28.4.2025

Eduskunnan perustuslakivaliokunnalle

HE 218/2024 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

jatkolausunto 13.3.2025 antamani lausunnon johdosta

Martti Häkkänen
Maankäyttö- ja kiinteistöoikeuden professori
OTT, TkT, KTM

SI SÄLTÖ

SISÄLTÖ 2

1. Lähtökohta 3

2. Arvonleikkaussääntelyn (LunL 31 § 2 ja 3 mom) suhde perustuslakiin ja EIT:n oikeuskäytäntöön 3
   2.1 Suhde perustuslain täyden korvauksen vaatimukseen 3
   2.2 Suhde EIT:n oikeuskäytäntöön 10
      2.2.1 Lähtökohdat 10
      2.3.2 Omaisuudensuoja-artikla (P1A1) ja pakkolunastuskorvaus 11
      2.3.3 Voidaanko markkina-arvoa matalampi korvaus oikeuttaa? 13
   2.3 Johtopäätös 17

3. Erityiset arvot lunastuskorvauksen määrittelyssä 17
   3.1 EIT:n oikeuskäytäntö 17
      3.1.1 Lähtökohdat 17
      3.1.2 Luonnonvarat, rakennukset, rakennusoikeudet yms. 18
      3.1.3 Asunto- ja elinkeino-omaisuus 20
   3.2 Miten erityiset arvot on otettava huomioon kansallisella tasolla (ml. KKO 2025:19)? 22
      3.2.1 LunL 32 §:n asunto- ja elinkeinotakuu 22
      3.2.2 LunL 30 §:n kohteenkorvaus (markkina-arvo) 22

4. Yhteenveto 25

1. Lähtökohta

1. Olen antanut lakiesityksestä (HE 218/2014 vp) perustuslakivaliokunnalle lausunnon 13.3.2025. Lausunnon johdosta valiokunta on pyytänyt jatkolausuntoa erityisesti

2. 1) lunastuslain nykyisen arvonleikkaussääntelyn (LunL 31 § 2 ja 3 mom.) suhteesta Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntöön ja perustuslakiin; sekä

3. 2) erityisten oikeuksien (”erityisarvojen”) merkityksestä lunastuksessa ottaen huomioon myös ratkaisu KKO 2025:19.

4. Esitän lausuntonani kunnioittavasti seuraavaa.

2. Arvonleikkaussääntelyn (LunL 31 § 2 ja 3 mom) suhde perustuslakiin ja EIT:n oikeuskäytäntöön

2.1 Suhde perustuslain täyden korvauksen vaatimukseen

5. Olen käsitellyt arvonleikkaussäännöstä laajemmin vuonna 2023 julkaistussa teoksessani ja totean tähän tukeutuen valiokunnalle seuraavaa[1].

6. Arvonleikkauksesta on säädetty kumottavaksi ehdotettavissa lunastuslain 31 §:n 2 ja 3 momenteissa (ks. alla)[2]. Kysymys on saman LunL 31 §:n säännöksen 1 momenttia täydentävästä erityisestä säännöksestä, jolla leikataan lunastuskorvauksesta asemakaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen syntyvä arvonnousu korvauksesta. Arvonleikkaussäännös koskee vain asemakaavoituksesta johtuvaa arvonnousua. Se ei ole luonteeltaan yleinen odotusarvoja koskeva leikkaussäännös. Siten se ei koske esimerkiksi yleiskaavoituksesta tai liikenneyhteyksien (maantiet, rautatiet yms.) parantumisesta johtuvaa arvonnousua. Voimaan jäisi edelleen yleinen LunL 31 § 1 momentissa säädetty lunastushankkeen aiheuttaman arvonnousun tai -laskun eliminointia tarkoittava säännös.

[1] Häkkänen, Martti: Pakkolunastus ja eurooppalainen omaisuudensuoja, Helsinki 2023, s. 387–394.
[2] Lisäksi LunL 106 §:ssä on säädetty LunL 31.2 §:ää eli arvonleikkausta koskevasta siirtymäsäännöksestä. Säännös ei kuitenkaan ole enää tänä päivänä vuonna 2025 merkityksellinen.

7. ”Kun valtiolle, kunnalle tai kuntayhtymälle hankitaan kiinteää omaisuutta tai pysyvä erityinen oikeus yhdyskuntarakentamista varten alueelta, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan tai jonka asemakaavaa on päätetty muuttaa, ei kaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua oteta huomioon. Se osa arvonnoususta, joka vastaa yleisen hintatason kohoamista tai joka on muutoin aiheutunut muista syistä kuin siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, luetaan korvauksensaajan hyväksi. (5.2.1999/142)

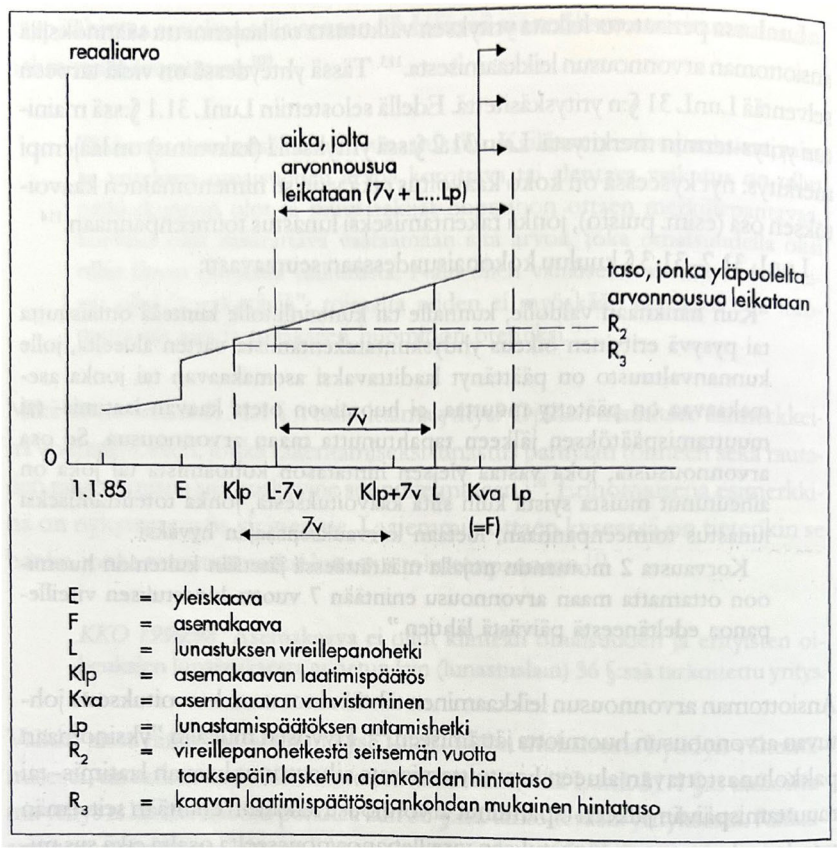
Korvausta 2 momentin nojalla määrättäessä jätetään kuitenkin huomioon ottamatta maan arvonnousu enintään 7 vuotta lunastuksen vireillepanoa edeltäneestä päivästä lähtien.”

8. Leikattavan arvonnousun euromäärää ei voida yleisellä tasolla sanoa. Se riippuu siitä, miten asemakaavan laadinta- tai muuttamispäätös, asemakaavan lainvoimaistuminen ja lunastuspäätöksen julistamishetki ajallisesti tehdään suhteessa toisiinsa. Jos lunastuspäätös tehdään lähellä asemakaavan laadinta- tai muuttamispäätöstä, arvonnousun leikkaus on pienimmillään. Jos lunastuspäätös julistetaan vasta asemakaavan lainvoimaistuttua, on leikkaus huomattavasti suurempi, koska tällöin tulee leikattavaksi koko asemakaavan arvo. Voidaan arvioida, että viimeksi mainitussa tapauksessa **arvonleikkauksen määrä voi tarkoittaa suurimman osan (yli 50 %) omaisuuden arvon leikkausta pois lunastuskorvauksesta**.

9. Arvonleikkauksen suuruusluokasta viimeksi mainitun kaltaisessa asetelmassa kuvastaa osaltaan tapaus KKO 2014:2. Siinä lunastuspäätöksen julistaminen oli tehty asetelmassa, jossa alueelle oli jo laadittu asemakaavaehdotus. Lunastuksen kohteena ollut yhtiö oli vaatinut korvausta 3 825 000 euroa. Korvauksen määrä oli perustunut asemakaavaehdotukseen ja alueen aiemmin omistaneen tahon sekä kunnan väliseen maankäyttösopimusluonnokseen laskemalla alueen rakennusoikeuden nettomyyntitulot kolmen vuoden realisointiajalla. Lunastustoimikunta sovelsi arvonleikkaussäännöstä ja määräsi lunastuskorvaukseksi 550 000 euroa. Korkein oikeus pysytti lunastustoimikunnan päätöksen. Näiden lukujen valossa arvonleikkauksen määräksi tuli siten 3 275 000 euroa eli noin 85 %. Ottamatta kantaa yhtiön esittämän vaatimuksen oikeellisuuteen tapaus kuitenkin havainnollistaa suurusluokkaa siitä, että arvonleikkauksen prosentuaalinen ja rahamääräinen määrä – suoritetun lunastuskorvauksen ja omaisuuden lunastushetken mukaisen markkina-arvon erotus – voi nousta merkittäväksi.

10. Arvonleikkaussäännöksen monitahoisuutta ja leikattavan arvon määrän määräytymistä voidaan havainnollistaa alla olevalla leikkausmekanismia selittävällä oppikirjakuviolla[3].

[3] Kuvio on otettu suoraan teoksista Virtanen, Pekka: Kaupunkimaan arvioinnin perusteet, Espoo 1988, s. 144 ja Kuusiniemi, Kari – Peltomaa, Hannu: Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä, Helsinki 2000, s. 164.



11. Kuten kuviosta ilmenee, leikattavan arvon määrä riippuu eri toimenpiteiden ajoittumisesta sekä erityisesti siitä, miten lunastajana toimiva kunta tai muu taho päättää milloinkin toimia. Juuri tähän ajan kulumiseen liittyvään ongelmatiikkaan perustuslakivaliokunta kiinnitti aikanaan huomiota (PeVM 14/1977 v, s. 3 ja vastalauseet s. 4–5) lakia käsiteltäessä (ks. alla). Ongelmien nähtiin liittyvän nimenomaan omaisuuden haltijan (omistajan) oikeusturvaan. Valiokunta edellyttikin, että LunL 31 § 3 momentiksi lisätään nykyinen säännös seitsemän (7) vuoden takarajasta, jolta ajalta arvonleikkaus voi olla ylipäänsä mahdollinen.

12. > ”Mitä pidemmäksi tämä aika käytännössä muodostuu, sitä merkittävämmäksi voi muodostua maan arvonnousun huomiotta jättämisen aiheuttama poikkeus lunastusajankohdan käyvän hinnan mukaisesta korvauksesta.”[4]

13. Arvonleikkauksen soveltamisala koskee LunL 31.2 §:n terminologian mukaan ”yhdyskuntarakentamista”. Yhdyskuntarakentamisen käsitettä ei ole laissa tarkemmin määritelty, mutta sen on tulkittu olevan sisällöllisesti laaja. Toisin sanoen arvonnousun leikkauksen soveltamisalaa ei ole rajattu vain katuihin tai muihin yleisiin alueisiin taikka julkisten rakennusten

[4] PeVM 14/1977 vp, s. 3.

alueisiin. Sen sijaan **leikkausta sovelletaan lähtökohtaisesti kaikkiin niihin käyttötarkoituksiin, joita asemakaavalla voidaan osoittaa**. Leikkauksen piiriin voivat siten tulla myös **kaupalliseen asuntorakentamiseen** tai vaikka **kauppakeskuksille** osoitettavat alueet.[5] Erottelua eri käyttötarkoituksiin ei käytännössä voitaisikaan tehdä, koska korvauksen määrittelyhetkellä tulevan asemakaavan tai sen muutoksen sisältö ei välttämättä ole tiedossa.

14. Arvonleikkaussäännöstä on sovellettu harvoin ja sen käytännön merkityksestä on esitetty vaihtelevia näkemyksiä. Sitä on pidetty tulkinnallisesti vaikeaselkoisena ja arviointiopillisesti hankalasti sovellettavissa.[6] Lunastuslain säätämisen jälkeen (1978) tapahtuneiden lainmuutosten (maankäyttö- ja rakennuslain säätäminen voimaan vuonna 2000) ja oikeuskäytännön muutosten seurauksena se on muuntunut vieläkin tulkinnanvaraisemmaksi. Oikeuskäytännössä on katsottu (KKO 2014:2), että kunnan ei lunastajana tarvitse tehdä LunL 31.2 §:ssä tarkoitettua nimenomaista asemakaavan laadinta- tai muuttamispäätöstä, jotta arvonleikkaussäännös soveltuisi. Syntynyt oikeustila **hämärtää** entisestään **sitä, mistä hetkestä** lukien arvonleikkaussäännöksessä tarkoitettu **arvonnousu tulisi** ylipäänsä **leikata**.[7]

15. Arvonleikkaussääntelyn suhde perustuslain täyden korvauksen vaatimukseen (nyk. PL 15.2 §, ent. HM 6.3 §) on ollut perustuslakivaliokunnan arvioitavana kaksi kertaa. Ensin lunastuslain säätämisen yhteydessä vuonna 1977 (PeVM 14/1977 vp) ja sittemmin vuonna 1989 (PeVL 20/1989 vp), kun säännöksen soveltamisalaa ehdotettiin laajennettavaksi. Vuonna 1977 valiokunta katsoi, että **arvonleikkaussäännös voitiin säätää voimaan tavallisen lain säätämisjärjestyksessä eli se täytti täyden korvauksen vaatimuksen**. Valiokunta kuitenkin edellytti LunL 31 § 3 momentissa tarkoitetun seitsemän (7) vuoden arvonleikkauksen enimmäisaikarajan säätämistä vaatimuksen täyttymiseksi (PeVM 14/1977 vp, s. 3.).

16. Vaikka sillä ei ole valiokunnan lausunnon sisällön kannalta merkitystä, on huomattava, että arvonleikkaussäännöksen perustuslainmukaisuudesta esitettiin eduskuntakäsittelyn aikana voimakkaasti erilaisia näkemyksiä. Alkuperäisessä hallituksen esityksessä (HE 179/1975

[5] Ks. näin Ojanen, Ilmari: Maapaketti, Helsinki 1978, s. 123–124 sekä Kuusiniemi, Kari – Peltomaa, Hannu: Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä, Helsinki 2000, s. 164 sekä tähän osittain liittyen PeVL 20/1989 vp, s. 2 kappale, joka alkaa muodossa ”Esityksen mukaan arvonleikkaussäännöstä sovelletaan…”.
[6] Ks. Ekroos, Ari – Valtonen, Eero – Viitanen, Kauko: Selvitys arvonleikkaussäännöksen poistamisen vaikutuksista, Oikeusministeriön selvityksiä ja ohjeita 20/2018, Helsinki 2018, s. 24 ss. Osoitteessa: http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-696-3
[7] Ks. tapauksen arvioinnista Häkkänen 2023, s. 389.

vp) samoin kuin suuren valiokunnan mietinnössä (SuVM 27/1977 vp) arvonleikkaussäännöksen katsottiin olevan täyden korvauksen vaatimuksen vastainen ja edellyttävän valtiopäiväjärjestyksen 67 §:ssä tarkoitettua vaikeutettua lainsäätämisjärjestystä (ks. PeVM 17/1977 vp, s. 2). Ennen lakien hyväksymistä täysistunnossa valtioneuvoston oikeuskansleri oli katsonut lain sisältävän siinä määrin perustuslaillisia tulkinnanvaraisuuksia, että siitä olisi pitänyt pyytää vielä korkeimman oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden lausunnot. Eduskunnan oikeusasiamies katsoi, että lain käsittelyjärjestys oli ollut oikea, joskin hän oli pitänyt myös LunL 31.3 §:n säännöstä tulkinnanvaraisena. Korkeimman oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden lausuntoja ei kuitenkaan koskaan pyydetty ennen lain voimaantuloa.[8]

17. Voidaan siten sanoa, että vaikka perustuslakivaliokunnan mietintö PeVM 17/1977 vp muodostaa asiassa perustuslaillisen auktoritatiivisen arvion, on arvonleikkaussäännöksen **perustuslainmukaisuudesta jäänyt epäilyjä jo tuolloin laillisuusvalvojien taholta**.

18. Toisen kerran perustuslakivaliokunta käsitteli arvonleikkaussäännöksen suhdetta perustuslain (silloisen HM 6.3 §:n) täyden korvauksen vaatimukseen arvioidessaan arvonleikkaussäännöksen soveltamisalan laajentamista koskenutta hallituksen esitystä 157/1989 vp (PeVL 20/1989 vp). Esityksellä olisi laajennettu arvonleikkauksen soveltamisala koskemaan asemakaavoituksen lisäksi yleiskaavoituksen tuottamaa arvonnousua. Perustuslakivaliokunta päätyi arviossaan siihen, että yleiskaavan tuottaman arvonnousun leikkaaminen

19. > ” - - voi johtaa tilanteisiin, joissa lunastuskorvaus ei vastaisi hallitusmuodossa edellytettyä täyttä korvausta. Tästä syystä esitys on käsiteltävä perustuslainsäätämisjärjestyksessä.” (PeVL 20/1989 vp, s. 2)

20. Esityksessä (HE 157/1989 vp) ehdotettiin arvonleikkauksen laajentamisen lisäksi sitä, että korvauksensaajan hyväksi luettaisiin vain yleisestä hintatason kehityksestä johtuva omaisuuden arvonnousu. Tämän ehdotuksen osalta valiokunta totesi niin ikään seuraavasti:

21. > ”Ehdotuksen mukaan määräytyvä lunastuskorvaus ei siten olisi kaikissa tapauksissa hallitusmuodossa edellytetty täysi korvaus. Lakiehdotus on myös tästä syystä käsiteltävä perustuslainsäätämisjärjestyksessä” (PeVL 20/1989 vp, s. 2)

[8] Ks. tästä esim. Ojanen, Ilmari: Maapaketti, Helsinki 1978, s. 28. Ks. myös Ekroos, Ari ym. 2018, s. 21–22, jossa eduskuntavaiheita on selostettu.

22. Valiokunta siis **katsoi ehdotuksen olevan ristiriidassa täyden korvauksen vaatimuksen kanssa** ja edellyttävään VJ 67 §:ssä tarkoitettua vaikeutettua lainsäätämisjärjestystä. Arvonleikkaussäännöksen soveltamisalan laajentamista koskenut esitys HE 157/1989 vp jäi uudelta eduskunnalta hyväksymättä ja se raukesi, eikä tullut koskaan voimaan.

23. Siitä, muuttiko perustuslakivaliokunta suhtautumistaan arvonleikkaussäännöksen perustuslainmukaisuuteen lausuntojen PeVM 14/1977 vp ja PeVL 20/1989 vp välillä, voidaan esittää erilaisia arvioita. Vuoden 1989 esitys olisi tarkoittanut sinänsä arvonleikkauksen laajentamista ja pidemmälle menevää kajoamista omaisuudensuojaan, joten sikäli voidaan ajatella, että kajoamisen raja ylittyi tässä ilman, että valiokunta olisi katsonut alkuperäisen säännöksen olevan perustuslain vastainen. Toisaalta on mahdollista ajatella niinkin, että tuolloin 1980-luvun lopulla yleiskaavoituksen merkitys ylipäänsä omaisuuden arvonmuodostukselle on ollut lopulta varsin vähäinen[9]. Vuoden 1989 lausunto voitaisiin siten nähdä myös kannanottona ylipäänsä arvonleikkauksen hyväksyttävyyteen perustuslain kannalta.

24. Olipa kummin päin tahansa, vuoden 1989 lausunnon (PeVL 20/1989 vp) voidaan nähdä osaltaan hämärtäneen, vaikka ei välttämättä muuttaneen, sitä, mikä perustuslakivaliokunnan kanta lopulta arvonleikkauksen hyväksyttävyyteen perustuslain kannalta on suhteessa perustuslakivaliokunnan alkuperäiseen vuonna 1977 antamaan lausuntoon (PeVM 14/1977 vp). Yhteistä lausunnoille on se, että valiokunta on molemmissa korostanut sääntelyn perustuslainmukaisuuden arvioinnin kannalta olevan keskeistä kiinnittää huomiota **mahdollisiin soveltamistilanteisiin (tai sellaisiin, joita ”voi” syntyä), ei soveltamistilanteisiin, jotka ovat todennäköisiä tai yleisiä** (PeVM 14/1977 vp, s. 3 ja PeVL 20/1989 vp, s. 2).

25. **Olennaista on siten nähdäkseni kiinnittää huomiota siihen, voiko arvonleikkaussäännöksen soveltaminen mahdollisesti johtaa sellaisiin lopputuloksiin, jotka vaarantavat PL 15.2 §:ssä tarkoitetun täyden korvauksen toteutumisen, ei siihen, tapahtuuko näin todennäköisesti tai voidaanko tällaisia soveltamistapauksia pitää yleisinä**.

26. Arvonleikkaussäännöksen perustuslainmukaisuuden jälkikontrolli tuomioistuimessa on mahdollistunut 1.3.2000 voimaan tulleen perustuslain 106 §:n myötä. Korkein oikeus ei ole

[9] Ks. PeVL 20/1989 vp, s. 2, jossa valiokunta on pitänyt yleiskaavoitusta toteutumistodennäköisyydeltään ajallisesti etäisenä ja sitovuudeltaankin ohjeellisen maankäyttösuunnitelmana. Vrt. valiokunnan lausunnon liitteenä oleva eriävä mielipide, jossa yleiskaavoituksen rooli on hahmotettu vahvempana (s. 4).

ottanut kantaa säännöksen perustuslainmukaisuuteen. Arvonleikkaussäännös on sinänsä ollut sen käsittelyssä viisi kertaa. Näistä vain tapaus KKO 2014:2 on ylipäänsä perustuslain voimassaoloajalta, mutta siinä ei arviota – kuten ei edes perus- tai ihmisoikeusmyönteistä laintulkintaa – ole tehty. Muut ratkaisut ovat ajalta ennen perustuslain voimaantuloa, jolloin tuomioistuimilla ei ole ollut PL 106 §:n mukaista jälkikontrollimahdollisuutta[10].

27. Oikeuskirjallisuudessa arvonleikkaussäännöksen perustuslainmukaisuudesta on käyty keskustelua koko sen voimassaoloajan.[11] Tuoreemmassa oikeuskirjallisuudessa on yhtäältä korostettu perus- ja ihmisoikeuksista sekä kansainvälisistä velvoitteista aiheutunutta tulkintaympäristön muutosta. Kirjallisuudessa on muun ohella katsottu, että perustuslakivaliokunnan ennen perusoikeusuudistusta (1995) tekemiin omaisuudensuojatulkintoihin tulisi suhtautua varauksella.[12] Ekroos ym. ovat vuonna 2018 katsoneet oikeusministeriölle laatimassaan arvonleikkaussäännöstä koskeneessa selvityksessä, että arvonleikkaussäännöksen voimaan saattaminen tämän päivän perus- ja ihmisoikeusympäristössä muodostuisi ongelmalliseksi. He ovat katsoneet, että tämä puoltaisi arvonleikkaussäännöksestä luopumista[13].

28. Oikeuskirjallisuudessa kaikkein selkeimmän kannan arvonleikkaussäännöksen perustuslainvastaisuuteen on esittänyt vuonna 2007 maa- ja vesioikeuden emeritusprofessori Veikko O. Hyvönen. Hän katsoi, että lunastuslain (31 § 2–3 mom) arvonleikkaussäännös on PL 106 §:ssä tarkoitetulla tavalla ilmeisessä ristiriidassa perustuslain 15.2 §:ssä tarkoitetun omaisuudensuojan täyden korvauksen vaatimuksen kanssa ja säännös tulisi ratkaisussa KKO 2004:16 omaksutulla tavalla jättää soveltamatta tuomioistuimessa. Samoista syistä hän katsoi, että arvonleikkaussäännös tulisi perustuslain vastaisena viipymättä kumota.[14]

29. Arvonleikkaussäännöstöä on yleisesti ottaen pidetty sisällöltään vaikeaselkoisena ja siten myös vaikeasti sovellettavissa, eikä sen säätämisen jälkeen syntynyt oikeuskäytäntö ole tätä juurikaan selkeyttänyt – pikemmin päinvastoin (erit. KKO 2014:2). Arvonleikkaussääntelyn mukaisten eri arvotekijöiden erottelu omaisuuden arvosta on erittäin vaikeaa. Kyseessä on perus- ja ihmisoikeutena turvattuun omaisuuteen puuttumisesta, jolloin sääntelyn

[10] Ks. KKO 1995:214, KKO 1993:66, KKO 1990:98 ja KKO 1987:121.
[11] Ks. keskustelusta Häkkänen 2023, s. 387–394.
[12] Ks. Länsineva, Pekka: Omaisuudensuoja, teoksessa Perusoikeudet, 2., uud. painos, Helsinki 2011, s. 589–590.
[13] Ekroos ym. 2018, s. 18 ja 58.
[14] Hyvönen, Veikko O.: Arvonleikkauksesta tonttitarjontaan ja sen jälkeen. Teoksessa Juhlakirja Jarno Tepora, Helsinki 2007, s. 142.

selkeydelle johtuu erityisiä vaatimuksia. Perustuslakivaliokunta on esimerkiksi luonnonsuojelulain säätämisen yhteydessä korostanut sitä, että perusoikeuskytkentäisessä sääntelyssä sääntelyn selkeyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota (ks. alla PeVL 67/2022 vp, k. 15).

30. ”(15) Perustuslakivaliokunta on kansallisen lainsäädännön kohdalla varsin usein kiinnittänyt huomiota sääntelyn muodostumiseen sekavaksi ja vaikeasti hahmottuvaksi (ks. esim. PeVL 47/ 2006 vp, s. 2/I, PeVL 41/2006 vp, s. 2/I, PeVL 25/2005 vp, s. 5). Valiokunta on edellyttänyt, että sääntelyn kohderyhmän tulee kyetä ilman vaikeuksia soveltamaan säännöksiä (ks. esim. PeVL 60/2014 vp, s. 3/I). Valiokunta on korostanut myös, että sääntelyn selkeyteen on syytä kiinnittää erityistä huomiota perusoikeuskytkentäisessä sääntelyssä, joka koskee luonnollisia henkilöitä heidän tavanomaiseen elämäänsä kuuluvissa toiminnoissa (ks. esim. PeVL 51/2016 vp, s. 5, PeVL 45/2016 vp, s. 3).”

31. **Edellä todetun perusteella voidaan johtopäätöksenä todeta, että LunL 31 § 2 ja 3 momenteissa säädetty arvonleikkaussäännös on ongelmallinen suhteessa PL 15.2 §:stä johtuvaan täyden korvauksen vaatimukseen. Se voidaan nähdä ongelmallisena myös sääntelyn selkeydelle asetettujen vaatimusten kannalta (PeVL 67/2022 vp, kohta 15).**

2.2 Suhde EIT:n oikeuskäytäntöön

2.2.1 Lähtökohdat

32. Lunastuslain ja sen arvonleikkaussäännöksen suhde ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntöön eivät ole olleet aiemmin perustuslakivaliokunnan arvioitavana. Tämä johtuu siitä, että lunastuslaki on säädetty vuonna 1977 (voimaan 1.1.1978) ja Suomi on liittynyt ihmisoikeussopimukseen 10.5.1990. Samasta syystä arviota ei ole tehty myöskään vuonna 1989, jolloin on arvioitu arvonleikkaussäännöksen laajentamisen suhdetta perustuslakiin (silloisen hallitusmuodon 6.3 §:ään) (ks. PeVL 20/1989 vp). Arvioimatta on myös suhde vuoden 1995 perusoikeusuudistuksen ja sitä seuranneen perus- ja ihmisoikeuskehityksen vaikutuksiin. Myöskään tuomioistuimet eivät ole harjoittaneet jälkikontrollia (erit. PL 106 §)[15].

33. Suomen lunastuslain arvonleikkaussäännös ei ole sellaisenaan ollut ihmisoikeustuomioistuimen arvioitavana. Ihmisoikeustuomioistuin on kuitenkin antanut muiden valtioiden osalta

[15] Ks. esim. KKO 2014:2, jossa arviota ei ole tehty. Muut arvonleikkaussäännöksen soveltamista koskevat ratkaisut KKO 1995:214, KKO 1993:66, KKO 1990:98 ja KKO 1987:121 ovat ajalta, jolloin tuomioistuimilla ei ylipäänsä ole ollut PL 106 §:ssä (perustuslaki voimaan 1.3.2000) tarkoitettua puuttumismahdollisuutta.

useita tuomioita ja päätöksiä. Näissä on ollut kysymys lunastuslain arvonleikkaussääntelyä vastaavalla tavalla täydestä korvauksesta poikkeamisesta alaspäin. Ratkaisut ovat muodonneet ihmisoikeussopimuksen sisältöä ja sitovat siten oikeusohjeina Suomen valtiota.

34. Olen todennut perustuslakivaliokunnalle aiemmin (13.3.2025) antamassani lausunnossa (s. 6), että arvonleikkaussäännös on, kuten hallituksen esityksessä (s. 68–69) on asianmukaisesti todettu, ongelmallinen suhteessa ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntöön. Valiokunta on sittemmin pyytänyt allekirjoittaneelta jatkolausuntoa tämän täsmentämiseksi.

35. Avaan tätä toteamustani seuraavasti.

2.3.2 Omaisuudensuoja-artikla (P1A1) ja pakkolunastuskorvaus

36. Pakkolunastus korvauksineen tulee arvioitavaksi ihmisoikeussopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan ensimmäisen artiklan (”P1A1”) ns. toisen säännön mukaan (ks. korostus alla).

37. > ”1 ARTIKLA
> Omaisuuden suoja Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. **Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti**.
>
> Edellä olevat määräykset eivät kuitenkaan saa millään tavoin heikentää valtioiden oikeutta saattaa voimaan lakeja, jotka ne katsovat välttämättömiksi omaisuuden käytön valvomiseksi yleisen edun nimissä tai taatakseen verojen tai muiden maksujen tai sakkojen maksamisen.” (korostus MH)

38. Artiklassa ei todeta korvauksesta mitään, mutta ihmisoikeustuomioistuin on oikeuskäytännössään liittänyt pakkolunastukseen vaatimuksen korvauksesta. Se on edellyttänyt, että pakkolunastuksissa (”riistoissa”) suoritetaan korvaus, joka on kohtuullisessa (reasonable) suhteessa omaisuuden arvoon. **Pääsääntönä se on lähtenyt siitä, että täysi korvaus (full compensation) on kohtuullisessa suhteessa omaisuuden arvoon**.[16] Se on edellyttänyt, että suoritetun korvauksen tulee pääsääntöisesti vastata **markkina-arvon mukaista täyttä**

[16] Ks. esim. *Scordino v. Italia* [suuri jaosto] (2006), kohta 96 ja *Kreikan entinen kuningas ja muut v. Kreikka* (hyvitys) [suuri jaosto] (2002), kohta 2002. Jälkimmäinen osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-60797

korvausta pakkolunastushetkellä[17]. Se on katsonut, että muu korvauksen määrittelytapa – arvonmääritys muun kuin pakkolunastushetken arvon mukaan – voisi luoda epävarmuutta ja mahdollistaa jopa pakkolunastajan harjoittaman mielivallan (arbitrariness)[18].

39. Lisäksi ihmisoikeustuomioistuin on antanut runsaasti oikeuskäytäntöä siitä, miten omaisuuden arvonmääritys on tehtävä, jotta se täyttää ihmisoikeussopimuksesta johtuvat vaatimukset. Ihmisoikeustuomioistuin on pitänyt erilaisia taulukoihin, verotuksellisiin arvoihin tai hallinnollisiin määrityksiin perustuvia arviointitapoja ongelmallisina. Se on pääsääntöisesti edellyttänyt arvonmäärityksen tapahtuvan todellisilta markkinoilta johdetuilla arvoilla.[19]

40. Pääsääntö ei kuitenkaan ole poikkeukseton, vaan ihmisoikeussopimus ja ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntö mahdollistavat täydestä korvaustasosta poikkeamisen alaspäin laajojen sosiaalisten, taloudellisten tai poliittisten reformien toteuttamiseksi. Täysin korvaukseton pakkolunastus voi tulla kyseeseen vain äärimmäisissä tapauksissa.[20] Ihmisoikeussopimus mahdollistaa siten tiettyä joustoa pakkolunastuskorvausten määrittelyn osalta, vaikka täysi korvaus on muodostunut selkeäksi pääsäännöksi. On kuitenkin huomattava, että tapaukset, joissa poikkeaminen täyden korvauksen vaatimuksesta alaspäin on katsottu hyväksyttäväksi, ovat usein koskeneet laajoja ja mittavia yhteiskunnallisia muutoksia. Näitä ovat olleet esimerkiksi kokonaisen teollisuuden alan kansallistaminen[21] tai valtiojärjestyksen muutokset valtioiden yhdistyessä[22] taikka muunnettaessa valtio monarkiasta tasavallaksi[23].

41. Lunastuslain 31 § 2 ja 3 momenteissa säädetty arvonleikkaussääntely tarkoittaa **selkeää poikkeamista** omaisuuden pakkolunastushetken **käyvästä hinnasta** (markkina-arvosta) **alaspäin**[24], vaikka perustuslakivaliokunta on sinänsä aikanaan todennut sääntelyn täyttävän kansallisesta perustuslaista (silloisesta HM 6.3 §:stä) johtuvan täyden korvauksen vaatimuksen[25]. Arvonleikkauksen määrä riippuu edellä kuvatulla tavalla (ks. edellä erit. kohdat 8–12)

---

[17] Esim. *Vistins ja Perepjolkins v. Latvia* [suuri jaosto] (2012), kohta 111 ja *Guiso-Gallisay v. Italia* (hyvitys) [suuri jaosto] (2009), kohta 103. Jälkimmäinen osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-96496
[18] *Vistins ja Perepjolkins v. Latvia* (suuri jaosto) (2012), kohta 111. Osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-114277
[19] Ks. esim. *Vistins ja Perepjolkins v. Latvia* [suuri jaosto] (2012), *Kostov ja muut v. Bulgaria* (2020), *Palka ja muut v. Tsekki* (2022) sekä laajemmin kirjallisuudesta Häkkänen 2023, s. 447–455.
[20] Esim. *Kreikan entinen kuningas ja muut v. Kreikka* [suuri jaosto] (2002), kohta 89.
[21] Esim. *Lithgow ja muut v. Yhdistynyt kuningaskunta* (1986).
[22] Esim. *Jahn ja muut v. Saksa* [suuri jaosto] (2005).
[23] Esim. *Kreikan entinen kuningas ja muut v. Kreikka* [suuri jaosto] (2000).
[24] Ks. näin esim. Häkkänen 2023, s. 388 ja Kuusiniemi – Peltomaa 2000, s. 140, alaviite 14.
[25] PeVL 14/1977 vp, s. 3.

tapauskohtaisista olosuhteista, mutta se voi johtaa suurimman osan (yli 50 %) käyvän hinnan (markkina-arvon) mukaisen arvon leikkaamisesta pois lunastuskorvauksesta.

42. Arvonleikkaussäännöksen ja EIT:n oikeuskäytännön suhteen kannalta keskeiseksi muodostuu kysymys siitä, voidaanko arvonleikkauksen tarkoittama poikkeaminen LunL 30.1 §:n ja LunL 44 §:n pääsäännön mukaisesta lunastushetken käyvästä hinnasta (markkina-arvosta) alaspäin oikeuttaa EIT:n oikeuskäytännössään kehittämien periaatteiden perusteella.

2.3.3 Voidaanko markkina-arvoa matalampi korvaus oikeuttaa?

43. Kuten edellä todettiin, ihmisoikeustuomioistuin on oikeuskäytännössään pääsääntöisesti edellyttänyt pakkolunastushetken täyden markkina-arvon mukaisen korvauksen suorittamista, jotta ihmisoikeussopimuksesta johtuvat vaatimukset täyttyvät. Korvaustasosta poikkeaminen alaspäin on mahdollista, mutta se edellyttää jonkin painavan yleisestä edusta johdettavan perusteen olemassaoloa. Oikeuskäytännössä tällaiset painavat perusteet ovat liittyneet erilaisten sosiaalisten, taloudellisten tai poliittisten reformien toteuttamiseen. Olen käsitellyt näitä oikeutusperusteita laajemmin vuonna 2023 julkaisemassani teoksessa[26].

44. **Suomen lunastuslain arvonleikkaussääntelyä vastaavasta asetelmasta on ollut kysymys tapauksessa *Scordino v. Italia* (No. 1) (suuri jaosto) (2006)**[27]. Suuren jaoston ratkaisemana kyse on ihmisoikeustuomioistuimen oman luokituksen mukaan johtavasta tapauksesta (key case), johon tuomioistuin itse viittaa usein oikeuskäytännössään. Tapauksessa oli perusteiltaan[28] kysymys Italian lunastuslainsäädäntöön sisältyvästä lunastettavan omaisuuden markkina-arvoa madaltavasta sääntelystä. Lunastuskorvaus määriteltiin erityisen laissa säädetyn markkina-arvoon liittyvän laskentakaavan perusteella, jonka seurauksena lunastuskorvauksen määräksi muodostui 50 % lunastettavan omaisuuden markkina-arvosta, jos omistaja suostui pakkolunastukseen ”vapaaehtoisesti”. Jos omistaja ei suostunut pakkolunastukseen, korvauksen määräksi muodostui 30 % omaisuuden markkina-arvosta. (ks. alla)

45. > “57. Section 5 *bis* provides that the compensation payable for the expropriation of building land is to be calculated using the following formula: market value of the

[26] Ks. Häkkänen 2023, s. 419–429.
[27] *Scordino v. Italia* (No. 1) [suuri jaosto], (2006). Osoitteessa: http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-72925
[28] Tapauksessa oli korvauksen määrän ohella kysymys myös sääntelyn takautuvasta soveltamisesta, mutta tämä ei muodostunut varsinaisen korvauksen määrän hyväksyttävyysarvion kannalta keskeiseksi.

land plus the total of annual ground rent multiplied by the last ten years, divided by two, minus a 40% deduction.

58. In such cases, the compensation corresponds to 30% of the market value. That amount is subject to tax, deducted at source at a rate of 20% (in accordance with section 11 of Law no. 413/1991).

59. The 40% deduction can be avoided if the basis for the expropriation is not an expropriation order but a "voluntary agreement" for the transfer of the land or, as in the instant case, if the expropriation took place before section 5 *bis* came into force (see the Constitutional Court's judgment no. 283 of 16 June 1993). In such cases, the resulting compensation corresponds to 50% of the market value. Again, that amount is subject to tax at a rate of 20% (see paragraph 58 above)."[29]

46. Tapauksessa valittajilta oli pakkolunastettu tontteja asuntorakentamista varten soveltaen edellä todettua korvaussääntelyä. Pakkolunastajana ollut kaupunki tarjosi heille lunastussummana lähinnä maanviljelysmaan arvoa, jonka tarjouksen valittajat kuitenkin torjuivat. Kansallisella tasolla heille määrättiin lopulta pakkolunastuskorvauksena 82.890 liira per m², vaikka tontin käypä arvo (markkina-arvo) oli – sinänsä ilmeisen riidattomasti – 165.755 liiraa per m². Suoritettu korvaus vastasi siten vain noin 40 % tontin käyvästä arvosta.[30]

47. Tapauksessa oli osaltaan kysymys myös siitä, että suoritettavaa lunastuskorvausta verotettiin Italian lain mukaan 20 %:n verokannalla. EIT katsoi, ettei korvauksen verottaminen sinänsä muodostunut omaisuudensuojan vastaiseksi, mutta se antoi verokohtelulle merkitystä asian kokonaisarviossa (ks. tuomion kohdat 101 ja 258). (*Sinänsä myös esimerkiksi Suomessa lunastuskorvausta niin ikään verotetaan myös siltä osin kuin kyse on arvonleikkaussäännöksen soveltamisesta. Tuloverolain (1535/1992) 49 § ja 124.2 §:n nojalla veron määrä asettuu noin 6 %:n luokkaan*.)

48. Ihmisoikeustuomioistuimessa he vaativat korvausta omaisuutensa todellisen markkina-arvon perusteella. Italian hallitus vastusti väitettä vetoamalla nimenomaisesti tapauksiin *Pyhät luostarit v. Kreikka* (1994), *Papachelas v. Kreikka* (2003), *Lithgow ja muut v. Yhdistynyt kuningaskunta* (1986) sekä *James ja muut v. Yhdistynyt kuningaskunta* (1986), joissa ihmisoikeustuomioistuin oli katsonut mahdolliseksi poiketa täyden markkina-arvon mukaisesta korvauksesta alaspäin jonkin julkisesta edusta johtuvan painavan syyn perusteella.[31]

49. Ihmisoikeustuomioistuin hylkäsi hallituksen väitteet.

50. Se katsoi, **ettei tällainen yksittäinen (distinct) asuntorakentamista varten tehty pakkolunastus ollut sellainen kyseisissä tapauksissa tarkoitettu erityinen taloudellista,**

[29] Ks. kohdat 57–59, jossa on selostettu Italian kansallisen lunastuslain sisältöä.
[30] Ks. kohta 111.
[31] Ks. kohta 89.

sosiaalista tai poliittista uudistusta koskeva julkinen intressi, joka olisi oikeuttanut poikkeamaan markkina-arvon mukaisesta korvauksesta alaspäin:

51. ” - - The present case concerns **a distinct expropriation, and one which was neither carried out as part of a process of economic, social or political reform nor linked to any other specific circumstances**. Accordingly, in this case, the Court does not discern any legitimate objective “in the public interest” capable of justifying less than reimbursement of the market value.

52. - - the Court considers that the compensation awarded to the applicants was inadequate, given the low amount awarded and **the lack of public-interest grounds capable of justifying less than compensation at the market value of the property**. Accordingly, the applicants have had to bear a disproportionate and excessive burden which cannot be justified by a legitimate aim in the public interest pursued by the authorities. - - “[32] (korostus MH)

53. Ihmisoikeustuomioistuin siten katsoi, ettei yksittäinen – ikään kuin tavanomainen – asuntorakentamiseen tapahtunut pakkolunastus ollut luonteeltaan sellainen painavaan julkiseen etuun liittyvä peruste, joka oikeuttaisi poikkeamaan markkina-arvon mukaisesta korvauksesta alaspäin. Ihmisoikeustuomioistuin määräsi Italian valtion suorittamaan valittajille korvauksen (art. 41 mukaisen hyvityksen), joka vastasi omaisuuden todellisen markkina-arvon ja heille jo kansallisella tasolla suoritetun korvauksen erotusta. Lisäksi se edellytti, että korvausta korotetaan korolla inflaatiovaikutuksen oikaisemiseksi (ks. alla kohdat 257–259).

54. “257. - - expropriation compensation in the present case should have corresponded to the market value of the property. Consequently, the **Court will award compensation corresponding to the difference between the value of the land and the compensation obtained by the applicants at national level**.

55. 258. - - once the amount obtained at domestic level is deducted, and the difference with the market value of the land in 1983 thus obtained, that amount will have to be **converted to current value to offset the effects of inflation**. Moreover, interest will have to be paid on this amount so as to offset, at least in part, the long period for which the applicants have been deprived of the land. - -

56. 259. Having regard to those factors, and ruling on an equitable basis, the Court considers it reasonable to award the applicants EUR 580,000, plus any tax that may be chargeable on that amount.” (korostus MH)

[32] Ks. kohdat 102–103.

57. Sittemmin ihmisoikeustuomioistuin arvioi *Scordino*-tapauksessa muotoilemansa oikeusohjeen pohjalta samalla tavoin Italian arvonleikkaussääntelyn hyväksyttävyyttä antaessaan langettavan tuomion Italian valtiolle tapauksessa *Gigli Construzioni S.R.L. v. Italia* (2008)[33].

58. *Scordino*-tapauksen lisäksi ihmisoikeustuomioistuin on korostanut tapauksissa *Kreikan entinen kuningas v. Kreikka* [suuri jaosto] (hyvitys) (2002) ja *Vistins ja Perepjolkins v. Latvia* [suuri jaosto] (2012) sitä, että **vain täysi korvaus on kohtuullisessa suhteessa omaisuuden arvoon silloin, kun kysymys on erillisestä (distinct), sinänsä lakiin perustuvasta pakkolunastuksesta esimerkiksi tiealueen rakentamista varten** (ks. alla kohdat 78 ja 110).

59. "78. - - **in many cases of lawful expropriation, such as a distinct taking of land for road construction or other public purposes, only full compensation may be regarded as reasonably related to the value of the property**, - - "[34] (korostus MH)

60. "110. - - **In many cases of lawful expropriation, such as a distinct taking of land for road construction or other "public interest" purposes, only full compensation may be regarded as reasonably related to the value of the property** (see *Former King of Greece and Others v. Greece* [GC] (just satisfaction), no. 25701/94, § 78, 28 November 2002; see also, *mutatis mutandis*, *Papachelas v. Greece* [GC], no. 31423/96, § 48, ECHR 1999-II; and *Efstathiou and Michailidis & Co. Motel Amerika v. Greece*, no. 55794/00, § 26, ECHR 2003-IX)."[35] (korostus MH)

61. Nähdäkseni arvonleikkaussäännökseen voi liittyä korvaustason ohella muitakin ongelmia suhteessa ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntöön. Arvonleikkaussäännös tarkoittaa sitä, että omaisuuden arvonmääritys ei perustu olennaisilta osin pakkolunastushetken mukaiseen käypään hintaan (markkina-arvoon), vaan jopa seitsemän (7) vuotta ennen pakkolunastusta vallinneisiin olosuhteisiin (LunL 31 § 3 mom). Ihmisoikeustuomioistuin on katsonut, että tämän kaltainen pakkolunastushetken arvosta poikkeava sääntelytapa on omiaan luomaan epävarmuutta ja jopa mahdollistavan mielivaltaisen (arbitrary) toiminnan:

62. "As to the amount of the compensation, it must normally **be calculated based on the value of the property at the date on which ownership thereof was lost**. Any other approach could open the door to a degree of uncertainty or even arbitrariness (see Guiso-Gallisay (just satisfaction) [GC], cited above, § 103)"[36] (korostus MH)

[33] Ks. tuomion kohdat 47–49. Osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-85650
[34] *Kreikan entinen kuningas v. Kreikka* [suuri jaosto] (hyvitys) (2002), kohta 78. Osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-59051
[35] *Vistins ja Perepjolkins v. Latvia* [suuri jaosto] (2012), kohta 110. Osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-114277
[36] *Vistins ja Perepjolkins v. Latvia* [suuri jaosto] (2012), kohta 111.

63. Näyttää kaikkiaan siltä, että ihmisoikeustuomioistuin katsoo tavanomaisissa pakkolunastuksissa (distinct takings) lähtökohtaisesti vain täyden korvauksen (full compensation) täyttävän omaisuudensuoja-artiklasta johtuvat vaatimukset. Toisin sanoen tavanomaisessa pakkolunastuksen taustalla olevassa sinänsä julkisen intressin täyttävässä hankkeessa, kuten asuntorakentaminen tai tien rakentaminen, ei ole kysymys sellaisesta taloudellisesta, sosiaalisesta tai poliittisesta reformista, joka oikeuttaisi poikkeamaan täydestä korvauksesta alaspäin.

2.3 Johtopäätös

64. Lunastuslain arvonleikkaussääntelyssä (LunL 31 § 2 ja 3 mom) on kysymys yksittäisessä pakkolunastustilanteessa sovellettavasta omaisuuden käypää hintaa (markkina-arvoa) madaltavasta säännöksestä. Leikattavan arvon määrä määräytyy tapauskohtaisesti, mutta se voi johtaa merkittävään (yli 50 % omaisuuden arvosta) korvauksen madaltamiseen. **Arvonleikkaussäännöstä voidaan siten pitää ongelmallisena suhteessa EIT:n oikeuskäytäntöön** ja siitä johtuvaan täyden markkina-arvon mukaiseen pääsääntöiseen korvaustasoon. Viittaan näiltä osin erityisesti tapaukseen ***Scordino v. Italia* (No. 1) (suuri jaosto) (2006)**, jossa vastaavan kaltaisen arvonleikkauksen katsottiin loukkaavan omaisuudensuojaa (P1A1).

3. Erityiset arvot lunastuskorvauksen määrittelyssä

3.1 EIT:n oikeuskäytäntö

3.1.1 Lähtökohdat

65. Ihmisoikeustuomioistuin on oikeuskäytännössään edellyttänyt, että pakkolunastuskorvauksen määrittelyssä tulee ottaa huomioon omaisuuteen mahdollisesti liittyvät erityiset arvot. Erityiset arvot ovat oikeuskäytännössä voineet liittyä esimerkiksi luonnonvaroihin[37], rakennushistoriallisiin tekijöihin[38] tai rakennusoikeuksiin[39]. Erityisinä arvoina on otettu huomioon myös se, jos omistaja on käyttänyt omaisuutta asuntonaan tai elinkeinon harjoittamiseen.

[37] *Arsovski v. Makedonia* (2013). Osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/fre?i=001-115869
[38] *Kozacioğlu v. Turkki* [suuri jaosto] (2009). Osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/fre?i=001-91413
[39] *Yiltas Yildiz Turistik Tesisleri A.S. v. Turkki* (2003). Osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-75218

66. Erityisellä arvolla voidaan ymmärtää sellaista lunastettavaan omaisuuteen liittyvää tekijää tai ominaisuutta, joka kohottaa omaisuuden arvoa säännönmukaiseen arviointitapaan nähden. Nähdäkseni kysymys on pääsääntöisen täyden markkina-arvon lisäksi tai – tapauksesta ja erityisarvon luonteesta riippuen – sen sijaan huomioon otettavista arvoista. Kysymys on ikään täyden korvauksen (full compensation) vaatimusta täydentävistä tekijöistä.[40]

67. Olen käsitellyt luonnonvaroihin yms. (s. 432–438 ja 459–460) sekä asuntoihin ja elinkeinoomaisuuteen liittyviä erityisarvoja (s. 328–335) vuonna 2023 julkaistussa teoksessani[41].

3.1.2 Luonnonvarat, rakennukset, rakennusoikeudet yms.

68. Erityisarvojen osalta ihmisoikeustuomioistuimen vakiintunut oikeuskäytäntö on todettu tapauksessa *Arsovski v. Makedonia* (2013) (ks. alla tuomion kohta 61). Tapauksessa oli pakkolunastettu valittajan kiinteistö, jolla oli kaupallisesti hyödynnettäviä mineraalivesivaroja. Makedonian kansallisen lain mukaan mineraalivesivaroista ei suoritettu korvausta, koska ne olivat kansallisen lain mukaan valtion omaisuutta. Ihmisoikeustuomioistuin antoi asiassa langettavan tuomion. Mineraalivesivarojen ollessa kaupallisesti hyödynnettävissä niiden täydellinen sivuuttaminen korvauksen määrittelyssä järkytti suhteellisuusperiaatetta.

69. > "61. Furthermore, the Court considers that the compensation awarded by the domestic courts is insufficient to offset the burden borne by the applicants. In this connection it notes that the domestic authorities did not take into consideration the existence of mineral water in calculating the expropriation compensation (see paragraph 16 above). The Court is aware that under national law the mineral water to be exploited from the applicants' property is a State-owned public commodity. Nevertheless, when exploited for commercial purposes the present case shows that this may bring a profit to the owner of the plot concerned. The Court has already found that **the total failure to take into account the specific features of the properties in question when ascertaining appropriate compensation had upset the requisite fair balance** between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, *mutatis mutandis*, *Kozacıoğlu v. Turkey* [GC], no. 2334/03, §§ 65-73, 19 February 2009). - - " (korostus MH)

70. Erityisarvojen huomioon ottamista koskeva oikeusohje on luotu jo hiukan *Arsovski*-tapausta edeltäneessä tapauksessa *Kozacioğlu v. Turkki* [suuri jaosto] (2009)[42]. Tapaus on

[40] Ks. näin Häkkänen 2023, s. 438.
[41] Häkkänen 2023.
[42] *Kozacioğlu v. Turkki* [suuri jaosto], (2009). Osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-91413

ihmisoikeustuomioistuimen oman kolmiportaisen tärkeystason korkeimmalla tasolla. Tapauksessa oli lunastettu suojeltu ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennus maapohjineen. Turkin kansallisen lain mukaan rakennukseen liittyviä rakennushistoriallisia erityisiä arvoja ei otettu huomioon korvauksen määrittelyssä, vaikka nämä olisivat johtaneet omaisuuden korkeampaan arvoon. Korvaus määrättiin ilman historiallisia erityisarvoja. Ihmisoikeustuomioistuin katsoi langettavassa tuomiossaan, että tällaisten erityisten arvojen täydellinen sivuuttaminen muodostui suhteellisuusperiaatteen vastaiseksi (ks. alla tuomion kohta 72).

71. > "72. In the light of the foregoing, the Court therefore considers that, in order to satisfy the requirements of proportionality between the deprivation of property and the public interest pursued, **it is appropriate**, in the event of expropriation of a listed building, **to take account**, **to a reasonable degree, of the property's specific features** in determining the compensation due to the owner." (korostus MH)

72. Erityisarvoista oli kysymys myös tapauksessa *Yiltas Yildiz Turistik Tesisleri A.S. v. Turkki* (2003). Valittaja oli ostanut laajan 400 hehtaarin suuruisen maa-alueen, jolla oli rakennusoikeutta. Erinäisten kansallisten vaiheiden jälkeen lunastuskorvaus määrättiin vain alueella olemassa olevien rakennusten ja metsätulon arvon perusteella ottamatta huomioon alueella olevaa – sinänsä jossain määrin riidanalaista – rakennusoikeutta. Ihmisoikeustuomioistuin antoi Turkin valtiolle langettavan tuomion katsomalla, että lunastuskorvauksen määrä ei ollut kohtuullisessa suhteessa omaisuuden arvoon. Olennaiseksi muodostui kysymys rakentamismahdollisuuksien arvosta, johon tuomioistuin ei sinänsä ottanut kantaa. Se totesi, valittaja oli osoittanut "riittävällä tavalla" korvauksen poikkeavan omaisuuden arvosta.[43]

73. Yhteistä edellä viitatussa käytännössä on se, että ihmisoikeustuomioistuin ei ole edellyttänyt yksiselitteisen selvityksen tai näytön esittämistä erityisarvojen rahamääristä. Riittävää on ollut, että valittaja on kyennyt "riittävästi osoittamaan" erityisarvon olemassaolon[44].

74. Edellä todettu voidaan nähdäkseni tiivistää siten, että ihmisoikeustuomioistuimen omaisuudensuojaa (P1A1) koskevan oikeuskäytännön mukaan omaisuuden liittyvät erityisarvot (erityiset ominaisuudet, specific features) tulee ottaa huomioon lunastuskorvauksen määrittelyssä. Arvot on otettava huomioon kohtuullisella tavalla (reasonable degree) eli niiden

[43] Ks. laajempi selostus Häkkänen 2023, s. 435–438.
[44] Ks. näin esim. *Yiltas ym. v. Turkki* 2003, kohta 38. Osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-75218

täysimääräistä huomioon ottamista ei edellytetä. Toisaalta arvojen täydellinen sivuuttaminen muodostuu varsin selkeästi ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännön vastaiseksi.

3.1.3 Asunto- ja elinkeino-omaisuus

75. Ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännössä ei ole omaksuttu omaisuudensuojan osalta sellaista tulkintaa, etteikö pakkolunastusta voitaisi sinänsä kohdistaa esimerkiksi asuntoina tai elinkeinotoiminnassa käytettyyn omaisuuteen. Ihmisoikeustuomioistuimen soveltamassa kokonaisvaltaisessa suhteellisuusarviossa ja tähän liittyvässä riittävän korvauksen määrityksessä näihin omaisuuseriin liittyy kuitenkin vakiintuneesti erityisiä vaatimuksia.

76. Pakkolunastuksen kohdistuessa henkilön asuntona käyttämään omaisuuteen puuttumisen oikeasuhtaisuutta arvioidessaan ihmisoikeustuomioistuin on antanut merkitystä myös muille kuin omaisuuden markkina-arvoa (korvausta) koskeville tekijöille. Keskeisessä[45] tapauksessa *Pincova ja Pinc v. Tsekki* (2002)[46]. Ihmisoikeustuomioistuin antoi tapauksessa langettavan tuomion Tsekin valtiolle. Langettavat tuomio perustui pääasiassa siihen, että suoritettu lunastuskorvaus poikkesi huomattavasti alaspäin omaisuuden markkina-arvosta. Kokonaisvaltaisessa suhteellisuusarviossaan tuomioistuin antoi lisäksi merkitystä sille, että **omistajat eivät kyenneet hankkimaan korvauksella uutta kotia, eikä heille myöskään ollut kansallisella tasolla hyvitetty kodin menetyksestä johtunutta aineetonta menetystä**.

> "62. It should also be noted that the **applicants are in an uncertain, and indeed difficult, social situation. With the reimbursed purchase price they are unable to buy somewhere else to live**. It is true that to date they have not been compelled to leave the house and that, according to Article 712 of the Civil Code, they must be offered alternative accommodation. Nevertheless, the Government themselves accept that it is impossible to assert that right in the courts. - - " (korostus MH)
>
> "63. The Court accordingly notes that the "**compensation" awarded to the applicants did not take account of their personal and social situation** and that they were not awarded any sum for the non-pecuniary damage they sustained as a result of being deprived of their only property. - - " (korostus MH)

[45] EIT on omassa tuomioidensa tärkeysjärjestysluokituksessa ryhmitellyt tapauksen johtavien tapausten (key cases) luokkaan. Ks. "case details" osoitteessa https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-60726
[46] Osoitteessa: http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-60726

77. Asumisen ja ammatinharjoittamisen välimaastoon puolestaan sijoittuu tapaus *Osmanyan ja Amiraghyan v. Armenia* (2018). Valittajilta (perhe) oli pakolunastettu kaivoshanketta varten heidän pääasiallisen tulonlähteensä muodostanut hedelmäpuuviljelmä (maa-alue). Korvaus oli sinänsä määrätty vertailukauppamenetelmällä. Ihmisoikeustuomioistuin antoi kuitenkin Makedonian valtiolle langettavan tuomion, kun vertailukauppamenetelmän perustana olleiden vertailukauppojen ei ollut selvitetty sisältävän elinkeinomenetysten arvoa ja kun valittajilla ei ollut mahdollisuutta hankkia korvauksella vastaavaa kiinteistöä pakkolunastetun tilalle.[47] Ihmisoikeustuomioistuin näytti liittävän täyden korvaustason edellytykseen vaatimuksen vastaavan omaisuuden eräänlaisesta jälleenhankintamahdollisuudesta.

78. Vaikka asuntojen osalta korvaustasoon ei ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännön valossa voida sanoa liittyvän ehdotonta jälleenhankintamahdollisuuden vaatimusta, on korvauksen asianmukaisuuden arvioinnissa uuden vastaavan omaisuuden hankintamahdollisuuksille kuitenkin annettu oikeasuhtaisuusarviossa paikoin keskeistäkin merkitystä.

79. Asuntojen osalta on myös huomattava se yleisempi ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännöstä johtuva vaatimus, että pakkolunastuskorvauksen määrittelyssä huomioon tulee ylipäänsä ottaa valittajan henkilökohtaiset ja sosiaaliset olosuhteet. Esimerkiksi tapauksessa *Pyrantienė v. Liettua* (2013)[48] asunnon menetys kohdistui iäkkääseen ja vammautuneeseen henkilöön, joka sai elantonsa maataloudesta, johon menetetty kiinteistö liittyi. Merkitystä annettiin myös esimerkiksi henkilön vilpittömälle mielelle omistuksen suhteen.[49]

80. Suomen lunastuslain korvaussääntelyssä tällaisia subjektiivisia ja sosiaalisia harkintakriteereitä korvauksen määrän osalta ei tällä hetkellä tunnisteta käytännössä lainkaan. Kansallisen korvaussääntelyn voidaan sanoa poikkeavan näiltä osin ihmisoikeussopimuksesta.[50]

81. Asuntojen sijaan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntö on elinkeino-omaisuuden osalta näyttäisi olevan vielä selkeämpi. Ihmisoikeustuomioistuin on useissa tapauksissa katsonut omaisuudensuojan vastaiseksi puuttumiseksi sen, jos lunastuskorvauksessa ei ole

[47] Ks. kohta 70. Osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-186669
[48] Osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-128040
[49] Ks. kohdat 62 ja 60.
[50] Ks. Häkkänen 2023, s. 336.

millään tavoin otettu huomioon sitä, että omaisuutta on käytetty elinkeinotoimintaan.[51] Esimerkiksi tapauksissa *Lallement v. Ranska* (2002)[52] ja *Osmanyan ja Amiraghyan v. Armenia* (2018)[53] tuomioistuin on näyttänyt arvioineen korvauksen riittävyyttä siltä pohjalta, onko sillä ollut mahdollisuus hankkia vastaava omaisuus menetetyn tilalle.[54]

3.2 Miten erityiset arvot on otettava huomioon kansallisella tasolla (ml. KKO 2025:19)?

3.2.1 LunL 32 §:n asunto- ja elinkeinotakuu

82. Edellä todetut ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännöstä johtuvat vaatimukset tulee ottaa huomioon säädettäessä ja sovellettaessa kansallista lunastuslainsäädäntöä. Asumiseen ja elinkeinotoimintaan (edellä luku 3.1.3) liittyvät erityisarvot tulevat nähdäkseni varsin hyvin otetuiksi huomioon, jos ehdotettu LunL 32 §:n säännös säädetään voimaan. Säännöksellähän luodaan asunto- ja elinkeino-omaisuudelle erityinen jälleenhankintatakuu, jollaisen kaltaiselle arviolle ihmisoikeustuomioistuin on antanut merkitystä oikeuskäytännössään.

3.2.2 LunL 30 §:n kohteenkorvaus (markkina-arvo)

83. Luonnonvaroihin, rakennuksiin, rakennusoikeuksiin yms. liittyvät erityiset arvot (edellä luku 3.1.2) tulee ottaa huomioon erityisesti LunL 30 §:n säännöstä sovellettaessa. Sama koskee muitakin omaisuuden arvoon vaikuttavia erityisiä tekijöitä, jos niitä voidaan osoittaa olevan olemassa. Nähdäkseni EIT:n oikeuskäytännöstä johtuu vaatimus, jonka mukaan omaisuuteen liittyvät erityiset arvot tulee ottaa omaisuuden markkina-arvoa määritettäessä huomioon. Arvot on otettava huomioon kohtuullisella tavalla (reasonable degree) eli niiden täysimääräistä huomioon ottamista ei edellytetä. Toisaalta arvojen täydellinen sivuuttaminen muodostuu varsin selkeästi ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännön vastaiseksi.

84. Tapauksessa KKO 2025:19 korkein oikeus katsoi kiinteistölle muodostuneen telemaston ja sitä koskeneen, päättyneen maanvuokrasopimuksen takia sellaista erityistä arvoa, joka ylitti

[51] Ks. esim. *Werra Naturstein GmbH & Co Kg v. Germany* (2017), kohta 46, *Azas v. Kreikka* (2002), kohdat 52–53 sekä *Athanasiou ja muut v. Kreikka* (2006), kohta 24.
[52] Ks. kohta 18, jossa ihmisoikeustuomioistuin toteaa, että ” - - valtion harkintamarginaalista huolimatta silloin, kun pakkolunastettu omaisuus on pakkolunastuksen kohteeksi joutuneen ”työväline”, maksettu korvaus ei ole kohtuullisessa suhteessa omaisuuden arvoon, jos se ei millään tavalla kata kyseistä menetystä.”.
[53] *Osmanyan ja Amiraghyan v. Armenia* (2018), kohta 70.
[54] Ks. laajemmin Häkkänen 2023, s. 331–335.

kiinteistön metsätaloudelliset arvot. Korkein oikeus katsoi, että korvaus tuli perustaa metsätalousarvojen sijaan tällaisiin erityisarvoihin. Nähdäkseni tapaus on hyvin linjassa EIT:n erityisarvoja koskevan oikeuskäytännön kanssa (erit. *Arsovski v. Makedonia* 2013, kohta 61, ja *Kozacıoğlu v. Turkki* 2009, kohdat 65–73*).* Oikeastaan voidaan sanoa, että **juuri tällä tavalla erityiset arvot tulee nähdäkseni ottaa kansallisella tasolla huomioon lunastuskorvauksen määrityksessä** (erityisesti LunL 30 §:n soveltamisen osalta), jotta ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännöstä johtuvien vaatimusten toteutumista voidaan edistää.

85. Nähdäkseni ratkaisuun KKO 2025:19 rinnastuvalla tavalla vastaavan kaltaisia huomioon otettavia erityisarvoja voi syntyä myös esimerkiksi erilaisten energiahankkeiden, kuten tuulivoimarakentamisen tai voimansiirtolinjojen yms. kaupallisten hankkeiden osalta. Erityisarvoja voi syntyä myös mahdollisuudesta käyttää maa-aluetta johonkin sellaiseen vaihtoehtoiseen käyttöön, johon sitä ei käytetä pakkolunastushetkellä. Näiltä osin voidaan viitata keskeiseen ratkaisuun KKO 1998:126. Siinä korkein oikeus katsoi, että maa-ainekset tuli ottaa korvauksen määrittelyssä huomioon, vaikka omistajalla ei ollut niiden ottamiseen maa-aineslupaa pakkolunastushetkellä. Korkein oikeus katsoi, että maa-aineslupa tuli ikään kuin simuloida, koska sen saamiselle ei olisi ollut lunastushetkellä oikeudellisia esteitä[55].

86. Ratkaisun KKO 2025:19 ohella ratkaisun KKO 1998:126 voidaan nähdä olevan hyvin linjassaan EIT:n erityisarvoja koskevan oikeuskäytännön kanssa. Vaikka asiasta ei Suomessa ole korkeimman oikeuden ratkaisua, samalla tavalla tulisi ottaa huomioon myös erityisinä arvoina huomioon kiinteistöllä mahdollisesti olevat rakentamismahdollisuudet, vaikka niitä koskevaa lupaa tai muuta viranomaispäätöstä ei olisi olemassa, jos tällaisen myöntämiselle ei ole olemassa oikeudellista estettä (noudattaen seuraavissa tapauksissa muodostettuja oikeusohjeita: *Arsovski v. Makedonia* 2013, kohta 61, ja *Kozacıoğlu v. Turkki* 2009, kohdat 65–73 sekä yleisemmin *Yiltas Yildiz Turistik Tesisleri A.S. v. Turkki* 2003). Tämän ehdotettu LunL 30 §:n uusi säännös perusteluiden mukaan nimenomaisesti mahdollistaakin (s. 57).

87. EIT:n erityisarvoja koskevan oikeuskäytännön kannalta olisi ylipäänsä ongelmallista, jos omaisuuden arvo määriteltäisiin esimerkiksi vain kiinteistöllä pakkolunastushetkellä vallitsevan käyttötavan mukaan ottamatta huomioon sellaisia vaihtoehtoisia taloudellisesti

[55] Ks. tapauksesta esim. Häkkänen 2023, s. 374. Tapaukseen on nimenomaisesti viitattu myös lakiesityksessä sivulla 26 sekä sisällöllisesti LunL 30 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa sivulla 57.

arvokkaampia käyttötapoja, joiden käyttöön ottamiselle ei ole olemassa oikeudellisia esteitä. Juuri tätä oikeudellisesti mahdollisten vaihtoehtoisten käyttötapojen huomioon ottamista on korostettu hallituksen esityksen LunL 30 §:ää koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa (s. 57), mutta tämän kaltaiseen arviointitapaan myös EIT:n oikeuskäytäntö velvoittaa.

88. Kiinnitän lopuksi lyhyesti huomiota metsäalueiden arvonmääritysmenetelmiä koskevaan erityiskysymykseen, joka liittyy osaltaan erityisarvojen huomioon ottamiseen erityisesti LunL 30 §:n kohteenkorvaussäännöstä sovellettaessa. Hallituksen esityksessä on todettu, että metsäalueiden osalta omaisuuden arvo voidaan määrittää ns. summa-arvomenetelmällä (s. 57). Kuten hallituksen esityksestä ilmenee (s. 21) summa-arvomenetelmässä muulle kuin päätehakkuukelpoiselle puustolle ja maapohjalle määrätään arvot ns. summa-arvotaulukoiden perusteella. Metsäalueiden lunastustilanteissa myös puuttomalle maapohjalle määrätään arvo soveltaen taulukkoarvoja[56]. Maapohjan arvoa ei siten perusteta vertailukauppoihin. Tätä on saatettu perustella sillä, että puuttomalla metsämaalla ei tehdä käytännössä kauppoja. Taulukkoarvojen suhde maapohjan markkina-arvoon on kuitenkin epäselvällä pohjalla.

89. Kiinnitän perustuslakivaliokunnan huomiota siihen, että ihmisoikeustuomioistuin on useissa tapauksissa katsonut omaisuuden arvon määrittämisen kannalta ongelmalliseksi sen, jos omaisuuden arvo on perustunut erilaisiin markkina-arvon kannalta etäisiin hallinnollisiin taulukoihin, hintoihin tai verotusteknisiin arvoihin.[57] Näiltä osin voidaan viitata esimerkiksi tapauksiin *Kostov ja muut v. Bulgaria* (2020)[58], jossa omaisuuden arvonmääritys perustui todellisten vertailukauppojen sijaan hallinnollisiin tilastoihin, sekä tapaukseen *Palka ja muut v. Tsekki* (2022)[59], jossa omaisuuden arvo perustui hallinnollisesti määriteltyyn hintaan. Molemmissa tapauksissa ihmisoikeustuomioistuin antoi langettavan tuomion valtiolle.

90. Erilaisten taulukoiden yms. käyttäminen ei ole sinänsä EIT:n oikeuskäytännön valossa kiellettyä. Varsinkin metsämaapohjan korvausten perustuminen yksinomaan taulukkoarvoihin voi kuitenkin muodostua EIT:n oikeuskäytännön kannalta ongelmalliseksi, ellei arvojen voida osoittaa jollakin tavalla vastaavan omaisuuden (todellista) markkina-arvoa. Tämän

[56] Taulukoilla tarkoitetaan Metsäkeskus Tapion laatimia taulukoita.
[57] Ks. aiheesta laajemmin Häkkänen 2023, s. 447–452.
[58] Osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/rus?i=001-202440
[59] Osoitteessa: https://hudoc.echr.coe.int/fre?i=001-216358

takia LunL 30 §:n osalta olisi hyvä korostaa sitä, että metsäalueiden osalta arvonmääritys voidaan sinänsä tehdä muullakin kuin summa-arvomenetelmällä (taulukoilla).

4. Yhteenveto

91. Arvonleikkaussäännöksen (LunL 31 2 ja 3 mom) suhteesta perustuslain täyden korvauksen vaatimukseen ja EIT:n oikeuskäytäntöön totean yhteenvetona seuraavaa:

92. 1) Luvussa 2.1 todetun perusteella voidaan johtopäätöksenä todeta, että LunL 31 § 2 ja 3 momenteissa säädetty **arvonleikkaussäännös on ongelmallinen** suhteessa PL 15.2 §:stä johtuvaan täyden korvauksen vaatimukseen. Se voidaan nähdä ongelmallisena myös sääntelyn selkeydelle asetettujen vaatimusten kannalta (PeVL 67/2022 vp, kohta 15).

93. 2) Luvussa 2.2 todetun perusteella yhteenvetona voidaan todeta, että arvonleikkaussäännös voi johtaa soveltamistilanteisiin, jotka muodostuvat ongelmallisiksi, elleivät suoranaisesti ristiriitaisiksi, ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännössään omaksumien omaisuudensuojalinjausten kanssa (erit. tapaus *Scordino v. Italia* 2006). **Arvonleikkaussäännös on siten ongelmallinen EIT:n oikeuskäytännöstä johtuvien vaatimusten kannalta**.

94. Erityisistä arvoista mukaan lukien tapaus KKO 2025:19 totean yhteenvetona seuraavaa:

95. 1) EIT edellyttää oikeuskäytännössään, että lunastuskorvauksen tulee sisältää omaisuuteen liittyvät erityiset arvot, joita ovat olleet esimerkiksi luonnonvaroihin, rakennuksiin ja rakennusoikeuksiin liittyvät arvot. Nähdäkseni samat oikeusohjeet koskevat muitakin mahdollisia erityisiä arvoja, jos näitä on muodostunut. Arvoja ei tarvitse ottaa huomioon täysimääräisesti, mutta niiden täydellinen huomiotta jättäminen muodostuu EIT:n oikeuskäytännön vastaiseksi. Asumiseen ja elinkeinotoimintaan käytettävän omaisuuden osalta on otettava huomioon eräänlainen mahdollisuus hankkia lunastuskorvauksella vastaava omaisuus menetetyn tilalle, vaikka ehdotonta ns. jälleenhankintatakuuta EIT:n käytännöstä ei johdukaan.

96. 2) Nähdäkseni tapauksessa KKO 2025:19 muodostettu tulkinta siitä, että korvaus määrättiin kiinteistölle muodostuneen erityisen telemaston ja päättyneen maanvuokrasopimuksen perusteella muodostuneen metsätalousarvot ylittävän arvon perusteella, on linjassaan EIT:n erityisarvoja koskevan oikeuskäytännön kanssa. Oikeastaan voidaan sanoa, että juuri tällaisilla arviointi- ja korvauksenmääritystavoilla voidaan edistää sitä, että EIT:n oikeuskäytännöstä johtuvat vaatimukset voivat toteutua jo kansallisen lunastuslain soveltamisessa.

Helsingissä 28 päivänä helmikuuta 2025



Martti Häkkänen
Maankäyttö- ja kiinteistöoikeuden professori
OTT, TkT, KTM