LIITE 2. MUUHUN LAINSÄÄDÄNTÖÖN SISÄLTYVÄT VIITTAUKSET LUNASTUSLAIN KORVAUSPERUSTEISIIN

Perustuslakivaliokunta on lausunnossaan lausunut seuraavaa:

”Sääntelyn suhde muuhun lainsäädäntöön

(30) Hallituksen esityksessä (s. 10—11) on lueteltu voimassa olevaan lainsäädäntöön sisältyviä erityisiä lunastus- ja käyttöoikeusperusteita, jotka nojautuvat korvausperusteiden ja asiassa noudatettavan menettelyn osalta lunastuslain säännöksiin. Hallituksen esityksen (s. 24) mukaan useat säädökset sisältävät yleisen viittauksen lunastuslakiin, jolloin lunastuslain korvausperusteet ja menettelyitä koskevat säännökset tulevat täysimääräisesti sovellettavaksi. Eräissä säädöksissä lunastuslain soveltamista on rajattu siten, että lunastuslain korvausperusteita sovelletaan ainoastaan tietyntyyppisten edunmenetysten korvaamiseen. Eräät säädökset puolestaan sisältävät lunastuslain korvausperusteita täydentäviä säännöksiä esimerkiksi edunmenetyksen korvattavuuden rajoituksista tai edellytyksistä.

(31) Perustuslakivaliokunta kiinnittää huomiota siihen, että hallituksen esityksestä voi saada kuvan, että viittaukset olisivat yksiselitteisiä. Näin ei kuitenkaan valiokunnan saaman selvityksen valossa useinkaan ole. Etenkin rajanveto pelkästään toimitusmenettelyä koskevien viittausten ja enemmän tai vähemmän aineellisoikeudellisten viittausten välillä on usein epäselvä. Maa- ja metsätalousvaliokunnan on perustuslain 80 §:stä johtuvista syistä välttämätöntä arvioida tarkasti ehdotetun sääntelyn suhdetta tähän muuhun lunastuslakiin viittaavaan lainsäädäntöön ja varmistua siitä, että sääntely muodostuu ennakoitavaksi.”

===

Perustuslakivaliokunnan huomautukseen viitaten oikeusministeriö liittää maa- ja metsätalousvaliokunnalle toimitettavaan vastineeseen oheisen selvityksen. Selvitykseen on kirjattu hallituksen esityksen s. 10-11 mainittujen lakien osalta lakiin sisältyvä viittaussäännös lunastuslakiin, kuvaus laissa tarkoitetuista korvaustilanteista ja tarvittaessa arvio siitä, mitä eri lakien korvaussäännösten keskinäisestä suhteesta.

Laki kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta sähkölaitosta varten (168/1928)

> **1 §.** Jos sellaista sähkölaitosta varten, jolla on yleisehkö merkitys, tarvitaan toisen kiinteistöä, voidaan maan omistaja tai haltija, noudattamalla, mitä kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen on säädetty, velvoittaa täydestä korvauksesta luopumaan tarkoitukseen tarvittavasta maa-alueesta tai alistumaan käyttöoikeutensa rajoittamiseen.

Lain tarkoittamassa tilanteessa on kyse valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta ja laki sisältää erityisen sähkölaitosta koskevan lunastusperusteen. Viittaussäännös lunastuslakiin on sekä aineellinen että menettelyllinen. Lain sanamuodon ”täydestä korvauksesta” ei voida katsoa tarkoittavan itsenäistä ja lunastuslaista erillistä korvausperustetta, eli ehdotetut lunastuslain korvausperusteet tulisivat tässä tilanteessa täysimääräisesti sovellettavaksi.

Laki turvesuon pakkolunastuksesta (641/1942)

Laki on edelleen voimassa, mutta sillä ei ole enää käytännössä merkitystä.

Ulkoilulaki (606/1973)

> **17 §.** Retkeilyalueen perustamisesta ja sen käytön perusteista päättää valtioneuvosto. Valtioneuvoston päätös sisältää luvan lunastaa 16 §:n 2 momentissa tarkoitetun alueen tai sen

käyttöoikeuden supistamisen noudattaen, mitä heinäkuun 14 päivänä 1898 annetussa laissa kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen (27/1898) on säädetty.

Tarkemmat määräykset retkeilyalueen käytöstä annetaan järjestyssäännössä. Mikäli kulkuneuvolla liikkuminen voi aiheuttaa haittaa tai häiriötä ulkoilulle, voidaan kulkuneuvot, käyttäminen kieltää tai sitä rajoittaa järjestyssäännössä. Järjestyssäännössä annettavalla määräyksellä älköön kuitenkaan vaikeutettako paikkakunnalla vakinaisesti asuvan väestön elinmahdollisuuksia.

Järjestyssäännön antaa se viranomainen, jonka hallinnassa alue on.

Valtion maalle perustettavaan retkeilyalueeseen voidaan ulkoilulain 16 §:n mukaan sisällyttää myös muulle kuin valtiolle kuuluvaa aluetta, joka on tarpeen riittävän laajan tai muutoin tarkoituksenmukaisen retkeilyalueen aikaansaamiseksi. Kyse valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta. Ulkoilulain 17 §:n viittaussäännöksen mukaisesti alueen lunastamista tai sen käyttöoikeuden supistamista koskeva asia ratkaistaan lunastuslain mukaisesti. Viittaussäännöksen on katsottava tarkoittavan sekä menettelyllistä viittausta lunastuslain mukaiseen lupamenettelyyn ja lunastustoimituksen sekä aineellista viittausta lunastuslain korvaussäännöksiin.

Maa-aineslaki (555/1981)

Lunastuslain soveltamisesta säädetään seuraavissa pykälissä:

8 §. *Kunnan ja valtion lunastusvelvollisuus.* Jos lupa ainesten ottamiseen on lainvoimaisesti evätty eikä maanomistaja voi käyttää maataan maa- ja metsätalouteen, rakentamiseen tai muuhun vastaavaan kohtuullista hyötyä tuottavaan tarkoitukseen, on kunta tai, jos alueella on luonnonsuojelun kannalta valtakunnallista merkitystä, valtio velvollinen omistajan niin vaatiessa lunastamaan alueen.

Lunastamisessa noudatetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/77). Menettelystä on soveltuvin osin voimassa, mitä mainitun lain 97 §:ssä on säädetty.

9 §. *Ottajan korvausvelvollisuus.* Jos ainesten ottaminen alentaa viereisen tai lähistöllä sijaitsevan kiinteistön arvoa tai aiheuttaa muuta sellaista vahinkoa tai haittaa kiinteistön käyttämiselle, mitä ei ole pidettävä vähäisenä, on kiinteistön omistajalla ja haltijalla oikeus saada ainesten ottajalta täysi korvaus haitasta, joka ainesten ottamisesta hänelle aiheutuu. Korvausta on vaadittava viiden vuoden kuluessa vahingon tai haitan aiheutumisesta. Jollei korvauksesta sovita, kysymys oikeudesta korvaukseen ratkaistaan ja korvaus määrätään kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia noudattaen toimituksessa, jota haetaan Maanmittauslaitokselta. (13.12.2013/916)

Mitä 1 momentissa on säädetty, koskee myös sellaisen vahingon ja haitan korvaamista, joka aiheutuu ainesten ottamisesta ilman lupaa tai muutoin vastoin tämän lain säännöksiä.

26 §. *Siirtymäsäännös.* Tämän lain mukaan luvanvaraisen, jo aloitetun ainesten ottamisen jatkamiseen on haettava lupa vuoden kuluessa lain voimaantulosta. Kunnanhallitus voi erityisestä syystä pidentää tätä määräaikaa enintään vuodella.

Jollei lupaa ennen 4 päivää heinäkuuta 1980 aloitetun ainesten ottamisen jatkamiseen myönnetä, on maanomistajalla tai käyttöoikeuden haltijalla oikeus saada kunnalta tai, mikäli alueella on luonnonsuojelun kannalta valtakunnallista merkitystä, valtiolta korvaus vahingosta, joka hänelle luvan epäämisestä aiheutuu. Laki on sama, jos ainesten ottaminen luvan epäämisen johdosta estyy alueella, joka ennen tätä ajankohtaa on hankittu nimenomaisesti ainesten ottamistarkoituksessa, ja on ryhdytty erityisiä kustannuksia aiheuttaviin toimenpiteisiin ainesten ottamisen aloittamiseksi eikä

aluetta enää voi käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Vahingonkorvausvelvollisuutta määrättäessä on noudatettava, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa on säädetty. Korvausvelvollisuutta ja korvauksen määrää arvioitaessa on otettava huomioon 11 §:ssä mainittujen määräysten vaikutus sekä onko hakijalla mahdollisuus saada lupa ainesten ottamiseen toisesta paikasta.

Maa-aineslain 8 § muodostaa erityisen, maaomistajan vaatimukseen nojautuvan lunastusperusteen. Kyse on siitä, että luvan epääminen muodostaa niin merkittävän puuttumisen omistajan käyttövaltaan, että tämä rinnastuu valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen. Pykälän tarkoittamassa tilanteessa valtio tai kunta lunastaisi omistajan vaatimuksen perusteella kohteena olevan alueen. Viittaussäännöksen mukaan lunastamisessa noudatetaan lunastuslakia, eli lunastuslain korvausperusteet tulisivat tässä tilanteessa täysimääräisesti sovellettavaksi.

Maa-aineslain 9 §:ssä on puolestaan kyse ottamistoiminnasta aiheutuvan, toiseen kiinteistöön kohdistuvien vahinkojen ja haittojen (mukaan lukien kiinteistön arvon alentuminen) korvaamisesta. Ottamistoiminnan oikeusperusteella ei tässä suhteessa ole merkitystä, vaan vahinkoja ja haitta saattavat olla aiheutuneet luvan mukaisesti, ilman lupaa tai luvan vastaisesti aiheutuneesta toiminnasta. Viittaussäännöksen mukaan lunastamisessa noudatetaan lunastuslakia, eli lunastuslain korvausperusteet tulisivat tässä tilanteessa täysimääräisesti sovellettavaksi. Lunastuslain systematiikassa maa-aineslain 9 §:ssä tarkoitettu vahinko ja haitta olisivat katsottavissa lähinnä vahingonkorvaukseksi, jolle ei tulisi sovellettavaksi lunastuslain 38 a §:ssä tarkoitettua korotusta.

Maa-aineslain 26 §:n siirtymäsäännös koskee ennen maa-aineslain voimaantuloa (1.9.1982) aloitettuja maa-ainesten ottamishankkeita ja maa-ainesten ottamisalueeksi hankittuja hankkeita, joiden tuli hakea uutta lupaa viimeistään 1.9.1984 mennessä. Luvan epääminen on laissa säädetyissä tilanteissa perustanut maa-ainesten ottajalla oikeuden saada kunnalta tai valtiolta korvausta. Säännös ei oikeusministeriön arvion mukaan ole tässä yhteydessä merkityksellinen.

Poronhoitolaki (848/1990)

> **39 a §.** *Valtakunnan rajalle rakennettava esteaita.* Valtakunnan rajalle rakennettavaa esteaitaa varten tarpeellisesta käyttöoikeudesta on ensisijaisesti sovittava maanomistajan kanssa. Jos sopimukseen ei päästä, käyttöoikeutta koskeva asia käsitellään kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetyssä järjestyksessä lunastustoimituksessa. Lunastustoimituksen toimituskustannukset maksaa Suomen valtio.

Toisen alueelle sijoitettavassa esteaidassa on valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen rinnastuvasta käyttöoikeuden perustamisesta. Viittaus lunastuslakiin on sekä menettelyllinen että aineellinen. Korvauksen määräämiseen sovellettaisiin lunastuslain korvausperusteita.

Erämaalaki (62/1991)

> **8 §.** *Rasiteoikeuden lunastaminen.* Valtioneuvosto voi antaa luvan yksityistä tietä varten perustetun rasiteoikeuden tai käyttöoikeuden lunastamiseen, jos erämaa-alueella on oikeuden käyttämiseksi vireillä sellaisen pysyvän tien rakentamista koskeva hanke, josta on haittaa alueen erämaaluonteen säilyttämiselle. Jos erämaa-alueen sisällä olevalle yksityiselle alueelle ei rasiteoikeuden tai käyttöoikeuden lunastamisen vuoksi voida järjestää tyydyttävää kulkuyhteyttä ja tästä aiheutuu omistajalle huomattavaa haittaa, valtio on velvollinen omistajan vaatimuksesta lunastamaan alueen.
>
> Lunastamisessa on muutoin noudatettava, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/77) säädetään.

Erämaalain 8 § muodostaa erityisen lunastusperusteen. Laissa tarkoitetusta tietä koskevan rasiteoikeuden tai käyttöoikeuden lunastamisessa on kyse valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta. Lunastus voi maanomistajan vaatimuksesta laajentua erämaa-alueen sisällä olevaan maanomistajan omaisuuteen tieoikeuden poistamisesta aiheutuvan omaisuuden käytön vaikeutumisen tai estymisen perusteella. Viittaussäännöksen mukaan lunastamisessa noudatetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/77), eli lunastuslain korvausperusteet (mukaan lukien ehdotettu 38 a §) tulisivat tässä tilanteessa sovellettavaksi.

Laki ympäristövahinkojen korvaamisesta (737/1994)

> **10 §.** *Lunastamisvelvollisuus.* Jos ympäristövahingon johdosta kiinteistö joko kokonaan tai osittain käy omistajalle hyödyttömäksi taikka kiinteistön käyttö tarkoitukseensa olennaisesti vaikeutuu, korvausvelvollisen on omistajan vaatimuksesta lunastettava kiinteistö tai sen osa.
>
> Jos tuomioistuin määrää kiinteistön tai sen osan lunastettavaksi, lunastamisessa noudatetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia.
>
> Jos vahinko on useiden yhteisesti aiheuttama, 1 momenttia sovelletaan vain niihin, joiden osuus koko vahingosta on olennainen. Maksettuun lunastuskorvaukseen sovelletaan, mitä 8 §:n nojalla maksetusta korvauksesta on voimassa.
>
> **12 §.** *Lain soveltaminen eräiden muiden lakien mukaisessa menettelyssä.* Jos kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain tai muun siihen verrattavan lain, maantielain (503/2005) , yksityistielain (560/2018) , ratalain (110/2007) tai kaivoslain (621/2011) mukaisessa menettelyssä tulee määrättäväksi korvaus tässä laissa tarkoitetusta ympäristövahingosta, sovelletaan tämän lain säännöksiä korvausvelvollisuudesta ja korvauksen määräämisen perusteista, 8–10 §:ää lukuun ottamatta. Jos edellä tässä pykälässä tarkoitettujen lakien mukaisesta toiminnasta seuraa ympäristövahingoksi luettava henkilövahinko, sovelletaan tätä lakia.

Ympäristövahinkolain 10 §:n mukaisessa tilanteessa ei ole kyse valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta, vaan siviilioikeudellisen korvausvastuun toteuttamisesta vahingon kohteeksi joutuneen kiinteistön lunastuksena. Lunastaminen perustuisi ympäristövahingon kohteena olevan kiinteistön omistajan esittämään vaatimukseen.

Pykälään sisältyvän viittaussäännöksen perusteella korvauksen määräämiseen sovellettaisiin lunastuslain säännöksiä, mukaan lukien ehdotettua 38 a §:ää. Kiinteistön arvon määritykseen liittyvien epävarmuustekijöiden näkökulmasta ei sinänsä ole merkitystä, millä perusteella omistajanvaihdos tapahtuu. Valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen erona on kuitenkin se, että tässä tilanteessa omistajanvaihdos ei tapahdu omistajan tahdosta riippumatta, vaan nimenomaan omistajan tahdon perusteella. Jos tämänkaltaiset tilanteet halutaan sulkea sääntelyn ulkopuolelle, tulisi sääntelyn soveltamisalaa rajata joko lunastuslain 38 a §:ssä tai nyt puheena olevan lain 10 §:ssä.

Ympäristövahinkolain 12 §:n mukaisissa tilanteissa on kyse korvauksen määräämisestä ympäristövahingosta lunastuslain mukaisessa menettelyssä. Viittaussäännös lunastuslakiin on yksinomaan menettelyllinen, eikä korvauksen määräämiseen ei sovelleta lunastuslain säännöksiä, vaan vahingon korvaaminen perustuu ympäristövahinkolain säännöksiin.

Alueidenkäyttölaki (132/1999)

> **103 §.** *Lunastusmenettely ja korvauksen määrääminen.* Jollei siitä, mitä muualla tässä laissa säädetään, muuta johdu, tämän lain nojalla tapahtuvaa lunastusta toimeenpantaessa taikka tässä laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on

noudatettava kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/1977) , jäljempänä lunastuslaki.

Alueidenkäyttölain kiinteistöön liittyvät korvaustilanteet ovat erityyppisiä. Alueidenkäyttölain 96, 97, 98, 99 ja 100 §:ssä on kyse selkeästi valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta. Kunta voi alueidenkäyttölain 43 §:n nojalla asettaa yleiskaavassa kaavan toteuttamista turvaavia rakentamis- ja toimenpiderajoituksia, joissa tilanteesta riippuen kyse saattaa olla vaikutuksiltaan valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen rinnastuvasta toimesta. Alueidenkäyttölain 103 §:n mukaan lunastusta toimeenpantaessa taikka sanotussa laissa tarkoitettuun luovutukseen tai maankäytön rajoitukseen perustuvaa korvausta määrättäessä on noudatettava lunastuslakia. Viittaussäännöksen mukaan lunastamisessa noudatetaan lunastuslakia, eli lunastuslain korvausperusteet (mukaan lukien ehdotettu 38 a §) tulisivat tässä tilanteessa sovellettavaksi.

Kunta voi alueidenkäyttölain 91 c §:n 1 momentin nojalla voi periä maanomistajalta kehittämiskorvausta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamasta tontin arvonnoususta. Pykälän 2 momentin mukaan tontin arvonnousu määritellään noudattaen soveltuvin osin, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) , jäljempänä lunastuslaki, säädetään korvauksen perusteista. Säännöksen tarkoittamassa tilanteessa ei ole kyse valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta tai siihen vaikutuksiltaan rinnastuvasta toimenpiteestä tai ylipäätään käyttöoikeudesta tahi käytönrajoituksesta. Kehittämiskorvausta ei myöskään voida rinnastaa lunastuskorvaukseen tai mihinkään sen lajeihin. Kehittämiskorvausta koskevaa asiaa ei ratkaista lunastustoimituksessa.

Alueidenkäyttölain 94 §:n mukaan kunta saa omistukseensa sille ennestään kuulumattoman katualueen kiinteistötoimituksella, kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ennestään ollut asemakaavaa. Kysymys on selkeästi valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta. Korvauksen määräämiseen sovelletaan alueidenkäyttölain 103 §:n viittaussäännöksen mukaan lunastuslain korvausperusteita. Omistajan oikeutta korvaukseen rajoittaa kuitenkin alueidenkäyttölain 104 §. Mainitun pykälän 1 momentin mukaan kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta kunnan omistukseen siirtyvästä katualueesta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia omistajan kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella. Muussa kuin 1 momentin mukaisessa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista, ei kuitenkaan lain 36 §:ää. Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, jos luovuttaminen korvauksetta on luovutuksesta hänelle aiheutuvat ja kaavasta häneen kohdistuvat kokonaisvaikutukset huomioon ottaen poikkeuksellisesti ilmeisen kohtuutonta.

Alueidenkäyttölain 218 §:ssä säädetään rakennuslain mukaisesti kunnan haltuun otetusta rakennuskaavatiestä suoritettavasta korvauksesta. Jos rakennuskaavatien alueen korvaamisesta ole sovittu tai jos korvaamista koskevaa asiaa ei ole ratkaistu tuomioistuimessa tai lunastustoimituksessa ennen 1.1.2000, ratkaistaan korvausta koskeva asia lunastuslain mukaisessa lunastustoimituksessa. Viittaussäännöksen mukaan lunastamisessa noudatetaan lunastuslakia, eli lunastuslain korvausperusteet (mukaan lukien ehdotettu 38 a §) tulisivat tässä tilanteessa sovellettavaksi.

Laki eräiden ympäristön käyttöön vaikuttavien hankkeiden lunastusluvasta (768/2004)

> **3 §.** *Suhde muuhun lainsäädäntöön.* Hanketta ei saa toteuttaa ilman kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) mukaista lunastuslupaa. Lupaviranomaisen velvollisuuksista valtioiden rajat ylittäviä ympäristövaikutuksia aiheuttavissa hankkeissa säädetään ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 29 a §:ssä.

Lunastuksen toimeenpanoon ja lunastukseen sovelletaan lisäksi, mitä niistä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa tai muussa laissa säädetään.

Laissa säädetään lunastusluvan tarpeesta ja lunastuslain yleistä lunastuslupaharkintaa täydentävistä erityisistä kriteereistä. Lunastuksesta aiheutuvien edunmenetysten korvaamiseen sovelletaan lunastuslain korvaussäännöksiä.

Laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä (1299/2004)

> **28 a §.** *Ympäristötiedon kerääminen.* Vesienhoidon ja merenhoidon tehtäviä hoitavalla viranomaisella ja tämän määräämällä virkamiehellä sekä virkamiestä avustavalla henkilöllä on oikeus tässä laissa tarkoitetun ympäristötiedon keräämistä varten kulkea toisen maa- ja vesialueella ja tehdä siellä tarkistuksia ja tutkimuksia, sijoittaa mittaus- ja havaintolaitteita, suorittaa mittauksia ja ottaa näytteitä sekä tallentaa ääntä ja kuvaa. Ympäristötiedon kerääminen ei saa kohdistua pysyväisluonteiseen asumiseen käytettäviin tiloihin.
>
> Ympäristötiedon kerääminen tulee tehdä välttäen tarpeettoman vahingon ja haitan aiheuttamista. Alueen omistajalle ja haltijalle aiheutunut vähäistä suurempi vahinko tai haitta on korvattava. Jos korvauksesta ei sovita, sen määräämiseen sovelletaan, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetään.
>
> Tehtävää hoitavan on tarvittaessa ilmoitettava ympäristötiedon keräämisestä etukäteen alueen omistajalle tai haltijalle. Tehtävää hoitava voi sopia alueen omistajan tai haltijan kanssa tehtävän suorittamisen aikataulusta, järjestelyistä ja tehtävään liittyvistä muista käytännön seikoista. Jos 1 momentissa tarkoitettu toimenpide kohdistuu piha-alueelle tai muuhun erityiseen käyttöönotetulle alueelle, tehtävän suorittamisesta on sovittava alueen omistajan tai haltijan kanssa.

Lain 28 a § mahdollistaa ympäristötiedon keräämisen toisen alueella ja tätä varten tarpeellisten mittaus- ja havaintolaitteiden sijoittamisen toisen alueelle. Kyse on tyypillisesti niin vähäisestä toiminnasta, että sitä ei voida pitää valtiosääntöoikeudellisena pakkolunastuksena. Sinänsä on selvää, että kyse on julkisoikeudellisesta perusteesta johtuvasta kiinteistön käyttörajoituksesta. Viittaussäännöksen mukaan lunastamisessa noudatetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/77), eli lunastuslain korvausperusteet (mukaan lukien ehdotettu 38 a §) tulisivat tässä tilanteessa sovellettavaksi.

Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä (503/2005)

> **53 §.** *Maantietoimitus.* Tietä varten tarvittavat alueet ja oikeudet lunastetaan maantietoimituksessa ja lunastamisessa noudatetaan, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) , jäljempänä lunastuslaki , säädetään, jollei tästä laista muuta johdu. Maantietoimituksessa havaitun virheen korjaamisesta, virheen oikaisemisesta ja toimituksen tai päätöksen purkamista koskevasta esityksestä on soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaissa (554/1995) kiinteistötoimituksesta säädetään.
>
> Toimitusinsinööri voi suorittaa maantietoimituksen ilman uskottuja miehiä, jos kukaan asianosaisista ei sitä vaadi eikä toimituksessa ole kysymys korvauksista.

Lain 53 § sisältää aineellisen ja menettelyllisen yleisviittauksen lunastuslakiin. Viittaussäännöksen mukaan lunastamisessa noudatetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/77), eli lunastuslain korvausperusteet (mukaan lukien ehdotettu 38 a §) tulisivat tässä tilanteessa sovellettavaksi.

Lain 56 §:n 5 momentti sisältää erityisen omaisuuden haltuunottovaihetta koskevan säännöksen. Jos tietarkoituksiin luovutettavalta tai luovutetulta alueelta joudutaan poistamaan tai siirtämään rakennuksia, varastoja tai laitteita taikka puita, kasvavaa satoa tai muuta kasvillisuutta, on mainitun lainkohdan mukaan siitä aiheutuvan vahingon tai haitan lisäksi korvattava asianomaiselle aiheutuneet poistamis- tai siirtämiskustannukset. Lunastuslain korvauslajijaottelussa tällaisia kustannuksia olisi pidettävä lähinnä vahingonkorvauksina.

Lain 67 §:ssä säädetään lunastuksen laajentamisesta lunastustoimituksessa. Eräissä tilanteissa maantien rakentaminen saattaa aiheuttaa huomattavaa haittaa kiinteistölle tai sen käyttämiselle eikä tätä voida poistaa tilusjärjestelyin. Näissä tilanteissa kiinteistön omistajalla on oikeus vaatia kiinteistön lunastamista, ellei omistaja halua haittaa korvattavaksi. Vastaavasti tienpitäjällä on oikeus lunastaa kiinteistö tai sen osa, jos haitan- tai vahingonkorvaus olisi huomattavan suuri kiinteistön tai sen osan arvoon verrattuna. Hieman vastaavan kaltaisesta tilanteesta on kyse lain 68 §:ssä, joka koskee lunastuksen laajentamista asemakaava-alueella. Kun maantietä rakennetaan maantien liikennealueeksi osoitetulla alueella, tienpitäjä on velvollinen kiinteistön omistajan vaatimuksesta kiinteistön tai sen osan sanotun alueen rajaan saakka. Tienpitäjällä on myös oikeus lunastaa tällainen kiinteistö tai sen osa alueen rajaan saakka. Lain 67 ja 68 §:ssä tarkoitetut lunastukset kytkeytyvät tiehankkeen toteuttamiseen, jossa on kyse valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta.

Lain 70 §:n 2-3 momentissa säädetään tienpitäjän omistukseen siirtyviin alueisiin kohdistuvien kiinnitysten ja muiden erityisten oikeuksien raukeamisesta ja niistä suoritettavista korvauksista. Jos näiden oikeuksien raukeamisesta aiheutuu vahinkoa oikeuden haltijalle, on tällä oikeus saada siitä korvaus tienpitäjältä. Jollei korvauksesta sovita, siitä määrätään maantietoimituksessa. Asian käsittelyyn sovelletaan tällöin lunastuslain korvausperusteita. Lunastuslain korvauslajijaottelussa tällaisia kustannuksia olisi pidettävä lähinnä vahingonkorvauksina.

Maantien suoja-alueella ei saa lain 44 §:n mukaan pitää rakennusta, minkä lisäksi suoja-alueelta voidaan liikenneturvallisuuden niin vaatiessa kasvillisuutta. Lain 45 §:n mukaan maantien näkemäala on pidettävä vapaana sitä rajoittavista esteistä. Maantien suoja- ja näkemäalueella ei lain 46 §:n mukaan saa pitää myöskään sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Sanottu koskee myös maanpinnan muodon muuttamista, ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, josta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Jos kiinteistön käyttämiselle aiheutuu vahinkoa tai merkittävää haittaa 44-46 §:ssä tarkoitetuista käytönrajoituksista tai alueelta poistettavasta omaisuudesta, on kiinteistön omistajalla oikeus lain 71 §:n mukaan saada tienpitäjältä korvaus aiheutuneesta vahingosta tai haitasta. Kiinteistön omistajalla on niin ikään oikeus saada korvaus lain 73 §:n mukaan 16 §:ssä tarkoitettujen tutkimusten suorittamisesta, 36 §:n mukaisen tilapäisen kulkutien järjestämisestä tai sellaisen käyttämisestä, 50 §:n mukaisesta vähäisten laitteiden ja rakenteiden sijoittamisesta taikka 51 §:ssä tarkoitetun lumiaidan pitämisestä tai lumen sijoittamisesta aiheutuvasta vahingosta ja haitasta. Lain 53 §:n viittaussäännöksen mukaan korvauskysymykset käsiteltäisiin lunastustoimituksessa lunastuslain korvausperusteiden mukaisesti.

Lain 74 § sisältää lisäksi yleiset maantiestä aiheutuvien vahinkojen ja haittojen korvaamista koskevat säännökset. Jos maantiestä aiheutuu kiinteistölle muuta kuin lain 5 luvussa tarkoitettua vahinkoa tai haittaa, on kiinteistön omistajalla oikeus saada siitä korvaus tienpitäjältä. Vahingon tai haitan ollessa huomattava kiinteistön omistajalla on oikeus vaatia, jos hän ei halua saada korvausta menetyksestään, että tienpitäjä lunastaa kiinteistön tai sen osan. Jollei korvauksesta tai lunastuksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain säännösten mukaisesti.

Ratalaki (110/2007)

43 §. *Ratatoimitus.* Radanpidon tarpeisiin tarvittavat alueet ja oikeudet lunastetaan sekä tasoristeyksiin liittyvät oikeudet muutetaan ratatoimituksessa. Lunastamisessa ja tasoristeyksiin liittyvien oikeuksien muuttamisessa noudatetaan, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) , jäljempänä lunastuslaki , säädetään, jollei tästä laista muuta johdu. Ratatoimituksessa havaitun virheen korjaamisesta, virheen oikaisemisesta ja toimituksen tai päätöksen purkamista koskevasta esityksestä on soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaissa (554/1995) säädetään kiinteistötoimituksesta.

Ratatoimitus voidaan suorittaa ilman uskottuja miehiä, jos kukaan ratatoimituksen asianosaisista ei vaadi uskottujen miesten paikalla oloa eikä toimituksessa ole kysymys korvauksista.

Tasoristeysten lakkauttamista koskeva asia voidaan rataverkon haltijan hakemuksesta käsitellä myös yksityistietoimituksessa siten kuin yksityistielaissa säädetään.

Jos rautatien kunnossapito tai parantaminen on muuttanut rautatiealueen ulottuvuutta, eikä muutoksia ole käsitelty kiinteistötoimituksessa, voidaan niiden selvittämiseksi suorittaa ratatoimitus ilman ratasuunnitelmaa. Tällainen toimitus voi koskea vain sellaisia rautatiealueen muutoksia, jotka ovat tapahtuneet ennen vuotta 2007. Toimituksen hakijana voi olla Väylävirasto tai kiinteistönomistaja, jonka aluetta muutos koskee. Jos muutosten johdosta rautatiealue on leventynyt yli sille aikaisemmin määrätyn rajan, määrätään tässä toimituksessa rautatiealueelle uusi raja tarvittaessa Väyläviraston osoituksen mukaan ja syntynyt lisäalue siirtyy Väyläviraston omistukseen toimituksen saatua lainvoiman. Toimituksessa käsitellään korvaukset rautatiealueen leventymisen tai muun muuttumisen johdosta aiheutuneista menetyksistä sekä muut tarpeelliset asiat. Korko korvauksille lasketaan jäljempänä 69 §:ssä säädetyn mukaisesti ratatoimituksen päättymisajankohdasta lukien ja korvauksen arvohetki määräytyy jäljempänä 67 §:n mukaisesti.

Ratalain mukainen hankkeiden toteuttamista koskeva sääntely vastaa hyvin pitkälle liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun mukaista sääntelyä. Radanpidon tarpeisiin tarvittavat alueet ja oikeudet lunastetaan sekä tasoristeyksiin liittyvät oikeudet muutetaan ratalain 43 §:n mukaan ratatoimituksessa. Lunastamisessa ja tasoristeyksiin liittyvien oikeuksien muuttamisessa noudatetaan, mitä lunastuslaissa ja ratalaissa säädetään. Viittaussäännöksen mukaan lunastamisessa noudatetaan lunastuslakia, eli lunastuslain korvausperusteet (mukaan lukien ehdotettu 38 a §) tulisivat tässä tilanteessa sovellettavaksi.

Ratalain 46 §:n 5 momentti sisältää erityisen omaisuuden haltuunottovaihetta koskevan säännöksen. Jos rataverkon haltijan käyttöön luovutettavalta alueelta joudutaan poistamaan tai siirtämään rakennuksia, varastoja tai laitteita taikka puita, kasvavaa satoa tai muuta kasvillisuutta, on siitä aiheutuvan vahingon tai haitan lisäksi korvattava asianomaiselle aiheutuneet poistamis- tai siirtämiskustannukset. Lunastuslain korvauslajijaottelussa poistamis- ja siirtämiskustannuksia olisi pidettävä lähinnä vahingonkorvauksina.

Lain 49 §:n 1-2 momentissa ja 60 §:ssä säädetään rataverkon haltijan omistukseen siirtyviin alueisiin kohdistuvien kiinnitysten ja muiden erityisten oikeuksien raukeamisesta ja niistä suoritettavista korvauksista. Jos näiden oikeuksien raukeamisesta aiheutuu vahinkoa oikeuden haltijalle, on tällä oikeus saada siitä korvaus rataveron haltijalta. Jollei korvauksesta sovita, siitä määrätään ratatoimituksessa. Asian käsittelyyn sovelletaan tällöin lunastuslain korvausperusteita. Lunastuslain korvauslajijaottelussa tällaisia edunmenetyksiä olisi pidettävä lähinnä vahingonkorvauksina.

Lain 57 §:ssä säädetään lunastuksen laajentamisesta lunastustoimituksessa. Eräissä tilanteissa rautatiealueesta saattaa aiheuttaa huomattavaa haittaa kiinteistölle tai sen käyttämiselle eikä tätä voida poistaa tilusjärjestelyin. Näissä tilanteissa kiinteistön omistajalla on oikeus vaatia kiinteistön lunastamista, ellei omistaja halua haittaa korvattavaksi. Vastaavasti rataverkon haltijalla on oikeus lunastaa kiinteistö tai sen osa, jos haitan- tai vahingonkorvaus olisi huomattavan suuri kiinteistön tai sen osan arvoon verrattuna.

Hieman vastaavan kaltaisesta tilanteesta on kyse lain 58 §:ssä, joka koskee lunastuksen laajentamista asemakaava-alueella. Kun rautatietä rakennetaan rautatien liikennealueeksi osoitetulla alueella, rataverkon haltija on velvollinen kiinteistön omistajan vaatimuksesta kiinteistön tai sen osan sanotun alueen rajaan saakka. Rataverkon haltijalla on myös oikeus lunastaa tällainen kiinteistö tai sen osa alueen rajaan saakka. Lain 57 ja 58 §:ssä tarkoitetut lunastukset kytkeytyvät tiehankkeen toteuttamiseen, jossa on kyse valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta.

Lain 65 § sisältää lisäksi yleiset rautatiestä aiheutuvien vahinkojen ja haittojen korvaamista koskevat säännökset. Jos rautatiestä aiheutuu kiinteistölle muuta kuin lain 5 luvussa tarkoitettua vahinkoa tai haittaa, on kiinteistön omistajalla oikeus saada siitä korvaus rataverkon haltijalta. Vahingon tai haitan ollessa huomattava kiinteistön omistajalla on oikeus vaatia, jos hän ei halua saada korvausta menetyksestään, että rataverkon haltija lunastaa kiinteistön tai sen osan. Jollei korvauksesta tai lunastuksesta sovita, asia ratkaistaan ratatoimituksessa lunastuslain säännösten mukaisesti.

Laki eräiden ympäristölle aiheutuneiden vahinkojen korjaamisesta (383/2009)

> **5 §.** *Korjaavat toimenpiteet.* Luonnonvarat ja luonnonvarapalvelut on palautettava perustilaan poistamalla vahingosta aiheutunut haitallinen muutos (ensisijainen korjaaminen).
>
> Jos perustilaa ei voida täysimääräisesti palauttaa, vahingon luonnonvaralle ja luonnonvarapalvelulle aiheuttama heikennys on korvattava vahingoittuneella alueella tai muualla tehtävillä toimenpiteillä (täydentävä korjaaminen).
>
> Vahingoittuneella alueella tai muualla tehtävillä toimenpiteillä on korvattava luonnonvaralle ja luonnonvarapalvelulle aiheutuvat väliaikaiset menetykset siihen saakka, kunnes ensisijainen ja täydentävä korjaaminen on vaikuttanut täysimääräisesti (korvaava korjaaminen).
>
> **7 §.** *Korjaavat toimenpiteet vahingoittuneen alueen ulkopuolella.* Viranomainen voi antaa vahingon aiheuttaneelle toiminnanharjoittajalle oikeuden suorittaa 5 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitetut toimenpiteet vahingoittuneen alueen ulkopuolella. Korjaavista toimenpiteistä ei saa aiheutua vältettävissä olevaa haittaa. Viranomaisen on ennen toimenpiteistä päättämistä varattava kiinteistön omistajalle tai erityisen oikeuden haltijalle tilaisuus tulla kuulluksi.
>
> Jos korjaavien toimenpiteiden suorittamisesta aiheutuu kiinteistön omistajalle tai erityisen oikeuden haltijalle merkityksellistä haittaa, hänellä on oikeus saada siitä täysi korvaus. Antaessaan 1 momentissa tarkoitetun oikeuden viranomaisen on samalla määrättävä toimenpiteistä aiheutuvat haitat korvattaviksi. Jos korvauksesta ei ole voitu sopia, korvauksen suuruutta määrättäessä noudatetaan soveltuvin osin, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetään.
>
> Jos korvaukseen oikeutettu ei saa perittyä korvausta vahingon aiheuttaneelta toiminnanharjoittajalta, korvauksen suorittamisesta vastaa valtio.

Ympäristövahinkojen korjaaminen saattaa eräissä tilanteissa edellyttää korjaavien toimien (täydentävä ja korvaava korjaaminen) suorittamista toisen maanomistajan alueella. Täydentävässä ja korvaavassa korjaamisessa on kyse sellaisista toimista, joita ei voida pitää valtiosääntöoikeudellisena pakkolunastuksena tai sellaiseen vaikutuksiltaan rinnastuvana käytönrajoituksena. Nämä saattavat kuitenkin rajoittaa maanomistajan käyttövaltaa kiinteistöön siten, että niitä on pidettävä perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaisena käytönrajoituksena.

Viittaussäännöksen mukaan lunastamisessa noudatetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/77), eli lunastuslain korvausperusteet (mukaan lukien ehdotettu 38 a §)

tulisivat tässä tilanteessa sovellettavaksi. Lunastuslain korvauslajijaottelussa eräiden ympäristölle aiheutuneiden vahinkojen korjaamisesta annetun lain 7 §:ssä tarkoitettua haitta arvioitaisiin todennäköisesti haittana ja vahinkona.

Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010)

> **13 §.** *Korvaukset.* Jos rakennusta ei suojelupäätöksen vuoksi voida käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, rakennuksen omistajalla on oikeus saada siitä johtuvasta haitasta ja vahingosta täysi korvaus valtiolta. Valtio on velvollinen korvaamaan omistajalle myös sellaisen vähäistä suuremman haitan ja vahingon, joka johtuu suojelupäätöksen edellyttämistä rakennuksen erityispiirteiden hoitoa koskevista toimenpiteistä. Rakentamislain (751/2023) mukaisesta kunnossapitovelvollisuudesta tai muuten tavanomaisesta kunnossapidosta johtuvia kustannuksia ei korvata.
>
> Jos 1 momentin mukaista haittaa tai vahinkoa on aiheutunut 6 §:ssä tarkoitetusta vaarantamiskiellosta tai sitä täydentävistä määräyksistä eikä rakennusta ole suojeltu, omistajalla on oikeus saada täysi korvaus valtiolta.
>
> Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään rakennuksen omistajan oikeudesta korvaukseen, koskee myös rakennuksen omistajan vertaista haltijaa sekä rakennukseen kohdistuvan vuokra- tai käyttöoikeuden taikka muun näihin verrattavan erityisen oikeuden haltijaa, jos oikeus on syntynyt ennen suojelua tai vaarantamiskieltoa koskevan päätöksen antamista.
>
> Valtion korvausvelvollisuus ei seurakuntia lukuun ottamatta koske julkisyhteisöjen ja niiden liikelaitosten omistamia rakennuksia.
>
> **15 §.** *Korvauksen määrääminen.* Rakennuksen omistaja tai 13 §:n 3 momentissa tarkoitettu oikeudenhaltija voi vaatia korvausta ympäristöministeriöltä, joka edustaa valtiota asiassa. Ympäristöministeriön on pyrittävä sopimaan korvaukseen oikeutetun kanssa korvauksen määrästä. Ennen kirjallisen sopimuksen tekemistä ministeriön on kuultava Museovirastoa.
>
> Jos korvauksesta ei ole voitu sopia, toimitusta korvauksen määräämiseksi voidaan hakea Maanmittauslaitokselta. Jollei toimitusta haeta kahden vuoden kuluessa siitä, kun suojelua koskeva päätös, johon korvausvaatimus perustuu, sai lainvoiman, oikeus korvaukseen on menetetty.
>
> Jollei tästä laista muuta johdu, korvauksen määräämiseen sovelletaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/1977) , jäljempänä lunastuslaki. Harkittaessa lunastuslain 12 §:n 2 momentissa tarkoitettujen asiantuntijoiden kutsumista on erityisesti otettava huomioon toimituksen tarkoitus. Poiketen siitä, mitä lunastuslain 44 §:n 1 momentissa säädetään, omaisuus on arvioitava suojelua koskevan päätöksen antamisajankohdan mukaisesti. Poiketen siitä, mitä lunastuslain 95 §:n 1 momentissa säädetään, maksamatta olevalle korvaukselle on määrättävä suoritettavaksi kuuden prosentin korko suojelua koskevan päätöksen antamisajankohdasta lukien.

Rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukainen suojelupäätös saattaa rajoittaa rakennuksen omistajan mahdollisuutta rakennuksen käyttämiseen sekä edellyttää tavanomaisesta poikkeavia kunnossapitotoimia. Lain esitöiden (HE 101/2009 vp) ja perustuslakivaliokunnan antaman lausunnon (PeVL 6/2010 vp) perusteella käytönrajoituksissa ei ole kyse valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen rinnastuvasta toimesta, vaan perustuslain 15 §:n 1 momentin alaan kuuluvasta rajoituksesta. Käytönrajoituksia on kuitenkin pidetty siten merkityksellisinä, että niiden aiheuttamien edunmenetysten korvaamista on pidetty aiheellisena rakennusperinnön suojelusta annetun lain 13 §:stä ilmenevin edellytyksin. Viittaussäännöksen mukaan korvauksen määräämiseen sovellettaisiin lunastuslakia, eli lunastuslain korvausperusteet (mukaan lukien ehdotettu 38 a §) tulisivat tässä tilanteessa sovellettavaksi.

Postilaki (415/2011)

> **46 §.** *Korvaus postilaatikkojen sijoittamisesta.* Postilaatikkojen aiheuttamasta haitasta ja vahingosta on suoritettava korvaus siten kuin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa säädetään. Korvauksesta tehty sopimus sitoo myös kiinteistön tai rakennuksen myöhempää omistajaa.

Lain 44 ja 45 §:ssä säädetään postilaatikoiden ja muiden Postin jakelussa tarvittavien laitteiden ja rakennelmien sijoittamisesta toisen alueelle. Laitteiden sijoittaminen merkitsee käytännössä vähäistä käyttöoikeutta toisen alueeseen tai omaisuuteen. Kyse on kuitenkin siten vähäisestä puuttumisesta toisen omaisuuteen, että se ei rinnastu vaikutuksiltaan valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta. Viittaussäännöksen perusteella haitan ja vahingon korvaamiseen sovellettaisiin lunastuslain korvausperusteita (mukaan lukien ehdotettu 38 a §).

Vesilaki (587/2011)

Vesilaki sisältää varsin laajan ja monipuolisen käyttöoikeuksia ja niistä aiheutuvien edunmenetysten korvaamista koskevan normiston. Perustuslain 15 §:n näkökulmasta osassa käyttöoikeuksia on kyse 1 momentin alaan kuuluvista käytönrajoituksissa, osassa puolestaan 2 momentissa tarkoitetusta valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta tai vaikutuksiltaan siihen rinnastavasta toimenpiteestä tai rajoituksesta.

Välittömästi lakiin perustuvista oikeuksista toisen alueen käyttämiseen säädetään vesilain 2 luvun 5, 5 a ja 6 §:ssä. Näissä tilanteissa on kyse sellaisesta vähäisestä käyttöoikeudesta, joka ei vaikutustensa perusteella ole rinnastettavissa valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen.

Vesitaloushankkeen toteuttaminen edellyttää useissa tapauksissa toisen alueen tai rakennuksen tai rakennelman käyttämistä pysyväisluonteisesti tai eräissä tapauksissa alueen omaksi lunastamista. Näistä säädetään vesilain 2 luvun 12-13, 13 a ja 14 §:ssä sekä 4 luvun 13 §:ssä. Vastaavasti ojittaminen saattaa edellyttää toisen alueen tai kuivatusjärjestelmän käyttämistä tai veden johtamista toisen alueelle. Näistä säädetään vesilain 5 luvun 9 ja 10 §:ssä. Jos yhteisen vesivoiman käyttöönottaminen sitä edellyttää, voidaan vesilain 8 luvun 5 §:n nojalla hankkeeseen osallistuville antaa pysyvä oikeus toiselle kuuluvan vesivoiman käyttämiseen. Puutavaran uittaja saa vesilain 9 luvun 5 §:n nojalla siirtää vesistössä olevia pyydyksiä sekä muita irtaimia esineitä, jos ne vaikeuttavat uittoa. Uittaja saa varastoida tilapäisesti puutavaraa uiton harjoittamista varten jäälle, jos vesialueen ja erityiseen käyttöön otetun rannan omistaja ovat antaneet suostumuksensa tähän.

Kulkuväylien rakentaminen edellyttää usein väyliin liittyvien turvalaitteiden asettamista toisen vesialueelle ja maa-alueelle. Näistä säädetään vesilain 10 luvun 5-6 §:ssä. Lupaviranomainen voi antaa oikeuden vesilain 10 luvun 7 §:n nojalla toisen vesialueen käyttämiseen tai omaksi lunastamiseen, jos tämä on tarpeen kulkuväylään liittyvää yleistä lastaus- tai ankkuroimisaluetta tai satamaa varten. Käyttöoikeus voidaan myöntää myös yksityistä lastaus- tai ankkuroimisaluetta tai satamaa varten. Lisäksi puolustusvoimilla ja rajavartiolaitoksella on 10 luvun 8 §:n nojalla oikeus virkatehtäviänsä varten asettaa pysyvästi toisen alueelle 5 §:ssä tarkoitettuja turvalaitteita sekä alusten tilapäistä ankkurointia tai kiinnittämistä varten tarvittavia pultteja ja niihin rinnastettavia laitteita. Muutettaessa yksityinen kulkuväylä tai yleinen paikallisväylä julkiseksi kulkuväyläksi valtion tulee vesilain 10 luvun 11 §:n mukaan lunastaa kulkuväylään kuuluvat laitteet, jos ne ovat julkisen kulkuväylän käytölle tarpeellisia.

13 luku. Korvaukset

9 §. *Korvattava edunmenetys.* Jollei muualla tässä laissa toisin säädetä, 1 §:ssä tarkoitettuna edunmenetyksenä korvataan:

1) edunmenetys, joka aiheutuu tämän lain nojalla myönnetystä käyttöoikeudesta tai oikeudesta lunastaa omaksi kiinteää tai irtainta omaisuutta;

2) kiinteän tai irtaimen omaisuuden tai sen osan muusta kuin 1 kohdassa mainitusta syystä aiheutuva menettäminen, vahingoittuminen tai huononeminen, omaisuuden käytön estyminen tai vaikeutuminen, sen tuoton vähentyminen, edellä mainituista seikoista aiheutuva arvon aleneminen sekä omistusoikeuteen perustuvan muunkin varallisuusarvoisen edun menettäminen mukaan lukien omaisuuden siirtämisestä ja toisenlaiseksi muuttamisesta koituvat kustannukset;

3) 1 tai 2 kohdassa tarkoitetusta edunmenetyksestä johtuva, samalle omistajalle kuuluvan muun kiinteän tai irtaimen omaisuuden käyttöarvon väheneminen tai arvon alentuminen tai rakennuksen tai muun omaisuuden siirtämisestä tai uudelleen rakentamisesta koituvat kustannukset;

4) rasite- tai nautintaoikeuden, vesivoiman käyttöoikeuden, kalastusoikeuden sekä niihin verrattavan muun erityisen oikeuden menettäminen, sen käyttämisen estyminen tai vaikeutuminen samoin kuin sellaiseen oikeuteen perustuvan muunkin varallisuusarvoisen edun menettäminen; vuokraan perustuvan oikeuden osalta kuitenkin vain siltä osin, kuin vuokralaisella ei ole oikeutta 21 §:ssä säädettyyn vuokramaksun alennukseen;

5) rakennuksen tai muun rakennelman, laitteen tai kaluston käyminen osittain tai kokonaan hyödyttömäksi 4 kohdassa tarkoitetun edunmenetyksen takia;

6) muuhun kuin omistusoikeuteen tai 4 kohdassa tarkoitettuun erityiseen oikeuteen perustuvan, edun käyttäjälle tarpeellisen veden saannin tai vesialueen tai sen rannan muun tärkeän käyttämismahdollisuuden estyminen tai huomattava vaikeutuminen;

7) porotalouden tai ammattimaisen kalastuksen estyminen tai vaikeutuminen muissakin kuin edellä tarkoitetuissa tapauksissa; ja

8) liikkeen harjoittamisen keskeytyminen toimenpiteen kohteeksi joutuneella kiinteistöllä sekä sellaiselta kiinteistöltä muuttamisesta johtuvat kustannukset.

Jos 1 momentin nojalla korvattava edunmenetys aiheutuu melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä, hajusta tai muusta niitä vastaavasta häiriöstä, sovelletaan, mitä ympäristövahinkolain 12 §:ssä säädetään.

Alueen omistajalla ei ole oikeutta saada korvausta alueelta otettavasta vedestä. Korvattavana edunmenetyksenä pidetään kuitenkin veden ottamisesta omistajalle tai muun erityisen oikeuden nojalla pohjavettä käyttävälle aiheutuvaa veden saannin huonontumista, jos se ei ole vähäinen. Käyttöoikeudesta suoritettavaa korvausta määrättäessä on otettava huomioon myös pohjaveden ottomahdollisuuteen perustuva maan lisäarvo.

11 §. *Korvauksen määrä.* Edellä 9 §:n 1 momentin 1–5 kohdassa tarkoitetusta edunmenetyksestä on määrättävä täysi korvaus, jollei 4 momentista tai 12 §:stä muuta johdu. Korvaus kiinteän omaisuuden tai siihen kuuluvan osan luovuttamisesta tai kiinteään omaisuuteen perustetusta käyttöoikeudesta on määrättävä siten kuin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetään, jollei tässä laissa toisin säädetä.

Jos korvaukseen oikeutetun omaisuudelle koituu edunmenetyksen aiheuttaneesta toimenpiteestä välittömästi hyötyä eikä hän sen perusteella ole velvollinen osallistumaan hankkeen kustannuksiin, hänen saamansa hyöty on kohtuuden mukaan sovitellen otettava huomioon korvausta määrättäessä.

Edellä 9 §:n 1 momentin 6–8 kohdassa tarkoitetusta edunmenetyksestä on määrättävä korvaus olosuhteiden mukaan ottamalla huomioon myös korvaukseen oikeutetulle hankkeesta välittömästi koituva hyöty, jos hänen ei ole osallistuttava hankkeen kustannuksiin.

Korvaus maapohjaan ja sillä oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin kohdistuvasta edunmenetyksestä on määrättävä puolitoistakertaisena, jos se aiheutuu oikeudesta lunastaa, ottaa pysyvään käyttöön tai muuttaa vesialueeksi toiselle kuuluva maa-alue. Myös korvaus perustetusta käyttöoikeudesta vesivoimaan tai menetetystä vesivoimasta on määrättävä puolitoistakertaisena. Ojaa, vesijohtoa, vedenottamoa tai viemäriä varten tarvittavan alueen käyttö- tai lunastusoikeudesta aiheutuva edunmenetys korvataan kuitenkin siten kuin 1 momentissa säädetään.

12 §. *Lunastusvelvollisuus.* Jos tähän lakiin perustuvalla toimenpiteellä toiselle kuuluva maa-alue saatetaan pysyvästi veden alle tai aiheutetaan muutoin välittömästi huomattavaa pysyvää haittaa toisen kiinteistön tai siihen kuuluvan alueen käyttämiselle, voidaan omistajan vaatimuksesta kysymyksessä oleva kiinteistö, yhteisalue tai niiden osa määrätä lunastettavaksi. Jos osa tällaisesta alueesta lunastetaan omistajalta tai hän menettää mahdollisuuden sen käyttämiseen ja jäljelle jäävän osan käyttämiselle aiheutuu tästä huomattavaa pysyvää haittaa, on haitan kohteena oleva alue omistajan vaatimuksesta määrättävä lunastettavaksi.

Lunastettavaksi voidaan omistajan vaatimuksesta määrätä myös sellainen hyödyttömäksi käyvä kiinteä tai irtain omaisuus, josta sen omistajalla on oikeus vaatia korvausta 9 §:n 1 momentin 3 tai 5 kohdan perusteella, jos omistajan tyytymistä korvaukseen edunmenetyksestä ei ole pidettävä kohtuullisena.

Tämän pykälän nojalla suoritettava korvaus on puolitoistakertainen sellaisen omaisuuden osalta, jota tarkoitetaan 11 §:n 4 momentissa.

Vesilain 13 luku sisältää kattavan laillisesti aiheutettujen ja myös eräiden luvatta aiheutettujen edunmenetysten korvaamista koskevan normiston. Korvauksen määräämiseen sovelletaan vesilain 13 luvun säännösten lisäksi lunastuslain säännöksiä siltä osin kuin on kyse kiinteän omaisuuden tai siihen kuuluvan osan luovuttamisesta tai kiinteään omaisuuteen perustetusta käyttöoikeudesta määrättävästä korvauksesta. Korvauksen määrästä säädetään mainitun luvun 11-12 §:ssä. Vesilain 13 luvun 11 §:n 4 momentin mukaan korvaus on eräissä tilanteissa määrättävä puolitoistakertaisena, jolloin lunastuslain 38 a § ei tulisi sovellettavaksi.

Vesitaloushankkeen toteuttamisesta aiheutuvasta lunastusvelvollisuudesta säädetään vesilain 13 luvun 12 §:ssä. Jos vesilakiin perustuvalla toimenpiteellä toiselle kuuluva maa-alue saatetaan pysyvästi veden alle tai aiheutetaan muutoin välittömästi huomattavaa pysyvää haittaa toisen kiinteistön tai siihen kuuluvan alueen käyttämiselle, voidaan omistajan vaatimuksesta kysymyksessä oleva kiinteistö, yhteisalue tai niiden osa määrätä lunastettavaksi. Jos osa tällaisesta alueesta lunastetaan omistajalta tai hän menettää mahdollisuuden sen käyttämiseen ja jäljelle jäävän osan käyttämiselle aiheutuu tästä huomattavaa pysyvää haittaa, on haitan kohteena oleva alue omistajan vaatimuksesta määrättävä lunastettavaksi. Lunastettavaksi voidaan omistajan vaatimuksesta määrätä myös sellainen hyödyttömäksi käyvä kiinteä tai irtain omaisuus, josta sen omistajalla on oikeus vaatia korvausta 9 §:n 1 momentin 3 tai 5 kohdan perusteella, jos omistajan tyytymistä korvaukseen edunmenetyksestä ei ole pidettävä kohtuullisena. Korvaus lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä puolitoistakertaisena sellaisen omaisuuden osalta, jota tarkoitetaan 11 §:n 4 momentissa.

Vesilain 13 luvun 11 §:n viittaussäännöksen mukaan korvaus kiinteän omaisuuden tai siihen kuuluvan osan luovuttamisesta tai kiinteään omaisuuteen perustetusta käyttöoikeudesta on määrättävä siten kuin lunastuslaissa säädetään, jollei tässä laissa toisin säädetä. Selvyyden vuoksi todettakoon, että vesilain mukaisia korvausasioita ei käsitellä lunastustoimituksessa, vaan aluehallintovirastoissa.

Kaivoslaki (621/2011)

> **77 §.** *Kaivostoimitus.* Kaivostoimituksessa suoritetaan kaivosalueeksi ja kaivoksen apualueeksi tarvittavien alueiden käyttöoikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien lunastaminen sekä määritetään kaivosalueen ulottuvuus. Lunastamisessa noudatetaan, jollei jäljempänä muuta säädetä, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977), jäljempänä lunastuslaki, säädetään. Kaivostoimituksessa havaitun virheen korjaamiseen tai oikaisemiseen sekä toimituksen tai päätöksen purkamista koskevaan esitykseen sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislaissa (554/1995) kiinteistötoimituksesta säädetään. (23.3.2023/505)
>
> Toimitusinsinööri voi kuitenkin suorittaa kaivostoimituksen ilman uskottuja miehiä, jos kukaan 81 §:ssä tarkoitetuista kaivostoimituksen asianosaisista ei sitä vaadi eikä toimituksessa ole kysymys korvauksista.
>
> **86 §.** *Kiinteistön omistajan lunastusvaatimus.* Jos kaivosalueesta tai kaivoksen apualueesta aiheutuu merkittävää haittaa kiinteistön tai sen osan käyttämiselle, kiinteistön omistajalla on oikeus vaatia, että kaivosaluelunastusluvan ja kaivosluvan haltija lunastaa kiinteistön tai sen osan.
>
> Jos asemakaavassa on osoitettu alue kaivostoimintaa varten, kiinteistön omistajalla on oikeus kaivostoimituksessa vaatia kaavaan merkityn alueen lunastamista kokonaisuudessaan.
>
> Kiinteistöistä tai niiden osista, jotka lunastetaan 1 ja 2 momentin nojalla, muodostetaan yksi tai useampi kaivosalueesta erillinen lunastusyksikkö noudattaen, mitä lunastusyksiköiden muodostamisesta lunastuslain 49 a §:n 1 momentissa säädetään.
>
> Määrättäessä lunastuskorvausta kiinteistöstä ja niiden osista, jotka lunastetaan 1 ja 2 momentin nojalla, on korvauksen määrä puolitoistakertainen suhteessa lunastusalueen arvoon.

Valtioneuvosto voi kaivoslain 20 § ja 49 §:n nojalla myöntää oikeuden käyttää toiselle kuuluvaa aluetta kaivosalueena ja kaivoksen apualueena. Käyttöoikeuksissa on kyse valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen vaikutuksiltaan rinnastuvasta käyttöoikeudesta. Kaivoslain 77 §:n mukaan lunastamisessa noudatetaan, mitä lunastuslaissa säädetään. Säännös on sekä materiaalinen että menettelyllinen viittaus lunastuslain korvausperusteisiin sekä lunastustoimituksessa noudatettavaan menettelyyn. Kaivoslaki sisältää kuitenkin eräitä poikkeuksia lunastuslain korvausperusteita ja menettelyä koskeviin säännöksiin.

Kaivoksesta taikka kaivosalueen tai kaivoksen apualueen käyttämisestä aiheutuvasta haitasta tai vahingosta voidaan kaivoslain 81 §:n mukaan vaadittaessa määrätä korvaus lunastusrelaation ulkopuolisille tahoille lunastuslain 38 §:n estämättä. Kaivoslain 83 §:ssä säädetään hankkeen tuottaman hyödyn huomioon ottamisesta (pykälän 1 momentti) ja asunto- ja ammatinharjoittamisen erityisestä suojasta (pykälän 2 momentti). Erityislakiin sisältyvänä näiden on katsottava muodostavan poikkeuksen lunastuslain 31 ja 32 §:stä.

Kiinteistön omistajalla on kaivoslain 86 §:n nojalla oikeus vaatia, että kaivosaluelunastusluvan ja kaivosluvan haltija lunastaa kiinteistön tai sen osan, jos kaivosalueesta tai kaivoksen apualueesta aiheutuu merkittävää haittaa kiinteistön tai sen osan käyttämiselle (pykälän 1 momentti). Oikeus vaatia lunastamista on niin ikään tilanteessa, jos alue on asemakaavassa osoitettu alue kaivostoimintaa varten (pykälän 2 momentti). Näissä

lunastustilanteissa on korvaus on suoritettava mainitun pykälän 4 momentin mukaan suoritettava puolitoistakertaisena. Tällöin lunastuskorvaukselle ei tule suorittaa lunastuslain 38 a §:n mukaista korotusta.

Sähkömarkkinalaki (588/2013)

> **112 §.** *Korvaukset ennaltaehkäisevän toimenpiteen aiheuttamasta haitasta ja vahingosta.* Kiinteistön omistajalla ja haltijalla, kunnalla yleisen alueen omistajana ja haltijana sekä valtiolla yleisen tiealueen omistajana ja haltijana on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut 111 §:ssä tarkoitetusta toimenpiteestä.
>
> Jos korvauksesta ei ole sovittu ennalta, on korvausvaatimus tehtävä jakeluverkonhaltijalle kolmen vuoden kuluessa haitan tai vahingon syntymisestä. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaisessa järjestyksessä.

Sähkömarkkinalain korvaussäännös koskee lain 111 §:n nojalla metsässä tehtäviä ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä jakeluverkon läheisyydessä, jotka ovat tarpeen sähkönjakelun keskeytyksen poistamiseksi tai keskeytysten ennaltaehkäisemiseksi. Jakeluverkonhaltija saa mainitun säännöksen nojalla kaataa ja poistaa jakeluverkon läheisyydessä sijaitsevia puita ja muita kasveja. Toimenpiteillä ei saa aiheuttaa omistajalle kohtuutonta haittaa verrattuna siihen hyötyyn, joka niillä saavutetaan jakeluverkon varmuudelle. Toimenpiteitä ei voida pitää vaikutuksiltaan valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen rinnastuvina, vaan lähinnä perustuslain 15 §:n 1 momentin alueen kuuluvina. Näillä kuitenkin turvataan sellaista toimintaa (keskeytyksetön sähkönjakelu), jota on pidettävä yleisen tarpeen vaatimana ja jonka edellyttämät oikeudet voidaan hankkia lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Viittaussäännöksen perusteella näiden korvaamiseen sovellettaisiin lunastuslain säännöksiä. Lunastuslain systematiikassa edunmenetysten korvaamisessa kyse olisi lähinnä vahingonkorvauksena pidettävistä korvauksista.

Laki sähkö- ja maakaasumarkkinoiden valvonnasta (590/2013)

> **24 §.** *Toimenpiteet sähkö- ja maakaasuverkkoluvan peruuttamisen johdosta.* Jos sähköverkkolupa, maakaasuverkkolupa taikka sähkömarkkinalain 12 §:ssä tai maakaasumarkkinalain 11 §:ssä tarkoitettu vapautus peruutetaan, Energiaviraston on tarvittaessa päätettävä niistä toimenpiteistä, joihin on ryhdyttävä kyseisen verkkotoiminnan ylläpitämiseksi.
>
> Jollei sähköverkon tai maakaasuverkon siirtämisestä toiselle verkonhaltijalle sovita, Energiavirasto voi päättää verkkoluvan siirtämisestä ja verkon lunastamisesta täyttä korvausta vastaan. Korvauksen perusteiden ja määräämisen suhteen on noudatettava, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetään lunastusmenettelystä ja -korvauksesta.

Lain 24 §:ssä säädetty korvausvelvollisuus ei perustu valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen, vaan sähköverkkoluvan tai maakaasuverkkoluvan peruuttamiseen lain 23 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa (toiminnan lopettaminen, luvan myöntämisedellytysten muuttuminen vajaiksi tai toiminnanharjoittajan velvollisuuksien rikkominen). Korvauksen määräämisessä ei ole kyse varsinaisesta lunastuskorvauksesta, mutta lunastustoimituksessa tätä on pidetty kohteenkorvauksena (KKO 2002:69 ja KKO 2007:69). Lain 24 §:n 2 momentin mukaan verkkoluvan siirtäminen ja verkon lunastaminen tapahtuisi täyttä korvausta vastaan. Viittaussäännöksen mukaan tätä ei kuitenkaan voida pitää itsenäisenä korvausperusteena, vaan korvaus tulisi määrättäväksi lunastustoimituksessa lunastuslain korvausperusteiden (mukaan lukien ehdotettu 38 a §) mukaisesti.

Laki sähköisen viestinnän palveluista (917/2014)

237 §. *Korvaukset sijoittamisesta.* Kiinteistön omistajalla ja haltijalla, kunnalla yleisen alueen omistajana ja haltijana sekä valtiolla yleisen tiealueen omistajana ja haltijana on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut 229 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetusta sijoittamisesta.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla, rakennuksen omistajalla ja haltijalla, rakennelman omistajalla ja haltijalla sekä kunnalla yleisen alueen omistajana ja haltijana on oikeus saada täysi korvaus 229 §:n 1 momentin 2–4 kohdassa tarkoitetusta sijoittamisesta. Korvauksesta säädetään kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) , jäljempänä lunastuslaki.

Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Teleyrityksellä on lain 229 §:n 1 momentin nojalla oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsemalle alueelle tai rakennukseen yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva: 1) telekaapeli sekä siihen liittyvä laite, vähäinen rakennelma ja pylväs; 2) matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma; 3) pienalueen langattomana liityntäpisteenä toimiva matkaviestinverkon tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli; ja 4) muu kuin 2 tai 3 kohdassa tarkoitettu matkaviestinverkon tukiasema sekä siihen liittyvä laite ja kaapeli. Lain 229 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisissa oikeuksissa on kyse lähinnä perustuslain 15 §:n 1 momentin alaan kuuluvista käytönrajoituksista, kun taas kohtien 2-4 mukaisissa oikeuksissa on kyse valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta tai siihen vaikutuksiltaan rinnastuvasta käyttöoikeudesta. Jaottelu ilmenee myös korvauksia koskevasta lain 237 §:stä, joka edellyttää molemmissa tilanteissa täyden korvauksen maksamista, mutta kytkee lunastuslain korvausperusteiden soveltamisen ainoastaan valtiosääntöoikeudellisena pakkolunastuksena pidettävään tilanteeseen. Molemmissa tilanteissa korvauskysymykset ratkaistaisiin lunastusmenettelyssä.

Kalastuslaki (379/2015)

61 §. *Korvaukset uhanalaisten eläinlajien suojelusta aiheutuneesta haitasta.* Jos 59 §:n 1 momentin nojalla säädetty kielto aiheuttaa vesialueen omistajalle tai erityisen oikeuden haltijalle merkityksellistä haittaa, hänellä on oikeus saada siitä valtiolta täysi korvaus. Valtiota korvausasiassa edustaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä sen, joka katsoo olevansa oikeutettu korvaukseen, on pyrittävä sopimukseen korvauksen määrästä. Jos korvauksesta ei ole voitu sopia, toimitusta korvauksen määräämiseksi voidaan hakea Maanmittauslaitokselta vuoden kuluessa hakemuksen perusteena olevan kiellon voimaantulosta. Korvauksen määräämiseen sovelletaan, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetään. Korvaukselle on maksettava mainitun lain 95 §:n 1 momentin mukaista korkoa siitä päivästä, jolloin korvaukseen oikeutettu on hakenut Maanmittauslaitokselta määräystä korvaustoimituksesta.

Oikeutta tämän pykälän mukaiseen korvaukseen ei kuitenkaan ole sellaisesta haitasta, josta haitankärsijä on oikeutettu korvaukseen jonkin muun lain tai sopimuksen nojalla.

135 §. Aiemmin saatu oikeus pyydyksen pitämiseen kalaväylässä. Ennen tämän lain voimaantuloa laillisesti saatu oikeus kiinteän tai seisovan pyydyksen pitämiseen valta- tai kalaväylässä taikka lähempänä lohi- ja siikapitoisen joen suuta kuin siitä on säädetty jää edelleen voimaan.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi yleisen kalatalousedun vaatiessa hakea lupaa 1 momentissa tarkoitetun oikeuden lunastamiseen, jos se on välttämätöntä käyttö- ja hoitosuunnitelman tavoitteiden saavuttamiseksi.

Lunastuslupaa koskevan hakemuksen ratkaisee Maanmittauslaitos. Korvauksen määräämiseen sovelletaan, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa säädetään. Korvaukselle on maksettava mainitun lain 95 §:n 1 momentin mukaista korkoa siitä päivästä, jolloin korvaukseen oikeutettu on hakenut Maanmittauslaitokselta määräystä korvaustoimituksesta.

Kalastuslain 59 §:n nojalla voidaan kieltää tietynlaisen pyydyksen tai kalastustavan käyttäminen tietyllä vesialueella ja antaa yksityiskohtaisia säännöksiä pyydysten käyttöajoista. Mainitun pykälän nojalla asetettua rajoitusta ei voida pitää vaikutuksiltaan valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen rinnastuvana, vaan kyse on perustuslain 15 §:n 1 momentissa tarkoitetusta käytönrajoituksesta. Kiellosta johtuvasta korvausvastuusta säädetään kalastuslain 61 §:ssä, jonka 1 momentin mukaan kiellosta merkityksellistä haittaa kärsivällä on oikeus saada siitä valtiolta täysi korvaus. Pykälän 2 momentin mukaan asia käsitellään lunastustoimituksessa, mutta viittaussäännöksen perusteella lunastuslain korvausperusteet eivät tulisi sovellettavaksi.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi kalastuslain 135 §:n 2 momentin mukaan lunastaa kiinteän tai seisovan pyydyksen pitämistä tarkoittavan oikeuden. Säännöksessä on kyse valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta, jota koskeva asia käsitellään lunastustoimituksessa. Koska säännökseen ei sisälly erityistä korvausperustetta, on pykälän 3 momentin viittauksen ”Korvauksen määräämiseen sovelletaan,…” katsottava tarkoittavan aineellista viittausta lunastuslain korvausperusteisiin ja menettelyllistä viittausta lunastustoimitukseen.

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

3 §. *Toimenpiteiden väliaikainen kieltäminen.* Kun 2 §:ssä tarkoitettu ministeriö on ryhtynyt valmistelemaan tässä laissa tarkoitettua lunastusta, se voi kieltää väliaikaisesti enintään yhdeksi vuodeksi kerrallaan omaisuuden ja erityisten oikeuksien sellaisen käyttämisen, joka saattaa vaarantaa lunastuksen tarkoituksen. Jos lunastus myöhemmin raukeaa, omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus siitä vahingosta ja haitasta, joka hänelle kiellon johdosta on aiheutunut.

Lunastuslupaan voidaan sisällyttää kielto käyttää omaisuutta tavalla, joka saattaa vaarantaa lunastuksen tarkoitusta. Kielto on voimassa siitä päivästä, jolloin päätös lunastusluvasta on annettu tiedoksi omistajalle tai haltijalle, siihen saakka, kunnes lunastus on päättynyt tai rauennut. Jos lunastus raukeaa, kiellosta aiheutunut vahinko ja haitta on korvattava siten kuin 1 momentissa säädetään.

Jollei tässä pykälässä tarkoitetusta korvauksesta sovita, siitä päätetään lunastustoimituksessa, johon sovelletaan, jollei toimitus muutoin ole vireillä, mitä lunastuslaissa säädetään.

4 §. *Lunastuskorvaus.* Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden korkeinta käypää hintaa vastaava täysi korvaus. Korvausten määräämisessä noudatetaan muuten lunastuslaissa säädettyjä korvausperusteita.

Lain 3 §:ssä tarkoitetusta toimenpiteiden väliaikaisesta kieltämisestä johtuva vahinko ja haitta korvataan lunastuslain korvausperusteiden mukaisesti. Säännös koskee tilannetta, jossa lunastus raukeaa, eli korvaus on luonteeltaan vahingonkorvauksen kaltainen.

Lain 4 § muodostaa erityisen, lunastuslaista poikkeavan korvausteen. Lunastuskorvaus määrätään omaisuuden korkeimman käyvän hinnan mukaisesti, eikä korvaukselle tulisi suorittaa lunastuslain 38 a §:n mukaista korotusta.

Luonnonsuojelulaki (9/2023)

111 §. *Valtion korvausvelvollisuus.* Valtio on velvollinen korvaamaan kiinteistön omistajalle tai erityisen oikeuden haltijalle merkityksellisen haitan, joka aiheutuu:

1) 64 §:n 2 momentin, 77 §:n 2 ja 3 momentin, 79 §:n 2 momentin tai 81 §:n 2 momentin nojalla tehdystä päätöksestä;

2) 65 §:n 1 momentissa, 73 §:n 1 momentissa tai 78 §:n 2 momentissa, säädetystä kiellosta;

3) 47 §:n 2 momentin nojalla perustetun luonnonsuojelualueen rauhoitussäännöksistä;

4) 38 §:n nojalla tehdystä kielto- tai rajoituspäätöksestä tai 39 §:n 1 momentin nojalla tehdystä luvan epäämisestä, jos luvan myöntämiselle tai toimenpiteen toteuttamiselle ei olisi muutoin estettä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua merkityksellistä haittaa arvioitaessa on otettava huomioon mainitussa momentissa tarkoitettujen kieltojen, päätösten ja rauhoitussäännösten aiheuttamat yhteisvaikutukset.

Edellä 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetussa asiassa korvausvelvollisuuden edellytyksenä on, että omistaja on 66 §:n tai 83 §:n nojalla hakenut lupaa poiketa kiellosta ja hakemus on hylätty.

Haitasta on suoritettava täysi korvaus. Jos 78 §:n 2 momentissa säädetystä kiellosta aiheutuvan merkityksellisen haitan pysyvyyttä ei voida luotettavasti ennalta arvioida, korvaus on suoritettava enintään kymmenen vuoden ajalta. Tämän jälkeen korvaus on suoritettava pysyvästä haitasta, jos on todennäköistä, että lisääntymis- tai levähdyspaikka on pysyvä.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja maa-aineslaissa tarkoitettujen lupien epäämisestä aiheutuvan haitan korvaamisesta säädetään erikseen. Metsälain 10 §:n mukaisen, metsien käyttöä koskevan erityisen velvoitteen kohtuullistamisesta säädetään metsälain 11 §:ssä

113 §. *Menettely korvausasiassa.* Jos korvauksesta tai suojelun muusta vaihtoehtoisesta toteuttamistavasta ei ole voitu sopia, toimitusta 111 §:n 1 momentissa tarkoitettujen korvausten määräämiseksi voidaan hakea Maanmittauslaitokselta.

Edellä 111 §:n 3 momentissa tarkoitetussa tilanteessa hakemukseen tulee liittää selvitys mainitussa momentissa tarkoitetusta luvan epäämisestä. Jos kuitenkin on ilmeistä, että luvan myöntämiselle ei ole edellytyksiä, määräys toimituksen suorittamiseen voidaan antaa ilman sanotun selvityksen esittämistä.

Menettelystä ja korvausten määräämisestä säädetään kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa. Alueen käyttöoikeuden rajoituksesta on maksettava mainitun lain 95 §:n 1 momentissa säädetyn suuruista korkoa siitä päivästä, jolloin alueen omistaja on hakenut Maanmittauslaitokselta määräystä korvaustoimitukseen.

Luonnonsuojelulaista johtuu tai sen nojalla voidaan asettaa erilaisia käytönrajoituksia luontotyyppien, erityisesti suojeltavien eliölajien esiintymispaikkojen, Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien eliölajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ja Euroopan unionin tärkeinä pitämien eliölajien esiintymispaikkojen suojelemiseksi. Näiden korvaamisesta säädetään luonnonsuojelulain 111:ssä, jonka mukaan valtio on velvollinen korvaamaan suojelusta kiinteistön omistajalle tai erityisen oikeuden haltijalle merkityksellisen haitan. Lisäksi korvausta voidaan määrätä maksettavaksi yksityisen luonnonsuojelualueen perustamisesta rauhoitussäännöksistä aiheutuvista käytönrajoituksista. Luonnonsuojelulain 113 §:n 3 momentin viittaussäännöksen mukaan lunastamisessa noudatetaan lunastuslakia, eli lunastuslain korvausperusteet (mukaan lukien ehdotettu 38 a §) tulisivat tässä tilanteessa sovellettavaksi.

114 §. *Valtion lunastusoikeus.* Valtioneuvostolla on oikeus päättää luonnonsuojelualueen perustamista varten tai muutoin tässä laissa tarkoitetun suojelun toteuttamiseksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta valtiolle. Lunastamisesta säädetään kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa.

Lunastuslupa-asian voi ratkaista ympäristöministeriö, jos kysymys on alueesta, joka sisältyy lainvoimaiseen luonnonsuojeluohjelmaan tai kuuluu lainvoimaisen valtioneuvoston päätöksen mukaan Natura 2000 -verkostoon tämän lain nojalla toteutettavaksi tarkoitettuna kohteena. Ympäristöministeriö voi ratkaista lunastuslupa-asian siinäkin tapauksessa, että lunastuslupahakemuksen kohteena olevaan alueeseen sisältyy vähäisessä määrin luonnonsuojeluohjelman tai Natura 2000 -verkoston kohteen ulkopuolista aluetta. Mitä edellä tässä momentissa säädetään alueesta, sovelletaan tällaiseen alueeseen kohdistuvaan käyttöoikeuteen.

Ennen 1 tai 2 momentissa tarkoitettuun lunastukseen ryhtymistä on, jos se on mahdollista ilman huomattavia vaikeuksia, neuvoteltava asiasta maanomistajan kanssa.

Luonnonsuojelun toteuttamiseksi valtiolle voidaan lunastaa luonnonsuojelualueeseen kohdistuvia oikeuksia (55 §), luonnonsuojeluohjelmaan tai Natura 2000-verkostoon kuuluvia alueita (110 §) tai muutoinkin luonnonsuojelualueen perustamista varten tai suojelun toteuttamiseksi tarpeellisia alueita ja oikeuksia. Merkille pantavaa on, että luonnonsuojelulain 110 §:n nojalla alueen omistajalla on eräissä tilanteissa oikeus vaatia alueen lunastamista. Luonnonsuojelulain 114 §:n 1 momentin viittaussäännöksen mukaan lunastamisessa noudatetaan lunastuslakia, eli lunastuslain korvausperusteet (mukaan lukien ehdotettu 38 a §) tulisivat tässä tilanteessa sovellettavaksi.

Rakentamislaki (751/2023)

49 §. *Maakuntakaavan rakentamisrajoitus.* Alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain mukainen rakentamisrajoitus, ei rakentamislupaa rakennuskohteen rakentamiseen saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos maakuntakaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, jos alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa maakuntakaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty maakuntakaavan toteuttamista varten. Jos maakuntakaavan aluevaraus pääasiallisesti vastaa rakennuslain (370/1958) mukaisen seutukaavan aluevarausta, ei vastaavasti myöskään seutukaavan hyväksymisen jälkeen omistussuhteissa tapahtuneita muutoksia oteta huomioon.

50 §. *Yleiskaavan rakentamisrajoitukset.* Rakentamislupaa rakennuskohteen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, jos alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Rakentamislain 49 §:ssä kielletään rakentamisluvan myöntäminen maakuntakaavan mukaisella rakentamisrajoitusalueella, jos rakentaminen vaikeuttaisi maakuntakaavan toteutumista. Vastaavasti rakentamislain 50 §:ssä kielletään rakentamisluvan myöntäminen yleiskaavan mukaisella rakentamisrajoitusalueella, jos rakentaminen vaikeuttaisi yleiskaavan toteutumista. Luvan epääminen saattaa kuitenkin synnyttää valtiolle tai kunnalle korvaus- tai lunastusvelvollisuuden. Rakentamislain 49 ja 50 § sisältävät erityisen korvausperusteen (kohtuullinen korvaus), jonka on katsottava muodostavan

poikkeuksen lunastuslain korvausperusteista. Lunastusmenettelyyn asia ohjautuu lunastuslain 97 §:n yleissäännöksen perusteella (tästä ks. jäljempänä).

> **54 §.** *Maisematyöluvan edellytykset.* Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, kunnan on myönnettävä maisematyölupa, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.
>
> Alueella, jolle kunta on määrännyt rakennuskiellon asemakaavan laatimista tai muuttamista varten tai jolle yleiskaavan laatimista varten on määrätty toimenpiderajoitus, kunta voi myöntää maisematyöluvan, jollei toimenpide tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.
>
> Jos lupa kaivamiseen tai louhimiseen evätään yleiskaavassa olevan erityisen määräyksen nojalla taikka asemakaava-alueella, jossa kaavaa ei ole päätetty muuttaa, lunastusvelvollisuuteen sovelletaan maa-aineslain 8 §:ää. Jos lupa muuhun toimenpiteeseen kuin kaivamiseen tai louhimiseen mainituilla alueilla evätään eikä kiinteistönomistaja voi sen vuoksi käyttää aluettaan hyväkseen kohtuullista taloudellista hyötyä tuottavaan toimintaan, on kunta tai, jos alue on varattu muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä, velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen.

Maisematyöluvasta säädetään rakentamislain 53-54 §:ssä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa 1) asemakaava-alueella; 2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään; 3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella; tai 4) alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Jos lupa kaivamiseen tai louhimiseen evätään yleiskaavassa olevan erityisen määräyksen nojalla taikka asemakaava-alueella, jossa kaavaa ei ole päätetty muuttaa, lunastusvelvollisuuteen sovelletaan maa-aineslain 8 §:ää (ks. edellä maa-aineslain kohdalla esitettyä). Jos lupa muuhun toimenpiteeseen kuin kaivamiseen tai louhimiseen mainituilla alueilla evätään eikä kiinteistönomistaja voi sen vuoksi käyttää aluettaan hyväkseen kohtuullista taloudellista hyötyä tuottavaan toimintaan, on kunta tai muu julkisyhteisö rakentamislain 54 §:n 3 momentin nojalla velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Toimenpiteen estyminen saattaa eräissä tilanteissa muodostua vaikutuksiltaan valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen rinnastuvaksi. Tästä aiheutuvat korvauskysymykset tai alueen mahdollinen lunastaminen ratkaistaan rakentamislain 54 §:n 3 momentin ja lunastuslain 97 §:n perusteella lunastustoimituksessa. Koska rakentamislain 54 §:n 3 momentissa ei säädetä korvauksen suuruudesta, korvauksen määräämiseen sovellettaisiin lunastuslain korvausperusteita, mukaan lukien ehdotettuun lunastuslain 38 a §:ää.

> **130 §.** *Rasitejärjestely.* Rakennusvalvontaviranomainen voi poistaa rakennusrasitteen tai muuttaa rakennusrasitetta, jos asianosaiset siitä sopivat eikä toimenpide vaikeuta rakentamista, kiinteistön käyttöä tai hoitoa eikä asemakaavan toteuttamista.
>
> Rakennusvalvontaviranomainen voi muuttaa tai poistaa rakennusrasitteen ilman rasiteoikeuden haltijan suostumusta, jos:
>
> 1) olosuhteet rasitteen perustamisen jälkeen ovat muuttuneet ja rasite on sen vuoksi käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään;
>
> 2) rasitteesta johtuva haitta on tullut rasitetulle kiinteistölle kohtuuttomaksi eikä rasitteen muuttamisesta tai poistamisesta aiheudu rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa;

3) rasite haittaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

Jos asianosaiset eivät sovi rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta tai poistamisesta aiheutuvan vahingon tai haitan korvaamisesta, asia ratkaistaan lunastustoimituksessa noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetään lunastuskorvauksen määräämisestä.

Rakentamislain 130 §:ssä säädetään rakennusrasitteen järjestelystä. Rakennusvalvontaviranomainen voi pykälän 2 momentissa tilanteissa muuttaa tai poistaa rakennusrasitteen ilman rasiteoikeuden haltijan suostumustakin. Rakentamislain 130 §:n 3 momentin viittaussäännöksen mukaan korvauksen määräämiseen vahingosta tai haitasta sovellettaisiin lunastuslain korvausperusteita, mukaan lukien ehdotettuun lunastuslain 38 a §:ää.

131 §. *Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen.* Kiinteistön omistaja ja haltija ovat velvollisia sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei sijoittaminen aiheuta huomattavaa haittaa kiinteistön käytölle. Sopimus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen korvauksesta, asia ratkaistaan noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa säädetään lunastuskorvauksen määräämisestä.

Telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luvussa. Telekaapeleiden sijoittamisesta tiealueelle säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 42 a §:ssä.

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta säädetään rakentamislain 131 §:ssä. Kiinteistön omistaja ja haltija ovat rakentamislain 131 §:n 1 momentin nojalla velvollisia sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on mainitun pykälän 2 momentin nojalla oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen korvauksesta, asia ratkaistaan noudattaen mitä lunastuslaissa säädetään lunastuskorvauksen määräämisestä.

Rakentamislain 131 §:n nojalla sijoitettavat yhdyskuntatekniset laitteet ovat olla vaihtelevan suuruisia. Poissuljettuna ei voida pitää sitä, että eräissä tilanteissa kyse saattaisi olla vaikutuksiltaan valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen rinnastuvasta toimenpiteestä, jolloin korvauksenkin tulee täyttää perustuslain 15 §:n 2 momentin täyden korvauksen vaatimus. Mainitun momentin viittausäännöksen perusteella korvauksen määräämiseen sovellettaisiin lunastuslain korvausperusteita, mukaan lukien ehdotettuun lunastuslain 38 a §:ää.

Edellä sanottu koskee rakentamislain 132 §:n mukaan myös vesijohdon ja johtoon liittyvien vähäisten laitteiden ja rakennelmien sijoittamista sekä rakentamislain 134 §:n mukaan erilaisten vähäisten laitteiden

sijoittamista (valaistus-, liikenne- tai telejohtojen kiinnikkeet, liikennemerkit, liikenteen ohjauslaitteet ja opasteet sekä vähäiset katurakenteen osat).

135 §. *Kiinteistöjen yhteisjärjestely.* Jos asemakaavan toteuttaminen edellyttää usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä.

Yhteisjärjestelyä koskevan päätöksen on sisällettävä järjestelysuunnitelma, jossa määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa määräyksen yhteisjärjestelystä, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta rasitusta. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan soveltaen kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain säännöksiä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä yhteisjärjestelyä koskevalla päätöksellä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä.

136 §. *Kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi tarpeellinen yhteisjärjestely.* Jos kolmiulotteisen kiinteistön vuoksi on tarpeen tehdä usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi kaikkien kiinteistönomistajien sopimuksesta tai yhden kiinteistönomistajan aloitteesta muita kiinteistönomistajia ja -haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä. Yhteisjärjestelyssä noudatetaan, mitä 135 §:n 2–4 momentissa säädetään.

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämistä yhteisjärjestelyistä säädetään rakentamislain 135-136 §:ssä. Pykälissä tarkoitettu järjestely saattaa rinnastua vaikutuksiltaan valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen. Jos asianosaiset eivät pääse sopimukseen järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan rakentamislain 135 §:n 3 momentin mukaan soveltaen lunastuslain säännöksiä. Koska rakentamislain 135 §:ssä ei säädetä korvauksen suuruudesta, viittaussäännöksen perusteella korvauksen määräämiseen sovellettaisiin lunastuslain korvausperusteita, mukaan lukien ehdotettuun lunastuslain 38 a §:ää.

===

Lunastuslain 97 §. Mitä tässä laissa säädetään yleiseen tarpeeseen tapahtuvan lunastuksen toimeenpanosta, on noudatettava soveltuvin kohdin, kun kysymys on rakentamislain (751/2023) nojalla tapahtuvasta lunastuksesta tai korvauksen määräämisestä, joka perustuu mainitun lain 49 tai 50 §:ään taikka lunastus- tai luovutusvelvollisuutta tai maankäytön rajoituksista aiheutuvan haitan ja vahingon korvausvelvollisuutta koskeviin säännöksiin.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu asia ratkaistaan lunastustoimituksessa. Määräyksen toimituksen suorittamiseen antaa Maanmittauslaitos lunastusta tai korvausta vaativan tai lunastus- tai korvausvelvollisen hakemuksesta.

Rakentamislakiin perustuvat korvausasiat ohjautuvat lunastustoimituksessa ratkaistaviksi joko lunastuslain 97 §:n yleissäännöksen tai rakentamislain 130, 131 tai 135 §:n viittaussäännösten perusteella. Lunastuslain 97 §:ssä ei lunastuslain korvaussäännösten soveltamista ole rajattu. Lunastuslain ehdotettuja uusia säännöksiä, mukaan lukien lunastuslain 38 a §:ää, sovellettaisiin tämän rakentamislain mukaiseen

korvausasiaan, jos edunmenetyksen korvaamisesta poikkeavasti lunastustoimituksessa ei olisi erikseen säädetty.

Rakentamislain viittaussäännökset poikkeavat kirjoitusasultaan hieman toisistaan. Rakentamistalain 130 §:n 3 momentin mukaan ”asia ratkaistaan lunastustoimituksessa noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetään lunastuskorvauksen määräämisestä.”, rakentamislain 131 §:n 2 momentin mukaan ”asia ratkaistaan noudattaen, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa säädetään lunastuskorvauksen määräämisestä.” ja rakentamislain 135 §:n 3 momentin mukaan ”asia ratkaistaan soveltaen kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain säännöksiä.” Koska mainituissa lainkohdissa ei säädetä korvauksen suuruudesta, on mainittujen viittaussäännösten katsottava tarkoittavan paitsi menettelyllistä viittausta lunastustoimitukseen, myös aineellista viittausta lunastuslain korvausperusteisiin, mukaan lukien ehdotettuun lunastuslain 38 a §:ään.