

Kiinteistötalouden maisteriohjelma

Rakennuspaikan tasahintaperiaate asemakaava-alueella ja sen ulkopuolella

Konsta Rämäkkö

Diplomityö
2024

Copyright ©2024 Konsta Rämäkkö

Tekijä Konsta Rämäkkö

Työn nimi Rakennuspaikan tasahintaperiaate asemakaava-alueella ja sen ulkopuolella

Koulutusohjelma Master's Programme in Real Estate Economics

Pääaine Kiinteistötalous

Vastuupettaja/valvoja Apulaisprofessori Kirsikka Riekkinen

Työn ohjaaja DI Mikael Still

Yhteistyötaho Maanmittauslaitos

Päivämäärä 2.9.2024

Sivumäärä 52 + 5

Kieli Suomi

Tiivistelmä

Tässä diplomityössä tarkastellaan rakennuspaikan tasahintaperiaatteen toteutumista asemakaava-alueella sekä erityisesti sen ulkopuolisilla alueilla. Tasahintaperiaate, eli kiinteistön arvon jakautuminen tasaisesti koko kiinteistön alueelle esimerkiksi kaavamerkinnöistä tai maaston ominaisuuksista riippumatta on muodostunut lainsäädännön ja oikeuskäytännön kautta vakiintuneeksi lunastuskorvausten määrittämistavaksi osalunastustilanteissa sitovan tonttijaon alueella. Oikeuskäytäntö ja toimintatavat sitovan tonttijaon ulkopuolisissa rakennuspaikan osalunastuksissa eivät ole kuitenkaan yhtä yksiselitteistä.

Tutkimuksessa on perehdytty aiheita käsittelevään kirjallisuuteen, oikeus- ja toimituskäytäntöön, Suomen nykyiseen lunastuslainsäädäntöön, tutkimuksen aikana meneillään olevaan lunastuslainsäädännön uudistushankkeeseen sekä Ruotsin lunastuslainsäädäntöön osalunastusten osalta. Lisäksi kerättiin maanmittauslaitoksen lunastuksia suorittavien toimitusinsinöörien kokemuksia tasahintaperiaatteen soveltamisesta sekä tutkittiin kauppahintarekisterin avulla sitovan tonttijaon ulkopuolisiin rakennuspaikkoihin hankituista lisäalueista maksettuja kauppahintoja.

Tutkimustulosten perusteella ei löydetty oikeudellista, taloudellista tai lainsäädännöllistä syytä tasahintaperiaatteen noudattamiselle lunastuskorvausten määrittämisessä sitovan tonttijaon ulkopuolisilla rakennuspaikoilla. Kauppahintarekisterin vapaaehtoisia kauppoja tutkimalla huomataan, että olemassa olevaan rakennuspaikkaan hankituista lisäalueista ei olla valmiita maksamaan samaa neliöhintaa kuin rakennusoikeuden saamiseksi tarvittavista neliöistä. Tämä tukee ajatusta siitä, että rakennusoikeuden saamiseksi tarvittavilla neliöillä on suurempi arvo kuin sen ylittävillä neliöillä eikä tasahintaperiaate ole tällöin paras keino rakennuspaikan arvonmäärittämiseen sitovan tonttijaon ulkopuolella. Oikeudenmukaisempi lunastuskorvaus osalunastuksissa voitaisiin saavuttaa erotusarvomenetelmällä, eli määrittämällä korvaussumma vastaamaan omaisuuden arvon eroa ennen ja jälkeen lunastuksen.

Avainsanat tasahintaperiaate, erotusarvomenetelmä, osalunastus, lunastuskorvaus, lisäaluekaupat

Author	Konsta Rämäkkö	
Title of thesis	The equal price principal of a building site within and outside of a detail planned area	
Programme	Master's Programme in Real Estate Economics	
Major	Real Estate Economics	
Thesis supervisor	Assistant professor Kirsikka Riekkinen	
Thesis advisor	M.Sc. Mikael Still	
Collaborative partner	National Land Survey of Finland	
Date	Number of pages	Language
2.9.2024	52 + 5	Finnish

Abstract

This thesis examines the implementation of the equal price principle for building sites within zoning areas and particularly in areas outside of them. The equal price principle, which means the value of the property is distributed evenly across the entire property regardless of zoning regulations or terrain features, has become an established method for determining expropriation compensation in partial expropriation situations within binding plot division areas through legislation and case law. However, the legal practice and procedures for partial expropriations of building sites outside binding plot division areas are not as clear-cut.

The study delves into literature on the subject, legal practices, expropriation survey practices, current Finnish expropriation legislation, the ongoing expropriation law reform project during the study and Swedish expropriation legislation concerning partial expropriations. Additionally, experiences of surveyors conducting expropriations at the National Land Survey were collected regarding the application of the equal price principle and supplementary land purchases for building sites outside binding plot division areas were examined using the property sales register.

Based on the research results, no legal, economic, or legislative reason was found to adhere to the equal price principle in determining expropriation compensation for building sites outside binding plot division areas. By examining voluntary transactions in the property sales register, it is observed that the same price per square meter is not paid for additional areas acquired for existing building sites as for the area needed to obtain building right. This supports the idea that the area needed to obtain building right has a higher value than the area succeeding this and thus the equal price principle is not the best method for valuing building sites outside of binding plot division areas. A fairer expropriation compensation in partial expropriations could be achieved using the difference value method, which involves determining the compensation amount to reflect the difference in the property's value before and after the expropriation.

Keywords equal price principal, value difference method, partial expropriation, expropriation compensation, supplementary land purchases

Sisällys

Esipuhe	7
Lyhenteet	8
1 Johdanto.....	9
2 Tutkimusaineisto ja -metodit.....	12
3 Suomen lunastusjärjestelmä	16
3.1 Lunastus yleistä etua varten	16
3.1.1 Lunastusprosessi	17
3.1.1.1 Lunastuslupa, kaava tai muu suunnitelma	17
3.1.1.2 Lunastuksen toimeenpano.....	17
3.1.2 Lunastuskorvaukset	18
3.1.2.1 Lunastuslainsäädännön uudistus	20
3.1.3 Arviointimenetelmät lunastuskorvausten määrittämiseksi	20
3.1.4 Erotusarvomenetelmä	21
3.1.5 Lunastava yritys.....	22
3.2 Lunastus yksityistä etua varten.....	22
3.2.1 Tontin osan lunastus	23
3.2.2 Vesijätön lunastus	23
3.2.3 Yhteisen alueen lunastus.....	24
4 Kiinteistön arvonmuodostus.....	25
4.1 Arvonmuodostus teoriassa.....	25
4.2 Tasahintaperiaate.....	26
5 Tasahintaperiaatteen toteutuminen käytännössä	29
5.1 Tasahintaperiaate korkeimman oikeuden päätöksissä	29
5.2 Tasahintaperiaate lunastustoimituksissa sekä maa- oikeuden päätöksissä	31
5.3 Lunastuskorvaukset oikeuskirjallisuudessa	34
5.4 Tasahintaperiaate osalunastuksissa Ruotsin lunastuslainsäädännössä	35
6 Kyselytutkimuksen ja kauppahintarekisteri analyysin tulokset.....	37

6.1	Kysely.....	37
6.2	Kauppahintarekisteritutkimus.....	41
7	Yhteenvedo ja johtopäätökset.....	47
	Lähteet	50
	Liite 1. Kysely	53
	Liite. 2 Lisämaakauppa-aineistot	54

Esipuhe

Tämä diplomityö on tehty toimeksiantona Maanmittauslaitokselle. Suuret kiitokset diplomityön valvojana toimineelle apulaisprofessori Kirsikka Riekkiselle sekä ohjaajana toimineelle DI Mikael Stillille kirjoittamisen aikana saamastani hyvästä ohjauksesta. Kiitokset myös kaikille Maanmittauslaitoksen työntekijöille, jotka ovat jakaneet ajatuksiaan työn aiheeseen liittyen.

Lisäksi haluan kiittää perhettäni, joka on aina ollut tukenani elämän ja opintojen varrella.

Helsingissä 2.9.2024
Konsta Rämäkkö

Lyhenteet

LunL	Laki kiinteään omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603
HE	Hallituksen esitys
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995 554/1995
ExL	Expropriationslag, 1972:719
LSL	Luonnonsuojelulaki 9/2023
KHR	Kauppahintarekisteri
IVS	International Valuation Standards, kansainväliset arviointistandardit

1 Johdanto

Suomessa jokaisen omaisuus on turvattu perustuslain sekä Euroopan ihmisoikeussopimuksen nojalla. Omaisuuden suojaan voidaan kuitenkin puuttua erikseen säädetyn pakkolunastuslain nojalla. Häkkäsen (2023, s. 82) mukaan omaisuuden lunastamisen kannalta keskeisin ihmisoikeussopimuksen artikla on omaisuudensuoja-artikla, jonka mukaan ”jokaisella on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan eikä sitä saa keneltäkään riistää julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden periaatteiden mukaisesti.”

Omaisuuden lunastaminen on mahdollista yleisen edun tätä vaatiessa, laissa säädettyjen ehtojen mukaisesti ja oikeudenmukaista korvausta vastaan. Lunastuslain mukaan lunastettavasta omaisuudesta on maksettava korvaus, joka perustuu lunastettavan omaisuuden käypään hintaan. Käyvän hinnan määrittäminen lunastustilanteissa voi olla haasteellista. Tavallisessa vapaaehtoisesti syntyvissä kaupoissa hinta muodostuu vapaaehtoisesti toimivien myyjän ja ostajan välisen neuvottelun tuloksena. Omaisuutta lunastettaessa omaisuus kuitenkin vaihtaa omistajaa usein tilanteessa, jossa luovuttaja ei toimi vapaaehtoisesti vaan pakon sanelemana, toisella osapuolella on ollut mahdollisuus pakottaa luovuttaja luovuttamaan omaisuuttaan vastoin tämän tahtoa, yleisen edun vuoksi. Käyvän hinnan määrittelyssä tämä voi näytettyä luovuttajan mielestä alhaisina korvaussummina korvauksen perusteessa vapaaehtoisista kaupoista johdettuihin arvonmäärityksiin, jotka eivät ota huomioon lunastustilanteessa vastoin tahtoaan omaisuudestaan luopumaan joutuvan haluttomuutta omaisuudestaan luopumiseen (Grover, 2014 s. 521-522).

Lunastettaessa osia kiinteistöstä, johon kohdistuu rakennusoikeutta, on lunastuskorvausten määrätymisperusteena käytetty usein ns. tasahintaperiaatetta. Tasahintaperiaatteella tarkoitetaan kaikkien kiinteistön osien samanarvoisuutta keskenään eli kiinteistön arvon jakautumista tasaisesti koko sen pinta-alalle tietyn osan fyysisistä tai kaavallisista ominaisuuksista riippumatta.

Tasahintaperiaatteen soveltaminen lunastuskorvausten määrittämiseksi Suomessa on muodostunut lainsäädännön ja oikeuskäytännön kautta vakiintuneeksi toimintatavaksi, erityisesti sitovan tonttijaon alueella osalunastustilanteissa. Ohjeellisen tonttijaon ja asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella tilanne ei ole kuitenkaan yhtä selkeä. Suomessa aihetta ei ole käsitelty tutkimuskirjallisuudessa juuri lainkaan eikä alalle ole muodostunut yhtenäisiä käytäntöjä ja toimintatapoja.

Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää, miten lunastuskorvausten määrittämisessä on toimittu sitovan tonttijaon ulkopuolisilla alueilla osalunastuksia tehtäessä. Lisäksi tutkitaan, voidaanko kauppahintarekisterin tietojen avulla tunnistaa tasahintaperiaatteen toteutumista vapaaehtoisissa kaupoissa. Näiden lisäksi tutkimuksessa etsitään vaihtoehtoja nykyisille osalunastuksesta maksettavien korvausten määräytymisperusteille. Erityisesti tehdään vertailua Suomen ja Ruotsin lunastuslainsäädäntöjen välillä tämän seikan osalta. Ruotsin lunastuslainsäädännön mukaan osalunastustilanteessa korvausten tulee perustua jäljelle jäävän kiinteistön markkina-arvon pienenemiseen (Kalbro & Lind, 2007 s. 7-8). Ruotsissa Maanmittauslaitosta vastaava viranomais Lantmäteriet on tutkinut rakennuspaikan arvon muodostumista ja tullut siihen tulokseen, etteivät kaikki neliöt ole samanarvoisia vaan rakennuspaikan suurin arvo on rakennusoikeuden saavuttamiseksi tarvittavissa neliöissä. Suomen nykyinen lunastuslainsäädäntö mahdollistaisi ns. erotusarvomenetelmän käyttämisen lunastuskorvausten määrittämisessä. Tällöin osalunastustilanteessa korvaus määrättäisiin vastaamaan omaisuuden arvon eroa ennen ja jälkeen lunastuksen.

Näistä tutkimustavoitteista on johdettu seuraavat tutkimuskysymykset:

1. Soveltuuko kiinteistön tasahintaperiaate lunastuskorvauksen määrittämisperusteeksi kaikissa tilanteissa, joissa lunastetaan vain osa kiinteistöstä?
2. Kuinka vakiintuneesti tasahintaperiaatetta noudatetaan sitovan ja ohjeellisen tonttijaon alueilla sekä asemakaavoitetun alueen ulkopuolella?
3. Millaisia trendejä vapaaehtoisesti tehtyjen lisämaakauppojen kauppasummista voidaan havaita verrattuna kokonaisista rakennuspaikoista tehtyihin kauppoihin?
4. Onko erotusarvomenetelmää sovellettu käytännön arviointityössä ja voisiko sille olla laajemmin käyttöä lunastuskorvausten määrittämisessä osalunastuksissa?

Tutkimuskysymyksiin vastataan alan kirjallisuuden avulla sekä oikeuskäytäntöön perehtymällä. Näiden lisäksi suoritetaan kyselytutkimus sekä tehdään kauppahintarekisterin avulla tutkimus vapaaehtoisten lisämaakauppojen kauppasummista. Kyselyllä kerätään lunastustoimituksia tekevien Maanmittauslaitoksen toimitusinsinöörien kokemuksia ja näkemyksiä tasahintaperiaatteen soveltumisesta erilaisiin osalunastustilanteisiin sekä nykyisen lainsäädännön toimivuudesta. Kauppahintarekisterin avulla tutkitaan sellaisia vapaaehtoisia kiinteistökauppoja, joissa on hankittu olemassa

olevalle rakennuspaikalle lisäalueita ja miten näistä maksetut kauppahinnat eroavat varsinaisesta rakennuspaikasta maksetuista kauppasummista.

Työ koostuu teoriaosasta sekä empiirisestä osuudesta. Teoriaosassa käsitellään alan kirjallisuutta, lunastuslainsäädäntöä, kiinteistön arvonmuodostusta sekä aiheeseen liittyvää oikeuskäytäntöä. Empiirisessä osassa esitellään toimitusinsinööreille suoritettu kysely sekä kauppahintatilaston avulla kerätty kauppahinta-aineisto.

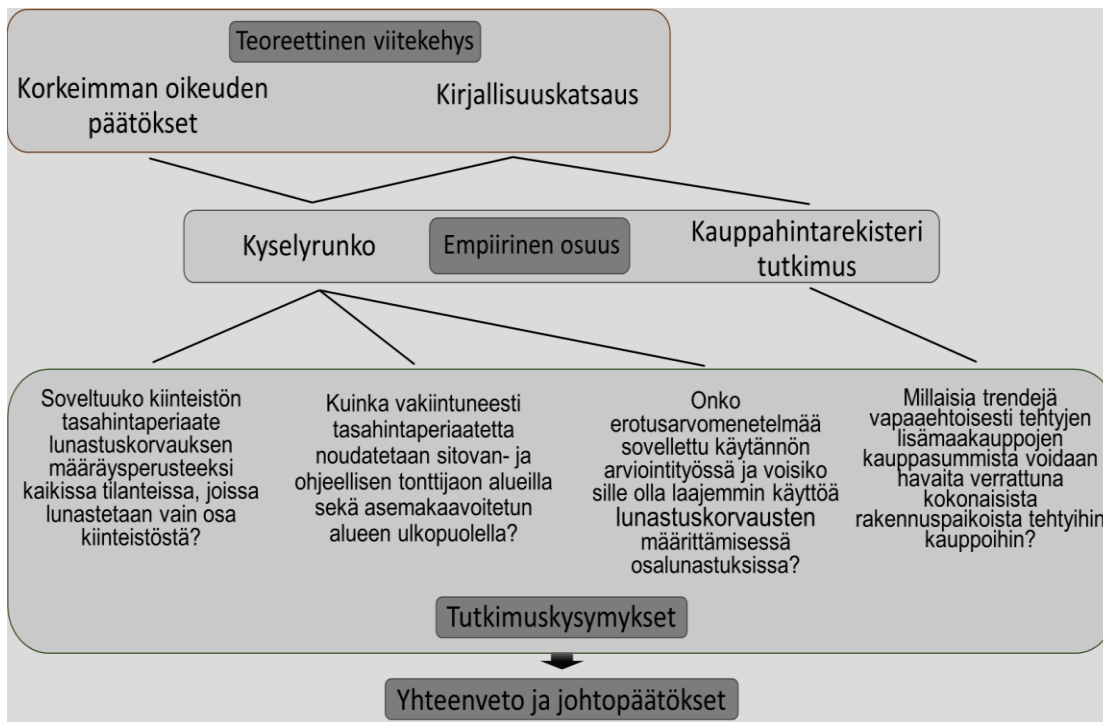
2 Tutkimusaineisto ja -metodit

Tässä luvussa esitellään työssä käytetty tutkimusaineisto ja niiden analysoinnissa käytetyt metodit. Tutkimusaineistona toimii alan kirjallisuus, työn aiheeseen liittyvät oikeustapaukset, toimitusinsinööreille suoritettava kysely sekä vapaaehtoisten lisämaakauppojen tarkastelu suhteessa rakennuspaikoista tehtyihin kauppoihin (Kuva 1).

Kirjallisuuskatsaukseen valikoitui lunastuslainsäädäntöä käsitteleviä perusteoksia, kiinteistöarvioinnin teoksia sekä lunastuskorvauksia erilaisissa maankäytön muutostilanteissa käsitteleviä teoksia. Kirjallisuuskatsausta on täydennetty dokumenttianalyysillä aiheeseen liittyvän lainsäädännön esitöistä, varsinaisesta lainsäädännöstä, korkeimman oikeuden ratkaisuihin sekä lunastuslain uudistusryhmän mietinnöstä. Näiden teosten sisältöanalyysin avulla on muodostettu järjestelmällinen kuva työn kannalta olennaisesta lainsäädännöstä sekä kiinteistöarviointiin liittyvistä seikoista.

Oikeuskäytännön osalta analysoitavaksi on valittu tapauksia, joissa korkein oikeus on ottanut kantaa lunastuskorvausten määräytymiseen tutkimuksen kannalta relevanteissa tilanteissa. Korkeimman oikeuden päätösten lisäksi sisältöanalyysin avulla on tutkittu työn aiheeseen sopivat maa-oikeuden päätöksiä, jotka eivät ole edenneet korkeimman oikeuden käsiteltäväksi.

Valitusten kautta eri oikeusasteiden käsiteltäväksi edenneiden tapauksien lisäksi laajemman otannan saavuttamiseksi on tutustuttu sellaisiin lunastustoimituksiin, joissa on määrätty korvauksia tutkimuksen aiheeseen liittyvissä osalunastustilanteissa, mutta lunastustoimikunnan ratkaisusta ei ole valitettu, vaan toimituksen osapuolet ovat tyytyneet lunastustoimikunnan päätökseen. Tapausaineiston keräämisessä on käytetty hyödyksi kyselytutkimusta.



Kuva 1. Teoreettinen ja empiirinen viitekehys

Kyselytutkimus suoritetaan kvalitatiivisena tutkimuksena. Hirsjärven ym. (2007 s. 164) mukaan kvalitatiiviselle tutkimukselle tyypillisiä piirteitä ovat mm. ihmisen suosiminen tiedon keruun instrumenttina, laadullisten metodien, kuten kyselyiden, käyttäminen aineiston hankkimisessa sekä kohdejoukon valitseminen tarkoituksenmukaisesti, ei satunnaisotoksen menetelmää käyttäen.

Tutkimusaineisto kerättiin sähköisellä kyselyllä (Liite 1). Sähköistä kyselyä käytettiin koska se mahdollistaa aineiston keräämisen tehokkaasti suurelta joukolta tekemällä sen jakelun helpoksi. Sähköinen kysely myös antaa vastaajille mahdollisuuden vastata kyselyyn heidän omien aikataulujensa puitteissa. Sähköinen kysely antaa lisäksi mahdollisuuden vastausten tehokkaaseen käsittelyyn. Kysely toteutettiin käyttämällä Webropol kyselyhallintasovellusta. Kysely sisälsi avoimia sekä strukturoituja kysymyksiä.

Otosryhmäksi valittiin henkilöt, jotka työskentelevät Maanmittauslaitoksen Lunastus- ja arviointiyksikössä toimitusinsinööreinä. Otosryhmään valituilla henkilöillä on oman työnsä kautta hankittua tietoa työn aihealueesta ja siihen liittyvästä lainsäädännöstä ja täten voidaan olettaa, että heiltä löytyy parhaiten kokemusta lunastuslainsäädännön soveltamisesta, lunastustoimituksissa määrättävien korvausten muodostumisesta erilaisissa tilanteissa sekä erilaisten arviointimenetelmien käyttämisestä, erityisesti sellaisissa

tilanteissa, joissa arvioitavaksi ei tule kokonainen kiinteistö vaan ainoastaan osa siitä.

Kysely toimitettiin kohderyhmälle sähköpostilla 6.5.2024 ja vastausaikaa annettiin 24.5.2024 asti eli kolme viikkoa. Kahden viikon kuluttua lähetettiin vielä muistutusviesti samalle joukolle. Ryhmän sähköpostiosoitteet saatiin Maanmittauslaitoksen sisäiseltä postituslistalta eli voidaan olettaa kyselyn tavoittavuuden olleen hyvä. Kohderyhmän koko oli 80 henkilöä ja vastauksia saatiin yhteensä 20 kappaletta eli vastausprosentti oli 25 %. Vastuualueensa oli ilmoittanut 15 vastaajaa ja he olivat jakautuneet tasaisesti eri vastuualueille eli voidaan katsoa vastausten kuvaavan hyvin näkökulmia tutkimuksen aihealueeseen ympäri Suomen eikä mikään maantieteellinen alue ole painotettuna vastauksissa yli muiden.

Vapaaehtoisia lisämaakauppoja tarkasteltiin kauppahintarekisterin (jäljempänä KHR) avulla. KHR on Maanmittauslaitoksen ylläpitämä rekisteri, johon tallennetaan kaikki Suomessa tehdyt kiinteistöjen- ja määräalojen luovutukset. KHR:n tietoja käytetään kiinteistön arvon määrittämisessä lunastustoimituksissa, maankäytön suunnittelussa, luoton annossa sekä muissa arviointi- ja tutkimustehtävissä. KHR:n tallennettavat tiedot kerätään kaupanvahvistajien ilmoitusten perusteella. KHR:n tallennettavia tietoja ovat luovutuksen kohde, sijaitseeko kohde asemakaavoitetulla alueella, sisältyykö luovutetulla kohteella rakennuksia, rajoittuuko kohde rantaan, luovutuksen tyyppi, kauppahinta, luovuttaja ja luovutuksen saaja.

KHR:n tietojen avulla vertailtiin useammassa eri kunnassa tehtyjä vapaaehtoisia kiinteistökauppoja. joiden avulla pyrittiin selvittämään, onko KHR:n tietojen perusteella mahdollista havaita tasahintaperiaatteen toteutumista vapaaehtoisissa lisämaakaupoissa ja toisaalta, miten lisämaakaupoista ja kokonaisista rakennuspaikoista maksetut kauppasummat suhtautuvat toisiinsa.

KHR:n dataa suodatettiin kuntakohtaisesti erilaisilla suodattimilla vertailukelpoisten tulosten saamiseksi. Yhden yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan sisältävät kaupungit tunnistettiin kuntien rakennusjärjestyksissä säädettyjen rakennuspaikan minimi pinta-ala vaatimusten avulla. Näitä yhden yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan sisältäviä kiinteistökauppoja käytettiin vertailukohtana olemassa oleviin rakennettuihin yleiskaava-alueella sijaitseviin kiinteistöihin hankittujen lisämaa-alueiden kaupoissa maksettuihin kauppasummiin.

Tarkasteltaviksi kunniksi valittiin pinta-alaltaan suuria maakuntakeskuksia sekä maakuntakeskusten läheisyydessä sijaitsevia maaseutumaisia kuntia, joissa on viimevuosina tapahtunut positiivista väestönkehitystä, joka on

näkynyt vilkkaana rakentamisena ja kiinteistökauppojen määrässä myös kuntien asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla. Aineiston rajausta kuvataan tarkemmin luvussa 6.2.

3 Suomen lunastusjärjestelmä

Tässä luvussa käsitellään Suomen lunastusjärjestelmää kokonaisuutena. Suomen perustuslaissa sekä Euroopan neuvoston ihmisoikeussopimuksessa on säädetty omaisuuden suojasta. Tähän suojaan voidaan kuitenkin puuttua yleisen tarpeen vaatiessa täyttä korvausta vastaan pakkolunastamalla, josta tulee säätää lailla. Suomen voimassa oleva lunastuslainsäädäntö on Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (29.7.1977/603 jäljempänä LunL), jonka 3 § mukaan 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
3. lakkauttaa erityinen oikeus.

Lisäksi laissa annetaan mm. yleisiä säännöksiä lunastukseen liittyen, määräksi lunastuksen toimeenpanoon eli lunastustoimitukseen liittyviin asioihin sekä käsitellään yleisesti kaikkiin lunastuksiin liittyviä asioita kuten kohteen haltuunottoa ja lunastuksesta aiheutuvien korvausten määräytymistä.

3.1 Lunastus yleistä etua varten

Pakkolunastuksen edellytyksenä on lunastuslain mukaan yleinen tarve. Yleiseen tarpeeseen perustuvan lunastuksen ei ole kuitenkaan pakko perustua suoranaisesti julkisen tahon tarpeeseen, vaan lunastavana tahona voi olla myös yksityinen taho. Lunastuksen tulee kuitenkin tällaisissakin tapauksissa olla yleisen tarpeen vaatima kuten yhteiskunnan perustoimintoihin liittyviä infrastruktuurihankkeita varten tehtävät lunastukset, joiden hallinta ja ylläpito on kuitenkin yksityisen yrityksen hallussa. Tästä huolimatta yleistä etua varten lunastettaessa lunastuksen tulee lähtökohtaisesti liittyä yhteiskunnan tehtäviin (Hollo, 1984 s. 158). Laissa ei ole kuitenkaan tarkemmin määritetty minkälaiset hankkeet ovat yhteiskunnan kannalta yleisen edun vaatimia. Yleisen edun käsitteen voidaan katsoa olevan sidoksissa ja riippuvainen paikallisista olosuhteista kuten kaavoituksesta ja ympäristöarvoista (Hollo, 2006 s. 342).

3.1.1 Lunastusprosessi

Lunastusprosessi alkaa lunastusluvan hakemisella. Lunastuksen perustuessa kaavaan tai muuhun suunnitelmaan lunastusprosessi voi alkaa kyseisen asiakirjan saadessa lainvoiman. Lunastuslupamenettelyssä selvitetään täyttyvätkö lunastuksen edellytykset sekä määritellään lunastettava kohde riittäväällä tarkkuudella (Kuusniemi & Peltomaa, 2000, s. 64). Lunastuksen edellytysten täyttyminen arvioidaan lunastuslupahakemuksessa esitettävien selvitysten perusteella (LunL 7 §). Lunastusluvan edellytysten täyttymisen osoittaminen on luvan hakijan vastuulla. Lunastuslupapäätös on annettava viipymättä tiedoksi lunastettavan omaisuuden omistajille sekä mahdollisille käyttöoikeuden haltijoille (LunL 8).

3.1.1.1 Lunastuslupa, kaava tai muu suunnitelma

Lunastuslupaa haetaan Valtioneuvostolta, joka myöntää luvan täysistunnossaan. Voimansiirtolinjaa, maakaasuverkkoa, näihin verrattavissa olevaa yritystä varten lunastettaessa, tilanteessa, jossa lunastusta ei vastusteta tai jos kysymys on yleisen ja yksityisen edun kannalta vähemmän tärkeästä lunastuksesta, lunastusluvan voi myöntää Maanmittauslaitos (LunL 5 §). Erityisten lunastusperusteiden nojalla maankäyttö- ja rakennuslakiin (5.2.1999/132 jäljempänä MRL) tai luonnonsuojelulakiin (9/2023 jäljempänä LSL) perustuvissa lunastuksissa lunastusluvan myöntäminen kuuluu ympäristöministeriölle. Lunastusluvan hakija määräytyy lunastettavan kohteen mukaan. Valtio voi hakea lupaa esimerkiksi luonnonsuojelualueita varten, yksityinen yritys voi hakea lupaa voimajohtojen rakentamista varten.

Lunastus voi perustua myös lainvoimaiseen suunnitelmaan tai kaavaan, jolloin erillistä lunastuslupaa ei tarvitse hakea. Tällainen suunnitelma voi olla esimerkiksi tiesuunnitelma, jonka nojalla voidaan lunastaa maantien tarvitsemat alueet ilman erillistä Valtioneuvostosta haettua lunastuslupaa. Tällöin lunastettavat alueet on määritetty osana suunnitelmaa. Hyväksytty asema-kaava antaa kunnalle luvan lunastaa kaavan mukaiset yleiset alueet sekä yleisen rakennuksen tontin ilman erillistä lunastuslupaa. Lisäksi yksityinen maanomistaja voi vaatia alueen lunastusta luonnonsuojeluohjelman toteuttamiseksi (LSL 101 §).

3.1.1.2 Lunastuksen toimeenpano

Lunastusluvan saamisen jälkeen lunastus voidaan toimeenpanna lunastustoimituksessa. Lunastustoimituksessa Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri sekä kaksi uskottua miestä muodostavat lunastustoimikunnan, joka määrittää lunastettavasta kohteesta määrättävät korvaukset sekä suorittaa muut lunastuksesta aiheutuvat kiinteistötekniset toimenpiteet.

Lunastustoimituksen tiedottamisessa ja toimitusmenettelyssä noudatetaan kiinteistönmuodostuslain (jäljempänä KML) säädöksiä. Lunastustoimitukseen kuuluvat alkukokous, tarvittaessa maastotyöt sekä välikokouksia ja loppukokous, jossa julistetaan lunastuspäätös. Toimituksesta tiedotetaan asianosaisia kutsukirjeellä sekä tarvittaessa lehti-ilmoituksella. Asianosaisia lunastustoimituksissa ovat lunastettavan omaisuuden haltija eli luovuttaja sekä lunastuksen hakija eli lunastaja. Näiden lisäksi asianosaisia ovat esineellisten oikeusien haltijat, eli sellaiset tahot, joiden oikeuksiin tai omaisuuteen lunastuksella on mahdollisesti vaikutusta. Jotta asianosaisen vaatimus voidaan käsitellä lunastustoimituksessa, tulee se esittää lunastustoimituksessa (Hollo, 2006 s. 365).

Lunastettavan kohteen yksilöinti tulee tehdä jo lunastuslupaa haettaessa. Lunastuslupan mukaisesta kohteen yksilöinnistä voidaan poiketa vain vähäisesti ja poikkeamiseen tarvitaan jokin erityinen syy. Lunastettava kohde voidaan jättää myös joltain osin lunastustoimituksessa määrättäväksi. Jos asianosaiset eivät tällaisessa tapauksessa pääse yhteisymmärrykseen asiasta, jää asia lunastustoimikunnan päätettäväksi (Hollo, 1984 s. 177).

Lunastettavan kohteen haltuunotto voi tapahtua säännönmukaisena haltuunottona lunastustoimituksen päättämisen jälkeen tai vaihtoehtoisesti ennakkohaltuunottona (LunL 58 §). Molemmista tapauksista oikeus haltuunottoon on kuitenkin sidottu määrättyjen korvausten maksamiseen. Säännönmukaisessa haltuunotossa oikeus omaisuuteen on sidottu lunastustoimituksessa määrättyjen lunastuskorvausten maksamiseen. Ennakkohaltuunotossa haltuunotto voi tapahtua haltuunottokatselmuksen päätyttyä vaadittujen ennakkokorvausten maksamisen jälkeen (LunL 63 §). Ennakkokorvaukset on maksettava kolmen kuukauden kuluessa niiden määräämisestä tai ennakkohaltuunottolupa menetetään (LunL 62 §). Ennakkohaltuunoton mahdollistavat korvaukset määrätään samoin perusteiden kuin varsinaiset lunastuskorvaukset ja maksetut ennakkokorvaukset vähennetään aikanaan lunastustoimituksessa määrättävistä varsinaisista lunastuskorvauksista. Ennakkokorvaukseksi määrätään kolme neljäsosa arvioituista lopullisista korvaussummasta (LunL 61 §).

3.1.2 Lunastuskorvaukset

Lunastuksen kohteeksi joutuvan omaisuuden omistajan oikeudesta korvaukseen säädetään lunastuslaissa. Lain mukaan omistajalla on oikeus täyteen korvaukseen lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Korvaussumma muodostuu kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta (LunL 29 §) (Kuva 2). Ojanen (1978, s. 114) on määritellyt lain vaatimuksen taloudellisten menetysten korvaamisesta siten, että niiden tulee

olla objektiivisesti rahassa arvioitavia. Täten omaisuuteen liittyviä ns. tunnearvoja ei voida ottaa huomioon korvauksia määritettäessä.

Lain mukaisen täyden korvauksen on tarkoitus säilyttää luovuttajan varallisuusasema ennallaan eli luovuttajan varallisuusaseman pysyminen muuttomattomana lunastuksesta huolimatta on oleellinen osa täyden korvauksen periaatteen toteutumista.

Kohteenkorvauksella tarkoitetaan kompensatiota lunastetusta omaisuudesta. Kohteenkorvauksen määrittämiseen käytettäviä menetelmiä ovat kauppa-arvomenetelmä, tuottoarvomenetelmä ja kustannusarvomenetelmä tai näiden yhdistelmä. Kohteenkorvauksen arvioinnissa käytetään useimmissa tapauksissa KHR:n avulla koostettuja vertailukauppa-aineistoja. Aineistoon pyritään kokoamaan lunastettavaa kohdetta mahdollisimman hyvin vastaavista kohteista tehtyjä vertailukauppoja, joita käytetään kohteenkorvauksen määrittämisen apuna.

Haitankorvausta suoritetaan, kun samalle henkilölle kuuluvasta omaisuudesta lunastetaan osa ja tästä tai siitä yrityksestä, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, aiheutuu pysyväisluontoista haittaa jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle (LunL 35 §). Haitankorvausten määrääminen tulee aiheelliseksi esimerkiksi tilusten muodon tai sijainnin muuttuessa epäedulliseksi lunastuksen takia. Haitankorvauksiin lukeutuvat myös immisiohaitat eli melusta, pölystä, pahasta hajusta tms. aiheuttamat haitat, jos ne johtuvat lunastuksen perustana olevasta hankkeesta (Ojanen, 1978 s. 136).

Vahingonkorvausten määrääminen voi tulla kysymykseen niin koko kiinteistön kuin myös osittaisen kiinteistön lunastuksessa. Vahinkojen tulee olla syy yhteydessä lunastukseen eli sellaiset vahingot, jotka olisivat aiheutuneet siinäkin tapauksessa, että lunastusta ei olisi tapahtunut, eivät ole lunastustoimituksessa määrättävien lunastuskorvausten alaisia (Ojanen, 1978 s. 137). Vahingonkorvauksia voidaan määrätä, kun lunastuksesta aiheutuu muuttamisen, liikkeen tai ammatin harjoittamisen keskeytymisen taikka muun syyn vuoksi tappiota, kustannuksia tai muuta vahinkoa lunastettavan omaisuuden omistajalle (LunL 37 §).

Maksettavat korvaukset

Lunastuslain mukainen täysi korvaus muodostuu kohteen-, vahingon- ja haitankorvauksesta:



Kuva 2. Esimerkkinä täyden korvauksen muodostuminen voimajohtolunastuksessa maa- ja metsätalousmaalla eri korvauslajien yhdistelmänä (Fingrid Oyj 2020).

3.1.2.1 Lunastuslainsäädännön uudistus

Tämän tutkimuksen kanssa samanaikaisesti Suomessa on käynnissä lunastuslainsäädännön korvausperusteiden tarkistus. Merkittävimpänä muutoksena nykyisiin korvausperusteisiin nähden uudistusta tekevä työryhmä on ehdottanut, että lunastuskorvausten tulisi määräytyä nykyisen lainsäädännön mukaisen käyvän hinnan sijasta markkina-arvoa vastaavaan täyteen korvaukseen, joka ehdotuksen mukaan voisi perustua nykyistä monipuolisemmin erilaisten arviointimenetelmien käyttöön. Lisäksi ehdotetaan, että markkina-arvoa vastaavaan korvaukseen tehtäisiin aina 25 % korotus (HE-luonnos 4.6.2024 lunastuslain uudistamiseksi).

Lisäksi tässä tutkimuksessa esillä oleva erotusarvomenetelmä ja sitä käsittelevä 43 § on esitetty kumottavaksi osana uudistusta lunastuslakityöryhmän mietinnön mukaisesti (Ekroos & Häkkänen & Heikkilä, 2019 s. 97).

3.1.3 Arviointimenetelmät lunastuskorvausten määrittämiseksi

Kauppa-arvomenetelmässä omaisuuden arvo pyritään määrittämään etsimällä arvioitavaa kohdetta muistuttavista kohteista tehtyjä vertailukelpoisia kauppoja, joiden avulla pyritään selvittämään kohteen hinta vapailla markkinoilla. Kauppa-arvomenetelmä soveltuu erityisesti sellaisten kohteiden arviointimenetelmäksi, joille löytyy runsaasti vertailukauppa aineistoa.

Tuottoarvo määritetään selvittämällä kohteesta saatava nettotuotto ja pääomittamalla se sopivaa korkoprosenttia käyttäen. Tuottoarvoa määritettäessä tulee kohteen tuottoa arvioida sen sallitun ja todennäköisen eli realistisen käytön perusteella (Virtanen, 1990, s. 55). Tuottoarvoa voidaan käyttää lunastuskorvausten määrittämisessä esimerkiksi sellaisissa kohteissa, joihin kohdistuu vuokrauskysyntää. Lunastuksen kohteena olevaa omaisuutta vastaavia vuokratähtämissä olevia kiinteistöjä voi olla haastavaa löytää. Luotettavien tietojen saaminen vuokratasoista voi olla myös haastavaa.

Kustannusarvo saadaan selvittämällä vastaavanlaisen uuden kohteen hankkimisesta aiheutuvat kustannukset. Kustannusarvon määrittäminen tulee kysymykseen erityisesti rakennuksia arvioitaessa johtuen niiden usein keskenään vaihtelevista ominaisuuksista, jolloin edustavia vertailukauppoja eri rakennusten välillä voi olla haasteellista löytää tai jos kyseiselle kohteelle on olemassa käyttötavan takia hyvin rajalliset markkinat kuten erilaiset julkiset rakennukset. Kustannusarvon heikkoutena voidaan nähdä muutokset rakennuksen tuotantokustannuksissa, jotka eivät aina siirry suoraan rakennuksen kauppaa-arvoon.

Kiinteistöarvioinnille on tyypillistä näiden eri arviointimenetelmien yhdisteleminen, jolloin kiinteistön maapohja arvioidaan kauppaa-arvomenetelmällä ja siinä olevat rakennukset kustannusarvomenetelmällä.

Kohteenkorvauksen määrittämisessä ensisijainen määrittäminen on kauppaa-arvomenetelmällä johdettu todennäköinen kauppahinta (Ojanen, 1978). Mikäli tämä ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, korvausten tulee perustua tuotaa-arvomenetelmään tai kustannusarvomenetelmään (LunL 30 §).

3.1.4 Erotusarvomenetelmä

Vaihtoehtona kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksen määrittämiselle erikseen on korvata kohteen- ja haitankorvaus lunastuslain mukaisen erotusarvomenetelmän avulla määrittettävänä summana. Erotusarvomenetelmällä lunastuksesta määrättävät korvaukset määritetään omaisuuden arvossa lunastuksessa tapahtuneen muutoksen mukaiseksi vertaamalla lunastuksen kohteen arvoa ennen ja jälkeen lunastuksen, jos se voi sopivasti tapahtua ottaen huomioon korvauksen perusteita koskevat säännökset ja muut arvioinnin suorittamiseen vaikuttavat seikat (LunL 43 §).

Lunastuskorvausten määrittämisessä erotusarvomenetelmä nähdään teoriassa hyvin sopivaksi työkaluksi, mikäli lunastettavan kohteen kokonaisarvo ennen lunastusta ja jäännösarvo lunastuksen jälkeen pystytään määrittämään luotettavasti. Ongelmana käytännön arviointityössä on kuitenkin

puutteelliset perustiedot, mikä tekee sen soveltamisen haastavaksi (Virtanen, 1990, s. 27, 64).

Hannu Peltomaa on osana lisensiaattiyötään (1996) selvittänyt kokemuksia erotusarvomenetelmän käytöstä. Osana lisensiaattityötä suoritettiin kysely, jossa selvitettiin LunL 43 § käytännön merkitystä ja millaisissa tilanteissa sitä voitaisiin soveltaa. Vastauksissa jäännösomaisuuden arviointi nähtiin haastavaksi ja etenkin rakennusoikeuden menetyksen korvaaminen koettiin hankalaksi. Kauppa-arvomenetelmää käytettiin vastausten perusteella lähes kaikissa tilanteissa, vaikkei se välttämättä olisi ollut soveltuvin menetelmä korvausten arvioimiseen esim. vähäisen tai epäedustavien vertailukauppojen takia.

Osana lunastuslainsäädännön uudistushanketta Oikeusministeriö on mietinnössään (2019, s. 99) ehdottanut erotusarvomenetelmän käytön mahdollistavan LunL 43 § poistamista lainsäädännöstä uudistuksen yhteydessä sen vähäisen käytännön merkityksen takia.

3.1.5 Lunastava yritys

Jos yritys, jota varten lunastus suoritetaan vaikuttaa merkittävästi lunastettavan omaisuuden arvoon, tulee korvaus määrätä sen arvon mukaisesti mikä lunastettavalla kohteella olisi ilman tästä yrityksestä johtuvaa vaikutusta eli ts. lunastusyrityksestä johtuvaa omaisuuden arvoa kohottavaa tai alentavaa vaikutusta ei tule ottaa huomioon korvauksissa. Säädöksiä lunastavan yrityksen vaikutuksesta lunastuskorvaukseen sovelletaan, kun lunastetaan valtiolle tai kunnalle kiinteää omaisuutta omistusoikeudella yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.

3.2 Lunastus yksityistä etua varten

Yleisen edun nojalla tehtävien lunastusten lisäksi lunastaminen on tietyissä tilanteissa mahdollista myös yksityistä etua varten. Yksityistä etua varten lunastettaessa lunastusoikeus perustuu kiinteistönmuodostamislakiin (12.4.1995/554 jäljempänä KML) sekä lakiin kiinteistötoimituksessa tapahtuvasta lunastuksesta (12.4.1995/553). Yksityistä etua varten lunastettaessa lunastamisella pyritään yleensä kiinteistöjaotuksen selkeyttämiseen tai muuttamiseen siten, että se olisi maanomistajan ja omaisuuden tarkoituksenmukaisen käytön kannalta edullisempi. KML:n mukaisten lunastusten korvaukset määräytyvät samoin kuin yleistä etua varten lunastettaessa eli ensisijaisesti kauppa-arvomenetelmällä. Jos kauppa-arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, korvaukset määrätään tuottoarvo- tai

kustannusarvomenetelmän mukaan. Lisäksi voidaan määrätä korvaukset luovuttajan mahdollisesti kokemasta haitasta ja vahingoista.

3.2.1 Tontin osan lunastus

Toisin kuin lunastuslakiin perustuvat lunastukset, jotka perustuvat yleiseen etuun, KML:n mukaiset tontinosan lunastukset tehdään yksityistä tontin omistajan etua varten. Asemakaavoitetulla alueella, jolle on laadittu sitova tonttijako, tulee rakennuspaikan omistuksen olla kokonaan saman omistajan hallinnassa. Vaatimus rakennuspaikan kaikkien osien hallinnalle perustuu MRL:n sitovalle tonttijaolle muodostamille oikeusvaikutuksille, joiden nojalla rakennuslupaa ei voida myöntää sitovan tonttijaon alueella sijaitsevalle tontille, jota ei ole merkitty kiinteistörekisteriin (MRL 81 §). Edelleen KML:n mukaan sitovan tonttijaon alueella sijaitsevaa tonttia ei voida merkitä kiinteistörekisteriin, ellei tontti kaikkineen osineen kuulu samalle omistajalle (KML 23 §).

Kiinteistön omistussuhteiden näkökulmasta sitovan tonttijaon alueella sijaitsevan tontin rakennuskelpoiseksi saattamisen mahdollistaa KML:n mukainen kaavaan perustuva lunastusoikeus. Oikeus tontinosan lunastukseen on sillä, jonka tontinosalla on suurin arvo (KML 62 §). Lainsäädäntö asettaa lunastuksen edellytykseksi, ellei omistussuhteita voida korjata tarkoituksenmukaisiksi tilusvaihdolla, eikä lunastus saa aiheuttaa haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle (KML 64 §).

Tontinosan lunastuksesta määrättävät korvaukset tulee arvioida samoin perustein kuin LunL mukaisessa lunastuksessa (KML 200 §). Ensisijainen arvionitimenetelmä on kauppaa-arvomenetelmä. Kauppaa-arvomenetelmän käyttäminen on erityisen suoraviivaista tontinosan lunastuksissa, jos kauppahinta tontille johon tontinosa ollaan liittämässä, on tiedossa ja sen katsotaan edustavan yleistä markkinatilannetta. Tällöin lunastuskorvaus voidaan johtaa suoraan tästä hinnasta suhteessa lunastettavien neliöiden määrään eli noudatetaan ns. tasahintaperiaatetta.

3.2.2 Vesijätön lunastus

Vesijätöksi kutsutaan maankohoamisen, vesialueen liettymisen ja umpeen kasvamisen tai vedenpinnan laskemisen vuoksi maa-alueeksi muuttunutta entistä vesialuetta. Vesijätöksi katsottavat alueet ovat yleensä osa yhteistä aluetta, jossa on osakkaana useita kiinteistöjä.

Vesijätö on mahdollista lunastaa osaksi siihen rajoittuvaa kiinteistöä. Lunastus voidaan suorittaa, jos vesijätö huomattavasti vaikeuttaa kiinteistön

käyttämistä tai sitä voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kyseisen kiinteistön yhteydessä (LunL 60 §).

Lunastusta voi hakea vesijättöön rajoittuvan kiinteistön omistaja tai toisaalta myös vesijätön omistaja voi halutessaan vaatia siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia lunastamaan kiinteistöön rajoittuvan vesijätön. Vesijätön lunastus suoritetaan lunastustoimituksessa toimitusinsinöörin ja tarvittaessa kahden uskotun miehen toimesta. Toimituksessa määritetään lunastettavan alueen ulottuvuus sekä määrätään lunastuskorvaukset.

3.2.3 Yhteisen alueen lunastus

Yhteinen alue, joka ei muodostu vesialueesta vaan maa-alueesta, joka ei kuitenkaan ole yhteismetsää on mahdollista lunastaa vesijätön tavoin osaksi sellaista kiinteistöä, joka rajoittuu kyseiseen yhteiseen alueeseen. Lunastuksen edellytyksenä on, että aluetta voidaan tarkoituksenmukaisesti käyttää vain kyseisen kiinteistön yhteydessä tai jos kyseinen alue huomattavasti vaikeuttaa kiinteistön käyttöä. Jos tällaista aluetta voidaan käyttää tarkoituksenmukaisesti vain tietyn kiinteistön yhteydessä, on kiinteistön omistaja velvollinen lunastamaan alueen itselleen. Muussa tapauksessa lunastamiseen on oikeus muttei velvollisuutta. (LunL 61 §). Edellytyksenä lunastukselle on, ettei se aiheuta haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle. Jos tilussijoitus on mahdollista korjata tarkoituksenmukaiseksi tilusvaihdolla, on se ensisijainen keino lunastukseen nähden (LunL 64 §). Lunastajan ei tarvitse olla osakkaana lunastettavassa yhteisessä alueessa.

4 Kiinteistön arvonmuodostus

Tämä luku käsittelee kiinteistön arvonmuodostukseen vaikuttavia seikkoja sekä arvon jakautumista kiinteistön eri osien kesken.

4.1 Arvonmuodostus teoriassa

Kiinteistön arvonmuodostuminen eroaa muiden hyödykkeiden arvon muodostuksesta. Kiinteistöissä on aina jokin ominaisuus mikä tekee juuri siitä uniikin ja aiheuttaa sen, että jotain muuta kiinteistöä ei voida käyttää aukottomasti vertailukohtana sen arvon määrittämisessä. Tilanne, jossa kaksi eri kiinteistöä olisivat kaikilta ominaisuuksiltaan täysin verrannollisia toisiinsa, on käytännössä mahdoton. Merkittävin kahden kiinteistön arvon eroavaisuuteen vaikuttava asia on niiden sijainti ja siitä aiheutuvat vaikutukset, jotka ovat aina tietyn kiinteistön uniikki ominaisuus. Kaksi identtistä omakotitaloa, toinen lähellä kaupungin keskustaa ja toinen maaseudulla ovat ulkoisesta samankaltaisuudesta ja ominaisuuksista huolimatta eri tuote, joihin kohdistuu erilainen kysyntä ja tarjonta eli erilaiset markkinat. Tällöin ne eivät ole keskenään täydellisiä vaihtoehtoja, kun etsitään omakotitaloa tietyillä vaatimuksilla. Maata on aina rajallinen määrä eikä sitä voida tuottaa lisää, lisäksi se on kestoltaan ikuista. Näiden erityispiirteiden takia markkinatalouden lait eivät toimi aina normaaliin tapaan kiinteistökauppojen ja maan arvon muodostuksen yhteydessä (Virtanen, 1980 s. 49).

Virtasen (1990 s. 6, 23) mukaan kiinteistön tai sen osan arvo muodostuu sen sopivuudesta erilasiin sallittuihin ja todennäköisiin käyttömuotoihin ja jos tällaisia ei ole havaittavissa, muodostuu maan arvo sen tuottokyvystä maatalouskäytössä. Muita Virtasen arvonmuodostukseen liittämiä määritelmiä on hyötyyn perustuva arvo, joka muodostuu eri yksilöiden subjektiiviseen arvostukseen perustuen sekä arvon dynaamisuus eli se voi muuttua ajan mittaan.

Kiinteistön arvoon vaikuttavat useat seikat. Virtanen (1990 s. 5) on listannut pelkästään maapohjan arvoon vaikuttaviksi asioiksi mm. fyysiset (maaperä), taloudelliset (markkinatilanne), juridiset (kaavoitus), yhteiskunnalliset (tarpeet) ja ympäristölliset seikat. Maapohjan lisäksi arvo muodostuu maapohjalla sijaitsevista rakennuksista ja niiden ominaisuuksista (Viitanen & Piispanen, 2021 s. 125).

Merkittävin maan arvoon vaikuttava tekijä on siihen kohdistuva rakennusoikeus, sen määrä, laatu ja siihen liittyvät rajoitukset (kaava, rakennusjärjestys ja lainsäädäntö). Ilman kunnan kaavoittamaa rakennusoikeutta maalla on vain sen tuottoon perustuva maatalousmaan arvo (Virtanen, 1990 s. 83).

Rakennusoikeuden merkitys hinnan muodostumisessa näkyy konkreettisesti tonttien hinnoittelussa, joka perustuu usein rakennusoikeuden määrään ja laatuun eikä tontin pinta-alan mukaan (Virtanen, 1980 s. 93).

Maa-alueiden arvojen eroavaisuuksia, esim. katu- ja puistoalueen ja tonttimaan osalta tarkasteltaessa Virtanen (1980 s. 47) esittää muutamia eri argumentteja: Maatalouskäytössäkin eri tiluslajien kesken esiintyy arvonvaihtelua. Jos haluttaisiin pitää kiinni kaiken maan tasahintaisuudesta, tulisi arvo määrittää maatalousmaanarvon mukaan sillä Suomen pinta-alasta ylivoimaisesti suurin osa on tällaisessa käytössä. Näistä argumenteista johdettuna hän esittää, että erityisesti kaupungissa maan arvo riippuukin sen käyttövastasta eikä sillä voi olla tasaista arvoa. Tonttimaan-arvoa voi olla vain sellaisilla alueilla, joille on sallittua rakentaa ja täten alueella, jolle ei saa rakentaa on alempi arvo.

4.2 Tasahintaperiaate

Alan kirjallisuudessa kiinteistön arvon jakautumista sen käsittämän alueen eri osien välillä on käsitelty lähinnä tontinosan lunastuksen näkökulmasta. Aiheen vähäinen käsittely korostuu erityisesti, kun puhutaan sitovan tonttijaon ulkopuolisten kiinteistöjen arvon määrittämisestä ja voidaanko tasahintaperiaatetta pitää käypänä periaatteena tällaisilla alueilla.

Kiinteistön arvon jakautuminen tasaisesti koko sen käsittämälle alalle sitovan tonttijaon alueella on alan kirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä yleisesti hyväksytty tosiasia. Kaavoituksen asettamat rajoitukset esimerkiksi tontin rakennusalaan tai maaperän ominaisuudet eivät ole sitovan tonttijaon alueella tietyn tontin osan arvoon vaikuttavia seikkoja, sillä rakennusoikeus koskee yhtäläisesti koko tonttia tehden kaikista sen alueesta täten yhtä arvokkaita (Ojanen 1978, s. 58). Ojaseen näkemykseen sitovan tonttijaon alueella vallitsevasta tontin osien samanarvoisuudesta ovat myöhemmin yhtynyt muitakin (Virtanen 1980, s. 129). Korkeimman oikeuden ratkaisussa on myös vahvistettu tasahintaperiaatteen pätevyys sitovan tonttijaon alueella (KKO:2011:47, KKO:2021:63).

Kiinteistön arvon jakautuminen eri osien välillä sitovan tonttijaon ulkopuolella on jäänyt kirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä vähemmälle huomiolle. Aihetta on käsitelty lähinnä alan lehdissä julkaistuissa artikkeleissa sekä joissain Maanmittauslaitoksen omissa julkaisuissa.

Mikael Stillin artikkelissa (2020) aiheet lähestytään Ruotsin lunastus- ja korvausperiaatteiden näkökulmasta. Artikkelissa esitellään tapaus Ruotsista, jossa kiinteistöä lunastettiin sen ranta-alue, tilaa kevyenliikenteen väylälle sekä perustettiin vesijohtorasite. Ruotsin lainsäädännön mukaan

lunastettaessa vain osa kiinteistöstä korvaukset määrättiin suhteessa jäljelle jäävän kiinteistön arvonalenemaan, ei siis tasahintaperiaatteen mukaan. Artikkelit tuo myös esiin alueiden eriarvoisuuden, kun hankitaan lisäalueita kiinteistöön. Lisäalueiksi hankituista maa-alueista maksetaan harvoin rakennuspaikan mukaista täyttä hintaa.

Samanlaista kritiikkiä tasahintaperiaatetta kohtaan tuodaan esille Sakari Nikanderin artikkelissa (2009). Artikkelissa tunnustetaan tasahintaperiaatteen pätevyys sitovan tonttijaon alueella, mutta asetetaan kyseenalaiseksi sen pätevyys muualla. Artikkelissa esitetään marginaalihintaperiaatteeseen siirtymistä lunastuskorvausten määrittämisessä.

Maanmittauslaitoksen julkaisussa Haja-asuntotontin kauppaa-arvo (Peltola & Väänänen, 2005, s. 25) todetaan pinta-alan vaikuttavan melko vähän kokonaiskauppahintaan yli puolen hehtaarin kaupoissa. Julkaisun pohjana olleen projektin tavoitteena on ollut laskea haja-asutustontin hintamallit koko maalle Maanmittauslaitoksen kiinteistöarvioinnin tueksi. Hintamallit on muodostettu käyttämällä hyödyksi KHR:n tietoja. Samantapainen huomio rakennuspaikan yksikköhinnan voimakkaasta laskusta pinta-alan kasvaessa on tehty toisessakin Maanmittauslaitoksen julkaisussa (Peltola & Hokkanen & Mattila & Väänänen, 2010, s. 6) joka on tehty asunto- ja loma-asuntotonttien vertailukauppojen arvioinnin helpottamiseksi erilaisten kohteiden ominaisuuserot huomioiden. Näiden julkaisujen havainnot rakennuspaikan neliöhinnan voimakkaasta laskemisesta tukevat tässä tutkimuksessa luvussa 6.2. esiteltävän kauppahintarekisteri tutkimuksen tuloksia.

Sitovan tonttijaon alueella tontin eri osien tasahintaisuus lunastustilanteessa on yleisesti tunnustettu asia. Tasahintaperiaate nivoutuu tiiviisti ajatukseen siitä, että sitovan tonttijaon mukainen rakennuspaikka on tosiasiallisesti rakennuskelpoinen vasta kun tontin kaikki saman omistajan hallinnassa eli suuren osan tontin arvosta muodostava rakennusoikeus on käytettävissä vasta kun tontin omistus on kokonaan yhden tahon hallinnassa. Kaavatonttien hintoja käsittelevässä lisensiaattityössään Heinonen (1991, s.39) toteaa pinta-alan kasvun laskevan neliöhintaa hyvin lievästi. Tämä yhdistettynä aiempiin Maanmittauslaitoksen tutkimusten havaintoihin viittaa kaavatonttien ja kaavan ulkopuolisten rakennuspaikkojen erilaiseen hinnanmuodotukseen. Kaavatonttien osalta pinta-alan vaikutus neliöhintaan on pieni, kun taas kaavan ulkopuolisilla rakennuspaikoilla vaikutus neliöhintaan on huomattava.

Tasahintaperiaatteen noudattamisen edellytyksestä sitovan tonttijaon alueella on olemassa useita korkeimman oikeuden ratkaisuja, joiden muodostaman oikeuskäytännön perusteella voidaan katsoa tasahintaperiaatteen

noudattamisen muodostuneen säännönmukaiseksi toimintatavaksi osalunastuksissa sitovan tonttijaon alueella.

Ohjeellisen tonttijaon alueilta ei ole olemassa samanlaista vahvaa oikeuskäytäntöä tasahintaperiaatteen noudattamisesta. Ohjeellinen tonttijako tarkoittaa, että kiinteistönmuodostuksen ei tarvitse noudattaa asemakaavan mukaista tonttijakoa. Toisin kuin sitovan tonttijako, kiinteistöjaotuksen poikkeaminen ohjeellisesta tonttijaosta ei aseta estettä rakennusluvan saamiselle ja täten rakennusoikeuden hyödyntämiselle.

Samoin kuin ohjeellisen tonttijaon osalta, myöskään kokonaan asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle jääviltä alueilta ei ole olemassa samanlaista tasahintaperiaatteen soveltamisen oikeuskäytäntöä tai muita yhtä vakiintuneita käytänteitä kuin sitovan ja tonttijaon alueella.

Kappaleessa 6.2. esiteltävä kauppahintatutkimus sekä Maanmittauslaitoksen julkaisut tukevat ajatusta neliöiden eriarvoisuudesta sitovan tonttijaon ulkopuolella eivätkä täten myöskään tue tasahintaperiaatteen soveltamista tällaisilla alueilla.

5 Tasahintaperiaatteen toteutuminen käytännössä

Tämä luku käsittelee lunastuskorvausten määräytymistä oikeustapauksien sekä alan kirjallisuuden kautta.

5.1 Tasahintaperiaate korkeimman oikeuden päätöksissä

Korkein oikeus on antanut jotain ratkaisuja liittyen tasahintaperiaatteen soveltamiseen lunastustilanteissa. Yhteistä tapauksille on tasahintaperiaatteen käytön vahvistaminen oikeaksi menetelmäksi kyseisissä korkeimpaan oikeusasteeseen edenneissä lunastuskorvaus kiistoissa. Ratkaisu johon tuomioistuin on näissä tapauksissa päätenyt ei kuitenkaan aina ole syntynyt täydellisen yksimielisyyden tuloksena, vaan osassa tapauksista tuomio on syntynyt tiukan äänestystuloksen seurauksena.

Tapauksessa KKO:2011:47 kyseessä oli sitovaan tonttijakoon perustuva tontinosan lunastus, jossa asuinrakentamiseen tarkoitettun tontin omistaja lunasti yhteiseen vesialueeseen kuuluvan alueen saadakseen sitovan tonttijaon mukaisen tontin rakennuskelpoiseksi. Lunastustoimituksessa korvaussumma oli määrätty tasahintaperiaatteen mukaisesti johtamalla korvaussumma tontin muista osista maksetun neliöhinnan mukaan.

Korkeimman oikeuden käsittelyä edeltäneessä maa-oikeuden tuomiossa oli katsottu kyseessä olevan erityistapaus, jossa tontinosan tasahintaperiaatetta ei tulisi noudattaa ja alentanut lunastustoimituksessa määrättyä korvaussummaa 40 prosentilla. Maa-oikeuden kokoonpanoon kuulunut maa-oikeusinsinööri oli antanut tuomiosta eriyvän mielipiteen vedoten aiempaan Etelä-Suomen maa-oikeuden tuomioon (Dnro U95/021), jossa vesialue oli tontinosan lunastustoimituksessa arvioitu asemakaavan mukaisen rakennustontin hinnan mukaisesti nojautuen MRL:n vaatimukseen koko tontin omistuksen yhtenäisyydestä ennen tontin rekisteröintiä ja täten rakennuskelpoiseksi saattamista.

Korkeimman oikeuden esittelijän mietinnössä esitettiin maa-oikeuden näemyksen mukaisesti korvaussumman alentaminen jätettäväksi voimaan. Korkein oikeus päätyi kuitenkin ratkaisussaan kumoamaan maa-oikeuden päätöksen. Se ei nähnyt kyseessä olevan maa-oikeuden päätöksen mukainen kirjallisuudessa esiin nostettu erityistapaus, jossa tontin tasahintaperiaatteesta voitaisiin poiketa sitovan tonttijaon alueella. Korkein oikeus ei kuitenkaan täysin poissulkenut mahdollisuutta sille, että joissain tapauksissa sitovan tonttijaon alueellakin voitaisiin poiketa tasahintaperiaatteesta.

Vantaalla Kehä III:n parantamista varten suoritetussa maantietoimituksessa lunastettiin osa teollisuustonttia tiealueeksi. Asia eteni korkeimpaan oikeuteen saakka, ja se antoi asiasta ratkaisun KKO:2013:87. Osana tieparannukseen valmistautumista, ennen varsinaista maantietoimitusta, kaupunki oli muuttanut alueen asemakaavaa. Asemakaavamuutoksessa osa teollisuustonttia oli muutettu tiealueeksi ja jäljelle jäävän tontin rakennusoikeutta oli nostettu. Rakennusoikeuden nostolla oli asemakaavamuutos asiakirjojen mukaan tarkoitus kompensoida tulevassa maantietoimituksessa lunastettavan alueen menetyksestä aiheutuvaa rakennusoikeuden menetystä teollisuustontin omistajalle. Lunastustoimituksessa katsottiin, että teollisuustontin omistajalle lunastuksesta aiheutuva taloudellinen menetys on korvattu asemakaavamuutoksessa rakennusoikeutta nostamalla eikä kaavamuutostilanteessa kompensoitua rakennusoikeuden menetystä tule korvata uudetaan lunastustoimituksessa. Lunastustoimikunta määräsi maantiealueen lunastuskorvaukset raakamaan arvon mukaan, ei rakennusoikeuden arvon mukaan kuten luovuttaja oli vaatinut.

Maaoyikeus yhtyi lunastustoimikunnan näkemykseen siitä, ettei luovuttajan menetystä tule korvata rakennusoikeuden hintaan perustuen. Maaoyikeus kuitenkin näki mahdolliseksi tilanteen, jossa lunastusta maantiealueeksi ei asemakaavamuutoksesta huolimatta panna täytäntöön, jolloin asemakaavassa maantiealueeksi osoitettua tontin osaa voitaisiin käyttää teollisuustontin reuna-alueena vaikkei sille voisikaan sijoittaa pysyviä rakennuksia. Maaoyikeus nosti lunastuskorvauksen yksikköhinnan asemakaavan ulkopuolisen teollisuustontin hinnan mukaiseksi.

Korkeimmassa oikeudessa ratkaistavaksi tuli se, tuleeko luovuttajalle jäävän tontin osan rakennusoikeuden lisäys ottaa huomioon lunastuskorvauksissa. Vaikka korkein oikeus yhtyi näkemykseen siitä, että asemakaavamuutos johtui tiehankkeesta, katsoi se kuitenkin aiempaan oikeuskäytäntöön vedoten, ettei lunastukseen liittyvästä asemakaavasta saatavalle hyödyille voida antaa painoarvoa lunastuskorvauksista päätettäessä. Asemakaavoituksen ja tiesuunnitelman ollessa erilliset prosessit joista toinen on kunnan ja toinen valtion vastuulla ei tiesuunnitelmasta johtuvaa lunastusta ja siitä aiheutuvaa menetystä voi kompensoida asemakaavalla, vaikka kunta osallistuisikin tienrakennuksesta aiheutuviin kustannuksiin. Korkein oikeus päätyi pitämään Maaoyikeuden tuomion voimassa.

Korkein oikeus on ottanut kantaa tasahintaperiaatteeseen myös tapauksessa KKO:2021:63. Kyseessä oli sitovan tonttijaon alueella tehty asemakaavan muutos, jossa rakennetuilta kerrostalotonteilta lunastettiin vähäiset alueet katualueeksi liikenneympyrän toteuttamista varten. Lunastustoimituksessa korvaussumma oli määrätty tasahintaperiaatteen mukaisesti nojautuen alueen yleiseen kerrostalon rakennusoikeuden mukaiseen hintatasoon,

Maaoyikeus yhtyi lunastustoimituksessa annettuun päätökseen arviointiopilliseen kirjallisuuteen ja aiempaan oikeuskäytäntöön nojaten.

Korkein oikeus myönsi kuitenkin valitusluvan. Korkein oikeus katsoi ratkaisussaan, ettei tässäkin tapauksessa ole syytä poiketa tasahintaperiaatteesta. Perusteluksi annetaan toimitus- ja oikeuskäytännössä vakiintuneet toimintatavat sekä se tosiasia että vaikka niistä poikkeaminen olisi mahdollista on kynnys tälle asetettu käytännössä korkealle. Huomion arvoista on, että päätös syntyi tiukan 3–2 äänestystuloksen seurauksena. Tuomiosta eri mieltä olevien antamassa lausunnossa kritisoidaan korvaussumman suuruutta nojaten lain esitöiden mukaiseen rikastumiskieltoon. Lunastettavien kiinteistöjen kokemaa menetystä on kompensoitu jo kaavamuutoksessa nostamalla tonttien rakennusoikeutta. Kuitenkin lunastuskorvausten määräytyessä edellisen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella ja koska oikeuskäytännön mukaisesti asemakaavaan ei katsota olevan sellainen yritys, josta aiheutunut hyöty tulisi ottaa huomioon lunastuskorvauksia määrätessä tulevat lunastuksen omaisuuden haltijan menetykset korvatuksi ikään kuin kahteen kertaan: ensin uuden asemakaavan mukaisella rakennusoikeuden lisäämisellä ja toisen kerran vanhaan asemakaavan perustuvien lunastuskorvausten kautta. Tämä aiheuttaa tilanteen, jossa lunastettavan kohteen omistajan varallisuusasema paranee lunastuksen takia, erityisesti tasahintaperiaatetta noudatettaessa.

5.2 Tasahintaperiaate lunastustoimituksissa sekä maaoyikeuden päätöksissä

Edellisessä luvussa on käsitelty aiheeseen liittyviä korkeimman oikeuden ratkaisuja ja näiden täydentämiseksi haluttiin löytää toimituksia, jotka olivat olleet maaoyikeuden käsiteltävinä mutta eivät olleet edenneet sitä ylemmille oikeusasteille sekä sellaisia lunastustoimituksia, joissa on ollut kyseessä osalunastus eikä lunastustoimikunnan päätöksestä ole valitettu. Tapausaineiston keräämiseksi on hyödynnetty toimitusinsinööreille suoritettua kyseilyä.

Eräs kyselytutkimuksen vastaajista kertoi poikenneensa tasahintaperiaatteesta useammassakin eri lunastustoimituksessa sitovan tonttijaon alueella.

Ensimmäisessä esimerkissä perusteena tasahintaperiaatteesta poikkeamiselle oli ollut tontin lunastuksen takia menettämän käyttämättömän rakennusoikeuden vaikea hyödyntäminen. Lunastuksen kohteena olleella tontilla sijaitisi rivitalo, joka ei kuntosaa puolesta ollut läheskään elinkaarensa päässä eikä täten sen purkaminen, joka olisi käytännössä ollut edellytyksenä jäljellä olleen rakennusoikeuden hyödyntämiseksi, ollut tarkoituksenmukaista. Lunastustoimikunta arvioi tontin käyväksi yksikköhinnaksi 1400–1500 €/m²

mutta alensi lunastuskorvaukset edellä mainituiden syiden takia 400 €/m² (2013–449588).

Toisessa esimerkissä kyseessä oli AL-tontti, josta lunastettiin osuus osaksi rata-aluetta. Syy poikkeamiselle oli tontin rakennusoikeuden pysyminen ennallaan kaavamuutoksen takia. Kyseisessä lunastuksessa AL-tonttia oli lunastettu osaksi rata-aluetta ja tästä aiheutunut rakennusoikeuden pieneneminen oli kompensoitu muuttamalla kaupungin puistoaluetta korttelialueeksi. Tämän lisäksi lunastettava alue oli ennen kaavamuutosta tosiasiallisesti tierasitteen kaltaista katualuetta eikä AL-tontin omassa käytössä. Näiden seikkojen takia lunastuksesta huolimatta lunastettavan omaisuuden haltijan varallisuusasema ei muuttunut lunastuksen takia sillä minkäänlaista menetystä ei tapahtunut. Lunastuskorvauksesi määrättiin 0 €/m² (2020–548670).

Kolmannessa esimerkissä lunastuksen syynä oli asemakaavan muutos, jossa osa toimitilarakennukseen tarkoitettusta korttelialueesta oli muutettu katualueeksi. Kyseisellä kaavamuutosalueella oli sijainnut kulkurasite, johon olemassa oleva katu oli myös päättynyt. Kaupungin tarkoituksena oli jatkaa olemassa olevaa katua siten, että kadusta tulisi läpiajettava. Entisen rasitealueen lunastuskorvaukseksi oli määrätty 0 €/m². Korvausten perusteena oli lunastustoimikunnan arvio, jonka mukaan maanomistajalle ei aiheudu lunastuksesta lainkaan haittaa, jolloin lunastuksen takia ei synny myöskään mitään korvattavaa. Entisen kulkurasitteen muuttuminen kaupungin hoitamaksi katualueeksi yhdistettynä entisen umpikujan muuttumiseen läpiajettavaksi kaduksi nähtiin hyödyttävän maanomistajaa kunnossapitovastuun pienentyessä ja kadun muuttuessa läpiajettavaksi täten parantaen kiinteistön saavutettavuutta (2014–483528).

Yhteistä näille kolmelle toimitukselle on tasahintaperiaatteesta poikkeaminen sitovan tonttijaon alueella sekä se ettei lunastustoimikunnan päätöksistä valitettu. Seuraavissa esimerkeissä lunastustoimituksesta on valitettu maa-
oikeuteen.

Toimitusnumerolla 2018-593504 käsiteltiin asemakaavamuutosta, jossa huoltoasemakäytössä olleesta tontista oli muutettu katualueeksi vajaan 400 m² kokoinen alue. Asemakaavamuutos oli tehty asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistamiseksi huoltoaseman läheisyyteen ja katualueeksi muutettua, tähän asti ja myös jatkossa huoltoaseman tonttiliittymänä toimivaa aluetta tultaisiin käyttämään näille tonteille kulkemiseen. Huoltoasematontin rakennusoikeus pysyi samana lunastusta ja kaavamuutosta edeltäneeseen tilanteeseen nähden. Sitovan tonttijaon tasahintaperiaatteesta huolimatta, lunastustoimikunta oli katsonut, että tässä kyseisessä tilanteessa periaatteen noudattaminen olisi johtanut luovuttajan eli huoltoasematontin omistajan

kannalta lunastuksesta aiheutuvaa taloudellista menetystä suurempaan korvaukseen ja varallisuusaseman parantumiseen. Lunastustoimikunnan perusteluna tälle oli lunastettavan alueen luonne sisääntuloväylänä, joka ei tule muuttumaan lunastuksen seurauksena. Lunastuskorvaukseksi oli määrätty puolet lähtökohtana olleesta huoltoasematontin neliöhinnasta lunastuskorvauksen ollessa täten 64,5 €/m².

Huoltoasematontin omistaja valitti lunastustoimikunnan päätöksestä maa-oikeuteen vedoten tasahintaperiaatteeseen sekä lunastustoimikunnan virheellisesti tekemään arvonmääritykseen. Näillä perusteilla ja tontin omistajan hankkiman arviointilausunnon perusteella heidän vaatimuksenaan oli lunastuskorvausten korottaminen 295 €/m². Vastineessaan kaupunki lunastajana katsoi kyseessä olevan tilanteen muodostavan poikkeuksen tasahintaperiaatteeseen, sillä lunastettavan alueen käyttö ei muutu eikä tontin omistaja voisi itsekään käyttää lunastettavaa aluetta nykytilanteesta poikkeavalla tavalla alueella sijaitsevien maanpalaisten putkien ja johtojen vuoksi.

Maa-oikeus katsoi päätöksessään, ettei kyseessä oleva tilanne anna aihetta tasahintaperiaatteesta poikkeamiselle vakiintuneeseen oikeuskäytäntöön, omaisuuden suoja koskevaan perusoikeuteen ja täyden korvauksen periaatteeseen vedoten. Maa-oikeus määräsi lunastuskorvukset korotettavaksi 115 €/m².

Esimerkkinä tasahintaperiaatteesta poikkeamisesta ohjeellisen tonttijaon alueella oli mainittu tapaus, jossa rakennuspaikan osan lunastuksessa lunastustoimikunta oli arvioinut rantatontin ranta-alueen yksikköhinnaltaan kaksinkertaiseksi tontin takaosaan verrattuna. Toimituksesta oli valitettu maa-oikeuteen. Maa-oikeus oli muuttanut toimitusmiesten päätöstä nostamalla ranta-alueen arvon viisinkertaiseksi tontin takaosaan nähden eikä korkein oikeus ollut antanut valituslupaa. (4011–115801).

Tasahintaperiaatteeseen vedoten maa-oikeus oli korottanut lunastustoimituksessa (2008–267058) määrättyjä korvauksia maantietoimituksessa, jossa rantaan rajoittuvasta asemakaavan ulkopuoliselta rakennuspaikalta lunastettiin sen maantiehen rajoittuvaa aluetta. Lunastustoimituksessa korvauksia oli alennettu siitä mitä ne olisivat olleet, jos tasahintaperiaatetta olisi noudatettu. Perusteena korvausten alentamiselle toimituksessa oli mainittu lunastuksen kohdistuminen rakennuspaikan vähiten arvokkaaseen tienpuoleiseen osaan.

Eräässä niin sanotussa rantaraittilunastuksessa maa-oikeus on ottanut kantaa rakennuspaikan osien samanarvoisuuteen (2013–447910). Toimitusta koskevassa päätöksessään maa-oikeus toteaa, ”Toimituskäytännössä rakennuspaikan enimmäiskokona pidetään yleisesti kahta hehtaaria.

Rakennuspaikan kaikkia osia on pidettävä saman arvoisina (KKO 2011:47). Tästä seuraa, että kahteen hehtaariin saakka rakennettu kiinteistö on rakennuspaikkaa, jonka jokainen neliö on saman arvoinen.” Tämän tulkinnan mukaan tasahintaperiaate olisi ainoa oikea tapa lunastuskorvausten määrittämiseksi kaikilla alle kahden hehtaarin rakennuspaikoilla vallitsevasta tonttijaosta tai kaavoituksesta huolimatta. Korkein oikeus oli antanut valitusluvan maa- ja metsätalouden tuomioistuimelle ja omassa tuomiossaan kumonnut maa- ja metsätalouden tuomioistuimen määräämät haitankorvaukset kiinteistön arvon alentumisesta (KKO:2019:49).

Maa- ja metsätalouden päättyneessä yksityistietoimituksessa (2015–513945) on ollut kysymys yksityistien linjauksen muuttamisesta asemakaavan ulkopuolisella alueella. Kyseinen toimitus on huomionarvoinen tämän tutkimuksen kannalta maa- ja metsätalouden ratkaisussa mainittujen seikkojen takia. Ratkaisussaan maa- ja metsätalouden tuomioistuimen toteaa, ettei ”kiistan kohteena oleva yksityistie näy kiinteistöllä olevalle vapaa-ajanasunnolle jääden sen käytön kannalta vähemmän tärkeälle osalle kiinteistöä eli pihan pohjoiseen aukeavalle sivulle. Tärkeämmälle etelään ja rantaan avautuvalle pihan osalle tie ei näy lainkaan.” Ratkaisussa annetaan ymmärtää, että rakennuspaikan eri osilla voisi olla erilainen arvo niiden ominaisuuksien takia.

Maa- ja metsätalouden antamat päätökset eivät ole korkeimman oikeuden päätösten kaltaisia ennakkotapauksia. Tämän takia eri maa- ja metsätalouden tuomioistuimet voivat mahdollisesti antaa keskenään ristiriitaisia päätöksiä, eikä niitä myöskään voi pitää sitovina toimintaohjeina. Maa- ja metsätalouden päätöksiin perehtymistä hankaloittaa myös kattavan tapaus listauksen puute, joka hankaloittaa kulloinkin käsillä olevaa aihetta muistuttavien tapauksien löytämistä.

5.3 Lunastuskorvaukset oikeuskirjallisuudessa

Lunastuksesta määrättävien vahingonkorvausten voidaan nähdä määräytyvän ns. differenssiteorian mukaan. Korvausten tulisi saattaa lunastettavan omaisuuden omistaja siihen taloudelliseen asemaan, joka hänellä olisi ollut, jos lunastusta ei olisi tapahtunut ollenkaan. Tavoitteena on verrata todellista ajankulkua eli sellaista, jossa lunastus tapahtuu ja lunastettavan kohteen varallisuusasema muuttuu sellaiseen hypoteettiseen tilanteeseen, jossa lunastusta ei tapahdu ja tilanne pysyy entisenlaisena. Näiden kahden tapahtumakulun erotus edustaa korvattavaa varallisuusmuutosta (Kuusiniemi, 1997, s. 274).

Toinen teoreettinen kehys lunastuskorvauksille on pakkokauppateoria. Sen mukaan lunastus on pohjimmiltaan verrattavissa vapaan kaupankäynnin tavoin syntyneeseen kauppaan, tosin sillä erotuksella, että luovuttajalla on vain yksi mahdollinen kaupankäyntikumppani, joka on määrätty

lainsäädännössä. Teoriaa on kritisoitu, sillä on katsottu, ettei lunastussaan-toa voida pitää yksityisoikeudelliseen määrittämisoikeuteen perustuvana. Lisäksi muodostuu kysymys siitä, mitä odotusarvoja arvonnousun suhteen voidaan sisällyttää kiinteään omaisuuteen ja sen arvoon. Tällöin voidaan nähdä, että todellinen vapaa hinnanmuodostus sisältää tekijöitä, joita ei voida aina lainsäädännön kautta antaa takeita. Pakkokauppateoria voidaan kuitenkin siinä mielessä rinnastaa kahden yksilön väliseen vapaaseen kauppaan, että lunastuskorvaus perustuu omaisuuden täyteen arvoon, jonka määrittämisen perustana ideaalitalanteessa on kauppahintatilasto, joka koostuu vertailukelpoisista vapaaehtoisista kaupoista (Hollo, 1984, s.219).

Suomen voimassa olevaa lunastuslainsäädäntöä varten annettu hallituksen esitys asettaa lunastuskorvusten määrittämisen perusteeksi ”täyden korvauksen lunastuksen vuoksi aiheutuneista taloudellisista menetyksistä”. Täyden korvauksen määrittämään kuuluu hallituksen esityksen mukaan lunastettavan omaisuuden omistajan varallisuusarvon pysyminen ennallaan lunastuksesta huolimatta eli se ei saisi muuttua, ei heikentyä eikä parantua (HE 179/1975 II vp). Toisin sanoen voidaan puhua ns. ”rikastumiskiellosta” eli pakkolunastuksesta ei saa aiheutua sellaista tilannetta, jossa lunastettavan omaisuuden haltijan varallisuusarvo paranisi pakkolunastuksen määrittämisen korvausten takia. Korvaukset tulevat määrättyä sen mukaan mitä luovuttaja menettää, ei sen mitä lunastaja saa.

Vaatimus varallisuusarvon ennallaan säilyminen nousee oikeuskirjallisuudessa vahvasti esiin. Kivimäki (1953, s. 147) on luonnehtinut täyden korvauksen periaatetta edelliseen pakkolunastuslakiin (Laki kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen (kumottu) 27/1898) liittyen siten, että ”kaikki kiinteistön omistajalle korvattavat etuudet on arvioitava niin, että omistaja tulee asetetuksi samaan asemaan, missä hän olisi ollut ilman pakkolunastusta”. Virtasen (1988, s. 28) mukaan täydellä korvauksella tarkoitetaan sitä, että luovuttajan varallisuusarvo ei lunastuksen takia saa muuttua huonommaksi tai paremmaksi eli korvauksia voidaan suorittaa luovuttajan subjektiivisesti kärsimistä menetyksistä. Myös Tolvasen (1998, s. 48) mukaan ”täysi korvaus ei tarkoita taloudellisen hyödyn tavoittelua, vaan korvauksen aiheuttamien toimenpiteiden kohteena olevien kansalaisten aseman saattamista vastaavaksi kuin se oli ennen toimenpiteitä”.

Täyden korvauksen periaatteen voidaan nähdä täyttyvän, kun luovuttaja saa kaikki objektiivisesti määriteltävissä olevat rahassa mitattavissa olevat korvaukset, joiden tarkoituksena on säilyttää lunastettavan omaisuuden luovuttajan varallisuusarvo ennallaan.

5.4 Tasahintaperiaate osalunastuksissa Ruotsin lunastuslainsäädännössä

Ruotsin voimassa oleva pakkolunastuslainsäädäntö (Expropriationslag 1972:719 jäljempänä ExL) on säädetty alun perin vuonna 1972 ja on monilta osin yhtenevä Suomen vastaavaan lainsäädäntöön. Kuten Suomessa, myös Ruotsissa pakkolunastuksen tulee perustua yleiseen etuun ja lunastettavasta omaisuudesta on suoritettava täysi korvaus (ExL 4 luku 2 §). Täyden korvauksen tulee vastata kohteen markkina-arvoa, joka voidaan määrittää kauppaa-arvo-, tuottoarvo- ja kustannusarvomenetelmällä näistä kuitenkin kauppaa-arvomenetelmän ollessa ensisijainen menetelmä.

Merkittävin eroavaisuus maiden välillä lunastuskorvausten määrittämisessä syntyy, kun lunastuksen kohteena ei ole kokonainen kiinteistö. Ruotsissa lunastuksen kohdistuessa vain osaan kiinteistöä, lunastuskorvauksen tulee vastata sitä arvon alenemaa, joka jäljelle jäävälle kiinteistölle lunastuksesta aiheutuu. Kiinteistön marginaaliarvon määrittäminen koko kiinteistön arvon sijaan voi aiheuttaa joskus ongelmia. Kalbro & Paulsson & Hagertin mukaan (2015 s. 486) tämä on kuitenkin mahdollista tavanomaisia arviointimetoja käyttäen.

Toinen merkittävä eroavaisuus on Ruotsin ja Suomen nykyisen lunastuskorvausjärjestelmän välillä on Ruotsissa vuodesta 2010 lähtien kaikkiin lunastuskorvauksiin tehtävä 25 % automaattinen korotus. Samanlaista 25 % automaattista korotusta on ehdotettu käyttöön otettavaksi myös Suomessa (HE-luonnos 4.6.2024 lunastuslain muuttamiseksi).

Osalunastuksessa arvioidaan kiinteistön kokonaisarvo, josta tehdään prosentuaalisia vähennyksiä, joiden suuruus riippuu lunastettavan alueen ominaisuuksista, joille Ruotsin Maanmittauslaitosta vastaava taho Lantmäteriet on arvioinut marginaaliarvoja omassa julkaisussaan. Raportin (LMV-Rapport 1986:16 Småhustomters marginalvärde) mukaan osalunastuksissa markkina-arvon vähennys on yleensä noin 35–50 % keskimääräisestä yksikköhinnasta. Perusteena marginaaliarvon käyttämiselle on ajatus siitä, että tontin suurimman arvon muodostaa sen käytettävissä oleva rakennusoikeus (Still, 2020). Ruotsin lainsäädäntö muistuttaa tältä osin Suomen lunastuslainsäädännön 43 § mukaista erotusarvomenetelmää. Toisin kuin Suomessa, Ruotsissa menetelmä on yleisesti käytössä osalunastuksissa.

6 Kyselytutkimuksen ja kauppahintarekisteri analyysin tulokset

Kysymyksiin vastataan käymällä läpi lunastustoimituksia suorittaville toimitusinsinööreille toimitetun kyselyn (Liite 1) avulla kerätyt tulokset. Tämän lisäksi esitellään kauppahintarekisteristä kerättyjen kiinteistökauppojen hintatietojen avulla muodostettu kuva siitä, miten lisäaluekaupoista maksetut kauppasummat eroavat varsinaisista rakennusoikeuden omaavista rakennuspaikoista maksetuista kauppasummista.

6.1 Kysely

Ensimmäinen kysymys koski tasahintaperiaatteen soveltamista lunastustoimituksissa. Kysymyksessä on erotettu omiksi alakysymyksikseen sitovan ja ohjeellisen tonttijaon alueet sekä asemakaavoitetun alueen ulkopuoliset alueet näiden välisten erojen havainnoimiseksi.

Lisäksi kysyttiin, oliko vastaajilla tiedossa maa- ja metsäoikeuden tuomioita, joissa on käsitelty tasahintaperiaatetta. Esiin nousseet tuomiot on käyty läpi luvussa 5.2.

Sitovan tonttijaon alueella tehtyjen lunastusten osalta vastaukset olivat keskenään hyvin yhteneviä. Tasahintaperiaatetta oli noudatettu lunastuskorvausten määrittämisessä säännönmukaisesti. Vastauksissa syyksi tähän nousi tontin omistuksen yhteneväisyyden vaatimus rakennusluvan saamiselle sitovan tonttijaon alueella, joka on muodostunut suurimmaksi tasahintaperiaatteen ajuriksi sitovan tonttijaon alueella.

Eräs vastaajista, joka kertoi tähän asti noudattaneensa tasahintaperiaatetta, ilmaisi vastauksessaan olevansa valmis poikkeamaan tasahintaperiaatteesta perustellusta syystä. Tällainen syy voisi olla vastaajan mukaan esimerkiksi vesialueen lunastus tontinosan lunastuksessa. Sellaisen tontinosan lunastuksesta, johon sisältyy vesialue, on kuitenkin olemassa tässäkin työssä aiemmin esitelty korkeimman oikeuden ratkaisu. Kyseisessä ratkaisussa, lunastettavan alueen ollessa osa vesistöä ei tätä ollut nähty riittävän painavaksi syyksi poiketa tasahintaperiaatteesta alueella, jolla on voimassa sitova tonttijako.

Toinen vastaaja antoi kolme esimerkkiä lunastustoimituksista, joissa oli poikennut tasahintaperiaatteesta sitovan tonttijaon alueella. Nämä esimerkit on käsitelty luvussa 5.2.

Ohjeellisen tonttijaon alueella vastauksissa oli jonkin verran enemmän hajontaa. Useassa vastauksessa nostettiin esiin kiinteistön reuna-alueet,

rakennettavuuden kannalta huonon maaperän omaavat alueet, vesialueet sekä kitu- ja joutomaat. Näitä seikkoja esiin nostaneiden vastaajien näkemys oli, ettei tällaisilla alueilla voi olla samanlaista arvoa kuin rakennuskelpoisella maa-alueella.

Toisaalta useassa vastauksessa myös kannatettiin tasahintaperiaatteen soveltamista myös ohjeellisen tonttijaon alueella. Vastauksissa mainittiin tapaukset, joissa rakennusoikeuden määrä perustuu kiinteistön pinta-alaan. Tällaisissa tapauksissa nähtiin tasahintaperiaatteen soveltaminen perusteluksi jokaisen neliön tuodessa lisää rakennusoikeutta sen ominaisuuksista riippumatta.

Asemakaavoitetun alueen ulkopuolisia alueita koskien vastaajien näkemykset olivat hyvin yhtenäisiä.

”Tasahintaperiaate on yleensä täysin epäoikeudenmukaista.”

Useissa vastauksissa mainittiin rantakiinteistöjen rantaan rajoittuvien ja tien rajoittuvien osien arvon ero. Usea vastaaja oli käyttänyt tätä perustetta kiinteistön eri osien eriarvoiseksi arvioimiseksi.

Toinen useassa vastauksessa esiin noussut tilanne ovat pinta-alaltaan suuret kiinteistöt. Samoin kuin ohjeellisen tonttijaon alueilla, pinta-alaltaan suurilla asemakaavan ulkopuolisilla kiinteistöillä arviointiin vaikuttavaksi seikkaksi nostettiin kiinteistön maaperän ominaisuudet ja niiden vaikutus kiinteistön rakennettavuuteen. Suurten kiinteistöjen arvioinnissa mahdolliseksi lähestymistavaksi nähtiin myös kiinteistön ”varsinaisen” rakennuspaikan arviointi rakennusmaan täydellä hinnalla ja jäljelle jäävän osan arviointi maa- ja metsätalousmaana.

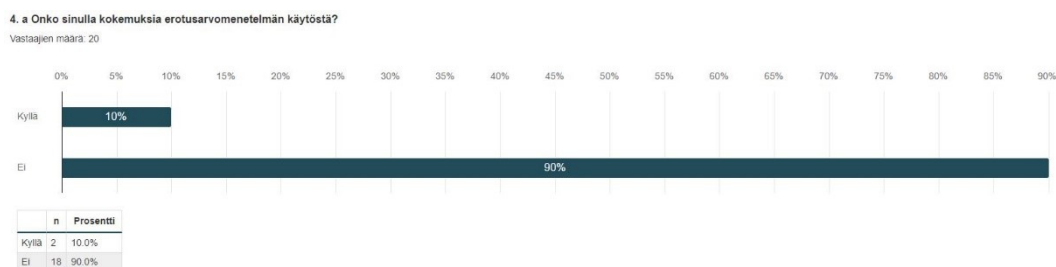
Maantietoimitusten osalta vastauksissa korostui maantiekse lunastettavan alueen arvioiminen raaka- tai metsämaana varsinaisen rakennuspaikan ja pihapiirin sijaitessa kauempana tiestä. Lunastuksen tapahtuessa pihapiirin tuntumassa oli rakennuspaikan hintaa voitu nostaa ja vastaavasti laskea lunastuksen kohdistuessa kiinteistön reuna-alueeseen varsinaisen pihapiirin ulkopuolella.

Toimitusesimerkkinä oli mainittu tapaus, jossa kaupunki oli lunastanut asemakaavan ulkopuolisesta rakennuspaikasta osan kevyen liikenteen väylän rakentamista varten. Lunastustoimikunta oli arvioinut vertailukauppojen avulla koko kiinteistön yksikköhinnaksi kaavan ulkopuolisena rakennuspaikkana 32 €/m². Kevyen liikenteen väyläksi lunastettava alue sijoittui kiinteistöllä sijaitsevaan omakotitaloon nähden sen aivan vastakkaiselle reunalle. Lunastustoimikunta katsoi lunastuksen kohdistuvan kiinteistön

vähiten arvokkaalle osalle, vanhalle pellolle, etäälle olemassa olevista rakennuksista ja päätyi alentamaan lunastuskorvaukset 26 €/m² (2010–357098).

Tasahintaperiaatteen lisäksi kysyttiin erotusarvomenetelmän käyttämisestä lunastuskorvausten määrittämisessä.

Aluksi kartoitettiin ovatko vastaajat hyödyntäneet erotusarvomenetelmää käytännön arviointityössä.



Kuva 3. Vastausten jakautuminen kysyttäessä kokemuksia erotusarvomenetelmän käytöstä.

Selvällä enemmistöllä vastaajista ei ollut kokemusta erotusarvomenetelmän käyttämisestä (Kuva 3). Kaksi vastaajaa vastasi käyttäneensä menetelmää jos-sain tilanteessa.

” Olen käyttänyt erotusarvomenetelmää ainakin kerran rinnakkaisena arviointimenetelmänä. Eli uusi voimajohtolinja haja-asutusrakennuspaikan viereen, kun vanhassa tilanteessa oli varttunut metsikkö.”

”Moni saattaa silti arvioinneissaan soveltaa myös tätä näkökulmaa, vaikkei suoraan ajattelisi käyttävänsä sitä tai mainitsisi korvauspäätöksessään.”

Erotusarvomenetelmän vähäiselle käytölle oli annettu vastauksissa useita eri syitä. Ensimmäisinä syinä nousivat esiin vakiintuneet tavat sekä oikeuskäytäntö, joista molemmilla koettiin olevan vahva ohjaava vaikutus arvionitikäytäntöön, joka suosii perinteisten menetelmien käyttämistä.

Toisena merkittävänä syynä nousi useassa vastauksessa esiin menetelmän käytännön soveltamiseen liittyvät haasteet, erityisesti jäljelle jäävän omaisuuden arvon määrittämiseen liittyvät epävarmuudet. Epävarmuuksia arvioinnille voisivat aiheuttaa riittävien vertailukauppojen ja hinta-aineistojen puuttuminen.

Kolmantena usein esiin nousseena syynä on mainittu erotusarvomenetelmän tuntemattomuus käsitteenä. Menetelmä ei ole noussut esiin vastaajien opiskelujen aikana eikä se ole ollut juurikaan esillä myöskään Maanmittauslaitoksen omissa koulutuksissa tai alan kirjallisuudessa. Myös asiaa koskeva lakiteksti koettiin hankalasti ymmärrettäväksi.

”En ole erotusarvomenetelmästä aiemmin ollut tietoinen, joten tuskin on ollut moni muukaan.”

Neljäntenä ongelmana nousi esiin maaperän lähtökohtaisesti vähäinen arvo erityisesti haja-asutusalueilla sekä nauhamaisissa lunastuksissa. Jos lunastuskorvausten määrittämisessä käytettäisiin perusteena omaisuuden arvojen eroa ennen ja jälkeen lunastuksen, voisi syntyä tilanteita, joissa lunastuksesta luovuttajan kokema menetys on niin vähäinen, ettei lunastuskorvauksia tulisi maksettavaksi laisinkaan.

Erotusarvomenetelmän käytön edistämiseksi oli annettu joitain ehdotuksia. Oikeuskäytäntö, joka tällä hetkellä tukee totuttujen arviointimenetelmien käyttöä, nähtiin mahdollisena väylänä erotusarvomenetelmän leviämiseksi käyttöön laajemmin.

”Muutama oikeustapaus, missä päädytään käyttämään sitä, varmasti voisi edistää sen käyttämistä.”

Myös koulutus ja sen kautta tapahtuva menetelmän tunnettavuuden lisääminen nähtiin mahdollisena keinona. Lakitekstin ymmärrettävyyden parantaminen ja myös suoranainen lakimuutos nähtiin keinoina edistää erotusarvomenetelmän käytön yleistymistä.

”Näkisin, että se edellyttäisi lainmuutoksen, että korvaus tulisi ensisijaisesti laskea sillä menetelmällä (että osalunastuksissa korvaus olisi yhtä kuin lunastuksen johdosta tuleva markkina-arvon alennus).”

Lunastuslakiin ollaan tekemässä muutoksia lähivuosien aikana. Oikeusministeriön lakiuudistukseen liittyvässä mietinnössä on ehdotettu erotusarvomenetelmää käsittelevästä pykälästä luopumista. Erotusarvomenetelmän kaltaiselle instrumentille nähtiin kuitenkin vastauksissa potentiaalia lunastuskorvausten määrittämisen välineenä sellaisissa tilanteissa, joissa lunastus kohdistuu vain tiettyyn rakennuspaikan osaan. Vastauksissa arvioitiin jopa, että erotusarvomenetelmä tulisi nostaa ensisijaiseksi arviointimenetelmäksi osalunastustilanteissa.

”Olisi käyttöä ja näkisin, että menetelmän poistamisen sijaan se tulisi asettaa ensisijaiseksi menetelmäksi. Tai ainakin kirjoittaa lakiin, että

osalunastuksissa korvaus olisi yhtä kuin lunastuksen johdosta tuleva markkina-arvon alennus.”

Kyselyn lopuksi vastaajilla oli mahdollisuus tuoda esille omia ajatuksiaan kyselyn aiheista. Avoimissa vastauksissa esiin nousi tasahintaperiaatteen joissain tilanteissa aiheuttama kohtuuttomuus sitovan tonttijaon alueella, vaikka tämän noudattaminen on oikeuskäytännön kautta vahvistettu toimintatapa.

Mahdollisesti lunastuskorvausten kohtuuttomuutta aiheuttaviksi tilanteiksi nähtiin vesijätön tai vesialueen lunastaminen tontin osaksi. Rantaviivan piirtämiseen ja kartalla esittämiseen liittyvät epävarmuudet nähtiin mahdollisina kohtuuttomuutta aiheuttavina seikkoina. Toisena mahdollisena kohtuuttomuutta sitovan tonttijaon alueella aiheuttavana seikkana vastauksissa nähtiin kaavamuuostilanteet, joissa asemakaavaa muutetaan jo rakennetun tontin osalta tulevaa katualueeksi lunastamista silmällä pitäen siten, että tontin tehokkuuslukua nostetaan, jottei tontin rakennusoikeus pienenesi lunastuksesta huolimatta. Tällaisissa tilanteissa katualueen korvaaminen täyden rakennusoikeuden hinnan mukaisesti tuntuu vastaajasta kohtuuttomalta.

Avoimissa vastauksissa korostettiin sitä, että tasahintaperiaatteen soveltamisesta on ennakkoratkaisuja vain asemakaava-alueelta. Tämän ei nähty antavan perusteita sen kaavamaiselle noudattamiselle kaavoitetun alueen ulkopuolisilla rakennuspaikoilla. Syynä tälle nähtiin yleiskaava-alueen rakennuspaikoille tyypillinen suuri pinta-ala, jonka mahdollisesti aiheuttamat eroavaisuudet kiinteistön ominaisuuksissa esimerkiksi sen pihapiirin ytimen ja luonnonvaraisen reuna-alueen välillä tulisi pystyä ottaa huomioon lunastustilanteessa.

Eräässä vastauksessa arvioitiin mahdollistavatko kansainväliset arviointistandardit erotusarvomenetelmän käyttämistä. Standardissa käsitellään kustannus-, markkina- ja tuottolähestymistapojen arvonmääritys menetelmiä. Se ei kuitenkaan sisällä kattavaa luetteloa kaikista mahdollisista arvonmääritys menetelmistä, jotka voisivat tulla kyseeseen arviointia tehdessä. Arvioijan vastuulla on sopivien arviointimenetelmien valinta ja joskus se voi edellyttää sellaisen menetelmän valitsemista, jota ei olla määritelty tai mainittu standardeissa (Kansainväliset arviointistandardit (IVS), 2020 s.30).

6.2 Kauppahintarekisteritutkimus

Kauppahintarekisteritutkimuksella pyritään selvittämään miten vapaaehtoisten kauppojen yksikköhinnat käyttäytyvät, kun jo olemassa olevaan rakennuspaikkaan hankitaan lisäalue vapaaehtoisella kaupalla.

Vapaaehtoisten kauppojen tutkiminen on tutkimuksen kannalta mielekästä, sillä ne voidaan nähdä myös käänteisinä lunastuksina joissa ”lunastuskorvaus” eli kauppahinta muodostuu kahden omasta tahdostaan toimivan osapuolen välillä ja toisaalta näitä vapaaehtoisia kauppvoja käytetään apuna lunastustoimituksissa korvausten määrittämisessä.

Rakennuspaikkaan lisäalueina hankitut alueet haettiin kauppahintarekisteristä käymällä manuaalisesti läpi tutkittavaksi valituissa kunnissa tehtyjä kiinteistökauppoja. Lisäaluekaupat tunnistettiin rajaamalla kaupan kohteena olevan kiinteistön tai määräalan pinta-ala pienemmäksi kuin kunnan rakennusjärjestyksessä määritelty asemakaava-alueen ulkopuolisen rakennuspaikan vähimmäiskoko. Lisäksi tarkasteltiin kaupan kohteen sijaintia ja osapuolia, erityisesti saajaa, jotta voitiin varmistua siitä, että tällä oli olemassa oleva rakennuspaikka, johon kaupan kohteena oleva kiinteistö tai määräala hankittiin lisäalueeksi ja jottei kaupalla ole vaikutusta siihen onko kiinteistölle mahdollista saada rakennuslupaa.

Aineistoista on karsittu pois sellaiset kiinteistökaupat, jotka sijaitsevat asemakaava-alueella, joihin sisältyy rakennuksia, sukulaisten väliset kaupat, joissa myyjänä oli kunta sekä rantaan rajoittuvista kiinteistöistä tai lisäalueista tehdyt kaupat.

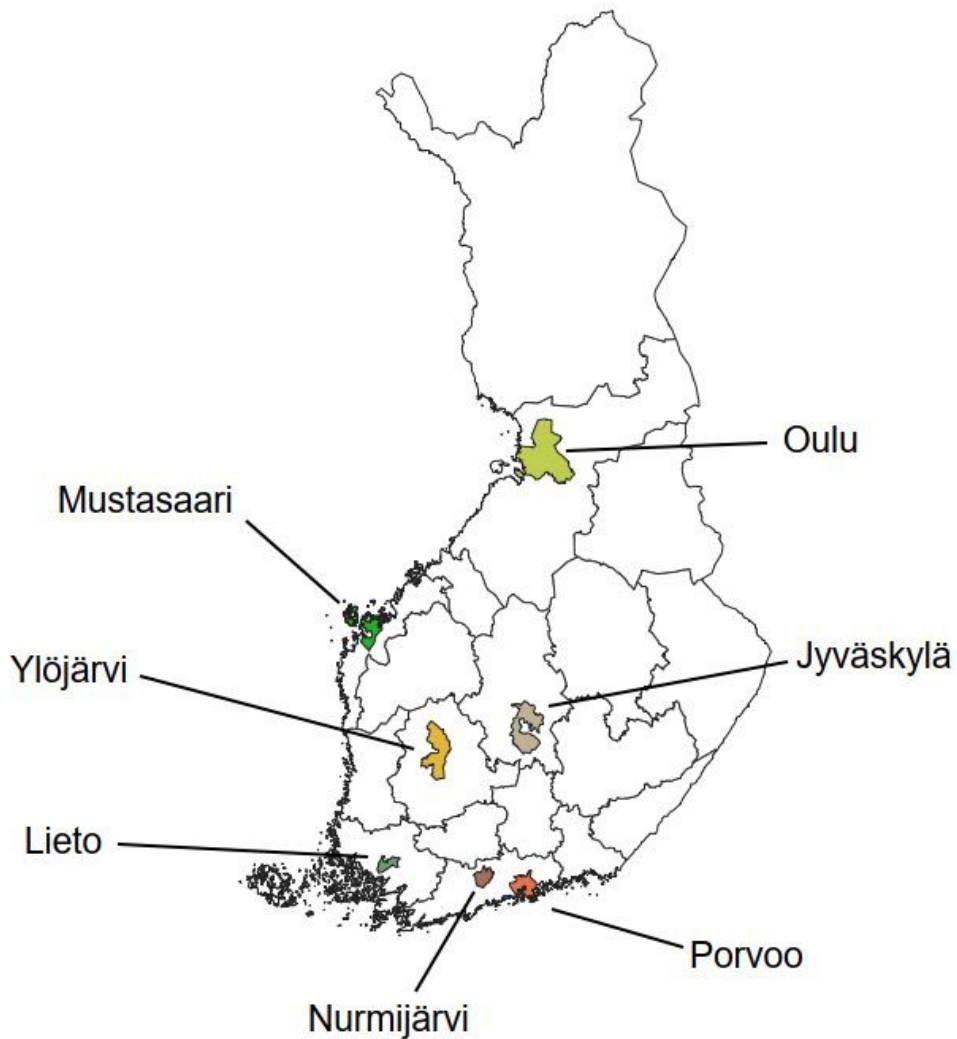
Näillä rajauksilla hankituilla aineistoilla pyritään kuvaamaan yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan arvon muodostumista. Erityisesti kiinnitetään huomiota siihen, onko kunnan rakennusjärjestyksen mukaisen rakennuspaikan vähimmäiskoon ylittävällä pinta-alalla yhtäläinen vai eroava arvo toteutuneiden kauppajen perusteella kuin rakennusoikeuden saamiseksi tarvittavalla pinta-alalla.

Tarkasteltavien kiinteistökauppajen reunaehdot vaihtelevat kunnittain. Asemakaavan ulkopuolisten rakennuspaikkojen vähimmäiskoko on määritelty kuntien rakennusjärjestyksessä. Tätä kuntakohtaista vähimmäiskokoa pienemmistä alueista tehdyt kaupat on käyty erikseen läpi, jotta on voitu varmistua niiden olevan luonteeltaan lisämaakauppoja olemassa oleviin rakennuspaikkoihin.

Tarkastelun kohteena on seitsemän kuntaa: Jyväskylä, Ylöjärvi, Oulu, Lieto, Porvoo, Nurmijärvi ja Mustasaari (Kuva 4). Näiden kuntien rakennusjärjestyksen mukainen asemakaavan ulkopuolisen rakennuspaikan vähimmäiskoko sekä tehtyjä kauppajen tarkasteluajanjakso vaihteli jonkin verran. Tarkasteluajanjakson kuntakohtaisella muuttamisella pystyttiin keräämään kaikista kunnista sama määrä lisäaluekauppoja:

1. Jyväskylä rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella 2 000 m². Tarkasteltavat kaupat tehty vuosien 2014 ja 2023 välisenä aikana.
2. Ylöjärvi rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella 3 000 m². Tarkasteltavat kaupat tehty vuosien 2014 ja 2023 välisenä aikana.
3. Oulu rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella 2 000 m². Tarkasteltavat kaupat tehty vuosien 2016 ja 2024 välisenä aikana.
4. Lieto rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella 5000 m². Tarkasteltavat kaupat tehty vuosien 2017 ja 2024 välisenä aikana.
5. Porvoo rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella 3 000 m². Tarkasteltavat kaupat tehty vuosien 2017 ja 2023 välisenä aikana.
6. Nurmijärvi rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella 3 000 m². Tarkasteltavat kaupat tehty vuosien 2013 ja 2023 välisenä aikana.
7. Mustasaari rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella 2 000 m². Tarkasteltavat kaupat tehty vuosien 2016 ja 2023 välisenä aikana.

Kaikista kunnista haettiin 20 tuoreinta lisäaluekauppaa sekä samalla ajanjaksolla tehdyt kaupat varsinaisista rakennuspaikoista.

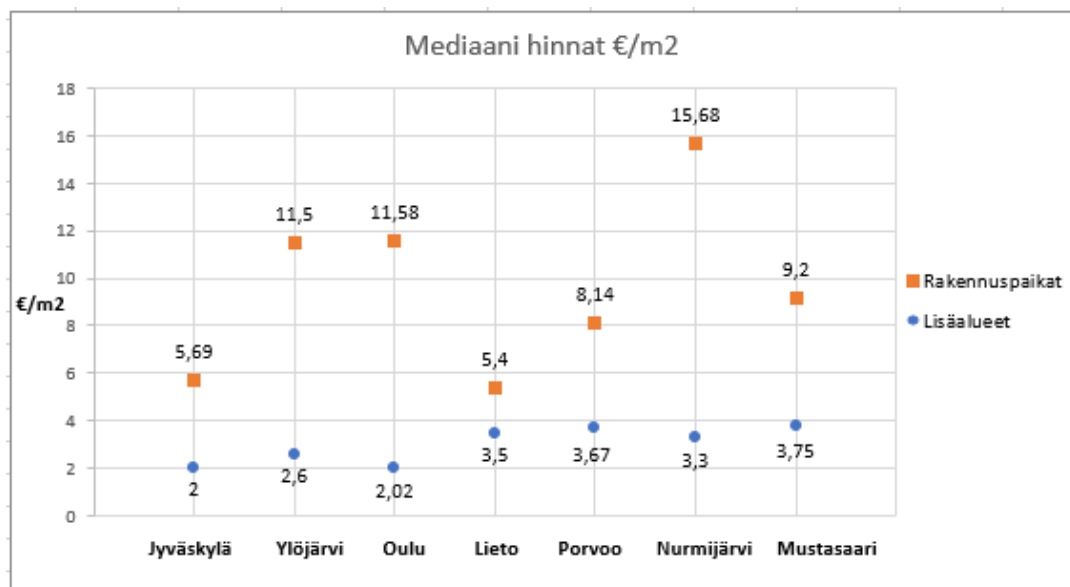


Kuva 4. Tarkasteltavana olevien kuntien sijainti Suomen kartalla.

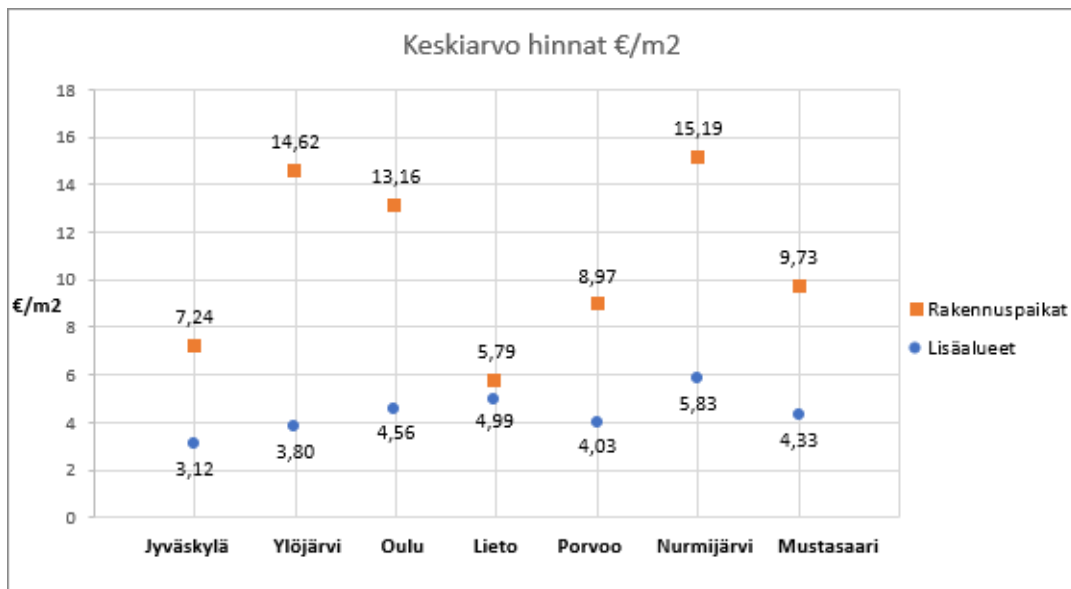
Tarkasteltujen kauppojen avulla saadaan vahvistusta ajatukselle siitä, ettei asemakaavoitetun alueen ulkopuolella ole havaittavissa kiinteistön tasahintaperiaatetta tukevaa arvonmuodostusta. Tuloksista voidaan todeta, että kiinteistöistä ja määräaloista maksettavat neliöhinnat laskevat, kun rakennusoikeuteen tarvittava kiinteistön vähimmäiskoko on saavutettu.

	Rakennuspaikkojen pinta-alan keskiarvo m ²	Lisäaluiden pinta-alan keskiarvo m ²
Jyväskylä	2983,9	1087,4
Ylöjärvi	4192,9	1515,4
Oulu	2939,7	836,7
Lieto	5683,9	1767,6
Porvoo	4556,1	1281
Nurmijärvi	4681,8	1164,7
Mustasaari	3038,8	995,6

Taulukko 1. Tarkasteltavissa kunnissa rakennuspaikaksi ja lisäalueiksi hankittujen kiinteistöjen ja määräalojen pinta-alojen keskiarvot.



Taulukko 2. Rakennuspaikoista ja lisäalueista tehtyjen kiinteistökauppojen neliöhintojen mediaanit tarkasteltavissa kunnissa.



Taulukko 3. Rakennuspaikoista ja lisäalueista tehtyjen kiinteistökauppojen neliöhintojen keskiarvot tarkasteltavissa kunnissa.

Taulukoista 2 ja 3 nähdään, että rakennuspaikoista maksetut hinnat seuraavat kunkin kunnan omaa hintatasoa ja lisäalueilla on oma, selvästi alhaisempi, hintataso. Lisäalueista maksetuissa kauppasummissa on huomattavan vähän alueellista vaihtelua toisin kuin varsinaisista rakennuspaikoista maksetuissa kauppasummissa. Kiinteistön, jota on tarkoitus käyttää asuinrakentamiseen, arvo muodostuu sillä olevasta rakennusoikeudesta. Sitovan tonttijaon ulkopuolella rakennusoikeuden saamiseen vaadittavien neliöiden ylittävstä pinta-alasta ei olla valmiita maksamaan samaa hintaa kuin rakennuspaikan rakennusoikeuteen vaikuttavista neliöistä.

Kauppahintarekisteristä kerättyjen (Taulukko 1 ja Liite 2) ja tässä luvussa esitettyjen kauppojen perusteella ei ole havaittavissa kiinteistön arvon tasaista jakautumista kaikkien sen alueiden välille sen jälkeen, kun kunnan rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikan vähimmäiskoko on täyttynyt. Rakennusoikeuteen vaadittavan pinta-alan saavuttamisen jälkeen voidaan todeta, ettei kiinteistön arvo jakaudu tasaisesti kaikkien sen osien välille. Nämä havainnot ovat yhteneväisiä luvussa 4.2. esitetyjen Maanmittauslaitoksen julkaisujen kanssa, jotka eivät myöskään tue tasahintaperiaatteen noudattamista haja-asutusalueilla.

7 Yhteenveto ja johtopäätökset

Tässä diplomityössä on tarkasteltu tasahintaperiaatetta, kiinteistön arvon muodostumista, arvon jakautumista kiinteistön alueelle, lunastuskorvausten muodostumista sekä tarkasteltu aiheeseen liittyvää lainsäädäntöä. Lunastustoimituksia tekeville Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööreille suoritetulla kyselyllä, kauppahintarekisterin avulla suoritetulla hintatutkimuksella sekä aiheeseen liittyvään oikeuskäytäntöön tutustumalla on pyritty vastaamaan työn alussa asetettuihin tutkimuskysymyksiin.

1. Soveltuuko kiinteistön tasahintaperiaate lunastuskorvauksen määräysperusteeksi kaikissa tilanteissa, joissa lunastetaan vain osa kiinteistöstä?

Tasahintaperiaatteen noudattaminen kaikissa sellaisissa tilanteissa, joissa lunastuksen kohteena ei ole kokonainen kiinteistö voi johtaa jossain tilanteissa lain hengen vastaiseen lopputulokseen. Lunastuskorvausten osalta lainsäädännön lähtökohdan ollessa ns. rikastumiskielto eli ajatus siitä, ettei lunastuksen takia omaisuuden luovuttajan varallisuusasema saa muuttua lunastuksen takia, ei parantua eikä huonontua, voi tasahintaperiaatteen noudattaminen johtaa tilanteisiin, jossa tämä ei toteudu.

Tasahintaperiaatteen noudattaminen tilanteissa, jossa kunta on asemakaavamuutoksella koittanut varautua esimerkiksi katualueen lunastukseen, kompensoimalla asuintontille tästä aiheutuvaa rakennusoikeuden menetystä rakennusoikeutta nostamalla on johtanut tilanteisiin, joissa katualueen lunastus on korvattu kahteen kertaan: ensin tontin rakennusoikeutta lisäämällä ja toisen kerran lunastustoimituksessa tasahintaperiaatetta noudattamalla. Voidaan asettaa kyseenalaiseksi, toteutuuko lain lähtökohtana oleva lunastuksesta johtuva rikastumiskielto tällaisissa tapauksissa. Kuvatun kaltaisissa tapauksissa syynä kaksinkertaiselle korvaukselle on asemakaavoituksen ja toisaalta lunastuksen välillä vallitseva kuilu molempien ollessa itsenäisiä prosesseja ja lunastuskorvausten tullessa arvioitaviksi kaavamuu-
tostilanteessa edellisen voimassa olleen asemakaavan tilanteen mukaan. Kaavamuu-
tostilanteessa katualueen lunastuksella ei useinkaan ole mainittavaa vaikutusta jo rakennettujen kiinteistöjen arvoon. Tilanne voi olla jopa tontinomistajalle eduksi kunnossapitovastuun siirtyessä kadunpitäjälle.

Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella tasahintaperiaatetta vastaan puhuu kauppahintarekisterin avulla suoritettu kauppahintatutkimus sekä luvussa 4.2. mainitut Maanmittauslaitoksen selvitykset. Tutkimuksen perusteella yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan minimikoon täytyttyä kiinteistöön vapaaehtoisilla kaupoilla hankituista lisäalueista maksetut kauppahinnat pu-
toavat selvästi.

Sitovan tonttijaon ulkopuolella osalunastutilanteet tulevat vastaan erityisesti maantietoimituksissa. Maantietoimituksia tulee Maanmittauslaitoksen tilastojen mukaan vireille vuodesta riippuen n. 110–210 ja näissä toimituksissa on osallisena n. 5000–8000 kiinteistöä määrän vaihdellessa vuosittain. Tilastoista ei käy ilmi monellako näistä kiinteistöistä on rakennuspaikka. Jos oletetaan, että 5000 kiinteöstä esimerkiksi 20 % olisi rakennuspaikka tämän tutkimuksen aihepiiri voisi koskettaa varovaisestikin arvioituna 1000 kiinteistöä vuodessa.

2. Kuinka vakiintuneesti tasahintaperiaatetta noudatetaan sitovan ja ohjeellisen tonttijaon alueilla sekä asemakaavoitetun alueen ulkopuolella?

Tasahintaperiaatteen soveltuminen lunastuskorvausten määräytymisperusteeksi sitovan tonttijaon alueella on lainsäädännön ja oikeuskäytännön kautta muodostunut hyvin vahvaksi käytännöksi. Korkeimman oikeuden ja maa- ja metsätalouden ministeriön ratkaistavaksi edenneissä tapauksissa ei ole tullut vastaan tilannetta, jossa tästä olisi voitu poiketa.

Ohjeellisen tonttijaon alueella ja asemakaavoitetun alueen ulkopuolella asia ei kuitenkaan ole yhtä yksioikoinen. Ohjeellisen tonttijaon alueella oikeuskäytäntöä ei juurikaan ole ja tässä työssä tarkastellussa ohjeellisen tonttijaon alueella tehdyssä lunastuksessa oli selvästi tunnustettu kiinteistön arvon epätasainen jakautuminen ohjeellisen tonttijaon alueella. Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella tilanne on vastaavanlainen. Oikeuskäytäntöä eikä yhteisiä vakiintuneita toimintatapoja ei ole muodostunut. Kyselyn vastausten perusteella on kuitenkin havaittavissa, ettei tasahintaperiaatetta nähdä näille alueille soveltuvaksi lunastuskorvausten määräytymisperusteeksi.

3. Millaisia trendejä vapaaehtoisesti tehtyjen lisämaakauppojen kauppasummista voidaan havaita verrattuna kokonaisista rakennuspaikoista tehtyihin kauppoihin?

Vapaaehtoisia kiinteistökauppoja tarkastelemalla voidaan havaita, että asemakaavoitetun alueen ulkopuolella rakennusoikeuden saamiseksi vaaditun kiinteistön pinta-alan ylittävillä neliöillä on selvästi alhaisempi markkina-arvo. Tämä tutkimustuloksen sekä luvussa 4.2. mainittujen Maanmittauslaitosten selvitysten perusteella ei ole löydettävissä tasahintaperiaatteen soveltamista tukevia argumentteja asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle mentäessä.

4. Onko erotusarvomenetelmää sovellettu käytännön arviointityössä ja voisiko sille olla laajemmin käyttöä lunastuskorvausten määrittämisessä osalunastuksissa?

Tutkimuksen perusteella erotusarvomenetelmän käyttäminen oli harvinaista ja myös yleinen tunnettuus heikkoa. Erotusarvomenetelmä nähtiin kuitenkin mahdollisesti hyödylliseksi työkaluksi lunastuskorvausten määrittämisessä, eikä sen poistamista lainsäädännöstä uudistuksen yhteydessä nähty välttämättä tarpeelliseksi. Erotusarvomenetelmän tunnettavuutta ja käyttöä voitaisiin lisätä kirjaamalla laki tämän osalta selkeämmin sekä koulutuksen kautta. Ruotsissa vastaava menetelmä on osalunastuksissa laajasti käytössä. Erotusarvomenetelmässä tunnistettiin kuitenkin olevan myös heikkouksia, kuten riittävän kattavien hinta-aineistojen puuttuminen sekä oikeus- ja toimituskäytännön puute.

Kyselytutkimuksen alhaisella vastausprosentilla voi olla vaikutusta tulosten luotettavuuteen. Kyselyyn ovat todennäköisesti vastanneet sellaiset henkilöt, jotka ovat joutuneet työssään tekemisiin osalunastusten kanssa ja täten joutuneet mahdollisesti pohtimaan tasahintaperiaatteen soveltamista jo ennen tätä tutkimusta. Tasahintaperiaatteeseen liittyvien ongelmien ja erotusarvomenetelmän tunnettuus tai pikemminkin niiden tuntemattomuus ei välttämättä ole noussut niin vahvasti esille kuin tilanne todellisuudessa on. Kyselyn vastaanottaja on saattanut jättää vastaamatta kyselyyn, jos hän kokee, ettei hänellä ole riittävästi kokemusta ja täten myöskään mielipidettä näistä aiheista koska sellaisia tilanteita, joissa kyselyn teemoja olisi pitänyt miettiä ei ole tullut työuralla vastaan.

Jatkotutkimuksen kannalta olisi hyödyllistä koostaa laajempia hinta-aineistoja lisäalueiksi hankituista maa-alueista maksetuista kauppasummista. Myös erotusarvomenetelmän laajemman hyödyntämisen edellytysten kartoittaminen ja yleisen tunnettavuuden lisääminen voisivat edistää sen käytön leviämistä.

Lähteet

Ahoniemi, Katja & Putkuri Hanna. Asuntojen hinnat laskussa – miksi ja mihin kaikkeen se voi vaikuttaa? [verkkoaineisto] [viitattu 17.4.2024]. Saatavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/artikkelit/asuntojen-hinnat-laskussa-miksi-ja-mihin-kaikkeen-se-voi-vaikuttaa/>

Eduskunta. 2024. Lunastuslain korvausperusteiden uudistaminen. [verkkoaineisto] [viitattu 27.8.2024]. Saatavilla: https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskuntatoimii/kirjasto/aineistot/kotimainen_oikeus/LATI/Sivut/lunastuslain-korvausperusteiden-uudistaminen.aspx

Ekroos, A. & Häkkänen, M. & Heikkilä, A. 2019. Lunastuslainsäädännön korvausperusteiden tarkistaminen: Lunastuslakityöryhmän mietintö. Helsinki. Oikeusministeriö. 125 s. ISBN: 978-952-259-749-6. Saatavilla: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/161494>

Grover, Richard. 2014. Compulsory purchase, *Journal of Property Investment & Finance*. Emerald Group Publishing Limited. vol. 32(5). pages 518-529, July. ISSN: 1463-578X

Heinonen, T. 1991. Asuinpientalo- ja rivitalotonttien hinta ja hintakehitys Suomen kaupungeissa v. 1985-92. Lisensiaattityö. Teknillinen korkeakoulu, Rakennus- ja maanmittaustekniikan osasto. Espoo. 97 s.

Hollo, E.J. 1984. Erityinen kiinteistöoikeus: Pakkotoimi- ja lunastusoikeudet. Helsinki. Suomen lakimiesliiton kustannus. 443 s. ISBN: 951-640-220-8

Hollo, E.J. 2006. Maakäyttö- ja vesioikeus. Talentum Media Oy. Helsinki. 579 s. ISBN: 952-14-0938-3.

Häkkänen, M. 2023. Pakkolunastus ja eurooppalainen omaisuudensuoja – tutkimus Suomen pakkolunastusinstituutiosta Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännön valossa. Väitöskirja. Aalto-yliopisto, Rakennetun ympäristön laitos. Espoo. 576 s. ISBN: 978-952-64-1550-5

Kalbro, T. & Lind, H. 2007. Compulsory Purchase – Reasonable and Fair Compensation. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, 4(1). ISSN: 2341-6599

Kalbro, T. & Paulsson, J. & Hager, R. 2015. Expropriation Law in Europe. Nijmegen. Cremers visuele communicatie. 494 s. ISBN: 9789013131796

Kuusiniemi, K. 1997. Ympäristömuutosten korvattavuus pakkotoimitilanteissa. Helsinki. Lakimiesliiton kustannus. 361 s. ISBN: 952-14-0012-9

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

Näin etenee voimajohtohanke [verkkoaineisto] [viitattu 17.4.2024]. Saatavissa: https://www.fingrid.fi/globalassets/dokumentit/fi/julkaisut/fingrid_nain_etenee_voimajohtohanke_2020.pdf

Nikander, S. 2009. Onko rakennuspaikan tasahintaperiaate iso kupru? Maankäyttö. 4/2009. S. 54. ISSN: 0782-8438

Ojanen, I. 1978. Maapakettilait. Helsinki. Tammi. 276 s. ISBN: 951-30-4509-9

Peltola, R. & Hokkanen, J. & Mattila, P. & Väänänen, J. 2010. Korjauskeruotimet asunto- ja loma-asuntotontin arvioinnissa. Helsinki. Maanmittauslaitos, Kehittämiskeskus. 46 s. ISSN: 1799-1269

Peltola, R. & Väänänen, J. 2005. Haja-asuntotontin kauppa-arvo. Helsinki. Maanmittauslaitos, Kehittämiskeskus. 32 s. ISBN: 951-48-0183-0

Peltomaa, H. 1996. Pakkotoimikorvauksista – erityisesti maisemallisten vahinkojen ja maa-aineksen korvattavuudesta lunastustilanteissa. Lisensiaattityö. Teknillinen korkeakoulu, Maanmittaustekniikan osasto. Espoo. 99 s.

Still, M. 2020. Rantaraittilunastus ruotsalaisittain - Ruotsissa(kaan) tontin kaikki neliöt eivät ole samanarvoisia. Maankäyttö. 4/2020. S. 21-23. ISSN: 2323-4660

Tolvanen, J P. 1998. Maankäytön luonnonsuojelullinen sääntely. Helsinki. Lakimiesliiton kustannus. 461 s. ISBN: 952-14-0028-5

Toivanen, S. (toim.). 2020. Kansainväliset arviointistandardit (IVS). Helsinki. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry. 49 s. ISBN: 978-952-68290-6-7

Viitanen, K. & Piispanen, P. 2021. Kiinteistöarvioinnin perusteet. Helsinki. Kiinteistömedia. 125 s. ISBN: 978-951-685-517-5

Virtanen, P. 1980. Kaupunkimaan arvioinnin perusteet. 2. uud. p. Espoo. Otakustantamo. 173 s. ISBN: 951-672-046-3

Virtanen, P. 1990. Kiinteistöarvioinnin perusteet. Espoo. Otatieto. 142 s.
ISBN: 951-672-101-X

Hallituksen esitykset

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

Korkeimman oikeuden päätökset

KKO:2021:63

KKO:2019:49

KKO:2013:87

KKO:2011:47

Toimitusesimerkkien toimitusnumerot

4011-115801

2020-548670

2018-593504

2015-513945

2014-483528

2013-449588

2013-447910

2010-357098

2008-267056

Liite 1. Kysely

Oletko soveltanut rakennuspaikan tasahintaperiaatetta kaikissa omistusoikeuden lunastuksissa tai jos olet poikennut siitä, millä perusteella ja millaisissa tilanteissa:

- a) Sitovan tonttijaon alueella?
- b) Ohjeellisen tonttijaon alueella?
- c) Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella?

Onko tiedossasi Maa- ja metsätalouden tuomioita, joissa aihetta olisi käsitelty? (toimitusnro.)

Lunastuslain 43 § säädetään ns. erotusarvomenetelmästä, joka mahdollistaa kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksen määrittämisen vastaamaan omaisuuden arvon eroa ennen ja jälkeen lunastuksen.

- a) Onko teillä kokemuksia erotusarvomenetelmän käytöstä?
- b) Mistä luulet johtuvan, että erotusarvomenetelmän käyttäminen on jäänyt niin harvinaiseksi?
- c) Voitaisiinko erotusarvomenetelmän käyttämisestä edistää jotenkin?
- d) Oikeusministeriön lunastuslakityöryhmän [mietinnössä](#) (s. 99) on ehdotettu 43 § luopumista osana uuden lunastuslainsäädännön valmistelua. Koetko, että erotusarvomenetelmän kaltaiselle instrumentille olisi käyttöä lunastuskorvausten määrittämisessä, lunastuksen kohdistuessa vain tiettyyn rakennuspaikan osaan?

Herättääkö aihe muita ajatuksia, joita haluaisit tuoda esille?

Liite. 2 Lisämaakauppa-aineistot

Jyväskylä	Alkup. kiint. koko (m ²)	Lisäalueen koko (m ²)	Lisäalueen hinta (€)	Neliöhinta €/m ²
1	1990	1484	6000	4,04
2	1472	1810	7800	4,31
3	5304	1800	5400	3
4	13500	1500	1000	0,67
5	5003	590	500	0,85
6	3064	590	500	0,85
7	2571	710	2000	2,82
8	1620	580	1000	1,72
9	2000	150	1500	10
10	5539	684	300	0,44
11	1575	780	4000	5,13
12	2649	650	2000	3,08
13	8589	1500	3000	2
14	3023	1890	2835	1,5
15	2701	880	1750	1,99
16	2490	1600	3200	2
17	3940	1000	1000	1
18	11689	1000	2250	2,25
19	4970	1900	1000	0,53
20	2665	650	1100	1,69

Taulukko 3. Lisämaakaupat Jyväskylässä

Ylöjärvi	Alkup. kiint. koko (m ²)	Lisäalueen koko (m ²)	Lisäalueen hinta (€)	Neliöhinta €/m ²
1	7537	1300	1000	0,77
2	5150	1590	1500	0,94
3	5976	2150	2150	1
4	2682	1050	2000	1,9
5	2655	2500	8500	3,4
6	1330	300	1000	3,33
7	1090	1000	9000	9
8	10072	2000	3000	1,5
9	4835	680	750	1,1
10	1688	1427	3750	2,63
11	2860	325	3300	10,15
12	4853	2600	5000	1,92
13	7205	2450	30000	12,24
14	2708	2450	30000	12,24
15	4224	1000	3800	3,8
16	1396	1000	5000	5
17	3300	2445	6357	2,6
18	2700	1790	5000	2,79
19	1268	250	200	0,8
20	5278	2000	2000	1

Taulukko 4. Lisämaakaupat Ylöjärvellä.

Oulu	Alkup. kiint. koko (m2)	Lisäalueen koko (m2)	Lisäalueen hinta (€)	Neliöhinta €/m2
1	6453	348	1400	4,02
2	9469	500	1000	2
3	3337	1660	10000	6,02
4	8055	400	2500	6,25
5	1013	450	900	2
6	2486	268	5720	21,34
7	2486	902	17000	18,85
8	4196	990	2000	2,02
9	2101	1200	500	0,42
10	2892	600	1000	1,67
11	2165	1080	3000	2,78
12	7899	800	200	0,25
13	7899	550	200	0,36
14	3333	400	500	1,25
15	8401	1200	17500	11,02
16	4148	2290	500	4,58
17	4262	515	2575	5
18	1502	910	1820	2
19	2149	670	6500	9,7
20	2647	1000	2000	2

Taulukko 5. Lisämaakaupat Oulussa

Lieto	Alkup. kiint. koko (m2)	Lisäalueen koko (m2)	Lisäalueen hinta (€)	Neliöhinta €/m2
1	3730	1930	10000	5,18
2	2028	2500	7000	2,8
3	16676	2020	5100	2,52
4	8407	3600	18000	5
5	4450	550	1	0
6	5000	4490	4000	0,89
7	1963	1400	7500	5,36
8	3100	2874	2500	0,87
9	1051	450	3660	8,13
10	5415	120	2500	20,83
11	5319	1189	1700	1,43
12	6820	2500	6500	2,6
13	10030	2700	3000	1,11
14	2020	138	1380	10
15	4200	4000	3500	0,88
16	6084	600	2400	4
17	6084	2300	11800	5,13
18	3989	490	4900	10
19	4145	1000	3000	3
20	6463	500	5000	10

Taulukko 6. Lisämaakaupat Liedossa.

Porvoo	Alkup. kiint. koko (m ²)	Lisäalueen koko (m ²)	Lisäalueen hinta (€)	Neliöhinta €/m ²
1	2135	450	4500	10
2	4583	1206	5000	4,15
3	5055	824	9742	11,82
4	10698	2000	999	0,5
5	2789	2000	13000	6,5
6	5667	1800	2000	1,11
7	4057	600	2750	4,58
8	4479	1926	2500	1,3
9	2947	1796	2500	1,39
10	1689	1900	9000	4,74
11	5245	2800	3000	1,07
12	1300	600	2000	3,33
13	6254	482	500	1,04
14	1203	840	8000	9,52
15	4879	900	2700	3
16	1827	700	1100	1,57
17	2529	100	100	1
18	6005	2000	8000	4
19	3966	1400	8400	6
20	951	1300	5200	4

Taulukko 7. Lisämaakaupat Porvoossa

Nurmijärvi	Alkup. kiint. koko (m ²)	Lisäalueen koko (m ²)	Lisäalueen hinta (eur)	Neliöhinta eur/m ²
1	4990	810	2700	3,33
2	2105	1000	10000	10
3	5134	350	200	0,57
4	4997	1000	6000	6
5	3450	1620	21000	12,96
6	2529	700	1000	1,43
7	2265	1000	2500	2,5
8	6094	2000	3500	1,75
9	5640	1700	2000	1,18
10	5015	1550	5000	3,23
11	2710	149	1900	12,75
12	17759	1347	3750	2,78
13	2440	620	5500	8,87
14	8148	365	621	1,7
15	8148	2000	1000	0,5
16	4059	100	1200	12
17	2710	190	1900	10
18	3533	1700	13500	7,94
19	6381	2422	9000	3,72
20	5272	2670	15000	5,62

Taulukko 8. Lisämaakaupat Nurmijärvellä.

Mustasaari	Alkup. kiint. koko (m2)	Lisäalueen koko (m2)	Lisäalueen hinta (€)	Neliöhinta €/m2
1	8387	1000	8000	8
2	5340	1100	600	0,55
3	1788	485	2450	5,05
4	6131	310	1000	3,23
5	2413	100	750	7,5
6	6558	1300	2600	2
7	1190	1250	10500	8,4
8	9519	1600	3500	2,19
9	5156	1080	300	0,28
10	1420	966	10000	10,35
11	2359	1700	10000	5,88
12	3874	1000	5000	5
13	20750	1400	1400	1
14	9762	570	3200	5,61
15	3931	1300	9620	7,4
16	896	1600	5600	3,5
17	8721	861	2500	2,9
18	2791	340	600	1,76
19	1496	350	700	2
20	7744	1600	6400	4

Taulukko 9. Lisämaakaupat Mustasaassa.