 Hallintaoikeus maanalaiseen tilaan

Tällä hetkellä suomalaisen lainsäädännön mukaan maanalaiseen tilaan voi omistaa ainoastaan sama taho, joka omistaa maanpinnalla olevan kiinteistön. Usein maanpinnan alapuolen rakennushankkeissa toimijana on jokin muu taho, jolloin käyttö- ja hallintaoikeus on toteutettava muilla keinoin. Tässä pääluvussa käsitellään pakkotoimia, erityisesti lunastusta, jolla maanalaisen tilan käyttöoikeutta voidaan rajoittaa ja turvata näin maanalaisen toiminnan edellytykset pintakiinteistön omistajasta erilliselle taholle. Jälkimmäisessä osassa käsitellään lunastamisesta pintakiinteistön omistajalle seuraavien menetysten korvaamista, varsinkin täyden korvauksen periaatteen sekä korvauserusteiden kannalta.

4.1 Pakkotoimet

Pakkotoimioikeus tarkoittaa viranomaisen päätöksellä perustettavaa oikeutta tai rajoitusta toisen omaisuuteen. Sillä vaikutetaan toisen kiinteän omaisuuden oikeudenhaltijan oikeuspiiriin joko rajoittaen sitä tai siirtämällä se kokonaan. Pakkotoimiluvan nojalla toiselle osapuolelle annetaan mahdollisuus laajentaa oikeuspiiriään korvausta vastaan. Oikeuksien tasolla tämä voi tarkoittaa esimerkiksi omaisuuden käytön rajoitusta. Pakkotoimeen ryhdytään lähtökohtaisesti vastoin loukattavan omaisuuden haltijan tahtoa, sillä muissa tapauksissa hanke olisi mahdollista toteuttaa sopimalla. (Kuusiniemi 1997, s. 6-7)

Lainsäädännössä on useita kirjauksia, joiden nojalla pakkotoimiin saadaan ryhtyä. Yhden ryhmän sääntöjä muodostavat sallintarasitteet, joista tyypillinen esimerkki koskee johtojen ym. vetämistä toisen maan halki tai niiden sijoittamista toisen alueelle. Tällöin oikeus käyttää toisen aluetta hyväksi tiettyyn tarkoitukseen perustuu suoraan lakiin. (Kuusiniemi 1997, s. 62) Joskus tällaisissakin tapauksissa oikeus perustetaan ja/tai korvaukset määrätään lunastuslain mukaisessa toimituksessa. (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, s. 60)

Kuusiniemi (1997, s. 7-8) jaottelee pakkotoimet neljään ryhmään niiden aiheuttaman muutoksen perusteella:

- omistajanvaihdokseen tai kiinteää omaisuutta koskevan erityisen oikeuden poistamiseen tähtäävä lunastaminen
- käyttöoikeuden perustaminen kiinteään omaisuuteen
- kiinteän omaisuuden omistajan tai erityisen oikeuden haltijan käyttövapauden rajoittaminen
- oikeuden perustaminen sivullisten omaisuudelle tai eduille vahinkoa tuottaviin toimiin

Sekä lunastustoimin perustetuille käytönrajoituksille, että rasisityyppisille oikeuksille toisen alueeseen tyypillistä on se, että rajoituksen aiheuttama menetys on korvattava. Yleiset lakiin perustuvat käytönrajoitukset tulee erottaa erityistoimin perustettavista rajoituksista. (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, s. 61)

4.2 Lunastaminen

Lunastuksessa lunastaja saa omiin käyttötarkoituksiinsa omaisuutta, josta hän myös lähtökohtaisesti hyötyy. Luovuttaja joutuu luopumaan omaisuudestaan ja hänen kärsimänsä menetys kompensoidaan täydellä korvauksella, jonka lunastaja on velvollinen suorittamaan. (Peltomaa 2001, s. 4) Pakkolunastus perustuu neliosaiseen rekvisiittaan. Lunastuksen edellytyksenä on, että sen tulee tapahtua yleiseen tarpeeseen, siitä aiheutuvista menetyksistä tulee maksaa täysi korvaus, lunastuksen on perustuttava lakiin ja siihen on saatava lupa. (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, s. 31)

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta (lunastuslaki, LunL) on lunastamista koskeva yleislaki. Pakkolunastuksella voidaan hankkia muitakin oikeussuhdemuutoksia kuin omistusoikeus kiinteistöön tai sen osaan. (Kuusiniemi 1997, s. 34) Pakkolunastuksen käsite viittaa omistajan tahdosta riippumattomaan omaisuuden siirtämiseen omistajalta jollekin toiselle taholle. Laissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta määritellään 3 §:ssä ne toimet, mihin lunastusta voidaan käyttää:

Lunastamalla voidaan

- 1.) *Hankkia kiinteää omaisuutta taikka pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus;*
- 2.) *Rajoittaa pysyvästi tai määräajaksi oikeutta käyttää tai vallita kiinteää omaisuutta taikka erityistä oikeutta; sekä*
- 3.) *Lakkauttaa erityinen oikeus*

Lunastaminen voi perustua lunastusluvan lisäksi myös tietyn suunnitelman vahvistavaan lupaan tai päätökseen, jolla oikeutetaan lunastuksen suorittaminen yrityksen toteuttamista varten. Tällaisia ovat esimerkiksi asemakaava, maantien tiesuunnitelma tai rautatien ratasuunnitelma. MRL:n 96 §:n mukaan kunnalla on asemakaava-alueella oikeus lunastaa alue tai tontti, joka kaavassa on osoitettu kunnan käyttöön. Sama koskee myös käyttöoikeuden rajoitusta asemakaava-alueella. Asemakaava voidaan laatia myös ainoastaan maanalaisista alueista (MRL 56§). Kaavassa maanalaisten alueiden käyttötarkoituksesta on mahdollista määrätä yksityiskohtaisemmin kuin jos oikeus tilaan annetaan lunastuslakiin perustuen. Omalle kiinteistölle tunnelin tai luolan tekeminen voi mahdollistua MRL:n mukaisella toimenpideluvalla. (Hollo 2006, s. 87)

Koska pakkotoimioikeutta kaavan nojalla ei ole yleensä mahdollista perustaa yksityistä tai kaupallista käyttöä varten, voidaan pitää ongelmallisena tilannetta, jossa maansisäinen tila hankitaan yleiseen tarkoitukseen, esimerkiksi väestönsuojaksi tai liikennetilaksi poikkeuksellisia olosuhteita varten, mutta käytännössä tilassa toimii yksityinen liiketila, esimerkiksi urheiluhalli. Nykysääntelyn kannalta kyseinen menettely on hyväksyttävää, mikäli ensisijainen lunastusperuste on olemassa. (Hollo 2006, s. 87)

Lunastuslain mukaisesti lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Yleisen tarpeen määrittäminen yksiselitteisesti on mahdotonta, sillä sen vaatimukset vaihtelevat eri aikoina ja eri olosuhteissa. Yksityiseen oikeuteen puuttuminen pakkotoimin on minimoitava omaisuuden suojan turvaamiseksi. Lunastaa saadaan vain sen verran kuin tarve vaatii ja vain silloin, kun muulla keinolla ei päästä tavoiteltuun tulokseen. Lunastamisesta ei saa aiheutua luovuttajien yksityisille eduille kohtuutonta haittaa. Lunastaminen estyy vain, mikäli lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta muodostuu suuremmaksi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. (Kuusiniemi 1997, s. 35–37) Yleinen tarve on osoitettava yksittäistapauksessa tiettyä kohdetta tarkoittavana.

Yleinen tarve ei yleensä ole olemassa, jos omaisuus siirtyisi pakkolunastuksessa toiselta omistajalta toiselle käytettäväksi samalla tavalla entiseen tarkoitukseensa. (Hyvönen 1993, s. 127)

Yleisen tarpeen olemassaolo harkitaan tapauskohtaisesti lunastusluvan myöntämisen yhteydessä. Valtioneuvosto myöntää lunastusluvan yleisistunnossaan. Myös yksityisoikeudellisen yhteisön, kuten voimayhtiön hanke voi olla yleisen tarpeen vaatima. Mikäli lunastuslupaa haetaan voimansiirtolinjan, maakaasuverkoston tai muun näihin verrattavan yrityksen rakentamisesta varten eikä lunastusluvan antamista vastusteta tai kysymys on yleisen ja yksityisen edun kannalta vähemmän tärkeästä lunastuksesta, lunastuslupahakemuksen käsittelee Maanmittauslaitos. Jos tietyn suunnitelman vahvistaminen, luvan myöntäminen tai muu päätös samalla tuottaa oikeuden yrityksen toteuttamista varten tarpeellisen lunastuksen toimeenpanoon, ei lunastuslain 5.3 §:n mukaan tarvita erillistä lupaa. (Kuusiniemi 1997, s. 38–39. Kuusiniemi & Peltomaa 2000, s. 109)

4.3 Korvaukset

Lunastuslain 29 §:n mukaan *”lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuneista taloudellisista menetyksistä”*. Lainkohdan tarkoituksena on ensisijaisesti hyvittää itse alueluovutuksista ja niihin välittömästi liittyvistä toimenpiteistä johtuvat menetykset. (Kuusiniemi 1997, s. 346) Täyden korvauksen periaatteeseen kuuluu pääsääntöisesti kaikkien niiden lunastamisesta aiheutuvien menetysten korvaaminen, joiden arviointi rahassa on objektiivisesti mahdollista. (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, s. 141) Lunastuskorvauksella on myös yleinen vahingonkorvauksellinen tarkoitus, jota kuvastaa sen koostuminen etupäässä arviointimenetelmään perustuvasta kohteenkorvauksesta sekä subjektiivisia menetyksiä huomioivista haitan- ja vahingonkorvauksista. Lunastuskorvauksen ei ole tarkoitus kattaa sellaisia vahinkoja, jotka myöhemmin seuraavat lunastushankkeen vaikutuksesta asuin- ja elinkeino-oloihin. (Hollo 1984, s. 217)

Lunastuskorvaus ei kata tunnearvoja, eli sellaista arvoa, jolla ei ole vaihdantatilanteessa merkitystä muiden kuin kiinteistön omistajan kannalta. Joissain tapauksissa voi olla hankala erottaa varsinaista vaihdanta-arvoon vaikuttamatonta tunnearvoa, joka kohteelle on kertynyt sen historian saatossa ja joka laajemman arvostuksen myötä voi muuttua taloudelliseksi arvoksi. (Hollo 1984, s. 219) Taloudelliseksi katsotaan menetys, jolla on objektiivisesti katsoen merkitystä. (Hollo 2006, s. 369) Lunastuskorvaus on määrättävä sen mukaan, mitä luovuttaja menettää, ei sen mitä lunastaja saa. (Kuusiniemi 1997, s. 70)

Korvaamalla hyvitetään pakkolunastuksen yksipuolisesti ja sattumanvaraisesti loukkaamaa kansalaisten yhdenvertaisuusperiaatetta. Periaate siitä, ettei kansalaisen varallisuusasema saa lunastuksen vuoksi muuttua, takaa myös osaltaan yhdenvertaisuutta. Korvausvelvollisuuden perustana on luovuttajan kokemaa taloudellista tappiota. Korvauksen tarkoituksena on saattaa luovuttaja vastaavaan taloudelliseen asemaan, missä hän oli ennen lunastusta niin, että hänen omaisuutensa ei voida havaita vähentyneen tai lisääntyneen lunastuksen takia. Luovuttajan tulisi voida käytännössä hankkia lunastuskorvauksella vastaavanlainen omaisuus vapaaehtoisella kaupalla. (Laaksonen 1998, s. 194)

Korvauskysymykset ratkaistaan lähtökohtaisesti viran puolesta lukuun ottamatta muutamaa lunastuslaissa mainittua poikkeusta. Korvauksista voidaan myös lunastuslain 40 §:n mukaisesti sopia, tällöin sopimus tulee kuitenkin vahvistaa lunastustoimikunnan toimesta lunastustoimituksessa. Lunastuskorvaus muodostuu kohteen-, haitan- sekä vahingonkorvauksesta, joista kaikki eivät kuitenkaan tule kyseeseen jokaisessa lunastuksessa. (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, s. 141)

Asianomaisella on oikeus korvaukseen, jos hän kärsii menetyksen suojatussa etupiirissään. (Kuusiniemi 1997, s. 122). Suojatun edun suppeamman tulkinnan perusteena voidaan nähdä, että rajattomasti kaikkien ympäristönmuutoksista johtuvien arvonlennusten korvaaminen yleisen edun kannalta tärkeissä hankkeissa johtaisi kansantaloudellisesti kestävämpään tilanteeseen. Yleisesti hyväksyttynä periaatteena voidaan myös kansainvälisestä näkökulmasta pitää, ettei maanomistajalla ole suojattua oikeutta ympäristön säilymiseen ennallaan hänen kiinteistönsä ulkopuolella. (Kuusiniemi 1997, s. 123–124)

Kiinteistön arvon määrittämisessä on huomioitava myös sen odotusarvo liittyen esimerkiksi käyttämättömään rakennusoikeuteen, maa-ainesten hyödyntämismahdollisuuteen tai muuhun maan käyttötavan muutokseen, joka arviointihetkellä ilmenee omaisuuden arvossa sitä korottavana tekijänä. Odotusarvon suhteen käyttöoikeuden tulee olla realistinen ja todennäköinen. Kaikessa kiinteistöjä koskevassa lainsäädännössä lunastuksen perusta on täysi korvaus, vaikka siitä ei olisi erillistä mainintaa. (Laaksonen 1998, s. 202)

Kohteenkorvaus

Kohteenkorvaus maksetaan menetettävästä omaisuudesta. Sen tulee lunastuslain 30 §:n mukaan vastata kohteen käypää hintaa. Kohteenkorvauksen määrittämisessä on keskeinen merkitys arviointimenetelmällä. Se tulee valita niin, että korvaus tulee kattamaan pääsääntöisesti arvonmuodostuksessa merkitykselliset taloudelliset menetykset. (Hollo 2006, s. 369) Käypä hinta on täysi korvaus, joka ei suosi kumpaakaan osapuolta ja jättää huomiotta niin omistajan tunnearvot kuin yhteiskunnan tarpeet tai spekulatiiviset odotukset. Se voidaan nähdä kompromissina yhteiskunnan ja yksityisen omistajan välillä. (Laaksonen 1998, s. 200–201)

Kansainvälisissä arviointistandardeissa ei ole määritelty käyvän hinnan käsitettä, mutta sen voidaan katsoa tarkoittavan markkina-arvoa, joka on objektiivinen näkemys hinnasta, jolla hyödyke vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä tietynä ajan hetkenä. Markkina-arvo heijastaa omaisuuserän parasta ja tuottavinta käyttöä, joka ei välttämättä ole sama kuin kiinteistön arviointihetken käyttötarkoitus. Parhaan ja tuottavimman käytön on kuitenkin oltava mahdollinen, laillisesti sallittu sekä taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. (Viitanen & Falkenbach 2013, s. 18–20)

Maanmittauslaitoksen julkaisemassa toimitusmenettelyn käsikirjassa korvausarvioinnin päämääränä pidetään käypää arvoa, joka ohjeessa rinnastetaan markkina-arvoon. Arviointistandardien mukaan käypä arvo on kuitenkin arvioitu hinta, joka heijastaa kummankin osapuolen intressejä, ollen näin subjektiivisempi näkemys kuin markkina-arvo.

Käypää hintaa arvioitaessa on ensisijaisesti käytettävä kauppa-arvomenetelmää. Joskus lunastettava kohde voi olla sellainen, ettei vertailukauppojen tuottama arvo vastaa sen oikeaa arvoa. Tällöin täyden korvauksen arviointia varten voidaan käyttää omaisuuden tuottoon perustuvaa tuottoarvomenetelmää tai käytettyihin kustannuksiin perustuvaa kustannusarvomenetelmää. Mikäli eri menetelmät tuottavat keskenään eri tuloksen, täytyy korvaus määrätä korkeimman arvion mukaan. (Hollo 2006, s. 369)

Perussäännösten lisäksi lunastuslaki sisältää täydentäviä säännöksiä korvauksen määräämisestä, kuten sen, että kohteenkorvauksen arvoa määrättäessä ohimeneviä hinnanvaihteluja tai lunastusyriityksen omaisuuden arvoa merkittävästi korottavaa tai alentavaa vaikutusta ei tule huomioida. Mikäli lunastuksesta tai lunastusyriityksestä aiheutuu jäännöskiinteistölle pysyvää hyötyä, se huomioidaan kohtuuden mukaan kohteen- ja haitankorvausta määrättäessä kompensatioperiaatteen mukaisesti. Tämä ei kuitenkaan saa supistaa korvauksensaajan oikeutta täyteen korvaukseen. (Kuusiniemi 1997, s. 71–73)

Haitankorvaus

Mikäli kiinteistön osan lunastamisesta tai hankkeesta, jonka vuoksi lunastus tehdään, aiheutuu pysyvää haittaa jäljelle jäävälle kiinteistölle, voidaan luovuttajalle maksaa haitankorvausta (LunL 35 §). Haitankorvaus on määrättävä viran puolesta säädettyä arviointimenetelmää soveltaen (Hollo 2006, s. 377). Korvattavia haittoja voivat olla esimerkiksi voimajohdon aiheuttama arvokkaan maiseman menetys tai jäännösalueen muuttuminen rakennuskelvottomaksi (Hollo 2006, s. 374). Haitankorvaus voi perustua myös immissiotyyppisiin tai maisemallisiin vaikutuksiin. (Kuusiniemi 1997, s. 364)

Vahingonkorvaus

Jos lunastuksesta aiheutuu lunastettavan omaisuuden oikeudenhaltijalle muuttamisen, liikkeen harjoittamisen keskeytymisen tai muun toiminnallisen muutoksen vuoksi taloudellista tappiota tai kustannuksia, siitä on maksettava vahingonkorvaus. (LunL 37 §) Vahingonkorvausten arvioinnissa luovuttajakiinteistön omistajan vaatimuksilla on suurempi merkitys, sillä vahinkojen ollessa subjektiivisia voi lunastustoimikunnan olla vaikeampaa havaita niitä kattavasti.

5 Katsaus kansainvälisiin tutkimuksiin

Maanalaisen tilan taloudellinen arvo on noussut kiinnostuksen kohteeksi kaupunkien tiivistymisen ja teknisen kehityksen myötä vasta viimeisten vuosikymmenten aikana. Koska omistusoikeus maanalaiseen alueeseen on useissa maissa tarkemmin määrittelemättä ja maanalaisen alueen arviointiin on haasteellista löytää soveltuvia menetelmiä, aihepiiriin liittyvä tutkimus on erittäin ajankohtaista ja tärkeää. Tieteellisiä julkaisuja aiheesta on löydettävissä varsin niukasti.

Tässä pääluvussa käydään läpi tieteellisissä julkaisuissa olleita vertaisarvioituja artikkeleita, joissa on käsitelty maan omistusoikeuden ulottuvuutta maanalaiseen alueeseen sekä keinoja arvonnääritykseen. Tarkoituksena on esitellä kansainvälisiä näkemyksiä asiasta tuoden näin perspektiiviä edellä esitettyyn Suomen näkökulmaan. Ensimmäisessä alaluvussa käsitellään omistusoikeuden ulottuvuutta maan alle ja jälkimmäisessä esitellään tutkimuksista löytyvää tietoa maanalaisen alueen arviointiin.

5.1 Omistusoikeuden ulottuvuus maan alle

Kysymys kiinteistön ulottuvuudesta maan pintatasosta ylös- ja alaspäin on noussut ajankohtaiseksi vasta tekniikan kehityksen mahdollistettua näiden tilojen hyödyntämisen. Maan hinnan nousu kaupungeissa on luonut painetta siirtää soveltuvia toimintoja maan alle. Näin maan pinnan kiinteistöjä on saatu kehitettyä kohti niiden parasta ja tuottavinta käyttötarkoitusta, välttämättömien tukitoimintojen ollessa myös heti saatavilla.

Monissa maissa kiinteistön ulottuvuutta ei ole tarkasti määritelty, vaan omistajan on katsottu voivan hyödyntää kiinteistöään muita häiritsemättä niin syvälle ja korkealle kuin maankäytön ohjauskeinot, kuten kaavoitus, sekä paikalliset olosuhteet ovat sallineet. Kun maanalainen tila on noussut merkittäväksi lisäresurssiksi, jolle löytyisi myös muita käyttäjiä kuin maan pintatason kiinteistön omistaja, on omistusoikeuden tarkastelu myös lain näkökulmasta ollut esillä yhä useammin. Seuraavissa kappaleissa esitellään vuonna 2015 voimaan tullut lakiuudistus Singaporessa sekä vastaava sääntely Malesiassa. Kappaleissa tuodaan esiin myös maanomistamisen ulottuvuutta Japanissa.

Singaporessa on uudistettu asteittain lainsäädäntöä liittyen maanomistajan oikeuteen maanpinnan alla. Tätä aikaisemmin laissa ei ole otettu kantaa siihen kuinka syvälle maanomistusoikeus ulottuu. Joitain oikeuksia on lain nojalla jätetty edelleen valtiolle liittyen erityisesti luonnonvaroihin yksityisen maan alapuolella. Valtiolle on myös kirjattu oikeus asentaa johtoja ja viemäriputkia yksityisessä omistuksessa olevan maan alle. Singaporessa ei ole merkittäviä maanalaisia luonnonvaroja, joten tähän asti tarkemmalle määrittelylle ei ole ollut tarvetta. Nyt kuitenkin maankäytön tehostuessa ja tekniikan kehittyessä myös maanalainen tila nähdään entistä enemmän resurssina, jonka käyttöoikeus on syytä tarkentaa lain tasolla. Lakimuutosten merkitys korostuu entisestään, kun uusi maanalainen yleiskaava saadaan valmiiksi. Samalla korostuu myös tarve luoda sääntöjä käytännön asioista, kuten kulkemisen ja ilmastonjärjestämisestä maanalaisiin tiloihin. (Chew 2017, s. 3-4)

Vaikka toistaiseksi Singaporessa syvimmälle maan alle ulottuvat rakenteet ovat julkisessa omistuksessa, yksityisetkin rakentajat ovat alkaneet rakentaa yhä syvemmälle. Liiketilaa sekä pysäköintikerroksia on rakennettu jopa 20 metrin syvyyteen. Toistaiseksi maan alle rakentamista rajoittaa kustannusten suuruus verrattuna pinnan yläpuolelle rakentamiseen. Myös muissa maissa on tehty vastaavia muutoksia lakiin. Esimerkiksi Malesiassa on ollut jo vuodesta 1990 voimassa laki, jossa säädetään omistusoikeuden ulottuvuudesta maan alle. Malesiassa laissa on määrätty, että valtion luovuttaessa (myydessä) maata, myös siihen liittyvän omistusoikeuden ulottuvuus maan alle täytyy määritellä. Lakiin on kirjattu kiinteistön käyttötarkoituksen mukaan vähimmäissyvyydet. Säädöksen mukaan maatalouskäytössä oleva kiinteistö ulottuu 6 metriä, kiinteistöt joilla on rakennus 10 metriä ja teollisuuskäytössä olevat kiinteistöt vähintään 15 metriä maan pinnan alle. Määritellyn syvyyden alapuolella oleva alue kuuluu valtiolle, joka saa luovuttaa tai vuokrata sitä ilman pintakiinteistön omistajan suostumusta kolmannelle osapuolelle. (Chew 2017, s. 3-5)

Singaporessa puolestaan uuden lain myötä kiinteistön omistaja omistaa maa-alueen niin syvälle, kuin hän kohtuullisesti ja perustellusti sitä käyttöönsä tarvitsee. Lakiin ei ole asetettu metrimääriä eri käyttötarkoitusten vaatimille metrimäärille, mutta kohtuullinen ja perusteltu tarkoittaa Singaporen tapauksessa niin syvälle maan alle, kuin on määritelty valtion saantokirjaan (State title). Niissä tapauksissa, joissa sitä ei ole määritelty, omistusoikeus ulottuu 30 metriä keskimääräisestä merenpinnasta alaspäin. Myös Singaporessa valtiolla on oikeus luovuttaa määritellyn rajan alapuolista aluetta ilman pintakiinteistön omistajan suostumusta. (Chew 2017, s. 7)

Japanissa kaupunkimaan arvon noustua monin paikoin yhä korkeammaksi, liikekeskusten toimintoja on alettu sijoittamaan enenevässä määrin maanalaisiin tiloihin (Pasqual & Riera 2004, s. 322). Japanissa on laissa säädetty maanalaisen tilan käytöstä julkisiin tarkoituksiin. Laki koskee kuitenkin ainoastaan tiettyjä tiiviisti rakennettuja kaupunkialueita. Näillä alueilla julkisen tahon on mahdollista ottaa maanalaisia alueita käyttöön, yleisen tarpeen vaatiessa, ilman pintakiinteistön omistajan suostumusta. Syvällä oleva alue on lain mukaan 40 metriä maanpinnan alapuolella tai 10 metriä kiinteistöllä olevan rakennuksen perustusten alapinnan alapuolella. Edellä käsiteltyjen maiden välinen eroavaisuus on, että Singaporessa ja Malesiassa lainsäädännössä määritellään maanpinnan kiinteistön alapuolelle maakerros, joka on erillinen omistusoikeuden yksikkö. Japanissa laissa kavennetaan omistajan oikeutta käyttää tilaa tietystä syvyydestä alaspäin. (Chew 2017, s. 7)

Kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuudesta maan pinnan alle on julkaistu varsin rajallisesti tieteellistä tutkimustietoa. Edellä esitetyt kolme valtiota ovat esimerkkejä tapauksista, joissa lainsäädännössä on asetettu kiinteistöille rajat myös syvyyssuunnassa. Monissa maissa kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuus on yksityiskohtaisesti määrittelemättä maanpinnan ala- ja yläpuolelle ja kiinteistön on katsottu ulottuvan niin syvälle, kuin sen omistaja on sitä voinut käytännössä hyödyntää.

5.2 Korvausten arviointi

Kiinteistömarkkinoilta saatavissa oleva hintatieto on melko epätäydellistä verrattuna esimerkiksi pörssin osakekaupan hintatietoon. Koska Suomessa maan alle ei ole tähän asti ollut mahdollista muodostaa erillistä omistusoikeuden yksikköä, ei maanalaisilla alueilla myöskään käydä kauppaa eikä hintatietoja ole saatavilla. Täällä maanalaisen alueen arviointi tulee kyseeseen erilaisten käyttöoikeuksien hankinnan yhteydessä. Monissa maissa maanalaisen tilan omistusoikeuden hankkiminen on tullut mahdolliseksi 3D-kiinteistöjärjestelmän käyttöönoton myötä. Kuitenkaan näistäkään tapauksista ei toistaiseksi juurikaan ole löydettävissä tieteellistä tutkimusta maanalaisen tilan arvonmäärittämisestä eikä lunastustapausten korvausarvioinnista. Saatavilla olevista tutkimuksista useimmat koskevat saastuneen maaperän tai johtorasitteiden korvaamista. Tässä luvussa esitellään kansainvälisistä tutkimuksista saatavilla olevia keinoja arvioida maanalaisen alueen arvoa.

Kiinteistön taloudellinen arvo syntyy sen omistamisen laajuutta säätelevien oikeuksien antamalla mahdollisuuksilla käyttää kiinteistöä. Kiinteistön omistamiseen liittyvät oikeudet voidaan jakaa kolmeen kategoriaan: oikeus käyttää, oikeus estää ulkopuolisten käyttö sekä oikeus myydä. Nämä oikeudet koskevat kiinteistöä maanpinnalla, maan alla sekä sen yläpuolella. Kiinteistön omistajan oikeudet maanalaiseen tilaan ovat vastaavat kuin maanpinnan kiinteistöönkin. Kiinteistöarvioinnissa ei toistaiseksi ole huomioitu maanalaisen tilan käyttömahdollisuuksia esimerkiksi varastoinnissa. (Krause, A. et al 2012, s. 305–308)

Tyypillisin keino määrittellä korvaukset on arvioida kiinteistön markkina-arvo ennen maanalaisen rakennushankkeen toteuttamista sekä sen valmistumisen jälkeen. Mikäli korvaukset määrätään ennen tunnelin rakentamista, arviointimenetelmässä on haasteena rasitetun kiinteistön markkina-arvon määrittely tunnelin rakentamisen jälkeen. Tässä arvioitsijan tulee ottaa huomioon korvattavat vahingot sekä kompensoitavat hyödyt lunastettavan alueen arvioinnin lisäksi. Ensin on arvioitava rasitteen arvo, joka vastaa kiinteistön omistajan menetystä lunastetulla alueella. Tämän jälkeen arvioidaan jäljelle jäävän kiinteistön markkina-arvo lunastamisen jälkeen. Rasitteesta jäljelle jäävään kiinteistöön aiheutuvat vahingot ovat haitankorvauksia, joihin vaikuttaa tunnelin käyttö. Haitankorvausten määrittely aiheuttaa usein eriäviä näkemyksiä luovuttajan ja lunastajan välille. (Smith et al. 2005, s. 11–12)

Vaikka maanalaisen kiinteistön arviointiin liittyy useita epävarmuustekijöitä, perinteiset arviointimenetelmät (kauppa-, tuotto- sekä kustannusarvomenetelmä) soveltuvat käytettäviksi myös näihin tapauksiin (Krause et al. 2012, s. 310). Tunnelirasitealueen arvo on usein nimellinen johtuen siitä, että tunneli kulkee niin syvällä, ettei kiinteistön omistaja olisi voinut itse sitä hyödyntää. Merkittävämpi tekijä lunastuskorvauksissa muodostuu tunnelin aiheuttamista rajoituksista jäljelle jäävän kiinteistön käytölle (Smith et al. 2005, s. 18).

Vaikka kiinteistöarvioinnilla on pitkät juuret kaupunkialueilla, maanalaisen tilan arvonmuodostus on jäänyt tutkimuksissa lähes huomiotta. Maanalaisen tilan käyttö aiheuttaa tyypillisesti monia ulkoisvaikutuksia, kuten pintakiinteistön käytön rajoittumista, minkä seurauksena itse maanalaisen tilan arvon määrittäminen on haasteellista. Ulkoisvaikutusten kautta maanalaiselle rakentamiselle muotoutuu yhteiskunnallisia vaihtoehtoiskustannuksia, jotka eivät vaikuta yksityisiin kustannuksiin. Tästä seuraa kyseisen resurssin tehoton kulutus yhteiskunnan näkökulmasta. Yksi keino

ohjata maanalaisen tilan käyttöä on säädellä sitä kaavoituksella, joka on myös perinteisesti enemmän käytetty keino maanpinnan käytön ohjauksessa. Mikäli maanalaiselle alueelle olisi mahdollista muodostaa arvo samoin kuin maanpäällisille alueille, sen käytön tehostaminen ja ohjaaminen talouden keinoin olisi mahdollista. (Pasqual & Riera 2004, s. 322–323)

Maanalaisen tilan arvo ei yleensä näy kiinteistöjen hinnoissa. Koska maanalaisella tilalla ei ole markkinoita josta hinnan voisi johtaa, hinta on arvioitava muilla menetelmillä. (Pasqual & Riera 2004, s. 330) Suuri osa maanalaisen alueen arviointiin liittyvistä tutkimuksista koskee maan saastumisen tai pilaantumisen korvaamista. Yksi maanpinnan alaisen tilan arviointiin käytetty menetelmä on kauppa-arvotutkimus. Maanalaisen rakentamisen vaikutuksia sekä arvoa kiinteistöjen eri käyttötarkoituksille on arvioitu hyödyntäen markkinoilta saatuja havaintoja. Maanpinnan alaisen alueen hinnoitteluun on käytetty myös hedonista hintamallia ja regressioanalyysia, jolloin tarkoituksena on ollut selvittää maanalaisen käytön vaikutusta maanpinnan kiinteistön arvoon sitä selittävänä tekijänä. (Pasqual & Riera 2004, s. 323)

Pasqual & Riera ovat tutkimuksessaan vuonna 2004 kehittäneet arviointimenetelmän, joka perustuu maanalaisen rakentamisen muille maanalaisten alueiden käyttäjille aiheuttamiin ulkoisvaikutuksiin. He muodostavat optimoinnin avulla varjohinnan maanalaisille alueille. Yhteiskunnan kannalta optimaalinen taso tuottaa ja kuluttaa löytyy tarkastelemalla kyseisen hyödykkeen ominaisuuksia sekä sen kulutuksesta aiheutuvia ulkoisvaikutuksia. Maanalainen tila taloudellisena hyödykkeenä on poikkeuksellinen, sillä sitä ei ole mahdollista jakaa perinteisen taloustieteen luokittelun mukaan yksityisiin ja yleisiin. Sen sijaan maanalainen tila voidaan nähdä puoli-yksityisenä hyödykkeenä (sub-private good). Tällaiselle hyödykkeelle on tyypillistä, että kilpailluilla markkinoilla se ei allokoidu optimaalisesti yhteiskunnan näkökulmasta, vaikka yksityisestä näkökulmasta näin saattaisikin käydä. (Pasqual & Riera 2004, s. 323–234)

Tyypillinen piirre maanalaiselle rakentamiselle on, että itse fyysinen maanalainen rakennelma aiheuttaa omaa yksikkökokoaan suuremman pienenemisen jäljelle jäävään kiinteistöön. Tämä johtuu siitä, että kahta maanalaista tilaa ei ole mahdollista rakentaa kiinni toisiinsa, johtuen maanalaisten rakennelmien vaatimista suoja-alueista. Jokainen yksikkö rakennettua maanalaista tilaa aiheuttaa siis negatiivisen ulkoisvaikutuksen jäljelle jäävälle maanalaiselle rakennuspotentiaalille. (Pasqual & Riera 2004, s. 324)

Maanpinnan alaisille alueille ei ole erillisiä markkinoita. Syitä tähän voivat olla esimerkiksi maanalaisten rakennusten vaikea muunneltavuus sekä rakentamisen korkeat kustannukset, tiloihin liittyvät korkeat kaupankäyntikustannukset tai kiinteistökehittäjien puutteellinen tieto maanalaisten tilojen kysynnästä kaupunkiympäristön ja infrastruktuurin sijoittamispaikkoina. Markkinatiedon puuttuessa on kuitenkin mahdollista arvioida hyödyke teoreettisesti käyttämällä esimerkiksi hedonista hintamallia, simuloimalla markkinat tai etsimällä hyödykkeelle varjohinta Lagrangen-kertoimen avulla. (Pasqual & Riera 2004, s. 325) Kyseiset tutkijat käyttävät näistä viimeiseksi mainittua. Siinä tarkoituksena on optimoida funktio, jonka rajoittavien ehtojen, kuten käytettävissä oleva työvoima sekä maanalaisen alueen määrä tietynä ajanhetkenä, määrittely on hankalaa. Lagrangen menetelmällä nämä reunaehdot on mahdollista ottaa huomioon implisiittisesti eli päättelämällä (Tuomela 2014). Tutkijat ovat muodostaneet varjohintamallin olettaen reunaehtojen olevan kuten täydellisten markkinoiden tilanteessa.

Tutkimuksen mukaan yhteiskunnan kannalta optimihinta maanalaisille alueille on määriteltävissä kiinteistöön kuuluvien oikeuksien arvon, maanalaisen alueen rajatuottavuuden (tuottavuuden kasvu per tuotettu uusi yksikkö, marginal productivity) sekä sen tuottamien ulkoisvaikutusten summana. Tutkijat esittävät artikkelissaan myös toisen käytännönläheisemmän yhtälön maanpinnan alaisen alueen arviointiin. Siinä maanalaisen rakentamattoman tilan arvo lasketaan vähentämällä tilan rakennuskustannukset sen diskontatusta myyntihinnasta. Korkokantana laskelmassa käytetään markkinoilta johdettavaa sijoittajan tuottovaatimusta. Artikkelissa esimerkkilaskelmassa on hinnoiteltu pysäköintipaikka. (Pasqual & Riera 2004, s. 326–327)

Kyseinen esimerkki soveltuu mahdollisesti käytettäväksi yksityisten sijoittajien maanalaisille rakennusurakoille, mutta julkisesti toteutettavien infrastruktuurihankkeiden kannalta laskelman muuttujien arviointi on monimutkaisempaa, eikä kaavaa sinällään voi käyttää korvausarvioinnissa. Tutkimuksen aineistoksi ei löytynyt yhtäkään vertaisarvioitua tieteellistä artikkelia, missä maanalaisen alueen arviointia olisi käsitelty lunastuskorvausten näkökulmasta.

6 Korvaustapaukset Suomessa sekä kansainvälisesti

Tässä luvussa esitellään erilaisia käytännöntapauksia liittyen korvauksiin maanalaisissa lunastuksissa. Kyseiset tapaukset ovat yksittäisiä esimerkkejä siitä, miten maanalaisia korvauskysymyksiä on ratkaistu. Lainsäädäntö sekä maanalaiset olosuhteet vaihtelevat maittain, joten tapauksista ei voi vetää suoraa johtopäätöstä siitä, miten asia tulisi ratkaista. Tapauksista saa kuitenkin käsityksen eri ratkaisumahdollisuuksista. Osa tapauksista on eri oikeusasteiden ratkaisuja ja osa on asiantuntijoiden lausuntoja siitä, miten korvaukset tulisi määrittää. Ensimmäisessä alaluvussa esitellään ainoa suomalainen korkeimman oikeuden ratkaisu maanalaisen rakentamisen lunastuskorvauspäätöksestä. Seuraavissa alaluvuissa on Ruotsin, Tanskan, Norjan, Uuden-Seelannin sekä Yhdysvaltojen tapauksia maanalaisista rakennushankkeista. Suurin osa tapauksista koskee maanalaisia raideliikenteen tunneleita.

6.1 Suomi

Suomesta löytyy ainoastaan yksi korkeimman oikeuden ennakkotapaus, jossa on käsitelty maanalaisessa lunastuksessa määrättyjä korvauksia. Toimitustason tapauksissa asianosaiset ovat vaatineet korvauksia maalämpökaivon tai kellarin rakentamismahdollisuuden menetyksestä. Mikäli tunneli on rakennettu 20–30 metrin syvyyteen, se ei yleensä estä normaalin kellarin rakentamista. Maalämmön osalta tunneli rajoittaa rakentamisen juuri tunnelin ja sen suoja-alueiden kohdalla ja joissain tapauksissa maalämmön rakentaminen kiinteistölle on tunnelin valmistuttua mahdollista.

Suomesta ei löydy yhtään tapausta, missä lunastettavan kiinteistön omistajalle olisi korvattu lunastuksen takia menetetty mahdollisuus rakentaa maalämpökaivo. Joissain tapauksissa lunastustoimikunta on tutkinut maalämmön asentamisen kannattavuutta arvioidakseen taloudellisia menetyksiä. Näissä tapauksissa maalämmön asentamisesta ei selvityksen mukaan olisi seurannut taloudellista hyötyä, joten tähän perustuen korvauksia ei ole määrätty.

KKO:1987:121

Tapaus koskee Helsingin keskustassa asunto-osakeyhtiön (AsOy) alla olevaa maanalaista tilaa, mihin valtioneuvosto oli antanut kaupungille lunastusluvan käyttöoikeuden rajoittamiseksi. Vahvistetun asemakaavamuutoksen mukaan tontin alla oleva maanalainen tila oli voitu rakentaa väestönsuojaksi ja pysäköintilaitokseksi. Kaupungilla oli myös lupa lunastaa louhinnan yhteydessä syntynyt kiviaines.

AsOy:n mukaan maanalainen alue oli ollut tonttiin liittyvää rakennusoikeutta, jonka hyödyntämismahdollisuuden yhtiö lunastuksen johdosta oli menettänyt. He olivat vaatineet korvauksia rakennusoikeuden menetyksestä (37 000 €) sekä mahdollisuudesta hyötyä louhitusta kiviaineesta (6 200 €). Lunastustoimikunnan mukaan maanomistajalla ei ollut ollut oikeutta korvauksiin, koska asemakaava oli mahdollistanut nimenomaan yhdyskuntarakentamisen eikä yhtiö olisi voinut näin ollen hyödyntää kaavan tuomaa rakennusoikeutta. Samoin kiviaineella ei katsottu olleen sellaista kaupallista kysyntää, joka olisi kattanut louhinnasta aiheutuneet kustannukset. Myöskään naapurikiinteistöt eivät olleet tekemissään vapaaehtoisissa sopimuksissa vaatineet korvauksia. Näin perustellen lunastustoimikunta päätti, ettei korvausvelvollisuutta syntynyt.

AsOy valitti asiasta maa- oikeuteen, joka piti lunastustoimikunnan päätöksen voimassa, koska yhtiö ei ollut osoittanut sille koituneen taloudellista vahinkoa. Tämän jälkeen yhtiö valitti asiasta korkeimpaan oikeuteen (KKO), joka myös piti aikaisemman korvauspäätöksen voimassa. Perusteina KKO:n ratkaisuun oli, että maanalaisen tilan käyttäminen olisi vaatinut poikkeuslupaa, jota taloyhtiöllä ei ollut. Myöskään siitä ei ollut näyttöä, että taloyhtiö olisi todellisuudessa voinut hyötyä taloudellisesti kiviaineesta.

KKO:1998:126

Toinen ennakkotapaus liittyen luvanvaraisen toiminnan mahdollisuuden menettämiseen sekä sen korvaamiseen, on KKO:ssa käsitelty korvausvaatimus koskien alueen lunastamisesta tietarkoitukseen. Kiinteistön omistaja vaati korvauksia menettämästään mahdollisuudesta hyödyntää tiealueeksi jäänyt maa- aines, vaikka hänellä ei ollut maa- aineslupaa. KKO:n mukaan, mikäli laillista estettä luvan saamiselle ei ole, saattaa maa- ainesten ottamismahdollisuus vaikuttaa kiinteistön arvoon ja se tulee huomioida korvausten arvioinnissa.

Vaikka käypään hintaan vaikuttava odotusarvo tulee korvata, on siihen johtavan muutoksen olla käytännössä todennäköinen ja oikeudellisesti mahdollinen. Luvan puuttumisen voidaan myös katsoa indikoivan sitä, ettei kiinteistön omistajalla ollut suunnitelmissa ainakaan välittömästi alkaa hyödyntää maa- ainestaan. Ennen kyseistä ennakkotapausta oikeuden linja oli ollut, että luvan puuttumisesta seurasi se, ettei odotusarvoa korvattu. (Kuusiniemi 1999, s. 2-3)

KHO:2017:48

Maalämpöön siirtyminen vaatii MRL 126 a § 1 momentin 12 kohdan mukaisesti toimenpideluvan. Luvan puuttumisesta ei kuitenkaan voida suoraan tehdä johtopäätöstä, ettei kiinteistön omistaja olisi voinut hakiessaan sitä saada. MRL 57a § mukaan asemakaavassa voidaan velvoittaa tietyissä tapauksissa liittämään rakennus kaukolämpöverkkoon. Tämänkään ei voida katsoa aiheuttavan maalämpömahdollisuuden menetyksiä, sillä korkeimman hallinto- oikeuden päätöksen mukaisesti, vaikka kaavassa on velvoitus liittyä kaukolämpöverkkoon, täytyy lämmitysjärjestelmän vaihtaminen maalämpöön olla mahdollista.

Maa- oikeuden päätös, tuomio nro 12512/11

Maa- oikeuden päätös maalämmön menetyksestä vaadituista korvauksista koski Oulussa sijaitsevaa asunto- osakeyhtiötä, jonka kiinteistön alta oli lunastettu tarvittavat käyttöoikeudet parkkihallin rakentamista varten. Oikeuden päätös oli, ettei oikeutta korvauksiin ole, koska yhtiö ei olisi voinut saada lupaa rakentaa maalämpö maanalaista rakentamista koskevan asemakaavamuutoksen takia. Yhtiö oli myös selvittänyt maalämmön hankintamahdollisuutta vasta asemakaavan voimaantulon jälkeen, joten oikeus katsoi lunastuslain 34 § ja 39 §:n perusteella evätä korvausvaatimuksen. Lunastuslain 34 §:n mukaan ”mikäli on ilmeistä, että korvauksensaaja on saatuaan tiedon mahdollisesta lunastuksesta ryhtynyt toimiin saadakseen suuremman korvauksen, tulee korvaus määrätä sen mukaan mikä se olisi ollut ilman kyseistä toimenpidettä”.

Lisäksi lunastuslain 39 §:n mukaan ”*sellaisiin haittoihin ja vahinkoihin, jotka syntyvät lunastuspäätöksen jälkeen ja joita ei voida päätöksentekohetkellä pitää todennäköisinä, ei sovelleta lunastuslain korvaussäännöksiä*”. Maa-oikeus ei päätöksessään ottanut kantaa siihen, oliko maalämpömahdollisuuden menetys asunto-osakeyhtiölle taloudellinen menetys. Perustelut koskivat ainoastaan maalämpömahdollisuuden selvityksen ajankohtaa. Oikeuden päätöksessä ei ole tutkittu tai otettu kantaa siihen, että mahdollisuus maalämpöön kuuluu kiinteistön omistajan suojattuun etupiiriin, minkä lunastamisesta seuraa korvausvelvollisuus.

6.2 Ruotsi

Ruotsissa kiinteistön katsotaan ulottuvan niin syväälle kuin omistaja voi sitä tosiasiallisesti sekä taloudellisesti hyödyntää. Kiinteistön rajat on määritelty kaksikulotteisesti maanpinnan tasossa kuten Suomessakin. Suomesta poiketen Ruotsissa on mahdollista muodostaa 3D-kiinteistö maanpinnan alapuolelle ja lunastaa se omistusoikeudella.

Maanalaisten tilojen lunastamiseen liittyvien korvausarviointien ohjenuorana käytetty korkeimman oikeuden ennakkotapaus koskee valokuitukaapelin asentamista varten perustettua johto-oikeutta. Tapaus käsitteli ilmajohtoa, mutta siinä on katsottu olevan kyse vastaavasta kiinteistön omistajan oikeudesta kiinteistön ylä- ja alapuoliseen tilaan. Tapauksessa maanmittausviranomaisen oli päättänyt, ettei korvauksia makseta, koska johto asennettiin jo olemassa olevien johtovetojen yhteyteen, jolloin omistajan taloudellinen asema ei myöskään muuttunut. (NJA 2007 s. 695)

Kiinteistön omistaja valitti asiasta kärjäoikeuteen, joka piti maanmittausviranomaisen päätöksen voimassa. Omistaja valitti edelleen hovioikeuteen, jonka mukaan uusi kaapeli aiheuttaa lisähaittaa kiinteistön omistajalle. Hovioikeuden mukaan oli myös perusteltua määrätä korvaukset perustuen taulukkoarvoihin, koska haitan taloudellista vaikutusta oli vaikea arvioida. Hovioikeus määräsi maksettavaksi korvauksena 1 000 SEK per kiinteistö. Sähköyhtiö valitti asiasta korkeimpaan oikeuteen, jonka mukaan omaisuuden suojan turvaamiseksi myös vähäinen menetys tulee korvata. Silloin kun menetyksen arviointi on vaikeaa, on sallittua määrätä korvaukset taulukkoon perustuen, esimerkiksi pinta-alan perustuen. Korkein oikeus piti hovioikeuden päätöksen voimassa. (NJA 2007 s. 695)

Ruotsissa maanalaisten tilojen lunastusten korvausarvioinnissa on käytetty apuna Tukholman ja Malmön kaupunkien maanmittausviranomaisen Ruotsin maanmittauslaitoksen (Lantmäterivärket) asiantuntijalta tilaamaa lausuntoa. Kyseisessä lausunnossa on käytetty perusteluna edellä kuvattua johto-oikeustapausta. Ennakkotapauksen mukaan myös vähäinen arvonaleneminen tulisi korvata, vaikka sen määrittäminen olisi hankalaa, koska mitä useammalla osapuolella on kiinteistöön oikeuksia, sitä korkeampia ovat sen hoito- ja ylläpitokustannukset. (Norell 2009)

Asiantuntijan mukaan taloudellinen menetys aiheutuu etupäässä maalämpömahdollisuuden menettämisestä. Myös kiinteistön käyttötarkoitus voi olla tarpeen huomioida korvausarvioinnissa. Asiantuntija esitti lausunnossaan korvaamista sen perusteella, kuinka suurta osaa kiinteistön pinta-alasta maanalainen rasite koskee. Mikäli kiinteistöllä on jo olemassa oleva maalämpökaivo tai konkreettiset suunnitelmat sen toteuttamisesta, tulee näiden osalta korvattavat taloudelliset menetykset arvioida erikseen. (Norell 2009)

Alla olevassa taulukossa numero 1 on esitetty porrastettu korvausmäärä, joka perustuu siihen, kuinka isoa osaa kiinteistön pinta-alasta rasite koskee. (Norell 2009)

Rasite m ² / koko kiinteistö m ²	korvaus
≤ 25 %	5 000 SEK (486 €)
25 - 75 %	10 000 SEK (971 €)
≥ 75 %	15 000 SEK (1 457 €)

Taulukko 1: korvaukset Ruotsin asiantuntijalausunnon mukaan

Edellä esitetyn taulukon käytössä on mahdollista soveltaa myös kertoimia, joiden avulla saadaan huomioon otettua alueellisia hintaeroja sekä kiinteistöjen eri käyttötarkoituksia. Seuraavaksi käsitellään Ruotsissa tehtyjä arviointeja maanalaisten alueiden lunastuksissa.

Ruotsi tapaus 1:

Citybana on Tukholman keskustan alapuolella noin 20–40 metrin syvyydessä kulkeva 6 kilometriä pitkä raideliikenteen tunneli. Tunnelin ja siihen liittyvien suoja-alueiden omistusoikeus hankittiin muodostamalla 3D-kiinteistö. Tapauksessa oli noin 300 asianosaista kiinteistönomistajaa. Korvausten arviointia varten tilattiin edellisissä kappaleessa esitetty asiantuntijalausunto, jonka mukaan vähäininkin arvon aleneminen tulee korvata. Korvaukset perustuvat siihen, kuinka suurta osaa kiinteistöstä tunnelirasitealue koskee. Myös paikallinen hintataso on huomioon otettu korvauksissa. Maanmittausviranomaisen käytti asiantuntijan laatimaa taulukkoa pohjana korvauksille, mutta päätti kuitenkin nelinkertaistaa korvaukset niiden alkuperäisestä tasosta. Korvauksia maksettiin seuraavan taulukon mukaisesti. (Lovén 2017, s. 35)

Rasite m ² / koko kiinteistö m ²	korvaus
Alle 25 %	20 000 SEK (1 968 €)
25 - 75 %	40 000 SEK (3 936 €)
Yli 75 %	60 000 SEK (5 904 €)

Taulukko 2: korvaukset Citybana -tapauksessa

Ruotsi tapaus 2:

Esimerkkitapaus liittyy edelliseen Citybana-hankkeeseen ja koskee Tukholman keskusta-alueella Pilen -nimisen kiinteistön maanalaisen tilan siirtämistä Ruotsin Liikenneviraston kiinteistöön 3D-tilan muodostamiseksi. Korvauksiksi määrättiin 60 000 SEK perustuen aikaisempaan asiantuntijalausuntoon. (Lovén 2007, s. 30–31)

kohde	korvaus
maanalainen alue	60 000 SEK (5 904 €)

Taulukko 3: korvaukset Pilen -tapauksessa

Kiinteistön omistaja valitti maa- ja ympäristötuomioistuimeen vedoten maalämpömahdollisuuden menettämiseen. Tuomioistuimen teettämän selvityksen mukaan maalämmön asentaminen kiinteistöön ei olisi ollut taloudellisesti kannattavaa, joten Maanmittausviranomaisen korvauspäätös pidettiin voimassa. Omistaja haki valituslupaa myös ylempään oikeusasteeseen, mutta sitä ei myönnetty. (Lovén 2007, s. 30–31)

Ruotsi tapaus 3:

Malmön keskustan alle rakennetun rautatietunnelin tapauksessa korvaukset määrättiin myös saman pinta-alataulukon mukaisesti, kuin edellä esitetystä Tukholman tapauksessa. Malmössä korvaukset olivat hieman alkuperäistä taulukkoa pienemmät. Myös siellä tunnelin rakentamisella oli vaikutuksia maalämmön rakentamismahdollisuuksiin. (Lovén 2017, s. 33–34)

Rasite m ² / koko kiinteistö m ²	korvaus
Alle 25 %	3 000 SEK (295 €)
25 - 75 %	6 000 SEK (590 €)
Yli 75 %	10 000 SEK (984 €)

Taulukko 4: korvaukset Malmö -tapauksessa

Ruotsi tapaus 4:

Tapaus koskee Ruotsissa pientaloalueella Strängnäsissä rakennettua rautatietunnelia ja siinä toteutetusta maanhankinnasta määrättyjä korvauksia. Maanmittausviranomaisen oli määrännyt korvauksiksi 15 000 SEK per kiinteistö. Kiinteistön omistajat vaativat oikeudessa suurempia korvauksia perustuen maalämpömahdollisuuden menettämisen aiheuttamaan kiinteistön arvon alenemiseen. Maa- ja ympäristötuomioistuin piti päätöksellään aikaisemmin määrätty korvaukset voimassa, koska kiinteistön omistajat eivät olleet pystyneet näyttämään, että kiinteistön arvo olisi alentunut tunnelin rakentamisen takia. (Mål nr F 683–17)

Rasite m ² / koko kiinteistö m ²	korvaus
maanalainen alue	15 000 SEK (1 441 €)

Taulukko 5: korvaukset Stängnäs -tapauksessa

Ruotsin tapauksissa mielenkiintoista on se, ettei korvaus perustu markkina-arvoon vaan näyttää olevan täysin harkinnanvarainen arvio. Ruotsissa on myös selkeä korkeimman oikeuden kannanotto siihen, että mikäli korvausta ei pystytä arvioimaan, voidaan se määrätä perustuen taulukkoon. Samoin käytäntönä on korvauksen maksaminen kaikille asianosaisille kiinteistöille. Korvaus on määrätty maksettavaksi myös, vaikka oikeuden teettämien tutkimusten mukaan maalämmön asentaminen ei olisi ollut kannattavaa lisäkorvauksia hakeneelle kiinteistölle.

6.3 Tanska

Tanskassa omistusoikeus on määritelty ulottumaan ainoastaan niin syväälle, kuin kiinteistön tavanomainen käyttö edellyttää. Maanomistajalla ei ole oikeutta estää kiinteistönsä alla tapahtuvaa käyttöä, mikäli sillä ei ole vaikutuksia maan pinnan kiinteistön toimintaan. Tästä johtuen esimerkiksi Kööpenhaminan metroa rakennettaessa ei ole ollut tarvetta erilliselle maanhankinnalle. Tunnelin rakentamisen yhteydessä perustettiin rasitteet maanpinnan kiinteistöille metron toiminnan turvaamiseksi. Tanskassa ei ole tiedossa maalämpötapauksia. Molemmat esimerkkitapaukset koskevat Kööpenhaminan metroa.

Tanska tapaus 1:

Kyseessä oli 20–30 metriä maanpinnan alla kulkeva metrotunneli, jonka toiminnan takaamiseksi perustettiin maanalaisia rasitteita. Korvauksia määrättiin seuraavasti:

kohde	korvaus
Rasitteen perustamisesta aiheutuva haitta	135 € / kiinteistö
Rakentamisen aikainen tilapäinen rasite	135 € / kiinteistö
Rasitteen vaikeuttaessa tulevaa rakentamista	2 700 € / kiinteistö
Poraaminen / kaivaminen alle tietyn korkeustason estyy	800 – 1 600 € / kiinteistö

Taulukko 6: korvaukset Tanskan tapauksessa 1

Tämä oli siis harkinnanvarainen korvaus siitä haitasta, jonka maanalainen rasite pintakiinteistölle aiheuttaa. Sen lisäksi määrättiin korvauksia rasitteen aiheuttamista haitoista tulevalle rakentamiselle.

Tanska tapaus 2:

Kööpenhaminan metrohankkeessa on määrätty myös pinta-alaan perustuvia korvauksia, sekä maanpäällisistä että maanalaisista rasitteista. Näissä maanalaisista rasitteista maksetun korvauksen arvo suhteessa maanpinnalla oleviin rasitteisiin on ollut varsin vaatimaton (0,4 %).

kohde	korvaus
Maanpäällinen alue (käypä arvo)	266 € / m ²
Väliaikainen maanpäällinen rasite	34 € / m ²
Maanalainen tunnelirasite	1,12 € / m ²

Taulukko 7: korvaukset Tanskan tapauksessa 2

6.4 Norja

Norjassa maanomistusoikeus on määritelty maanpinnan rajojen mukaan, kuten Suomessa. Norjan kiinteistörekisterilaissa ei oteta kantaa siihen, kuinka syvälle maahan kiinteistön omistusoikeus ulottuu. 1980-luvulla Norjassa on esitetty omistusoikeuden metrimääräisen rajan kirjaamista lakiin. Ehdotuksen mukaan omistajan oikeudet olisivat ulottuneet 100 metriä alaspäin tai niin pitkälle, kun hän oli ottanut maanalaisen tilan käyttöön. Ehdotukseen sisältyi myös säännös, että tunneleita olisi saanut rakentaa ilman maanomistajan kanssa tehtyä sopimusta. Lakiesitystä ei kuitenkaan hyväksytty. (Dyrkolbotn 2018)

Norjassa omistusoikeuden ulottuvuus maan alle on dynaaminen käsite. Oikeuskäytännössä on ollut esillä niin sanottu intressiteoria, eli kiinteistön omistajan on katsottu omistavan maapohjan niin syvälle, kuin hänen on sitä käytännössä mahdollista hyödyntää taloudellisesti. Käytännössä peukalosääntönä on kuitenkin ollut, ettei keskimääräinen omistaja omista enempää kuin 10–15 metriä maan pinnan alle. Mikäli kiinteistöllä on maanlämpökaivo, omistus ulottuu porattuun syvyyteen vain kaivon ympärillä. Norjassa maanalainen tila, joka intressiteorian perusteella jää ilman omistajaa, ei kuulu kenellekään. (Dyrkolbotn 2018)

Norjassa korvausten arvioinnissa oleellinen tekijä on korvattavan käytön todennäköisyys eikä niinkään omistusoikeuden ulottuvuus. Tämän hetken käytäntö on, että korvaukset määrätään vain todennäköisen käytön mukaan. Maalämpömahdollisuus korvataan vain, mikäli sen rakentamisesta on olemassa konkreettiset suunnitelmat. Oikeuskäytännössä tunnetaan myös sopeuttamisvelvollisuus: mikäli tuleva rakentaminen kuten maanlämpö, voidaan toteuttaa vaihtoehtoisella tavalla tunnelista huolimatta, täytyy näin myös toimia. Tunnelista rakentamiselle aiheutuneet ylimääräiset kustannukset korvataan. Oikeuden ratkaisuihin ei oteta kantaa omistusoikeuden vertikaaliseen ulottuvuuteen. Maanalaisten tilojen kaupallisen käytön lisääntyessä, myös omistusoikeuden ulottuvuutta on Norjassa jouduttu pohtimaan yhä useammin. (Dyrkolbotn 2018)

Norja tapaus 1:

Tielaitos oli rakentamassa tunnelia 7-9 metriä maanpinnan alapuolelle. Heidän mielestään kyseessä oli rajatapaus sen suhteen, tarvitaanko lupa koska tunneli kulkee niin syvällä. Maanomistaja oli asiasta eri mieltä. Tielaitos veloitettiin maksamaan korvaukset, koska oikeuden mukaan maanomistaja olisi voinut hyödyntää maanalaista tilaa asuinrakennuksensa yhteydessä. Korvaus määriteltiin arvioimalla kiinteistön arvo ennen ja jälkeen tunnelin. Oikeus arvioi todennäköiseksi, että 20 vuoden sisällä kiinteistön rakennukset tulitisiin purkamaan ja rakentamaan uudet tilalle. Ilman tunnelia kiinteistölle olisi todennäköisesti rakennettu enemmän kuin yksi kellarikerros. (RG 1993 s 623)

kohde	korvaus
taloudellinen menetys	400 000 NOK (41 600 €)

Taulukko 8: korvaukset Norjan tapauksessa 1

Norjassa on myös käräjäoikeuden päätös (RG 2004 s 1262) tunnelin rakentamisesta seuranneen maalämpömahdollisuuden menetykseen liittyvistä korvauksista. Kyseisessä tapauksessa korvauksia ei ollut määrätty, sillä kiinteistön omistajalla ei ollut esittää maalämmön asentamisesta konkreettisia suunnitelmia. Tuomiota varten oli arvioitu maalämmön asentamisen taloudellista kannattavuutta, jota ei tapauksessa pystytty todistamaan. Päätökseen oli vaikuttanut myös se, että tunnelista huolimatta kiinteistölle olisi ollut mahdollista asentaa maalämpökaivo, joskin hieman kauemmaksi talosta.

6.5 Uusi-Seelanti

Uudessa-Seelannissa on myös pohdittu korvauskysymyksiä raideliikennetunnelin laajentamisen yhteydessä. Tunnelin korvauksia varten on käytetty apuna Australian ja Yhdysvaltojen aikaisempia tapauksia. Tunnelialue kulkee yksityisessä omistuksessa olevien asuin- ja liikekiinteistöjen alla. Tunnelin rakentamista varten oli hankittava omistusoikeus maanalaiseen tilaan, joka käsitti osia useasta kiinteistöstä. Uudessa-Seelannissa korvaukset arvioidaan kiinteistön markkina-arvon erotuksena ennen ja jälkeen tunnelin rakentamisen. Korvausten arvioinnin tulisi kattaa hankittavan maanalueen arvon määrittämisen lisäksi myös hankkeesta johtuvien haittojen ja hyötyjen arviointi. Moni tunnelia varten hankittavista käyttöoikeuksista sijaitsee niin syvällä maanpinnan alapuolella, että niiden vaikutukset maanpinnalla olevien kiinteistöjen arvoihin ovat vähäisiä. (Galli 2017)

Kaikkien käyttöoikeuksien, jotka sijaitsevat niin lähellä maanpintaa, että niillä on vaikutusta maanpinnan kiinteistön käyttöön, arviointi tulee tehdä tapauskohtaisesti huomioiden paras ja tuottavin käyttö sekä maanalaisesta rakentamisesta pintakiinteistön rakentamiselle aiheutuvat lisäkustannukset, kuten poikkeava perustamistapa. Näiden lisäksi kyseisellä tunnelilla ei ole merkittäviä negatiivisia taloudellisia vaikutuksia maanpinnan kiinteistölle. (Galli 2017)

Korvauksiin vaikuttaa mm. se kuinka syvällä tunneli kulkee, tunnelia varten hankittavan maanalaisen alueen pinta-ala sekä pintakiinteistön kehitysmahdollisuudet tunnelin rakentamisen jälkeen. Etäisyys maanpinnasta ei ole ainoa ratkaiseva tekijä sen suhteen, kuinka tunneli vaikuttaa maanpinnan kiinteistön tulevaan rakentamiseen, vaan peruskallion syvyydellä on myös suuri merkitys erityisesti tulevan rakentamisen perustamisessa. Rajoitukset tulevan rakentamisen perustuksissa eivät välttämättä ole korvauseruste, jonka vuoksi on erityisen tärkeää arvioida rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä tapauskohtaisesti korvausten arvioinnissa. Uudessa-Seelannissa on korvattu arvioidut tunnelista johtuvat lisäkustannukset maanpinnan kiinteistön tulevassa rakentamisessa. (Galli 2017)

Uusi-Seelanti tapaus 1:

Käytännön esimerkkinä korvausten arvioinnista on tapaus, jossa raideliikenteen tunneli kulkee noin 30 metriä maanpinnan alapuolella. Kiinteistöllä sijaitsee kaksikerroksinen rakennus. Kaava sallii kiinteistölle nelikerroksisen rakennuksen sekä kaksi kellarikerrosta. Tunnelin rakentamista varten on perustettu käyttöoikeuden rajoituksella viidestä metristä alaspäin suoja-alue, joka ulottuu 27 metrin syvyyteen. Tästä alaspäin on lunastettu omistusoikeudella tunnelialue, joka ulottuu noin 40 metriin maanpinnan alle. Vaikka mahdolliset tulevat kellarirakenteet yltyvät pitkälle suoja-alueelle, ne ovat kuitenkin kymmenen metriä tunnelin yläpuolella peruskalliossa, joten korvauksia

arvioitaessa tunnelin rakentamisen ei katsottu rajoittavan kiinteistön kehittämistä parhaaseen ja tuottavimpaan käyttöön. (Galli 2017)

Maanalaisesta alueesta on maksettu korvausta 0,2 % maanpäällisen kiinteistön markkina-arvosta, eli maanalaisen alueen neliöhinnan on arvioitu olevan 0,2 % maanpinnan kiinteistön neliöhinnasta. Kokonaisuudessaan kohteen- ja haitankorvausten arvo on 1,6 % kiinteistön markkina-arvosta ennen tunnelin rakentamista.

kohde	korvaus
maanalaisen alueen menetys	9,5 \$/m ² (5,6 €/m ²)
tunnelin rakentamisen aiheuttama haitta	60,86 \$/m ² (35,8 €/m ²)

Taulukko 9: korvaukset Uuden-Seelannin tapauksessa 1

Uudessa-Seelannissa tehdyssä selvityksessä saatu indikaatiivinen suuruusluokka maanalaisten alueiden yksikköarvoille on noin 0-7,5 % kiinteistön markkina-arvosta. Esimerkiksi siis, mikäli kiinteistön markkina-arvo on 20 €/m², on maanalaisen alueen arvo kyseisellä kiinteistöllä 0 - 1,5 €/m². Maanalaisesta alueesta maksettavan korvauksen suuruusluokkaan suhteessa kiinteistön arvoon vaikuttaa myös kiinteistön käyttötarkoitus. Omakotitalokiinteistön alla olevasta alueesta on määrätty korvauksia 0 - 7,5 % ja liikekiinteistön alta 0 - 2 % kiinteistön markkina-arvon yksikköhinnasta. Sopimalla määritetyt korvaukset tulevat kustannuksiltaan edullisemmiksi kuin päätöksen hakeminen oikeusteitse. Uudessa-Seelannissa on tehty asuinkiinteistöjen maanomistajien sopimuksia, joissa korvauksen yksikköhinta on ollut 5-7,5 % markkina-arvon yksikköhinnasta. (Galli 2017)

Uuden-Seelannin korvausten arviointia varten tehdyssä tutkimuksessa on hyödynnetty myös Australiassa tehtyjä korvauslaskelmia. Siellä kolmessa eri tapauksessa on arvioitu korvauksia tunnelin rakentamisesta ja päädytty seuraaviin korvaustasoihin: Mikäli tunnelin kulkee 20–30 metrin syvyydessä asuinalueen alla, korvaus on ollut 5-6 % markkina-arvon yksikköhinnasta (CMV, current market value). Muissa tapauksissa korvaukset ovat olleet 0-5 % markkina-arvojen yksikköhinnoista, eli hyvin nimellisiä. Jos tunneli on kulkenut alle 20 metriä maan pinnasta, on korvaukset olleet jopa 12 % markkina-arvosta. Toisaalta taas kaupunkialueen alla yli 20 metrin syvyydessä kulkevasta tunnelista on maksettu kiinteistökohtainen kertakorvaus 5 000 \$. Myös Australiassa on tehty vertailukauppatutkimuksia, joiden tuloksena on, ettei syvällä kulkeva tunneli vaikuta pinnalla olevan kiinteistön markkina-arvoon. (Galli 2017)

6.6 Yhdysvallat

Yhdysvalloissa tunnelin vaikutuksia maanpinnalla olevan kiinteistön arvoon on tutkittu kauppahintamenetelmällä. Tutkimus on tehty vertailemalla kahdentyyppisten kiinteistöjen markkina-arvoja: sellaisten, joiden alla kulkee tunneli verrattuna sellaisiin kiinteistöihin, joiden alla ei kulje tunnelia. Näin toimimalla on saatu luotettavinta tietoa tunnelin vaikutuksesta maan pinnan kiinteistön arvoon. (McKee 2016. s. 1)

Tutkimuksissa tunnelit on jaettu kahteen luokkaan sen mukaan kuinka syvällä ne kulkevat suhteessa maan pintaan tai sille rakennetun kiinteistön alareunaan. Syvät tunnelit kulkevat niin syvällä, ettei niillä ole vaikutusta maanpinnan kiinteistön käyttöön eivätkä ne estä sen kehittämistä parhaimpaan ja tuottavimpaan käyttöön. Tunneleita ei huomaa maanpinnalla eivätkä ne rajoita kiinteistön omistajan oikeutta käyttää kiinteistöään. Näissä tapauksissa tunnelin vaikutus arvoon on pieni ja vaikeammin mitattavissa, kuin kiinteistön käyttöä rajoittavissa tunneleissa. Esimerkkitaapauksena on omakotitaloalue, missä kiinteistö on parhaimmassa ja tuottavimmassa käytössään, kun sille on rakennettu asuintalo. Tyypillisesti kiinteistön omistaja voi hyödyntää kiinteistöään noin viisi metriä maanpinnan alle. Mikäli tunnelialue hankitaan kahdeksasta metristä alaspäin, vaikuttaa se pintakiinteistön arvoon vain vähän. (McKee 2016. s. 3) Kevyen raideliikenteen tunnelit kulkevat tyypillisesti syvällä. (Smith et al. 2005, s. 18)

Syvällä kulkevien tunneleiden vaikutus pintakiinteistön arvoon ei yleensä johdu fyysisistä haitoista. Tunnelirasitteen olemassaolo saattaa joissain tapauksissa vaikuttaa kiinteistön arvoon, mutta sen arviointi on hyvin hankalaa. Arvioidakseen vaikutuksia Sound Transit, joka oli rakentamassa kevyen raideliikenteen tunnelia Seattleen, suoritti arviointitutkimuksen, jonka aineistona oli seitsemään eri tunnelihankkeeseen tehdyt arvioinnit, tunnelialueen kiinteistökauppojen myyjä- ja ostajaosapuolten haastattelut sekä tiedon analysointi yksityisten tekemistä maanalaisista rasitesopimuksista. Selvityksen tuloksena oli, että syvällä kulkevasta tunnelista ei aiheudu haittaa maan pinnan kiinteistölle, eikä siitä koidu mitattavan suuruista pysyvää vaikutusta jäljelle jäävän kiinteistön arvoon. (Smith et al. 2005, s. 20–22)

Selvityksen mukaan perinteisten arviointimenetelmien soveltamisessa maanalaisiin alueisiin on ongelmana, että vertailukauppa-aineistoa ei ole saatavilla. Maanalainen tila sellaisena, kun se lunastetaan, ei ole myöskään yleensä aiheuttanut kustannuksia eikä siitä voida olettaa saatavan tuloja ilman lunastuksen tuomaa toimintaa. (Smith et al. 2005, s. 12–14)

Maanalaisella tilalla on kuitenkin oltava jokin arvo, joka on selvityksen mukaan mahdollista määrittää kolmen seikan avulla:

- 1.) Kiinteistön omistaja menettää hallintaoikeuden lunastettavaan tilaan. Koska ennen lunastusta tällä maanalaisella tilalla ei ollut käyttöä, on arvo tältä osin usein hyvin maltillinen. Seattleen rakennetun tunnelin tapauksessa arvioitsijat päätyivät asuinalueiden alta lunastetuissa tiloissa arvoon 0,001 \$ per kuutiojalka, jota pidettiin melko nimellisenä. Sallivammin kaavoitetuilla alueilla, rasitteen arvo oli 0,01 \$ per kuutiojalka. (1 kuutiometri = 35,31 kuutiojalkaa)
- 2.) Toinen korvauksissa arvioitava tekijä on rasitteen vaikutus kiinteistön myöhempään rakentamiseen. Mikäli rasite aiheuttaa ylimääräisiä rakennuskustannuksia, on myös ne korvattava.

- 3.) Kolmantena korvattavana asiana kiinteistön omistaja menettää oikeuden sulkea ulkopuolisilta kiinteistön käyttö. Tämän voidaan katsoa nostavan kiinteistöön kohdistuvaa riskiä ja lisäävän epävarmuutta, mikä taas osaltaan voi vaikeuttaa kiinteistön myyntiä ja on siten myös korvattava kiinteistön omistajalle. (Smith et al. 2005, s. 12–14)

Seattlen kevyen raideliikenteen tunnelin rakentamiseksi perustettuihin rasitteisiin liittyen on tehty myös toinen selvitys. Rasite sulkee pois kiinteistön omistajalta rasitetun alueen käyttöoikeuden joko osittain tai kokonaan. Rasitteen maanpinnan kiinteistölle aiheuttamien vaikutusten arvioinnissa oleellinen merkitys on ollut sillä, kuinka syvällä tunneli kulkee kyseisen kiinteistön kohdalla. Tunnelin rakentamisen jälkeen kiinteistön omistaja on voinut käyttää kiinteistöään rajoitetusti ja vain niiltä osin kuin käyttö ei vaikuta tunneliin ja sen toimintaan. Tunnelia käyttävä raideliikenteen toimija on kuitenkin vakuuttanut kiinteistön omistajille, ettei tunnelin olemassa oloa tule huomaamaan maanpinnalla. Käyttöoikeuden lunastusta omistusoikeuden sijaan perustellaan sillä, ettei näin lunasteta enemmän kuin yleinen tarve vaatii. Käyttöoikeutta rajoittamalla kiinteistön omistajan on mahdollista hyödyntää jollain tapaa maanalaista aluetta, joskin hyvinkin rajoitetusti. Korvausten kannalta ei ole eroa käyttö- ja omistusoikeuden lunastamisen välillä. (Smith et al 2005, s. 7-10)

Syvällä kulkevien tunnelien lisäksi toinen luokka ovat lähellä pintaa kulkevat tunnelit. Ne rajoittavat pintakiinteistön käyttöä ja voivat vaikuttaa kiinteistön kehittämistä sen parhaaseen ja tuottavimpaan käyttöön. Tästä johtuen korvausten arvioinnissa on kiinnitettävä erityistä huomiota tunnelin vaikutuksiin pintakiinteistölle sekä arvioitava kiinteistön käyttömahdollisuuksia tunnelin rakentamisen jälkeen. (McKee 2016, s. 3) Lähellä pintaa kulkevat tunnelit ovat rinnastettavissa lähellä pintaa kulkeviin johtoihin, jotka rajoittavat merkittävästikin pintakiinteistön käyttöä. Niiden kohdalla täytyy kiinnittää erityistä huomiota parhaan ja tuottavimman käytön arviointiin ja siihen, kuinka tunneli sitä rajoittaa. (Smith et al. 2005, s. 18–19)

Esimerkkitapauksena lähellä pintaa kulkevasta tunnelista on toimistokiinteistö, joissa tyypillisesti on kaksi kerrosta pysäköintitilaa maan alla. Perustukset yltyvät kymmeneen metriin maanpinnan alle, jolloin kahdeksan metrin syvyydessä tehtävä alueen hankinta estää toisen pysäköintikerroksen rakentamisen. Tässä tapauksessa tulisi harkita muita toteutustapoja, joilla kiinteistö olisi mahdollista kehittää parhaimpaan ja tuottavimpaan käyttöönsä. (McKee 2016, s. 3).

Edellä esitetyissä esimerkeissä, koskien asuinalueita ja toimistokiinteistöä, hankittavan maanalaisen alueen yläpinta on kahdeksan metrin syvyydessä, mutta eroavaisuus korvausten arvioinnissa johtuu sen etäisyydestä pintakiinteistön alapintaan ja tämän vaikutuksista kiinteistön tulevalle käytölle. Kahdeksan metrin syvyydessä kulkeva tunneli on huomattavasti lähempänä pintaa kuin esimerkiksi Espoossa kulkeva Länsimetro, joka kulkee pääosin 20–30 metriä maanpinnan alapuolella. Yhdysvaltojen tutkimuksessa ei ole mainintoja siitä, miten tunneli vaikuttaa maalämmön rakentamiseen. (McKee 2016, s. 3)

Seuraavassa esitellään Yhdysvalloissa arviointitarkoituksessa tehtyjä tutkimuksia maanalaisen hankkeen vaikutuksista maanpinnalla sijaitseville kiinteistöille. Näissä tapauksissa ei ollut saatavilla varsinaisia päätöksiä siitä, onko maanalaisten alueiden hankinnassa maksettu korvauksia pintakiinteistöjen omistajille.

Yhdysvallat tapaus 1:

Yksi seattlelaiselvelytyksen tapauksista on 11 - 36 metrin syvyydessä pientaloalueen alla kulkeva, noin 1,6 kilometrin pituinen raideliikenteen tunneli. Käyttöoikeus tilaan on hankittu perustamalla rasitteita sekä sopimalla että oikeusteitse. Tunneli kuuluu edellä esiteltyyn tutkimukseen viitaten luokkaan syvät tunnelit, eli se ei vaikuta yläpuolisten kiinteistöjen käyttöön tai tulevaan rakentamiseen. Korvausten arviointia varten on tehty kauppahintatutkimus, jossa on verrattu kiinteistöjä, joita tunnelirasite koskee sekä lähialueen muita kiinteistöjä. Tutkimuksessa ei havaittu tunnelirasitteen vaikuttavan kiinteistöjen markkina-arvoihin niin, että vaikutusta olisi mahdollista mitata. (McKee 2016, s. 4)

Yhdysvallat Tapaus 2:

Tutkimus koskee syvällä maan alla sijaitsevaa viemäritunnelia, joka on rakennettu 1964 - 1967. Putken halkaisija on noin 2,5 metriä ja rasitealueen leveys on 20 metriä. Tunneli kulkee 15 - 91 metriä maanpinnan alapuolella, keskimääräinen syvyys on 61 metriä. Tunnelin vaikutusta maanpinnalla olevien kiinteistöjen arvoon tutkittiin regressioanalyysin avulla vuonna 2008. Lisäksi toteutettiin haastattelu tunnelin päällä sijaitsevien asuinkiinteistöjen omistajille. Haastatteluista 36 omistajasta (haastattelu lähetettiin 100 omistajalle) vain kolmannes oli tietoinen kiinteistöään koskevasta tunnelirasitteesta. Kukaan vastaajista ei havainnut tunnelin tuntuvan tai vaikuttavan maanpinnalla olevalla kiinteistöllä tai vaikuttavan sen arvoon. Haastattelututkimuksen johtopäätös oli, että tunnelirasitteella jota ei voi havaita maanpinnalla, ei ole merkittävää vaikutusta kiinteistön arvoon. (McKee 2016, s. 5)

Regressioanalyysin tutkimusotos oli 907 vertailukauppaa vuosilta 1962 - 2007. Näistä tunnelirasite oli 226:ssa ja ei ollut 681:ssä. Tutkimuksessa tehtiin tilastollinen Studentin t-testi sekä yksi- että kaksisuuntaisena. Yksisuuntaisen testin nollahypoteesi oli ”asuinkiinteistön jolla on viemäritunnelirasite, myyntihinta ei ole alhaisempi kuin asuinkiinteistön, jolla ei ole rasitetta”. Kaksisuuntaisen testin nollahypoteesi oli ”viemärirasite ei vaikuta asuinkiinteistön myyntihintaan”. Molemmissa testeissä nollahypoteesit voitiin pitää voimassa ja näin ollen todeta, ettei viemäritunnelirasitteella ole tilastollista vaikutusta sen yläpuolella olevan omakotitalokiinteistön hintaan. (McKee 2016, s. 5)

Tapaus 3: Yhdysvallat

Tapaus koskee 105 vuotta vanhaa rautatietunnelia, joka kulkee Seattlen kaupungin keskustan alla. Tunnelin rakentamista varten on perustettu rasitteita yksityisten tahojen omistamille kiinteistöille. Tunnelista ei aiheudu maan pinnalle melua, tärinää tai vaikutuksia rakennusten perustuksille. Tunneli kulkee verrattain pinnassa, ottaen huomioon sen yläpuolisten kiinteistöjen korkeuden, käyttötarkoituksen ja näistä johtuvan perustamistavan. Suurin osa rakennuksista on vähintään 20 vuotta vanhoja. Rakennusvaiheessa tunnelista aiheutui rajoituksia ja erityisvaatimuksia sekä lisäkustannuksia rakennusten perustamistekniikalle. Tämän hetken markkina-arvoihin tunnelilla ei ole tutkimuksen mukaan vaikutusta. (McKee 2016, s. 7)

Yhteenvetona yhdysvaltalaisista tutkimuksista voidaan todeta, että syvällä maan alla kulkeva tunneli, joka ei rajoita kiinteistön käyttöä parhaalla ja tuottavimmalla tavalla ja jonka käytöstä ei aiheudu haittaa maanpinnalle, ei vaikuta maanpinnalla olevien kiinteistöjen markkina-arvoihin tai vaikutus on niin pieni, että sitä on mahdoton määrittää. Tilanne on täysin eri, mikäli tunnelin toiminta aiheuttaa haittoja maanpinnan kiinteistölle tai rajoittaa sen todennäköisiä kehittymismahdollisuuksia. (McKee 2016, s. 9)

Mikäli ostaja saisi valita, hän ostaisi mieluummin kiinteistön ilman että sen alla kulkisi tunnelia. Koska kiinteistön hankinnassa muut asiat merkitsevät enemmän eikä tunneli vaikuta kiinteistön käyttöön tai näy maan pinnalla, ei tunnelilla ole vaikutusta ostopäätökseen ja sen vaikutus hintaan on niin pieni, että sitä on hankala määrittää. Asia on tietysti eri, jos tunneli rajoittaa pintakiinteistön käyttöä. Seattlessa toteutetussa tutkimuksessa korvausten yksikköhinnat syvien tunnelien kohdalla ovat vaatimattomia: 0,01 - 2 % kiinteistön markkina-arvon yksikköhinnasta. Myös sillä on korvausten ja etenkin korvausvaatimusten suhteen merkitystä, onko tunneli ensimmäinen kyseisellä alueella vai jatkotunneli jo olemassa olevalle. Ensimmäiset ovat aina hankalampia, kun seuraavien kohdalla tiedetään jo, ettei tunnelista välttämättä aiheudu häiriöitä tai haittaa maanpinnalle (Galli 2017).

7 Tutkimuksen tulokset

Tässä luvussa esitellään tutkimuksen tulokset, jotka vastaavat alaluvussa ”1.2 *Tutkimusongelma, tavoitteet ja rajaus*” esitettyihin tutkimuskysymyksiin. Ensimmäisessä alaluvussa ”7.1 *Kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuus*” käydään läpi lainopin avulla muodostettu näkemys kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuudesta maanalaiseen alueeseen sekä omaisuuden suojan näkökulmasta suojattu etupiiri. Näiden perusteella vastataan ensimmäiseen ja toiseen tutkimuskysymykseen ”1. *Kuinka syvälle maanpinnan alle kiinteistön omistusoikeus ulottuu?*” sekä ”2 *Kuinka syvälle yltää suojattu etupiiri, jonka loukkaamisesta lunastuksessa syntyy korvausvelvollisuus?*”. Näkökulmaa laajennetaan sisällönanalyysistä saaduilla tuloksilla.

Toisessa alaluvussa ”7.2 *Korvausten arviointi*” esitellään kootusti tapaustutkimuksesta saadut tulokset, jotka vastaavat tutkimuskysymykseen ”3. *Millä perusteilla Suomessa ja kansainvälisesti on arvioitu maanalaisten lunastustapausten korvauksia?*”. Samassa luvussa vastataan myös sisällönanalyysistä sekä tapaustutkimuksesta saaduilla tuloksilla tutkimuskysymykseen ”4. *Mitä arviointimenetelmiä korvausten määrittämiseen on käytetty?*”.

7.1 *Kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuus*

Sitä kuinka syvälle maan pinnan alle kiinteistön omistusoikeus ulottuu, ei ole Suomen lainsäädännössä yksiselitteisesti määritelty. Lakiin kirjattu ulottuvuus käsittää ainoastaan eri elementit, joista kiinteistö rekisteriyksikkönä muodostuu. Tutkimuksen mukaan asiantuntijoiden käsitys omistusoikeuden ulottumisesta maan pinnan alle on kuitenkin Suomessa melko yhtenäinen sen suhteen, ettei kiinteistö ulotu rajattomasti maapallon ytimestä ylös taivaisiin.

Tässä työssä lainopin menetelmällä tehdyn tutkimuksen perusteella omistusoikeudesta maanalaiseen tilaan voidaan erottaa kaksi eri ulottuvuutta: tosiasiallinen käyttömahdollisuus sekä oikeudellinen intressi. Ensin mainittu käsittää kaiken maanpinnan alaisen alueen kiinteistön rajojen sisällä niin syvälle, kuin kiinteistön omistaja voi sitä tosiasiallisesti hyödyntää. Tämän alueen käyttömahdollisuus on huomioitava kiinteistön arvoon vaikuttavana tekijänä. Tosiasiallinen käyttömahdollisuus on sama kuin suojattu etupiiri; sen käytön rajoittumisesta voi aiheutua kiinteistön omistajalle taloudellista menetystä ja sitä turvaa omaisuuden suoja. Sekä tosiasiallinen käyttömahdollisuus että suojattu etupiiri ovat tässä asiayhteydessä dynaamisia, olosuhteiden määrittämiä ja siten myös muuttuvia käsitteitä. Tekniikan kehittymisen myötä kiinteistön omistajan tosiasiallinen käyttömahdollisuus pinnan alaiseen tilaan on tällä hetkellä eri kuin mitä se oli 30 vuotta sitten. Alue, joka kuuluu kiinteistön omistajan tosiasiallisen käyttömahdollisuuden sisälle, on myös aluetta, jolla kiinteistön omistajilla on oikeus kieltää muiden tahojen käyttö.

Suomessa ei ole määritelty erikseen tahoja, jotka omistaisi alueen kiinteistön omistajan tosiasiallisen käyttömahdollisuuden alapuolella, joten omistajan oikeudellisen intressin voidaan katsoa jatkuvan rajattomasti kohti maapallon ydintä. Tuolla alueella ei kuitenkaan ole sellaisenaan kiinteistön omistajalle taloudellista arvoa, koska hän ei voi sitä hyödykseen käyttää.

Alla olevassa taulukossa numero 10 on koottuna lainopin osassa esiin nousseet näkemykset:

asiantuntija	näkemys
Viljo Voipio (1924)	Kiinteistö ulottuu alaspäin siihen asti, kuin inhimillisin voimin on mahdollista päästä.
Kivimäki, Ylöstalo (1964)	Kiinteistö ulottuu niin pitkälle kuin omistajalle on etua maakerrosten ja ilmatilan käyttämisestä.
Vesa Majamaa (1981)	Omistusoikeus on erotettavissa tosiasialliseen käyttömahdollisuuteen, joka on sama kuin suojattu etupiiri, ja oikeudelliseen intressiin, joka ulottuu määräämättömän syväälle.
Veikko O. Hyvönen (1998)	Maanomistajalla ei ole oikeutta estää maan sisuksen käyttöä ulkopuoliselta, jos siitä ei aiheudu hänelle haittaa.
Kauko Viitanen (2002)	Yleisesti omistusoikeuden nähdään ulottuvan maan keskipisteestä pyramidimaisesti avaruuteen.
Erkki J. Hollo (2008)	Maanpinnalla oleva kiinteistöyksikkö kattaa ylä- ja alapuolisensa tilan niin pitkälle, kuin käyttö on oikeudellisesti ja tosiasiallisesti mahdollista.
Jarno Tepora (2009)	Kiinteistö ulottuu maanpintatason alapuolelle enintään siihen saakka kuin nykyisin ja tulevaisuuden teknisin menetelmin ihmistoimin on mahdollista rakentaa ja taloudellisesti hyödyntää.

Taulukko 10: suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa esitetyt näkemykset kiinteistön ulottuvuudesta maanpinnan alle

Tapaustutkimuksen perusteella näkemys kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuudesta on monissa maissa melko samankaltainen kuin Suomessa. Missään tapaustutkimuksen maista ei omistusoikeudelle ollut määritelty selkeää rajaa maanpinnan alle. Asiaan on kuitenkin jouduttu ottamaan kantaa yhä useammin. Sisällönanalyysin tarkoituksena oli käsitellä aiheesta julkaistuja vertaisarvioituja artikkeleita. Aineiston haun tuloksena löytyi kuitenkin ainoastaan yksi vertaisarvioitu julkaisu, joka koski kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuutta maanpinnan alle. Kyseisessä artikkelissa käsiteltiin Malesiassa ja Singaporessa lakiin tehtyä kiinteistön ulottuvuuden uudelleen määrittelyä. Uudistuksen myötä kiinteistölle oli asetettu laissa maanpinnan rajojen lisäksi tietty metrimääräinen ulottuvuus myös maan pinnan alle. Sisällönanalyysiin ei ollut löydettävissä yhtäkään tieteellistä julkaisua maanalaisen alueen lunastamisen ja siihen liittyvän korvausarvioinnin näkökulmasta.

Lainopin avulla etsittiin vastausta kysymykseen siitä, kuinka syväälle maanpinnan alle kiinteistön omistajan suojattu etupiiri ulottuu ja milloin omaisuuden suojan näkökulmasta syntyy korvausvelvollisuus. Lunastuslain mukaan se keneltä lunastetaan, on oikeutettu saamaan täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Tällöin on oleellista määritellä kiinteistön omistajan tosiasiallinen käyttömahdollisuus maanalaiseen tilaan, johon liittyy korvattava taloudellinen intressi. Omaisuuden suojan käsittämä suojattu etupiiri koskee tätä kyseistä aluetta ja sen omistusoikeuden loukkaamisesta lunastustoimella syntyy korvausvelvollisuus. Suojattu etupiiri on siis sama kuin tosiasiallinen käyttöoikeus.

7.2 Korvausten arviointi

Tapaustutkimuksen avulla haluttiin selvittää, minkälaisilla perusteilla Suomessa sekä muissa maissa on määrätty korvauksia maanalaisesta aluetta koskevissa lunastustilanteissa. Tulokset esitetään tässä alaluvussa tiivistetysti maittain samassa järjestyksessä kuin edellisen pääluvun tapaustutkimuksessa.

Suomessa oli vaadittu korvauksia maa-aineksen käyttömahdollisuuden menettämisestä, menetetyistä maanalaisesta rakennusoikeudesta sekä maalämpömahdollisuuden menettämisestä. Tutkimuksessa ei löytynyt yhtään suomalaista toimitustason päätöstä tai oikeustapausta, missä tunnelin rakennushankkeessa maanalaisen alueen lunastuksessa olisi määrätty lunastuskorvaus kiinteistön omistajalle. Kaikissa tapauksissa oikeus oli katsonut, että koska kiinteistön omistajalla ei ollut lupaa maanalaisen tilan hyödyntämiseen, ei omistajalle myöskään ollut koitunut lunastuksesta taloudellista menetystä, joka olisi johtanut korvauksiin.

Korkeimman oikeuden ennakkotapauksessa liittyen maa-ainesten ottolupaan kuitenkin todettiin, että mikäli lupa olisi laillisesti mahdollista saada, se täytyy huomioida myös kiinteistön odotusarvossa, jolloin myös sen menettäminen voi vaikuttaa kiinteistön arvoon.

Maa-oikeustapauksessa liittyen maalämpömahdollisuuden menettämiseen ratkaisun perusteena oli, ettei asunto-osakeyhtiö olisi voinut saada maalämmölle lupaa, koska se oli estynyt jo aikaisemmin voimaan tulleen asemakaavan perusteella. Yhtiö oli alkanut selvittää maalämmön hankkimista vasta asemakaavan tultua voimaan ja lunastuksen alkamisen jälkeen, joten maa-oikeus oli katsonut lunastuslain 34§ ja 39§:n perusteella, ettei korvauksia tule määrätä. Maa-oikeus ei ollut päätöksessään ottanut kantaa maalämpömahdollisuuden menettämisen taloudellisiin vaikutuksiin.

Ruotsin tapauksissa kaikille niille kiinteistöille, joita tunnelirasite koskee, on määrätty taulukon mukainen korvaus suhteessa rasitteen käsittämään pinta-alaan. Taulukkokorvauksessa on huomioitu maalämpömahdollisuuden menettäminen ilman, että sen taloudellista kannattavuutta olisi kaikkien korvauksensaajien kohdalla selvitetty. Lisäksi tunnelirasitteen lisäämä hankaluus ja työmäärä kiinteistön hallinnoinnissa on sisällytetty korvaukseen. Tutkimuksessa oli myös oikeustapauksia, joissa kiinteistön omistaja oli vaatinut suurempia korvauksia vedoten maalämpömahdollisuuden menettämiseen ja siitä aiheutuvaan kiinteistön arvon alenemiseen. Oikeuden teettämän tutkimuksen mukaan maalämmön asentaminen ei olisi ollut taloudellisesti kannattavaa, joten maanmittausviranomaisen päätös ja taulukkoon perustuvat korvaukset oli pidetty voimassa. Ruotsissa korvauksen määrään vaikuttaa siis se, kuinka suurta osaa kiinteistön pinta-alasta rasite koskee. Lisäksi taulukon arvoja on muokattu kertoimilla vastaamaan alueen hintatasoa.

Tanskassa korvauksia on maksettu tunnelin rakentamisen yhteydessä sekä pysyvän rasitteen perustamisesta, että rakentamisajan voimassa olevasta rasitteesta. Lisäksi mikäli hankkeella on vaikutuksia kiinteistöllä rakentamiseen tulevaisuudessa tai poraaminen sekä kaivaminen estyvät alle tietyn korkeustason, on kiinteistön omistajalle maksettu korvaus. Tanskassa on maksettu rasitteen perustamisesta harkinnanvaraisia sekä pinta-alaan perustuvia korvauksia.

Norjassa korvaukset määrätään todennäköisen käytön mukaan ja maalämpömenetys korvataan vain, jos siitä on olemassa konkreettiset suunnitelmat. Norjalaisessa oikeustapauksessa kiinteistölle oli korvattu taloudellinen menetys kellarikerroksen rakentamisen estymisestä.

Uudessa-Seelannissa korvauksissa on huomioitu lunastetun maanalaisen alueen pinta-ala, tunnelin vaikutukset pintakiinteistön kehitysmahdollisuuksiin sekä tulevaan rakentamiseen. Lisäksi on korvattu tunnelin vaikutus jäljelle jäävän kiinteistön arvoon. Yhdysvalloissa on huomioitu korvauksissa samat tekijät kuin Uudessa-Seelannissa. Näiden lisäksi siellä on myös mainittu korvauksiin vaikuttavana tekijänä se, että kiinteistön omistaja menettää oikeuden kieltää muilta kiinteistön käyttö, jolloin riski muiden käyttäjien aiheuttamaan vahinkoon kiinteistöllä kasvaa. Tällä on vaikutusta kiinteistön arvoon, joten se tulee huomioida korvauksissa.

Yhteenvedona tutkimuksessa mukana olleista ulkomaalaisista tapauksista voidaan todeta, että Tanskassa, Ruotsissa ja Uudessa-Seelannissa on maksettu korvaus lunastetusta maanalaisesta alueesta. Ruotsissa korvataan menetys mahdollisuudesta maalämpöön ilman, että asiasta tehdään tarkempaa kannattavuusselvitystä. Muiden tapausten osalta korvataan selkeästi osoitettavissa olevat menetykset ja vaikutukset jäljelle jäävän kiinteistön tulevalle käytölle. Itse tunnelissa tapahtuvasta toiminnasta aiheutuvista haitoista, kuten tärinästä tai melusta, ei ole määrätty korvauksia tutkimuksessa mukana olleissa oikeustapauksissa.

7.2.1 Mitä arviointimenetelmiä on käytetty?

Tutkimuksessa esiin nousseet korvausten arviointimenetelmät ovat perinteisten kiinteistöjen arviointiin käytettyjen kauppaa-, tuotto- sekä kustannusarvomenetelmien lisäksi sisällönanalyysiosiossa esitetty maanalaisen alueen hinnan laskentamalli, joka on eräänlainen kauppaa-arvomenetelmän sovellus. Kyseinen malli perustuu varjohinnan muodostamiseen maanalaisen alueen käyttöönoton aiheuttamien ulkoisvaikutusten avulla. Tapaustutkimuksessa esitellyissä yhdysvaltalaiselvityksissä on arvioitu kauppaa-arvomenetelmällä maanpinnalla olevan kiinteistön markkina-arvon muutosta tunnelin rakentamisen seurauksena.

Muuten arviointimenetelmiä oli esitelty varsin niukasti niin tapaustutkimuksen kuin sisällönanalyysinkään aineistoissa. Pohjoismaista ainoastaan norjalaisessa korvaustapauksessa arviointi oli tehty määrittämällä tunnelin aiheuttama muutos kiinteistön markkina-arvossa. Harkintaan perustuvat taulukkorvaukset olivat käytössä Ruotsissa ja Tanskassa. Korvausten arvioinnin haasteellisuus maanalaisten alueiden lunastuksissa tuli esiin useammassa eri lähteessä.

7.2.2 Korvausten kokoluokka

Tutkimuksessa mukana olleiden tapausten perusteella näyttäisi siltä, että maanalaisen alueen arvo suhteessa maanpinnan kiinteistön arvoon on maltillinen. Harkinnanvaraisten kertakorvausten lisäksi muutamassa tapauksessa oli maksettu korvaus maanalaisesta alueesta pinta-alaperusteisesti. Näissä tapauksissa korvauksen yksikköarvo suhteessa kiinteistön markkina-arvoon oli vaatimaton: Tanskassa 0,4 % ja Uudessa-Seelannissa 0,2 % maanpinnan kiinteistön markkina-arvon yksikköhinnasta.

Lisäksi Uudessa-Seelannissa, Australiassa sekä Yhdysvalloissa tehdyissä arvioinneissa todettiin maanalaisen tilan yksikköarvon olevan 0 - 7,5 % maanpinnan kiinteistön yksikköarvosta. Maanpinnan kiinteistön käyttötarkoituksella oli selvitysten mukaan vaikutusta maanalaisen tilan korvauksen yksikköarvoon: asuinkiinteistön alta lunastetun alueen korvaus per neliö oli 0 - 7,5 % maanpinnan kiinteistön vastaavasta yksikköarvosta, kun liikekiinteistöjen korvaukset per neliö olivat vain 0 - 2 % pinnan kiinteistön yksikköhinnasta.

Alla olevassa taulukossa numero 11 on koottuna tutkimuksessa mukana olleet tapaukset, joissa oli maksettu korvaus yli 20 metrin syvyydestä lunastetusta raideliikenteen tunnelista.

maa	korvaus yli 20 m:n syvyydessä lunastetusta tunnelialueesta
Ruotsi, Malmö	3 000 - 10 000 SEK (295 - 984 €) per kiinteistö
Ruotsi, Tukholma	20 000 - 60 000 SEK (1 968 - 5 904 €) per kiinteistö
Tanska	0,4 % maanpinnan kiinteistön markkina-arvosta per m ²
Uusi-Seelanti	0,2 % maanpinnan kiinteistön markkina-arvosta per m ²
Australia	5 000 \$ (3 237 €) per kiinteistö

Taulukko 11: korvausmääriä syvien tunneleiden tapauksissa

Korvausten määrään vaikutti suuresti se, kuinka syvällä tunneli kulkee ja miten se vaikuttaa maan pinnan kiinteistön tulevaan rakentamiseen. Yleisesti ottaen yli 20 metriä syvällä oleva tunneli ei tapaustutkimuksessa mukana olleiden maiden selvityksissä vaikuta maan pinnan kiinteistön toimintaan tai arvoon niin, että sitä olisi mahdollista luotettavasti arvioida, kun taas alle 20 metrin syvyydessä olevat tapaukset tulee arvioida tapauskohtaisesti huomioiden vaikutukset jäljelle jäävälle kiinteistölle.

8 Johtopäätökset

Tämän diplomityön tarkoituksena oli selvittää kaksi tutkimusongelmaa liittyen maanalaisen alueen lunastamiseen. Työn ensimmäisessä osiossa tutkittiin lainopin avulla kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuutta maanalaiseen tilaan. Lisäksi selvitettiin omaisuuden suojan käsite sekä lunastamiseen liittyvä korvausvelvollisuus yleisesti. Näiden kolmen elementin avulla johdettiin pohjustus suojatun etupiirin ulottuvuuteen sekä korvausvelvollisuuden syntymiseen maanalaisen alueen lunastamisessa yleiseen tarpeeseen. Työn jälkimmäisessä osassa käytiin läpi sekä suomalaisia että ulkomaisia eri oikeustasojen ratkaisuja sekä asiantuntijoilta saatuja lausuntoja maanalaisten alueiden lunastuskorvauksista. Näiden avulla pyrittiin muodostamaan kuva siitä, minkälaisia seikkoja korvausten arvioinneissa on tähän mennessä otettu huomioon. Myös eri arviointimenetelmät sekä määrättyjen korvausten kokoluokat olivat arvokas lisätieto tutkimukselle.

Lainopin tulosten perusteella korvausvelvollisuus maanalaisen alueen lunastuksessa syntyy aina, kun lunastettava alue koskee kiinteistön omistajan suojattua etupiiriä, joka on sama kuin tosiasiallinen käyttömahdollisuus. Sillä ei ole ratkaisevaa merkitystä korvausvelvollisuuden syntyyn, onko kiinteistön omistaja hakenut lupaa maanalaiselle toiminnalle. Tapaustutkimuksen suomalaisissa tapauksissa sekä oikeuskäytännössä on kuitenkin tulkittu asiaa toisin. Koska aiheeseen liittyvien tapausten määrä on kasvussa, korvauskäytännössä on epäjohdonmukaisuutta eikä asiaa ole tutkittu tieteellisesti, on tarve lisätutkimukselle akuutti ja suuri.

Toinen johtopäätös työn tuloksista on, että vaikka maanalaisen alueen lunastamisesta syntyy korvausvelvollisuus, jäävät taloudelliset menetykset joissain tapauksissa ja jopa usein nolleen euroon. Näin ei kuitenkaan ole aina, joten perustuslain mukaisen omaisuuden suojan turvaamiseksi tasapuolisesti kaikille kiinteistön omistajille, on tärkeää tutkia ja kehittää keinoja maanalaisten alueiden lunastuskorvausten arviointiin. Asian tärkeys on havaittu myös Maanmittauslaitoksella ja tälle diplomityölle oli todellinen tarve.

Seuraavissa kahdessa alaluvussa esitellään johtopäätökset sekä niiden taustat tarkemmin tämän tutkimuksen teemojen kahdesta näkökulmista. Lopuksi esitetään aiheesta esiin nousseita jatkotutkimuskysymyksiä.

8.1 Kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuudesta maan alle

Vaikka omistusoikeutta voidaan rajata jyrkästikin, ei maanalaisen tilan lunastusta voida lukea korvauksettoman käytönrajoituksen piiriin.

Tutkimuksen voi todeta olleen ajankohtainen sekä tarpeellinen, sillä aikaisempia tutkimuksia aiheesta ei juurikaan ollut saatavilla. Vertaisarvioituja tieteellisiä artikkeleita löytyi yksi liittyen omistusoikeuden ulottuvuuteen ja yksi maanalaisen alueen arviointiin. Myös oikeustapauksia oli tarjolla niukalti, Suomesta ainoastaan yksi korkeimman oikeuden ennakkotapaus. Ulkomailla tunnelin vaikutuksia maanpinnalla olevan kiinteistön markkina-arvoon oli tutkittu vertailukauppojen avulla, mutta varsinaiseen korvauskysymykseen tai korvausvelvollisuuden ulottuvuuteen näissäkään tutkimuksissa ei ole otettu kantaa.

Lainopin osion perusteella on selvää, että kiinteistön omistusoikeudesta on mahdollista havaita kaksi eri ulottuvuutta: omistamisen oikeudellinen intressi sekä kiinteistön tosiasiallinen käyttömahdollisuus. Kiinteistönarvioinnin ja erityisesti lunastuskorvausten kannalta on oleellista keskittyä näistä jälkimmäiseen. Vaikka näkemykset kiinteistön ulottuvuudesta edustivat kirjaimellisesti kaikkea maan ja taivaan väliltä, oli suomalaisten oikeusoppineiden sekä pohjoismaisten asiantuntijoiden näkemykset lähellä toisiaan siinä, ettei kukaan nähnyt kiinteistön rajoittuvan johonkin tiettyyn syvyysasemaan vaan pikemminkin määräytyvän sen mukaan, miten omistaja pystyy kiinteistöään hyödyntämään. Kiinteistön vertikaalinen ulottuvuus näyttäisi olevan siis dynaaminen käsite ja määrittyvän omistajan käyttömahdollisuuksien mukaan. Omistajan käyttömahdollisuudet muuttuvat tekniikan ja olosuhteiden kehittyessä.

Suojattu etupiiri kiinteistön maanalaiseen osaan käsittää alueen niin syvälle, kuin omistaja pystyy sitä tosiasiallisesti hyödyntämään. Samalta alueelta kiinteistön omistajalla on myös oikeus kieltää käyttö ulkopuolisilta. Tämän alueen lunastamisesta syntyy korvausvelvollisuus, koska omistaja menettää osan tai kokonaan taloudellista hyötyä tuottavasta omaisuudestaan. Koska suojattu etupiiri on sama kuin tosiasiallinen käyttöoikeus, ei se esimerkiksi maalämpökaivon tapauksessa tarkoita sitä, että koko kiinteistö kuuluisi suojattuun etupiiriin 150 metrin syvyyteen saakka. Suojattu etupiiri koskee maalämpökaivon porausreikää ja sen ympärillä olevaa aluetta niin pitkälle, kuin se maalämmön käytön kannalta on tarpeellista. Samoin myös korvaukset on määrättävä tämän kyseisen alueen loukkaamisesta aiheutuvista taloudellisista menetyksistä.

Kiinteistön tosiasiallinen käyttömahdollisuus ei siis levity tasona tiettyyn syvyyteen maanpinnan alle, mihin kiinteistön omistaja voi sitä enimmillään hyödyntää, vaan se on usein epätasainen sen mukaan, kuinka syvälle ulottuvia toiminta mihinkin kohtaan on mahdollista toteuttaa. Kaikki muu alue kiinteistön alapuolella sen rajojen sisällä kuuluu kiinteistön omistajan oikeudellisen intressin piiriin. Korvausten kannalta asialla ei periaatteessa ole merkitystä, sillä taloudellinen menetys koituu ainoastaan kaivomahdollisuuden menetyksestä eikä koko kiinteistön aluetta ole mahdollista hyödyntää taloudellisesti kaivon syvyyteen. Samalle kiinteistölle on kuitenkin mahdollista porata useampia maalämpökaivoja, jolloin tosiasiallinen käyttömahdollisuus on huomioitava näissä kaikissa erikseen.

Omistajan käyttömahdollisuudet määräytyvät kyseessä olevan oikeusjärjestyksen sekä maankäytön ohjauskeinojen säatelemänä. Missään nimessä kiinteistön tosiasiallinen käyttömahdollisuus ei siis ole kiinteistön omistajan itse määriteltävissä, vaan sitä rajoitetaan runsaastikin erilaisten sosiaalista sidonnaisuutta ilmentävien säädösten sekä yhteiskunnan normien ja velvollisuuksien avulla. Kuitenkaan kiinteistön omistajan ei myöskään tarvitse kärsiä korvauksetta ulkopuolisen tahon tunkeutumista tosiasiallisen käyttömahdollisuuden alueelle, vaikka hän ei ole ottanutkaan sitä käyttöön itse. Se, että kiinteistön omistaja ei ole erikseen hakenut lupaa sellaiseen toimintaan, mihin hän voisi sen kuitenkin laillisesti ja realistisesti saada, ei myöskään tarkoita, ettei tämä mahdollisuus kuuluisi kiinteistön tosiasiallisena käyttömahdollisuutena myös sen arvoon vaikuttaviin tekijöihin. Kiinteistön omistajalla on oikeus kieltää ulkopuoliselta hänen tosiasiallisen käyttömahdollisuutensa rajojen sisällä tapahtuva toiminta.

Kiinteistön maanalaisen rajan tarkalle määrittämiselle on löydettävissä perustelut niissä maissa, joissa maanpinnan lisärakentamisen tehostumisen myötä maanalaiselle tilalle on tullut runsaasti kysyntää. Näissä tapauksissa käyttötarkoituksen mukaan lakiin määritelty ulottuvuus maan alle voi nopeuttaa maanalaisten rakennushankkeiden prosessia, kun tilan hallinnan osapuolta ei tarvitse selvittää kaikkien tapausten kohdalla erikseen. Toisaalta olosuhteiden ja tekniikan kehittyessä on mahdollista, että lakiin kirjattu kiinteistön vertikaalinen ulottuvuus ei jonain päivänä enää vastaakaan käytännön tarvetta.

8.2 Maanalaisen alueen lunastuskorvauksista

Vertaisarvioituja artikkeleita maanalaisen lunastamisen tai korvausarvioinnin näkökulmasta ei tutkimuksessa löytynyt. Maanalaisen toiminnan vaikutuksia maanpinnan kiinteistölle oli tutkittu muutamissa artikkeleissa. Nämä koskivat kuitenkin maaperän saastumista tai maanalaisen hankkeen, kuten metron vaikutuksia lähialueen kiinteistölle. Näiden perusteella ei ollut mahdollista muodostaa kokonaiskuvaa tunnelia varten lunastettavan alueen aiheuttamista taloudellisista vahingoista maanpinnan kiinteistölle. Metron tuoma arvonnousu vaikuttaa usein huomattavasti laajempaan joukkoon kiinteistöjä, kun taas tunnelia varten tehdyt lunastukset koskettavat ainoastaan tunnelilinjan kohdalla sijaitsevaa harvempaa kiinteistönomistajoukkoa.

Korvausten arvioinnissa on tutkimuksen perusteella haasteita. Mitä syvemmällä maanpinnan alla lunastettava alue sijaitsee, sitä vähemmän lunastuksesta aiheutuu vaikutuksia maanpinnan kiinteistölle ja sen hankalampaa on arvioida taloudellisia menetyksiä. Yhdysvaltalais tutkimusten perusteella yli 20 metriä maan pinnan alla kulkevat tunnelit eivät vaikuta maan pinnan kiinteistön käyttöön eivätkä arvoon. Suomessa tai Euroopassa ei vastaavia tutkimuksia löytynyt. On myös mahdollista ettei kiinteistön omistaja voi hyödyntää kiinteistöään näin syvällä ilman lunastustakaan, joten näissä tapauksissa ei korvausvelvollisuuttakaan synny.

Syvemmällä sijaitsevien maanalaisten lunastettavien kohteiden vaikutuksia voi verrata NIMBY-ilmiöön: kukaan ei varsinaisesti toivo asuvansa syvällä kulkevan viemäritunnelin päällä, mutta koska kiinteistön kaupassa niin moni asia merkitsee sitä enemmän, ei taloudellisia vaikutuksia ole mahdollista havaita eikä käytännön eroa kaupantekotilanteessa ole. Hypoteesi siitä, että olisi kaksi täsmälleen samanlaista kiinteistöä, joista toisen alla kulkee viemäri ja toisen ei, ei myöskään ole kovin hedelmällistä argumentointia korvausarvioinnissa, koska tällainen tilanne ei koskaan ole tosiasiallisesti mahdollinen kiinteistömarkkinoilla. Kiinteistöt eroavat aina muiltakin ominaisuuksiltaan, kuin alapuolella kulkevan viemärijohdon perusteella, toisistaan.

Monissa tapauksissa on myös huomionarvoista, että vaikka oikeudellinen korvausvelvollisuus syntyy, korvauksia ei tule maksettavaksi koska taloudelliset menetykset jäävät nolnaan euroon. Käytännössä tällä hetkellä kiinteistön omistajan hyödyntämismahdollisuudet yli 20 metrin syvyydessä ovat melko vähissä. Käytännössä merkittävimpiä maanalaisia käyttömuotoja yksityisten omistuksessa oleville kiinteistöille ovat toistaiseksi maalämpö, porakaivo ja kellari- sekä parkkihallitilat. Maanalaisen alueen käyttöä on usein säännelty luvanvaraisuudella sekä kaavoituksella, kuten maanpinnankin alueita. Maanalaista aluetta lunastettaessa tulee selvittää, onko kohteella omistajalle taloudellista arvoa, kuten maan pinnallakin tehtävissä lunastuksissa. Se, ettei omistaja ole hakenut lupaa tiettyyn toimintaan kiinteistöllään ei merkitse sitä, ettei mahdollisuus kyseiseen toimintaan kuuluisi osana kiinteistön arvoon. Tutkimuksen valossa on selvää, että maanalaisella tilalla on kiinteistölle taloudellista arvoa tiettyyn

rajaan asti ja lunastuksesta seuraavat käytönrajoitukset laskevat sen arvoa. Mitä syvemmälle mennään, sitä epätodennäköisempää käyttö kuitenkin on ja vaikka korvausvelvollisuus periaatteessa syntyy, on taloudellinen tappio niin pieni, että sen mittaaminen voi olla hyvinkin hankalaa ja tosiasiallista muutosta kiinteistön omistajan varallisuusasemassa ei lunastuksen takia tapahdu.

Yksi kysymys liittyen kiinteistön käyttömahdollisuuksien tuomaan odotusarvoon on se, kuinka pitkälle tulevaisuuteen käyttömahdollisuuksia täytyy huomioida. Tähän on kuitenkin yksiselitteinen vastaus johdettavissa kiinteistö- ja korvausarvioinnin periaatteista: korvattavien käyttömahdollisuuksien täytyy olla todennäköisiä ja realistisia. Eiväthän hypoteettiset mahdollisuudet näy muutenkaan kiinteistöjen arvoissa. Samaan aiheeseen liittyy myös pohdinta siitä, kuinka voimassa oleva kaava vaikuttaa kiinteistön arvoon ja pitäisi mahdollisuus kaavamuutokseen huomioida kiinteistön arvossa.

Maalämmön yleistymisen myötä kiinteistöä käytetään yhä syvemmälle. Korvauksellisuuden raja on sitä myötä myös siirtynyt syvemmälle. Maanalaisen alueen rakentamisen kalleus sekä olosuhteiden takia rajalliset käyttömahdollisuudet johtavat kuitenkin siihen, että sen arvo pintamaahan verrattuna on pieni. Tässäkin on kuitenkin suuria eroja maanpinnan kiinteistöjen käyttötarkoitusten ja maanalaisen alueen kysynnän ja tarjonnan vaihdellessa.

Tapaustutkimusten perusteella Suomessa ja Norjassa on ollut hyvin samankaltainen suhtautuminen maanalaisten lunastusten korvauksiin. Molemmissa on vaadittu selkeä näyttö siitä, että kiinteistön omistaja oli suunnitellut ottavansa maanalaisen alueen käyttöönsä niin, että lunastuksesta aiheutui selkeä taloudellinen menetys. Tämä käytäntö on ristiriidassa lainopin tuloksena saadun kiinteistön ulottuvuuden ja suojatun etupiirin kanssa. Suomessa on korkeimman oikeuden ennakkotapaus siitä, että todennäköinen käyttömahdollisuus tulee huomioida korvausten arvioinnissa odotusarvoon vaikuttavana tekijänä. Samoin Suomessa on myös oikeustapaus siitä, että kaavassa velvoitettu kaukolämpöverkkoon liittyminen ei ole peruste sille, ettei kiinteistön omistaja voisi saada asentaa maalämpöä. Maalämmön rakentaminen on kuitenkin usein mahdollista kiinteistölle tunnelista huolimatta. Se voidaan toteuttaa tunnelin rakentamisen jälkeen. Tämäkin asia tulisi selvittää korvauksia arvioitaessa.

Tapaustutkimuksen perusteella arviointiperusteet maksetuille korvauksille maanalaisesta tilasta ovat hyvin harkinnanvaraisia ja vaihtelevat suuresti. Tämä on ymmärrettävää, sillä maanalaiselle alueelle ole ei toistaiseksi määritettävissä taloudellista arvoa vertailukauppojen, tuoton tai kustannusten perusteella.

Markkina-arvoa määritettäessä on aina otettava huomioon kiinteistön paras ja tuottavin käyttö. Mikäli maanalaisen alueen lunastaminen vaikuttaa siihen arvoa alentavasti, tulee taloudellinen menetys korvata. Jos maanalaisen tilan käyttö on jo estynyt ilman lunastustakin, ei korvausvelvollisuutta tietenkään synny. On siis arvioitava, olisiko kiinteistön omistajalla ollut mahdollisuus käyttää tilaa, jonka käyttö estyy tunnelin takia. Jos voidaan selvästi osoittaa, ettei kiinteistönomistaja olisi esimerkiksi kaavasta tai muusta johtuen voinut hyödyntää maanalaista tilaa, ei lunastaminen myöskään aiheuta taloudellista menetystä joka tulisi korvata.

Tutkimuksen tulosten luotettavuuteen vaikuttaa suuresti se, että olemassa olevaa tutkimustietoa sekä aineistoa korvausten määrittämisen perusteista ja arvioinnista on varsin niukasti saatavilla. Lainopin osuuteen aineistoa oli tarjolla melko hyvin, joten tutkimuksen tulos kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuudesta maanpinnan alle on oikeuslähteiden pohjalta luotettavasti perusteltu. Samoin tulos korvausvelvollisuuden syntymisestä maanalaisen alueen lunastamisessa on luotettava ja se perustuu useaan lähteeseen. Tutkimuksessa mukana olleet päätökset lunastuskorvauksista olivat yksittäistapauksia, joten vertailua tai pitkälle meneviä johtopäätöksiä näiden aineistojen pohjalta ei ole mahdollista tehdä. Koska tapauksia kuitenkin löytyi, voidaan päätellä, että kysymys korvausvelvollisuuden syntymisestä maanalaisen alueen lunastuksen yhteydessä on relevantti myös muualla kuin Suomessa.

8.3 Jatkotutkimustarpeet

Sekä tutkimusaineiston niukkuus, että lainopinosuudesta saatu tulos korvausvelvollisuuden syntymisestä korostavat suurta tarvetta jatkotutkimukselle. Jatkotutkimusten keskiössä tulisi olla korvausten arviointi maanalaisen alueen lunastuksessa, sillä sen todettiin useassa tapauksessa olevan erityisen haasteellista. Korvausarvioinnin kannalta olisi hyödyllistä tutkia eri menetelmiä maanalaisen tilan arvonmääritykseen sekä tutkia maanalaisen alueen arvoa suhteessa maanpinnalla olevien kiinteistöjen arvoihin. Toinen lisätutkimusta kaipaava asia on maalämpömahdollisuuden vaikutus kiinteistön arvoon.

Tätä tutkimusta tehdessä kävi ilmi, ettei aihepiiristä ole tieteellistä tutkimustietoa saatavilla, joten aiheen ajankohtaisuuden vuoksi olisi toivottavaa, että esitettyjä jatkotutkimusaiheita lähdetäisiin käsittelemään mahdollisimman pian. Tämä on oleellista ja tärkeää omaisuuden suojan turvaamiseksi sekä lunastustoimitusprosessin laadun takaamiseksi.

Lähdeluettelo

Kirjallisuus ja artikkelit

- Chew, E., 2017. Digging deep into the ownership of underground space - recent changes in respect of subterranean land use. *Singapore Journal of Legal Studies* (2017) 1-17.
- Eriksson, P., Koistinen, K., 2005. Monenlainen tapaustutkimus. Kuluttajatutkimuskeskus, julkaisuja 4:2005. Helsinki. ISBN: 951-698-149-6 (PDF). Saatavilla: https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/152279/Monenlainen_tapaustutkimus.pdf
- Hirvonen, A., 2011. Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. Helsinki. ISBN: 978-952-92-9638-5. Saatavilla: https://www.helsinki.fi/sites/default/files/atoms/files/hirvonen_mitka_metodit.pdf
- Hokkanen, J. 2004. 3-D-kiinteistöjärjestelmän tarpeesta. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja. Espoo. Teknillinen Korkeakoulu. 66s. ISBN: 951-22-7251-2.
- Hollo, E., J. 1984. Erityinen kiinteistöoikeus. Pakkotoimi- ja lunastusoikeudet. Toinen, täydennetty painos. Suomen Lakimiesliiton kirjasarja N:o 60. Helsinki. Suomen Lakimiesliiton Kustannus Oy. ISBN: 951-640-220-8.
- Hollo, E., J. 1985. Omistusoikeuden sisällön yksityisoikeudellisista ulottuvuuksista. Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915 - 14/2 - 1985. Helsinki. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja. C- sarja N:o 19. 351 s. ISBN: 951855-076-X.
- Hollo, E., J. 2006. Maakäyttö- ja vesioikeus. Helsinki. Talentum Media Oy. ISBN: 952-14-0938-3
- Husa, J., Mutanen, A., Pohjolainen, T., 2001. Kirjoitetaan juridiikkaa. Kauppakaari. Lakimiesliiton kustannus. 2001. ISBN: 952-14-0416-7.
- Hyvönen, V. O. 1993. Maaomaisuuden perustuslainsuoja. Espoo: Ky Veikko O Hyvönen & Co. 287 s. ISBN: 951-95355-7-8.
- Hyvönen, V. O. 1998. Kiinteistönmuodostamisoikeus I, yleiset opit. Espoo: Ky Veikko O Hyvönen & Co. 569 s. ISBN: 951-95355-9-4.
- Kivimäki, T., Ylöstalo, M., 1964. Suomen siviilioikeuden oppikirja. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisua B-sarja, N:o 91. Helsinki.
- Krause A., Throupe, R., Kilpatreik, J., Spiess, W., 2012. Contaminated properties, trespass, and underground rents. *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 30 No. 3, 2012. pp. 304 - 320. Saatavilla: <https://www.emeraldinsight.com/doi/abs/10.1108/14635781211223842>

Kuusiniemi, K., 1997. Ympäristömuutosten korvattavuus pakkotoimitilanteissa. Helsinki: Kauppakaari Oy. Lakimiesliiton Kustannus ja Kari Kuusiniemi. 361 s. ISBN 952-14-0012-9.

Kuusiniemi, K., Peltomaa, H., 2000. Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä. Helsinki. Oy Edita Ab. 260 s. ISBN: 951-37-3128-6.

Laaksonen, K., 1998. Kiinteän omaisuuden perustuslainsuoja. Kauppakaari Oyj. Lakimiesliiton kustannus ja Kalevi Laaksonen. 688 s. ISBN 952-14-0131-1.

Laitinen, H., 1998. Tapaustutkimuksen perusteet. Kuopion yliopiston julkaisuja E. Yhteiskuntatieteet 55. Sosiaalitieteiden laitos. Kuopio. 1998. 90 s. ISBN: 951-781-634-0.

Lovén, S., 2017. Ersättning för järnvägstunnlar, En jämförelse mellan servitut och 3D - fastighet. Examensarbete. Institutionen för fastigheter och byggande. KTH.

Majamaa, V., 1981. Maanomistajan oikeudesta kiinteistönsä maapohjan alapuoliseen tilaan. Defensor Legis N:o 9-10/1981. s. 418-442.

Majamaa, V., 1986. Maanalainen rakennusoikeus - kenelle se kuuluu? Defensor Legis N:o 11-12/1986. s. 546-560.

Majamaa, V., Markkula, M., 2016. Kiinteistönmuodostamislaki. Helsinki. Edita Publishing Oy. 309 s. ISBN: 978-951-37-6927-7.

Niukkanen, K., 2014. On the Property Rights in Finland. The Point of View of Legal Cadastral Domain Model. Aalto University publication series. Doctoral Dissertations 163/2014. Helsinki. 161 s. ISBN 978-952-60-5915-0.

Norell, L., 2009. Ersättningsprinciper för intrång av järnvägsunnel för Citybana I Stockholm. Sakkunningutlåtande. Lantmäteriet.

McKee, B., 2016. Valuation of Subsurface Land and Acquisitions. Proposed City Rail Link Project, Auckland, New Zealand. Seattle.

Määttä, T., 1999. Maanomistusoikeus. Helsinki. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:O 220. 538 s. ISBN 951-855-173-1.

Paasch, J. M. 2012. Standardization of Real Property Rights and Public Regulations. The Legal Cadastral Domain Model. Doctoral Thesis in Rea Estate Planning. Royal Institute of Technology (KTH). Stockholm. ISBN 978-91-85783-25-0.

Paqual J., Riera, P., 2004. Underground land values. Land Use Policy 22(2005) 322 - 330. Saatavissa: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837704000602>

Smith, L., Beaver, A., White, J., Hiatt, Z., 2005. Over and Under, A Practival Guide to the condemnation of Aerial Guideway Easements and Tunnel easements. Saatavilla: http://www.millernash.com/files/Uploads/Documents/Z%20201.1%20-%20smith_beaver_white_hiatt_dec2005.pdf

Tepora, J., 2009. Kiinteistön kolmiulotteisesta omistus- ja hallintajärjestelyjen toteuttamisesta. Defensor Legis N:o 3/2009, s. 364–377.

Tuomela, D., 2014. Käänteiskuvauslause, implisiittikuvauslause ja Lagrangen menetelmä. Pro gradu -tutkielma. Oulun yliopisto. Saatavilla: <http://jultika.oulu.fi/files/nbnfioulu-201409061850.pdf>

Tuomi, J., Sarajärvi, A., 2002. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Kustannusosakeyhtiö Tammi. Helsinki. 2002. 158 s. ISBN: 951-26-4856-3.

Viitanen, K., 2002. Kansainvälisiä näkemyksiä 3D-kiinteistörekisteröimisestä. Maankäyttö 1/2002. Maankäyttö ry. Helsinki. ISSN: 0782-8438.

Viitanen, K., Falkenbach, H., 2013. Kansainväliset arviointistandardit 2013. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry. Helsinki. ISBN: 978-952-68290-5-0.

Vitikainen, A., 2014. Kiinteistötekniikan perusteet. Aalto-yliopiston julkaisusarja, Tiede + teknologia 11/2014. Helsinki. 190 s. ISBN: 978-952-60-6002-6. Saatavilla: <https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/14607/isbn9789526060026.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Voipio, V., 1924. Helsinki. Kiinteistön ulottuvaisuudesta maan sisälle. Lakimies 1/1924 saatavilla: <https://digi.kansalliskirjasto.fi/aikakausi/binding/498809?page=3&term=LAKIMIES&term=LAKIMIESTEN>

Yin, R., K., 2009. Case Study Research. Design and Methods. Fourth Edition. SAGE Publications. United States of America. 2009. 219 s. ISBN: 978-1-4129-6099-1.

Internetlähteet ja koulutusmateriaalit

Bergström, E., 2015. Oikeuslähteet -tietopaketti. Eduskunta. [Viitattu 26.3.2018]. Saatavissa: https://www.eduskunta.fi/FI/tietoeduskunnasta/kirjasto/aineistot/kotimainen_oikeus/kotimaiset-oikeuslahteet/Sivut/Yleista-oikeuslahteista-ja-oikeudellisesta-informaatiosta.aspx

Mattsson, H., 2006. Dannelse og transaktioner vedrørende fast ejendom i de nordiske lande. [Viitattu 1.4.2018]. Saatavissa: <http://gst.dk/media/gst/64971/Dannelse%20og%20transaktioner%20vedr%C3%B8rende%20fast%20ejendom%20i%20de%20nordiske%20lande.pdf>

Peltomaa, H., 2001. Käyttörajoitus ja pakkolunastus omaisuudensuojan kannalta. EDILEX. Oy Edita Ab. [Viitattu 8.2.2018]. Saatavissa: <https://www.edilex.fi/artikkelit/56>

Tarkkala, J., 2008. Helsingin maanalaisten toimintojen osayleiskaava, suunnitteluohjelma. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2004:8. [Viitattu 27.2.2018]. Saatavissa: https://www.hel.fi/hel2/ksv/Paatoksenteke/2004_Kaupunkisuunnittelulautakunta/Esityslistat/liitteet/043370250.pdf

Toimitusmenettelyn käsikirja. Maanmittauslaitos. [Viitattu 15.4.2018]. Saatavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/kasikirjat-ja-korvaustiedot/toimitusmenettelyn-kasikirja>

Asiantuntijalausunnot ja henkilökohtaiset tiedonannot

Dyrkolbotn, S., 2017. Erstatning ved eksproprasjon i undergrunnen. Asiantuntijalausunto. Suom. Mikael Still 2018.

Galli, R., 2017. Case Study Subsurface Land Compensation for Tunnels.

Tanskan tapausten materiaali: Ekspropriations- og naboretlige problemstillinger forbundet med Metroens etablering, aikakauslehdessä Landinspektøren nro 4/2003, s. 241-251 sekä asiakirjat käytännön lunastustapauksista. Suom. Mikael Still 2018.

Virallislähteet

Hallituksen esitykset

HE 205/2017, Hallituksen esitys eduskunnalle kolmiulotteisia kiinteistöjä koskevaksi lainsäädännöksi

Selvitykset

Maa- ja metsätalousministeriön työryhmämuistio 2008:1. Kolmiulotteinen (3D) kiinteistöjärjestelmä - tarpeet ja kehittämisehdotukset. Helsinki. 2008. ISBN: 978-952-453-361-4 [Viitattu 1.3.2018]. Saatavissa: http://mmm.fi/documents/1410837/1790805/1_2008_Kolmiulotteinen_3D_kiinteistojari_estelma_-_tarpeet_ja_kehittamisehdotukset.pdf/42ccbd65-8571-4040-8892-2cb5120862e5

Suomalainen oikeuskäytäntö

KKO:1987:121
<https://www.edilex.fi/kko/ennakkopaatokset/19870121?allWords=1987%3A121&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=154628>

KHO:2017:48
<https://www.edilex.fi/kho/vuosikirjat/201701480?allWords=2017%3A48&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=671251>

KKO:1998:126
<https://www.edilex.fi/kko/ennakkopaatokset/19980126?allWords=1998%3A126&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=156531>

Oulu Käräjäoikeus, Maa-oikeus, tuomio nro 12512/11

Ulkomainen oikeuskäytäntö

Ruotsi

Mål: F 683–17. Nacka Tingsrätt. Mark- och miljödomstolen. 2017-11-12.

Mål: F 1778-15, Pilen. Nacka Tingsrätt. Mark- och miljödomstolen. 2016-02-08.

NJA 2007 s. 695, Optokabelfallet

Norja

RG 1993 s 623, Eidsivating Lagmannsrett

RG 2004 s 1262, Asker og Bærum tingrett

Lainsäädäntö

Euroopan ihmisoikeussopimus 63/1999 1. lisäpöytäkirjan 1. Artikla
kaivoslaki 10.6.2011/621

kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

laki eräistä naapuruussuhteista 13.2.1920/26

laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603

maa-aineslaki 24.7.1981/555

maakaari 12.4.1995/540

maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

metsälaki 12.12.1996/1093

perustuslaki 11.6.1999/731

rakennuslaki 16.8.1958/370 (kumottu maankäyttö- ja rakennuslailla 1.1.2000 135/1999)

Kuvien lähteet

Kuva 3: Justad, B., 1994. Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastignetsbildning. Är gällande rätt användbar? Juristförlaget. Sweden.

Kuva 5: alkuperäinen kuva <https://pxhere.com/fi/photo/1206121>

Kuva 8: Stoter, E., J., Van Oosterom P. 2006. 3D Cadastre in an International Context. Legal, Organizational and Technological Aspects. CRC Press. 344 s. ISBN: 978- 0849-339-325.