

## 14 LUNASTUSTOIMITUKSET

14.1	YLEISTÄ .....	4
14.1.1	Sovellettavat säännökset .....	4
14.1.2	Lupa lunastaa .....	4
14.1.3	Oikeus korvaustoimitukseen.....	5
14.2	LUNASTUSASIAN VIREILLETULO .....	5
14.3	LUNASTUSPERUSTEET .....	5
14.3.1	Toimitusmenettelystä .....	5
14.3.2	Lunastuslaki .....	5
14.3.3	Luonnonsuojelulaki .....	6
14.3.4	Maankäyttö- ja rakennuslaki.....	6
14.3.5	Muinaismuistolaki.....	8
14.3.6	Rakennussuojelulaki .....	8
14.3.7	Viestintämarkkinalaki.....	8
14.3.8	Poronhoitolaki .....	8
14.3.9	Erämaalaki .....	8
14.3.10	Sähkölaitospakkolunastuslaki.....	8
14.3.11	Turvesuon pakkolunastuslaki .....	9
14.3.12	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi.....	9
14.3.13	Laki ympäristövahinkojen korvaamisesta .....	9
14.4	SÄÄNNÖKSET, JOIHIN KORVAUSTOIMITUKSET PERUSTUVAT.....	9
14.4.1	Toimitusmenettelystä .....	9
14.4.2	Luonnonsuojelulaki .....	9
14.4.3	Maankäyttö- ja rakennuslaki.....	10
14.4.4	Viestintämarkkinalaki.....	11
14.4.5	Sähkömarkkinalaki .....	11
14.4.6	Rakennussuojelulaki .....	11
14.4.7	Postipalvelulaki .....	12
14.4.8	Lunastuslaki .....	12
14.4.9	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi.....	12
14.5	TUTKIMUSLUPA JA KORVAUKSET .....	13
14.6	LUNASTUSLAIN MUKAISEN TOIMITUKSEN VIREILLETULO .....	13
14.6.1	Yleistä toimituksen vireilletulosta.....	13
14.7	LUNASTUSLUPAAN PERUSTUVAN TOIMITUKSEN VIREILLETULO.....	13
14.8	HAKEMUKSEEN PERUSTUVAN LUNASTUSTOIMITUKSEN VIREILLETULO .....	14
14.9	KORVAUSTOIMITUKSEN VIREILLETULO .....	14
14.10	MERKINNÄT LAINHUUTO- JA KIINNITYSREKISTERIIN .....	14
14.11	LUNASTUSLAIN MUKAISEN TOIMITUKSEN EDELLYTYKSISTÄ .....	14
14.11.1	Yleistä .....	14
14.11.2	Muodollisista edellytyksistä .....	14
14.11.3	Asiallisista edellytyksistä .....	14
14.11.3.1	Lunastuslupaan perustuvista toimituksista.....	14
14.11.3.2	Suunnitelmaan perustuvista toimituksista .....	15
14.11.3.3	Korvaustoimituksista .....	15
14.12	LUNASTUSTOIMIKUNTA, ASIANTUNTIJA JA APUHENKILÖT .....	15
14.13	ASIANOSAISET JA PUHEVALLAN KÄYTTÄJÄT .....	15
14.13.1	Asiamies tai avustaja.....	16

14.13.2	Oikeusapu.....	16
14.14	ENNEN TOIMITUKSEN ALKUA TEHTÄVÄT TEKNISET TEHTÄVÄT .....	16
14.15	TOIMITUSMENETTELY, LUNASTUSTOIMITUS.....	16
14.15.1	Toimituksen kulku .....	16
14.15.2	Lunastuksen kohde .....	16
14.15.3	Tiedottaminen ja otteet.....	16
14.15.3.1	Kokouskutsun liitteet .....	17
14.15.3.1.1	<b>Toimitukset, joissa tehdään ennakkohaltuunotto</b> .....	17
14.15.3.1.2	<b>Lopullisten korvausten käsittely</b> .....	17
14.15.3.2	Toimituksen aikainen muu asiakirjaliikenne .....	17
14.15.3.2.1	<b>Lunastuslain mukainen toimitus, jossa tehdään ennakkohaltuunotto</b> .....	17
14.15.3.2.2	<b>Korvausvaatimukset ja vastine</b> .....	18
14.15.3.3	Otteet rekisteröinnin jälkeen, lunastustoimitukset .....	18
14.15.4	Rajoitusten voimaantuminen .....	18
14.15.5	Toimituksessa käsiteltävät asiat .....	18
14.15.6	Haltuunotto.....	19
14.15.6.1	Haltuunoton lykkääminen .....	19
14.15.6.2	Ennakkohaltuunotto.....	19
14.15.6.2.1	<b>Ennakkohaltuunottolupa</b> .....	19
14.15.6.2.2	<b>Haltuunottokatselmus</b> .....	19
14.15.6.2.3	<b>Haltuunottoluettelo</b> .....	20
14.15.6.2.4	<b>Ennakkokorvaukset</b> .....	21
14.15.6.2.5	<b>Ennakkohaltuunotto-oikeus</b> .....	21
14.15.6.3	Säännönmukainen haltuunotto .....	21
14.15.6.3.1	<b>Haltuunotto-oikeus</b> .....	21
14.15.7	Maastokatselmuksset .....	21
14.15.8	Selitelmä lunastettavasta omaisuudesta sekä haitat ja vahingot .....	22
14.15.9	Lunastuksen päätyminen .....	22
14.16	RASITTEET JA ERITYISET OIKEUDET.....	22
14.16.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki.....	23
14.17	LUNASTETTAVAN ALUEEN MERKITSEMINEN MAASTOON .....	23
14.18	TOIMITUSKARTTA.....	23
14.19	KOHTEEEN VAHVISTAMINEN.....	23
14.19.1	Lunastusalue ja lunastuksen laajentaminen .....	24
14.20	LUNASTUSPÄÄTÖS.....	24
14.21	SIVUTOIMITUKSET .....	25
14.21.1	Kiinteistömääritys (Rajankäynti) .....	25
14.21.2	Yksityistiejärjestelyt .....	25
14.21.3	Tilusjärjestelyt .....	25
14.22	LUNASTAJAN VAIHTUMINEN .....	25
14.23	LUNASTUKSEN RAUKEAMINEN.....	26
14.24	KORVAUKSET, LUNASTUSTOIMITUS.....	26
14.24.1	Korvausten määräämisen lähtökohtia .....	26
14.24.2	Korvaukset ja omaisuuden arviointi .....	26
14.24.2.1	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi .....	27

14.24.3	Korvausten määrääminen .....	27
14.24.3.1	Korvaussopimus .....	27
14.24.3.2	Muut korvaukset, LunL 38 § .....	27
14.24.3.3	Lunastuskorvauksiin kuulumattomat haitat ja vahingot .....	28
14.24.4	Hintatason nousu .....	28
14.25	TOIMITUSMENETTELY, KORVAUSTOIMITUS .....	28
14.25.1	Toimituksen kulku .....	28
14.25.2	Tiedottaminen ja otteet .....	28
14.25.3	Toimituksessa käsiteltävät asiat .....	28
14.25.4	Korvausten määräämisen edellytyksistä .....	29
14.25.4.1	Luonnonsuojelulaki .....	29
14.25.4.2	Maankäyttö- ja rakennuslaki .....	30
14.25.4.3	Rakennussuojelulaki .....	30
14.25.5	Korvaukset, korvaustoimitus .....	31
14.25.6	Toimitusasiakirjat .....	31
14.25.7	Lunastuksen päättyminen .....	31
14.26	KORVAUSTEN MAKSAMINEN .....	31
14.26.1	Luonnonsuojelulaki .....	31
14.27	KORKO .....	32
14.27.1	Luonnonsuojelulaki .....	32
14.28	TALLETTAMINEN .....	32
14.29	EDUNVALVONTAKULUT .....	32
14.30	TOIMITUSKUSTANNUKSET .....	32
14.31	MUUTOKSENHAUSTA .....	33
14.32	TOIMITUKSEN REKISTERÖINTI .....	33
14.33	VEROTUS .....	33
14.34	TOIMITUSKOKOUKSET JA PÖYTÄKIRJAT, LUNASTUSTOIMITUS (vain MML:n sisäisillä sivuilla) .....	33

## 14 LUNASTUS- JA KORVAUSTOIMITUKSET

### 14.1 YLEISTÄ

Tässä osiossa käydään läpi lunastustoimituksen yleistä kulkua ja erityislainsäädäntöön liittyviä poikkeuksia, jotka eroavat lunastuslain mukaisesta menettelystä. Lunastustoimitusta voidaan käyttää:

a) Pakkolunastuksen toimeenpanoon, kun on tarve tai velvollisuus lunastaa.

Lunastamalla voidaan hankkia omistukseen (LunL 3 §):

- kiinteää omaisuutta tai
- pysyvä tai määräaikainen oikeus,
- rajoittaa kiinteän omaisuuden käyttämistä,
- rajoittaa pysyvästi tai määräaikaisesti erityisen oikeuden käyttämistä tai
- lakkauttaa erityinen oikeus.

b) Korvausten määrittämiseen ilman lunastuksen toimeenpanoa eli ilman omaisuuden tai oikeuksien lunastamista. Tuolloin lunastustoimituksessa käsitellään ainoastaan korvauskysymykset, jotka liittyvät jonkin muun viranomaisen päätöksestä syntyneeseen korvausvelvollisuuteen. Tällaista lunastustoimitusta kutsutaan jäljempänä korvaustoimitukseksi.

#### 14.1.1 Sovellettavat säännökset

Säännökset on kirjattu lunastuslakiin (laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta 29.7.1977/603, LunL), jollei erityislainsäädännöstä tai lunastuslaista muuta johdu. Asiayhteyteen liittyvät lainkohdat on kirjattu viittauksina kunkin kappaleen alkuun. Lisäksi kappaleiden lopussa on viitattu lain soveltamiseen liittyviin KKO:n ja KHO:n ratkaisuihin.

#### 14.1.2 Lupa lunastaa

LunL 4 §

Suomessa omaisuus on suojattu perustuslailla. Lainsäädännössä on kuitenkin annettu mahdollisuus omaisuuden lunastamiseen yleiseen tarpeeseen. Lupa lunastaa vaatii aina laillisen perusteen (lunastusperuste). Lupa voi perustua joko hakemuksella saatuun lunastuslupaan tai johonkin lainvoimaisesti hyväksytyyn suunnitelmaan.

Lunastusperusteella tarkoitetaan sitä säännöstöä, joka antaa luvan lunastaa. Lunastusperusteet voidaan jakaa kahteen ryhmään: yleiseen lunastusperusteeseen ja erityisiin lunastusperusteisiin. Yleisellä lunastusperusteella tarkoitetaan LunL 4.1 §:ä, jonka perusteella valtioneuvosto voi myöntää lunastusluvan yleiseen tarpeeseen hankekohtaisesti, jos hanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Erityiset lunastusperusteet taas tarkoittavat niitä säännöksiä, joihin on viitattu LunL 4.3 §:ssä. Tällöin lunastusluvan myöntämiseen liittyy erityisiä piirteitä tai edellytyksiä, lunastusluvan myöntäjä on jokin muu taho kuin valtioneuvosto taikka erillistä lunastuslupaa ei tarvita.

Hakemuksesta lunastusluvan voi valtioneuvoston lisäksi myöntää ympäristöministeriö tai Maanmittauslaitos tietyissä tapauksissa. Valtioneuvoston tai ministeriön myöntämästä lunastusluvasta voi valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO). Maanmittauslaitoksen myöntämästä lunastusluvasta valitaan hallinto-oikeuteen (HAO).

LunL 5 §

Suunnitelmaan perustuva lupa lunastaa tulee jonkin suunnitelman, kuten esimerkiksi asemakaavoituksen tai tiesuunnitelman hyväksymisen kautta ilman erillistä lunastuslupaa. Suunnitelman tulee olla lainvoimainen. Lunastusoikeuden tuottavat suunnitelmat on esitetty erityisissä lunastusperusteissa. Suunnitelmaan perustuvissa lunastuksissa erillistä lunastuslupaa ei tarvita, koska yleisen tarpeen olemassaolo on todettu jo säännöstä annettaessa ja harkittu suunnitelmaa hyväksyttäessä. Suunnitelmaan perustuvissa lunastuksissa valitus lunastusoikeudesta tehdäänkin valittamalla suunnitelmasta.

Lunastusluvan myöntämiseen sekä vuorovaikutukseen liittyy maanomistajien kuuleminen ja mahdollisuus valittaa. Näin ollen lunastustoimituksessa ei enää ratkaista eikä käsitellä lunastusoikeuteen liittyviä kysymyksiä. Toimituksessa ainoastaan todetaan sen lunastusluvan tai suunnitelman olemassaolo, johon toimitus perustuu.

Vesilain mukaisiin hankkeisiin liittyvät lunastukset perustuvat aluehallintoviraston päätöksiin. Tuolloin lunastusta ei toimeenpanna lunastustoimituksessa.

### 14.1.3 Oikeus korvaustoimitukseen

Korvaustoimitus ei edellytä lunastuslupaa, koska toimituksessa ei toimeenpanna lunastusta. Toimituksen tarkoitus on jo aikaisemmin syntyneestä haitasta, vahingosta tai menetetyistä omaisuudesta taikka oikeudesta syntyneen menetyksen korvaaminen. Korvaukset ratkaistaan toimituksessa ainoastaan silloin, kun niistä ei päästä sopimukseen. Erilaiset mahdollisuudet korvaustoimituksen hakemiseen ja pitämiseen on eritelty lainsäädännössä (ks. TMK 14.4 Säännökset, joihin korvaustoimitukset perustuvat).

## 14.2 LUNASTUSASIAN VIREILLETULO

LunL 31 §

Lunastusasian vireilletulolla tarkoitetaan sitä hetkeä, jolloin lunastuslupaa haetaan (vrt. toimituksen vireilletulo). Lunastusasian vireilletulon ajankohdalla voi olla merkitystä arvonleikkauksen soveltamisen kannalta.

## 14.3 LUNASTUSPERUSTEET

### 14.3.1 Toimitusmenettelystä

Riippumatta lunastusluvan myöntämisen perusteesta, lunastuksen kohteesta tai tarkoituksesta on lunastuksen toimitusmenettely samankaltainen ja yleisen menettelyn kohdalla sovelletaan pääsääntöisesti lunastuslakia. Poikkeuksena tästä on syytä ottaa huomioon LunL:n ulkopuoliset erityiset lunastusperusteet. Osassa erityisiä lunastusperusteita sisältävässä lainsäädännössä on lunastusperusteen lisäksi erityisiä säädöksiä, jotka tulee ottaa huomioon lunastustoimitusta tehtäessä. Nämä säännökset koskevat mm. koronlaskentaa ja korvausten maksamisen aikataulun kaltaisia seikkoja. Toimitusta tehtäessä on syytä käydä lunastuslain lisäksi läpi kysymyksessä olevan lunastusperusteen sisältänyt laki.

### 14.3.2 Lunastuslaki

LunL 4.1 §, 5 §, 10 §, 21 §, 50 §, yleinen lunastusperuste

Lunastusluvan myöntää joko valtioneuvosto tai Maanmittauslaitos hakemuksesta. Lunastusluvassa on mainittu, mitä omaisuutta lunastus koskee. Lunastuslupaa myönnettäessä ei kuitenkaan yleisesti selvitetä kaikkia alueella olevia oikeuksia eikä lunastusalueen tarkkoja rajoja vaan esimerkiksi lunastusluvassa oleva kartta voi olla hyvinkin yleispiirteinen. Tarkoitus onkin, että suuremmissa hankkeissa lunastuksen kohde jätetään vähemmän tärkeiltä osiltaan lunastustoimituksessa määrättäväksi. Lunastustoimituskunnan on toimituksessa yksityiskohtaisesti vahvistettava lunastettava alue, omaisuus ja oikeudet.

Erityisen oikeuden muuttaminen, LunL 72 a §

Lunastamalla hankittua erityistä oikeutta tai LunL 3.2 §:ssä tarkoitettua rajoitusta voidaan muuttaa. Muuttaminen tarkoittaa oikeuden tai rajoituksen sisältöä tai sijaintia. Esimerkiksi kaasuputken siirtäminen tai putkialueen käytön kieltäminen vaurioiden välttämiseksi sellaisella tavalla, jota lunastuksen yhteydessä ei ole kielletty. Asianosaisten tehdessä sopimuksen muutoksesta asia käsitellään LunL 71.2

§:n mukaisessa toimituksessa, jolloin erillistä lunastuslupaa ei tarvita. Muutoin asia ratkaistaan lunastuslupamenettelyllä. Toimituksen perustuessa LunL 71.2 §:ään toimitusmääräyksen antaa Maanmittauslaitos ilman erillistä lunastuslupaa.

#### Erityisen oikeuden lakkauttaminen, LunL 72 b §

Lunastustoimituksessa hankittu oikeus tai rajoitus voidaan lakkauttaa lunastuksen hakijan vaatimuksesta. Lakkauttaminen perustuu lunastuksen hakijan ja omaisuuden omistajan tekemään sopimukseen tai LunL 71.2 §:n mukaiseen toimitukseen, johon määräyksen antaa Maanmittauslaitos.

### **14.3.3 Luonnonsuojelulaki**

LSL 52 §, 51 §, 63 §, 77 §

Luonnonsuojelulain (LSL 1096/96) mukaisissa lunastuksissa lunastusluvan myöntää joko valtioneuvosto tai ympäristöministeriö. Ympäristöministeriö voi myöntää lunastusluvan, jos lunastettava alue tai käyttöoikeus kuuluu lainvoimaiseen luonnonsuojeluohjelmaan tai valtioneuvoston lainvoimaisen ehdotuksen mukaisesti Natura 2000-verkoston LSL:n nojalla toteutettavaksi tarkoitettuna kohteena. Sama koskee aluetta, joka rajoiltaan vähäisessä määrin poikkeaa luonnonsuojeluohjelman alueesta tai edellä tarkoitettua Natura 2000-verkoston kohteesta edellyttäen, että luonnonsuojelu tai muu yleinen tarve vaatii lunastamista. Ympäristöministeriö voi myöntää lunastusluvan myös vanhaan suojeluohjelmaan kuuluviin alueisiin. Vanhat ohjelmat on annettu 1.1.1997 eli ennen LSL:n voimaantuloa. Ennen lunastuksen hakemista on lunastajan pääsääntöisesti neuvoteltava asiasta maanomistajan kanssa.

Lunastus voi lisäksi perustua maanomistajan hakemukseen. Maanomistaja voi neljän (4) vuoden jälkeen suojeluohjelman saatua lainvoiman vaatia alueen lunastamista. Hakemus tehdään Maanmittauslaitokseen. Maanomistaja voi tehdä vaatimuksen ainoastaan uuteen luonnonsuojeluohjelmaan kuuluvasta alueesta tai erityisesti suojeltavien kasvi- tai eläinlajien taikka luontodirektiivissä mainittujen lajien alueesta.

### **14.3.4 Maankäyttö- ja rakennuslaki**

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/99) mukainen lunastus voi perustua joko asemakaavaan tai ympäristöministeriön myöntämään lunastuslupaun. Useissa asemakaavaan perustuvissa lunastuksissa erillistä lunastuslupaa ei tarvita sillä tarkoituksenmukaisuutta käsittelevät kysymykset on ratkaistu kaavaa laadittaessa ja sitä vahvistettaessa.

#### Rakennuspoliittinen lunastus, MRL 99 §, kaavan toteuttamiseen liittyvä lunastus MRL 100 §

Lunastuslupa voidaan myöntää yhdyskuntarakentamiseen tai siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Näillä tarkoitetaan yleistä rakennuspoliittista lunastusta (raakamaan lunastus) tai maakunta- taikka yleiskaavaan perustuvaa lunastusoikeutta.

Lunastuslupa voidaan lisäksi myöntää kunnalle rakennuskorttelin tai muun asemakaavaan sisältyvän alueen lunastamiseksi, jos se on kaavan ja yleisen tarpeen kannalta perusteltua.

Kaikissa näissä tapauksissa kunta tai muu kaavan toteuttava viranomainen hakee lunastuslupaa ympäristöministeriöltä, joka ilmoittaa päätöksen tehtyään lunastusluvasta Maanmittauslaitokselle.

#### Yleinen alue tai Y-tontti, MRL 96 §

Kunnalla, kuntayhtymällä tai valtiolla on oikeus lunastaa yleinen alue tai yleisen rakennuksen rakentamiseen tarkoitettu asemakaavan mukainen tontti. Lunastaminen ei vaadi erillistä lunastuslupaa. Yleistä rakennus varten lunastettavan tontin ei tarvitse olla vahvistetun tonttijaon mukainen tontti.

Lainkohdassa ei ole eritelty yleistä käyttötarkoitusta, vaan lunastusoikeus harkitaan asemakaavan kaavamääräyksen ja kaavaselostuksen tai muun selvityksen perusteella. Asemakaavassa kunnan toteutettavaksi tulevat kadut, virkistysalueet, eräät liikennealueet ja erityisalueet sekä kunnan tarpeisiin osoitetut yleisten rakennusten korttelialueet (Y-tontit). Valtion tai sen liikelaitoksen toteutettaviksi tulevia alueita ovat liikennealueet ja eräät erityisalueet sekä sellaiset yleisten rakennusten korttelialueet,

jotka on osoitettu valtion tarpeisiin (esim. yliopistolliset sairaalat ja yliopistot). Kuntayhtymän tarpeisiin osoitettuja yleisten rakennusten korttelialueita ovat esimerkiksi kuntayhtymän sairaalat ja oppilaitokset.

#### Rakennukset tai oikeudet, MRL 98 §

Kunnalla on oikeus lunastaa omistamallaan maalla oleva rakennus ja laitos sekä maahan kohdistuva nautinta-, rasite- ja muu erityinen oikeus samoin edellytyksin kuin sillä on oikeus lunastaa ne toiselle kuuluvan maan lunastamisen yhteydessä. Lunastettava oikeus voi olla esimerkiksi vuokraoikeus tai jokin käyttöoikeus. Kiinteistö- ja rakennusrasitteet käsitellään KML:n ja MRL:n säädösten mukaisesti. Lunastusoikeus koskee MRL 96, 99, 100 §:ssä olevia lunastusperusteita. Lain 99 ja 100 §:n mukaisissa tapauksissa edellytetään ympäristöministeriön lupa, kun 96 §:n mukainen lunastus tapahtuu suoraan asemakaavan nojalla

Yksityisellä tontinomistajalla on tietyin edellytyksin oikeus lunastaa omistamallaan maalla oleva rakennus tai muu oikeus. Lunastus tulee kysymykseen tapauksissa, joissa oikeus estää tontinomistajaa pääsemästä kohtuullisessa ajassa rakentamaan tonttia asemakaavan mukaisesti. Lisäedellytyksenä on, ettei tonttia ole rakennettu pääasiassa asemakaavan mukaisesti, lunastusta on pidettävä asemakaavan toteuttamisen kannalta tärkeänä eikä lunastusoikeus kuulu muulle kuin tontin omistajalle. Lunastusoikeutta ei myöskään ole, jos esteenä oleva rakennus tai oikeus on perustettu asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Lunastusmenettelyssä noudatetaan mitä tontinosan lunastamisesta on säädetty KML:ssä (ks. TMK 7 Tontin ja rakennuspaikan osan lunastus)

#### Rakentamiskehoitus, MRL 97 §

Kunnalla on oikeus lunastaa rakentamiskehoitusmenettelyn jälkeen rakentamattomaksi jäänyt tontti. Säännöksen tarkoituksena on tehostaa voimassa olevan asemakaavan toteuttamista. Asemakaava-alueella, kaavan oltua voimassa vähintään kaksi (2) vuotta, kunta voi antaa rakentamiskehotuksen. Kehotus voidaan antaa, jos kaavassa osoitetusta rakennusalueesta ei ole käytetty vähintään puolta tai rakentaminen ei ole pääasiassa kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaista. Rakentamiskehoitusta ei kuitenkaan saa antaa, jos tontille saisi rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen ja tontilla on jo olemassa asuinrakennus. Rakentamiskehoitusta ei myöskään saa antaa, jos tontti on rakennuskiellossa kaavan laatimiseksi (MRL 53 §) tai kaavan toteuttamiseksi (MRL 58.4 §). Mainittujen rakennuskieltojen voimaantulo aiheuttaa jo annetun rakennuskehotuksen raukeamisen. Kehotuksen täyttämättä jättäminen antaa kunnalle oikeuden lunastaa kehotuksen kohteena oleva tontti ilman erillistä lunastuslupaa. Lunastusoikeus raukeaa, jollei toimitusta haeta yhden (1) vuoden sisällä rakentamiseen annetun määräajan päätyttyä.

#### Velvoitelunastus, MRL 101 §, 102 §, MRL 43 §, MRL 33

Maanomistaja voi velvoittaa kunnan tai valtion lunastamaan omistamansa alueen tai osan siitä, jos hän ei voi käyttää sitä asemakaavasta tai yleiskaavan erityisestä rajoituksesta johtuen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Toimitusta voivat hakea sekä maanomistaja että lunastus- tai korvausvelvollinen.

Jos vaatimus koskee vain osaa alueesta, on lunastajalla oikeus halutessaan lunastaa koko alue. Lunastusvaatimusta ei kuitenkaan voi tehdä, jos alue on osoitettu yhteiskäyttö-, tie- tai katualueeksi, taikka kaava on laadittu yksityisen edun vuoksi. Lisäksi kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousmaa on lunastettavissa ainoastaan, jos sen käytölle on asetettu erityisiä rajoituksia. Lunastamisen sijasta maanomistaja voi vaatia menetyksestään suoritettavaksi haitankorvausta (ns. korvaustoimitus). Mikäli kunta tai valtio kiistää lunastusvelvollisuutensa, lunastaminen voidaan suorittaa vasta, kun maanomistaja on saanut hylätyn ja lainvoimaisen päätöksen hakemukseensa saada poikkeus rajoituksesta.

Asemakaavan, erityisesti sitovan tonttijaon mukaisella alueella lunastuskynnys lienee melko matala. Sen sijaan yleiskaava-alueella MRL 101 §:n mukainen lunastus- ja korvausvelvollisuus koskee vain MRL 43.2 §:n mukaista ehdotonta rakentamisrajoitusta.

Kunta ja valtio vapautuvat lunastus- tai korvausvelvollisuudestaan, jos yleiskaavan tai asemakaavan muutoksen johdosta aluetta voidaan käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla yksityisiin tarpeisiin eikä lunastus- tai korvausvelvollisuutta koskevaa asiaa ole vielä lainvoimaisesti ratkaistu.

Lunastus- tai korvausvelvollisuutta ratkaistaessa ei oteta huomioon niitä muutoksia omistussuhteissa ja kiinteistöjaotuksessa, jotka ovat tapahtuneet yleiskaavan tai asemakaavan hyväksymisen jälkeen, ellei niitä ole tehty kaavan toteuttamista varten. Tällainen tapaus on kyseessä esimerkiksi silloin, kun virkistysaluetta on ostettu rakentamistarkoituksiin.

MRL 33.2 § ja 43.1 § sisältävät ns. ehdollisen rakentamisrajoituksen ja rahat tai lupa - menettelyn: jos rakennuslupaa haettaessa katsotaan rakentamisen vaikeuttavan maakuntakaavan tai yleiskaavan toteuttamista, mutta luvan epääminen aiheuttaa hakijalle **huomattavaa haittaa**, on lupa myönnettävä taikka alue joko lunastettava tai suoritettava haitasta kohtuullinen korvaus. Lisäksi on muistettava, että ranta-alueelle rakentamista koskevat omat säännöksensä.

#### **14.3.5 Muinaismuistolaki**

MuinaismuistoL 9 §

Valtio voi hakea lain perusteella valtioneuvostolta lupaa lunastaa kiinteä muinaisjäännös suoja-alueineen tai sen osa.

#### **14.3.6 Rakennussuojelulaki**

Rakennussuojelul 13 §

Valtio tai kunta voi hakea lain perusteella valtioneuvostolta lupaa lunastaa rakennussuojelulaissa tarkoitettun rakennuksen tarpeellisine maa-alueineen siitä riippumatta, onko rakennus määrätty suojeltavaksi vai ei.

#### **14.3.7 Viestintämarkkinalaki**

ViestintämarkkinaL 109 §

Viestintämarkkinalain mukaisia seikkoja käsitellään sekä lunastus- että korvaustoimituksena. Valtioneuvoston lunastuslupaa ja -toimitusta tarvitaan silloin, kun telekaapelin rakentamisesta aiheutuu puuden ja kasvien sekä kaapelin kiinnittämistä ja rakennustöitä laajempia toimenpiteitä kaapelisuunnitelman mukaisella alueella.

#### **14.3.8 Poronhoitolaki**

PoronhoitoL 39 §

Valtio voi hakea lain perusteella valtioneuvostolta lupaa lunastaa valtakunnan rajalle rakennettavaa esteaitaa varten tarpeellista käyttöoikeutta.

#### **14.3.9 Erämaalaki**

Erämaal 8 §

Valtioneuvosto voi antaa luvan yksityistä tietä varten perustetun rasite- tai käyttöoikeuden lunastamiseen, jos erämaa-alueella on oikeuden käyttämiseksi vireillä sellaisen pysyvän tien rakentamista koskeva hanke, josta on haittaa alueen erämaaluonteiden säilyttämiselle. Jos erämaa-alueen sisällä olevalle yksityiselle alueelle ei rasite- tai käyttöoikeuden lunastamisen vuoksi voida järjestää tyydyttävää kulkuyhteyttä ja tästä aiheutuu omistajalle huomattavaa haittaa, valtio on velvollinen omistajan vaatimuksesta lunastamaan alueen.

#### **14.3.10 Sähkölaitospakkolunastuslaki**

SähkölaitosPIL1 §



Valtioneuvosto voi myöntää lunastusluvan yleisehköön tarpeeseen tulevan sähkölaitokseen tarvittavien maa-alueiden lunastamiseksi. Maanomistajalta tai haltijalta voidaan lunastaa LunL:n mukaisessa menettelyssä maa-alueita tai käyttöoikeuksia sellaista sähkölaitosta varten, jolla on yleisehkö merkitys. Laki asettaa erityisiä rajoituksia lunastusperusteen käyttämisestä.

#### **14.3.11 Turvesuon pakkolunastuslaki**

Turvesuon PIL1 §, 2 §

Valtioneuvosto voi myöntää luvan lunastaa suoalue energiatuotantoon. Lain tarkoitus on edistää suoalueiden käyttöä, jotka koettiin aikaisemmin vähäarvoisiksi. Laki antaa mahdollisuuden lunastaa itse suoalueen käyttöoikeuden lisäksi ympäröiviä tuotantoon tarvittavia käyttöoikeuksia. Lunastamalla saatu oikeus on määräaikainen, enintään 50 vuotta. Lunastuslupa ei poista velvollisuutta hakea muita turpeenottoon tarvittavia lupia.

#### **14.3.12 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi**

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi (468/2019)

Kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi voidaan myöntää lunastuslupa. Lunastusperusteet on säädetty tarkemmin em. lain 1 §:ssä. Ministeriö, jonka toimialaan em. edun turvaaminen kuuluu, voi myöntää lunastusluvan.

#### **14.3.13 Laki ympäristövahinkojen korvaamisesta**

YVL 10 §, 8 §

Käräjäoikeus voi määrätä kiinteistön, tai osan siitä lunastettavaksi, jos kiinteistö käy omistajalle hyödyttömäksi tai kiinteistön käyttö tarkoitukseensa olennaisesti vaikeutuu ympäristövahingon johdosta. Jos vahinko on useiden yhteisesti aiheuttama, lunastusvelvoite koskee vain niitä, joiden osuus vahingosta on olennainen.

### **14.4 SÄÄNNÖKSET, JOIHIN KORVAUSTOIMITUKSET PERUSTUVAT**

#### **14.4.1 Toimitusmenettelystä**

Korvaustoimitukset suoritetaan lunastustoimitusten tapaan lunastuslain mukaisessa menettelyssä kuitenkin ilman lunastuksen toimeenpanoon liittyviä kysymyksiä. Yleiseen menettelyyn saattavat kuitenkin vaikuttaa ne tapauskohtaiset poikkeukset, jotka on kirjattu siihen lakiin, joka mahdollistaa korvaustoimituksen pitämisen. Lainsäädännössä asianosaisia pyritään ohjaamaan korvausneuvotteluihin ja korvauksista sopimiseen. Tavoitteena on, että vasta epäonnistuneiden korvausneuvottelujen jälkeen asia ratkaistaisiin toimituksessa.

#### **14.4.2 Luonnonsuojelulaki**

LSL 53 §

Alueiden käyttöä voidaan lunastuksen lisäksi rajoittaa suojelutarkoituksiin. ELY-keskus pyrkii sopimaan korvauksista maanomistajan kanssa. LSL ohjaa korvauksista sopimiseen. Korvaustoimitus tulee pidettäväksi vasta, jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen korvauksista.

LunL 29 §, 47 §, 49 §, 24 §, 53 §

Luontotyyppejä tai erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikkoja koskevaa muuttamiskieltoa taikka hyväksytyyn luonnonsuojeluohjelman toteuttamiseen liittyviä korvauskysymyksiä voidaan tarvittaessa

käsitellä LunL:n mukaisessa korvaustoimituksessa. Maanomistaja voi vaatia korvauksia kiellosta aiheutuneesta haitasta, jos korvauksista ei päästä sopimukseen.

LSL 55 §, 56 §

LSL:n nojalla voidaan kahden (2) vuoden määräajaksi kieltää ne toimenpiteet, jotka vaarantavat tulevaisuuden ajatellun suojelun tarkoituksena. LSL:n mukaisen määräaikaisen suojelun korvauksista ei päätetä korvaustoimituksessa vaan niistä päättää hakemuksesta alueellinen ympäristökeskus (vrt. laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi 3 §, RakennussuojeluL).

#### **14.4.3 Maankäyttö- ja rakennuslaki**

Korvaus lunastusvelvollisuuden sijaan MRL 33 §, 101 §

Maanomistaja voi hakea korvausta lunastuksen sijaan maakuntakaavan rakentamisrajoituksesta ja yleiskaavan ja asemakaavan ei-rakennettavien alueiden osalta, jos maanomistaja ei voi käyttää hyväkseen aluetta kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Korvaamisvaihtoehtoa käytetään, jos omistaja haluaa pelkkää korvausta eikä kunta/valtio vaadi lunastamista.

Katualueet, MRL 94 §, 95 §, 104 §, 108 §

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on erityissäännökset katualueiden haltuunotosta. Säännöksistä johtuen katualueet ovat pääsääntöisesti (ensimmäinen asemakaava) siirtyneet kunnan haltuun ilman varsinaista lunastusta. Tästä syystä katualueiden toteuttamiseen liittyvät korvaukset käsitellään tarvittaessa erillisessä korvaustoimituksessa.

Korvattavaksi voivat tulla maapohja ilmaisuovutusvelvollisuuden ylittävältä osalta sekä puut, istutukset, rakennukset ym. laitteet. Lisäksi korvattavaksi voi tulla se kohtuuton haitta ja vahinko, joka aiheutuu ilmaisuovutusvelvollisuudesta. Jälkimmäinen koskee myös alueeseen kohdistuvan oikeuden lakkaamista. Rakennus- ja soranottoaikan menettäminen tulee korvattavaksi aina ilmaisuovutusvelvollisuudesta riippumatta.

Kaavasta johtuva rajoitus, korvaus lunastusvelvollisuuden sijaan, MRL 101 §, 102 §, 33 §

Maanomistaja voi vaatia kunnalta tai valtiolta korvausta siitä, että hän ei voi käyttää asema- tai yleiskaavan erityisestä rajoituksesta johtuen omistamaansa maata kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Kunnan tai valtion kiistäessä korvausvelvollisuutensa voidaan haitta korvata vasta maanomistajan saatua hylätyn poikkeuslupapäätöksen toimilleen.

Kateuskorvaus katualueesta (maanomistaja maksaa) MRL 105 §

Katualueiden korvaamiseen liittyy myös kunnan mahdollisuus vaatia korvausta maanomistajalta, joka joutuu vain vähäisessä määrin tai ei ollenkaan luovuttamaan maata katualueeksi (ns. kateuskorvaus). Vaatimus on esitettävä kolmen (3) vuoden sisällä kaavan voimaantulosta.

Asemakaavan toteuttamiseen liittyvän menetyksen korvaaminen, MRL 106 §

Kunnalla tai valtiolla on velvollisuus korvata maanomistajalle se vähäistä suurempi erityinen haitta tai vahinko, joka aiheutuu asemakaavan toteuttamisesta. Säännös ei kuitenkaan ole yleissäännös kaikista kaavoituksesta maanomistajalle aiheutuneiden haittojen ja vahinkojen korvaamisesta. Yleensä kaavaa laadittaessa on jo pyritty ottamaan huomioon, että kaava ei aiheuta kenellekään kohtuutonta haittaa tai rajoitusta. Pykälä tarkoittaaakin niitä vähäistä suurempia haittoja ja vahinkoja, joita aiheutuu esim. kulkuyhteyden katkeamisesta, katualueen muuta ympäristöä korkeammasta sijainnista tai eräistä asemakaavan muutoksista, jotka rajoittavat viereisen kiinteistön rakentamista.

Rakennusrasitetta koskeva järjestely MRL 160 §

Jollei rakennusrasitteesta taikka sen muuttamisesta tai poistamisesta johtuvasta korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

#### Yhdyskuntateknisten laitteiden, telekaapelien ja vähäisten laitteiden sijoittaminen, MRL 161, 163 §

Jollei yhdyskuntateknisten laitteiden, kuten esimerkiksi johtojen ja putkien sijoittamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, päättää niistä kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Jos edellä mainittujen toimien aiheuttamista mahdollisista korvauksista ei päästä sopimukseen, ratkaistaan siitä aiheutuneet korvauskysymykset korvaustoimituksessa, jota voi hakea myös kiinteistön omistaja.

#### Yhteisjärjestely, MRL 164 §

Kiinteistöjen yhteisjärjestelyn ajatuksena on, että ratkaisemalla kunkin kiinteistön tarpeellisen toiminnan edellyttämä alueellinen ratkaisu muutoin kuin kiinteistökohtaisesti usean tontin kanssa yhteisesti saavutetaan parempi lopputulos. Yhteisjärjestely voi koskea muun muassa autopaikoitusta, jätehuoltoa, yhteisiä tiloja eli kaikkia niitä toimintoja, joita lainsäädäntö edellyttää järjestettävän tai jotka katsotaan kiinteistön käytön kannalta tarpeelliseksi. Yhteisjärjestely käynnistyy yhden alueen kiinteistöomistajan aloitteesta kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Järjestelyn edellytyksenä on, että se on tarpeen asemakaavan toteuttamiseksi eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Järjestelyn suorittaa rakennusvalvontaviranomainen. Järjestelyssä määrätään alueen toteuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta. Jos asianosaisten kiinteistöjen omistajat eivät pääse sopimukseen järjestelyn korvauksista, asia ratkaistaan korvaustoimituksessa.

#### Ojitus asemakaava-alueella, 161a §

Jos asemakaava-alueella on tarpeen tehdä oja tai sijoittaa ojitusta varten tarpeellinen suoja-penger tai pumppuasema toisen alueelle, noudatetaan vastaavaa menettelyä kuin yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittelussa. Asian ratkaisee kunnan määräämä viranomainen. Asia ratkaistaan kuitenkin vesilain 5 luvussa esitetyllä tavalla, jos on kyse laajempaa aluetta koskevasta hankkeesta (katso MRL 161 a.2 §).

#### **14.4.4 Viestintämarkkinalaki**

Viestintämarkkinal 108 §

Maanomistajalla on oikeus vaatia korvausta telekaapelin rakentamisesta aiheutuneista haitoista ja vahingoista telekaapeliyritykseltä yhden (1) vuoden kuluessa haitan tai vahingon syntymisestä. Korvaukset voidaan määrätä korvaustoimituksesta, jos niistä ei päästä sopimukseen.

#### **14.4.5 Sähkömarkkinalaki**

Sähkömarkkinal 8 §

Viranomaisen tulee pyrkiä varmistamaan sähköverkon toiminnan ylläpitäminen. Kauppa- ja teollisuusministeriö voi määrätä sähköverkon ylläpitäjän, jos verkkolupa on syystä tai toisesta peruttu, sitä on muutettu eikä verkon siirrosta toiselle toimijalle ole päästy sopimukseen. Tästä pakkosiirrosta aiheutuneista kustannuksista ja menetyksistä verkon aikaisemmalle ylläpitäjälle voidaan määrätä korvausta korvaustoimituksessa.

#### **14.4.6 Rakennussuojelulaki**

Rakennussuojelul 11 §, 12 §

Rakennussuojelu jakaantuu asemakaava-alueella kaavoituksessa annettuihin rajoituksiin ja muilla alueilla rakennussuojelulain säädöksiin. Poikkeuksellisesti kaava-alueilla voidaan suojella rakennus ra-

kennussuojelulain nojalla, jos suojelua ei voida toteuttaa riittävästi MRL:n ja kaavoituksen nojalla, rakennuksella on valtakunnallista merkitystä tai muusta erityisestä syystä. Rakennussuojelulain ulkopuolelle jäävät kirkolliset ja valtion omistamat rakennukset sekä muinaisjäännökset.

Jos rakennuksen omistaja, vuokralainen ym. ei voi suojelumääräysten johdosta käyttää rakennusta tavanomaisella tai kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla tai hänen suojelumääräysten johdosta ryhdyttävä erityisiin toimiin rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseksi, on hänellä oikeus saada valtiolta täysi korvaus sellaisesta kärsimästään haitasta tai vahingosta, joka ei ole merkitykseltään vähäinen. Sama pätee kaavoituksessa annettuihin suojelumääräyksiin. Korvauksesta on pyrittävä sopimaan museoviraston kanssa, ja sopimus on alistettava ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Jos korvauksesta ei päästä sopimukseen on korvausta haettava kahden (2) vuoden kuluessa siitä, kun päätös, johon vaatimus perustuu, sai lainvoiman. Valtion korvausvelvollisuus ei kuitenkaan koske kuntaa.

#### Rakennussuojelul 9 §

Rakennussuojelua koskevan asian tultua vireille on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kiellettävä rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa vaarantavat toimenpiteet. Lopullinen suojelupäätös on annettava kahden (2) vuoden kuluessa kiellon antamisesta. Korvausvelvollisuutta ei pääsääntöisesti ole väliaikaisesta toimenpidekiellosta aiheutuneista menetyksistä, vaikka rakennusta ei sittemmin määrättäisikään suojeltavaksi. (ks. kuitenkin KKO:2004:26 ja vrt. LSL ja laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi 3 §).

#### 14.4.7 Postipalvelulaki

##### Postipalvelul 23 §

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä postilaatikoiden sijoittamisesta, jos asianosaiset kiinteistönomistajat eivät pääse sopimukseen asiasta. Postilaatikoista aiheutuneesta haitasta ja vahingosta voidaan määrätä korvausta korvaustoimituksessa, jos korvauksista ei päästä sopimukseen.

#### 14.4.8 Lunastuslaki

##### Käyttötarkoituksen muutos, LunL 72d §

Lunastetun käyttöoikeuden käyttötarkoituksen muutosta voidaan hakea Maanmittauslaitokseen toimitetulla hakemuksella. Muuttamisen edellytyksenä on yleinen tarve ja muutoksesta aiheutuvan haitan ja vahingon tulee olla vähäinen. Maanmittauslaitoksen on annettava asianosaisille tilaisuus antaa lausuntonsa muutoksesta. Niillä asianosaisilla, jotka katsovat muutoksen aiheuttavan haittaa tai vahinkoa, on kuusi (6) kuukautta aikaa vaatia korvausta päätöksen tiedoksiannosta tai valitetun päätöksen lainvoimaistumisesta. Jos korvauksesta ei sovita, ratkaistaan asia korvaustoimituksessa.

##### Jälki- ja lisäkorvaukset, LunL 71 §, 45 §, 39 §

Lunastustoimituksessa voidaan käsitellä jälki- ja lisäkorvausten määräämiseen liittyviä seikkoja (ks. 1.18.7.1 Jälkikorvaukset).

#### 14.4.9 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi

Kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi voidaan myöntää lunastuslupa. Lunastukseen sovelletaan lunastuslakia, siltä osin kuin tässä em. laissa ei toisin säädetä. Ks. TMK 14.24.2.1 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi.

Kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi tehtävää lunastusta valmisteltaessa voidaan tarvittaessa antaa väliaikainen kieltö tehdä lunastusta vaarantavia toimenpiteitä alueella. Kieltö voidaan antaa yhdeksi (1) vuodeksi. Lunastuksen peruuntuessa maanomistajalla on mahdollisuus saada korvausta kiellonaikaisista menetyksistään. Korvaukset voidaan määrätä korvaustoimituksessa, jos niistä ei päästä sopimukseen.

## 14.5 TUTKIMUSLUPA JA KORVAUKSET

LunL 84 §, 86§, 88 §

Ennen toimituksen aloittamista tai edes lunastuslupan myöntämistä lunastaja on voinut tehdä alueella tutkimuslupaan perustuvia tutkimustoimenpiteitä. Määräaikaisen tutkimuslupan alueelle myöntää Maanmittauslaitos. Tutkimuksissa aiheutuneet vahingot tulevat usein toimituksissa ratkaistaviksi kysymyksiksi. Jos hankkeelle ei myönnetä lunastuslupaa, maanomistaja tai tutkimuksen suorittaja voivat tarvittaessa hakea Maanmittauslaitokselta toimitusta, jossa vahingot käsitellään. Korvaustoimitusta on haettava yhden (1) vuoden sisällä tutkimuslupan päättymisestä. Tutkimuslupan myöntäminen ei vaadi maanomistajien kuulemista eikä valitus tutkimusluvasta estä tutkimuksen suorittamista, jollei valitusviranomaisen toisin määrää.

## 14.6 LUNASTUSLAIN MUKAISEN TOIMITUKSEN VIREILLETULO

### 14.6.1 Yleistä toimituksen vireilletulosta

Lunastuslakiin perustuva toimitus voi tulla vireille joko myönnetyn lunastuslupan tai hakemuksen kautta (ks. TMK 1.1 Hakemus). Toimitusmääräyksen antamisen edellytykset on tutkittava Maanmittauslaitoksessa heti hakemuksen tai lunastuslupan saapumisen jälkeen. Jos lunastuslupa on hyväksytty tai hakemus on tehty vaatimusten mukaisesti, Maanmittauslaitoksen on annettava toimitusmääräys toimituksen suorittamiseen. Toimituksen edellytyksiä ei ole syytä tutkia tarkemmin toimitusmääräystä annettaessa, vaikka toimituksen suorittamisen asialliset edellytykset näyttäisivätkin kyseenalaisilta. Edellytykset tutkitaan tarkemmin myöhemmin toimituksen yhteydessä. (ks. TMK 1.2 Toimitusmääräys ja toimituksen vireilletulo)

LunL 18 §

Toimitusmääräyksen saaneen toimitusinsinöörin on aloitettava toimituksen valmistelu viipymättä. Toimitusinsinöörin on hyvä olla ennen toimenpiteiden aloittamista yhteydessä lunastajaan muun muassa aikataullisista kysymyksistä.

## 14.7 LUNASTUSLUPAAN PERUSTUVAN TOIMITUKSEN VIREILLETULO

LunL 5,1 §, 10 §, 11 §

Mikäli lunastukselle on jouduttu hakemaan erillistä lunastuslupaa, ei lunastajan tarvitse hakea erikseen lunastuksen toimeenpanoa. Lunastuslupan myöntävällä viranomaisella on velvollisuus ilmoittaa myönnetystä luvasta Maanmittauslaitokselle, kirjaamisviranomaiselle, hakijalle ja niille, joita on luvan myöntämiseksi tarvinnut kuulla. Näin ollen asianosaisille on toimitettu kopio lunastusluvasta jo ennen toimituksen alkamista. Kun lunastuslupa on saapunut Maanmittauslaitokseen, annetaan toimitusmääräys eikä erillistä toimitushakemusta tarvita.

LunL 20 §

Yleisesti samaan lunastuslupaan perustuvat lunastukset tulee käsitellä samassa toimituksessa. Toimitusmääräystä annettaessa Maanmittauslaitos voi kuitenkin jakaa lunastuksen useaan toimitukseen, jos se tarpeellista. Esimerkiksi laaja lunastus voidaan jakaa pienempiin osiin käsittelyn helpottamiseksi.

## 14.8 HAKEMUKSEEN PERUSTUVAN LUNASTUSTOIMITUKSEN VIREILLETULO

LunL 5 §, 3 §, 11 §

Mikäli lunastus perustuu lunastusluvan korvaavaan suunnitelmaan, tulee lunastus vireille lunastajan tai lunastusvelvollisuuteen liittyvissä toimituksissa kiinteistön omistajan hakemuksesta. Toimitushakemuksessa on oltava tieto siitä, mihin suunnitelmaan hakemus perustuu.

## 14.9 KORVAUSTOIMITUKSEN VIREILLETULO

Korvaustoimitus tulee yleensä vireille vahingon, haitan tai menetyksen kärsijän hakemuksesta. Hakijana voi olla myös vahingon aiheuttaja. Hakemuksesta on ilmentävä mihin korvausvaatimus perustuu. Hakemus tehdään pääsääntöisesti Maanmittauslaitokseen.

## 14.10 MERKINNÄT LAINHUUTO- JA KIINNITYSREKISTERIIN

LunL 77 §

Lunastuslupa perustuvissa toimituksissa toimitusinsinöörin on huolehdittava tarvittavien merkintöjen tekemisestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, ellei kirjaamisprosessi ole tehnyt merkintöjä lunastusluvan myöntäjän ilmoituksesta. Jos lunastusalue laajennetaan toimituksen aikana, on toimitusinsinööri velvollinen tekemään tarvittavat muutokset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (ks. TMK 14.19.1. Lunastusalue ja lunastuksen laajentaminen). Toimitushakemukseen perustuvassa lunastuksessa toimitusinsinööri on velvollinen huolehtimaan lunastuksen kohteena oleville kiinteistöille tehtävistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterimerkinnöistä. Merkinnän tekemisen jälkeen kiinteistölle myönnetty uudet kiinnitykset eivät koske lunastusaluea. Toimituksen rekisteröinnin yhteydessä on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehty, toimitusta koskevat merkinnät poistettava (ks. TMK 1.22.2 Merkintä lunastus-, maantie- ja rata-toimituksesta)

## 14.11 LUNASTUSLAIN MUKAISEN TOIMITUKSEN EDELLYTYKSISTÄ

### 14.11.1 Yleistä

KML 179 §

Toimituksen edellytyksien pääajit jaotellaan muodollisiin ja asiallisiin. Edellytyskysymykset on käsiteltävä toimituksen aluksi. Muodolliset edellytykset liittyvät toimitusmenettelyn muodolliseen puoleen ja ovat pääsääntöisesti samat riippumatta toimituslajista. Toimituksen asialliset edellytykset vaihtelevat toimituskohtaisesti. Ne eivät koske toimitusmenettelyä, vaan sitä lopputulosta, jota menettelyssä tavoitellaan. Molempien edellytysten on täytyttävä, jotta toimitus voidaan pitää. Jos toimituksen pitämiseksi ei ole olemassa edellytyksiä, toimitus jätetään sikseen. Jos edellytysten puuttuminen on sellainen, joka voi korjaantua, keskeytetään toimitus toistaiseksi ja, sitä jatketaan myöhemmin puutteen korjannutta.

### 14.11.2 Muodollisista edellytyksistä

Toimituksen muodolliset edellytykset on eritelty KML:ssa. Ne koskevat toimitusmiehiä, asianosaisia, toimituksessa käsiteltävänä olevaa asiaa ja toimituksen vireillepanoa (ks. TMK 1.10.3 Toimitusmenettelyn johtaminen).

### 14.11.3 Asiallisista edellytyksistä

#### 14.11.3.1 Lunastuslupa perustuvista toimituksista

Lunastuslupa perustuvissa toimituksissa toimituksen asialliset edellytykset on jo ratkaistu lunastusluvan myöntämisaikana. Toimituksen pitämisen edellytyksenä on myönnetty lunastuslupa. Lunastusluvasta tehty valitus eivät estä toimituksen pitämistä. Toimitusta ei kuitenkaan saa lopettaa en-

nen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman. Tarvittaessa KHO tai HAO voi antaa määräyksiä toimituksen keskeyttämisestä tai muista rajoituksista, jos toimituksen pitäminen vaarantaa valituksen alaisia kysymyksiä. Lunastusluvan peruminen johtaa toimituksen sikseen jättämiseen. Ennen toimituksen sikseen jättämistä voidaan vaatimuksesta toimituksessa käsitellä LunL 75 §:n korvauskysymykset. Jos toimitus ei ole raukeamishetkellä vireillä, käsitellään korvaukset erillisessä toimituksessa.

#### **14.11.3.2 Suunnitelmaan perustuvista toimituksista**

Suunnitelmaan perustuvissa toimituksissa toimituksen asialliset edellytykset on pääsääntöisesti käsitelty jo suunnitelman myöntämisvaiheessa. Toimituksen edellytyksenä on lainvoimainen suunnitelma, joka oikeuttaa lunastuksen suorittamiseen. Asemakaavan tulee lainvoimaisuuden lisäksi olla voimassa. Lisäksi on tutkittava, että lunastusta hakevalla taholla on oikeus lunastaa lunastettavaksi vaadittu omaisuus.

#### **Maankäyttö- ja rakennuslaki**

MRL 101 §

Lunastusvelvollisuuden edellytyksenä on, että maanomistaja ei kaavasta johtuvan rajoituksen vuoksi voi käyttää maataan hyväkseen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Kohtuullisen hyödyn arviointi tehdään kokonaisarviointina kaiken sen maan osalta, jonka maanomistaja omistaa kyseisellä kaava-alueella. Mikäli maanomistajalla on esimerkiksi varattu alue poikkeuksellisen tehokkaaseen hyödyntämiseen (esim. maa-ainesten otto) tällä on vaikutusta rajoitusten aiheuttaman haitan arvioinnissa.

#### **14.11.3.3 Korvaustoimituksista**

Korvaustoimitusten asialliset edellytykset voidaan katsoa olevan olemassa silloin, kun korvattavaksi haettu seikka on sellainen, josta voi lainsäädännön mukaan hakea korvausta. Korvausten määräämiseen liittyvä korvauskynnyksen ylittymättä jääminen ei ole toimituksen asiallisen edellytyksen puute eikä toimitusta jätetä sikseen.

### **14.12 LUNASTUSTOIMIKUNTA, ASIANTUNTIJA JA APUHENKILÖT**

LunL 12.1 ja 13 §, 17 §

Riippumatta käsiteltävästä asiasta, lunastuslain mukaan käsiteltävissä toimituksissa, lunastustoimikuntaan kuuluu toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä (ks. 1.5 Uskotut miehet). Toimitusinsinööri toimii lunastustoimikunnan puheenjohtajana. Toimitusinsinöörillä tulee olla riittävä perehtyneisyys lunastus- ja korvausasioihin.

LunL 12.2 §, KML 180 §

Lunastustoimikunta voi käyttää asiantuntijoita avustajinaan, jos asia sitä vaatii. Asiantuntijalla ei ole toimikunnassa äänivaltaa. Toimitusinsinöörin velvollisuus on hankkia paikalle toimituksessa tarvittavat apuhenkilöt ja tarvikkeet. (ks. TMK 1.10.3.3 Asiantuntijat)

### **14.13 ASIANOSAISET JA PUHEVALLAN KÄYTTÄJÄT**

LunL 16 §, KML 17-19 §

Asianosaisia ovat kaikki ne, joiden oikeutta toimitus välittömästi koskee. Asianosaisia ovat

- toimituksen hakija (lunastaja),
- kaikkien niiden kiinteistöjen omistajat, joiden aluetta lunastetaan (omistusoikeudella tai käyttöoikeudella),
- korvaustoimituksessa korvausten hakijat,

- sellaiset kiinteistöjen omistajat, joilla on rasite-, tie- tai muu sellainen oikeus, joka kohdistuu lunastusalueeseen,
- huudattamattomien määräalojen ja määräosien omistajat,
- naapurikiinteistöjen omistajat, jos kokouksessa tulee tehtäväksi rajankäynti sekä
- ne, joiden kulkuyhteyksiin lunastustoimitus vaikuttaa (työmaatiet ym.) ja erityisten oikeuksien haltijat.

Asianosainen voi olla myös oikeushenkilö (juridinen henkilö) tai sellainen lunastuksen kohteen ulkopuolisen kiinteistön omistaja ja siihen verrattava haltija, työntekijä tai muu henkilö, jolle rakentamisesta, lunastuksesta tai käyttöoikeuden perustamisesta aiheutuu haittaa tai vahinkoa (LunL 38 §).

#### **14.13.1 Asiamies tai avustaja**

Ks. TMK 1.4.2 Asiamies ja/tai avustaja

#### **14.13.2 Oikeusapu**

Ks. TMK 1.10.3.4 Oikeusapu

### **14.14 ENNEN TOIMITUKSEN ALKUA TEHTÄVÄT TEKNISET TEHTÄVÄT**

KML 172 §, 173 §, 174 §, 175 §, LunL 15 §

Ks. TMK 1.9 Tekniset tehtävät ennen toimituksen aloittamista

Teknisten toimien toteuttamisesta päättää toimitusinsinööri yksin. Päätökset voidaan tehdä ilman kokousta.

### **14.15 TOIMITUSMENETTELY, LUNASTUSTOIMITUS**

#### **14.15.1 Toimituksen kulku**

Lunastustoimitusten kulku on tapauskohtainen. Toimituksessa pidettävien kokouksien määrä vaihtelee muun muassa käsiteltävien asioiden laajuuden sekä omaisuuden haltuunottotavan perusteella. Kokousten lisäksi lunastusalueella suoritetaan tarvittava määrä maastokatselmuksia ja muita toimenpiteitä. Riippumatta toimituksen rakenteesta on jokaisessa lunastustoimituksessa käsiteltävä ja suoritettava tietyt LunL:ssa esitetyt seikat (ks. TMK 14.15.5 Toimituksessa käsiteltävät asiat).

#### **14.15.2 Lunastuksen kohde**

Lunastustoimituksen yleisen kulun kannalta ei ole merkittävää eroa, lunastetaanko toimituksessa maa-alue (omistusoikeus), käyttöoikeus vai rajoitetaanko alueen käyttöä muutoin. Erot liittyvät lähinnä korvausharkintaan ja kiinteistönmuodostukseen, josta näkyvimpänä on alueen maastoon merkitseminen. Olennaisempi ero lienee maanomistajalle siinä, että omistusoikeudella lunastettaessa maanomistaja menettää lunastettavaan maa-alueeseen kaikki oikeutensa. Käyttöoikeuden lunastuksessa tai rajoituksessa maanomistajalle jäävät taas kaikki rajoituksen ulkopuoliset mahdollisuudet käyttää maata.

#### **14.15.3 Tiedottaminen ja otteet**

LunL 16 §, KML 168-171 §:t

Ks. TMK 1.8.2 Tiedottaminen



Tiedottamisessa ja muussa menettelyssä noudatetaan soveltuvin osin KML:ia. Kokouskutsun muotoon, kokoon kutsumisen laajuuteen ja lähettämisen aikatauluun vaikuttaa toimituksen rakenne sekä kokoon kutsuttavassa kokouksessa käsiteltävät asiat.

Kokouskutsut on laadittava niin, että ne asiat, joita toimituskokouksessa käsitellään, tulevat ilmi, jotta asianosaisilla on mahdollisuus yleisen kuulemisperiaatteen nojalla valmistautua etukäteen käsiteltäviin asioihin. Kokouskutsusta tulee ilmetä kokouksen kulku ja käsiteltävät asiat. Kokouskutsuun voidaan ja tuleeekin tarvittaessa liittää kartta- ym. aineistoa. Alkukokouksen kokouskutsuun liitetään toimitusesite.

Lunastuslain mukaan omistajan on kutsun lähettämistä varten ilmoitettava toimitusinsinöörin pyynnöstä ne tiedossa olevat eritysten oikeuksien haltijat, joita toimitus koskee. Kutsuun on hyvä laittaa huomautus LunL 16 §:stä. Huomautus voi olla esimerkiksi muotoa: Toimitukseen kutsutaan asianosaiset ja ne, joiden etua käsiteltävät asiat saattavat koskea. Kiinteistön omistaja on lunastuslain 16 § mukaan velvollinen saattamaan tämä kutsu mahdollisten eritysten oikeuksien haltijoiden (esim. vuokramies) tietoon.

Useissa hankkeissa rakennustöiden (työmaatiet) ja myöhemmässä vaiheessa kohteen huoltotöiden tekemiseksi tarvitaan käyttöön alueella olevia yksityisteitä. Tästä syystä on hyvä kutsua kokoukseen tarvittavat tiekunnan edustajat ja mahdollisesti tienvarsikiinteistöjen omistajia, jos lisääntyvä liikenne sitä vaatii.

### **14.15.3.1 Kokouskutsun liitteet**

#### **14.15.3.1.1 Toimitukset, joissa tehdään ennakkohaltuunotto**

Asianosaisen tulee saada tietoonsa hänen omaisuuteensa kohdistuvan pakkotoimen sisältö eli esim. haltuunoton kohde. Tämän vuoksi jo alkue- eli haltuunottokokouksen kokouskutsun liitteenä tulee toimittaa

- ote lunastettava omaisuus -asiakirjasta
- ote alustavasta toimituskartasta
- mahdolliset muut etukäteen tehdyt arviot (esim. puusto- tai rakennusarviot)

Mikäli tämä ei aikataulusyistä ole mahdollista, asiakirjat tulee jakaa alkukokouksessa läsnä oleville, sekä toimittaa muille kahden viikon kuluessa. Kutsun mukana voi lähettää tilanteesta riippuen myös muita liitteitä, esim. lomake (ennakko)korvausvaatimuksen tekemiseksi, lomake pankkiyhteystietojen ilmoittamiseksi, esite toimituslajista sekä kohteen yleiskartta.

#### **14.15.3.1.2 Lopullisten korvausten käsittely**

Toimituksissa, joissa on tehty ennakkohaltuunotto, alkaa lopullisten korvausten käsittely jatko- eli näyttökokouksessa. Muissa lunastuksissa käsittely alkaa yleensä jo alkukokouksessa. Korvausvaatimusten jättämiselle asetetaan yleensä määräaika tai ne on esitettävä jo kokouksessa. Mahdollisen vaatimuksen tekemiseksi asianosaisen tulee saada tietoonsa lunastuksen kohde. Kohde tulee selostaa kokouksessa tai, jos asiakirjat ovat jo valmiina, ne tulee toimittaa kokouskutsun mukana:

- ote lunastettava omaisuus -asiakirjasta
- ote toimituskartasta

Mikäli lunastettavan omaisuuden tiedot eivät ole muuttuneet haltuunoton yhteydessä toimitetuista tiedoista, kopioita ei ole tarpeen toimittaa toiseen kertaan. Mikäli haltuunotosta on jo vuosia, kopiot ovat voineet jo asianosasilta kadota, jolloin uusien kopioiden toimittaminen kaikille voi olla aiheellista. Kutsun mukana kannattaa lähettää tilanteesta riippuen myös muita liitteitä, esim. lomake korvausvaatimuksen tekemiseksi sekä lomake pankkiyhteystietojen ilmoittamiseksi.

### **14.15.3.2 Toimituksen aikainen muu asiakirjaliikenne**

#### **14.15.3.2.1 Lunastuslain mukainen toimitus, jossa tehdään ennakkohaltuunotto**

Mikäli ennakkokorvausten vaatimiselle ei aseteta toimituksessa määräaika ja kokouksessa joku vaatii ennakoita, korvauksia vaatineelle ja lunastajalle lähetetään kirjeellä päätös ennakkokorvauksista ja siis samalla ilmoitetaan katselmuksen päättymisestä.

Mikäli ennakkokorvausten vaatimiselle asetetaan määräaika, tulee toimittaa seuraavat tiedot ja asiakirjat:

- Niiltä osin kuin ennakkokorvauksia ei ole vaadittu, haltuunotto tapahtuu määräaika seuraavana päivänä. Tästä ilmoitetaan lunastajalle kirjeellä. Kirjeessä ilmoitetaan myös tiloista, jotka ovat tehneet ennakkokorvausvaatimuksen. Näiden osalta lunastaja ei saa aluetta vielä haltuunsa.
- Ennakoita vaatineille ja lunastajalle lähetetään kirjeellä päätös ennakkokorvauksista ja siis samalla ilmoitetaan katselmuksen päättymisestä.

#### **14.15.3.2.2 Korvausvaatimukset ja vastine**

Tehdyt korvausvaatimukset toimitetaan vastineen antamista varten lunastajalle (maantie- ja ratatoimituksissa portaaliin sekä herätesähköposti). Lunastajan vastine toimitetaan tiedoksi korvausvaatimuksen tekijälle. Väylä- ja linjalunastuksissa yleensä kuitenkin riittää, että vastine selostetaan loppukokouksessa ja tilakohtainen vastine selostetaan Lunastettava omaisuus ja korvaukset -asiakirjassa. Mikäli vaatijalta pyydetään väylälunastuksissa lisäinformaatiota, samalla on toimitettava myös vastine tiedoksi. (TMK 1.10.4.1 Asianosaisten kuuleminen)

#### **14.15.3.3 Otteet rekisteröinnin jälkeen, lunastustoimitukset**

Lunastuslaki 16, 54, 55 ja 56 §, kiinteistönmuodostamisasetus 58 ja 59 §

TMK 1.8.4 Toimituksen päättymisen jälkeen asianosaisille lähetettävät otteet

TMK 1.8.5 Rekisteröinnin jälkeen lähetettävät asiakirjat ja ilmoitukset

TMK 21.13.3 Maksupäätöksen ajankohta

Rekisteröinnistä ilmoitetaan hakijalle esim. laskun yhteydessä. Lunastuksissa tehty tilusjärjestely ei aiheuta osapuolille lainhuudatusvelvollisuutta, joten se ei yleensä aiheuta tarvetta ilmoittaa rekisteröinnistä.

#### **14.15.4 Rajoitusten voimaantuminen**

LunL 65 §

Jos toimituksessa tulee annettavaksi ennen toimituksen lopettamista LunL 3 §: n 2 kohdan mukainen rajoitus, on siitä annettava tieto etukäteen asianosaisille. Tämä on erikseen huomioitava toimituksen tiedottamismenettelyssä. Tällä tarkoitetaan niitä rajoituksia, joita kiinteistön käytölle syntyy lunastusalueen ulkopuolelle, ja jotka on esimerkiksi turvallisuuden johdosta saatettava voimaan ennen lunastuksen päättymistä.

#### **14.15.5 Toimituksessa käsiteltävät asiat**

LunL 15 §

Lunastustoimituksen rakenne ja toimituskokousten määrä vaihtelee toimituksittain lunastuksen laajuuden sekä käsiteltävien asioiden määrän ja laadun mukaan. Kaikissa toimituksissa on kuitenkin suoritettava seuraavat toimenpiteet ja tehtävä näitä koskevat päätökset:

- 1) vahvistettava lunastuksen kohde, laadittava siitä kartta ja osoitettava rajat tarpeellisilta osin maastossa;
- 2) laadittava lunastettavasta ja lunastuksen vuoksi poistettavasta omaisuudesta selitelmä;
- 3) toimitettava tarpeelliset tilus- ja yksityisten teiden järjestelyt sekä päätettävä vahinkojen korjauksesta;
- 4) arvioitava asianosaisille tulevat korvaukset, määrättävä niiden suorittamisesta ja tallettamisesta sekä päätetään toimituskustannusten ja edunvalvontakustannusten suorittamisesta;

- 5) pidetään haltuunottokatselmus, jos se on suoritettava toimituksen yhteydessä sekä
- 6) muodostettava kiinteistöt ja käsiteltävä muut lunastuksen toimeenpanoon liittyvät lunastustoimikunnan päätettävät asiat.

#### **14.15.6 Haltuunotto**

Lunastustoimituksessa lunastettava omaisuus voidaan ottaa haltuun joko ennakkohaltuunotossa tai säännönmukaisessa haltuunotossa. Säännönmukainen haltuunotto on LunL:n pääsääntö. Ennakkohaltuunoton suorittamiseksi tarvitaan erillinen lupa.

Haltuunotto on syytä erottaa oikeuksien (esim. omistusoikeuden) siirtymisestä. Omistusoikeus siirtyy vasta lunastuksen saatua lainvoiman. Haltuunotto taas tapahtuu määrättyjen korvausten tultua maksetuksi. Jos korvauksia ei makseta ajallaan, peruuntuu ennakkohaltuunotto tai säännönmukaisessa haltuunotossa koko lunastus raukeaa.

##### **14.15.6.1 Haltuunoton lykkääminen**

LunL 57.2 §

Jos asianosainen ennako- tai säännönmukaisen haltuunoton johdosta menettää asuntonsa tai hänen toimeentulonsa huononee elinkeinon tai ammatinharjoittamisen vaikeutumisen vuoksi, voi lunastustoimikunta, asianosaisen vaatimuksesta, määrätä jatkoaikaa haltuunotolle. Haltuunotto voidaan määrätä tapahtumaan kuitenkin enintään kolmen kuukauden päähän siitä, kun korvaus on suoritettu.

##### **14.15.6.2 Ennakkohaltuunotto**

###### **14.15.6.2.1 Ennakkohaltuunottolupa**

LunL 58 §, 59 §, 87 §

Ennakkohaltuunottoluvasta päättää lunastusluvan myöntänyt viranomainen lunastajan hakemuksesta. Lupa myönnetään usein rakennustöiden aloittamisen nopeuttamiseksi. Niissä lunastuksissa, joissa lunastuslupaa ei tarvita, ennakkohaltuunotosta päättää lunastustoimikunta lunastajan vaatimuksesta. Lunastajan on esitettävä lunastustoimikunnalle ennakkohaltuunottopyyntö ja perustelut pyynnölleen. Luvan myöntämisessä ei noudateta virallisperiaatetta. Lupa myönnetään ainoastaan osoitetusta tarpeesta LunL 58 §:n edellytysten täytyessä. Luvan myöntämisessä on noudatettava erityistä varovaisuutta, koska ennakkohaltuunottoluvan myöntämisestä ei voi valittaa. Ennakkohaltuunottoon liittyvien asioiden käsittelystä toimituksessa on oltava tieto kutsukirjeessä.

Asianosaisten sopimuksen perusteella tapahtunut haltuunotto ei ole LunL:ssa tarkoitettu ennakkohaltuunotto. Tämä tulee huomioida korvausten korkoa määrättäessä.

###### **14.15.6.2.2 Haltuunottokatselmus**

LunL 60 §, 61 §, 26 §

Ennen ennakkohaltuunottoa alueella tulee olla suoritettuna haltuunottokatselmus. LunL:n mukaan haltuunottokatselmus on pidettävä ennen muihin töihin ryhtymistä. Yleensä haltuunottokatselmus pidetään toimituksen aluksi. Erillinen ennen toimituksen alkua järjestettävä haltuunottokatselmus pidetään ainoastaan silloin, kun ennakkohaltuunottolupa on myönnetty ennen lunastusluvan myöntämistä.

Haltuunottokatselmus pidetään yleisesti joko alkukokouksen yhteydessä tai alkukokouksessa määrättävänä ajankohtana. Katselmus voidaan tarvittaessa kutsua kokoon myös erikseen. Yleensä haltuunottokatselmuksessa lunastustoimikunta käy maastossa maanomistajien kanssa läpi haltuunoton kohteena olevan omaisuuden (ks. myös haltuunottoluettelo).

Haltuunottokatselmuksessa on käsiteltävä seuraavat asiat:

- vahvistettava ja osoitettava haltuunotto- tai lunastusluvan perusteella haltuunotettava omaisuus (ks. lunastuksen laajentaminen),

- laadittava selitelmä haltuunotettavasta ja haltuunoton johdosta poistettavasta omaisuudesta, sekä
- määrättävä asianosaisten vaatimuksesta likimääräisen arvion nojalla haltuunotettavasta omaisuudesta ennakkokorvaus.

Ennen haltuunottokatselmusta voidaan pitää toimituksen alkukokous, jossa käydään läpi mm. toimituksen kulkua, sovitaan haltuunottokatselmuksen pitoajasta sekä ennakkokorvausvaatimusten jättöpäivästä. Jos hankkeella on kiire ja/tai lunastettava omaisuus on selvillä, voidaan ennakkokorvausvaatimukset vaatia jätettäväksi viimeistään alkukokoukseen, jossa suoritetaan haltuunottokatselmuksessa vaadittavat toimenpiteet ja määrätään omaisuuden ennakkohaltuunotosta.

Haltuunottokatselmuksen pöytäkirjasta, joka on usein osa alkukokouksen pöytäkirjaa, tulee ilmetä muun muassa katselmuksessa mukana olleet asianosaiset, heidän vaatimuksensa, lausumansa tai asianosaisten pyynnöstä lunastajan ja maanomistajien väliset, katselmuksessa tehdyt, suulliset sopimukset.

Lunastajan on varmistettava, että rakentamisen aikana kulku on varmistettu kaikille kiinteistöille. Jos kulkuyhteys katkeaa, voidaan toimituksessa joutua perustamaan määräaikaista tieyhteyksiä alueelle kunnes pysyvät tiejärjestelyt saadaan tehtyä.

#### 14.15.6.2.3 Haltuunottoluettelo

LunL 15 § kohta 2

Toimituksessa on laadittava lunastettavasta ja lunastuksen vuoksi poistettavasta omaisuudesta selitelmä, jota kutsutaan haltuunottoluetteloksi (Jakon asiakirja ”Lunastettava omaisuus”).

Haltuunottoluettelosta selviää lunastuksen vuoksi poistettava omaisuus sekä poistettavan, siirrettävän tai muutoin lunastusalueelle jäävän omaisuuden määrä, laatu ja kunto. Erityisistä kohteista on hyvä ottaa valokuvat.

Osassa lunastuksia joko Maanmittauslaitos tai lunastaja on ennen toimituksen alkukokousta tai ennakkohaltuunottoa laatinut luettelon lunastettavasta ja lunastuksen vuoksi poistettavasta omaisuudesta. Tällöin haltuunottokatselmuksessa tarkistetaan kiinteistökohtainen haltuunottoluettelo. Jos haltuunottoluetteloa ei ole laadittu, laaditaan se haltuunottokatselmuksen yhteydessä. Katselmuksessa on hyvä olla mukana alustava kartta haltuunotettavasta alueesta ja alue on merkittynä maastoon siten, että asianosaisille on selvää, mihin alueeseen lunastus kohdistuu. (Haltuunottotietojen toimittaminen ks. edellä 14.15.3 Tiedottaminen ja otteet)

Metsäalueiden tekninen inventointi sisältyy joko haltuunottoluetteloon tai on sen erillinen liite. Inventoinnilla tarkoitetaan puustoarviota, joka sisältää puustotiedot puulajeittain, kasvupaikoittain ja ikäluokittain, kun kyseessä on odotusarvoinen puusto, valtapituustiedot puulajeittain ja kasvupaikoittain, kun kyseessä on taimikko tai kuviokohtaiset puuston kuutiotiedot puulajeittain, jaettuna tukki- ja kuitupuuksi sekä tarvittaessa erityispuuksi, kun kyseessä on lunastettava puusto.

Inventoinnin tekee joko Maanmittauslaitos tai se teetetään metsän inventoinnin teknisellä asiantuntijalla. Asiantuntijana käytetään OTSO Metsäpalvelua (ennen Metsäkeskus) tai muuta puolueetonta metsäammattilaista, jos asianosaiset eivät muusta sovi. Metsäarvion tilaa joko lunastaja tai Maanmittauslaitos. Ennakkohaltuunotossa metsäarviota käytetään pääsääntöisesti ennakkokorvausten määrittämiseen, koska yleisesti puunkaatojen yhteydessä alueella suoritetaan tarkemmat puuston MOTO-mittaukset, joita voidaan hyödyntää loppukorvauksia määrättäessä.

Lunastustoimikunta ratkaisee inventointien tarpeen ja riittävyyden. Lunastustoimikunnalla on oikeus liikkua lunastusalueella muulloinkin kuin haltuunottokatselmuksen yhteydessä tehdyssä maastokatselmuksessa (ks. TMK 1.10.3.6 Liikkuminen toimituspaikalla ja pääsy rakennuksiin).

#### 14.15.6.2.4 Ennakkokorvaukset

LunL 62 §, 64 §, 66 §, 57 §

Asianosaiset voivat esittää ennakkokorvausvaatimuksensa joko toimituskokouksessa tai kirjallisesti lunastustoimikunnalle. Ennakkokorvaukset otetaan käsiteltäväksi vain vaatimuksesta. Asianosaisille on varattava aika ennakkokorvausvaatimusten teolle ja määrättävä päivä vaatimusten viimeiseksi jätöpäiväksi. Jos määräpäivät korvausvaatimuksille ja haltuunotolle on tiedossa, on ne hyvä ilmoittaa jo alkukokouksessa ja alkukokouskutsussa. Lunastajalle on varattava tilaisuus antaa vastineensa korvausvaatimuksiin. Ennakkokorvaukset on määrättävä vaatimusten ja vastineiden tultua.

Lunastustoimikunta pitää ennen ennakkokorvausten määräämistä ja haltuunoton julistamista hinnoitteluneuvottelun, johon ei kutsuta asianosaisia. Neuvottelussa valmistellaan ennakkokorvausten perusteet ja ratkaisut. Neuvottelukokouksen lopputulos kirjataan sen toimituskokouksen pöytäkirjaan, jossa päätös annetaan. Ennakkokorvauksista laaditaan erillinen selitelmä. Määrättävät ennakkokorvaukset perustuvat haltuunotettavan omaisuuden likimääräiseen arviointiin. Tarkempi arviointi suoritetaan lopullisten korvausten määräämisen yhteydessä.

Asianosaiset voivat myös sopia ennakkokorvauksista ja haltuunotosta. Ennakkokorvaussopimusta ei tarvitse vahvistaa.

Ennakkokorvauksen määrä on kolme neljäsosaa (3/4) tulevan lunastuskorvauksen arvioidusta määrästä. Korvaus määrätään likimääräisen arvon nojalla. Kun kysymys on asunnon menettämisestä tai toimeentulon heikentymisestä (Ks. LunL 57.2 §), niin ennakkokorvaus on määrättävä lunastuslaissa säädettyjen perusteiden mukaisesti täysimääräisenä. Tämä tarkoittaa sitä, että ennakkokorvausta määrättäessä on otettava huomioon myös haitat ja vahingot. Muutoin ennakkokorvauksena määrätään vain kohteenkorvausta.

Lunastajan on maksettava ennakkokorvaukset kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun haltuunotto katselmus on päättynyt. Ennakkokorvaus tulee määrätä tallettavaksi samoista syistä kuin lopullinen korvauskin. Ennakkokorvauspäätöksestä ei voi valittaa. Korvauksista voi valittaa vasta, kun toimitus on lopetettu ja lopulliset korvaukset määrätty.

#### 14.15.6.2.5 Ennakkohaltuunotto-oikeus

LunL 63 §

Haltuunotto-oikeus on sidottu korvausten maksamiseen. Lunastaja saa ottaa omaisuuden haltuunsa, kun haltuunotokatselmus on pidetty ja julistettu päättyneeksi sekä määrättyt ennakkokorvaukset on suoritettu, jos ennakkohaltuunottoa ei ole lykätty (ks. 14.16.7 Ennakkohaltuunoton lykkääminen). Lunastusluvan ei tarvitse olla lainvoimainen ennakkohaltuunotto-oikeuden saamiseksi. Jos lunastus raukeaa, haltuunotto-oikeus ja muut rajoitukset päättyvät alueella. Tällöin noudatetaan lunastuksen raukeamiseen liittyvää menettelyä. Tämä ei koske sopimuksen perusteella tehtyä haltuunottoa.

#### 14.15.6.3 Säännönmukainen haltuunotto

##### 14.15.6.3.1 Haltuunotto-oikeus

LunL 50 §

Säännönmukaisessa haltuunotossa lunastaja saa lunastettavan omaisuuden haltuunsa lunastustoimituksen loputtua (lunastuspäätös on julistettu.) ja korvausten tultua maksetuksi. Lunastuspäätöstä ei saa julistaa eikä lunastustoimituksen loppukokousta pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman. Lunastusluvan lainvoimaisuuden voi tarkistaa sähköpostitse korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) kirjaamosta.

#### 14.15.7 Maastokatselmukset

Lunastustoimitusten yhteydessä pidetään tarvittaessa maastokatselmus, jossa lunastustoimikunta käy maastossa maanomistajien kanssa läpi lunastuksen kohteena olevan omaisuuden ja muut mahdollista

maastokäyntiä vaativat seikat. Maastokatselmus voidaan tehdä joko ennakkohaltuunottokatselmuksen yhteydessä (ks. ennakkohaltuunotto) tai säännönmukaisessa haltuunotossa, jolloin maastokatselmus pidetään yleisesti joko alkukokouksen yhteydessä tai alkukokouksessa määrättävänä ajankohtana. Maastokatselmus voidaan tarvittaessa kutsua kokoon myös erikseen. Omaisuudesta voi olla olemassa jo ennen maastokatselmusta etukäteen laadittu luettelo, joka tarkastetaan katselmuksessa. Jos luetteloa ei ole laadittu etukäteen, niin katselmuksessa laaditaan sellainen

Jos alueella on tehty ennakkohaltuunottoon liittynyt maastokatselmus, voidaan tarvittaessa ja asianosaisten vaatimuksesta, pitää toinen maastokatselmus alueella rakentamistoimenpiteiden jälkeen. Katselmuksessa voidaan tarkastaa haltuunottoluetteloa sekä lunastuksesta ja rakentamisesta aiheutuneita haittoja ja vahinkoja. Yleensä rakentamisen jälkeen toimitusta jatketaan kokouksella, jossa muun muassa annetaan aika lopullisille korvausvaatimuksille, sovitaan tarvittavista maastokäynneistä ennen toimituksen lopettamista ja päätetään muista ennen toimituksen lopettamista suoritettavista toimenpiteistä (esim. tilusvaihdot ym.).

Maastokatselmuksesta laaditaan erillinen pöytäkirja tai se merkitään erillisenä kohtana toimituspöytäkirjaan. Katselmuksen pöytäkirjasta tulee ilmetä muun muassa katselmuksessa mukana olleet asianosaiset, heidän vaatimuksensa, lausumansa tai lunastajan ja omistajien väliset, katselmuksessa tehdyt, suulliset sopimukset. Tarvittaessa toimitusinsinööri tai lunastustoimikunta voi vieraila lunastusalueella muulloinkin kuin virallisen maastokatselmuksen yhteydessä.

#### **14.15.8 Selitelmä lunastettavasta omaisuudesta sekä haitat ja vahingot**

LunL 15.1 § kohta 2.

Maastokatselmusten ja muiden saatavien tietojen perusteella lunastettavasta omaisuudesta laaditaan selitelmä (Korvaukset-asiakirja), josta käy ilmi kaikki lunastettava ja poistettu omaisuus. Lunastustoimikunta ratkaisee inventointien tarpeen ja riittävyden. Selitelmän laadinnassa voidaan käyttää apuna eri asiantuntijoita, kuten esimerkiksi metsänarvioinnissa (ks. myös kohta haltuunottoluettelo). Korvattavista haitoista ja vahingoista tehdään selvitys ja perustelut pöytäkirjaan tai selitelmään. Vaikka toimituksessa katsottaisiin, että korvattavaksi vaadittu haitta tai vahinko ei ylitä korvauskynnystä on toimituksessa tehtävä päätös asiasta ja kirjattava se pöytäkirjaan. Kaikki vaaditut ja viranpuolesta toimituksessa esille tulevat haitta- ja vahinkokysymykset on käsiteltävä toimituksessa ja merkittävät päätökset pöytäkirjaan.

#### **14.15.9 Lunastuksen päättyminen**

LunL 53-56 §:t

Kun lunastus on saanut lainvoiman ja lunastaja on maksanut kaikki toimituksessa määrätyt korvaukset, lunastustoimitus voidaan merkitä kiinteistörekisteriin. Lunastus on päättynyt kun lunastustoimitus on merkitty kiinteistörekisteriin taikka kun merkitsemisen edellytysten on todettu olevan olemassa, mutta merkitseminen ei ole tarpeen. Kun lunastus on päättynyt, LunL:n 3 §:ssä tarkoitettut oikeusvaikutukset tulevat voimaan.

Lunastuksen päättyminen on eri asia kuin toimituksen päättyminen, josta säännellään LunL 50 §:ssä. Ks. TMK 1.10.8.

#### **14.16 RASITTEET JA ERITYISET OIKEUDET**

LunL 55 §, 22 §

Omistusoikeudella lunastettava alue vapautuu vastaamasta luovuttavaan kiinteistöön kohdistuvista rasite-, pantti- ja erityisistä oikeuksista. Oikeudet tulee nimenomaan pysyttää lunastustoimituksessa, ellei niiden haluta lakkaavan. Toimituksessa lakkaavat oikeudet joko järjestetään siten, että ne ovat tarkoituksenmukaisia eivätkä vaaranna lunastuksen tarkoitusta tai korvataan niiden lakkaamisesta ai-

heutunut menetys. Vaikka lunastettu alue vapautuu panttioikeuksista, on pantinhaltijan asema turvattu, koska korvaus on määrättävä tallettavaksi aluehallintovirastoon, mikäli lunastustoimikunta ei pääätä, että jäljelle jäävä omaisuus vastaa siihen kohdistuvista kiinnityksistä.

Vaikka rasiteoikeudet pääsääntöisesti lakkaavat automaattisesti lunastustoimituksessa, on ne lisäksi poistettava kiinteistörekisteristä. Rasitteet selvitetään toimituksen aluksi ja tarpeettomat rasitteet poistetaan toimituksen rekisteröinnin yhteydessä.

#### **14.16.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki**

MRL 107 §

Katualueen tai yleisen tien siirtyessä kunnan omistukseen siihen kohdistuvat oikeudet raukeavat lukuun ottamatta rahoitusmääräyksiä, jotka on lakkautettava erikseen. Pantinhaltijan suojaksi on säädetty, että pantinhaltijalla on maanomistajaan verrattava oikeus korvaukseen kuin mikä hänellä oli kiinteistöön.

### **14.17 LUNASTETTAVAN ALUEEN MERKITSEMINEN MAASTOON**

Paalutuksen tarkoituksena on osoittaa sekä pysyvästi että kohteen rakentamisen ajaksi (palautuva työalue) haltuunotettavien alueiden rajat. Paalutuksen suorittaa joko Maanmittauslaitos tai konsultti. Jos lunastuksen kohteena on maa-alue, rakennetaan alueen rajalle rajamerkit. Rajamerkit rakentaa aina Maanmittauslaitos. Käyttöoikeuksien lunastuksen ja rajoitusten yhteydessä alue merkitään lunastuksen ja kohteen rakentamisen ajaksi maastoon, mutta alueella ei välttämättä rakenneta pysyviä käyttöoikeuden rajoja osoittavia rakenteita (ks. TMK 14.18 Toimituskartta).

### **14.18 TOIMITUSKARTTA**

Toimituskarttaan tulee merkitä käyttöoikeusyksiköiden rajat, palautuvat työalueet, lunastettavat alueet, toimitusalueella olevat uudet ja vanhat rajamerkit sekä sivutoimituksissa tehtävät yksityistie-, rajankäynti- ja tilusvaihtotoimenpiteet. (ks. TMK 1.12 Toimituskartta)

### **14.19 KOHTEEN VAHVISTAMINEN**

LunL 15 §, 21 §, 22 §

Lunastamisen kohteen ollessa kiinteää omaisuutta kohteen vahvistaminen merkitsee sitä, että lunastuspäätöksessä mainitaan mitä aluetta (kiinteistöä) lunastus koskee, laaditaan alueesta kartta ja merkitään alue maastoon. Käyttöoikeuksien kohdalla todetaan, millainen käyttöoikeus alueella perustetaan ja mitä aluetta se koskee. Käyttöoikeuksia rajoitettaessa lunastuspäätöksessä todetaan, millaisia rajoituksia kiinteistön käytölle asetetaan. Lisäksi on todettava, mitä oikeuksia lakkautetaan tai muutetaan. Omistusoikeudella lunastettaessa lunastusalueella voidaan jättää lunastustoimikunnan päätöksellä rasite- tai erityinen oikeus, jos se voi tapahtua lunastuksen tarkoitusta tai kiinteistörekisterin selvyyttä vaarantamatta.

Lunastusalue vahvistetaan pääsääntöisesti lunastusluvan mukaiseksi. Kuitenkin suuremmissa lunastuksissa lunastuksen kohde voidaan jättää, ja usein jätetään, vähemmän tärkeiltä osiltaan toimituksessa vahvistettavaksi. Tämä antaa lunastustoimikunnalle harkintavaltaa lunastusalueella olevan omaisuuden ja lunastusalueen rajojen suhteen. Lunastuslupa myönnetään usein laajemmalle alueella kuin itse lunastuksessa on tarve ja lunastusalueen tarkempi rajaaminen jätetään lunastustoimikunnalle. Pääsääntöisesti lunastusluvuissa on esitetty kiinteistöt, joita lunastus koskee. Lunastuksen laajuudesta päätettäessä on kuitenkin huomioitava, että lunastusluvassa toimitukseen jätetystä lunastettavan omaisuuden tarkemmasta rajaamisesta ja mahdollisesta lunastusluvan laajentamisesta aiheutuvat kysymykset ratkaisee lunastustoimikunta ja päätöksestä voi valittaa maaoikeuteen (MO). Lisäksi toimituksen laajuuteen voi vaikuttaa lunastustoimikunnan päätökset yksityistie- ja tilusjärjestelyistä.

Toimituksessa on määrättävä, mitä omaisuutta lunastus koskee. Jos lunastusluvassa ei muuta ilmoiteta, niin omistusoikeudella lunastettaessa on lähdettävä siitä, että lupa koskee kaikkea alueella olevaa omaisuutta. Jos taas lupa myönnetään käyttöoikeudella on lähdettävä siitä, että omistajan oikeudet joutuvat väistymään lunastettavan oikeuden toteuttamiseksi vain siltä osin, kun on välttämätöntä.

Toimituksessa on sovittava, mitä lunastusalueella olevalle omaisuudelle tapahtuu. Lunastetaanko omaisuus kokonaisuudessa vai siirtääkö maanomistaja esimerkiksi rakennukset. Lisäksi on syytä sopia muun muassa puuston poistosta.

#### **14.19.1 Lunastusalue ja lunastuksen laajentaminen**

LunL 10 §, 21 § 77 §, 5 §

Vaikka lunastusluvassa ei olisikaan mainintaa LunL 10 § mukaisesta harkintavallasta, voi lunastustoimikunta lunastuslain 21 §:n mukaan poiketa lunastusluvasta vähäisessä määrin, jos siihen on erityinen syy. Yleisesti nämä poikkeamat ovat muun muassa lunastusalueen ja kiinteistörajojen väliin jääviä kapeita maa-alueita, joita ei voida tilusvaihtaa eikä maanomistaja pysty niitä tarkoituksenmukaisesti käyttämään. Kysymykseen voi kuitenkin tulla myös muunlainen lunastuksen vähäinen laajentaminen.

Poikkeamisen vähäisyyttä harkittaessa on otettava huomioon poikkeamisen merkitys poikkeuksen kohteena olevalla kiinteistöllä ja lunastuksen suuruus verrattuna poikkeamisen laajuuteen. Usein poikkeamisen tarve ilmenee vasta hankkeen rakennusvaiheessa, jolloin lunastaja ja maanomistaja usein sopivat tarvittavista alueista. Vaatimuksen lunastusluvasta poikkeamiseen voivat tehdä joko lunastaja tai lunastuksen kohteena olevan kiinteistön omistaja.

Poikkeamiseen ei tarvita maanomistajan suostumusta (vrt. maantielaki). Jos sopimukseen ei päästä, lunastustoimikunta ratkaisee asian toimituskokouksessa. Laajentamisessa on käytettävä varovaisuutta, erityisesti ennakkohaltuunoton yhteydessä, koska maanomistaja voi valittaa lunastuksen laajennuksesta vasta koko toimituksen loputtua ja mahdollisten rakennustöiden jo tapahduttua. Säännönmukaisessa haltuunotossa valittaminen mahdollistuu heti haltuunoton jälkeen tai jo ennen sitä, jolloin MO:lla on muun muassa mahdollisuus tarvittaessa rajoittaa toimenpiteitä alueella.

Lunastusluvan laajentuessa koskemaan uusia kiinteistöjä on toimituksessa tehtävä merkintä uusien kiinteistöjen kohdalle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (ks. TMK 14.10 Merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, TMK 1.22.2. Merkintä lunastus-, maantie- ja ratatoimituksesta). Jos lunastustoimikunta katsoo, että laajennus on suurempi kuin vähäinen, tarvitsee lunastaja tältä osin uuden lunastusluvan. Jos asianosaiset sopivat, voi poikkeama olla suurempikin ilman uutta lunastuslupaa.

### **14.20 LUNASTUSPÄÄTÖS**

LunL 50 §

Toimituksen loppukokouksessa on annettava lunastuspäätös. Päätöksestä on tehtävä merkintä pöytäkirjaan. Lunastuspäätöstä ei saa antaa eikä toimituksen loppukokousta pitää ennen kuin lunastuslupa on saanut lainvoiman.

Lunastuspäätös sisältää päätökset ainakin seuraavista asioista:

- määrätään se omaisuus, jota lunastus koskee (kohteen vahvistaminen),
- määrätään lunastuskorvaukset kullekin korvauksen saajalle,
- määrätään korvauksen maksuaika ja mahdolliset tallettamiset,
- määrätään mahdollisista edunvalvontakustannuksista,
- määrätään toimituskustannuksista,
- päätetään mahdollisista rajankäynneistä,
- päätetään mahdollisista tilus- ja yksityistiejärjestelyistä,
- vahvistetaan korvaussopimukset,
- päätetään haltuunoton ajankohdasta (, jos erityistapauksia LunL 57 §) sekä päätetään mahdollisista vakuuksista ja lisäkorvausten määrääjasta.



## 14.21 SIVUTOIMITUKSET

### 14.21.1 Kiinteistömääritys (Rajankäynti)

LunL 21.3 §

Toimituksessa on suoritettava toimituksen kannalta tarpeelliset rajankäynnit. Pöytäkirjasta tulee ilmetä päätös rajankäynneistä. Pöytäkirjasta tai sen liitteenä olevasta asiakirjasta tulee ilmetä, minkä rekisteriyksiköiden välillä on rajaa käyty sekä rajankäynnin perustelut että säännökset, joihin päätös perustuu.

Ks. TMK Kiinteistönmääritystoimitukset 12.1 Rajankäynti

### 14.21.2 Yksityistiejärjestelyt

Lunastuksen yhteydessä saatetaan menettää oikeus yksityisen tien pitämiseen, jolloin lunastustoimituksessa on järjestettävä uudet tieoikeudet YksTL:n säännösten mukaisesti. Korvaukset ja kustannukset yksityistieoikeuksien järjestämisestä on määrättävä lunastajan maksettavaksi.

### 14.21.3 Tilusjärjestelyt

LunL 23 §, 24 §, 25 §, 42 §

Jos lunastushankkeesta aiheutuu tilusten pirstoutumisen tai muun syyn johdosta kiinteistön käytölle huomattavaa haittaa, voidaan toimituksessa suorittaa tilusjärjestely. Järjestely on samanlainen kompensatio kuin haitankorvaus. Mikäli tilusjärjestelyä ei suoritettaisi, olisi haitankorvaus suurempi. Järjestely voi muodostua myös ainoaksi hyvitykseksi haitasta.

Järjestelylle on useita edellytyksiä:

- Tilusten pirstoutumisesta tai muusta sellaisesta syystä aiheutuu huomattavaa haittaa,
- haitan poistaminen tai olennainen väheneminen on tilusjärjestelyn keinoin mahdollista
- järjestelystä ei aiheudu muille sanottavaa haittaa tai vahinkoa eikä
- järjestely ei vaikeuta kaavoitusta.

Tilusjärjestely voidaan suorittaa lunastuksen kohteena olevien kiinteistöjen välillä tai sen tekemiseksi voidaan lunastaa vastikemaata myös muusta kiinteistöstä. Jos vaihdettavien tilusten arvot eivät vastaa toisiaan, voidaan erotus korvata rahana. Lunastuksen kohteena olevan kiinteistön saadessa arvokkaamman tiluksen ja vastikemaasta suoritettavat korvaukset määrätään lunastajan maksettaviksi. Muussa tapauksessa vaihdosta hyötynneen kiinteistön omistajan on suoritettava erotus, jolla vähennetään lunastajan maksettavaksi tulevaa korvausta.

Tilusjärjestelyjen tekemiseen ei tarvita kiinteistön omistajien eikä pantti- tai erityisen oikeuden haltijan suostumusta. Pakollisen tilusvaihdon mahdollisuus koskee kuitenkin vain tapauksia, joissa järjestelyn toisena osapuolena on kiinteistö, jonka aluetta on lunastettu. Asianosaisten suostumuksella tiluksia voidaan järjestellä laajemminkin. Ennen tilusjärjestelyjen tekemistä koskevan päätöksen antamista lunastustoimikunta kuulee asianosaisia. Vaihdettavat alueet vapautuvat niihin kohdistuvista kiinnityksistä.

Tilusjärjestelyihin liittyy myös mahdollisuus laajentaa lunastusta. Kiinteistön omistaja voi vaatia koko kiinteistön tai sen osan lunastamista, jos hän ei halua saada haitasta korvausta. Lunastaminen voidaan kuitenkin suorittaa vain, jos haitta on erityisen huomattava eikä sitä voida vähentää tilusjärjestelyin. Lunastuksen laajentaminen koskee myös erityisen oikeuden käytölle aiheutunutta haittaa. Kiinteistön omistajalle on ilmoitettava lopullisten korvauksien määrä molemmissa tapauksissa, jotta kiinteistön omistaja voi harkita lunastusvaateen tekemistä.

## 14.22 LUNASTAJAN VAIHTUMINEN

LunL 76 §

Lunastaja voi vaihtua lunastushankkeen aikana. Jos lunastava taho vaihtuu ennen lunastusluvan saamista, ratkaisee asian lupaa myöntävä viranomainen. Jos lunastustoimitus on vireillä, ratkaisee asian lunastustoimikunta toimituksessa annettavalla päätöksellä. Jos toimitus on lopetettu, mutta ei rekisteröity, ratkaisee asian Maanmittauslaitos. Tarvittaessa, jos siihen katsotaan olevan tarvetta, voidaan päätöksen tekemiseksi kuulla asianosaisia, kuten on LunL 8 § ja 9 §:ssä esitetty.

### **14.23 LUNASTUKSEN RAUKEAMINEN**

LunL 73 §, 74 §, 75 §

Lunastus voi raueta lunastuksen vireilletulon jälkeen seuraavissa tapauksissa:

- hakija luopuu lunastuksesta ennen kuin on saanut omaisuuden haltuunsa,
- lunastuslupa muutoksenhaun vuoksi raukeaa,
- kun asianosaiset tekevät omaisuudesta luovutussopimuksen.
- lunastaja laiminlyö määrättyjen korvauksien maksamisen.

Lunastuksesta luopumisesta on ilmoitettava kirjallisesti toimitusinsinöörille tai suullisesti kokouksessa. Jos luopuminen tapahtuu haltuunoton jälkeen, voi lunastettavan omaisuuden omistaja vaatia lunastusta jatkettavaksi kolmen (3) kuukauden kuluessa korvausten suoritusajan päätettyä. Vaatimus tehdään jättämällä suoritettavaksi määrätty korvaus ulosottoviranomaisen perittäväksi. Tässä tapauksessa lunastus raukeaa vasta, kun selviää että lunastettavan omaisuuden omistaja ei tee vaatimusta lunastuksen jatkamisesta.

Jos lunastuksen hakija on ehtinyt tehdä alueella toimenpiteitä, josta on aiheutunut haittaa tai vahinkoa, on ne hakijan korvattava. Korvausvaatimus on esitettävä joko lunastustoimituksen loppukokouksessa tai jos toimitus ei ole raukeamishetkellä vireillä niin erillisellä hakemuksella. Hakemus on tehtävä viimeistään yhden (1) vuoden kuluessa lunastuksen raukeamisesta. Korvauksia ei kuitenkaan tule määrätä silloin, kun lunastuksen raukeaminen perustuu asianosaisten tekemään luovutussopimukseen.

Lunastuksesta voi luopua kokonaan tai osittain. Lunastus raukeaa niin ikään osapuolten tekemään luovutussopimukseen. Hakijan pyynnöstä voidaan lunastustoimituksessa kuitenkin muodostaa luovutussopimuksen mukainen alue rekisteriyksiköksi ja merkitä kiinteistörekisteriin. Edellytyksenä on kuitenkin, että aluetta ei rasita mikään kiinnitys tai panttioikeus ja kiinteistörekisterin selvyys ei vaarannu.

Se osa määrättyistä ja suoritetuista lunastuskorvauksista, joka ei ole määrältään vähäinen ja ylittää lunastuksen raukeamisen vuoksi lunastusmenettelyn kohteena olleen omaisuuden omistajalle aiheutuneet haitat ja vahingot on palautettava korvauksen maksajalle. Palauttamisesta on määrättävä toimituksessa.

Jos toimituksen toimeenpano raukeaa, on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistöjen kohdalle tehty, toimitusta koskeva merkintä poistettava (ks. TMK 1.22.2 Merkintä lunastus-, maantie- ja ratatoimituksesta).

### **14.24 KORVAUKSET, LUNASTUSTOIMITUS**

#### **14.24.1 Korvausten määräämisen lähtökohtia**

Riippumatta siitä, mitä lunastetaan, korvaukset arvioidaan ja määrätään samoja periaatteita noudattaen. Korvausten määräämiseen ja arviointiin liittyvät seikat on esitetty kattavammin TMK:n Arviointi- ja korvausosiossa (ks. TMK 1.18 Arviointi ja korvaukset). Tässä on otettu esille lyhyesti muutamia pääkohtia ja erityislainsäädäntöön liittyviä poikkeuksia.

#### **14.24.2 Korvaukset ja omaisuuden arviointi**

LunL 42 §, 46 §, 37 §

Korvaukset tulee jakaa kolmeen osaan: kohteen-, haitan-, ja vahingonkorvaukseen. Eri korvausosiot on selitettävä ja arvioitava perustellen, mihin korvaus perustuu. Tämä on syytä huomioida myös hylättyjen korvausvaatimusten kohdalla ja perusteltava, miksi korvausta ei ole määrätty. (ks. TMK 1.18.2 Korvaukset)

KML 200 §

Omaisuuksien arvointi, joka toimituksessa lunastetaan tai josta muutoin suoritetaan korvaus, arvioidaan ensisijaisesti kauppaa-arvon perusteella (kauppaa-arvomenetelmä). Mikäli kauppaa-arvo ei vastaa luovuttajan täyttämää menetystä, arvioidaan korvattava omaisuus tuottoarvon mukaan (tuottoarvomenetelmä) tai omaisuuden pantujen kustannusten perusteella (kustannusarvomenetelmä).

Lisäksi omaisuuden arviointiin voidaan käyttää muuta tarkoituksenmukaista menetelmää, esimerkiksi summa-arvomenetelmää taikka muodostaa arvio eri menetelmien antamien lopputulosten perusteella. (ks. TMK 1.18.3 Omaisuuden arviointi)

Korvauksissa on otettava huomioon myös lunastuksen yhteydessä tehtävien sivutoimitusten (esim. tilusjärjestelyt) vaikutukset kokonaiskorvauksiin sekä LunL:ssa oleva arvoneikkauksäännöstö. (TMK 1.18.3.3.2 Arvoneikkaus)

#### **14.24.2.1 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi**

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi 4 §

Lunastettaessa omaisuutta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi on lunastuskorvauksena määrättävä lain mukaan ”omaisuuden korkeinta käypää hintaa vastaava täysi korvaus”.

#### **14.24.3 Korvausten määrääminen**

LunL 41 §, 46 §, 47 §, 48 §

Korvaukset tulee määrätä pääsääntöisesti viran puolesta. Vain vaatimuksesta määrättäviä korvauksia ovat ennakkokorvaukset, LunL 38 §:n mukaiset lunastusrelaation ulkopuoliset korvaukset, LunL 95 §:n mukaiseen korkosäännökseen liittyvät korvaukset ja edunvalvontakustannukset. Kaikki muut lunastuksesta aiheutuneet korvaukset tulee määrätä ilman vaatimusta. (ks. TMK 1.18.4 Korvauksen määrääminen)

LunL 45 §

Jos todennäköistä haittaa tai vahinkoa ei voida ennakolta arvioida riittävästi, voidaan korvaussääntöjen vaatimuksesta määrätä vakuus lisäkorvauksesta. Lunastustoimikunta määrää vakuuden laadun ja määrän.

##### **14.24.3.1 Korvaussopimus**

LunL 40 §, 73 §

Lunastaja ja korvauksen saaja voivat sopia lunastuskorvauksista. Lunastustoimikunnan tulee kuitenkin vahvistaa korvaussopimus lukuun ottamatta ennakkokorvaussopimusta. Luovutussopimuksen alaisen omaisuuden osalta lunastus raukeaa. (ks. TMK 1.18.4.1 Menettely)

##### **14.24.3.2 Muut korvaukset, LunL 38 §**

LunL 38 §

LunL 38 §:n perusteella haitan- ja vahingonkorvausta voidaan maksaa myös niille, joilta ei lunasteta omaisuutta. Näitä tahoja ovat yleisesti lunastusalueella olevien naapurikiinteistöjen omistajat. Tällaisien haittojen ja vahinkojen korvaamiseksi kaikkien seuraavien edellytysten on täytyttävä:

- Korvaamisesta on esitettävä vaatimus.
- Haitta ja vahinko on merkittävää.
- Haitta ja vahinko korvattaisiin, mikäli kiinteistöstä lunastettaisiin omaisuutta.

### **14.24.3.3 Lunastuskorvauksiin kuulumattomat haitat ja vahingot**

LunL 39 §, 71 §

Lunastustoimituksessa korvataan vain sellaiset haitat ja vahingot, jotka aiheutuvat itse lunastuksesta ja ovat syy-yhteydessä siihen. Lunastuksessa tulee pääsääntöisesti korvata vain sellaiset vahingot ja haitat, jotka ovat päätöksentekohetkellä todennäköisiä (ks. jälkikorvaukset).

### **14.24.4 Hintatason nousu**

LunL 30 §

Jos lunastusalueella on suoritettu ennakkohaltuunotto, ei haltuunoton ja korvausten maksamisen välistä kohteeseen mahdollista hinnannousua tai -laskua huomioida korvauksissa. Korvauksissa huomioidaan ainoastaan yleinen hintatason nousu elinkustannusindeksiä käyttämällä. (ks. TMK 1.18.3.3.4 Ohimenevät hintamuutokset)

## **14.25 TOIMITUSMENETTELY, KORVAUSTOIMITUS**

### **14.25.1 Toimituksen kulku**

Korvaustoimituksessa pidetään yleisesti joko yksi tai kaksi toimituskokousta riippuen tarvittavasta edellytysharkinnasta ja toimituksen laajuudesta. Kaksikokouksissa toimituksissa alkukokouksessa kuullaan asianosaisia ja pyritään tekemään korvausten määräämisen edellytysharkinta, jos se on mahdollista. Jos alkukokouksessa on tehty päätös korvauskynnyksen ylittymisestä ja muista edellytyksistä, loppukokouksessa määrätään korvaukset. Muutoin loppukokouksessa käsitellään kaikki korvausten määräämiseen liittyvät seikat. Toimituskokousten välissä annetaan asianosaisille mahdollisuus korvausvaatimusten ja vastineiden antamiseen. Edellytysten ja korvattavan omaisuuden ollessa selvillä, kuten on usein esimerkiksi katualueiden kohdalla, voidaan korvaukset määrätä yhdessä toimituskokouksessa. Tällöin korvausvaatimukset pyydetään toimittamaan toimitusinsinöörille ennen toimituskokouksen pitämistä tai viimeistään kokoukseen. Määräpäivät korvausvaatimuksille annetaan toimituksen kutsukirjeessä.

### **14.25.2 Tiedottaminen ja otteet**

LunL 16 § KML 168 §, 169, 170 §, 171 §

Ks. TMK 14.15.3 Tiedottaminen ja otteet ja TMK 1.8.2 Tiedottaminen

### **14.25.3 Toimituksessa käsiteltävät asiat**

Korvaustoimituksessa ei suoriteta lunastusta, vaan määrätään korvaus jo tapahtuneesta haitasta, vahingosta, omaisuuden käytön rajoituksesta tai jo haltuunotetusta tai omistusta vaihtaneesta omaisuudesta. Lainsäädännössä on ilmoitettu ne mahdollisuudet, jolloin korvaustoimitus voidaan pitää. Korvaustoimitusta hakee yleensä menetyksen kärsineen kiinteistön omistaja. Hakijana voi kuitenkin toimia myös vahingon, haitan tai menetyksen aiheuttaja. Ennen korvaustoimituksen hakemista asianosaisten tulee pyrkiä sopimukseen korvauksista.

Korvaustoimituksessa käsitellään samat asiat kuin lunastustoimituksessa lukuun ottamatta lunastuksen toimeenpanoa eli lunastusalueen haltuunottoon, omistusoikeuden siirtymiseen tai kiinteistönmuo-

dostukseen liittyviä seikkoja. Muilta osin korvaustoimituksessa käsitellään samoja seikkoja ja samankaltaisessa menettelyssä lunastustoimituksen kanssa. Yleinen menettely on samankaltainen riippumatta käsiteltävästä korvausasiasta.

Korvaustoimitushakemuksen tultua Maanmittauslaitokseen tarkastetaan toimituksen vireilletulon edellytykset ennen toimitusmääräyksen antamista. Toimitukseen liittyvä muu edellytysharkinta (muun muassa korvausten määräämisen edellytykset) tehdään toimituskokouksessa.

Korvaustoimituksen tarkoituksena on määrätä korvaukset aiheutuneesta menetyksistä. Korvaustoimituksessa tehdään seuraavat päätökset:

- päätetään, ylittääkö menetys korvauskynnyksen,
- laaditaan selitelmiä korvattavasta omaisuudesta sekä tehdään pöytäkirjaan selvitys korvattavista menetyksistä (ks. kohta Selitelmiä lunastettavasta omaisuudesta sekä haitat ja vahingot) sekä
- arvioidaan asianosaisille tulevat korvaukset, määrätään niiden suorittamisesta ja tallettamisesta sekä päätetään toimituskustannusten ja edunvalvontakustannusten suorittamisesta.

Yleisesti korvaustoimituksen pitämiseen liittyy aikaisemmin tehty päätös maanomistajan oikeuksien rajoittamisesta, oikeuksien perustamisesta tai ennen korvaustoimitusta tehdystä omaisuuden haltuunotosta taikka omistusoikeuden siirtämisestä muun lainsäädännön nojalla. Oikeuksien rajoituksiin ja perustamisiin liittyvässä päätöksessä on eritelty tarkemmin oikeuksien ja rajoitusten sisältö. Päätöstä käytetään pohjana päätettäessä korvauskynnyksen täyttymisestä. Haltuunoton tekemiseen taas liittyy haltuunottavan tahon velvollisuus tehdä omaisuudesta haltuunotto luettelo. Tätä luetteloa käytetään yhtenä perusteena korvauksia määrättäessä.

#### **14.25.4 Korvausten määräämisen edellytyksistä**

Niissä korvaustoimituksissa, joihin liittyy ennen toimitusta alueiden haltuunottoa ja omistusoikeuden siirtymistä, määrätään korvaukset pääsääntöisesti samoin, kun alue olisi lunastettu toimituksessa. Osassa toimituksia (pääsääntöisesti käyttöoikeuden rajoituksia) korvausten määrääminen perustuu taas tietyn korvauskynnyksen ylittymiseen. Oikeus korvaukseen edellyttää maanomistajan hakeman tiettyyn toimintaan oikeuttavan luvan epäämisen ja lainsäädännössä määritetyn haittakynnyksen ylittymisen. Korvaaminen voi perustua myös maanomistajan omistamastaan maasta saamaan hyödyn arviointiin (kohtuullinen hyöty). Korvauskynnyksen ylittymisen harkinta tehdään toimituksessa.

Edellytyksiä harkittaessa on yleisesti otettava huomioon maanomistajan koko alueella omistama omaisuus, johon haittaa tulee verrata. Merkittävyyttä nostaa rajoituksen laajuus. Alla on esitetty toimituksissa useimmin esiintyvät korvauskynnykset ja niiden keskinäiset suhteet alhaisimmasta korvauskynnyksestä lähtien (ks. TMK 1.18.1.2 Omaisuudensuoja ja sietovelvollisuus).

- Merkityksetön haitta, vähäinen tai tavanomainen haitta
- Vähäistä suurempi haitta
- Merkityksellinen/sanottava/mainittava haitta
- Merkittävä haitta
- Huomattava haitta

Korvaustoimitus voidaan käynnistää, vaikka maanomistaja ei ole hakenut lupaa rajoitusalueelle suunnittelemaansa hankkeelle. Tuolloin toimituksen alkukokouksessa rajoituksen antaja voi myöntää korvausvelvollisuuden olemassaolon, jolloin toimituksessa voidaan siirtyä suoraan korvauskysymysten käsittelyyn. Jos rajoituksen antaja ei myönnä korvausvelvollisuuttaan ja lupakysymys on epäselvä, haetaan ratkaisu lupakysymykseen toimituksen kestäessä. Tarvittaessa toimitusinsinööri voi olla yhteydessä rajoituksen ja luvan antavaan viranomaiseen ennen toimituksen aloittamista.

##### **14.25.4.1 Luonnonsuojelulaki**

LSL 53 §

LSL:n säännökset sisältävät korvauskynnyksen. Korvausta ei määrätä lainkaan, jollei haitta ole merkityksellinen. Kynnyksen ylittyttyä korvaus maksetaan koko menetyksestä. Korvaus tulee arvioida kokonaisuuksena. Rajoituspäätöksen eri aikoina estyneiden toimenpiteiden yhteisvaikutus ratkaisee, onko haitta merkityksellinen. Haittaa arvioidessa on otettava huomioon maanomistajan kyseisellä alueella oleva koko omaisuus. Rajoituksen kohdistuminen koko kiinteistöön tai huomattavaan osaan siitä on omiaan lisäämään sen merkityksellisyyttä.

#### Lajisuojaus, LSL 53 §

Tehtäessä LSL 49 §:n mukainen päätös lajisuojelusta, mutta lajin elinalueen suojelusta aiheutuneen haitan pysyvyydestä alueella ei ole varmuutta, voidaan korvaus määrätä lajista riippuen enintään 10 vuodeksi. Tämän jälkeen korvaus tulee määrätä pysyvästä haitasta.

#### **14.25.4.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki**

##### Kaavasta johtuva rajoitus, MRL 101 §

Korvaamisen edellytyksenä on, että maanomistaja ei kaavasta johtuvan rajoituksen vuoksi voi käyttää maataan hyväkseen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Kohtuullisen hyödyn arviointi tehdään kokonaisarviointina kaiken sen maa-alueen osalta, jonka maanomistaja omistaa kyseisellä kaava-alueella. Mikäli maanomistajalla on esimerkiksi varattu alue poikkeuksellisen tehokkaaseen hyödyntämiseen (esim. maa-ainesten otto) on tällä vaikutusta rajoitusten aiheuttaman haitan arvioinnissa.

##### Kateuskorvaus, MRL 105 §

Kateuskorvauksen määräämisen edellytyksenä on, että maanomistaja ei joudu luovuttamaan maata korvauksetta katualueeksi ollenkaan tai luovutettavaksi tulee ilmaisluovutuksen enimmäismäärää huomattavasti vähemmän. Merkitystä ei ole sillä, ovatko alueen muut maanomistajat joutuneet ilmaisluovutuksen piiriin. Korvauskynnystä ovat kuvanneet Ekroos ja Majamaa (2000) seuraavasti: Mikäli ilmaisluovutusvelvollisuus kattaa 2/3 enimmäismäärästä, voitaneen maanomistajan katsoa täyttyneen MRL 104 §:n mukaisen velvollisuutensa siihen määrään, ettei edellytyksiä korvauksen määräämiseen 105 §:n nojalla enää ole olemassa.

##### Asemakaavan toteuttamisesta aiheutunut haitta ja vahinko, MRL 106 §

Maanomistajalle ei korvata kaikesta asemakaavan toteuttamisesta seuraavasta haitasta tai vahingosta. Korvattavaksi tulee ainoastaan sellainen haitta tai vahinko, jota ei pidetä vähäisenä. Tällöin korvaus suoritetaan täysmääräisenä. Maanomistajalla ei ole oikeutta korvaukseen jokaisesta kaavasta aiheutuneesta haitasta.

##### Katualueet, MRL 108 §

Maanomistajien ilmaisluovutusvelvollisuus (katualueet) koskee ainoastaan maa-alueita, ei esimerkiksi puita, istutuksia tai laitteita, joista on aina korvattava.

Jos ilmaisluovutusvelvollisuudesta aiheutuu maanomistajalle erityistä vahinkoa ja sitä on pidettävä olosuhteisiin nähden kohtuuttomana, on vahinko korvattava. Korvauskynnys on melko korkealla. Korvattavaksi voidaan ajatella tulevan esimerkiksi liiketoiminnalle aiheutunut vahinko.

#### **14.25.4.3 Rakennusuojelulaki**

##### Rakennusuojelulaki 11§, 12 §

Korvausten määräämisen edellytyksenä on, että asianosainen ei voi käyttää rakennusta kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla eikä haitta tai vahinko ole merkitykseltään vähäinen. Korvausvelvollisuutta ja korvauksen määrää harkittaessa ei korvattaviksi kustannuksiksi kuitenkaan katsota rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia.

### 14.25.5 Korvaukset, korvaustoimitus

Korvusedellytysten täyttyessä korvaukset määrätään samoilla perusteilla kuin lunastustoimituksessa. Korvaustoimitusten yhteydessä puhutaan usein haitan ja vahingon korvaamisesta. Tällä ei kuitenkaan tarkoiteta korvauslajeja vaan korvaustoimituksessa voidaan ja tulee määrätä tilanteen mukaan kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksia. (ks. 14.24 Korvaukset, lunastustoimitus)

### 14.25.6 Toimitusasiakirjat

Korvaustoimituksesta laaditaan lunastustoimitusta vastaava pöytäkirja lukuun ottamatta lunastuksen toimeenpanoon liittyviä seikkoja. Toimituksessa määrätyistä korvauksista tehdään selitelmiä ja perustelut kirjataan pöytäkirjaan. Määrätyt korvaukset jaetaan lunastustoimituksen tavoin kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksiksi. Toimituksessa ei kuitenkaan pääsääntöisesti tehdä karttaa, koska toimitukseen ei liity kiinteistönmuodostamiseen liittyviä seikkoja. Arvioinnin ja yksilöinnin kannalta kartta voi olla joissain tapauksissa kuitenkin tarpeen.

### 14.25.7 Lunastuksen päättyminen

Ks. TMK 14.15.9 Lunastuksen päättyminen

## 14.26 KORVAUSTEN MAKSAMINEN

LunL 25 §, 47 §, 48 §, 52 §, 74.1 §  
 TMK 14.15.6.2.4 Ennakkokorvaukset  
 TMK 14.27 Korko

Korvaukset on määrättävä maksettavaksi kertakorvauksena. Kuitenkin, jos kysymyksessä on määräaikainen lunastus, voidaan korvaus määrätä vuotuisena maksuna, jos korvauksen saaja siihen suostuu.

Lunastustoimikunnan on tehtävä päätös talletettavista korvauksista. Jos hakija on valittanut korvauksista, voidaan riidanalainen korvaus tallettaa. Maksetuista korvauksista on hakijan toimitettava tositteet toimitusinsinöörille.

Korvausten maksamisen on tapahduttava kolmen (3) kuukauden kuluttua toimituksen päättymisajankohdasta, muutoin lunastaja menettää lunastusoikeutensa. Korvaus tulee määrätä sille, jolle esiteytystä selvityksistä muuta johdu, jolle omaisuus lunastusta aloitettaessa kuuluu. Kuitenkin edellä mainituksi selvitykseksi katsotaan kiinteistöstä tehty kauppakirja, vaikka kauppaa ei ole vielä edes lainhuidatettu. Näin korvaus maksetaan sille, joka kiinteistön omistaa korvauksen määräämishetkenä. Toimituskokouksessa on hyvä kuitenkin pyytää asianosaisia merkitsemään kauppakirjaan, kenelle lunastuskorvaus osoitetaan, jos kiinteistö vaihtaa omistajaa toimituksen aikana. Kauppakirjasta tulee toimittaa kopio toimitusinsinöörille. Tällöin on kaikille osapuolille selvää, kenelle korvaus kuuluu. Jos kiinteistön omistajasta ei ole tietoa tai toimituksen alkaessa on vireillä riita oikeudesta lunastettavaan omaisuuteen taikka oikeuteen, on korvaus talletettava.

Lunastuslaissa ei ole säännöksiä vähäisestä korvauksesta. Näin ollen korvaus tulee maksaa sen suuruudesta riippumatta (ks. TMK 1.18.4.4 Korvauksen maksaminen).

Hakijan on ilmoitettava korvausten suorittamisesta Maanmittauslaitokselle ja esitettävä siitä selvitys. Selvitys tulee olla luotettava ja yksiselitteinen; esimerkiksi pankin arkistotunnuksella varustettu tosite korvauksensaajittain. Toimitusinsinööri vastaa maksujen kontrolloinnista. (ks. TMK 1.18.4.3 Korvausten maksaja ja saaja sekä TMK 1.18.4.4 Korvausten maksaminen)

### 14.26.1 Luonnonsuojelulaki

LSL 54 §

Korvausten maksaminen voidaan kertakorvaamisen lisäksi alueellisen ympäristökeskuksen vaatimuksesta jaksottaa enintään neljään (4) vuotuisen maksuerään. Maksamattomalle korvauksen osalle on maksettava korkoa ensimmäisen erän maksamisen jälkeiseltä ajalta.

Maisema-alueen perustamiseen ja siihen liittyviin suojelumääräyksiin ei liity korvausvelvollisuutta.

## 14.27 KORKO

LunL 95 §, 62 §, 44 §

Yleisesti koron maksaminen liittyy ainoastaan ennakkohaltuunottoon. Maksamattomalle lunastuskorvaukselle määrätään kuuden (6) prosentin korko ennakkohaltuunotosta korvausten maksupäivään. Maksetuille ennakkokorvauksille ei tule korkoa.

Säännönmukaisessa haltuunotossa lunastaja saa ottaa omaisuuden haltuun vasta korvausten maksamisen jälkeen. Tällöin korvauksille ei makseta korkoa.

Korolla korvataan luovuttajalle sitä tuoton menetystä, joka aiheutuu siitä, että hän on menettänyt omaisuuden hallinnan, mutta ei ole saanut siitä täyttä korvausta käytettäväkseen. Tapauksessa, jossa korko ei korvaa hallinnanmenetystä, voidaan erotus vaadittaessa korvata.

Korko ei koske asianosaisten tekemää sopimuksella tapahtunutta haltuunottoa. Tällöin lunastettavan omaisuuden arviointi suoritetaan lunastuspäätöksen julistamisen hintatasossa.

Korkoa määrätään maksettavaksi kaikista lunastuskorvauksen osista (myös tutkimuksen aikaisista vahingoista) lukuun ottamatta edunvalvontakuluja. Maksamattomista korvauksista ei aiheudu viivästyskorkoseuraamuksia, koska korvauksen maksamatta jättäminen aiheuttaa ennakkohaltuunoton peruuntumisen tai koko lunastuksen raukeamisen. (ks. TMK 1.18.4.5 Korvausten eräpäivä, korko ja viivästyskorko)

### 14.27.1 Luonnonsuojelulaki

LSL 53 §

LSL:iin perustuvissa toimituksissa koron laskenta lähtee käyntiin siitä hetkestä, kun toimitushakemus on toimitettu Maanmittauslaitokseen.

## 14.28 TALLETTAMINEN

LunL 49 §, LunL 46

Korvausten tallettaminen on aina käsiteltävä toimituksessa. Lunastustoimikunnan on harkittava talletuksen tarve rasisitustodistusten perusteella eli arvioitava, riittääkö jäljelle jäävä omaisuus vastaamaan siihen kohdistuvista kiinnityksistä. Tallettaminen koskee ainoastaan LunL 46 §:n mukaista kohteen- ja haitankorvausta. Korvaukset talletetaan aluehallintovirastoon. (ks. TMK 1.18.4.6 Korvauksen tallentaminen aluehallintovirastoon)

## 14.29 EDUNVALVONTAKULUT

LunL 82 §

Ks. TMK 1.19 Edunvalvontakulut

## 14.30 TOIMITUSKUSTANNUKSET

LunL 81 §, 71 §, 72 §, 75 §, 98 §. TMK 21 Toimituskustannukset

Lunastaja tai korvaustoimituksissa korvausvelvollinen maksaa toimituskustannukset. Tarvittaessa on toimituksen alkukokouksessa syytä tehdä päätös toimituskustannusten osalaskuttamisesta. Muutoin



päätös toimituskustannusten laskuttamisesta voidaan tehdä toimituksen loppukokouksessa. Toimituskustannuksiin sovelletaan edellistä siinäkin tapauksessa, ettei toimituksessa lunastusvelvollisuutta tai korvausta määrätä.

Poikkeuksen toimituskustannusten määräämiseen aiheuttaa ainoastaan se, jos toimituksen yhteydessä on vaadittu LunL 71 §, 72 § tai 75 §:ien mukaista toimitusta pidettäväksi. Tällöin, jos toimitusta on haettu ilmeisen aiheettomasti, on toimituskustannukset määrättävä hakijan maksettavaksi.

### **14.31 MUUTOKSENHAUSTA**

LunL 89 §, 91 §

Toimituksessa tehtyyn päätökseen haetaan muutosta valittamalla maa- ja metsätalouden oikeuteen. Toimituksen kestäessä ei saa hakea muutosta kuin toimituksen keskeyttämiseen, hylätyyn estemuistutukseen tai vaatimukseen toimituksen sikseen jättämisestä. Muut muutoksenhakuun liittyvät asiat käsitellään vasta toimituksen lopettamisen jälkeen. Muutoksenhaussa noudatetaan, mitä KML:ssa on esitetty. (ks. TMK 1.21 Oikaisumuodot)

### **14.32 TOIMITUKSEN REKISTERÖINTI**

LunL 53 §

TMK 14.15.3.3 Otteet rekisteröinnin jälkeen, lunastustoimitukset

TMK 14.26 Korvausten maksaminen

TMK 1.20 Rekisteröinti ja merkinnät kiinteistörekisterikarttaan

Toimitus voidaan rekisteröidä valitusajan päätyttyä, jos toimituksesta ei ole valitettu ja lunastuskorvaukset on maksettu tai talletettu. Jos toimituksesta valitetaan, maa- ja metsätalouden oikeus voi tarvittaessa antaa päätöksen toimituksen osittaisesta rekisteröinnistä. Esimerkiksi, jos valitukset koskevat vain korvauksia voidaan lunastus rekisteröidä muilta osin, kun korvaukset on suoritettu. LunL:n mukaisissa toimituksissa rekisteröinti on kuitenkin riippuvainen korvausten maksamisesta, koska lunastus voi peruuntua, jos korvauksia ei makseta.

### **14.33 VEROTUS**

Toimitusinsinöörin tulee selostaa asianosaisille toimituksesta mahdollisesti aiheutuvat veroseuraamukset pääpiirteissään. Ks. TMK 1.18.8 Korvausten verotus.

### **14.34 TOIMITUSKOKOUKSET JA PÖYTÄKIRJAT, LUNASTUSTOIMITUS (VAIN MML:N SISÄISILLÄ SIVUILLA)**