



Aalto-yliopisto
Insinöörیتieteiden
korkeakoulu

Vuokraoikeuden haltijan asema maantie- ja ratahankkeissa

Aalto-yliopiston insinöörیتieteiden korkeakoulun
maankäyttötieteiden laitoksella tehty diplomityö

Espoo, marraskuu 2014

Tekniikan kandidaatti Lauri Nieminen

Valvoja: Professori Arvo Vitikainen

Ohjaaja: Diplomi-insinööri Tore Granskog

Tekijä Lauri Nieminen

Työn nimi Vuokraoikeuden haltijan asema maantie- ja ratahankkeissa

Koulutusohjelma Kiinteistötalous

Pää-/sivuaine Kiinteistöttekniikka**Professuurikoodi** Maa-20

Työn valvoja Professori Arvo Vitikainen

Työn ohjaaja DI Tore Granskog

Päivämäärä 10.11.2014**Sivumäärä** 79 s + liite**Kieli** Suomi

Tiivistelmä

Vuokraoikeudet ovat erityisistä oikeuksista yleisimpiä. Tyypillisimpiä vuokraoikeuksia ovat maanvuokraoikeudet sekä asuin- ja liikehuoneistojen vuokraoikeudet. Maantie- ja ratahankkeissa on usein asianosaisina vuokraoikeuden haltijoita, minkä takia vuokraoikeuden haltijan asemaan on syytä perehtyä. Tutkimuksessa on ensin selvitetty vuokraoikeuden haltijan asemaa lainsäädäntö- ja kirjallisuustarkastelun avulla, minkä jälkeen voimassa olevia käytäntöjä on selvitetty kysely-, tapaus- ja haastattelututkimuksen avulla.

Maantie- ja ratahankkeissa vuokraoikeudet käsitellään sopimusmenettelyssä, toimitusmenettelyssä tai näitä yhdistelemällä. Rakennuksiin liittyvät vuokraoikeudet käsitellään ensisijaisesti sopimusmenettelyssä. Neuvottelut kannattaa aloittaa maanomistajan kanssa viimeistään 12 kuukautta ennen rakentamistöiden alkua. Vuokraoikeuden haltija on otettava mukaan neuvotteluihin, jos vuokrasopimus on määräaikainen eikä siinä ole irtisanomisehtoja, irtisanomisaika on liian pitkä hankkeen kannalta tai maanomistaja ei halua irtisanoa vuokrasopimusta. Jos sopiminen ei onnistu, vuokraoikeudet voidaan käsitellä toimitusmenettelyssä.

Maantie- ja ratatoimituksissa vuokraoikeuden haltijat ovat maanomistajiin verrattavia asianosaisia. Tiedossa oleville vuokraoikeuden haltijoille on tiedotettava kutsukirjein. Kirjatut vuokraoikeudet katsotaan tiedossa oleviksi. Vuokraoikeuden haltijoilla on oikeus kaikkiin toimituksissa määrättäviin korvauslajeihin. Korvaukset on arvioitava kiinteistökohtaisesti, ja kokonaiskorvauksen tulee olla sama riippumatta siitä, onko korvattava alue vuokralla vai ei.

Tutkimuksen perusteella sopimusmenettelyyn ei ole tarvetta tehdä suuria muutoksia, mutta yhtenäisten käytäntöjen ja määräaikojen varmistamiseksi on hyvä antaa yleisen tason ohjeistus. Maantie- ja ratatoimituksissa ei aina käydä läpi rasisitustodistuksia, joten tiedottamiseen liittyvää ohjeistusta on tarkennettava. Tutkimuksen perusteella haitankorvauksen jakautuminen maanomistajan ja vuokraoikeuden haltijan kesken aiheuttaa toisinaan ongelmia. Erityisesti maataloushaittojen osalta näkemykset korvausten jakautumisesta vaihtelevat, joten ohjeistusta korvausten jakautumisesta tulee tarkentaa.

Avainsanat vuokraoikeuden haltija, sopimusmenettely, toimitusmenettely, korvaus, maantiehanke, ratahanke

Author Lauri Nieminen		
Title of thesis Leaseholder's status as a party in public road and rail projects		
Degree programme Degree programme in Real Estate Economics		
Major/minor Land Management	Code of professorship Maa-20	
Thesis supervisor Professor Arvo Vitikainen		
Thesis advisor M.Sc Tore Granskog		
Date 10.11.2014	Number of pages 79 p. + appendix	Language Finnish

Abstract

Leaseholds are the most common special rights. Tenants and leaseholders who have leased apartments or business premises tend to be the most characteristic leaseholders. The status of a leaseholder has to be cleared, for the leaseholders often have the status as a party in public road and rail projects. This study first looks into legislation and literature for the practices of clearing the leaseholder's status, after which the current practices are inspected via questionnaire study, case study and interview study.

Leaseholds can be settled in an agreement procedure, in a legal cadastral survey or by using a combination of these two procedures. The primary procedure for the leaseholds regarding buildings is the agreement procedure. Negotiations with landowners should begin twelve months prior to construction. The negotiations with the leaseholder have to be started if the lease agreement is terminable and there are no termination clauses, if the notice is too long for the project, or if the landowner refuses to terminate the lease agreement. If the agreement procedure fails, leasehold can be alternatively settled via the legal cadastral survey.

Leaseholders have almost the same status as a party as landowners in the expropriation processes for public road or rail. In the legal cadastral survey, the known leaseholders must be notified by the letter of invitation. Registered leaseholds are considered as known. As such, leaseholders have the right to claim all types of compensation in the expropriation for public road and rail. The compensation has to be estimated on a case-by-case basis, and the total amount of the compensation has to be the same, regardless of whether or not the property is being leased.

This study shows that there is no need to make major changes to the agreement procedure, although a general instruction should be given to ensure uniform practice and time limits. The certificates of mortgages and encumbrances will not be automatically checked in the legal cadastral survey, so the notification instructions have to be defined. In addition, this study also shows that the allocation of the compensation for severance and injurious affections is sometimes ambiguous, as in the case of agriculture, where these views especially vary. Accordingly, the instructions of allocation of compensation must to be defined.

Keywords leaseholder, agreement procedure, legal cadastral survey, compensation, public road project, public rail project

ALKUSANAT

Tämä diplomityö on tehty Maanmittauslaitokselle ja Liikennevirastolle vuonna 2014. Työssä tarkastellaan vuokraoikeuden haltijan asemaa ja vuokraoikeuden haltijoihin liittyviä käytäntöjä sekä sopimus- että toimitusmenettelyssä.

Haluan kiittää lämpimästi Maanmittauslaitosta, Liikennevirastoa ja LandPro Oy:tä mahdollisuudesta työskennellä mielenkiintoisen aiheen parissa. Erityisesti haluan kiittää ohjaajani Tore Granskogia asiantuntevasta ja kärsivällisestä ohjauksesta. Kiitos kuuluu myös työn valvojalle professori Arvo Vitikaiselle rakentavista neuvoista ja parannusehdotuksista. Haluan kiittää myös Liikennevirastosta Pekka Korhosta ja Antti Castrenia sekä Maanmittauslaitokselta Markku Vuorista ja Jani Hokkasta, jotka muodostivat yhdessä ohjaajani ja valvojani kanssa erittäin asiantuntevan ohjausryhmän. Ohjausryhmätapaamiset helpottivat suuresti työn suunnittelussa, selkeyttivät aihetta ja työn jäsentelyä sekä auttoivat työn sisällön ja rakenteen muodostumisessa. Suuri kiitos myös Katja Palmulle rakentavista ja asiantuntevista kommentteista työn eri vaiheissa. Kiitän myös kaikkia haastateltuja työssä avustamisesta sekä asiantuntevista ja monipuolisista vastauksista.

Lopuksi haluan kiittää siskoani Hannaa erityisesti työn viimeistelyvaiheen avusta sekä koko perhettäni tuesta opiskelujen aikana. Rakkaalle Essilleni haluan esittää erityisen kiitoksen sitkeästä kannustuksesta ja tuesta työn aikana.

Espoossa 10.marraskuuta 2014

Lauri Nieminen

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

ALKUSANAT

SISÄLLYS

SÄÄDÖKSET JA LYHENTEET

1	Johdanto.....	1
1.1	Tutkimuksen tausta	1
1.2	Tutkimuksen tavoite.....	1
1.3	Tutkimuksen rajaus	2
1.4	Tutkimusmenetelmät.....	2
2	Vuokraoikeus erityisenä oikeutena.....	3
2.1	Yleistä erityisistä oikeuksista.....	3
2.2	Vuokraoikeus	4
2.3	Muut erityiset oikeudet	4
2.4	Vuokraoikeuden päätyminen	6
3	Maantie- ja ratahanke	9
3.1	Tie- ja lunastuslainsäädännön lyhyt historia	9
3.2	Viranomaiset	10
3.3	Maantie- ja ratahankkeen vaiheet.....	11
4	Maanhankinta	14
4.1	Sopimusmenettely	14
4.2	Toimitusmenettely.....	14
4.2.1	Yleistä	14
4.2.2	Maantie- ja ratatoimitus	15
4.2.3	Maantie- ja ratatoimitukset 2008-2013	16
4.2.4	Tiedottaminen toimituksesta	18
4.2.5	Lunastuskorvaus.....	19
4.3	Vertailu Ruotsiin	21
5	Kyselytutkimus.....	23
5.1	Kyselyn vastaanottajat ja vastaajat.....	23
5.2	Kyselyn tulokset.....	23
5.2.1	Vuokraoikeudet ja hankkeet.....	23
5.2.2	Toimitusmenettely.....	25

5.2.3	Hallinnan luovuttaminen	26
5.2.4	Korvaukset	28
5.2.5	Toiminta ja ohjeistus	29
6	Tapaustutkimus.....	32
6.1	Yleistä valituista esimerkkitapauksista	32
6.2	Esimerkkihankkeet	33
6.2.1	Maantien 17877 parantaminen, Kauhava.....	33
6.2.2	Valtatien 9 parantaminen, Jämsä.....	34
6.2.3	Maanteiden 4071 ja 14832 parantaminen, Lappeenranta	35
6.2.4	Valtatien 6 parantaminen, Luumäki ja Lappeenranta	36
6.2.5	Valtatien 12 parantaminen, Rauma	37
6.2.6	Valtatien 8 rakentaminen moottoritieksi, Raisio ja Masku.....	38
6.2.7	Valtatien 25 parantaminen, Raasepori	40
6.2.8	Valtatien 3 parantaminen, Vantaa	42
6.2.9	Kehä III:n parantaminen, Vantaa	43
6.2.10	Kantatien 51 parantaminen, Kirkkonummi ja Espoo.....	46
6.2.11	Kantatien 51 tiejärjestelyt, Espoo	48
6.2.12	Hakamäentien parantaminen, Helsinki	49
6.2.13	Maantien 11746 parantaminen, Sipoo ja Porvoo	52
6.2.14	Kokkola-Ylivieska –kaksoisraidehanke.....	53
6.2.15	Lielahdi-Kokemäki –radan perusparannushanke.....	55
7	Haastattelututkimus	56
7.1	Haastateltavat	56
7.2	Sopimusmenettely	56
7.3	Toimitusmenettely.....	57
7.4	Korvaukset	61
8	Yhteenveto ja johtopäätökset	64
8.1	Sopimusmenettely	64
8.2	Toimitusmenettely.....	68
8.3	Korvaukset	70
8.4	Vastaukset tutkimuskysymyksiin.....	73
8.5	Suosituksukset ja lisäselvitystarpeet.....	75
9	Lähteet	76

LIITE 1 Kyselytutkimuksen vastaajille lähetetty kutsu kyselyyn

LIITE 2 Kyselylomake

SÄÄDÖKSET JA LYHENTEET

AHVL	Laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta (481/1995)
ELYL	Laki elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista (897/2009)
ExprL	Expropriationslagen (1972:719)
KML	Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)
LHVL	Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995)
LunL	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977)
LVL	Laki liikennevirastosta (862/2009)
MK	Maakaari (540/1995)
MMLL	Laki Maanmittauslaitoksesta (900/2013)
MTL	Maantielaki (503/2005)
MVL	Maanvuokralaki (258/1966)
OK	Oikeudenkäymiskaari (4/1734)
PL	Suomen perustuslaki (731/1999)
PLA	Asetus maanomistajan tai haltijan velvollisuudesta palkintoa vastaan antaa maata yleiseen tarpeeseen (31/1864) (kumottu)
PLL	Laki kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen (27/1898) (kumottu)
RataL	Ratalaki (110/2007)
SAVL	Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003)
TieL	Laki yleisistä teistä (243/1954) (kumottu)
UK	Ulosottokaari (705/2007)
YksTL	Laki yksityisistä teistä (358/1962)

ELY-keskus Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

HE Hallituksen esitys

IVS Kansainvälinen arviointistandardi (International Valuation Standard)

KIVA Kiinteistövaikutusten arviointi

KäO Käräjäoikeus

MML Maanmittauslaitos

MO Maaoyikeus

TMK Toimitusmenettelyn käsikirja

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen tausta

Maantie- ja ratakankkeissa tarkoituksena on rakentaa uusia tai kehittää olemassa olevia väyliä. Lähes kaikki maantie- ja ratakankkeet kohdistuvat maa-alueiden lisäksi myös erityisiin oikeuksiin. Erityisellä oikeudella tarkoitetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977, LunL) käyttö-, rasite- ja irrottamisoikeutta sekä näihin verrattavaa oikeutta. Erityisen oikeuden on kohdistuttava toisen omistamaan kiinteistöön tai muuhun maa- tai vesialueeseen sekä rakennukseen tai rakennelmaan. (LunL 2.2 §.) Kiinteistöön kohdistuva vuokraoikeus kuuluu erityisiin oikeuksiin. Vuokraoikeuden haltijoita ovat maanvuokraoikeuden haltijat, asuin- tai liikehuoneiston vuokraoikeuden haltijat sekä edellisten mahdolliset alivuokralaiset.

Uusien alueiden ja oikeuksien hankkiminen voidaan maantie- ja ratakankkeissa toteuttaa vapaaehtoisin keinoin sopimusmenettelyssä, toimitusmenettelyssä tai näitä yhdistelemällä. Sopimusmenettelyssä lunastaja pyrkii sopimaan maa-alueiden ja rakennusten ostamisesta sekä haittojen ja vahinkojen korvaamisesta.

Toimitusmenettelyssä tarvittavat alueet ja erityiset oikeudet lunastetaan tien- tai radanpitäjälle. Maanmittauslaitos tekee vuosittain noin 200-300 maantietoimitusta ja noin 10-15 ratatoimituksia tien- tai radanpitöviranomaisen hakemuksesta. Maantietoimitukset ovat maantielain (503/2005, MTL) mukaisia toimituksia. Uudet ratatoimitukset perustuvat ratalakiin (110/2007, RataL) mutta hankkeiden pitkien kestojen takia useat vireillä olevat ratatoimitukset perustuvat edelleen RataL:a edeltävään lainsäädäntöön eli LunL:iin ja lunastuslupaan. Usein asianosaisten joukossa on vuokraoikeuden haltijoita.

Maanmittauslaitoksen, Liikenneviraston ja Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskusten (ELY-keskusten) kannalta on tärkeää, että vuokraoikeuden haltijoiden asema maantie- ja ratakankkeissa on selkeä. Erityisesti on tärkeä tietää, milloin vuokraoikeuden haltijaan tulee olla yhteydessä, miten vuokraoikeuden haltijoille tulee tiedottaa ja miten vuokraoikeuden haltijat pitää huomioida toimituksessa ja muutoin hankkeen aikana. Selkeyttä kaivataan myös eri osapuolten - lunastajan, vuokranantajan sekä vuokraoikeuden haltijan vastuisiin, oikeuksiin ja velvollisuuksiin maantie- ja ratakankkeissa.

1.2 Tutkimuksen tavoite

Vuokraoikeuden haltijoiden aseman selkeyttämiseksi Maanmittauslaitos, Liikennevirasto ja LandPro Oy:n käynnistivät tutkimusprojektin. Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää vuokraoikeuden haltijan asema maantie- ja ratakankkeissa. Toisena tavoitteena on selvittää toimintamalli, jonka avulla maantie- ja ratakankkeisiin liittyvät lunastukset voitaisiin viedä läpi kaikkien asianosaisten kannalta mahdollisimman sujuvasti. Tutkimuksessa keskitytään saamaan vastaus seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

- Mikä on vuokraoikeuden haltijan asema oikeudenhaltijana ja korvauksen saajana?
- Miten menetellään, jos lunastettavalla alueella on vuokraoikeuden haltijoita?
- Missä vaiheessa maantie- ja ratakanketta vuokraoikeuden haltija tulisi huomioida?
- Miten vuokraoikeuden haltijoille tulisi tiedottaa hankkeen ja toimituksen aikana?

1.3 Tutkimuksen rajaus

Tutkimus painottuu nykyisin voimassa olevan lainsäädännön mukaisiin maantie- ja ratahankkeisiin. Tutkimuksen ulkopuolelle on jätetty maanteiden ja ratojen rajaamistoimitukset. Pääpaino esimerkkitapauksissa on maantiehankkeilla, koska maantiehankkeita toteutetaan vuosittain selkeästi enemmän kuin ratahankkeita.

Tutkimus on rajattu koskemaan erityisen oikeuden haltijoista ainoastaan vuokraoikeuden haltijoita. Rajaus on tehty, jotta tutkimus vastaisi laajuudeltaan diplomityötä ja jotta olisi mahdollista paneutua riittävän tarkasti eniten maantie- ja ratahankkeisiin vaikuttaviin erityisiin oikeuksiin.

Tutkimuksessa selvitetään korvauserusteita ja -periaatteita sekä vakiintuneita käytäntöjä. Tarkkojen euromääräisten korvausten selvittäminen ei sisälly tutkimukseen. Korvausten osalta pohditaan, miten korvaukset jakautuvat maanomistajan ja vuokraoikeuden haltijan kesken esimerkiksi pellonvuokratapauksissa.

1.4 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusmenetelmiä oli neljä – lainsäädäntö- ja kirjallisuustarkastelu, kyselytutkimus, tapaustutkimus sekä haastattelututkimus. Kirjallisuuskatsaus perustui voimassa olevaan lainsäädäntöön, oikeustapauksiin, lain esitöihin ja oikeuskirjallisuuteen. Kirjallisuuskatsauksessa perehdyttiin muun muassa voimassa olevaan lainsäädäntöön ja vertaillaan sitä Ruotsin vastaavaan.

Kyselytutkimuksessa selvitettiin hankkeissa esiintyviä toimintamalleja ja menettelyjä vuokraoikeuden haltijoiden kohdalla. Kyselytutkimus toteutettiin sähköisellä kyselylomakkeella, ja vastaukset siirrettiin taulukko-ohjelmaan analysointia varten. Vastausten perusteella täydennettiin listaa tapaustutkimuksen esimerkkitapauksista.

Tapaustutkimukseen valittiin ohjausryhmätapaamisten ja kyselytutkimusten vastausten perusteella yhteensä 15 esimerkkihanketta. Esimerkkihankkeet ovat konkreettisia esimerkkejä erityyppisistä vuokralaistilanteista maantie- ja ratahankkeissa. Tapaustutkimuksessa pohdittiin hankkeissa esiintyneiden toimintatapojen hyviä ja huonoja puolia sekä mahdollisia muita toimintamalleja.

Haastattelututkimus oli luonteeltaan muuta materiaalia täydentävä. Kysymykset suunniteltiin tutkimuksen aikana kerätyn aineiston perusteella. Tutkimuksessa haastateltiin kahta maa- ja metsätalouden asiantuntijaa, yhtä toimitusinsinööriä ja yhtä Maanomistajien arviointikeskuksen asiantuntijaa.

2 Vuokraoikeus erityisenä oikeutena

2.1 Yleistä erityisistä oikeuksista

Maakaassa (540/1995, MK) erityisellä oikeudella tarkoitetaan kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kolmatta ryhmää omistusoikeuden ja panttioikeuden lisäksi (Jokela ym. 2010, s. 208). Suoraa määritelmää erityiselle oikeudelle MK:ssa ei kuitenkaan anneta, vaan se oletetaan tunnetuksi LunL:n perusteella (Tepora ym. 2010, s. 159).

Maakaaren eri kohdissa erityisen oikeuden käsitteellä on jopa hieman toisistaan poikkeavia merkityksiä (Jokela ym. 2010, s. 208). Kirjattavalla erityisellä oikeudella tarkoitetaan MK III osassa sopimukseen perustuvaa oikeutta käyttää toisen omistamaa kiinteistöä (MK 10:2 §). Teporan mukaan tämä määritelmä kattaa lähinnä vain perinteiset kiinteistöön kohdistuvat esineoikeudet kuten maanvuokra- ja metsänhakkuuoikeudet. MK 3:8 §:n perusteella voidaan puolestaan todeta, että erityisellä oikeudella tarkoitetaan kaikkia kiinteistöön oikeustoimella perustettuja oikeuksia. (Tepora 2000, s. 228-229.)

Hyvösen mukaan kirjaamisella tarkoitetaan yleiskäsitteenä kaikkien kiinteistöä koskevien oikeuksien merkitsemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaamisella voidaan kuitenkin tarkoittaa ainoastaan erityisen oikeuden merkitsemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteistöön kohdistuvia kirjaamisasioita ovat lainhuudatus, erityisen oikeuden kirjaaminen ja kiinnitys. (Hyvönen 1998, s. 9.) Maanmittauslaitos toimii kirjaamisviranomaisena ja ylläpitää lainhuuto- ja kiinteistörekisteriä (MK 5:1 ja 5:2.1 §).

Erityisen oikeuden kirjaaminen tekee erityisestä oikeudesta julkisen, jolloin oikeus on myös sivullisten havaittavissa. Lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyillä kirjauksilla on sekä positiivinen että negatiivinen julkinen luotettavuus. Positiivisella julkisella luotettavuudella tarkoitetaan, että sivullinen voi luottaa kirjauksen pätevyteen. Negatiivisella julkisella luotettavuudella tarkoitetaan, että vilpittömässä mielessä toimiva sivullinen voi luottaa, että kiinteistöön ei kohdistu muita kuin kirjattuja oikeuksia. (Tepora 2000, s. 225-226.)

Kirjaamalla erityisen oikeutensa erityisen oikeuden haltija vahvistaa asemaansa sekä vuokranantajaa että kolmansia osapuolia kohtaan esimerkiksi luovutustilanteissa. Viivyttelemätön kirjaaminen ilmentää aktiivisuutta, johon kannustetaan ja jota suojataan. Vastaavasti viivyttely tai muu passiivisuus voi aiheuttaa jopa erityisen oikeuden menettämiseen. Kirjaamisen antama suoja sivullisia kohtaan merkitsee samalla sitovuutta sivullisen kannalta. (Niemi 2011, s. 12-13.) Erityisen oikeuden kirjaaminen on oikeuden haltijan omalla vastuulla. Kirjaamattomuus voi heikentää erityisen oikeuden haltijan asemaa myös lunastustilanteissa. Erityisen oikeuden haltijalle ei esimerkiksi tiedoteta tai määrätä korvauksia, jos erityisen oikeuden haltija ei ole tiedossa.

Kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet on säädetty MK 14:1 §:ssä, jonka perusteella erityinen oikeus voi perustua sopimuksen ohella myös muuhun oikeustoimeen kuten testamenttiin (Tepora 2000, s. 228). Lisäksi MK 14 luvussa on säännöksiä muista kirjaamiskelpoisista erityisistä oikeuksista. Kirjaamiskelpoisten erityisten oikeuksien lisäksi MK:ssa on mainittu myös kirjaamiskelvottomia erityisiä oikeuksia. MK 14:1.2 §:n mukaan erityistä oikeutta ei saa kirjata, jos se on pysyvä tai voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi. Lisäksi erityistä oikeutta ei saa kirjata, jos se on perustettu kiinteistötoimituksessa tai muutoin viranomaisen päätöksellä. (MK 14:1.2 §.)

Maakaassa esiintyvät erityiset oikeudet voidaan siten jakaa kolmeen ryhmään:

- 1) Käyttö- ja irrottamisoikeudet eli MK 14:1 §:n mukaan kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet,
- 2) Muut MK 14 luvun mukaan kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet ja
- 3) Muut erityiset oikeudet (Jokela ym. 2010, s. 208).

Kaksi ensimmäistä ryhmää on siten lueteltu tyhjentävästi MK:ssa, eikä mikään näihin ryhmiin kuulumaton erityinen oikeus ole kirjaamiskelpoinen erityisenä oikeutena. Tätä periaatetta kutsutaan tyyppipakkoperiaatteeksi, jonka mukaan ainoastaan laissa erikseen mainitut oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia. MK:ssa ei sen sijaan ole säädetty tyhjentävästi, mitkä ovat kolmanteen ryhmään kuuluvia erityisiä oikeuksia (Jokela ym. 2010, s. 209 ja 342.)

Yllä esitetty jako pohjautuu ainoastaan kirjattavuuteen, joka ei kuitenkaan ole ainoa erityisiin oikeuksiin liittyvä ominaisuus. Tietyt kirjauskelpoiset erityiset oikeudet kuuluvat myös kirjaamisvelvollisuuden piiriin MK 14:2 §:n perusteella. Maanvuokraoikeuden tai muun määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeuden saa siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta. Kirjaamisvelvollisuus syntyy myös, jos käyttöoikeusalueelle voidaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. (MK 14:2 §.)

2.2 Vuokraoikeus

Vuokraoikeus kuuluu erityisten oikeuksien ensimmäiseen ryhmään eli oikeuksiin, jotka perustuvat sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen ja jotka voidaan kirjata MK 14:1 §:n perusteella (MK 14:1 §). Vuokraoikeudella tarkoitetaan käyttöoikeutta tiettyyn alueeseen, rakennukseen tai huoneistoon, ja se perustuu käytännössä lähes aina sopimukseen. Vuokraoikeus on tärkein hallintaa edellyttävä käyttöoikeus (Saarnilehto 2006, s. 1).

Niemen mukaan vuokralla tarkoitetaan vastikkeellista käyttöoikeutta, joka perustuu useimmiten sopimukseen. Tyypillisin kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus on maanvuokraoikeus, jota säädellään maanvuokralailla (258/1966, MVL). Maanvuokraoikeudet ovat normaalisti määräaikaisia, ja maanvuokraa koskevat myös eri vuokratyyppeihin liittyvät enimmäismääräajat. (Niemi 2011, s. 392-393.) Maanvuokraoikeuden lisäksi on olemassa asuin- ja liikehuoneistojen vuokraoikeudet, jotka perustuvat huoneistonvuokrasopimukseen ja ovat kirjaamiskelpoisia. Liikehuoneiston vuokrausta säätelee laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995, LHVL), ja asuinhuoneiston vuokrausta puolestaan laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, AHVL). Myös alivuokraoikeus on kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus (Jokela ym. 2010, s. 344).

2.3 Muut erityiset oikeudet

Ensimmäisen ryhmän muodostavat sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuvat erityiset oikeudet, jotka saadaan kirjata MK 14:1 §:n perusteella. Tällaisia erityisiä oikeuksia ovat vuokraoikeuksien lisäksi muut käyttöoikeudet, eläkeoikeudet, metsänhakkuuoikeudet sekä oikeudet ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä tai joku muu näihin verrattava irrottamisoikeus (MK 14:1 §).

Käyttöoikeus on rajoitettu esineoikeus, minkä vuoksi sitä on perinteisesti käsitelty esineoikeudessa, vaikka se useimmiten perustuu sopimukseen (Saarnilehto 2006, s. 1-2).

Sopimuksen lisäksi käyttöoikeus voi perustua testamenttiin tai lahjaan tai se voi olla kiinteistökaupassa luovuttajalle pidätetty hallintaoikeus (Niemi 2011, s. 394). Saarnilehdon mukaan käyttöoikeudelle on tunnusomaista valta käyttää jollain tavalla toiselle kuuluvaa esinettä. Oikeuden käyttäminen voi edellyttää esineen hallintaa, mutta aina hallinta ei kuulu käyttöoikeuteen. Tällainen käyttöoikeus on esimerkiksi oikeus noutaa vettä toisen maalla olevasta kaivosta. (Saarnilehto 2006, s. 1-2.) Muita kirjaamiskelpoisia käyttöoikeuksia ovat esimerkiksi metsästysoikeus ja kalastusoikeus (Niemi 2011, s. 393).

Eläkeoikeus liittyy useimmiten maatalan pitäjän sukupolven vaihdokseen, ja se toteutetaan normaalisti kiinteistökaupalla, mutta luovutuksen voi tehdä myös lahjana. Eläkeoikeuden tarkoituksena on useimmiten turvata eläkkeelle jäävän yrittäjän asuminen ja elatus eläkkeelle jäämisen jälkeen tai täydentää muuta eläketurvaa. Tyypillisen eläkeoikeuden muodostavat kiinteän omaisuuden kaupassa luovuttajalle pidätetyt oikeudet tietyn alueen, rakennuksen tai rakennuksen osan käyttämiseen. Eläkeoikeus voidaan perustaa myös esimerkiksi luovuttajan puolisolle. (Niemi 2011, s. 395.)

Metsänhakkuuoikeudella tarkoitetaan puutavaran luovutuksensaajalle myönnettyä oikeutta hakata puustoa kiinteistöllä tai tietyllä alueella. Useimmiten kysymyksessä on puutavarakauppa. (Niemi 2011, s. 397.) Tällöin metsän myynnin yhteydessä ostajalle perustetaan hakkuuoikeus tietyllä alueella kasvaviin puihin (Jokela ym. 2010, s. 346).

Irrottamisoikeudella tarkoitetaan muulle kuin maanomistajalle perustettua oikeutta irrottaa ja viedä pois kiinteistöön kuuluvia ainesosia ja tuotteita. Useimmiten irrottamisoikeuksissa on kysymys soran tai muiden maa-ainesten myynnin yhteydessä annettavista kaivamis- tai louhimisoikeuksista. Irrottamisoikeus on määräaikainen, ja sen enimmäisvoimassaoloaika on 50 vuotta. Kirjattu irrottamisoikeus on pääsääntöisesti voimassa 50 vuotta, ellei ole sovittu lyhyemmästä määräajasta. (Niemi 2011, s. 398.)

Toisen ryhmän muodostavat muut MK 14 luvun perusteella kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet. Ryhmään kuuluvat hallinnanjakosopimus, rakennusta tai laitetta koskeva oikeus sekä ainesosien tai tarpeiston määrittäminen.

Hallinnanjakosopimus on kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta. Hallinnanjakosopimus on MK 14:3 §:n mukaan kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus. Hallinnanjakosopimus voi koskea esimerkiksi paritalokiinteistön hallintaa tai niin sanotun kirvesvarsitontin käyttöä. MK 14:3 §:n sanamuodon perusteella pelkkä rakennuksen hallinnan jakaminen ei ole kirjaamiskelpoinen, vaan ainakin osin sopimuksen tulee koskea myös maapohjan hallinnan jakamista. (Tepora ym. 2010, s. 535.) Niemen mukaan kiinteistön yhteisomistajat voivat sopia kiinteistön tai sen osan hallinnan jaosta haluamallaan tavalla. Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen tekee jaosta myös sivullisia sitovan. (Niemi 2011, s. 411.) Kirjattava hallinnanjakosopimus voi olla määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva (Tepora ym. 2011, s. 537).

Rakennusta tai laitetta koskeva oikeus voidaan kirjata MK 14:4 §:n perusteella, jos rakennus, rakennelma, laite tai kone on elinkeinotoiminnassa käytettävä ja jos se palvelee kiinteistön käyttöä. Kirjaamisen edellytyksenä on, että oikeus kuuluu muulle kuin kiinteistön omistajalle. Lisäksi esine on täytynyt tuoda kiinteistölle omistuksenpidätysehtojen, takaisinottoehtojen, vuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen perusteella. Lisäksi esine on voitu luovuttaa kiinteistön käyttöoikeuden haltijalle osana käyttöoikeutta. (MK 14:4 §.)

Ainesosien ja tarpeiston määrittäminen liittyy rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden tavoin elinkeinotoimintaan. Kiinteistön omistaja voi kirjaamalla määrittää elinkeinotoiminnassa käytettävän omaisuuden kuulumisesta kiinteistöön (MK 14:5 §). Hallituksen esityksestä (HE) käy ilmi, että kirjaamismenettelyn tavoitteena on välttää elinkeinotoiminnassa tyypillisiä ainesosiin ja tarpeistoon liittyviä ongelmia (HE 120/1994).

Kahdessa ensimmäisessä ryhmässä on tyhjentävästi lueteltu kaikki kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet. Erityisten oikeuksien kolmannen ryhmän muodostavat muut erityiset oikeudet, joita ei saa kirjata MK:n järjestelmässä (Tepora 2000, s. 229). Kirjaamiskelvottomat erityiset oikeudet ovat luonteeltaan pysyviä tai voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi. Lisäksi erityistä oikeutta ei saa kirjata, jos se perustuu kiinteistötoimitukseen tai muuhun viranomaispäätökseen. (MK 14:1.2 §.) Kirjaamiskelvottomia erityisiä oikeuksia ovat esimerkiksi kiinteistöön kuuluvan rakennuksen purkuoikeus tai rasiteoikeus (Tepora ym. 2010, s. 337). Kirjaamiskelvoton erityinen oikeus sitoo pääsääntöisesti ostajaa vain, jos hän tiesi oikeudesta kauppaa tehdessään (MK 3:8 §).

Yllä esiteltiin kaikki maakaaren mukaiset erityiset oikeudet. Erityisen oikeuden haltijoista vuokraoikeudenhaltijoilla on merkittävin vaikutus maantie- ja ratahankkeisiin, sillä vuokraoikeuden haltijat voivat asua tai harjoittaa liiketoimintaa lunastettavalla alueella ja heillä voi olla lunastettavalla alueella myös omaisuutta. Lisäksi vuokraoikeudet ovat erityisistä oikeuksista yleisimmät (Maanmittauslaitos 2014a).

2.4 Vuokraoikeuden päättymisen

Vuokraoikeudet kuuluvat käytännössä kolmeen eri ryhmään – maanvuokraoikeuksiin, asuinhuoneiston vuokraoikeuksiin tai liikehuoneiston vuokraoikeuksiin. Vuokraoikeus perustuu vuokranantajan ja vuokraoikeuden haltijan väliseen vuokrasopimukseen. Vuokrasopimukset voivat olla luonteeltaan määräaikaisia tai toistaiseksi voimassa olevia.

Toistaiseksi voimassa oleva asuinhuoneiston vuokrasopimus päättyy irtisanomisajan jälkeen, jollei toisin sovita (AHVL 51.1 §). Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan pääsääntöisesti sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jona irtisanominen on suoritettu (AHVL 52.1 §). Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos vuokrasuhde on kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ja muutoin kolme kuukautta (AHVL 51.2 §). Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yhden kuukauden (AHVL 52.3 §). Vuokrasopimuksessa voidaan sopia myös muusta irtisanomisajasta, mutta vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhentävä tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidentävä ehto on mitätön (AHVL 52 §).

Määräaikainen vuokrasopimus voidaan puolestaan irtisanoa vain siten kuin AHVL 39, 44, 46, 55, 90 ja 91 §:ssä säädetään. (AHVL 51.2§.) Määräaikainen vuokrasopimus on kuitenkin pääsääntöisesti koko sopimuskauden molempia osapuolia sitova (Kanerva & Kuhanen 2011, s. 220). Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen purkamisesta ja lakkaamisesta säädetään AHVL 8 luvussa.

Toistaiseksi voimassa oleva liikehuoneiston vuokrasopimus päättyy irtisanomisajan jälkeen, jollei toisin sovita (LHVL 41.1 §). Liikehuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan pääsääntöisesti sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jona irtisanominen on suoritettu (LHVL 42.1 §). Irtisanomisaika on kolme kuukautta

vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen ja yhden kuukauden vuokraoikeuden haltijan irtisanoessa. Myös muista irtisanomisajoista voidaan sopia. (LHVL 42.2 §.) Määräaikainen liikehuoneiston vuokrasopimus voidaan irtisanoa vain siten kuin LHVL 38 §:ssä säädetään (LHVL 41.2 §). liikehuoneiston vuokrasopimuksen purkamisesta ja lakkaamisesta säädetään LHVL 8 luvussa.

Määräaikainen maanvuokrasopimus päättyy vuokrakauden kuluttua ilman irtisanomista (MVL 22.1 §). Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan irtisanoa milloin tahansa (MVL 22.2 §). Irtisanottu vuokrasopimus päättyy kolmen kuukauden kuluttua irtisanomista seuraavan kalenterikuukauden alusta, jos sopimuksen mukainen vuokra-aika on kahta vuotta pitempi. Vuokrasopimus päättyy kahden viikon kuluttua irtisanomisesta, jos sopimuksen mukainen vuokra-aika on kahta vuotta lyhyempi tai sopimus on toistaiseksi voimassa oleva. (MVL 24.1 §.) Maanvuokrasopimuksen purkamisesta ja määräaikaisen maanvuokrasopimuksen irtisanomisesta säädetään MVL 1 luvussa (MVL 4.1 §).

Vuokraoikeus voidaan lunastaa maantie- tai ratatoimituksessa. Hyväksytyt tiesuunnitelma oikeuttaa tiesuunnitelmassa osoitettujen alueiden ja oikeuksien lunastamiseen (MTL 26.1 §). Vastaavasti hyväksytyt ratasuunnitelma oikeuttaa ratasuunnitelman mukaisten alueiden ja oikeuksien lunastamiseen (RataL 21.1 §). Tie- tai ratasuunnitelman mukaiset alueet otetaan haltuun maantie- tai ratatoimituksessa pidettävässä haltuunottokatselmuksessa määrättyinä ajankohtana (MTL 56.1 § ja RataL 46.1 §). Sama haltuunottoperiaate koskee siten sekä maanomistajaa että vuokraoikeuden haltijaa. Varsin usein haltuunottokatselmus pidetään maantie- tai ratatoimituksen alkukokouksen yhteydessä ja haltuunotto tapahtuu heti haltuunottokatselmuksen jälkeen.

Lunastustoimikunta voi asianosaisen vaatimuksesta määrätä haltuunoton tapahtuvaksi enintään kolmen kuukauden kuluttua korvauksen maksamisesta. Edellytyksenä on, että haltuunotosta aiheutuu asunnon menetys tai että toimeentulo huonontuu elinkeinon harjoittamisen vaikeutumisen vuoksi. (MTL 56.2 §, RataL 46.2 § ja LunL 57.2 §).

Kun lunastamalla hankitaan omistusoikeus, lunastuspäätöksessä erityinen oikeus voidaan pysyttää tietyin edellytyksin (LunL 22.1 §). Muulloin kuin omistusoikeutta lunastettaessa lunastuspäätöksestä on käytävä ilmi, mitä oikeuksia lunastettaessa perustetaan, rajoitetaan tai lakkautetaan (LunL 22.2 §). Näin ollen vuokraoikeus lakkaa lunastettaessa maantie- tai rata-alue omistusoikeudella, ellei lunastuspäätöksessä toisin mainita. Jos taas lunastetaan käyttöoikeudella, vuokraoikeus pysyy, ellei lunastuspäätöksessä toisin mainita.

Haltuunotetulla alueella olevan omaisuuden poistamisesta ja siirtämisestä säädetään MTL 56 §:ssä ja RataL 46 §:ssä. Jos haltuunotettavalla alueella olevan omaisuuden poistamisesta tai siirtämisestä ei päästä sopimukseen, tien- tai radanpitäjän on asetettava kohtuullinen ja rakentamistöiden kannalta sopiva määräaika omaisuuden poistamiseen tai siirtämiseen. Määräajan päätyttyä tien- tai radanpitäjä voi poistaa omaisuuden lunastettavalta alueelta. Poistamisesta on mahdollisuuksien mukaan ilmoitettava poistettavan omaisuuden omistajalle tai haltijalle. Jos tien- tai radanpitäjän käyttöön luovutetulta tai luovutettavalta alueelta joudutaan poistamaan tai siirtämään omaisuutta, asianosaisella on korvattava vahingon tai haitan lisäksi siirrosta tai poistamisesta aiheutuneet kustannukset. (MTL 56 § ja RataL 46 §.) Näin ollen tien- tai radanpitäjällä on siten oikeus siirtää haltuunotetulta alueelta irtainta omaisuutta riippumatta siitä, onko omaisuus maanomistajan vai vuokraoikeuden haltijan omistamaa.

Jos vuokraoikeuden haltija ei luovuta vuokrakohdetta maantie- tai ratatoimituksessa tehdyn haltuunottopäätöksen mukaisesti, lunastaja voi pyytää virka-apua poliisilta. Poliisi on velvollinen antamaan virka-apua toimitusten ja haltuunottojen suorittamiseksi (LunL 101.1 § ja Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 287.1 §, KML). Mikäli vuokraoikeuden haltija ei luovuta vuokraamansa kohdetta irtisanomisen mukaisesti, joudutaan mahdollisesti hakemaan häätöä. Käytännössä häädön hakeminen maantie- ja ratahankkeiden yhteydessä on harvinaista. Häätöä koskevat menettelysäännökset sisältyvät ulosottokaaren (705/2007, UK) 7 lukuun, jossa ovat säännökset muiden tuomioiden kuin maksuvelvoitteiden täytäntöönpanosta. Häädöllä tarkoitetaan tuomioistuimen määräämää velvoitetta luovuttaa toisen hallintaan kiinteää omaisuutta, rakennus, huoneisto, muu tila tai sen osa tai velvoitetta muuttaa edellä mainituista tiloista pois (Kanerva & Kuhanen 2011, s. 349).

Häätö edellyttää aina häätöperustetta, jotka on lueteltu UK 2:2 §:ssä. Häätöperustetta haetaan toimittamalla kirjallinen haastehakemus käräjäoikeuden kansliaan (Oikeudenkäymiskaari 4/1734 5:1.1 §, OK). Kun haastehakemus saapuu, asia tulee vireille ja valmistelu alkaa (OK 5:1.2 §). Käräjäoikeuden antaman häätöpäätöksen jälkeen häätöä haetaan toimittamalla kirjallinen hakemus häädettävän asuin- tai kotipaikan ulosottomiehelle tai muulle paikalliselle ulosottoviranomaiselle (UK 3:1.1 §). Ulosottoviranomaisen on tämän jälkeen annettava UK 7:2 §:n mukainen muuttokehoitus ja määrättävä UK 7:4.1 §:n mukainen muuttopäivä. Ulosottomies toimittaa häädön, jos vuokraoikeuden haltija ei ole muuttopäivään mennessä muuttanut tiloista ja vienyt siellä olevaa omaisuutta pois (Kanerva & Kuhanen 2011, s. 354).

3 Maantie- ja ratahanke

3.1 Tie- ja lunastuslainsäädännön lyhyt historia

Ensimmäinen varsinainen pakkolunastussäännös oli vuoden 1864 pakkolunastusasetus (Asetus maanomistajan tai haltijan velvollisuudesta palkintoa vastaan antaa maata yleiseen tarpeeseen 31/1864, PLA). Tuohon aikaan Suomen talous kehittyi voimakkaasti, ja PLA mahdollisti erityisesti maanteiden, kanavien ja rautateiden rakentamisen. PLA:ssa oli kuitenkin vakavia puutteita korvauserusteissa ja korvausten maksamisessa. Puutteita pyrittiin korjaamaan säätämällä vuonna 1898 pakkolunastuslaki (Laki kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen 27/1898, PLL). (Tulkki 1983, s. 336.)

Vuoden 1918 tielaissa yleisiksi teiksi laskettiin maantiet, kunnan tiet sekä kylätiet (Holma 1982, s. 42). Vuonna 1921 maanteiden ylläpito ja rakentamiseen liittyvät kustannukset siirtyivät valtion vastuulle (Turunen 1999, s. 306). Tulkin mukaan kyläteiden rakentajiksi ja kunnossapitäjiksi määrättiin henkilöt, jotka käyttivät tietä tai muuten hyötyivät siitä. Kullekin kunnossapidosta vastanneelle määrättiin tieyksiköt tiestä saavutetun hyödyn perusteella. (Tulkki 1983, s. 345-347.)

Sekä vuoden 1918 tielaissa että vuoden 1927 tielaissa säädettiin myös tiealueiden lunastamisesta yleisiin tarpeisiin. Vuoden 1927 tielain mukaan yleistä tietä varten tarvittavat alueet ja oikeudet tuli ensisijaisesti hankkia sopimalla asiasta maanomistajan kanssa. Pakkolunastus oli kuitenkin mahdollista, jos sopimukseen ei päästy. Tuolloin tienpitäjälle syntyi pakkolunastusoikeus, kun yleinen tie oli määrätty tehtäväksi, levitettäväksi tai siirrettäväksi. Korvausten määrittämiseksi käytettiin pääsääntöisesti pakkolunastuslain mukaista menettelyä. (Ahola & Terho, s. 347-348.)

Vuoden 1927 tielaki kumottiin lähes kokonaan yleistielain (Laki yleisistä teistä 243/1954, TieL) astuessa voimaan vuoden 1958 alussa. TieL:n voimaan tullessa tärkeimmät kylätiet muutettiin paikallisteiksi, joiden ylläpidosta huolehti valtio. Loput kylätiet muuttuivat yksityisiksi teiksi, joita sääteli vuoden 1963 alussa voimaan tullut ja edelleen voimassa oleva laki yksityisistä teistä (358/1962, YksTL). (Tulkki 1983, s. 338.) Maanteiden sekä paikallisteiden pitäjä oli valtio, mutta liikenneministeriöllä oli valtuudet määrätä kunta tienpitäjäksi (TieL 20 §).

Holman mukaan TieL:ssa säädettiin lunastamiseen kaksiosainen menettely, jolloin PLL:n aikainen kankea menettely jäi historiaan. Ensimmäiseen osaan kuului tiesuunnitelman laatiminen ja hyväksyminen, ja toiseen osaan yleistietoimitus sekä kirjaamis- ja maksatusmenettelyt. (Holma 1982, s. 8-9.) PLL oli voimassa vuoden 1977 loppuun asti, minkä jälkeen nykyisin voimassa oleva LunL tuli voimaan. Pääsyyinä LunL:n säätämiseksi olivat PLL:n menettelyn hitaus ja kankeus sekä yhteiskunnan lisääntyneet tarpeet maan lunastamiselle yleiseen tarpeeseen (Tulkki 1983, s. 336 ja 338). Tiealueisiin tarvittavien alueiden lunastusmenettely uudistettiin vuonna 1999. Uudistuksen jälkeen lunastaminen tapahtui LunL:n mukaisessa menettelyssä ja lunastuserusteena toimi hyväksyty ja lainvoiman saanut tiesuunnitelma (TieL 61 §).

Nykyisin voimassa oleva MTL tuli voimaan vuoden 2006 alussa, jolloin TieL kumottiin. Yleisiä teitä koskeva lainsäädäntö uudistettiin tällöin vastaamaan ajanmukaisia olosuhteita. Lain keskeiset tavoitteet olivat turvallisen ja välityskykyisen tieverkon ylläpitäminen, suunnitteluvaiheen selkeyttäminen, maanomistajien osallistumismahdollisuuksien parantaminen sekä lainsäädännön selkeyttäminen. Samalla kiinteistöjärjestelmää pyrittiin

selkeyttämään muuttamalla pääsääntöisesti tiealueen tieoikeus tienpitäjän omistusoikeudeksi. (HE 17/2004, s. 1 ja s. 17-18.)

Rautatiealueiden lunastus perustui LunL:n mukaiseen menettelyyn vuoden 2008 alkuun asti. LunL:n perusteella rautatiealueiksi tarvittavat alueet hankittiin Maanmittauslaitoksen lunastustoimituksessa. Rautatiealueiden haltuunotto tapahtui LunL:n mukaisesti korvausten maksamisen jälkeen tai ennakkohaltuunotossa, mutta tällöinkin asianosaisilla oli mahdollisuus vaatia ennakkokorvauksia (LunL 57, 58 ja 61 §). Hallituksen esityksen mukaan LunL:n mukaisessa menettelyssä ei voitu ottaa riittävästi huomioon rautatien erityispiirteitä, joten rautatielainsäädännön muuttamiselle oli tarvetta. Rautateiden suunnittelua, rakentamista, kunnossapitoa ja lakkauttamista koskeva RataL tuli voimaan vuoden 2008 alussa. RataL:n säätämisen tavoite oli luoda Suomeen rautatien koko elinkaarta koskeva lainsäädäntö, joka vastaa nykyisiä ja nähtävillä olevia tulevaisuuden tarpeita (HE 222/2006, s. 8-9).

3.2 Viranomaiset

Liikennevirasto on liikenne- ja viestintäministeriön hallinnonalaan kuuluva 1.1.2010 toimintansa aloittanut keskushallinnon virasto. Liikennevirasto vastaa liikenteen palvelutason ylläpidosta ja kehittämisestä valtion hallinnoimilla liikenneväylillä. Liikenneviraston edistää toiminnallaan liikennejärjestelmän toimivuutta, liikenteen turvallisuutta, alueiden tasapainoista kehitystä sekä kestäväää kehitystä. (Laki liikennevirastosta 862/2009 1 §, LVL) Liikennevirastoon yhdistettiin Ratahallintokeskus, Tiehallinnon keskushallinnon toiminnot sekä osa Merenkulkulaitoksen toiminnoista (HE 142/2009, s. 1).

Liikennevirasto toimii radanpitoviranomaisena ja hallinnassaan olevien rataverkkojen radanpitäjänä (RataL 7.1 §). Liikennevirasto siis vastaa rautateiden suunnittelusta, rakentamisesta, hallinnasta ja kunnossapidosta sekä olemassa olevan rataverkon parantamisesta (RataL 3 §). Radanpitäjän Liikennevirasto hakee ratatoimitusta ja toimii siinä asianosaisena ja maksaa toimituksessa määrätyt korvaukset ja toimituskustannukset (RataL 44, 45 ja 75 §).

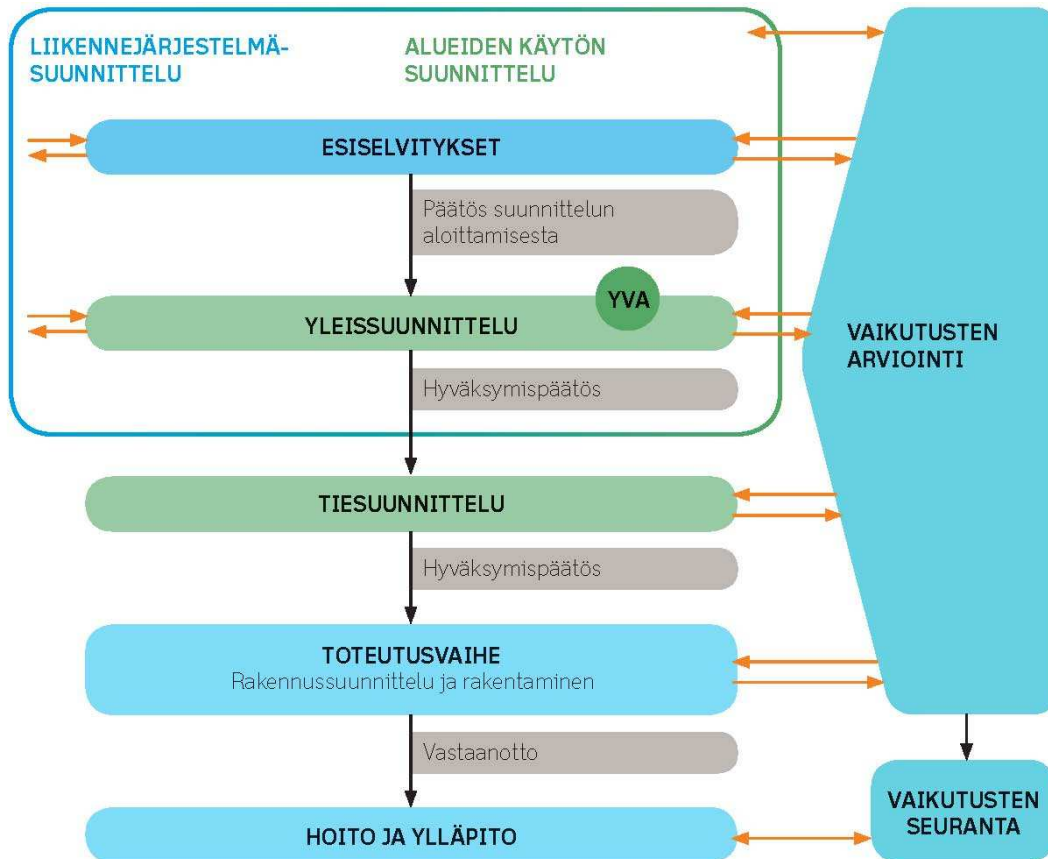
ELY-keskukset toimivat valtion tienpitoviranomaisena, joiden vastuulla on maanteiden suunnittelu, kunnossapito, rakentaminen ja liikenteen hallinta (MTL 9 ja 11 §). Alueelliset ELY-keskukset aloittivat toimintansa 1.1.2010. ELY-keskusten toimintaa ohjaa laki elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista (897/2009, ELYL). Tuolloin työ- ja elinkeinokeskukset, Tiehallinnon tiepiirit ja alueelliset ympäristökeskukset yhdistyivät ELY-keskuksiksi. ELY-keskuksia on yhteensä 15 kappaletta eri puolella Suomea. ELY-keskukset tyypillisesti hakevat maantietoimitusta ja ovat siinä asianosaisena sekä maksavat toimituksessa määrätyt korvaukset ja toimituskulut (MTL 54, 55 ja 85 §).

Maanmittauslaitos on maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalaan kuuluva organisaatio, ja sen toimialueena on koko Suomi (Laki Maanmittauslaitoksesta 900/2013 1 §, MMLL). Maanmittauslaitoksen nykyuotoinen organisaatio aloitti toimintansa 1.1.2014 (MMLL 15 §).

Maanmittauslaitoksen määräämä toimitusinsinööri ja kaksi kunnanvaltuuston valitsemaa uskottua miestä muodostavat maantie- ja ratatoimituksissa lunastustoimikunnan. Lunastustoimikunta suorittaa lunastustoimituksen, ja toimitusinsinööri toimii toimituksen puheenjohtajana. (LunL 12.1, 13 ja 14 §).

3.3 Maantie- ja ratahankkeen vaiheet

Kuvan 1 mukaisesti maantiehankkeen suunnitteluvaihe koostuu esiselvityksistä sekä yleis-, tie- ja rakennussuunnittelusta. Ratahankkeen suunnitteluvaihe on vastaavanlainen, mutta tiesuunnittelun tilalla on ratasuunnittelu. Tie- ja ratasuunnittelua ohjataan valtakunnallisilla alueidenkäytön tavoitteilla, maakuntakaavalla sekä yleiskaavalla, jotka on otettava huomioon suunnittelussa (MTL 17 § ja RataL 10 §).



Kuva 1 Tiehankkeen vaiheet (Liikennevirasto 2010, s. 5)

Esiselvitysvaiheessa tutkitaan tie- tai ratahankkeiden tarvetta ja ajoitusta ja selvitetään hankkeen tavoitteet, vaihtoehdot, likimääräiset toimenpiteet ja tehdään alustava vaikutusten arviointi sekä kustannusennusteet. Esiselvityksen perusteella voidaan päättää suunnittelun aloittamisesta. (Liikennevirasto 2010, s. 7-9.)

Esiselvitysten jälkeen tehdään yleissuunnitelma, joka vastaa yleis- tai asemakaavatasoista maankäytön suunnittelua (Liikennevirasto 2010, s. 7). Vaikutuksiltaan vähäisissä hankkeissa tai hankkeissa ei kuitenkaan tarvitse laatia yleissuunnitelmaa (MTL 18 §, RataL 11 §). Yleissuunnittelu on tie- tai ratahankkeen vaikuttamisen kannalta tärkein vaihe, sillä siinä määräytyvät tien sijainti ja laatu sekä tien vaikutukset ihmisten elinolosuhteisiin ja ympäristöön (Liikennevirasto 2010, s. 10).

Yleissuunnitelma toimii ohjeena tie- tai ratasuunnitelmaa laadittaessa (MTL 20 §, RataL 13 §). Tie- tai ratasuunnitelma on laadittava ennen tien tai radan rakentamista, mutta suunnitelmaa ei tarvitse laatia vaikutuksiltaan vähäisissä hankkeissa (MTL 21 §, RataL 14

§). Hyväksytty tie- tai ratasuunnitelma antaa tienpitäjälle oikeuden maantietä tai rataa varten tarvittavien alueiden lunastamiseen (MTL 26 § ja RataL 21 §).

Yleis-, tie- ja ratasuunnitelman laatimisesta sekä suunnitelmaan liittyvien tutkimusten aloittamisesta on ilmoitettava kunnalle ja kiinteistön omistajille ja muille asianosaisille. Asianosaisille tiedottamisessa ja tiedotuskanavan valinnassa on otettava huomioon hankkeen laajuus ja merkitys. Suunnitelma-alueen ollessa laaja tai suunnitelman vaikutusalueen asukasmäärän ollessa suuri ilmoittaminen tapahtuu lehti-ilmoituksen kautta. Ilmoituksesta on käytävä ilmi asianosaisten mahdollisuudet vaikuttaa suunnitteluun. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kirjeellä pienehköissä suunnitteluprojekteissa. Henkilökohtaisella ilmoittamisella varmistetaan tiedonkulku ja annetaan kiinteistönomistajalle tai -haltijalle oikeus olla paikalla tutkimuksia tehtäessä sekä lausua mielipiteensä tutkimusta. (Liikennevirasto 2011, s. 19-20.) Yleissuunnitteluvaiheessa ja tiesuunnittelun alkuvaiheessa tehdään maanomistajaluettelo, mutta maanomistajaluetteloa tehtäessä ei ole tapana selvittää vuokraoikeuden haltijoita (Petteri Koskinen 30.5.2014).

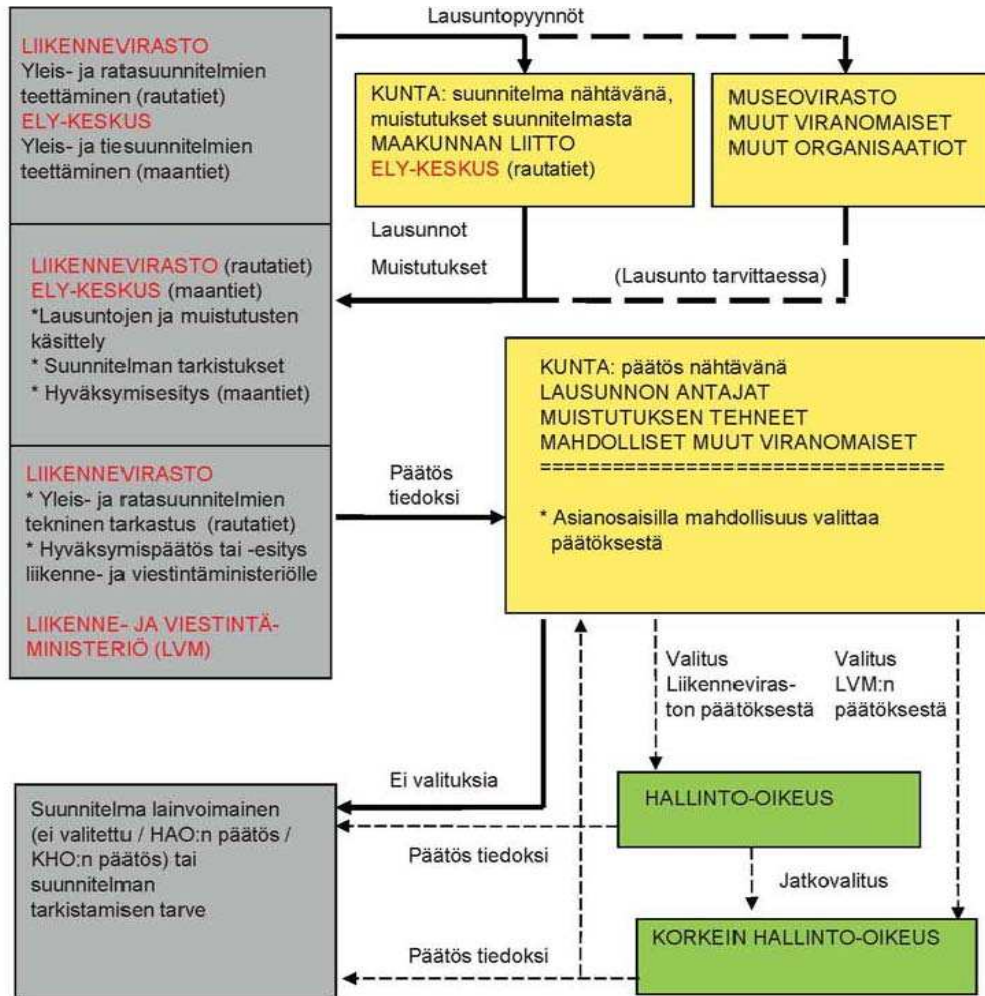
Suunnittelun aikaiset vaikutusmahdollisuudet voidaan järjestää monin eri tavoin. MTL:ssa ja RataL:ssa turvataan kansalaisten mahdollisuudet osallistua ja vaikuttaa yleis-, tie- sekä ratasuunnitelmien laatimiseen. Vaikutusmahdollisuudet on varattava kiinteistön omistajille, muille asianosaisille sekä niille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin suunnitelma voi vaikuttaa. MTL ja RataL eivät säätele, miten osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet pitäisi toteuttaa. Asianosaisille on kuitenkin kerrottava selkeästi, minkälaisista asioista kannattaa antaa palautetta ja minkälaisiin voi vaikuttaa. Vuorovaikutustapoja voivat olla esimerkiksi yleisötilaisuudet, henkilökohtaiset tapaamiset, maastokävelyt, erilaiset kyselyt tai hankkeen internetsivut. Sekä yleis-, tie- että ratasuunnittelussa järjestetään tavallisesti ainakin yksi yleisötilaisuus. Yleisötilaisuuksien pitämisestä on ilmoitettava henkilökohtaisesti, kuuluttamalla tai muulla sopivaksi katsotulla tavalla. (Liikennevirasto 2011, s. 22-23.)

Kiinteistövaikutusten arviointi (KIVA) tehdään normaalisti yleissuunnitteluvaiheessa. Tarvittaessa KIVA voidaan teettää myös tie- tai ratasuunnitelman laadinnan alussa. Pienissä hankkeissa riittää KIVA tie- tai ratasuunnittelun yhteydessä. KIVA käynnistyy tien- tai radanpitäjän toimeksiannosta, ja sen tekijä voi olla Maanmittauslaitos, muu viranomainen tai muu asiantuntija. KIVA:ssa selvitetään maantie- tai ratakankkeen vaikutukset ympäröivään kiinteistörakenteeseen. KIVA tehdään usein karttatarkasteluna kuulematta maanomistajia, mutta KIVA:n tilaaja voi päättää kuulemisten järjestämisestä. Maanmittauslaitoksessa KIVA tehdään omistajatietojen ja IACS-peltolohkoaineiston pohjalta. (Maanmittauslaitos 2010b.)

Maa- ja metsätalousministeriön hallinnoimaa IACS-peltolohkoaineistoa voi käyttää apuna hallintasuhteiden ja vuokraoikeuden haltijoiden selvittämiseksi. IACS-peltolohkokisteri on maataloushallinnon tukien hallinta- ja valvontajärjestelmään kuuluva (IACS) sijaintitietokanta. Tietokantaan on tallennettu kaikkien pinta-alaperusteista tukea hakeneiden maatilojen ja peruslohkojen sijainti- ja tunnistetietoja. IACS-peltolohkokisteriä käytetään apuna maataloustukien hallinnoinnissa, valvonnassa, suunnittelussa ja raportoinnissa. IACS-peltolohkokisteri perustuu EU:n asetukseen IACS:iin sisältyvästä peltolohkojärjestelmästä. (Maaseutuvirasto 2014.)

Kuvassa 2 on esitetty yleis-, tie- ja ratasuunnitelmien hallinnollinen käsittelyprosessi. Maantiehankkeissa ELY-keskus teettää yleis- ja tiesuunnitelmat sekä valmistelee hyväksymisesityksen Liikennevirastolle. Liikennevirasto puolestaan tekee yleis- ja

tiesuunnitelmien hyväksymispäätöksen. Ratahankkeissa Liikennevirasto myös teettää yleis- ja ratasuunnitelmat. Rata- tai tiesuunnitelma voidaan siirtää liikenne- ja viestintäministeriön hyväksyttäväksi (MTL 99 § ja RataL 28 §).



Kuva 2 Yleis-, tie- ja ratasuunnitelmien hallinnollinen käsittelyprosessi (Liikennevirasto 2011)

4 Maanhankinta

4.1 Sopimusmenettely

Asianosaiset voivat sopia lunastuskorvauksesta MTL:n ja RataL:n mukaisissa hankkeissa, ja sopimusta ei tarvitse alistaa LunL 40.1 §:n mukaisesti lunastustoimikunnan vahvistettavaksi (MTL 70.1 § ja RataL 60.1 §). Asianosaisina ovat korvauksen maksajana ja lunastajana ELY-keskus tai Liikennevirasto ja luovuttajana tai haitan- tai vahingon kärsijänä maanomistaja, vuokraoikeuden haltija tai muu erityisen oikeuden haltija.

Sopimusmenettely ja korvauksista sopiminen on mahdollista sekä maanomistajien että vuokraoikeuden haltijoiden kohdalla. Neuvottelut maanomistajien ja vuokraoikeuden haltijoiden kanssa heille maksettavista korvauksista sijoittuvat usein suunnitteluvaiheeseen, mutta neuvotteluja on mahdollista jatkaa myös maantie- tai ratatoimituksen aikana toimituksen korvauspäätökseen asti. Jos neuvottelut eivät johda sopimukseen, lunastus- ja korvauskysymykset käsitellään maantie- tai ratatoimituksessa.

Maantie- ja ratakkeissa pyritään ensisijaisesti sopimaan asumiseen tai elinkeinotoimintaan liittyvien rakennusten ja niihin kuuluvien erityisten oikeuksien lunastamisesta ja lunastuskorvauksesta. Käytännössä asuin- ja liikehuoneistojen vuokraoikeuden haltijat ovat siten joko suoraan tai välillisesti mukana sopimusmenettelyssä ja neuvotteluissa. Sama pätee luonnollisesti maanvuokraoikeuden haltijoihin, joilla on rakennuksia vuokraamallaan maa-alueella.

Vuokraoikeuden haltijoita ei ole tapana erityisesti selvittää ennen neuvottelujen aloittamista. Tieto vuokraoikeuden haltijoista tulee useimmiten maanomistajilta neuvottelujen aloittamisen yhteydessä. Neuvottelut pyritään aloittamaan heti, kun tieto hankkeen toteutumista tulee. Hankkeen alkamisen ajankohta ei aina neuvottelujen alkaessa ole selvillä, jos hankkeen rahoituksesta ei ole tehty päätöstä. Toisinaan neuvottelut voivat alkaa jo useita vuosia ennen hankkeen alkua. (Petteri Koskinen 30.5.2014.)

Neuvottelujen aloittamisesta vuokraoikeuden haltijoiden kanssa päätetään tapauskohtaisesti. Kun tieto vuokraoikeuden haltijasta tulee, ensin selvitetään rasiustodistuksista ja maanomistajalta kysymällä, minkä tyyppisistä vuokrasopimuksista on kysymys. Tämän jälkeen arvioidaan, onko tarvetta erillisille neuvotteluille vuokraoikeuden haltijan kanssa. Jos maanomistaja irtisanoo vuokrasopimukset irtisanomisajan puitteissa, välttämättä ei ole tarvetta neuvotteluille vuokraoikeuden haltijoiden kanssa. Neuvottelujen tuloksena maanomistaja useimmiten irtisanookin vuokrasopimukset irtisanomisajan puitteissa. Maanvuokraoikeudet, joihin ei liity rakennuksia, käsitellään useimmiten toimitusmenettelyssä ilman neuvotteluja. (Petteri Koskinen 30.5.2014.)

4.2 Toimitusmenettely

4.2.1 Yleistä

Kiinteistötoimitus on Suomessa määrämuotoinen ja viranomaisjohtoinen hallinnonprosessi, jossa noudatetaan KML:n mukaisia menettelysääntöjä. Keskeistä kiinteistötoimituksissa on virallisperiaatteen noudattaminen. Virallisperiaatteen mukaan toimitusmiehet vastaavat siitä, että kaikki toimitukseen kuuluvat asiat otetaan toimituksessa esille ja käsitellään toimituksessa. Lisäksi toimituksessa otetaan huomioon kaikki seikat, joilla on asian ratkaisemisen kannalta merkitystä vaikka asianosainen ei

niihin olisi vedonnutkaan. Nämä ominaisuudet yhdistävät siten toimitusmenettelyn vahvasti hallintoon. (Korhonen 1999, s. 113-114 ja s. 137.)

Korhosen mukaan toimitusmenettelyllä on hallinnollisen luonteen lisäksi lukuisia oikeudenkäyntiä muistuttavia piirteitä, ja siinä korostuu yksityisoikeudellinen näkökulma. Tällöin voimassa ovat vastapuolen kuulemisperiaate ja julkisuusperiaate, sillä asiat käsitellään ja ratkaistaan toimituskokouksissa ja vastapuolelle on aina varattava tilaisuus antaa vastineensa asiasta. Lisäksi toimituksessa annettulla ratkaisulla on pääsääntöisesti tuomiota vastaava oikeusvoima, ja niistä valitetaan puhtaasti muutoksenhakutuomioistuimena toimivaan maa-oikeuteen eikä hallintotuomioistuimeen. Lisäksi toimitusmiehiin sovelletaan tuomareiden esteellisyyssäännöksiä, ja toimitusmiesten tulee täyttää tuomioistuinten tavoin puolueettomuusvaatimukset. (Korhonen 1999 s. 115–116 ja 137.)

Hyvösen mukaa toimitusmenettelyssä korostuu tarkoituksenmukaisuusperiaate, joka sisältää vaatimuksen menettelyn järjestämisestä mahdollisimman varmaksi, nopeaksi ja halvaksi. Varmuudella tarkoitetaan riittäviä takeita oikeaan ja tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen pääsemisestä menettelyn aikana. (Hyvönen 1998, s. 27 ja 37.)

Toimitusmenettelyä käytetään Suomessa kiinteistötoimitusten riita- ja korvausasioiden ratkaisupaikkana. Kaiken kaikkiaan toimitusmiehille on annettu laajaa toimivaltaa, mutta samalla virallis- ja palveluperiaatteiden noudattaminen ja useiden toimintojen keskittäminen yhteen prosessiin takaavat asianosaiselle varsin turvallisen ja kokonaisuuden kannalta edullisen menettelyn. (Korhonen 1999, s. 139.)

Maantie- ja ratatoimitukset lukeutuvat lunastustoimituksiin. Lunastusmenettely jakautuu kahteen osaan – hallinnolliseen lunastuslupamenettelyyn ja lunastustoimitusmenettelyyn (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, s. 63). Korvauskysymykset ja muut lunastukseen liittyvät kysymykset käsitellään lunastustoimituksessa (Korhonen 1999, s. 99).

4.2.2 Maantie- ja ratatoimitus

Maantietoimitus on MTL:n mukainen lunastustoimitus ja ratatoimitus RataL:n mukainen lunastustoimitus (Toimitusmenettelyn käsikirja 15.1 ja 16.1, TMK). Maantie- tai ratatoimituksessa lunastamisessa noudatetaan LunL:a, jollei MTL:sta tai RataL:sta muuta johdu (MTL 53.1 §, RataL 43.1 §). Maantie- tai ratatoimitus tulee vireille, kun sitä haetaan kirjallisesti Maanmittauslaitokselta (KML 14 §). Tien- tai radanpitoviranomaisella on oikeus hakea maantietoimitusta, kun hyväksytty tiesuunnitelma on saanut lainvoiman tai kun toimitus on pantavissa täytäntöön valituksesta huolimatta (MTL 54 § ja RataL 44 §). Tien- tai radanpitoviranomaisen lisäksi korvauksensaaja tai maanomistaja voi hakea maantietoimitusta (MTL 74.2 ja 75.2 § ja RataL 65 §). Useimmiten maantietoimitus tulee vireille alueellisen ELY-keskuksen ja ratatoimitus Liikenneviraston hakemuksesta (TMK 15.1 ja 16.1).

Peltomaan & Kuusiniemen mukaan lunastustoimitus on yksi kokonaisuus, mutta siitä on erotettavissa lunastus- ja kiinteistötekniset osat. Lunastustoimituksen lunastustekninen osa koostuu korvausarvioinnin alaan kuuluvista tehtävistä, ja kiinteistötekniinen osa puolestaan joukosta kiinteistötoimitustehtäviä (Peltomaa & Kuusiniemi 2000, s. 210). Näiden kiinteistötoimitustehtävien perusteella voidaan toimeenpanna toimituksen lunastustekninen osa ja merkitä toimituksesta aiheutuvat muutokset kiinteistörekisteriin (Vitikainen 2010, s. 35).

Maanmittauslaitos jaottelee maantietoimitukset korvaustoimituksiin ja rajaamistoimituksiin (TMK 15.1). Tässä tutkimuksessa keskitytään vuokraoikeudenhaltijan asemaan maantie- ja ratahankkeissa, jolloin toimitusmenettelyn kannalta keskeistä on vuokraoikeuden lunastaminen. Tutkimus keskittyy siten korvaustoimituksiin, joissa lunastetaan vuokraoikeuksia osittain tai kokonaan tai määrätään korvauksia vuokraoikeuden haltijoille. Muut korvaustoimitukset ja rajaamistoimitukset on jätetty tutkimuksen ulkopuolelle.

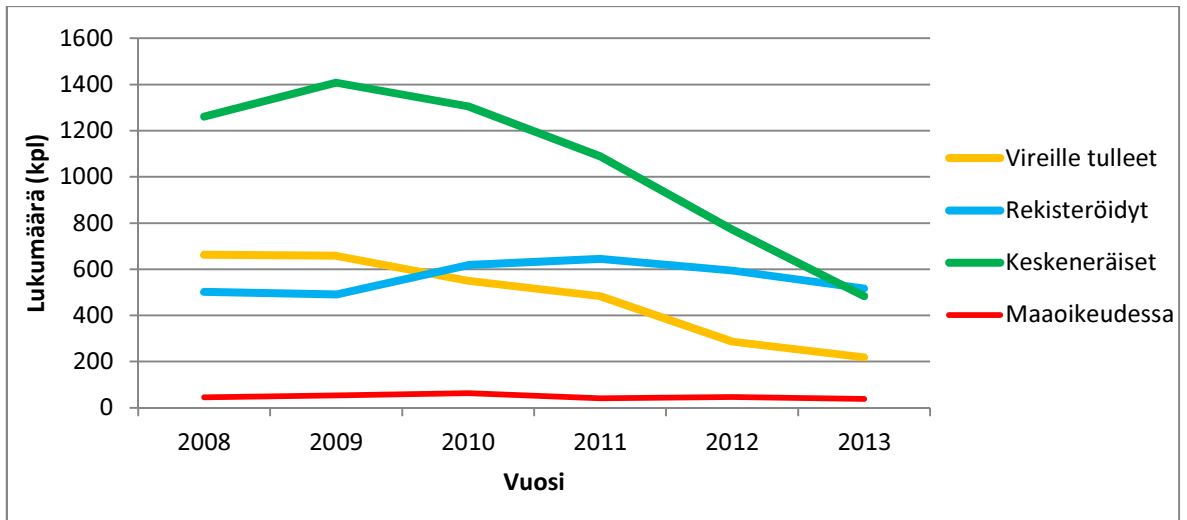
Maanmittauslaitos jaottelee ratatoimitukset korvaustoimituksiin ja erillisiin rautatie- tai liitännäisalueen lakkauttamista koskevaan toimituksiin (TMK 16.1). Kuten maantietoimituksissa tutkimus keskittyy toimituksiin, joissa lunastetaan kokonaan tai osittain vuokraoikeuksia tai määrätään korvauksia vuokraoikeuden haltijoille

Toimitusinsinööri voi tienpitäjän esityksestä jakaa lunastusta koskevat asiat käsiteltäviksi kahdessa eri maantie- tai ratatoimituksessa, jos se on tarkoituksenmukaista (MTL 62 §, RataL 52 §). Maantie- tai ratatoimitusta kutsutaan kaksivaiheiseksi, jos lunastusta koskevat asiat jaetaan käsiteltäviksi kahdessa peräkkäisessä maantie- tai ratatoimituksessa. Kaksivaiheisia toimituksia on useimmiten vain suurissa hankkeissa, jolloin ensimmäinen toimitus pidetään yleensä rakentamisen aikana ja toinen rakentamisen jälkeen (Vitikainen 2010, s. 37). Tällöin ensimmäisen vaiheessa ratkaistaan lunastusasiat, kohteenkorvaukset ja haitan-, vahingon- ja kustannustenkorvaukset, jotka voidaan siinä vaiheessa ratkaista. Toisessa vaiheessa ratkaistaan ratkaisemattomat lunastus- ja korvausasiat. Lisäksi toisessa vaiheessa ratkaistaan asiat, jotka koskevat ensimmäisen vaiheen lopettamisen jälkeen lunastuskohteeseen tehtäviä muutoksia. (TMK 15.5 ja 16.5.)

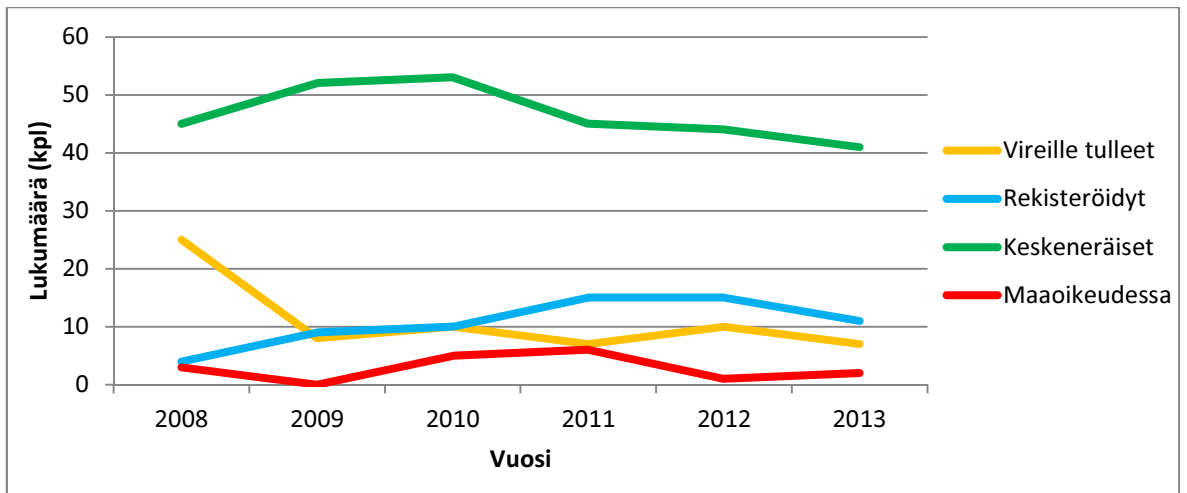
Kaiken kaikkiaan MTL ja RataL ovat sisällöltään ja rakenteeltaan hyvin samankaltaisia, mutta laeissa on myös eroja. Esimerkiksi maantiet luokitellaan valta-, kanta-, seutu- ja yhdysteihin, mutta radat vain runkoverkkoon ja muuhun runkoverkkoa täydentävään rataverkkoon (MTL 4 § ja RataL 4 §). Tasoristeysten sääntely on RataL:ssa. Maantie- ja rata-alueiden suoja-alueiden ulottuvuudet poikkeavat toisistaan ja suunnitelmien voimassaoloajan pidentämisessä on eroja (MTL 31 ja 44 § ja RataL 26 ja 37 §). MTL ja RataL eroavat toisistaan myös maantien tai rautatien lakkauttamista koskevan sääntelyn osalta (MTL 6 luku ja RataL 6 luku).

4.2.3 Maantie- ja ratatoimitukset 2008-2013

Kuvissa 3 ja 4 on esitetty vuosien 2008-2013 vireille tulleet, rekisteröidyt, keskeneräiset ja maa- ja vuokraoikeuskäsittelyssä olevat maantie- ja ratatoimitukset. Rekisteröityjen maantietoimitusten kokonaismäärä tulee lähivuosina pienenemään, sillä vireille tulleet maantietoimitukset ovat parina viime vuonna selkeästi vähentyneet. Vireille tulleiden maantietoimitusten vähenemistä selittää pitkälti vuonna 2008 alkanut ja syksyllä 2013 päättynyt Maanmittauslaitoksen ja Liikenneviraston yhteishanke Suomen kaikkien maanteiden rajaamisesta (Maanmittauslaitos 2013b). Vastaava hanke rautateiden rajaamiseksi on käynnistynyt vuonna 2014 (Liikennevirasto 2014). Hankkeen myötä lähivuosina tulee todennäköisesti vireille aiempaa enemmän ratatoimituksia.



Kuva 3 Maantietoimitukset vuosina 2008-2013 (Maanmittauslaitos 2009, 2010a, 2011, 2012, 2013a ja 2014b)



Kuva 4 Ratatoimitukset 2008-2013 (Maanmittauslaitos 2009, 2010a, 2011, 2012, 2013a ja 2014b)

Taulukossa 1 on esitetty rekisteröityjen maantietoimitusten keskimääräiset kestoajat, yhteispituus ja kohteena olevien rekisteriyksiköiden lukumäärä. Maantietoimitukset ovat varsin pitkäkestoisia ja ulottuvat laajalle alueelle ja kohdistuvat suureen joukkoon kohdekiinteistöjä. Ratatoimitusten osalta vastaava aineistoa ei ole julkaistu.

Taulukko 1 Tilastoja rekisteröidyistä maantietoimituksista 2008-2013 (Maanmittauslaitos 2009, 2010a, 2011, 2012, 2013a ja 2014b)

Vuosi	Keskimääräinen kesto aika (vuotta)	Toimitusten yhteispituus (km)	Kohteena olevien rekisteriyksiköiden lukumäärä (kpl)
2008	2,5	2607	19230
2009	2,2	2475	17531
2010	2,4	3341	21939
2011	2,4	3377	24440
2012	2,3	3165	25151
2013	2,6	2448	21496

Maa- ja vesialueiden hankintaan ja korvauksiin on varattu Liikenneviraston vuoden 2014 määrärahoista valtion talousarvioesityksessä 35 000 000 € (Valtionvarainministeriö 2014, osio 31.10.76).

Maantietoimitusten laaja-alaisuuden takia asianosaisina ja korvauksensaajina on lähes aina vuokraoikeuden haltijoita. Useimmiten kysymyksessä on pellonviljelyyn liittyvä maanvuokraoikeus. Hankkeiden laajuuksista huolimatta sopimusmenettelyä ja neuvotteluja vaativia vuokraoikeuksia on kuitenkin varsin vähän.

4.2.4 Tiedottaminen toimituksesta

Toimituksesta tiedottamisen muotoja ovat erityistiedoksianto ja yleistiedoksianto. Erityistiedoksianto kohdistuu yksittäiseen asianosaiseen, ja tiedotus tapahtuu kiinteistötoimituksissa pääsääntöisesti kutsukirjeillä. Yleistiedoksianto puolestaan saatetaan julkisuuteen julkaisemalla se sanomalehdessä, jotta se voisi tavoittaa mahdollisimman suuren joukon asianosaisia samalla kertaa. (Hyvönen 1998, s. 322.)

Toimituksen tiedottamisessa noudatetaan KML:n säännöksiä (LunL 16.1 §). Toimituksen aloittamisesta on tiedotettava kaikille asianosaisille kutsukirjeellä, ja sen voi lähettää myös sähköisenä (KML 168.1 §). Kiinteistön omistajan on toimitusinsinöörin pyynnöstä ilmoitettava kutsun lähettämistä varten kaikki omistajan tiedossa olevat erityisen oikeuden haltijat, joita toimitus koskee (LunL 16.2 §). Jos maanomistaja laiminlyö LunL 16.2 §:n mukaisen ilmoitusvelvollisuutensa, hän on velvollinen korvaamaan vuokraoikeuden haltijalle vahingot, jotka ovat aiheutuneet siitä, että tämä ei ole pystynyt valvomaan oikeuttaan lunastustoimituksessa (LunL 72.1 §).

Jos asianosainen ei ole tiedossa tai hänen osoitettaan ei saada vaikeuksista selville eikä hänelle siten voida lähettää kutsukirjettä, on toimituksen aloittamisesta tiedotettava julkaisemalla kutsu vähintään yhdessä paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä (KML 169.1 §). Kutsu on julkaistava sanomalehdessä, jos ei tiedetä varmasti, ketkä kaikki ovat asianosaisia (KML 168.2 §). Maantie- ja ratatoimituksissa kutsu julkaistaan sanomalehdessä lähes aina. Sähköisen kutsukirjeen lähettämistä säädellään sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003, SAVL) annetussa laissa. Kutsukirje voidaan lähettää sähköisenä viestinä, jos asianosainen antaa siihen suostumuksensa (SAVL 19.1 §).

Toimituksessa asianosaisena on hakija tai muu henkilö, jonka oikeutta toimitus välittömästi koskee (KML 17.1 §). Hyvösen mukaan asianosainen on käsitteenä ongelmallinen määriteltäväksi, sillä KML 17.1 §:n määritelmä on avoin. Aiemmin voimassa olleen jakolain (604/1951, JL) 64 §:n asianosaisluetteloa pidettiin tyhjentävänä ja suljettuna, mutta toisinaan oikeuskäytäntö ja ulkomaiset esimerkit osoittivat listauksen puutteelliseksi. Tyhjentävästä luettelosta luovuttiinkin KML:n säätämisen yhteydessä, sillä katsottiin, että asianosaiseksi luokitellut vaihtelevat toimituksen laadusta ja muista toimitusratkaisuista riippuen. (Hyvönen 1998, s. 222 ja 225-226.)

Maantietoimituksessa ja ratatoimituksessa asianosaisina ovat toimituksen hakija ja muut henkilöt, joiden oikeutta tai etua toimitus koskee (MTL 55.1 § ja RataL 45.1 §). Asianosainen voi olla luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö. Maantie- ja ratatoimituksissa asianosaisiksi lasketaan ainakin kiinteistöjen omistajat ja erityisten oikeuksien haltijat. Myös muut henkilöt, joiden kulkuyhteyksiin maantietoimitus vaikuttaa tai joille aiheutuu tien rakentamisesta, lunastamisesta tai käyttöoikeuden perustamisesta haittaa tai vahinkoa ovat maantietoimituksessa asianosaisia. Lisäksi ELY-keskus on tienpitäjänä ja

toimituksen hakijana asianosainen maantietoimituksissa sekä Liikennevirasto radanpitäjänä ja toimituksen hakijana ratatoimituksissa. (TMK 15.4.1 ja 16.4.)

Hyvösen mukaan pääsääntöisesti asianosaisina toimituksessa ovat toimituksen kohteena olevan kiinteistön omistaja ja muun alueen omistaja sekä omistajan vertainen haltija. Rasiteoikeuden haltija tai kirjattavan erityisen oikeuden haltija lasketaan asianosaiseksi, jos toimitus koskee välittömästi hänen oikeuttaan. (Hyvönen 1998, s. 226.) Hyvösen toteamuksen perusteella vuokraoikeuden haltijat lasketaan asianosaiseksi maantie- tai ratatoimituksissa, jos toimitus koskee heidän vuokraoikeuttaan.

Toimituksesta tiedotetaan hakijan lisäksi muille asianosaisille, jotta kaikki, joiden oikeutta toimitus koskee, saavat tiedon ja voivat valvoa etuaan toimituksessa (TMK 1.8). TMK:ssa mainitaan erityisesti, että asianosaisena pidetään muun muassa vuokraoikeuden haltijaa (TMK 1.4.1). Lisäksi TMK:n mukaan lainhuutotodistuksen mukaista omistajaa voidaan pitää kiinteistön oikeana omistajana ja että rasiustodistuksesta selviävät muut mahdolliset asianosaiset kuten erityisen oikeuden haltijat ja pantinhaltijat (TMK 1.7.2). Näin ollen TMK:ssa on siis kerrottu, että rasiustodistukset on tarkastettava asianosaisia selvitettyä ja vuokraoikeuden haltijalle on tiedotettava. Jos toimituksesta on tiedotettu asianmukaisesti, asianosaisen poissaolo ei estä toimituksen suorittamista (KML 170 §).

Vuokraoikeuden haltijan asemaa asianosaisena on korostettu myös maa-oikeudessa. Vantaan käräjäoikeuden (KäO) maa-oikeus (MO) kumosi kokonaisuudessaan yksityistietoimituksen, jossa kirjatun vuokraoikeuden haltijoille ei ollut lähetetty kutsukirjeitä. Maa-oikeustuomion perustelujen mukaan kyseessä oli vakava kutsumismenettelyyn liittyvä virhe, sillä vuokraoikeuksien haltijoiden asianosaisuus olisi pitänyt olla toimitusinsinöörin tiedossa, koska kyseiset vuokraoikeudet olivat kirjattuja. (Vantaan KäO MO 29.10.2013 M12/21993.) Vaikka kyseessä ei ollut maantie- tai ratatoimitus, vuokraoikeuden haltija on vastaavalla tavalla asianosaisena myös maantie- ja ratatoimituksissa. Maantie- ja ratatoimituksissa on siten tiedotettava tiedossa oleville vuokraoikeuden haltijoille. Erityisesti kirjatut vuokraoikeudet lasketaan tiedossa oleviksi.

4.2.5 Lunastuskorvaus

Kuusiniemen & Peltomaan mukaan Suomen perustuslain (731/1999, PL) 15.2 §:n mukaiseen pakkolunastukseen kuuluu neliosainen tunnusmerkistö: lakisääteisyys, luvanvaraisuus, yleisen tarpeen vaatimus ja täysi korvaus. Luvanvaraisuus ei suoraan ilmene PL 15.2 §:sta, mutta lakisääteisyyden takia jokaisesta lunastushankkeesta on säädettävä lailla tai luvanvaraisuudesta on säädettävä lailla. Näin ollen myös luvanvaraisuus sisältyy pakkolunastuksen tunnusmerkistöön suoraan lain nojalla. LunL:n mukainen lunastaminen voidaan aina katsoa olevan pakkolunastusta, sillä pakkolunastuksen neliosainen tunnusmerkistö täyttyy. (Kuusiniemi & Peltomaa 2000, s. 137.) Yleinen lunastusperuste LunL:ssa perustuu yleiseen tarpeeseen ja siihen liittyvään hyötyjen ja haittojen vertailuun (LunL 4.1 §). Lisäksi lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen aiheuttamista taloudellisista menetyksistä (LunL 29.1 §). Täyden korvauksen periaatteella tarkoitetaan luovuttajan varallisuusarvon säilyttämistä ennallaan lunastuksesta huolimatta (Virtanen 1990, s. 70).

Virtasen mukaan korvauksella tarkoitetaan säännösten, sopimusten tai vallitsevan käytännön mukaan määrättävää vastiketta kärsitystä menetyksestä tai saadusta hyödystä. Menetyksen kohde voi olla kiinteää tai irtainta omaisuutta. (Virtanen 1990, s. 70.) Kiinteällä omaisuudella tarkoitetaan omistusoikeutta tai muuta vastaavaa oikeutta

kiinteistöön, muuhun maa- tai vesialueeseen tai näihin kuuluvaan rakennukseen tai rakennelmaan (LunL 2.1 §). Virtasen mukaan irtain omaisuus voi puolestaan koostua esimerkiksi toisen maalla olevasta rakennuksesta. Korvattavaksi kohteeksi voi omistusoikeuden lisäksi tulla erityisiä oikeuksia, joita ovat esimerkiksi käyttöoikeudet ja rasiteoikeudet. Omistusoikeus ja erityiset oikeudet ovat haltijan varallisuutta, ja jos näihin oikeuksiin kohdistuu edunmenetyksiä, varallisuuden menetys on korvattava. Korvauksen tarkoituksena on haltijan varallisuusaseman palauttaminen ennalleen. (Virtanen 1990, s. 70.)

Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen aiheuttamista taloudellisista menetyksistä. Lunastuskorvaus koostuu kolmesta korvauslajista - kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksesta. Maantie- ja ratatoimituksissa voidaan määrätä korvattavaksi hakemuksen perusteella myös omaisuuden omistajalla aiheutuneet välttämättömät oikeudenvallontakustannukset. (LunL 29, 37 ja 82 §.)

Kukin lunastettava omaisuus on arvioitava kokonaisuutena. Korvausten määräämistä varten lunastuksen kohteet ja lunastuksesta aiheutuneet haitat, vahingot ja hyödyt on erikseen selitettävä ja arvioitava sekä mainittava arviointiperusteet. (LunL 42.1 §.) Korvauskysymykset on tutkittava ja ratkaistava viran puolesta (LunL 41 §).

Kohteenkorvaus on Virtasen mukaan taloudellinen hyvitys luovutettavasta omaisuudesta. Omaisuudella tarkoitetaan tällöin kiinteää omaisuutta, siihen liittyvää erityistä oikeutta ja irtainta omaisuutta. Esimerkiksi korvaus edullisen vuokraoikeuden menettämisestä voidaan lukea kohteenkorvaukseen kuuluvaksi. Kohteenkorvaus vastaa lunastettavan omaisuuden todellisen käytön tai käyttömahdollisuuden mukaan määriteltyä käypää hintaa. (Virtanen 1990, s. 70-71.)

Wiiala on Virtasen kanssa samoilla linjoilla kohteenkorvauksen määritelmästä, mutta käyttää kohteenkorvauksesta nimitystä luovutuksenkorvaus. Luovutuksenkorvauksella tarkoitetaan Wiialan mukaansa lunastetun omaisuuden käytön tai käyttömahdollisuuden mukaan määritettyä käypää arvoa, joka sillä olisi ollut ilman pakkolunastusyrityksen vaikutusta (Wiiala 1976, s. 135-136).

Käyvällä arvolla ja käyvällä hinnalla tarkoitetaan markkina-arvoa. Kansainvälisen arviointistandardin (IVS) mukaan markkina-arvolla tarkoitetaan rahamäärää, jolla omaisuus vaihtaisi omistajaa arviointipäivänä liiketoimintaan halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä. Markkina-arvon määritelmä edellyttää myös, että markkinointi on ollut asianmukaista ja että osapuolet toimivat asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. (IVS 2011, s. 12.) Käypä hinta määritetään sen perusteella, mikä kohteen arvo olisi ollut ilman pakkolunastusyrityksen vaikutusta (LunL 31.1 §).

Haitankorvaus on Virtasen mukaan korvaus vahingonkärsijän omaisuudelle lunastushankkeen takia aiheutuneesta pysyvästä arvon alenemisesta tai tuoton menetyksestä. Menetys voi ilmetä esimerkiksi kustannusten nousuna tai kauppaa arvon alenemisena. Haitta voi kohdistua jäännöskiinteistöön tai kokonaan lunastuksen ulkopuolelle jäävään kiinteistöön. (Virtanen 1990, s. 71.)

Kun samalle henkilölle kuuluvasta omaisuudesta lunastetaan osa ja lunastuksesta tai lunastusyrityksestä aiheutuu pysyvää haittaa jäljelle jäävälle omaisuudelle, haitta on korvattava (LunL 35 §). Osakiinteistön lunastuksessa haittana korvataan jäännöskiinteistön pysyvä arvonaleneminen, jota kohteenkorvaus ei kata (Virtanen 1990, s. 71).

Wiialan mukaan haitankorvauksella korvataan lunastuksen aiheuttamaa kiinteistön käyvän arvon pysyväloueista alenemista, jota luovutuksenkorvaus ei kata. Haitat jaetaan hänen mukaansa liiketaloudellisiin haittoihin ja muihin haittoihin. Liiketaloudellinen haitta syntyy, kun jäännöskiinteistön puhdas tuotto pinta-alayksikköä kohden laskee joko kustannusten nousun, tuoton alenemisen tai molempien yhteisvaikutuksesta. Muu haitta vaikuttaa kiinteistön käypään arvoon mutta ei taloudelliseen tulokseen. Wiialan mukaan haitta kohdistuu ainoastaan jäännöskiinteistöön tai kokonaan lunastusalueen ulkopuolella sijaitsevaan kiinteistöön. (Wiiala 1976, s. 138-139.)

Jäännöskiinteistön lisäksi maantiestä voi aiheutua pysyvää haittaa sen läheisyydessä oleville ja lunastuksen ulkopuolisille kiinteistöille. Vakituiseen ja loma-asutukseen tarkoitetuilla kiinteistöillä haitan aiheuttaa useimmiten erilaiset immissiot, joita ovat esimerkiksi melu, pöly, tärinä, maisema tai pakokaasut. Maatalouskiinteistöillä haitta vaikuttaa tyypillisesti tuotannollisiin tekijöihin, joita ovat esimerkiksi peltojen pirstoutuminen tai puuston enneaikainen hakkuu. (TMK 15.5.)

Vahingonkorvaus on korvaus tappioista, tuotonmenetyksistä, kustannuksista tai muusta lyhytaikaisesta taloudellisesta menetyksestä, joka lunastuksessa aiheutuu vahingonkärsijälle. Vahingonkorvaus ja haitankorvaus muodostavat lunastuskorvauksesta sen osan, joka on kohteenkorvauksen lisäksi tarpeellinen, jotta luovuttajan koko menetys tulisi korvatuksi. (Virtanen 1990, s. 71.)

Wiiala jaottelee vahingonkorvauksen kiinteistökohtaiseen ja henkilökohtaiseen vahingonkorvaukseen. Kiinteistökohtainen vahingonkorvaus kattaa välittömästi kiinteistöön kohdistuvia tai siihen liittyviä menetyksiä. Näitä voivat olla esimerkiksi räjäytysvahingot ja tallausvahingot. Henkilökohtainen vahingonkorvaus on puolestaan hyvitys luovuttajan taloudellisen aseman huonontumisesta, jonka lunastus luovuttajalle muutoin aiheuttaa. Henkilökohtainen vahingonkorvaus kattaa luovuttajalle välillisesti aiheutuneet tilapäismenetykset kuten muuttokustannukset. (Wiiala 1976, s. 134-135 ja 139-140.)

4.3 Vertailu Ruotsiin

Ruotsissa Liikennevirasto (Trafikverket) vastaa yleisten teiden ja rautateiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta. Ennen varsinaista suunnitteluvaihetta tehdään toimenpiteidenvalintatutkimus (åtgärdsvalsstudie). Tutkimuksen aikana selvitetään, miten liikennejärjestelmää voisi kehittää ja onko tie- tai ratahankkeelle tarvetta. Varsinainen suunnitteluvaihe alkaa, jos hanke nähdään tarpeellisena. Suunnitteluvaihe käynnistyy selvitystyöllä (utredningsarbete), jonka aikana päätetään muun muassa tien tai radan sijainnista ja suunnittelusta. Selvitystyön jälkeen tehdään tie- tai rautatiesuunnitelma. (Trafikverket 2014a, s. 4-6.) Yleisiä teitä varten lunastetaan tieoikeus (vägrätt) ja rautateitä varten omistusoikeus. Lunastusperusteena toimii lainvoimainen tie- tai rautatiesuunnitelma. (Trafikverket 2014b, s. 5-6.)

Ruotsissa kaikilla on mahdollisuus osallistua tie- tai rautatiesuunnitelman valmisteluvaiheen tapaamisiin. Osana tie- ja ratasuunnitelmia kootaan kiinteistöluettelo. Luetteloon merkitään kiinteistönomistajat, nautintaoikeuden haltijat, maanvuokraoikeuden haltijat sekä asuin- ja liikekiinteistöjen vuokraoikeuden haltijat. Sen sijaan toimitilojen tai asuinhuoneistojen vuokraoikeuden haltijoita ei merkitä kiinteistöluettelo. (Jörgen Svensson 15.9.2014.)

Ruotsissa sopimusmenettely on selkeästi suuremmissa roolissa kuin Suomessa, sillä kaikista korvauksista pyritään ensisijaisesti sopimaan. Lisäksi korvauksen suuruus eroaa Suomen vastaavasta. Ruotsin lunastuslakiin (Expropriationslagen 1972:719, ExprL) vuonna 2010 tehdyn muutoksen mukaan kiinteistöstä maksettava korvaus on 25 prosenttia suurempi kuin kiinteistön markkina-arvo tai markkina-arvon aleneminen (ExprL 4:1). Sama 25 prosentin korotus tehdään myös vahingon- ja haitankorvauksiin (intrångsersättning) (ExprL 4:1). Muihin mahdollisiin korvauksiin korotusta ei tehdä (Jörgen Svensson 5.9.2014).

Ruotsin Liikennevirasto (Trafikverket) neuvottelee maanomistajien lisäksi myös maanvuokraoikeuden haltijoiden kanssa sekä asuin- ja liikekiinteistöjen vuokraoikeuden haltijoiden kanssa. Neuvottelujen aloittaminen vaihtelee hankkeittain. Suurissa hankkeissa neuvottelut alkavat usein pieniä hankkeita aikaisemmin. Ratahankkeissa neuvottelut alkavat tyypillisesti aikaisemmin kuin tiehankkeissa. Pääsääntöisesti liikennevirasto ei kuitenkaan voi tehdä lopullista korvaussopimusta ennen kuin tie- tai ratasuunnitelma on lainvoimainen. (Jörgen Svensson 15.9.2014.)

Ruotsissa maanomistaja irtisanoo maanvuokrasopimukset tai asuin- tai liikekiinteistöjen vuokrasopimukset lunastuksen aiheuttamien muuttuneiden olosuhteiden takia. Maanomistajalla on oikeus korvaukseen vuokratulojen menettämisestä sopimuskauden loppuun asti. Maanvuokraoikeuden haltijalla tai asuin- tai liikekiinteistön vuokraoikeuden haltijalla on vastaavasti oikeus korvauksiin sopimuskauden loppuun asti. Vuokraoikeuden haltijan korvaus voi koostua sekä vuokran korvaamisesta että vahingon- ja haitankorvauksista. Myös vuokraoikeuden haltijan saamiin haitan- ja vahingonkorvauksiin tehdään 25 prosentin korotus. (Jörgen Svensson 5.9.2014 ja 15.9.2014.)

Asuinhuoneistojen ja toimitilojen vuokraoikeuden haltijoiden kanssa ei sen sijaan ole tapana neuvotella (Jörgen Svensson 15.9.2014). Tällöinkin korvauksista pyritään sopimaan kiinteistönomistajan kanssa. Asuinhuoneistojen vuokraoikeuden haltijoilla on kuitenkin vahva hallintasuoja ja toimitilojen vuokraoikeuden haltijoilla epäsuora hallintasuoja. Jos vuokrattu rakennus joudutaan lunastuksen takia purkamaan, vuokranantajan on tarjottava tilalle vastaavaa vuokrakohdetta menetettävän tilalle. Vuokranantajan on tarjottava vastaavaa vuokrakohdetta sekä asuinhuoneistojen että liikehuoneistojen vuokraoikeuden haltijoille. (Hans Magnusson 15.9.2014.)

Jos vuokranantaja pystyy osoittamaan vuokraoikeuden haltijalle uuden vuokrakohteen, vuokraoikeuden haltijalla ei ole oikeutta korvaukseen. Vuokraoikeuden haltijalla on kuitenkin oikeus korvaukseen kokemastaan menetyksestä, mikäli vastaavaa kohdetta ei pystytä osoittamaan tai vuokrasopimus joudutaan päättämään hankkeen takia. Määrättävä korvaus on vähintään vuosivuokran suuruinen. (Hans Magnusson 15.9.2014.)

Mikäli kiinteistönomistajan kanssa ei päästä sopimukseen korvauksesta, lunastaminen voidaan käsitellä myös kiinteistönmuodostamistoimituksessa. Toimituksessa rakennus ja vuokraoikeudet siirtyvät Liikennevirastolle. Liikennevirastolla on uutena vuokranantajana 30 päivää aikaa irtisanoa vuokrasopimus. Tällöin lopulliset korvaukset päätetään toimituksessa. (Hans Magnusson 15.9.2014.)

5 Kyselytutkimus

5.1 Kyselyn vastaanottajat ja vastaajat

Kyselytutkimus toteutettiin sähköisellä kyselylomakkeella Helsingin Yliopiston e-lomake -palvelulla. Kysely lähetettiin sähköpostilla vastaajille helmikuussa 2014. Vastausaikaa annettiin aluksi kaksi viikkoa, mutta sitä jatkettiin neljään viikkoon vastaajamäärän kasvattamiseksi.

Taulukossa 2 on esitetty kyselytutkimuksen vastaanottajat, vastaajat ja vastausprosentti. Kyselylomake lähetettiin Maanmittauslaitokselle välitettäväksi 101 Maanmittauslaitoksen palveluksessa työskentelevälle arviointitoimitusinsinöörille sekä suoraan noin 30 muulle asiantuntijalle. Kyselyn vastaanottajat ja kyselyyn vastaajat on esitetty taulukossa 3. Ryhmä ”Muut” koostuu ELY-keskusten ja Liikenneviraston käyttämistä konsulteista sekä Maanomistajien arviointikeskuksen asiantuntijoista.

Taulukko 2 Kyselytutkimuksen vastaanottajat ja vastaajat

Työnantaja	Vastaanottajia	Vastaajia	Vastausprosentti
Maanmittauslaitos	101	7	7 %
ELY-keskukset	15	3	20 %
Maa- ja metsätalouden ministeriö	7	1	14 %
Liikennevirasto	3	0	0 %
Muut	4	2	50 %
Yhteensä	130	13	10 %

Kyselytutkimuksen absoluuttinen vastausprosentti jäi vain 10:een. Kysely välitettiin jokaiselle arviointitoimitusinsinöörille, mutta kaikilla heistä ei ole kokemuksia maantie- tai ratahankkeista tai vuokraoikeuden haltijoista, joten tämä osaltaan vaikutti alhaiseen vastausprosenttiin. Vastaavasti kaikilla maa- ja metsätalouden ministeriölläkään ei ole tuoreita kokemuksia maantie- ja ratahankkeista. Alhaisen vastausprosentin takia eri toimintatapojen yleisyydestä ei voida tehdä pitkälle meneviä johtopäätöksiä, mutta toimintatavoissa ja käytännöissä olevia eroja on mahdollista havaita.

5.2 Kyselyn tulokset

5.2.1 Vuokraoikeudet ja hankkeet

Kyselyn pystyi täyttämään useita kertoja, jos vastaajalla oli kokemuksia vuokraoikeuden haltijoista useasta eri hankkeesta. Yksi vastanneista hyödynsi tätä mahdollisuutta ja täytti kyselylomakkeen kolmesta eri hankkeesta, jolloin vastauksia saatiin 15 hankkeesta.

Kirjatut ja kirjaamattomat vuokraoikeudet on esitelty taulukossa 3. Vastausten perusteella vuokraoikeudet ovat useimmiten kirjaamattomia ja tyypillisin vuokraoikeuden haltija on maanvuokraoikeuden haltija. Yhdessäkään hankkeessa ei ollut asianosaisena alivuokraoikeuden haltijaa.

Taulukko 3 Kirjatut ja kirjaamattomat vuokraoikeudet hankkeissa vastauksittain

Vuokraoikeudet hankkeessa olivat	Vastauksia	Osuus vastauksista
Sekä kirjattuja että kirjaamattomia vuokraoikeuksia	2	13 %
Vain kirjattuja vuokraoikeuksia	3	20 %
Vain kirjaamattomia vuokraoikeuksia	9	60 %
Ei vastausta	1	7 %
Yhteensä	15	100 %

Vastauksissa nimetyt hankkeet esitellään taulukossa 4, jossa V= vastaajan työnantaja, M = maanvuokraoikeuden haltijaa, A = asuinhuoneiston vuokraoikeuden haltijaa, L = liikehuoneiston vuokraoikeuden haltijaa, Ali = alivuokraoikeuden haltijaa, K vihreällä taustalla = kyllä, E punaisella taustalla = ei, ELY = ELY-keskus, MML = Maanmittauslaitos, MO = maa- ja vesilainsäädännön osasto. Harmaa väri tarkoittaa, että kyseiseen kohtaan jätettiin vastaamatta.

Taulukko 4 Hankkeet ja vuokraoikeustyypit

V	Toimituslaji	Hanke	Toimitusnumero	Sijainti	Vuokratyypit			
					M	A	L	Ali
ELY	Maantiet.	Vt 1 TKU-HKI	2006-180446	Salo	E			
ELY	Maantiet.	Useita	Useita	Useita				
ELY	Maantiet.	Vt 9 Hiidenmäki-Jämsä	2008-276761 2010-342484	Jämsä	K	K		
MML	Maantiet.	Mt 17877	2009-316054	Kauhava	K			
MML	Maantiet.	Vt 4 Lusi-Vaajakoski ja Äänekoski	Useita	Heinola, Sysmä, Hartola, Joutsa, Toivakka, Jyväskylä, Uurainen, Äänekoski	K		K	
MML	Maantiet.	Vt3 Pyhäjärventie	2013-462363	Pirkkala	K			
MML	Maantiet.	Vt3 Sikuri-Kyrökoski	2012-432812	Hämeenkyrö			K	
MML	Maantiet.	Mt 3022	2008-288071	Pirkkala	K			
MML	Maantiet.	Mt 4071 ja 14832	2011-379748	Lappeenranta	K			
MML	Maantiet.	Mt 25 Hanko-Mäntsälä	2011-397413	Raasepori		K		
MML	Maantiet.	Kehä III	2009-330015	Vantaa	K	E	K	E
MML	Maantiet.	Vallikallio, kehä I	2010-367636	Espoo		K		
Konsultti	Ratat.	Kokkola-Ylivieska - kaksoisraide	Useita	Kokkola, Kannus, Sievi, Ylivieska	K	K	K	E
Konsultti	-		Suunnittelu- vaiheessa	Luumäki	E	K	E	E
MO	Maantiet.	Hakamäentie	2012-410917	Helsinki	K			

Vuokraoikeuksien käsittely on esitetty taulukossa 5. Vuokraoikeuksien käsittely painottuu toimitusmenettelyyn, koska useimmissa hankkeissa oli asianosaisena ainoastaan

maanvuokraoikeuden haltijoita. Pelkkiä maanvuokraoikeuksia ei käsitelty sopimusmenettelyssä. Toimitusmenettelyn valintaa perusteltiin käsittelyn helppoudella, luontevuudella ja vakiintuneella käytännöllä. Useimmiten toimitusmenettelyyn päätyvät maanvuokraoikeudet.

Taulukko 5 Vuokraoikeuksien käsittely hankkeissa vastauksittain

Vuokraoikeuksia käsiteltiin hankkeessa	Vastauksia	Osuus
Vain toimitusmenettelyssä	10	66 %
Vain sopimusmenettelyssä	1	7 %
Molemmissa menettelyissä	4	27 %
Yhteensä	15	100 %

Asuin- ja liikehuoneistojen vuokraoikeuksien osalta ratkaisuun pyrittiin pääsemään ensisijaisesti sopimusmenettelyn kautta. Sopimusmenettelyä perusteltiin mahdollisuudella antaa asuin- ja liikehuoneistojen vuokraoikeuden haltijoille mahdollisimman paljon aikaa hallinnan luovuttamiseen. Vain kahdessa hankkeessa toimituksessa oli käsitelty myös asuin- tai liikehuoneistojen vuokraoikeuksia. Toisessa tapauksessa ELY-keskus ei ollut päässyt sopimukseen maanomistajan ja vuokraoikeuden haltijoiden kanssa ennen alkukokousta, joten alkukokouksessa otettiin varmuuden vuoksi haltuun myös vuokrattu asuinrakennus. Toisessa tapauksessa liikehuoneisto oli vuokrattu varastointipaikaksi, mutta muuta toimintaa vuokratulla alueella ei ollut.

5.2.2 Toimitusmenettely

Taulukossa 6 on esitetty, kuinka usein kirjatut vuokraoikeudet on selvitetty toimituksissa. Taulukossa on esitetty vain toimitusinsinöörien vastaukset, koska vain heillä oli varma tieto rasisitustodistusten läpikäynnistä toimituksessa. Lähes kaikki muut vastaajat olivatkin jättäneet kysymyksen vastaamatta. Muista vastanneista ainoastaan maa- ja metsätalouden insinööri kertoi, että maa- ja metsätalouden insinöörin vastausvaiheessa rasisitustodistus tarkastettiin. Vastaajalla ei kuitenkaan ollut tietoa, tarkastettiinkö rasisitustodistukset myös toimituksessa.

Taulukko 6 Rasisitustodistusten läpikäynti toimituksissa vastauksittain

Rasisitustodistukset käytiin toimituksessa läpi	Toimitusinsinöörien vastauksia	Osuus	Osuus vastanneista
Kyllä	2	22 %	33 %
Ei	4	45 %	67 %
Ei vastausta	3	33 %	-
Yhteensä	9	100 %	100 %

Vastausten perusteella on selvää, että maantie- tai ratatoimituksissa ei automaattisesti tarkasteta rasisitustodistuksia. Alhaisen vastausprosentin takia rasisitustodistusten tarkastamisen yleisyyttä ei kuitenkaan pystytä päättelemään luotettavasti. Rasisitustodistusten tarkastamattomuutta perusteltiin yhdessä vastauksessa sillä, että vain murto-osa vuokraoikeuksista on kirjattuja. Vastaaja kuitenkin lisäsi, että rasisitustodistukset olisi ehkä kuitenkin hyvä käydä läpi toimituksessa. Lisäksi kaksi vastaajaa piti ongelmallisena, että rasisitustodistuksia ei aina käydä systemaattisesti läpi toimituksessa.

Taulukossa 7 on esitetty vastauksissa mainitut kirjaamattomien vuokraoikeuksien selvittämistavat. Samat tavat olivat käytössä myös kirjattujen vuokraoikeuksien

selvittämiseksi toimituksissa, joissa kirjattuja vuokraoikeuksia ei selvitetty rasiustodistuksista. Selvittämistavat on luokiteltu avoimeen kysymykseen annettujen vastausten perusteella. Yhdessä hankkeessa pystyi olemaan useita selvittämistapoja.

Taulukko 7 Kirjaamattomien vuokraoikeuksien selvittäminen vastauksittain

Miten kirjaamattomia vuokraoikeuksia selvitettiin?	Vastauksia	Osuus hankkeista
Kutsukirjeellä ja/tai kysymällä toimituskokouksissa	8	53 %
Tieto tuli ELY-keskukselta	3	20 %
Kysymällä naapureilta	1	7 %
Kaupungin tai kunnan rekistereiden avulla	1	7 %
Kysymällä kunnan maataloustoimistosta	1	7 %
Ei tietoa	1	7 %
Ei vastausta	2	13 %

Taulukossa 8 on esitetty, miten vuokraoikeuden haltijoille on tiedotettu toimituksissa. Taulukossa on esitetty vain toimitusinsinöörin vastaukset, koska vain heillä on varma tieto toimituksessa tiedottamisesta. Vastausten perusteella vuokraoikeuden haltijoille tiedottaminen vaihtelee, mutta kyselyn alhaisen vastausprosentin perusteella tiedottamiskäytäntöjen yleisyydestä ei pysty tekemään johtopäätöksiä.

Taulukko 8 Vuokraoikeuden haltijoille tiedottaminen toimituksissa vastauksittain

Hankkeesta	Toimitusinsinöörin vastauksia	Osuus
Tiedotettiin kaikille vuokraoikeuden haltijoille	4	44 %
Tiedotettiin vain kirjatun vuokraoikeuden haltijoille	1	12 %
Ei tiedotettu vuokraoikeuden haltijoille	4	44 %
Yhteensä	9	100 %

Taulukosta 9 käy ilmi, että kesken hanketta tai toimitusta tulee varsin usein tietoon vuokraoikeuden haltijoita, joista ei ollut alussa tietoa. Yhdessä vastauksessa korostettiin, että myöhäisessä vaiheessa toimitusta tietoon tullut vuokraoikeuden haltija on johtanut ongelmiin esimerkiksi voimajohtohankkeissa töiden kiireellisyyden takia.

Taulukko 9 Kesken hanketta tai toimitusta tietoon tulleet vuokraoikeuden haltijat vastauksittain

Löytyikö kesken hanketta tai toimitusta vuokraoikeuden haltijoita, joista ei ollut alussa tietoa?	Vastauksia	Osuus	Osuus vastanneista
Kyllä	6	40 %	46 %
Ei	7	47 %	54 %
Ei vastausta	2	13 %	-
Yhteensä	15	100 %	100 %

5.2.3 Hallinnan luovuttaminen

Vastausten perusteella vuokrattujen peltojen osalta haltuunotto tapahtui aina maantie- tai ratatoimituksen alkukokouksessa.

Valtatie 9 parantamishankkeessa ELY-keskus osti lunastavaksi merkityt asuinrakennukset. Samalla sovittiin, että maanomistaja irtisanoo vuokrasopimukset. Vuokraoikeuden haltijoille annettiin irtisanomisajan verran aikaa hallinnan luovuttamiseen. Hanke on tapaustutkimuksessa esimerkkihankkeena.

Kokkola – Ylivieska -kaksoisraidehankkeessa Liikennevirasto osti asuinrakennukset, ja maanomistajat irtisanoivat asuinhuoneistoja koskevat vuokrasopimukset. Kaupunkirjoissa hallinnan luovuttamiseen annettiin aikaa keskimäärin kuusi kuukautta. Hanke on tapaustutkimuksessa esimerkkihankkeena.

Maantie 25 parantamishankkeessa asuinrakennusten haltuunotto käsiteltiin toimituksessa. Asuinrakennuksen haltuunotto määrättiin tapahtuvaksi neljän kuukauden kuluttua alkukokouksesta. Tässä tapauksessa ELY-keskus oli ostanut asuinkiinteistön ja oli tehnyt korvaussopimukset asuinhuoneistojen vuokraoikeuden haltijoiden kanssa. Haltuunottoaikataulu oli tehtyjen sopimusten mukainen. Hanke on tapaustutkimuksessa esimerkkihankkeena.

Valtatie 3 parantamishankkeessa Hämeenkyrössä liikehuoneiston vuokraoikeuden haltija käytti vuokraamaansa aluetta puutavaran varastointipaikkana. Toimituksessa haltuunotto määrättiin tapahtuvaksi kolme kuukautta korvausten maksamisen jälkeen. Toimitusasiakirjoista lisäksi selviää, että korvauspäätös annettiin noin kuukauden kuluttua alkukokouksesta.

Valtatie 6 parantamishankkeessa ELY-keskus osti kaksi asuinrakennusta, ja omistaja irtisanoi vuokrasopimukset. Hanke on tapaustutkimuksessa esimerkkihankkeena.

Taulukosta 10 selviää, että useimmiten vuokraoikeuden hallinta luovutettiin sovituksessa tai toimituksessa määrättyä ajassa. Kahdessa hankkeessa luovutus kuitenkin viivästyi.

Taulukko 10 Hallinnan luovuttaminen vastauksittain

Luovuttiko vuokraoikeuden haltija hallinnan sovituksessa tai määrättyä ajassa?	Vastauksia	Osuus	Osuus vastanneista
Kyllä	8	54 %	80 %
Ei	2	13 %	20 %
Ei vastausta	5	33 %	-
Yhteensä	15	100 %	100 %

Valtatie 3 parantamishankkeessa puutavaran varastoimisessa käytetyn liikehuoneiston luovutus oli viivästynyt. ELY-keskuksella ei kuitenkaan ollut pakottavaa tarvetta saada aluetta nopeasti käyttöönsä, joten hankkeelle ei aiheutunut ongelmia.

Maantien 25 parantamishankkeessa ELY-keskus sopi asuinhuoneistojen vuokraoikeuden haltijan kanssa korvauksista vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättämisestä. Asia käsiteltiin myös toimituksessa. Vuokraoikeuden haltija ei luovuttanut hallintaa sovituksella ja toimituspäätöksen mukaisesti, joten ELY-keskus haki vuokraoikeuden haltijalle häätöä. Hanke on tapaustutkimuksessa esimerkkihankkeena.

5.2.4 Korvaukset

Taulukosta 11 nähdään, että vuokraoikeuden haltijoille maksetaan varsin usein korvauksia maantie- tai ratahankkeiden aikana. Vastaamatta jätetyssä hankkeessa vuokraoikeuden haltijoiden osalta korvaukset käsitellään vasta toimituksen toisessa vaiheessa.

Taulukko 11 Vuokraoikeuden haltijat korvauksensaajina vastauksittain

Maksettiinko vuokraoikeuden haltijoille korvauksia?	Vastauksia	Osuus	Osuus vastanneista
Kyllä	11	73 %	79 %
Ei	3	20 %	21 %
Ei vastausta	1	7 %	-
Yhteensä	15	100 %	100 %

Maanvuokraoikeuden haltijat saivat korvauksia hukkaan menneistä työsuorituksista, sadonmenetyksistä sekä maataloushaitoista, kuten päiste- ja kiertohaitoista. Lisäksi maanvuokraoikeuden haltijat saivat korvauksia kasvillisuudesta, rakennuksista, muista aineellisista vahingoista sekä edunvalvontakuluista. Kehä III parantamishankkeessa myös maanvuokraoikeuden haltijan toiminnalle aiheutunut haitta korvattiin. Hanke on tapaustutkimuksessa esimerkkihankkeena. Yhdysteiden 4071 ja 14832 parantamishankkeessa maanvuokraoikeuden haltijalle korvattiin vuokraoikeuden arvon aleneminen. Hanke on tapaustutkimuksessa esimerkkihankkeena.

Valtatien 3 parantamishankkeessa liikehuoneiston vuokraoikeuden haltija käytti vuokraamaansa tilaa puutavaran varastointialueena. Vuokraoikeuden haltijalle korvattiin siirtokustannukset sekä vuokratustannukset 12 kuukauden ajalta.

Kokkola – Ylivieska –kaksoisraidehankkeessa ja valtatie 6 parantamishankkeessa maaomistaja irtisanoi asuinhuoneistojen vuokrasopimukset irtisanomisajan puitteissa. Vuokraoikeuden haltijoille ei tällöin maksettu korvauksia.

Taulukosta 12 selviää, kuinka usein vuokratun kohteen omistajalle on maksettu korvauksia vuokratulojen menettämisestä. Vastausten perusteella omistajalla on toisinaan oikeus saada korvausta vuokratulojen menettämisestä.

Taulukko 12 Vuokratulojen menetysten korvaaminen omistajalle vastauksittain

Maksettiinko omistajalle korvauksia vuokratulojen menettämisestä?	Vastauksia	Osuus	Osuus vastanneista
Kyllä	4	27 %	31 %
Ei	9	60 %	69 %
Ei vastausta	2	13 %	-
Yhteensä	15	100 %	100 %

Taulukosta 13 selviää, että korvausten jakautumisessa maanomistajan ja vuokraoikeuden haltijan välillä ei ole juuri epäselvyyttä. Maantien 17877 parantamishankkeessa jouduttiin kuitenkin pohtimaan maataloushaitasta määrättävän korvauksen jakautumista maanomistajan ja vuokraoikeuden haltijan kesken. Hanke on tapaustutkimuksessa esimerkkihankkeena.

Taulukko 13 Korvausten jakautumisen selkeys vastauksittain

Oliko epäselvyyttä korvausten jakautumisessa omistajan ja vuokraoikeuden haltijan välillä?	Vastauksia	Osuus	Osuus vastanneista
Kyllä	1	7 %	8 %
Ei	11	73 %	92 %
Ei vastausta	3	20 %	-
Yhteensä	15	100 %	100 %

5.2.5 Toiminta ja ohjeistus

Vastausten perusteella yhteydenpito vuokraoikeuden haltijoihin on alkanut riittävän aikaisin. Vastaukset on esitetty taulukossa 14.

Taulukko 14 Yhteydenpidon aloittaminen vuokraoikeuden haltijoihin vastauksittain

Aloitettiin yhteydenpito vuokraoikeuden haltijoihin riittävän aikaisin?	Vastauksia	Osuus	Osuus vastanneista
Kyllä	10	66 %	9 %
Ei	1	7 %	91 %
Ei vastausta	4	27 %	-
Yhteensä	15	100 %	100 %

Vastaus, jonka mukaan yhteydenpito olisi pitänyt aloittaa aikaisemmin, koski Kehä III:n parantamishanketta. Toimituksen aikana oli tullut moitteita liian myöhäisestä tiedottamisesta. Tässä tapauksessa vuokraoikeuden haltijoista ei kuitenkaan ollut tietoa kutsukirjeitä lähetettäessä. Vastaja korosti maanomistajan velvollisuutta kertoa vuokraoikeuden haltijoista. Hanke on tapaustutkimuksessa esimerkkihankkeena.

Taulukon 15 perusteella vuoropuhelua vuokraoikeuden haltijoiden kanssa pidettiin hankkeiden ja toimitusten aikana riittävänä. Yksikään vastaajista ei nähnyt tarvetta vuoropuhelun lisäämiselle eikä vastaajilla ollut kehitysehdotuksia vuoropuhelun parantamiseksi.

Taulukko 15 Vuokraoikeuden haltijoiden kanssa käydyin vuoropuhelun riittävyys vastauksittain

Vuoropuhelua vuokraoikeuden haltijan kanssa oli riittävästi	Vastauksia	Osuus	Osuus vastanneista
Kyllä	11	73 %	100 %
Ei	0	0 %	0 %
Ei vastausta	4	27 %	-
Yhteensä	15	100 %	100 %

Lähes kaikki vastaajat olivat tyytyväisiä toimintaan vuokraoikeuden haltijaan liittyen. Vastaukset on esitetty taulukossa 16.

Taulukko 16 Toiminta vuokraoikeuden haltijoihin liittyen vastauksittain

Olisiko vuokraoikeuden haltijoiden kanssa kannattanut toimia jotenkin toisin?	Vastaus	Osuus	Osuus vastanneista
Kyllä	1	6 %	13 %
Ei	7	47 %	87 %
Ei vastausta	7	47 %	-
Yhteensä	15	100 %	100 %

Vastauksessa, jonka mukaan olisi kannattanut toimia toisin, koski hanketta valtatie 9 parantamishanketta. Vastaajan mukaan olisi ollut parempi, jos maanvuokraoikeuden haltija olisi selvinnyt aikaisessa vaiheessa toimitusta. Hanke on tapaustutkimuksessa esimerkkihankkeena.

Vastauksen kohteina olleissa hankkeissa ei juuri törmätty erityisiin ongelmiin vuokraoikeuden haltijoihin liittyen. Yhdessä vastauksessa kuitenkin todettiin, että varsin usein vuokraoikeuksien olemassa olon selvittäminen on vaikeaa, sillä maanomistaja ei aina välitä tietoa toimitusinsinöörille. Vastaaja mainitsi esimerkkinä, että joskus sadonmenetykskorvauksia on viran puolesta määrätty maanomistajalle, vaikka korvaus olisi kuulunut vuokraoikeuden haltijalle.

Kyselytutkimuksessa selvitettiin vastaajien näkemyksiä hallinnan luovuttamiseen liittyvistä määräajoista. Kysymyksen oli tarkoitus koskea ainoastaan asuin- ja liikehuoneistojen vuokraoikeuden haltijoita, mutta tämä tarkennus oli jäänyt pois kysymyksestä. Vastausten perusteella vastaajat olivat kuitenkin ymmärtäneet oikein kysymysten tarkoituksen. Vastauksissa korostui, että vuokraoikeuden haltijoita tulee kohdella määräaikojen osalta samoin kuin maanomistajia.

Vastausten perusteella vuokraoikeuden haltijoille olisi hyvä varata vähintään kuusi kuukautta mutta mielellään 12 kuukautta aikaa korvaussopimuksen allekirjoittamisesta hallinnan luovuttamiseen. Jos asuin- tai liikehuoneiston vuokraoikeus päättyy toimituksessa käsiteltäväksi, vuokraoikeuden haltijalle olisi hyvä antaa 4-6 kuukautta aikaa toimituksen alkukokouksesta hallinnan luovuttamiseen. Korvausten maksamisesta hallinnan luovuttamiseen olisi hyvä varata aikaa kolme kuukautta.

Taulukon 17 perusteella näkemykset ohjeistusten selkeyttämistarpeesta vaihtelevat. Yli puolet kantaa ottaneista näkee tarvetta maanhankinta- ja toimitusohjeistuksen selkeyttämiselle vuokraoikeuden haltijoihin liittyen. Hieman alle puolet kantaa ottaneista näkee tarvetta myös tiedottamisohjeistuksen ja korvauserusteiden selkeyttämiselle.

Osa vastaajista esitti kehitysehdotuksia ohjeistuksiin liittyen. Erityisesti vastauksissa toivottiin ohjeistusta pellonvuokratapauksiin liittyen. Yhden vastaajan mukaan maataloustoimistoissa voisi olla kopiot pellonvuokrasopimuksista, jotta vuokra-aikojen arviointi helpottuisi. Vastaajan mukaan asianosaisetkaan eivät aina tiedä vuokrasopimusten pituuksia. Yksi vastaaja toivoi, että ELY-keskukset kertoisivat toimitusinsinöörille neuvottelujen aikana tietoon tulleista vuokraoikeiden haltijoista automaattisesti ja mahdollisimman aikaisessa vaiheessa hanketta.

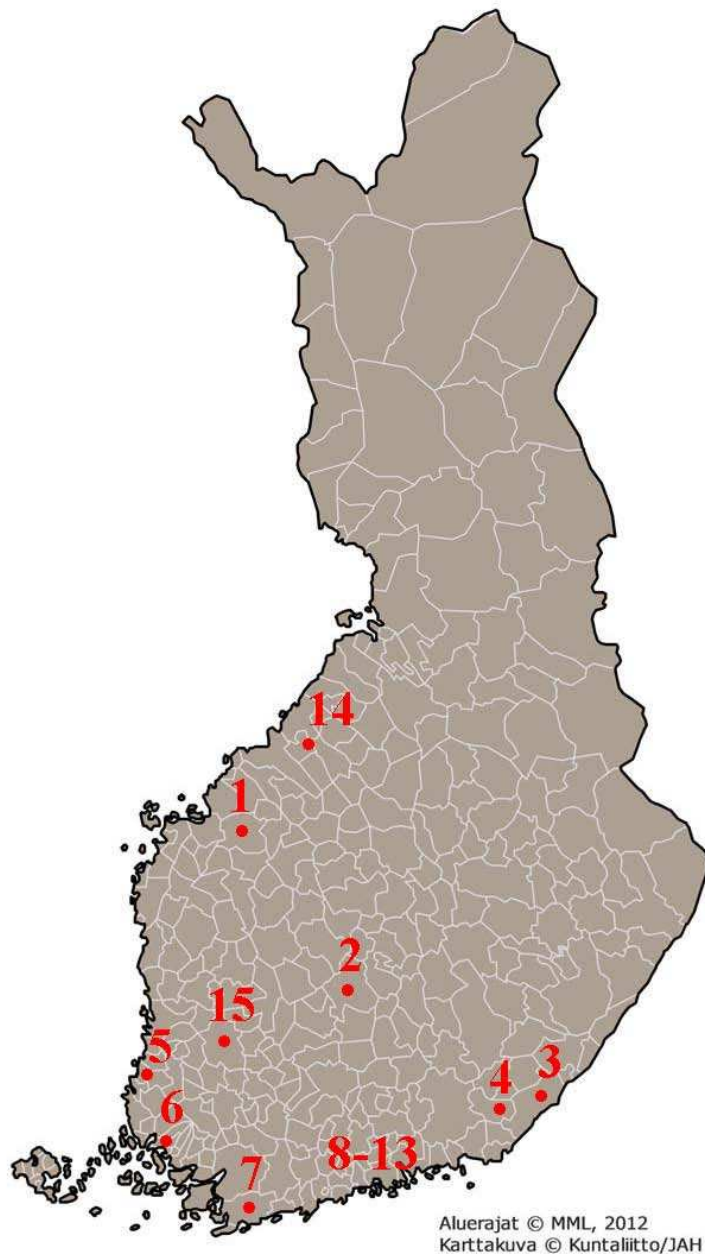
Taulukko 17 Ohjeistuksen selkeyttämistarve vastajittain

Ohjeistusten selkeyttämistarve	MML	ELY	MO	Kon-sultti	Yhteensä	Osuus	Osuus vastanneista
Maanhankintaohjeistus							
Kyllä	3	1	1	1	6	47 %	55 %
Ei	2	2	-	1	5	38 %	45 %
Ei vastausta	2	-	-	-	2	15 %	-
Yhteensä	7	3	1	2	13	100 %	100 %
Toimitusohjeistus							
Kyllä	4	-	1	1	6	46 %	60 %
Ei	1	2	-	1	4	31 %	40 %
Ei vastusta	2	1	-	-	3	23 %	-
Yhteensä	7	3	1	2	13	100 %	100 %
Korvauserusteet							
Kyllä	1	1	1	2	5	38 %	42 %
Ei	5	2	-	-	7	54 %	58 %
Ei vastausta	1	-	-	-	1	8 %	-
Yhteensä	7	3	1	2	13	100 %	100 %
Tiedottamisohjeistus							
Kyllä	3	-	1	1	5	38 %	45 %
Ei	3	2	-	1	6	47 %	55 %
Ei vastausta	1	1	-	-	2	15 %	-
Yhteensä	7	3	1	2	13	100 %	100 %

6 Tapaustutkimus

6.1 Yleistä valituista esimerkkitapauksista

Tapaustutkimuksen esimerkeiksi valittiin ohjausryhmätapaamisten ja kyselytutkimuksen vastausten perusteella kaikkiaan 15 hanketta. Hankkeista 13 oli maantie- ja kaksi ratahanketta. Hankkeiden sijainti on esitetty kuvassa 5. Tässä luvussa hankkeet esitellään numeroinnin mukaisessa järjestyksessä.



Kuva 5 Tapaustutkimuksen hankkeet kartalla. (Pohjakartta Kuntaliitto/MML)

Tapaustutkimushankkeet sijaitsivat suurimmaksi osaksi Etelä-Suomessa ja länsirannikolla. Etelä-Suomen korostuminen johtuu tiiviistä rakentamisesta ja suurista taloudellisista intresseistä varsinkin Uudenmaan alueella, jolloin myös vuokraoikeuden haltijoiden asema

korostuu. Lisäksi Etelä-Suomessa on viime vuosina ollut useita hankkeita, joissa on ollut varsin erityyppisiä vuokraoikeuden haltijoita. Aineiston maantieteellistä kattavuutta on lisätty valitsemalla kyselytutkimuksen perusteella tapaustutkimukseen hankkeita Kaakkois-Suomesta, Keski-Suomesta ja Pohjanmaalta.

Tapaustutkimuksessa aineistona on käytetty pääasiassa toimitusasiakirjoja, Liikenneviraston ylläpitämän maanhankintaportaalin materiaaleja, kyselytutkimuksen vastauksia sekä LandPro Oy:n hankkeisiin liittyviä materiaaleja, kuten kokousten muistioita, sopimuksia, sähköpostiviestejä ja raportteja. Lisäksi aineistoa on täydennetty haastattelujen ja sähköpostiviestien avulla.

Tässä luvussa esiintyvissä taulukoissa käytetään vuokratyyppien osalta vastaavaa merkintätapaa kuin taulukossa 3 Hankkeet ja vuokraoikeustyypit luvussa 5.2.1. Hankkeita koskevat vuokraoikeustyypit on esitetty tutkimuksen aikaisen tilanteen mukaisesti. Esimerkiksi suunnitteluvaiheessa olevassa valtatie 6 parantamishankkeessa vuokraoikeuden haltijoita ei ole vielä selvitetty ja muissa keskeneräisissä hankkeissa kaikki vuokraoikeuden haltijat eivät vielä välttämättä ole tulleet tietoon.

6.2 Esimerkkihankkeet

6.2.1 Maantien 17877 parantaminen, Kauhava

Maantien 17877 parantamishankkeen tiedot on esitetty taulukossa 18. Vuokraoikeudet käsiteltiin toimituksessa, koska lunastettaviin vuokra-alueisiin ei kuulunut rakennuksia. Toimituskäsittely oli yksivaiheinen.

Taulukko 18 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumero	Sijainti	Vuokratyyppit				Tiesuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Maantien 17877 parantaminen rakentamalla Pelkkalan alikulkusilta ja poistamalla Pelkkalan ja Tynin tasoristeykset	2009-316054	Kauhava	K	E	E	E	3.3.2009

Alkukokous pidettiin 27.5.2009, jolloin lunastettavat alueet otettiin haltuun. Alkukokouskutsussa ja -kuulutuksessa kehoitettiin ilmoittamaan vuokraoikeuden haltijat, joita toimitus koskee. Toimitusinsinööri pyysi ilmoittamaan mahdollisista vuokraoikeuden haltijoista myös alkukokouksessa, mutta tällöin vuokraoikeuden haltijoita ei vielä tullut tietoon. Toimitusinsinööri ilmoitti, että mahdolliset vuokrasopimukset tulee toimittaa hänelle 27.7.2009 mennessä. Määräaikaan mennessä toimitusinsinöörille toimitettiin yksi vuokrasopimus.

Jatkokokouksessa 2.12.2010 toimitusinsinööri pyysi jälleen maanomistajia ilmoittamaan vuokraoikeuden haltijoista. Tällöin asianosaiset ilmoittivat, että joitakin vuokraoikeuden haltijoita on olemassa. Lunastustoimikunta päätti, että vuokrasopimukset tulee toimittaa korvauskäsittelyä varten toimitusinsinöörille viimeistään 2.1.2011.

Kirjaamattoman vuokraoikeuden haltijoita pyrittiin selvittämään toimituskokousten lisäksi IACS-peltolohkoaineiston avulla. Aineisto ladattiin Maanmittauslaitoksen JAKO-järjestelmään, jolloin omistaja- ja haltijatietoja pystyttiin vertaamaan. Toimitusinsinööri selvitti vuokraoikeudenhaltijoita myös kunnan maataloustoimistosta.

Loppukokoukseen mennessä toimitusinsinöörin tietoon oli tullut kaikkiaan kuusi vuokraoikeuden haltijaa. Vuokraoikeuden haltijat oli otettu tiedotettavien joukkoon sitä mukaa, kun heistä saatiin tieto. Myös loppukokoukskutsussa pyydettiin ilmoittamaan erityisen oikeuden haltijat, joita toimitus koskee.

Ennen loppukokousta yksi maanomistaja vaati korvauksia vuokratuoton pienenemisestä vuosilta 2009 ja 2010. Toimituksen loppukokous pidettiin 27.11.2012. Tällöin maanomistajan korvausvaatimukset vuokratuoton pienenemisestä hylättiin. Lunastustoimikunta katsoi oikeuskäytännön osoittaneen, että maapohjakorvaus ja sille maksettava korko korvaavat menetyksen eikä erillistä korvausta tuotonmenetyksestä tule määrätä.

Loppukokouksessa vuokraoikeuden haltijoille määrättiin vahingonkorvauksia äestyksen kustannuksista ja sadonmenetysvahingoista sekä haitankorvauksia päistehaitasta, lohkojen välisestä kulkuhaitasta sekä etäisyys- ja kiertohaitasta. Haitankorvaukset päämitettiin 30 vuodelle. Haitankorvaukset määrättiin kokonaan vuokraoikeuden haltijalle, jos vuokrasopimus oli toistaiseksi voimassa oleva. Määräaikaisissa vuokrasopimuksissa haitankorvaus määrättiin vuokraoikeuden haltijalle vuokrasopimuksen loppuun asti ja vuokrasopimuksen jälkeiseltä ajalta maanomistajalle. Alueen maankäytön hallintasuhteet eli omistus- ja vuokraamat pyrittiin selvittämään erityisesti etäisyys- ja kiertohaittojen korvaamista varten.

6.2.2 Valtatien 9 parantaminen, Jämsä

Valtatien 9 parantamishankkeen tiedot on esitetty taulukossa 19. Asuinrakennuksen osalta neuvoteltiin maanomistajan kanssa ja maanvuokraoikeudet käsiteltiin toimituksessa. Toimituskäsittely oli kaksivaiheinen. Kaikki vuokraoikeudet olivat kirjaamattomia (Markku Karvonen 5.6.2014).

Taulukko 19 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumerot	Sijainti	Vuokratyypit				Tiesuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Valtatien 9 parantaminen rakentamalla eritasoliittymä Hiidenmäki-Vaheri ja Hiidenmäki-Jämsän keskusta - teiden väliseen risteykseen	2008-276761 2010-342484	Jämsä	K	K	E	E	27.3.2008

Ensimmäisen vaiheen alkukokous pidettiin 13.6.2008, jolloin asuinrakennuksessa asuttiin voimassa olevien vuokrasopimusten nojalla. Alkukokouksessa otettiin haltuun asuinrakennusta lukuun ottamatta kaikki tiesuunnitelman mukaiset alueet. Keski-Suomen tiepiirin (nykyisen ELY-keskuksen) edustaja ilmoitti, että rakennuksessa voi asua vuoden loppuun asti. Tällöin toimitusinsinööri määräsi haltuunoton asuinrakennuksen osalta tapahtuvaksi vuoden 2008 lopussa.

Keski-Suomen tiepiiri käynnisti alkukokouksen yhteydessä neuvottelut maanomistajien kanssa asuinrakennuksen ostamisesta. Maanomistajat kertoivat vuokraoikeuden haltijoista heti ensimmäisessä tapaamisessa (Markku Karvonen 5.6.2014). Asuinrakennus koostui kahdesta huoneistosta. Huoneistossa A samat vuokralaiset olivat asuneet 38 vuotta ja huoneistossa B puolestaan 27 vuotta.

Maanomistajat irtisanoivat vuokrasopimukset pian alkukokouksen ja neuvottelujen alkamisen jälkeen. Vuokrasopimukset irtisanottiin päättymään vuoden 2008 lopussa. Tämän jälkeen maanomistajat olivat vielä erikseen vaatineet asuinrakennuksen lunastamista. Tiepiiri oli vastineessaan 2.9.2008 ilmoittanut lunastavansa asuinrakennuksen ja neuvottelevansa vapaaehtoisesta kaupasta.

Karvosen mukaan tiepiirin ja maanomistajan väliset neuvottelut etenivät jouhevasti. Vuokraoikeuden haltijat irtisanottiin irtisanomisajan puitteissa, joten he eivät osallistuneet neuvotteluihin eivätkä esittäneet vaatimuksia. Neuvotteluissa sovittiin korvauksesta ja muista sopimusehdoista. Erillistä kauppakirjaa ei kuitenkaan tehty, vaan sopimusehdot vietiin toimitukseen vahvistettavaksi, koska sen katsottiin olevan kätevin ratkaisu. (Markku Karvonen 5.6.2014.) Ensimmäisen vaiheen loppukokous pidettiin 26.11.2008. Loppukokouksessa maapohja ja rakennukset määrättiin korvattavaksi neuvotteluissa sovitun mukaisesti.

Hankkeen tietoon tuli toisen vaiheen korvausvaatimusten perusteella maanvuokraoikeuden haltija. Vuokraoikeuden haltija oli vuokrannut pellon ja vaati korvauksia sadon ja tukien menetyksistä vuosilta 2008 ja 2009. Maantietoimituksen toisen vaiheen ainoa kokous pidettiin 10.11.2011. Tuolloin ELY-keskuksen edustaja ilmoitti, että ei kiistä korvausvaatimusta, joten sadonmenetysvahingot määrättiin korvattavaksi vaatimusten mukaisesti.

6.2.3 Maanteiden 4071 ja 14832 parantaminen, Lappeenranta

Maanteiden 4071 ja 14832 parantamishankkeen tiedot on esitetty taulukossa 20. Hankkeeseen liittyvä toimitus tuli alun perin vireille maantien rajaamistoimituksena 9.3.2011, mutta siihen liitettiin myös 11.6.2012 hyväksytyn tiesuunnitelman mukaiset toimenpiteet. Vuokraoikeudet käsiteltiin toimituksessa, koska lunastettavilla alueilla ei ollut rakennuksia. Toimituskäsittely oli yksivaiheinen.

Taulukko 20 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumero	Sijainti	Vuokratyypit				Tiesuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Maanteiden 4071 ja 14832 parantaminen rakentamalla kevyen liikenteen väylä välille Utrasaarentien risteys - Ilottulantien risteys	2011-379748	Lappeenranta	K	E	E	E	11.6.2012

Toimituksen kohteena oli yhteensä viisi vuokratonttia ja lisäksi toimitus sivusi neljää vuokratonttia. Tonteilla oli vuokraoikeuden haltijoiden omistamia asuinrakennuksia. Kaikki vuokraoikeudet olivat kirjattuja, mutta kaikkia vuokraoikeuksien siirtoja ei ollut kirjattu. Rasiustodistus ei siis tässä tapauksessa ollut täysin ajan tasalla. Vuokratonttien sijaintiakaan ei saanut selville suoraan rasiustodistuksesta, koska tontit oli vuokrattu samasta tilasta. Vuokratonttien haltijat selvitettiin osoitetietojen perusteella Lappeenrannan kaupungin rekisteristä sekä kysymällä naapureilta. (Timo Kunnas 26.5.2014.)

Tiedossa olleille vuokraoikeuden haltijoille tiedotettiin koko toimituskäsittelyn ajan samoin kuin maanomistajille. Toimituksen alkukokous pidettiin 5.7.2012, jolloin

lunastettavat alueet otettiin haltuun. Alkukokouksessa toimitusinsinööri pyysi vuokraoikeuden haltijoita toimittamaan vuokrasopimukset toimitusinsinöörille korvauskäsittelyä varten.

Toimituksen loppukokous pidettiin 29.1.2013. Lunastustoimikunta oli saanut käytettäväkseen kolmen tontin vuokrasopimukset, jotka oli päivätty päättymään vuosien 2016, 2031 ja 2035 lopussa. Kaikissa sopimuksissa oli ehto, että vuokraoikeuden haltijalla oli etuoikeus jatkaa sopimusta tämän jälkeen. Vuokrasopimuksissa ei ollut ehtoa, jonka perusteella vuokraa voitaisiin alentaa, jos vuokrattu tontti pienenisi lunastuksen takia. Vuokrasopimuksen mukaan puut kuuluivat maanomistajalle.

Korvausten määräämistä varten alueella olevien tonttien käyväksi arvoksi määritettiin kauppa-arvomenetelmällä 12 €/m². Vuokrasopimusten perusteella tonttien tuottoarvoksi määritettiin puolestaan 4,5 €/m². Lunastustoimikunta totesi, että kauppa-arvo on omistajan käytössä vasta vuokra-ajan jälkeen. Maanomistaja ei siis koe menetystä ennen vuokra-ajan päättymistä, koska vuokran määrä pysyy ennallaan. Korvausta laskettaessa oletettiin, että vuokrasopimukset ovat voimassa keskimäärin 20 vuotta, jolloin kauppa-arvo omistajan kannalta on 4,56 €/m². Näin ollen maanomistajan menetyksen suuruudeksi katsottiin 4,5 €/m².

Vuokraoikeuden haltijat puolestaan menettivät osan tontistaan, mutta vuokran määrä pysyi samana, jolloin vuokraoikeuden arvo aleni. Vuokraoikeuden haltijalle määrätty korvaus oli kauppa-arvomenetelmän mukaisen käyvän arvon ja maanomistajan todellisen menetyksen erotus eli yhteensä 7,5 €/m². Lisäksi vuokraoikeuden haltijat saivat korvaukset lunastettavilla vuokra-alueella olleista istutuksista ja puista. Puut korvattiin pihapuina, jolloin korvaus kuului vuokraoikeuden haltijalle. Hakkuuarvo sen sijaan kuului maanomistajalle, joka sai kaadetut puut eikä hakkuuarvoa tällöin tarvinnut korvata.

Kunnaksen mukaan vaihtoehtoisia malleja korvauksen jakautumisesta ei ollut esillä. Maanomistaja tai vuokraoikeuden olivat kuitenkin siinä mielessä tyytyväisiä toimituspäätökseen, että eivät valittaneet päätöksestä maa- ja vuokraoikeuteen. (Timo Kunnas 28.5.2014.) Toimituksessa oli asianosaisena myös maanvuokraoikeuden haltija, jolle määrättiin vahingonkorvaus sadonmenetyksistä.

6.2.4 Valtatien 6 parantaminen, Luumäki ja Lappeenranta

Valtatien 6 parantamishankkeen tiedot on esitetty taulukossa 21. Hanke on tämän työn valmistuessa suunnitteluvaiheessa, eikä tiesuunnitelmaa ole vielä hyväksytty. Hankkeen yleissuunnitelma hyväksyttiin 22.12.2009. Asuinrakennusten osalta neuvoteltiin maanomistajan kanssa. Toimitusprosessia ei ole vielä käynnistynyt, joten vuokraoikeuden haltijoita ei ole selvitetty.

Taulukko 21 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumero	Sijainti	Vuokratyypit				Tiesuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Valtatien 6 parantaminen välillä Taavetti - Lappeenranta	-	Luumäki, Lappeenranta	E	K	E	E	-

Asunto-osakeyhtiö koostui kahdesta kaksikerroksisesta rivitalosta, joissa oli yhteensä 20 vuokra-asuntoa. Asunto-osakeyhtiön omistajat tekivät ELY-keskukselle

lunastusvaatimuksen kiinteistöstä 22.3.2011. Omistajat katsoivat toimintaedellytysten loppuvan tiesuunnitelman mukaisilla ratkaisulla. ELY-keskus teetti kiinteistöarvioinnin ja aloitti neuvottelut omistajien kanssa arvioinnin valmistuttua. Neuvottelujen alkaessa asuinhuoneistoissa oli yhteensä 13 vuokraoikeuden haltijaa.

Neuvotteluissa maanomistaja olisi halunnut korvausta menetetyistä vuokratuloista. ELY-keskus kuitenkin katsoi, että rakennukset tulee arvioida joko teknisen nykyarvon perusteella tai vuokratuottoihin perustuen. Rakennukset arvioitiin lopulta teknisen nykyarvon mukaan, minkä maanomistaja hyväksyi. Neuvotteluissa ELY-keskus edellytti, että maanomistaja irtisanoo vuokrasopimukset ja ottaa irtisanomisilmoituksiin vuokraoikeuden haltijoiden allekirjoitukset. Neuvotteluissa myös sovittiin, että korvaussopimus kattaa asuinrakennukset ja muut rakenteet ja että maapohja käsitellään toimituksessa. (Katja Palmu 27.5.2014.)

Maanomistaja allekirjoitti korvaussopimuksen 15.1.2013. Sopimuksessa edellytettiin, että maanomistaja sitoutuu luovuttamaan rakennukset vapaina ja irtaimesta omaisuudesta tyhjennettyinä viimeistään 31.12.2013. Sopimusehtojen mukaan 90 % korvauksesta maksetaan allekirjoittamisen jälkeen ja loput hallinnan luovuttamisen jälkeen. Lisäksi sopimusehtojen mukaan hallinnan luovutuksen viivästyminen pienentäisi korvausta. Maanomistaja irtisanoi vuokrasopimukset 15.-17.1.2013. Samalla hän otti vuokraoikeuden haltijoilta allekirjoitukset irtisanomisilmoituksiin. Irtisanottuja vuokrasopimuksia oli tuolloin yhteensä 10 kappaletta, ja vuokrasopimukset irtisanottiin päättymään 31.7.2013. Vuokraoikeuden haltijat lähtivät asuinhuoneistosta irtisanomisilmoitusten mukaisesti heinäkuun loppuun mennessä. ELY-keskus vastaanotti rakennukset tyhjinä 12.8.2013.

Hallinnan luovuttamisen jälkeen ainakin yksi asuinhuoneisto vallattiin, ja siellä ryhdyttiin asumaan luvatta. Tieto valtaajasta saatiin kunnalta sekä yksityistietoimikunnalta. Asuinhuoneistosta lakkautettiin sähkö ja vesi, minkä jälkeen valtaaja poistui rakennuksesta. (Katja Palmu 27.5.2014.)

Vuokraoikeuden haltijat eivät osallistuneet missään vaiheessa neuvotteluihin eikä ELY-keskus maksanut heille korvauksia. Maanomistaja saattoi kuitenkin itse maksaa vuokraoikeuden haltijoille korvauksia muutosta, vaikka vuokrasopimukset irtisanottiin irtisanomisajan puitteissa. Varmaa tietoa korvausten maksamisesta ei kuitenkaan ole. Hanke on kaiken kaikkiaan hyvä esimerkki neuvottelujen läpiviennistä. Lunastajan kannalta on paras ratkaisu, jos maanomistaja irtisanoo vuokrasopimukset ja rakennukset luovutetaan tyhjinä. Aina tämä ei kuitenkaan ole aikataulusyistä mahdollista. (Katja Palmu, 27.5.2014.)

6.2.5 Valtatien 12 parantaminen, Rauma

Valtatien 12 parantamishankkeen tiedot on esitetty taulukossa 22. Vuokrasopimuksen irtisanomisesta sovittiin maanomistajan kanssa. Toimituskäsittely oli yksivaiheinen.

Taulukko 22 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumero	Sijainti	Vuokratyypit				Tiesuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Valtatien 12 parantaminen välillä Anderssonintie - Äyhöjärventie	2006-197064	Rauma	K	E	E	E	20.6.2006

Vuokraoikeuden haltija oli kioskiyrittäjä, joka oli vuokrannut liiketoimintaansa varten maapohjan Ratahallintokeskukselta (RHK, nykyiseltä Liikennevirastolta). Vuokrasopimus oli solmittu 1.6.1996 ja se oli voimassa 10 vuotta. Vuokrakauden päätyttyä 31.5.2006 vuokrasopimus jatkui toistaiseksi voimassa olevana. Vuokrasopimuksessa oli molemminpuolinen kuuden kuukauden irtisanomisaika. Lisäksi sopimusehtojen mukaan vuokraoikeuden haltijan oli tyhjennettävä vuokraamansa alue omaisuudestaan vuokra-ajan päättymiseen mennessä.

Maantietoimituksen alkukokous pidettiin 15.8.2006, jolloin tarvittavat alueet otettiin haltuun. RHK oli ilmoittanut vuokraoikeuden haltijasta toimitusinsinöörille ennen kokousta, ja vuokraoikeuden haltijalle oli lähetetty alkukokouksutsu. Alkukokouksessa RHK:n edustaja ilmoitti sopivansa vuokrasopimuksen purkamisesta. Vuokraoikeuden haltija ilmoitti vaativansa ennakkorvauksia ja haltuunottoa siirrettäväksi vuokra-alueen osalta kolmen kuukauden päähän ennakkorvausten maksamisesta. RHK irtisanoi vuokrasopimuksen 15.8.2006 ja ilmoitti sen päättyvän irtisanomisajan jälkeen 15.2.2007. Lisäksi RHK ilmoitti, että vuokraoikeuden haltija on vapautettu vuokranmaksusta viimeisen kolmen kuukauden ajaksi.

Lunastustoimikunta piti ennakkorvauksiin liittyvän kokouksen 16.10.2006. Vuokraoikeuden haltija oli vaatinut korvauksia vuokrasopimuksen irtisanomisesta. Turun tiepiiri (nykyinen ELY-keskus) ilmoitti vastineessaan, että haltuunoton voi määrätä tapahtuvaksi irtisanomisajan päätyttyä, koska vuokra-alueelle suunnitelluilla rakentamistöillä ei ollut kiire. Lunastustoimikunta totesi, että vuokrasopimus oli irtisanottu sopimusehtojen mukaisesti ja että vuokraoikeuden haltijan etu oli huomioitu lakkauttamalla vuokran periminen kolme kuukautta ennen purkuajankohtaa. Näin ollen lunastustoimikunnan mukaan vuokranantajalle ei synny korvausvelvollisuutta. Lunastustoimikunta päätti lisäksi, että vuokra-alueen haltuunotto tapahtuu vasta vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen 16.2.2007. Lunastustoimikunta hylkäsi korvausvaatimuksen, koska vuokraoikeuden haltijalle ei aiheutunut korvattavia menetyksiä.

Toimitusta jatkettiin kokouksella 19.11.2009. Kokouksen jälkeen vuokraoikeuden haltija toisti ennakkorvausvaatimuksena esittämänsä korvausvaatimuksen. Loppukokouksessa 16.12.2010 lunastustoimikunta piti voimassa ennakkorvauksista tekemänsä päätöksen eikä määrännyt korvauksia vuokraoikeuden haltijalle. Päätöksestä ei valitettu maa- ja metsätalouden ministeriöön.

Hankkeen aikana vuokraoikeuden haltijan kanssa ei käyty neuvotteluja, sillä tiepiiri pyysi RHK:ta irtisanomaan vuokrasopimuksen. RHK irtisanoi vuokrasopimuksen ja haltuunotto tapahtui irtisanomisajan jälkeen, mikä sopi hankkeen toteuttajalle. Näin ollen ei syntynyt tarvetta erillisille neuvotteluille vuokraoikeuden haltijan kanssa. (Petteri Koskinen 30.5.2014.)

6.2.6 Valtatien 8 rakentaminen moottoritieksi, Raisio ja Masku

Valtatien 8 rakentamishankkeen tiedot on esitetty taulukossa 23. Vuokrasopimusten irtisanomisista sovittiin maanomistajan kanssa. Hankkeen toimituskäsittely on kaksivaiheinen. Kaikki vuokraoikeudet olivat kirjaamattomia

Taulukko 23 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumerot	Sijainti	Vuokratyypit				Tiesuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Valtatien 8 rakentaminen moottoritieksi välillä Raisio - Nousiainen	2013-463189 2013-454787 2013-452477	Raisio, Masku	E	E	K	K	12.5.2011

Hankkeessa oli lunastettavana huoltoasemakiinteistö, joka muodostui kahdesta rekisteriyksiköstä. Kiinteistöllä oli maanomistajan hallinnoima polttonesteen kylmäjakeluasema sekä vuokralla oleva huoltamorakennus. Kahvilayrittäjänä toimiva vuokraoikeuden haltija oli vuokrannut huoltamorakennuksen maanomistajalta 1.9.2003. Vuokrasopimus oli alun perin voimassa 31.12.2009 asti, minkä jälkeen sopimus jatkui toistaiseksi voimassa olevana. Vuokrasopimuksessa oli molemminpuolinen kolmen kuukauden irtisanomisaika.

Ensimmäinen tapaaminen maanomistajan kanssa oli 2.3.2010. Tällöin maanomistaja kertoi, että kahvilayrittäjän haluavan jatkaa toimintaansa mahdollisimman pitkään myös rakentamisvaiheen aikana. ELY-keskus suhtautui pyyntöön myönteisesti. Hankkeen toteutusaikataulu ei vielä tässä vaiheessa ollut tarkasti selvillä.

Toinen tapaaminen maanomistajan kanssa pidettiin 4.6.2013. Tällöin selvisi, että kahvilayrittäjällä oli kaksi vuokraoikeuden haltijaa alivuokralaisina. Alivuokralaisista toinen oli kukkakaupparyrittäjä ja toinen oli vuokrannut pesu- ja hallitilat käyttöönsä. Alivuokralaisten vuokrasopimusehdoista ei tässä vaiheessa ollut tietoa. Maanomistaja ilmoitti, että välittää edelleen tietoa hankkeesta kahvilayrittäjälle ja irtisanoo tämän vuokrasopimuksen. Tapaamisessa myös sovittiin, että irtisanomisilmoituksessa mainitaan alivuokrasuhteiden päättymisestä ja että kiinteistöön kohdistuvat korvaukset käsitellään kokonaisuudessaan maantietoimituksessa. Haltuunotto päiväksi sovittiin 30.9.2014.

Maanomistaja irtisanoi 10.7.2013 kioskiyrittäjän vuokrasopimuksen päättymään 31.7.2014. Kukkakaupparyrittäjä lopetti toimintansa ennen 30.8.2013 kiinteistöllä pidettyä arviointikatselmusta. Katselmuksen aikaan kiinteistöllä oli paikalla myös kahvilayrittäjä, jonka kanssa keskusteltiin hankkeen aikatauluista (Katja Palmu 9.6.2014).

Maskun maantietoimituksen alkukokous pidettiin 20.11.2013. Tuolloin tiealueet otettiin haltuun ja huoltamokiinteistön korvaukset siirrettiin käsiteltäviksi erillistoimitukseen. Erillistoimituksen alkukokous pidettiin 13.12.2013. Alkukokouksessa kahvilayrittäjä kertoi tienneensä jo pitkään, että kiinteistö tullaan lunastamaan hankkeen takia. Kahvilayrittäjä lupasi irtisanoa jäljellä olevan alivuokralaisen vuokrasopimuksen. Kiinteistön luovutusajankohdaksi päätettiin 30.9.2014. Kahvilayrittäjä irtisanoi alivuokralaisen vuokrasopimuksen 27.12.2013 päättymään 31.7.2014.

Maanomistaja vaati 31.1.2014 päivätyssä korvausvaatimuksessaan korvauksia vuokratuoton menetyksistä viideltä vuodelta. ELY-keskus totesi vastineessaan, että yleisesti ottaen vuokratuoton menetykset voidaan korvata vuokrasopimuksen irtisanomisajalta eli tässä tapauksessa kolmelta kuukaudelta. ELY-keskus kuitenkin ilmoitti hyväksyvänsä vuokratuotot korvattavaksi vuoden ajalta haltuunotto päivästä lähtien. Vastineessa edellytettiin, että ajanjaksosta vähennetään aika, jolloin vuokraoikeuden haltijan toiminta jatkui kiinteistöllä ja jolloin vuokraoikeuden haltija maksoi vuokraa. Tällöin korvauksia vuokratuoton menetyksistä jäisi maksettavaksi kolmen

ja puolen kuukauden ajalta. ELY-keskuksen mielestä tässä tapauksessa oli kohtuullista korvata tuotonmenetykset irtisanomisaikaa pidemmältä ajanjaksolta (Tore Granskog 9.6.2014).

Tätä tutkimusta tehtäessä ensimmäisen vaiheen toimitukset ovat vielä kesken eikä edellä esitettyä vaatimusta ole käsitelty toimituksessa. Tässä vaiheessa hanketta ei ole tullut tietoon muita asuin- tai liikehuoneiston vuokraoikeuden haltijoita. Vuokraoikeuden haltijat eivät ole toistaiseksi vaatineet korvauksia, mutta voivat tehdä korvausvaatimuksia rakentamisen jälkeen vireille tulevassa maantietoimituksen toisessa vaiheessa. Hanke on hyvä esimerkki tilanteesta, jossa maanomistaja irtisanoo vuokrasopimuksen irtisanomisajan puitteissa ja hankkeen edellyttämässä aikataulussa (Tore Granskog 9.6.2014).

6.2.7 Valtatien 25 parantaminen, Raasepori

Valtatien 25 parantamishankkeen tiedot on esitetty taulukossa 24. Tiesuunnitelman voimassaoloaikaa pidennettiin 21.12.2010. Vuokraoikeudet käsiteltiin sopimusmenettelyssä. Toimituskäsittely oli yksivaiheinen.

Taulukko 24 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumero	Sijainti	Vuokratyypit				Tiesuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Valtatien 25 parantaminen Ajurinpuiston eritasoliittymän kohdalla	2011-397416	Raasepori	E	K	E	E	17.8.2006

Tiesuunnitelmassa oli esitetty lunastettavaksi asuinrakennus. Rakennuksessa oli kaksi asuinhuoneiston vuokraoikeuden haltijaa.

Asuinrakennuksen arviointiprosessin käynnistettiin heti, kun hankkeen rahoitus varmistui ja päätös hankkeen aloittamisesta tehtiin. Kiinteistöllä pidettiin 9.9.2011 arviointikatselmus, johon maanomistaja osallistui. (Katja Palmu 28.5.2014).

Kauppaneuvottelut maanomistajan kanssa käynnistettiin syyskuussa. Maanomistaja ilmoitti neuvottelujen alkaessa, että ei halua irtisanoa vuokrasopimuksia ennen kauppakirjan allekirjoittamista. ELY-keskus ei vielä tässä vaiheessa aloittanut neuvotteluja vuokraoikeuden haltijoiden kanssa. Hankkeen rakentamistöiden oli tarkoitus alkaa huhtikuussa 2012, joten neuvottelujen kuluessa kävi selväksi, että vuokraoikeuden haltijoille ei voida antaa kuuden kuukauden irtisanomisaikaa. Maanomistajan kanssa sovittiin kaupan ehdoista lokakuussa 2011, ja heti tämän jälkeen ELY-keskus aloitti neuvottelut vuokraoikeuden haltijoiden kanssa. (Katja Palmu 28.5.2014.)

Vuokraoikeuden haltijan A kanssa ELY-keskus aloitti neuvottelut lokakuussa 2011, ja korvaussopimus vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättämisestä allekirjoitettiin 29.11.2011. Korvaussopimuksen mukaan A sitoutui luovuttamaan huoneistonsa irtaimesta omaisuudesta tyhjennettynä 31.3.2012 mennessä. Puolet korvauksesta sovittiin maksettavaksi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ja puolet huoneiston luovuttamisen jälkeen. ELY-keskus auttoi A:ta muuton käytännönjärjestelyissä ja uuden asunnon etsinnässä muun muassa laatimalla ja maksamalla A:n asunnonhakuilmoituksen (Katja Palmu 28.5.2014). A luovutti huoneiston sopimusehtojen mukaisesti.

Vuokraoikeuden haltijan B kohdalla tilanne oli monimutkaisempi. Kun neuvottelut oli tarkoitus aloittaa, B kertoi olevansa ulkomailla ja palaavansa vasta seuraavana kesänä. Hän myös ilmoitti, ettei pääse kovin helposti Suomeen sovittujen työtehtävien ja viisumiongelmien takia. Lopulta B ilmoitti tulevansa käymään Suomessa joulukuun 2011 alussa, jos matkasta aiheutuvat kustannukset korvataan.

Vuokraoikeuden haltijan B kanssa päästiin sopimukseen vuokrasuhteen ennaaikaisesta päättämisestä, ja hän allekirjoitti korvaussopimuksen 24.11.2011. B sitoutui luovuttamaan huoneistonsa irtaimesta omaisuudesta tyhjennettynä 10.12.2011 mennessä. B:lle olisi voitu myöntää asumisaikaa 31.3.2012 asti, mutta B ilmoitti, ettei tarvitse asuntoa Suomessa. B:lle maksettavat korvaukset olivat muun muassa matkakustannusten takia suuremmat kuin A:lle maksettavat. B:n kanssa sovittiin, että puolet korvauksesta maksetaan allekirjoittamisen jälkeen ja puolet huoneiston luovuttamisen jälkeen.

Maantietoimituksen alkukokous oli 29.11.2011. Kokouksessa ELY-keskus pyysi, että myös asuinrakennukselle määrättäisiin haltuunottopäivä alkukokouksen yhteydessä. Haltuunottopäätöksellä ELY-keskus halusi varmistaa, että tarvittaessa vuokraoikeuden haltijoiden kanssa tehtyjen korvaussopimusten lisäksi on olemassa virallinen päätös haltuunotosta. Lunastustoimikunta määräsi rakennuksen haltuunottopäiväksi 31.3.2011.

Kauppakirja asuinrakennuksesta allekirjoitettiin 2.12.2011. Tuolloin maanomistajalle annettiin hallinta-aikaa 31.3.2011 asti, jolloin vuokraoikeuden haltijat pysyivät asumisaikansa maanomistajan vastuulla. Kauppakirjan ehtojen mukaan maanomistajalle maksettiin 95 % kauppahinnasta allekirjoittamisen jälkeen ja loput hallinnan luovuttamisen jälkeen. Tällä haluttiin varmistaa, että maanomistajan intressissä oli huoneistojen tyhjentäminen irtaimesta omaisuudesta.

Vuokraoikeuden haltija B:lle maksettiin ensimmäinen erä sovitusta korvauksesta sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. B matkusti Suomeen joulukuussa 2011. Ennen palaamistaan ulkomaille hän kuitenkin ilmoitti, ettei ehdi tyhjentämään huoneistoa sovitusti. Tämän takia B valtuutti maanomistajan huoneiston tyhjentämiseen. Valtakirjan allekirjoittamisen jälkeen B palasi ulkomaille. Joulukuun 2011 lopussa B:lle päätettiin maksaa loppuosa sovitusta korvauksesta, vaikka huoneistoa ei ollut tyhjennetty. Päätös tehtiin, koska B oli antanut valtakirjan huoneiston tyhjentämiseen.

Korvauksen loppuosan maksamisen jälkeen B kuitenkin peruutti valtakirjan 10.1.2012, eli ennen kuin huoneisto oli ehditty tyhjentää. B teki 13.1.2012 lisäkorvausvaatimuksen, jossa vaati korvauksia muun muassa suunniteltua suuremmista matkakustannuksista. ELY-keskus ei suostunut lisäkorvausten maksamiseen, vaan ilmoitti allekirjoitetun korvaussopimuksen olevan kertakaikkinen ja lopullinen. ELY-keskus ilmoitti B:lle, että ELY-keskus hakee häätöä korvaussopimuksen perusteella, jos huoneistoa ei tyhjenetä. ELY-keskus jätti häätöhakemuksen 16.2.2012. ELY-keskuksen kannalta myönteinen häätöpäätös annettiin 26.3.2012. Viimeiseksi muuttopäiväksi määrättiin 10.4.2012, minkä jälkeen häätö toteutettaisiin 11.4.2012. Vuokraoikeuden haltija tyhjennytti huoneiston annettuun päivämäärään mennessä.

Tässä tapauksessa suurimmat ongelmat vuokraoikeuden haltijoihin liittyen johtuivat hankkeen toteutuksen tiukasta aikataulusta. Ongelmiin vaikutti merkittävästi, että maanomistaja ei halunnut irtisanoa vuokrasopimuksia ennen kiinteistökauppaa ja että vuokraoikeuden haltija asui ulkomailla. (Tore Granskog 9.6.2014.)

6.2.8 Valtatien 3 parantaminen, Vantaa

Valtatien 3 parantamishankkeen tiedot on esitetty taulukossa 25. Vuokraoikeuksia käsiteltiin sopimusmenettelyssä. Toimituskäsittely oli kaksivaiheinen.

Taulukko 25 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumero	Sijainti	Vuokratyypit				Tiesuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Valtatien 3 parantaminen välillä Kehä III - Keimola	2011-372083	Vantaa	K	E	E	K	22.2.2010

Maanvuokraoikeuden haltija oli tehnyt 25.2.1987 Tiehallinnon (nykyisen Liikenneviraston) kanssa määräaikaisen vuokrasopimuksen, ja sopimus oli voimassa 31.12.2016 asti. Vuokrasopimuksen mukaan maanvuokraoikeuden haltija sai käyttää vuokraamaansa aluetta huoltamoliiketoimintaan. Sopimusehtojen mukaan vuokranantaja sai irtisanoa vuokrasopimuksen ainoastaan, jos vuokraoikeuden haltija laiminlyö velvollisuutensa. Vuokraoikeuden haltija sitoutui sopimuksessa luovuttamaan alueet ja rakennelmat korvauksetta tienpitäjälle sopimuskauden päättyttyä. Maanvuokraoikeuden haltija luovutti 1.7.2006 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella polttonesteiden jakelutoiminnan alivuokralaiselle. Myös tämä vuokrasopimus oli voimassa 31.12.2016 asti. Maanvuokraoikeuden haltijalla oli lisäksi toinen alivuokralainen – kahvila- ja ravintolatoimintaa harjoittava vuokraoikeuden haltija.

Yhteydenpito vuokraoikeuden haltijoihin käynnistyi suunnitteluvaiheessa, kun suunnittelija keskusteli vuokraoikeuden haltijoiden kanssa erilaisista toimintavaihtoehdoista. Vuokraoikeuden haltijat ilmoittivat vaativansa korvauksia liiketoiminnan ennen aikaisesta lopettamisesta, minkä jälkeen käynnistyivät varsinaiset neuvottelut. (Katja Palmu 4.6.2014.)

Neuvottelut eivät kuitenkaan johtaneet sopimukseen, ja vuokraoikeuden haltijoiden kanssa pidetyssä tapaamisessa 22.1.2009 päätettiin, että huoltamo saa jatkaa toimintaansa vuokrasopimuksen loppuun asti. Vuokrasopimuksessa ei ollut irtisanomisehtoja, joten hankkeen vuokraoikeuden haltijoille aiheuttama haitta katsottiin liian suureksi, jos toiminta olisi jouduttu lopettamaan.

Maantietoimituksen alkukokous pidettiin 19.4.2011 ja tällöin otettiin haltuun myös huoltamoalue. Hanke päätettiin kuitenkin toteuttaa kahdessa osassa – ensimmäisessä osassa tehdään kaikki toimenpiteet, jotka eivät estä huoltamotoiminnan jatkumista, ja hankkeen viimeistely vuokra-alueella tehdään vuokrasopimusten päättyttyä aikaisintaan vuonna 2017.

Rakentamisen aikana vuokraoikeuden haltijoiden kanssa keskusteltiin useasti rakentamistöiden tiedottamisesta ja muista käytännönjärjestelyistä. Vuokraoikeudenhaltijat eivät kuitenkaan olleet tyytyväisiä pysäköintialueen pienenemiseen, opastetaulujen siirtoihin ja kiertotieratkaisuihin. Vuokra-alue oli kuitenkin haltuunotettu, joten Liikenneviraston tulkin mukaan vuokra-alueella sai tehdä rakentamistöitä, jos toimintaedellytykset turvataan. Toimintaedellytysten turvaamisella ei kuitenkaan tarkoiteta, että toiminnalle ei saisi aiheutua haittaa, mutta toiminnan on voitava jatkua keskeytyksettä. (Katja Palmu 4.6.2014.)

Maantietoimituksen ensimmäisen vaiheen loppukokouksessa 5.3.2012 huoltamoihin liittyvät korvauskysymykset päätettiin siirtää käsiteltäväksi toisen vaiheen toimitukseen. Hanke on valmistunut 2013, mutta toisen vaiheen toimituskäsittely ei ole alkanut.

6.2.9 Kehä III:n parantaminen, Vantaa

Kehä III:n parantamishankkeen tiedot on esitetty taulukossa 26. Vuokraoikeuksia käsiteltiin sekä sopimus- että toimitusmenettelyllä. Toimituskäsittely oli kaksivaiheinen.

Taulukko 26 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumerot	Sijainti	Vuokratyypit				Tiesuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Vantaankoski - Lentoasemantie ja Raappavuorentie - Lentoasemantie	2009-306244 2009-330015 2010-344513 2012-408422 2012-412832	Vantaa	K	K	K	E	11.12.2003

Vantaankoski – Lentoasemantie –osuutta koskevan maantietoimituksen alkukokous oli 16.6.2009 ja loppukokous 14.6.2010. Hankkeeseen kuului rahoituksen varmistuttua myös Kehä III:n parantaminen välillä Raappavuorentie – Vantaankoski, joka perustui samaan tiesuunnitelmaan kuin Vantaankoski – Lentoasemantie –hanke. Tämän välin toimituksen alkukokous pidettiin 27.4.2010 ja loppukokous 22.12.2011. Kummankin toimituksen toisen vaiheen alkukokoukset pidettiin rakentamisen jälkeen 28.5.2013 ja loppukokoukset 18.12.2013.

Asuinhuoneiston vuokraoikeuden haltija

Kiinteistön omistaja valitti tiesuunnitelman mukaisista meluntorjuntatoimenpiteistä aina Korkeimpaan oikeuteen asti. Korkein oikeus kumosi tiesuunnitelman hyväksymispäätöksen tämän yhden kiinteistön osalta 22.12.2005. Kiinteistön omistaja hyväksyi kiinteistöä koskevan muutossuunnitelman 23.9.2007.

Vuokraoikeuden haltija oli vuokrannut kiinteistöllä olevan asuinrakennuksen aluksi määräaikaisella vuokrasopimuksella. Vuodesta 2003 alkaen vuokrasopimus oli toistaiseksi voimassa oleva, joten vuokraoikeuden haltijalla oli kuuden kuukauden irtisanomisaika. Neuvottelut asuinrakennuksen lunastamisesta alkoivat maanomistajan kanssa 6.3.2009. Maanomistajat kertoivat heti neuvottelujen alkaessa vuokraoikeuden haltijasta. Maanomistajat esittivät neuvotteluissa toivomuksen, että Uudenmaan tiepiiri (nykyinen ELY-keskus) ostaisi asuinrakennuksen vuokralaisineen ja tähän myös suostuttiin.

Tässä tapauksessa hanke käynnistyi nopealla aikataululla, eikä rakentamistöiden aikataulu mahdollistanut kuuden kuukauden asumisajan myöntämistä. Näin ollen heti ensimmäisen tapaamisen jälkeen alettiin neuvotella suoraan myös vuokraoikeuden haltijan kanssa vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättämisestä. Maanomistaja ja vuokraoikeuden haltija olivat olleet tietoisia hankkeesta jo vuosia, sillä meluntorjuntaa koskevassa muutossuunnitelmassa asuinrakennus merkittiin purettavaksi. Suorat neuvottelut vuokraoikeuden haltijan kanssa sujuivat ongelmitta ja osoittautuivat tehokkaaksi ratkaisuksi. (Katja Palmu 26.6.2014.)

Vuokraoikeuden haltijan kanssa allekirjoitettiin korvaussopimus vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättymisestä 16.6.2009. Korvaussopimuksessa todettiin, että tiepiiri irtisanoo uutena vuokranantajana vuokrasopimuksen päättymään 30.8.2009 ja maksaa korvauksia vuokrasopimuksen normaalia irtisanomisaikaa lyhyemmästä päättymisestä ja siitä aiheutuvista haitoista, vahingoista ja muista kustannuksista kertakaikkisen korvauksen. Korvauksesta 90 % maksettiin allekirjoittamisen jälkeen, ja kymmenesosa pidätettiin maksettavaksi hallinnan luovuttamisen jälkeen. Vuokraoikeuden haltija luovutti hallinnan sovitusti.

Maanvuokraoikeuden haltijat

Vuokraoikeuden haltijat A, B ja C olivat vuokranneet maa-alueen liiketoiminnan harjoittamista varten samalta maanomistajalta ja rakentaneet vuokra-alueelle liiketoiminnan vaatimat rakennukset. Kaikki vuokraoikeudet olivat kirjaamattomia. A harjoitti veneilytarvikkeiden kauppaa ja vuokrausta, B matkailuajoneuvojen sekä muiden moottoriajoneuvojen myynti- ja huoltotoimintaa ja C puuseppätoimintaa ja puutavaran jalostusta.

Vuokraoikeuden haltijoiden kanssa neuvottelut aloitettiin 26.1.2010. A:lta ja B:lta lunastettavaksi tulivat kaikki rakennukset ja siten koko vuokraoikeus. C:n osalta haltuunottoraja oli merkitty kulkemaan varastorakennuksen kulman yli.

Vuokraoikeuden haltija A allekirjoitti korvaussopimuksen 18.6.2010 ja B 28.6.2010. Kummassakin sopimuksessa maksettiin kertakaikkinen korvaus tiehankkeen takia purettavista rakennuksista ja rakennelmista sekä niiden menettämisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista ja kustannuksista. A:lle annettiin hallinta-aikaa 30.9.2010 ja B:lle 31.8.2010 asti. Kumpikin vuokraoikeuden haltija irtisanoi lisäksi vuokrasopimuksensa päättymään hallinnan luovuttamiseen. Kummassakin korvaussopimuksessa noin kymmenesosa korvaussummasta pidätettiin maksettavaksi hallinnan luovuttamisen jälkeen.

Vuokraoikeuden haltijoiden A ja B kanssa neuvottelut etenivät hyvässä hengessä, ja kumpikin luovutti hallinnan sovitusti. C:n kanssa ei neuvoteltu aloituspalaverin jälkeen, koska hanke toteutui tiesuunnitelman mukaista suppeampana vuokra-alueen kohdalla. Alueet kuitenkin otettiin toimituksessa haltuun tulevaisuutta varten, mutta esimerkiksi rakennuksia ei tarvinnut vielä purkaa. Näin ollen C pystyi jatkamaan näiltä osin toimintaa entiseen tapansa, joten katsottiin, ettei korvattavaa haittaa aiheutunut. (Tore Granskog 10.7.2014.)

Vuokraoikeuden haltija C kuitenkin vaati toimituksessa korvauksia purettavasta rakennuksesta sekä rakennelmien siirto- ja purkukustannuksista. Maanomistaja vaati toimituksessa muun muassa vuokratuottojen huomioimista maapohjakorvauksia määritettäessä. ELY-keskus totesi vastineissaan 4.10.2011 ja 11.11.2011, että vuokraoikeuden haltijalle ei ole syntynyt korvattavaa haittaa, koska rakentamistöitä ei vielä tehdä haltuunotetulla alueella ja koska vuokraoikeuden haltijalla on mahdollisuus jatkaa toimintaansa alueella.

Maantietoimituksen loppukokouksessa 22.12.2011 lunastustoimikunta määräsi maanomistajalle maapohjakorvauksia, mutta ei erikseen vuokratuotonmenetyksistä. C:lle ei määrätty korvauksia, koska rakennusten ja rakennelmien käyttö sai jatkua entisellään. Vuokraoikeuden haltijaan liittyvistä toimituspäätöksestä ei valitettu maa- ja metsätalouden oikeuteen.

Vuokraoikeuden haltija C vaati toisen vaiheen toimituksessa korvauksia ulkoisen ja sisäisen liikenteen vaikeutumisesta sekä uudestaan varastosta ja rakennelmista. Toisen vaiheen toimituksen loppukokouksessa 18.12.2013 lunastustoimikunta katsoi, että vuokra-alueen sisäänajon kohdalla ja tien toisella puolella oleva levike ei ole kuulunut vuokraoikeuden haltijalle tai vuokrattuun kiinteistöön, joten levikkeen menetys ei ole haitta. Sisäänajohaitasta määrättiin ELY-keskuksen vastineessaan hyväksymä korvaus. Lunastustoimikunta myös totesi, että varaston menetys ja muut mahdolliset haitat voidaan korvata vasta, kun varaston käyttö estyy tai haitta aiheutuu, joten ne käsitellään vasta myöhemmin erillistoimituksessa. C valitti haitankorvauksen suuruudesta maa- ja metsätalouden tuotantokorvauksien perusteella. Maa- ja metsätalouden tuotantokorvausten käsittely on tätä tutkimusta tehtäessä kesken.

Vuokraoikeuden haltija D oli vuokrannut alueen toiselta maanomistajalta ja harjoitti vuokra-alueella matkailuajoneuvojen ja matkailutarvikkeiden myynti- ja vuokraustoimintaa. D:ltä ei lunastettu rakennuksia, mutta vuokraoikeuden haltijan kanssa tehtiin korvaussopimus aidan ja lipputangon purku- ja siirtokustannuksista. Korvaussopimus allekirjoitettiin 18.6.2010. Aidan siirto tuli ajankohtaiseksi lyhyellä varoitusajalla, joten korvaussopimusneuvottelut hoidettiin kiireellisinä.

Liikehuoneiston vuokraoikeuden haltija

Vuokraoikeuden haltija oli tehnyt 9.10.2008 vuokrasopimuksen asuntoautojen vuokraukseen käytettävästä kiinteistöstä, ja vuokrasopimus oli päivätty päätymään 31.5.2012, koska hankkeen oli alun perin määrä alkaa vuonna 2013. Kun tieto hankkeen aikaistamisesta tuli, vuokraoikeuden haltija irtisanoi vuokrasopimuksen päätymään 1.9.2009. Vuokratut rakennukset ja maapohja otettiin haltuun alkukokouksessa 16.6.2009.

Maanomistaja ja ELY-keskus neuvottelivat korvauksista, mutta neuvottelut eivät johtaneet lopputulokseen, koska näkemyserot korvauksista olivat liian suuret. Neuvotteluissa sovittiin, että korvausasiat siirretään käsiteltäviksi maantietoimitukseen. (Tore Granskog 10.7.2014.)

Maanomistajaa koskevat korvauskysymykset käsiteltiin erillistoimituksessa, jonka alkukokous oli 4.11.2009. Maanomistaja vaati toimituksessa korvauksia muun muassa vuokratulonmenetyksistä vuoden 2012 loppuun asti eli yhteensä 40 kuukaudelta. Lisäksi maanomistaja vaati korvauksia kiinteistöön laitetuista kustannuksista.

Vastineessaan 15.1.2010 ELY-keskus hyväksyi korvattavaksi vuokratulot 33 kuukauden ajalta eli irtisanomisesta sopimuskauden loppuun 31.5.2012. Kiinteistöön laitettuja kustannuksia ELY-keskus ei vastineessaan hyväksynyt korvattavaksi, koska ELY-keskus katsoi vaatimusten olevan päällekkäisiä. ELY-keskuksen mukaan kiinteistöön laitettut kustannukset on suunniteltu siten, että ne palautuvat vuokratuottoina sopimuskauden loppuun mennessä, koska hanke on ollut asianosaisten tiedossa.

Myöhemmin selvisi, että maanomistaja oli vuokrannut liikehuoneiston hankkeen urakoitsijalle työmaakäyttöä varten 13.8.2009 – 31.12.2011 väliselle ajalle. Urakoitsijan maksama vuokra oli viidesosa alkuperäisen vuokraoikeuden haltijan maksamasta vuokrasta. Täydennysvastineessaan 12.2.2010 ELY-keskus totesi, että hankkeen aikaiset vuokratulot on otettava huomioon vuokratulokorvausta määritettäessä.

Loppukokouksessa lunastustoimikunta totesi, että kiinteistöön laitettujen kustannusten sijaan toimituksessa tulee korvattavaksi maapohja ja tuotonmenetykset.

Lunastustoimikunta totesi, että hankkeen alku vuonna 2013 on ollut yleisesti tiedossa, joten vuokratuotonmenetykset on määrättävä sopimuskauden mukaisesti 31.5.2012 asti eli 33 kuukaudelta. Vuokratuoton korvausta määritettäessä on kuitenkin otettava huomioon hankkeen aikana saadut vuokratulot, jolloin 28,5 kuukauden osalta korvaus on 80 % alkuperäisen sopimuksen mukaisesta vuokrasta.

Maanomistaja valitti korvauksista maa- ja metsätalouden tuotannon korvaamiseen. Hän vaati, että koko sopimuskaudelta maksettavissa korvauksissa ei huomioida hankkeen aikaisia vuokratuloja. Lisäksi maanomistaja kertoi, että alkuperäinen tarkoitus oli jatkaa vuokrasopimusta sopimuskauden jälkeenkin. Hankkeen piti alkaa vasta vuonna 2013, joten maanomistaja vaati tuotonmenetykskorvauksia vuoden 2012 loppuun asti eli yhteensä 40 kuukaudelta. Maa- ja metsätalouden tuotannon korvaamisessa maanomistaja ilmoitti, että urakoitsijan kanssa tehty vuokrasopimus on päättynyt 31.5.2010, koska ei päästy sopuun työnaikaisten vahinkojen korvaamisesta.

Maa- ja metsätalouden tuotannon korvaamisessaan ELY-keskus totesi, että urakoitsijan mukaan sopimusta ei ole irtisanottu ja, jos vuokrasopimus on irtisanottu, se pitäisi käsitellä toimituksen toisessa vaiheessa. Maa- ja metsätalouden tuotannon korvaamisessa maanomistajalla oli oikeus korvaukseen vuokratuotosta vain 31.5.2012 asti, koska vuokrasopimus oli päivätty päätymään tuolloin. Vuokratuotonmenetyksiä korvattiin siten 33 kuukaudelta. Lisäksi hankkeen aikaiset vuokratulot oli huomioitava korvausta määritettäessä. Näiltä osin maa- ja metsätalouden tuotannon korvaamisessa maanomistaja siten piti toimituspäätöksen voimassa. (Vantaan KäO MO 4.2.2011 M10/4480.) Maanomistaja haki valituslupaa Korkeimpaan oikeuteen, mutta lupaa ei myönnetty.

6.2.10 Kantatien 51 parantaminen, Kirkkonummi ja Espoo

Kantatien 51 parantamishanketta koskevat tiedot on esitetty taulukossa 27. Vuokraoikeuksia käsiteltiin sekä sopimus- että toimitusmenettelyssä. Toimituskäsittely on kaksivaiheinen. Toimituksen toisen vaiheen käsittely ei tätä tutkimusta tehtäessä vielä alkanut.

Taulukko 27 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumerot	Sijainti	Vuokratyyppit				Tiesuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Kantatien 51 parantaminen välillä Kirkkonummi - Kivenlahti	2009-315052 2011-378246	Kirkkonummi, Espoo	K	E	E	K	23.10.2007

Vuokraoikeuden haltija A harjoitti huoltoasematoimintaa ja omisti vuokra-alueella olevat rakennukset. A:lla oli alivuokralaisena vähittäiskauppaa harjoittava kauppias.

Ensimmäinen tapaaminen maanomistajien ja A:n kanssa oli 4.10.2007. Vuokrasopimus oli tuolloin päätymässä 30.10.2008, mutta maanomistaja ja vuokraoikeuden haltija olivat neuvotelleet sopimuksen jatkamisesta. Heidän tarkoituksenaan oli jatkaa vuokrasuhdetta niin pitkään kuin rakennustyöt sallivat. Uudenmaan tiepiiri (nykyinen ELY-keskus) ilmoitti tapaamisessa pyrkivänsä sopimaan rakennusten lunastamisesta. Neuvotteluissa todettiin, että rakennukset ovat huonossa kunnossa eikä niitä ole kunnostettu tulevan tihankkeen takia. A ilmoitti, että alivuokralaisen kanssa ei tarvitse erikseen neuvotella,

koska vuokrasopimuksessa on määritelty irtisanomisen ehdot. Tuolloin hankkeen aloitusaikataulu ei vielä ollut varmistunut, joten neuvotteluja päätettiin jatkaa vuonna 2009.

Neuvottelut jatkuivat tapaamisella 27.2.2009, jolloin selvisi, että vuokraoikeuden haltijan A vuokrasopimusta oli jatkettu päättymään 30.10.2009. Neuvotteluissa sovittiin, että vuokrasopimusta voi jatkaa yhden kuukauden irtisanomisajalla siten, että alue on hankkeen käytössä vuoden 2010 alussa. Lisäksi sovittiin, että A purkaa rakennukset ja poistaa pilaantuneen maa-aineksen. Samalla sovittiin, että mahdolliset korvausvaatimukset toimitetaan tiepiirin edustajille 31.3.2009 mennessä, mutta maanomistajat tai A eivät esittäneet korvausvaatimuksia tässä vaiheessa. Tapaamisessa maanomistajat myös kertoivat, että viereisellä kiinteistöllä on vuokraoikeuden haltija B, jonka vuokra-alueesta lunastetaan pieni osa. B harjoitti puutarhaliiketoimintaa.

Hankkeen oli alun perin tarkoitus alkaa vuonna 2008, mutta sen alku viivästy parilla vuodella. Neuvottelut A:n kanssa aloitettiin riittävän aikaisin jo alkuperäisen aikataulunkin perusteella, mutta nyt neuvotteluihin jäi suunniteltua enemmän aikaa. Neuvottelut etenivät hyvässä hengessä ja haltuunotosta ja käytännön järjestelyistä saatiin sovittua. A ei kuitenkaan missään vaiheessa neuvotteluja esittänyt korvausvaatimuksia. (Katja Palmu 17.6.2014.)

Toimituksen ensimmäisen vaiheen alkukokous ja haltuunottokatselmus oli 6.-7.10.2009. Maantietoimituksen jatkokokous oli 28.4.2010, jossa määrättiin korvausvaatimusten jättöpäiväksi 7.5.2010. A teki korvausvaatimuksen 4.6.2010 ja vaati korvauksia polttonesteen myyntituoton ja vuokratuoton menetyksiä 10 vuoden ajalta, maaperän puhdistuskustannuksista, kasvillisuudesta sekä asfaltointi- ja ylläpitokuista. A täydensi myöhemmin vaatimusta toissijaisella vaatimuksella, jonka mukaan myynti- ja vuokratuotot pitää korvata kolmen vuoden ajalta, mutta tällöin A vaatii korvauksia myös rakennusten purkukustannuksista.

Ensimmäisen vaiheen toimituksen loppukokouksessa 23.6.2010 A:ta koskevat korvauskysymykset siirrettiin käsiteltäväksi erillistoimitukseen. Loppukokouksessa B:lle määrättiin korvauksia laitteistosta ja kasvillisuudesta.

Maanomistaja, joka oli vuokrannut kiinteistön A:lle, oli vaatinut lunastettavan maapohjan korvaamista vuokratuottoon perustuen. Lunastustoimikunta hyväksyi vaatimuksen. Maanomistaja, joka oli vuokrannut kiinteistön vuokraoikeuden haltijalle C, oli vaatinut korvauksia vuokratuoton menetyksistä, mutta lunastustoimikunta katsoi tuoton olevan niin pieni, että pääomitetunakin se sisältyy maapohjakorvaukseen. Vuokraoikeuden haltijoihin liittyvistä korvauspäätöksistä ei valitettu maa- ja metsätalouden oikeuteen.

A:ta koskeva erillistoimitus pidettiin 15.2.2011. Pöytäkirjassa todettiin, että alueet oli otettu haltuun 7.10.2009, mutta huoltoaseman toimintaa oli voitu jatkaa 31.10.2009 asti. Alivuokralaisen vuokranmaksu oli päättynyt 30.9.2009. Korvauspäätöksessään lunastustoimikunta totesi, että luonnonpuusto on korvattu maapohjassa maanomistajalle ja muuta korvattavaa kasvillisuutta ei ollut. Rakennusten osalta korvauksia ei ollut vaadittu ja lunastustoimikunta päätti, että rakennuksista ei määrätä korvauksia, koska ne ovat huonossa kunnossa, niitä ei ole kunnostettu eikä niillä ole kirjanpitoarvoa.

Tuotonmenetysten osalta ELY-keskus totesi vastineessaan, että vuokrasopimusta on jatkettu edellisen päättymisen jälkeen vuoden kerrallaan. Tällöin yritystoiminta suunnitellaan yhden vuoden jaksoissa, minä aikana muuttuviin olosuhteisiin ehditään

sopeutua. ELY-keskus hyväksyi korvattavaksi tuotonmenetykset yhden vuoden ajalta haltuunotosta lähtien. Korvauksia määritettäessä on kuitenkin otettava huomioon ajanjakso, jonka aikana toiminta pystyi jatkumaan haltuunoton jälkeen. Näin ollen ELY-keskus hyväksyi tässä tapauksessa tuotonmenetysten korvaamisen 11 kuukauden ajalta.

Lunastustoimikunta totesi, että yleisesti toimitus- ja oikeustapauksissa tuottoarvojen menetysten osalta korvauslaskennan pohjaksi on ratkaistava sopeutumisajan pituus. Sopeutumisajan pituus on tapauskohtaista, ja sen pituuteen vaikuttaa esimerkiksi vuokrasopimus. Tässä tapauksessa vuokrasopimus on ollut määräaikainen, ja sopimuksessa on mainittu yhden vuoden jaksoissa jatkettava määräaika. Voimassa olevan vuokrasopimus on siten määräävä tekijä sopeutusaikaa määritettäessä. Lisäksi A:n on täytynyt olla varautunut toiminnan loppumiseen, koska on jo pitkään tiennyt hankkeesta. Näin ollen lunastustoimikunta katsoi sopeutumisajan olevan yhden vuoden, josta vähennetään vielä aika, jona toiminta pystyi jatkumaan haltuunoton jälkeen. Tuotonmenetysten osalta lunastustoimikunta määräsi korvattavaksi 11 kuukauden ajalta.

Lunastustoimikunta totesi, että sopeutumisajan korvaus kattaa myös toiminnanharjoittajalle kuuluvat maaperän puhdistamiskustannukset, joten niistä ei määrätty korvauksia. Asfaltointi- ja kunnostustoimet oli tehty vuonna 2002, ja niistä määrättiin kirjanpitoarvon mukainen korvaus. Vuokratuoton menetysten osalta lunastustoimikunta totesi, että vuokrasopimukseen oli kirjattu kuuden kuukauden irtisanomisaika ja että ELY-keskus oli vastineessaan hyväksynyt vuokratuottojen korvaamisen 12 kuukauden ajalta. Lunastustoimikunta katsoi vallitsevien olosuhteiden takia lunastajan hyväksymän ajanjakson oikeaksi ja määräsi vuokratuotot korvattavaksi 12 kuukaudelta.

Vastineessaan ELY-keskus hyväksyi purkukustannusten korvaamisen. Asfaltin poistamiseen liittyviä kustannuksia ELY-keskus ei hyväksynyt korvattavaksi, koska katsoi asfaltin olevan ongelmajätettä ja poistokustannusten kuuluvan toiminnanharjoittajalle. Lunastustoimikunta katsoi, että asfaltti muuttuu ongelmajätteeksi vasta, kun se poistetaan käytöstä. Poistaminen aikaistui hankkeen takia, joten lunastustoimikunta määräsi korvattavaksi osan asfalttoinnin poistamisesta aiheutuneista kustannuksista. Lisäksi A:lle määrättiin korvattavaksi ELY-keskuksen hyväksymät purkukustannukset. Toimituspäätöksestä ei valitettu maa- ja metsätalouden osastoille.

6.2.11 Kantatien 51 tiejärjestelyt, Espoo

Kantatien 51 tiejärjestelyihin liittyvän hankkeen tiedot on esitetty taulukossa 28. Toimituskäsittely on kaksivaiheinen.

Taulukko 28 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumerot	Sijainti	Vuokratyyppit				Tiesuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Kantatien 51 (Länsiväylä) tiejärjestelyt liittyen Länsimetroon	2013-463134 2013-463414	Espoo	K	E	E	E	25.11.2013

Vuokraoikeuden haltija oli vuokrannut tontin, jossa oli asuinrakennus ja piharakennuksia. Yksi piharakennus ja vuokratontilla oleva aita sijaitsevat osittain jo nykyisellä teialueella, ja tiesuunnitelmassa ne oli merkitty poistettavaksi. Tiesuunnitelma valmistui 16.3.2012, mutta maanomistajaan ei vielä tuolloin otettu yhteyttä. Neuvottelut käynnistetään ensin

asuin- ja liikekiinteistöjen osalta ja talousrakennuksia koskevat neuvottelut aloitetaan yleensä viimeisenä (Katja Palmu 18.6.2014).

Toimituksen alkukokous ja haltuunotto oli 13.12.2013. Alkukokouksesta oli tiedotettu vain maanomistajalle, koska vuokraoikeuden haltijasta ei ollut tietoa ja vuokraoikeus oli kirjaamaton. Maanomistaja asui ulkomailla ja hänelle lähetettiin kaksi kutsukirjettä, joista toinen palautui avaamattomana toimitusinsinöörille 16.12.2013. Toimituksesta oli kuulutettu, mutta ei voitu olla varmoja, oliko maanomistaja saanut tiedon toimituksen alkamisesta ja haltuunotosta. Näin ollen ELY-keskuksen edustajat laativat kirjeen, joka toimitettiin kiinteistön postilaatikkoon. Kirjeessä kerrottiin haltuunotosta ja pyydettiin ottamaan yhteyttä ELY-keskuksen edustajiin.

Kirjeeseen ei kuitenkaan vastattu, joten ELY-keskuksen edustajat kävivät paikan päällä selvittämässä kiinteistön haltijan ja omistajan tietoja. Vuokraoikeuden haltija oli paikalla, jolloin hänelle kerrottiin hankkeesta ja haltuunotosta. Haltuunottokatselmukset pidettiin tammikuussa 2014, jolloin vuokraoikeuden haltija oli jo tietoinen haltuunotosta. Ennen haltuunottokatselmusta maanomistaja otti yhteyttä toimitusinsinööriin, jolloin selvisi, että toinen kutsukirjeistä oli lopulta mennyt perille. (Katja Palmu 18.6.2014.)

Vuokraoikeuden haltijalle kerrottiin heti ensimmäisessä tapaamisessa, että piharakennus oli merkitty purettavaksi tiesuunnitelmassa. Vuokraoikeuden haltija ilmoitti haluavansa itse purkaa rakennuksesta tiealueen rajan ylittävän osan, jolloin piharakennuksen loppuosa jäisi käyttökelpoiseksi. Hän toisti ehdotuksensa haltuunottokatselmuksessa. ELY-keskuksen edustaja ilmoitti, että purku on tehtävä 31.3.2014 mennessä tai hanke purkaa rakennuksen. Myöhemmin keväällä vuokraoikeuden haltija kuitenkin ilmoitti, ettei pysty purkamaan piharakennuksen osaa, joten rakennuksen purkaminen jäi hankkeen tehtäväksi (Katja Palmu 18.6.2014).

Toimituksessa jouduttiin pohtimaan erityisesti tiedotuksen riittävyttä, koska kutsukirjeen palautumisen takia oli mahdollista, ettei maanomistaja ollut saanut tietoa toimituksen alkamisesta. Koska maanomistaja asui ulkomailla, pidettiin todennäköisenä, että maanomistaja ei ole saanut tietoa kuulutuksen kautta. Kun tieto vuokraoikeuden haltijasta saatiin, pohdittiin ylimääräisen haltuunoton järjestämistä, koska ei oltu varmoja tiedotuksen riittävydestä. Kun maanomistaja otti yhteyttä, selvisi, että toinen kutsukirjeistä oli mennyt perille. Tällöin toimitusinsinööri katsoi tiedotuksen olleen riittävää eikä tarvetta uuteen haltuunottoon ollut.

6.2.12 Hakamäentien parantaminen, Helsinki

Hakamäentien parantamishankkeen tiedot on esitetty taulukossa 29. Vuokraoikeudet käsiteltiin toimitusmenettelyssä. Toimituskäsittely oli yksivaiheinen.

Taulukko 29 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumerot	Sijainti	Vuokratyypit				Tiesuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Hakamäentien parantaminen ja muuttaminen yleiseksi tieksi ja Hämeenlinnanväylän (Vt 3) muuttaminen yleiseksi tieksi välillä Hakamäentie - Rantarata	2005-149101 2012-410917	Helsinki	K	E	E	E	21.12.2000

Vuokraoikeuden haltija on vuokrannut tontin Helsingin kaupungilta. Tontilla olevat rakennukset ovat vuokraoikeuden haltijan omistamia. Vuokra-alue on ollut saman suvun hallinnassa ainakin vuodesta 1923. Vuokrasopimukset olivat määräaikaista vuoteen 1953 asti, minkä jälkeen vuokrasopimuksesta tuli toistaiseksi voimassa oleva. Tällöin sopimuksissa oli kuuden kuukauden irtisanomisaika. Lisäksi vuokraoikeuden haltijalla oli velvollisuus purkaa rakennukset ja tyhjentää vuokra-alue irtaimesta omaisuudesta vuokrasuhteen päättyessä. Vuonna 2002 vuokrasopimus muutettiin jälleen määräaikaiseksi, ja se oli voimassa 31.12.2012 asti. Uusitussa sopimuksessa Helsingin kaupunki sitoutui lunastamaan rakennukset vuokrasuhteen päättyttyä. Vuokrasopimuksessa myös todettiin, että vuokraoikeuden haltija on tietoinen Hakamäentien ja Hämeenlinnanväylän risteysalueen muutossuunnitelmista. Samalla todettiin, että vuokranantajalla on oikeus korvauksetta pienentää vuokra-aluetta tiehankkeen vaatimalla tavalla. Vuokrasopimusta jatkettiin 31.8.2004 päivättyllä sopimuksella vuoden 2019 loppuun. (Vantaan KäO MO 10.1.2014 M12/18616.)

Osa tiesuunnitelman mukaisista luiskista ja rakenteista sijoittui kaavassa merkitylle suojaviheralueelle, ja tiealueen ylityksestä sovittiin Helsingin kaupungin kanssa (Tore Granskog 3.7.2014). Tämän jälkeen Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta poisti 6.9.2005 vuokra-alueesta kaavan mukaiset suojaviheralueet. Toimituksen alkukokous pidettiin 12.9.2005 ja samalla otettiin haltuun tiesuunnitelman mukaiset alueet. Työn ajaksi otettiin haltuun myös maakellariin tehty saunarakennus, joka oli jäänyt pienennetyn vuokra-alueen ulkopuolelle. Rakennustöiden päättyttyä kiinteistölautakunta palautti päätöksellään saunarakennuksen ja osan suojaviheralueeseen kuuluvasta maa-alueesta vuokraoikeuden haltijan hallintaan 27.1.2012 alkaen.

Toimituksen loppukokouksessa 6.2.2012 vuokraoikeuden haltijaan liittyvät korvauskysymykset päätettiin siirtää käsiteltäväksi erillistoimitukseen, koska vuokraoikeuden haltija jo hallitsi vuokraamaansa määräalaa ja halusi täydentää korvausvaatimuksiaan. Lisäksi tiekäyttöön lunastettavat alueet haluttiin rekisteröidä mahdollisimman pikaisesti.

Erillistoimituksen alkukokous pidettiin 10.8.2012. Käsiteltävänä oli kaikkiaan viisi vuokraoikeuden haltijan korvausvaatimusta. Vuokraoikeuden haltija vaati korvausta vuokraoikeuden arvon alenemisesta lunastuksen seurauksena. Vastineessaan ELY-keskus totesi, että lopullisen vuokra-alueen koko ei voinut tulla vuokraoikeuden haltijalle yllätyksenä, koska hänellä oli tieto hankkeesta vuokrasopimusta allekirjoitettaessa vuonna 2003. Lisäksi ELY-keskus katsoi olosuhteiden parantuneen hankkeen takia, koska melu kiinteistöllä väheni. Lunastustoimikunta hylkäsi vaatimuksen vuokraoikeuden arvon alenemisesta, koska katsoi vuokraoikeuden haltijan tienneen hankkeesta vuokrasopimusta allekirjoittaessaan.

Vuokraoikeuden haltija vaati korvauksia saunarakennuksesta, joka kärsi hoitamattomuudesta usean vuoden ajan. ELY-keskus ilmoitti vastineessaan, että korvauksen tulee perustua siihen, miten hanke on heikentänyt saunan kuntoa, ja hyväksyi osan korvausvaatimuksista. Lunastustoimikunta määräsi korvauksia saunan palauttamiseksi haltuunottoa edeltävään kuntoon. Lisäksi lunastustoimikunta määräsi korvauksia pihalaatoituksesta, lipputangosta sekä saunarakennuksen tukemiseen liittyvistä maansiirtokustannuksista. ELY-keskus oli vastineessaan hyväksynyt korvaukset.

Vuokraoikeuden haltija vaati korvauksia piha-alueen kunnostukseen uponneista kustannuksista. Lunastustoimikunta hylkäsi vaatimuksen, koska vuokraoikeuden haltijan

katsottiin olleen tietoinen hankkeesta ja hänellä katsottiin olevan selonottovelvollisuus hankkeen laajuudesta.

Lisäksi vuokraoikeuden haltija vaati korvauksia ilmalämpöpumpun ostamisesta ja asentamisesta sekä muista hankkeen aiheuttamista kustannuksista, koska hänen mukaansa hankkeesta aiheutuva pöly ja melu eivät antaneet mahdollisuutta ikkunoiden auki pitämiseen. Vastineessaan ELY-keskus totesi, että hanke on saattanut aiheuttaa työn aikaista haittaa. ELY-keskus hyväksyi korvattavaksi puolet esitetystä vaatimuksesta, koska ilmalämpöpumpun käyttöikä on selkeästi pidempi kuin hankkeen kesto. Lisäksi ELY-keskus katsoi korvauksen kattavan kaikki työnaikaiset haitat ja vahingot. Lunastustoimikunta totesi, että kaupunkimaisessa ympäristössä sietämisvelvollisuus on korkeampi kuin maalaismaisessa ympäristössä. Vuokraa ei ollut peritty kahdelta rakentamisen aikaiselta vuodelta, joten lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan vaatimus on perusteeton. Korvaukset kuitenkin määrättiin ELY-keskuksen vastineessaan hyväksymän mukaisesti.

Vuokraoikeuden haltija valitti korvauspäätöksestä maa- ja metsäoikeuteen. Vuokraoikeuden haltija vaati edelleen korvauksia vuokraoikeuden arvon alenemisesta ja piha-alueen kunnostuskustannuksista sekä korvausten korottamista kasvillisuuden, saunan ja työnaikaisten häiriöiden osalta. Maa- ja metsäoikeus katsoi, että korvauksia määrättäessä on otettava huomioon, että vuokraoikeuden haltija sitoutui vuokrasopimuksessa luovuttamaan korvauksetta vuokra-alueesta tiehankkeen vaatimat alueet. Maa- ja metsäoikeuden mukaan ehtoa on kuitenkin arvioitava sen perusteella, mitä tuolloin on ollut tiedossa hankkeeseen liittyen. Näin ollen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan merkittyyn haltuunottorajaan perustuen vuokraoikeuden haltija on voinut olettaa, että ei joudu luopumaan esimerkiksi saunarakennuksesta. (Vantaan KäO MO 10.1.2014 M12/18616.)

Maa- ja metsäoikeus hylkäsi vaatimuksen vuokraoikeuden arvon alenemisesta, sillä maa- ja metsäoikeus katsoi olosuhteiden parantuneen vuokra-alueella. Melu kiinteistöllä oli vähentynyt ja piha-alueelle rakennettu melu-aita tekee vuokra-alueesta suppeamman mutta samalla suojatumman. Näin ollen objektiivista näkemystä arvon alenemisesta ei ollut. Kasvillisuuden osalta maa- ja metsäoikeus toteisi, että luettelo korvattavasta kasvillisuudesta on riidaton. Kasvillisuudella oli poikkeuksellinen suojaa antava merkitys ja tässä tapauksessa istutettavien taimien olisi oltava isoja, joten maa- ja metsäoikeus korotti lunastustoimikunnan määräämää korvausta. (Vantaan KäO MO 10.1.2014 M12/18616.)

Saunarakennukseen kohdistuvat vauriot maa- ja metsäoikeus katsoi niin suuriksi, että rakennus on menettänyt arvonsa kokonaan ja korotti korvausta lunastustoimikunnan määrittämän nykyarvon suuruiseksi sekä määräsi purkukustannukset korvattavaksi. Piha-alueen kunnostuskustannusten osalta maa- ja metsäoikeus totesi, että vuokrasopimuksen takia vuokraoikeuden haltijan on tullut varautua vuokra-alueen pienenemiseen, mutta tiesuunnitelman mukaisen rakentamisalueen rajan ylittäminen voidaan katsoa tulleen hänelle yllätyksenä. Maa- ja metsäoikeus määräsi korvauksia piha-alueen kunnostukseen laitetuista kustannuksista korvattavaksi sen osan, joka oli kohdistunut rakentamisalueen rajan ulkopuoliselle mutta kuitenkin haltuunotetulle alueelle. (Vantaan KäO MO 10.1.2014 M12/18616.)

Maa- ja metsäoikeus hylkäsi vaatimuksen vahingonkorvauksesta työnaikaisista häiriöistä, koska katsoi ilmalämpöpumpun hankkimisen olleen asuinrakennuksen tasonkorotus, joka ei ollut rakentamistöiden takia välttämätön. Lisäksi maa- ja metsäoikeus totesi, että vuokraoikeuden haltija oli vapautettu maksamasta vuokraa vuosina 2008 ja 2009 ja että toimituksessa määrättiin

korvattavaksi puolet ilmalämpöpumpun hankkimiskustannuksista. Tällöin kaikki häiriöistä aiheutuneet menetykset katsottiin tulleen korvatuksi. (Vantaan KäO MO 10.1.2014 M12/18616.)

Hankkeen aikana vuokraoikeuden haltijan kanssa ei neuvoteltu korvauksista. Ongelmia hankkeessa aiheuttivat vuokra-alueen pieneneminen, rakentamistöistä aiheutuneet melu- ja pölyhaitat sekä saunarakennuksen vaurioituminen. (Tore Granskog 3.7.2014.)

6.2.13 Maantien 11746 parantaminen, Sipoo ja Porvoo

Maantien 11746 parantamishankkeen tiedot on esitetty taulukossa 30. Vuokraoikeudet käsiteltiin toimitusmenettelyssä. Toimituskäsittely oli yksivaiheinen.

Taulukko 30 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumerot	Sijainti	Vuokratyypit				Tiesuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Maantie 11746, Kilpilahden uusi tieyhteys	2009-325802 2014-470482	Sipoo, Porvoo	K	E	E	E	4.9.2009

Vuokraoikeuden haltijalla oli maa-ainesten otto-oikeus vuokraamallaan alueella. Sopimus oli allekirjoitettu 16.10.2007. Porvoon kaupunki oli myöntänyt 16.8.2007 maa-ainesten otto-luvan, joka on voimassa 31.12.2016 asti. Vuokraoikeus oli kirjattu.

Maantietoimituksen alkukokous pidettiin 17.9.2009, jolloin tiesuunnitelman mukaiset alueet otettiin haltuun. Vuokraoikeuden haltijalle ei tiedotettu kutsukirjeellä toimituksen aloittamisesta. Kutsukirje toimituksen alkukokoukseen lähetettiin vain maanomistajalle. Vuokraoikeuden haltija ilmoitti otto-oikeudestaan toimitusinsinöörille alkukokouksen jälkeen.

Toimitusta jatkettiin kokouksilla 8.2.2011 ja 8.12.2011, joissa käsiteltiin ennakkokorvausvaatimukset ja tiesuunnitelman ulkopuolisten alueiden haltuunotto. Vuokraoikeuden haltijalle ei kuitenkaan tiedotettu jatkokokouksista. ELY-keskus neuvotteli vuokraoikeuden haltijan kanssa 24.10.2012 ja 5.12.2012 tiehankkeen mahdollisesti aiheuttamista haitoista, mutta korvauksesta ei päästy sopimukseen. Vuokraoikeuden haltijalle tiedotettiin kirjeellä 29.5.2013 pidetystä toimituskokouksesta. Toimituksen loppukokouksessa 9.4.2014 vuokraoikeuden haltijaa koskevat korvauskysymykset siirrettiin käsiteltäväksi erillistoimitukseen.

Vuokraoikeuden haltijan menettämä kalliokiviaines oli noin kymmenesosa ottoluvan kiviaineksen kokonaismäärästä. Hankkeen takia vuokraoikeuden haltija ilmoitti joutuvansa käyttämään joissain paikoin tarkkuuslouhintaa kalliokiviaineksen irrottamiseen. Välttääkseen tarkkuuslouhinnan ylimääräisiä kustannuksia vuokraoikeuden haltija ryhtyi louhimaan maantiehen rajoittuvaa kallioaluetta, kun vuokraoikeuden haltija huomasi urakoitsijan toimivan vuokra-alueella. Ylimääräistä louhintaa varten ei kuitenkaan ollut rakennettu varastointialuetta. Vuokraoikeuden haltija totesi, että joutui siirtämään kalliokiviaineksen välivarastoon, mistä aiheutui hänen mukaansa kustannuksia.

Maantietoimituksessa vuokraoikeuden haltija vaati korvauksia hankkeen takia menetetyistä kalliokiviaineksesta, saamatta jääneestä myyntikatteesta, hukkaan menneistä suunnittelu- ja lupakustannuksista, tarkkuuslouhinnan lisäkustannuksista sekä varaston siirtokustannuksista. Vuokraoikeuden haltija vaati korvauksia myös oikeudettomasta

kalliokiviaineksen hyödyntämisestä, koska kiviaines oli otettu tienpitäjän käyttöön haltuunotokatselmuksessa, josta vuokraoikeuden haltijalle ei tiedotettu. Tällöin vuokraoikeuden haltijalle ei annettu mahdollisuutta olla paikalla. Vuokraoikeuden haltija katsoi, että oikeudettomana pidettävä kallioainesten haltuunotto ja käyttö antoi lunastajalle ansiottoman ja kohtuuttoman hyödyn, joka tulee korvata. Lisäksi vuokraoikeuden haltija vaati tiealueen luvattomasta ylityksestä lisäkorvausta.

Vastineessaan ELY-keskus hyväksyi korvattavaksi menetetyt kallioaineksen sekä tarkkuuslouhinnasta aiheutuneet kustannukset. Vastineessaan ELY-keskus katsoi, että kalliokiviaines olisi ollut otettavissa ennen haltuunottoa, jolloin korvattavaa menetystä ei olisi syntynyt myyntikatteen menetyksen, suunnittelu- ja lupakustannusten osalta eikä luvattomasta ylityksestä aiheutuneen lisäkorvausvaatimuksen osalta. Samoin vuokraoikeuden haltijalla oli ELY-keskuksen näkemyksen mukaan mahdollisuus rakentaa varastointialue ennen haltuunottoa, jolloin lisäkustannuksia ei olisi syntynyt. Lisäksi ELY-keskus katsoi tiedotuksen tapahtuneen lain edellyttämällä tavalla, jolloin korvausvaatimusta kallioaineksen oikeudettomasta hyödyntämisestä ei tule hyväksyä.

Erillistoimituksen kokous pidettiin 20.5.2014. Arviointipäätöksessään lunastustoimikunta määräsi korvattavaksi maantiealueelle jäävän kalliokiviaineksen sekä tarkkuuslouhinnasta aiheutuneet kustannukset. Lunastustoimikunta totesi, että hukkaan menneet suunnittelu- ja lupakustannusten voidaan katsoa jakautuva tasaisesti koko ottomäärälle, joten niistä määrättiin korvaus haltuunotetun kalliokiviaineksen osuuden mukaan.

Menetetyt myyntikatteen osalta lunastustoimikunta hylkäsi vaatimuksen. Lunastustoimikunta katsoi, että tiealueelle jäänyt kiviaines ei aiheuta vuokraoikeuden haltijalle myynninmenetystä, koska vuokraoikeuden haltija pystyy louhimaan muilta ottoalueiltaan kallioainesta eikä menetetty aines siten vähennä vuosittaisia myyntituottoja. Lunastustoimikunta hylkäsi vaatimuksen myös oikeudettoman kiviaineksen hyödyntämistä koskevan korvausvaatimuksen, koska katsoi, ettei vaatimus ole MTL:n tai LunL:n mukainen. Luovuttajalla ei tällöin ole oikeutta korvaukseen lunastajan saamasta hyödyistä.

Lunastustoimikunta hylkäsi lisäksi korvausvaatimuksen kallioaineksen siirtokustannuksista välivarastoon, koska katsoi kustannusten syntyneen vuokraoikeuden haltijan omasta toiminnasta. Vuokraoikeuden haltijan ottoluvat olivat olleet voimassa jo kaksi vuotta ennen haltuunottoa, joten vuokraoikeuden haltijalla oli mahdollisuus rakentaa lupien mukaiset varastointialueet. Myös tiealueen luvattomasta ylityksestä esitetty lisäkorvausvaatimus hylättiin, koska sen ei katsottu olevan MTL:n eikä LunL:n mukainen.

Vuokraoikeuden haltija valitti myyntikatteen menetystä ja varastointia koskevista korvauspäätöksistä maa- ja metsätalouden osasto. Valituksessa käytettiin samoja perusteluja kuin toimitusvaiheen vaatimuksessa. Maa- ja metsätalouden osaston käsittely on tämän tutkimuksen valmistuessa kesken.

6.2.14 Kokkola-Ylivieska –kaksoisraidehanke

Kaksoisraidehankkeen tiedot on esitetty taulukossa 31. Vuokraoikeuksia on käsitelty sekä sopimus- että toimitusmenettelyssä. Toimituskäsittely on yksivaiheinen.

Hankkeeseen liittyvät Kokkolan ja Kannuksen toimitukset perustuivat valtioneuvoston Seinäjoki-Oulu –radan parantamishankkeelle 15.5.2008 myöntämään lunastus- ja ennakkohaltuunottolupa. Kokkola-Ylivieska –kaksoisraidehanke on osa Seinäjoki-Oulu

–radan parantamishanketta. Kaksoisraidehankkeesta on tehty erillinen suunnitelma, jonka valtioneuvosto on hyväksynyt 6.4.2011.

Taulukko 31 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumerot	Sijainti	Vuokratyypit				Ratasuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Kaksoisraiteen rakentaminen välille Kokkola - Ylivieska	2009-305931 2009-305948 2011-382470 2011-382482	Kokkola, Kannus, Sievi, Ylivieska	K	K	E	E	15.5.2008 ja 6.4.2011

Ratatoimitusten alkukokoukset pidettiin aikavälillä 6.9.2011 – 22.12.2011. Näin ollen Kokkola-Ylivieska –kaksoisraidehankkeeseen kuuluvat toimitukset perustuvat valtioneuvoston vuonna 2011 antamaan päätökseen. Kaikissa toimituksissa haltuunottopäiväksi määrättiin 1.3.2012. Rakentamistyöt alkoivat keväällä 2012.

Hankkeessa lunastettiin kaksi asuinrakennusta, joissa oli vuokraoikeuden haltijoita. Neuvottelut maanomistajien kanssa alkoivat noin vuoden ennen rakentamistöiden alkamista. Maanomistajat kertoivat heti neuvottelujen alkaessa vuokraoikeuden haltijoista. Maanomistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa sovittiin, että maanomistajat irtisanovat vuokrasopimukset. Neuvottelut aloitettiin riittävän aikaisin, joten vuokraoikeuden haltijoihin liittyviä ongelmia ei syntynyt, ja heillä oli hyvin aikaa löytää uusi asunto. Vuokraoikeuden haltijoiden vuokrasopimukset pystyttiin irtisanomaan irtisanomisajan puitteissa, joten heidän kanssaan ei neuvoteltu eivätkä he esittäneet vaatimuksia. (Don Seres 17.6.2014.)

Hankkeessa on asianosaisina myös useita kymmeniä maanvuokraoikeuden haltijoita, jotka ovat vuokranneet peltoja. Kokkolan toimituksessa maanomistajat ovat kertoneet vain muutamasta maanvuokraoikeuden haltijasta. Toimitusinsinööri on kuitenkin selvittänyt vuokraoikeuden haltijoita ja arvioi heitä olevan asianosaisina Kokkolan toimituksessa noin 30-40. Lisäksi rakennettava kaksoisraide kulkee noin 10 vuokratontin läheisyydessä, jolloin vuokraoikeuden haltijoille voi aiheutua meluhaittaa. Kokkolan toimituksessa tiedossa oleville vuokraoikeuden haltijoille tiedotettiin samalla tavalla kuin maanomistajille. Vuokraoikeuden haltijoille on korvattu jo tasoristeysten poistoon liittyvissä toimituksissa kiertohaittoja, minkä lisäksi käynnissä olevassa ratatoimituksessa tulee todennäköisesti korvattavaksi sadonmenetyksiä, viljelyhaittoja ja mahdollisesti myös kustannustenkorvauksia tukioikeuksien muuttamisesta ja erilaisista immisiohaitoista. (Jouko Breilin 19.5.2014.)

Toimitusvaiheessa pellonvuokralaisia selvitettiin IACS-peltolohkoaineiston avulla. Aineisto on yleisesti käytössä tilusjärjestelyissä ja tilusjärjestelyjen edellytysharkinnassa. Kaikki sopimukset eivät kuitenkaan selviä IACS-peltolohkoaineistosta, sillä toisinaan on sovittu, että vuokraoikeuden haltija viljelee ja omistaja pitää EU-tuet. Tällaiset sopimukset tulevat tietoon vain asianosaisten niistä kertoessa. Kaava-alueilla kirjatut vuokraoikeudet selvitettiin rasiustodistuksista. Breilin mukaan myös kaava-alueen ulkopuolella rasiustodistukset olisi pitänyt käydä läpi, mutta ajanpuutteen takia läpikäyntiä ei ehditty tehdä. (Jouko Breilin 14.7.2014.)

Kannuksen, Sievin ja Ylivieskan ratatoimituksissa ei ole toistaiseksi tullut tietoon asianosaisia vuokraoikeuden haltijoita. Toimituksen jatkamisesta tullaan tiedottamaan vuokraoikeuden haltijoille, jos heitä tulee tietoon ja jos toimituksella on heille taloudellista merkitystä. (Esko Kallio 20.5.2014.)

Hankkeen rakentamistyöt valmistuvat vuoden 2016 lopulla. Toimituksia päästään jatkamaan vasta vuonna 2017, joten vuokraoikeuden haltijat eivät ole vielä esittäneet korvausvaatimuksiaan eikä korvauskysymyksiä siten ole käsitelty.

6.2.15 Lielähti-Kokemäki –radan perusparannushanke

Lielähti-Kokemäki –radan perusparannushankkeen tiedot on esitetty taulukossa 32. Vuokraoikeudet käsitellään toimitusmenettelyssä. Hankkeessa ei tullut lunastettavaksi rakennuksia, joten vuokraoikeuden haltijoiden kanssa ei neuvoteltu.

Taulukko 32 Hanketiedot

Hanke	Toimitusnumerot	Sijainti	Vuokratyypit				Ratasuunnitelma hyväksytty
			M	A	L	Ali	
Lielähti - Kokemäki - radan perusparannushanke	2013-450915 2013-449427 2013-450909	Huittinen, Kokemäki, Nokia, Sastamala, Tampere	K	E	K	E	22.2.2013 ja 30.4.2013

Hankkeessa tehtiin rajankäyntitoimituksia vuonna 2012 ja alkuvuonna 2013. Hanketta koskevat ratasuunnitelmat valmistuivat kahdessa osassa keväällä 2013. Varsinaiset ratatoimitukset tarvittavien alueiden lunastamiseksi aloitettiin kesä-heinäkuussa 2013. Hankkeessa ei ole tullut lunastettavaksi rakennuksia, joten vuokraoikeuden haltijoiden kanssa ei ole neuvoteltu (Ville Kandell 1.7.2014).

Nokian ratatoimituksessa on asianosaisena yksi maanvuokraoikeuden haltija, joka oli vuokrannut pellon. Lisäksi lunastus koski vähäisessä määrin asemakaavan mukaista tonttia, jossa oli teollisuusrakennus. Teollisuusrakennuksessa oli vuokralaisina kolme liikehuoneiston vuokraoikeuden haltijaa. Ennen alkukokousta vuokraoikeuden kirjatut vuokraoikeudet selvitettiin rasi- ja todistuksista. Lisäksi kutsukirjeissä oli maininta, että tiedossa olevat vuokraoikeuden haltijat on ilmoitettava toimitusinsinöörille. Toimituksesta tiedotettiin kutsukirjeellä tiedossa olevalle maanvuokraoikeuden haltijalle. Liikehuoneistojen vuokraoikeuden haltijoille ei tiedotettu, koska lunastuksen ei katsottu koskevan heidän oikeuksiaan. (Aimo Koskinen 1.7.2014.)

7 Haastattelututkimus

7.1 Haastateltavat

Haastattelututkimuksen tarkoituksena oli täydentää ja tarkentaa muuta materiaalia. Haastateltaviksi valittiin maa- ja metsätalouden asiantuntijat Sakari Haulos ja Jukka Lahtinen, toimitusinsinööri Tuomas Lehtonen sekä asiantuntija Antti Orama Maanomistajien arviointikeskuksesta.

Maa- ja metsätalouden asiantuntijat Haulos ja Lahtinen valittiin haastateltaviksi, koska tutkimukseen haluttiin selvittää, eroavatko maa- ja metsätalouden asiantuntijoiden näkökulmat toimituskäytännöistä. Samalla vertailtiin, ovatko maa- ja metsätalouden asiantuntijat yhtä mieltä vuokraoikeuden haltijoiden oikeuksista. Lehtonen valittiin haastateltavaksi, koska hän oli ollut toimitusinsinööriä kolmessa tapaustutkimushankkeessa. Tällöin tiedettiin, että hänellä on kokemusta erilaisista tilanteista vuokraoikeuden haltijoihin liittyen, jolloin hän myös pystyy ottamaan asioihin kantaa. Orama valittiin haastateltavaksi, koska tutkimukseen haluttiin maanomistajien ja vuokraoikeuden haltijoiden edustajan näkökulmia.

7.2 Sopimusmenettely

Oraman näkemyksen mukaan virkamiehet ovat lunastustilanteissa usein turhan virkamiesmäisiä. Luovuttajaa kohtaan pitäisi kokea sopivaa empatiaa, ja luovuttajan kanssa pitäisi yrittää päästä samalle aaltopituudelle. Asiat hoidetaan usein rahalla, mutta aina rahan saaminen ei ole kaikki kaikessa. Ihminen ei ole lunastustilanteessa saadakseen rahaa, joten sitä ei pidä turhaan korostaa. Nykyisin neuvotteluihin tuodaan liian valmiita ratkaisuja, vaikka ensisijaisesti pitäisi pyrkiä löytämään ratkaisu yhdessä. (Antti Orama 8.7.2014.)

Jos vuokraoikeuden haltija ei suostu siirtämään laitteita, rakennelmiaan tai muuta irtainta omaisuutta lunastettavalta alueelta, lunastaja poistaa ne lunastettavalta alueelta (Jukka Lahtinen 13.6.2014). Haulos on samoilla linjoilla, sillä hänen mukaansa, jos vain on mahdollista, irtain omaisuus tulisi siirtää vuokranantajan maalle, suojata esimerkiksi pressulla ja ilmoittaa vuokraoikeuden haltijalle, minne irtain omaisuus on siirretty. Jos siirretty ja suojattu omaisuus tärveltyy, koska vuokraoikeuden haltija ei käy hakemassa omaisuuttaan, se voidaan katsoa vuokraoikeuden haltijan itse aiheuttamaksi. (Sakari Haulos 4.7.2014.)

Lehtonen on samoilla linjoilla Hauloksen kanssa tilanteissa, joissa vuokraoikeuden haltija ei siirrä lunastettavalta alueelta irtainta omaisuuttaan. Tällöin hänen mukaansa omaisuus tulisi siirtää suurinta mahdollista varovaisuutta noudattaen lunastuskiinteistön jäännösalueelle, jos jäännösalueella jää. Omaisuus tulisi myös suojata. Jos taas vuokra-alue lunastetaan kokonaan, menettäjän kanssa tulisi sopia, minne omaisuus siirretään. Jos sopiminen ei onnistu vuokraoikeuden haltijan kanssa, on yritettävä sopia siirrosta esimerkiksi naapurikiinteistön puolelle kyseisen kiinteistön omistajan kanssa. Lehtosen mukaan haltuunotto sinänsä oikeuttaa siirtämiseen, mutta ELY-keskuksen on yritettävä sopia siirrosta vuokraoikeuden haltijan kanssa ja jos tämä ei onnistu, vuokranantajan tai naapurikiinteistön omistajan kanssa. Jos vuokraoikeuden haltija siirtää omaisuutensa itse, siirrosta aiheutuneet kustannukset voivat tulla korvattaviksi. (Tuomas Lehtonen 27.6.2014.)

Lunastajan maanhankintaohjeistuksessa kannattaa painottaa vuokraoikeuden haltijan asemaa asianosaisena. Lisäksi lunastajan maanomistajille jakamissa esitteissä ja tiedotustilaisuuksissa kannattaisi korostaa, että vuokraoikeuden haltijoista tulee ilmoittaa. Lisäksi maanomistajille ja vuokraoikeuden haltijoille olisi hyvä antaa pohdittavaksi, toimivatko he asianosaisina yhdessä vai erikseen. (Jukka Lahtinen 13.6.2014.) Hauloksen mukaan olisi hyvä vähintään varmistaa, että vuokraoikeuden haltijoiden suhteen on olemassa ohjeistusta (Sakari Haulos 4.7.2014).

Lahtisen näkemyksen mukaan nykyään prosessi ja toimintatavat ovat varsin pitkälle kehittyneitä maantie- ja ratahankkeissa. Sopimusmenettely rakennusten ja niihin liittyvien vuokraoikeuksien lunastamisesta on hyvä, sillä imagon kannalta on parempi, että rakennuksista saadaan sovittua. (Jukka Lahtinen 13.6.2014.)

Hauloksenkin mukaan ELY-keskukset toimivat pääsääntöisesti hyvin lunastustilanteissa vuokraoikeuden haltijoihin liittyen, kunhan muistetaan, että vuokraoikeuden haltija on asianosainen. Lisäksi on hyvä muistaa, että maanomistajan kanssa tehty korvaussopimus kertakaikkisesta korvauksesta ei pääsääntöisesti sido vuokraoikeuden haltijaa eikä kata vuokraoikeuden haltijalle aiheutuvia menetyksiä ja kustannuksia. (Sakari Haulos 4.7.2014.)

Lehtosen näkemyksen mukaan olisi hyvä, että ELY-keskus välittäisi automaattisesti tiedon selvittämistään vuokraoikeuden haltijoista toimitusinsinööriille. Rakennusten osalta sopimusmenettelyn Lehtonen näkee hyväksi tavaksi, sillä ELY-keskuksen edustajat saavat asiat varsin usein ratkaistua neuvottelemalla ja tällöin rakennuksia voidaan hyödyntää työmaakäytössä ja asumisaikaa voidaan antaa mahdollisimman paljon. (Tuomas Lehtonen 27.6.2014.)

7.3 Toimitusmenettely

Lahtisen mukaan vuokraoikeuden haltijalla on toimituksessa yksiselitteisesti asianosaisen asema, josta on pidettävä kiinni. Tiedossa oleville vuokraoikeuden haltijoille on tiedotettava toimituksesta kutsukirjein eli samalla tavoin kuin maanomistajille. Erityisesti kirjatut vuokraoikeudet on katsottava rasiustodistuksista. Kirjaamattomien vuokraoikeuksien selvittämiseksi riittää, että maanomistajia pyydetään ilmoittamaan erityisen oikeuden haltijat, joita toimitus koskee. (Jukka Lahtinen 13.6.2014.)

Myös Haulos korostaa kirjattujen vuokraoikeuksien tarkastamista rasiustodistuksesta. Hän toteaa, että toimituksen aloittamisesta on KML:n mukaan tiedotettava asianosaiselle, jos hänen osoitteensa saadaan suurempia vaikeuksista selville. Näin ollen kaikille tiedossa oleville vuokraoikeuden haltijoille on tiedotettava toimituksen aloittamisesta. Erityisesti kirjatut vuokraoikeudet lasketaan toimitusinsinöörin tiedossa oleviksi. Hauloksen mukaan vuokraoikeuden haltijan osoite saadaan vaivatta selville, jos vuokraoikeuden haltija on vaivautunut kirjaamaan vuokraoikeutensa. Vuokraoikeuden haltijan asianosaisuus ja ohjeistus rasiustodistusten läpikäymiseen löytyvät TMK:sta, mutta ohjeistus on epäselvästi kirjoitettu. Haulos toteaa, että ainakaan Vantaan käräjäoikeuden maaoikeuden tulkinnan mukaan maanomistajalle lähetettävä kutsukirje, jossa pyydetään ilmoittamaan vuokraoikeuden haltijoista, ja kuulutus eivät riitä tiedotukseksi kirjatun vuokraoikeuden haltijoille. Jos vuokraoikeus on kirjaamaton, riittää, että toimituskokouksessa kehoitetaan maanomistajia kertomaan vuokraoikeuden haltijoista. Maanomistajalla on nimittäin velvollisuus ilmoittaa tällaisista vuokraoikeuden haltijoista. (Sakari Haulos 4.7.2014.)

Lehtonen on samaa mieltä Hauloksen ja Lahtisen kanssa, että tiedossa oleville vuokraoikeuden haltijoille on tiedotettava kutsukirjeillä. Hän kuitenkin toteaa, että ainakaan Maanmittauslaitoksen Porvoon palvelupisteessä ei ole ollut tapana selvittää vuokraoikeuden haltijoita rasiustodistuksista, sillä maanomistajalle lähetettävä kutsukirje ja kuulutus on katsottu riittäväksi tiedotustavaksi kaikille vuokraoikeuden haltijoille. Lehtonen muistuttaa, että maanomistajilla on LunL 16.2 §:n mukaan velvollisuus ilmoittaa vuokraoikeuden haltijoista ja tästä on maininta myös kutsukirjeessä. Tähän mennessä kirjattuja ja kirjaamattomia vuokraoikeuksia ei ole eroteltu. Kirjatun vuokraoikeuden haltijoille ei siis lähde kutsukirjettä, ellei maanomistaja ole erikseen ilmoittanut vuokraoikeuden haltijasta tai tietoa vuokraoikeuden haltijasta ole saatu jotain muuta kautta. Lehtonen sanookin, että tämä ongelma on tiedostettu ja rasiustodistukset tullaan vastaisuudessa tarkastamaan, jos siitä tulee suositus. (Tuomas Lehtonen 27.6.2014.)

Lehtosen mukaan rasiustodistusten läpikäyminen olisi aiemmin ollut hankalaa, mutta nykyään se olisi teknisesti helppoa. Ongelmaksi kuitenkin muodostuu rasiustodistusten suppea sisältö vuokraoikeuksien osalta. Esimerkiksi suurien tai monipalstaisten tilojen osalta vuokraoikeuksia ei välttämättä pysty suoraan rasiustodistuksen perusteella kohdentamaan tiettyyn kohtaan kiinteistöllä. Lehtosen mukaan olisi hyvä, jos Maanmittauslaitoksen JAKO-järjestelmässä vuokraoikeuksilla olisi määräalojen tavoin oma karttasymboli. Tällöin vuokraoikeudet voitaisiin paikantaa oikeaan kohtaan karttatarkastelun avulla. (Tuomas Lehtonen 27.6.2014.)

Ongelmaksi Lehtonen näkee, että osa maanomistajista jättää kutsukirjeen lähes kokonaan huomiotta, sillä vuokraoikeuden haltijasta ilmoittaminen jää pitkälti maanomistajan aktiivisuuden varaan. Kirjaamattomien vuokraoikeuksien selvittämisen osalta Lehtosen mukaan kutsukirjeessä oleva ilmoituskehoitus riittää. Lisäksi toimituskokouksessa toimitusinsinöörin on syytä korostaa suullisesti vuokraoikeuden haltijasta ilmoittamisen tärkeyttä. (Tuomas Lehtonen 27.6.2014.)

Oraman mukaan vuokraoikeuden haltijat olisi syytä selvittää mahdollisimman hyvin rasiustodistuksista, koska toimituksissa korostetaan, että asiat hoidetaan viran puolesta. Hänen näkemyksensä mukaan maanomistajan ilmoitusvelvollisuus onkin osittain ristiriidassa virallisuusperiaatteen kanssa. Oraman mielestä toimituksissa olisi hyvä aktiivisemmin kannustaa maanomistajia ilmoittamaan vuokraoikeuden haltijoista, sillä on kaikkien asianosaisten edun mukaista, että jälkipyykkiä tulee vähemmän. Oraman mukaan kirjaamattoman vuokraoikeuden haltijoita selvitetään toimituksissa vaihtelevasti, jolloin aika usein vuokraoikeuden haltijoille tiedottaminen jää maanomistajan tehtäväksi. Orama pitää kuulutusta tiedotuksen minimivaatimuksena riittävänä. Kuulutus ei kuitenkaan käytännössä tavoita juuri ketään, joten toimituksen ja hankkeen kannalta olisi hyvä, jos kuulutuksen riittävyys jouduttaisiin vetoamaan mahdollisimman harvoin. Toimituksissa tulisi tuoda aiempaa positiivisemmin esiin vuokraoikeuden haltijoista ilmoittaminen – toimituksissa ei pitäisi korostaa maanomistajan velvollisuutta vaan maanomistajia pitäisi pyytää ilmoittamaan vuokraoikeuden haltijoista. (Antti Orama 8.7.2014.)

Jos asuinhuoneiston tai liikehuoneiston vuokraoikeus päättyy lunastettavaksi, tällöin Hauloksen mukaan haltuunotto voidaan määrätä LunL:n mukaisesti tapahtuvaksi korkeintaan kolmen kuukauden kuluttua korvausten maksamisesta. Näin ollen LunL ajaa AHVL:n tai LHVL:n irtisanomisaikojen sekä vuokrasopimuksessa mahdollisesti olevien irtisanomisaikojen edelle, koska kyseessä on pakkolunastustilanteessa tapahtuva lunastus eikä vuokranantajan tekemä irtisanominen. Vaikka vuokranantaja olisikin irtisanonut

vuokrasopimuksen esimerkiksi kuuden kuukauden irtisanomisajalla juuri ennen toimituskokousta, lunastustoimikunta voi määrätä haltuunoton tapahtuvaksi kolmen kuukauden kuluttua korvausten maksamisesta. Samoin periaattein voidaan lunastaa määräaikaiseen vuokrasopimukseen perustuva vuokraoikeus. Vaikka lunastaja ostaisikin rakennuksen omistajalta, vuokraoikeuden lunastaminen voidaan jättää toimituksessa käsiteltäväksi. Hauloksen mukaan käytännössä vaihtoehtoja vuokraoikeuden päättämiseksi on kolme – sopiminen vuokraoikeuden haltijan kanssa, irtisanominen tai lunastus. (Sakari Haulos 4.7.2014.)

Myös Lehtonen korostaa, että maanmittaustoimitukset tehdään LunL:n pohjalta ja lisäksi MTL:n mukaan asuin- tai liikehuoneiston vuokraoikeus on haltuunotettavissa kolmen kuukauden kuluttua korvausten maksamisesta. Lunastamisen kannalta ei siten ole merkitystä, onko kyseessä määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus tai kuinka pitkä irtisanomisaika on. Vuokraoikeuden lunastaminen on kuitenkin korvauskysymys, ja korvausten määrääminen on mahdollista. Jos vuokraoikeus lunastetaan toimituksessa, vuokraoikeuden haltijalla on mahdollisuus vaatia ennakkokorvausta. Ennakkokorvausvaatimuksia tulee maantietoimituksissa kuitenkin aika harvoin, sillä kaksivaiheinen toimitus on vähentänyt tarpeita ennakkokorvausten määräämiselle. Lehtosen toimituksissa ennakkokorvaukset on määrätty noin kahden kuukauden kuluessa alkukokouksesta. Kiireellisissä hankkeissa ennakkokorvauspäätös on mahdollista antaa myös alkukokouksessa. Tällöin esimerkiksi kokouskutsussa on muistettava mainita, että ennakkokorvausvaatimus on tehtävä alkukokoukseen mennessä. (Tuomas Lehtonen 27.6.2014 ja 11.8.2014.)

Jos vuokraoikeus lunastetaan kokonaan, tällöin maanomistajan ei tarvitse erikseen irtisanoa vuokrasopimusta, koska LunL 22 §:n perusteella erityiset oikeudet lakkaavat. Erityiset oikeudet lakkaavat, vaikka lunastustoimikunta ei olisikaan huomannut niiden olemassa oloa. (Sakari Haulos 4.7.2014.)

Ylimääräiselle haltuunotolle ei ole tarvetta, jos vuokraoikeuden haltija ei ole tiedossa haltuunoton aikana ja vuokraoikeus on kirjaamaton. Tässä tapauksessa kuulutuksen voidaan katsoa riittäväksi tiedotukseksi, koska vuokraoikeuden haltijan voidaan olettaa seuraavan lehtiä. Maanomistajan tulisi kertoa vuokraoikeuden haltijoista toimitusinsinöörille, mutta käytännössä näin ei kovin usein tapahdu. Puutteellista haltuunottoa ei voi kovin helposti korjata, sillä rakennustyöt alkavat usein nopeasti. Jos hankkeen kannalta on aikaa, mikään ei estä täydentävän katselmuksen pitämistä, mutta haltuunotto on laillinen, vaikka sitä ei pidettäisi. Myös asuin- ja liikehuoneistojen vuokraoikeuden haltijoiden osalta kuulutusta voidaan pitää riittävänä tiedotuksena, jos heistä ei ole tietoa haltuunoton aikana. (Jukka Lahtinen 13.6.2014.)

Haulos on samoilla linjoilla Lahtisen kanssa, ja myös hänen mukaansa lisähaltuunotolle ei ole tarvetta, vaikka vuokraoikeuden haltijasta ei olisi ollut tietoa haltuunoton aikana. Tällaisissa tapauksissa kysymyksessä voi kuitenkin olla menettelyvirhe, jos tiedossa oleville asianosaisille, esimerkiksi kirjatun vuokraoikeuden haltijalle ei ole tiedotettu. Hauloksen mukaan varsinaista estettä lisähaltuunoton pitämiseksi ei ole, ja esimerkiksi asuin- tai liikehuoneistojen kohdalla asianmukaisen asiankäsittelyn kannalta ylimääräisen haltuunoton pitäminen voi olla jopa järkevä. Varsinainen haltuunotto on kuitenkin sinänsä riittävä. (Sakari Haulos 4.7.2014.)

Jos vuokraoikeus lunastetaan ja vuokraoikeuden haltija ei luovuta hallintaa haltuunottopäivänä, vuokraoikeuden haltijaa tulisi kohdella samoin kuin maanomistajaa.

Ääritapauksessa on siis pyydettävä virka-apua, mutta käytännössä kannattaa ainakin yrittää neuvotella asianosaisen kanssa ennen virka-avun pyytämistä. Jos vuokrasopimus on irtisanottu eikä hallintaa luovuteta irtisanomisajan päätyttyä, Hauloksen mukaan tällöin on ääritapauksessa käynnistettävä häätöprosessi. (Sakari Haulos 4.7.2014.)

Lahtisen mukaan toimitusohjeistusta pitäisi selkeyttää vuokraoikeuden haltijoihin liittyen. Tällä hetkellä vuokraoikeuden haltijan asema on esitetty varsin puutteellisesti TMK:ssa. Erityisesti TMK:ssa kannattaisi painottaa vuokraoikeuden haltijan asemaa asianosaisena ja rasisitustodistusten läpikäyntiä. Muutenkin Maanmittauslaitos voisi ohjeistaa, miten eri tilanteissa korvaus jakautuu maanomistajan ja vuokraoikeuden haltijan kesken. Samoin tiedotuksen osalta olisi syytä ohjeistaa, että rasisitustodistukset on katsottava läpi. Myös toimitusinsinöörien tulisi selvittää nykyistä tarmokkaammin vuokraoikeuden haltijoita ja toimituskokouksissa tulisi painottaa, että maanomistajien tulisi kertoa vuokraoikeuden haltijoista. Maanmittauslaitos voisi myös ohjeistaa, mistä ja miten saa tietoa vuokraoikeuden haltijoista. Esimerkiksi kaupungeilla, kunnilla ja yhteismetsähoitokunnilla on usein tietoa vuokraoikeuden haltijoista. Erityisesti peltojen vuokraoikeuksien osalta olisi hyvä saada ohjeistusta, koska pellonvuokraoikeuden haltijoita on varsin nykyään varsin paljon. Maantie- ja ratatoimituksia tekevät kuitenkin kokeneimmat ja osaavimmat toimitusinsinöörit, joten puutteisiin ei juuri tule törmättyä ja toimitukset hoidetaan ammattitaitoisesti. (Jukka Lahtinen 13.6.2014)

Haulos toteaa, että TMK:ssa on olemassa ohjeistus vuokraoikeuden haltijan asianosaisuudesta ja rasisitustodistusten läpikäymisestä vuokraoikeuden haltijoiden selvittämiseksi, mutta ohjeistus on muotoiltu hyvin epäselvästi. Lisäksi korvauserusteiden ja erityisesti korvauksen jakautumisen arvioinnin selkeyttämiseksi on Hauloksen mukaan tarvetta, koska vuokralaistapaukset eivät ole kovin harvinaisia. Hauloksen mukaan Maanmittauslaitoksen olisi hyvä koulutuspäivillään käydä esimerkkien valossa läpi erilaisia korvaustilanteita vuokraoikeuden haltijoihin liittyen. (Sakari Haulos 4.7.2014.)

Oraman näkemyksen mukaan kokouskutsut ja erityisesti alkukokouskutsu ovat liian suppeita, ja niissä tulisi kertoa enemmän hankkeesta. Lisäksi esitteisiin ja kalvoihin pitäisi saada paremmin esille, että vuokraoikeuden haltijoista tulisi ilmoittaa. Ilmoittaminen pitäisi tehdä myös riittävän helpoksi, ja kutsuissa voisi todeta, että toimitusinsinöörille voi ilmoittaa vuokraoikeuden haltijat esimerkiksi puhelimitse tai sähköpostitse. Nykyisin edellytetään, että maanomistaja on aktiivinen, ja jos ei ole, vuokraoikeuden haltija on turvaton. (Antti Orama 8.7.2014.)

Lehtonen toteaa, että vuokraoikeuden haltijoista on varsin vähän ohjeistusta TMK:ssa. Lehtosen mukaan jonkinlainen selkeä ohjeistus ja yhtenäinen toimintamalli olisi hyvä olla olemassa, sillä vuokraoikeuden haltijoita tulee vastaa varsin usein toimituksissa. Samoin vuokraoikeuden haltijoille tiedottamiseen olisi hyvä saada suositus. Lisäksi kutsukirjeisiin olisi hyvä saada selkeyden vuoksi teksti ”koskee osaltanne vuokraoikeutta”. Lehtonen pitää ongelmallisena, että välillä vuokraoikeuden haltijat selviävät vasta toimituksen loppuvaiheessa tai eivät ollenkaan. (Tuomas Lehtonen 27.6.2014)

Oraman mukaan rasisitustodistukset pitäisi käydä ilman muuta läpi, mutta näin ei läheskään aina tapahdu. Hänen mukaansa vaihtelevan käytännön syynä on todennäköisesti selkeän ohjeistuksen puuttuminen. Kirjaamattomien vuokraoikeuksien osalta selvittämiskäytäntö on myös hyvin kirjavaa. Oraman mukaan toimituksissa olisi hyvä tuoda positiivisemmin esiin vuokraoikeuden haltijoista ilmoittaminen. Velvollisuuden korostamisen sijaan olisi parempi pyytää maanomistajia ilmoittamaan vuokraoikeuden haltijoista. Toimituksissa

olisi syytä parantaa viranomaisten välistä yhteistyötä, sillä esimerkiksi maataloussihteereillä on usein tietoa vuokraoikeuden haltijoista. (Antti Orama 27.6.2014.)

7.4 Korvaukset

Lahtisen mukaan vuokraoikeuden haltija on oikeutettu korvaukseen vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättämisestä, jos vuokraoikeus lunastetaan toimituksessa. Korvaus on määrättävä, vaikka lunastus tapahtuisi irtisanomisajan puitteissa, koska kyseessä on vuokraoikeuden menettäminen. Jos vuokranantaja puolestaan irtisanoo vuokrasopimuksen irtisanomisajan puitteissa, tällöin vuokraoikeuden haltijalle ei välttämättä synny korvattavaa menetystä, vaikka hanke olisikin irtisanomisen perimmäinen syy. (Jukka Lahtinen 13.6.2014.)

Hauloksen mukaan vuokraoikeuden haltija voi olla oikeutettu kohteenkorvaukseen edullisen vuokraoikeuden menettämisestä. Jos vuokra on markkinahintainen ja vastaavan kohteen voi löytää muualta, vuokraoikeuden lunastamisesta ei välttämättä aiheudu kohteenkorvauksena korvattavaa menetystä. Jos vuokra on puolestaan poikkeuksellisen edullinen ja jäänyt paljon markkinahinnasta, edullisesta vuokraoikeuden menettämisestä tulee määrätä korvaus. Tällaisia voivat olla esimerkiksi kauan sitten kunnalta tai seurakunnalta vuokratut kohteet, joiden vuokraa ei ole tarkistettu vastaamaan markkinahintaa. (Sakari Haulos 4.7.2014.)

Korvausten määräytymisen pääperiaatteena on, että maanomistaja saa maapohjakorvaukset ja vuokraoikeuden haltija haitan- ja vahingonkorvaukset. Maanomistaja ja vuokraoikeuden haltija voivat myös sopia keskenään korvausten jakautumisesta, ja näin usein toimitaankin. Määräaikaisten vuokrasopimusten osalta haitankorvaukset tulisi määrätä vuokraoikeuden haltijalle sopimuksen loppumiseen asti ja tämän jälkeen maanomistajalle. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten kohdalla korvaukset tulisi ensisijaisesti määrätä vuokraoikeuden haltijalle. On myös tilanteita, joissa tontti on vuokrattu pitkällä määräaikaisella vuokrasopimuksella, jolloin maapohjakorvaukset voidaan määrätä maanomistajalle ja pihakasvillisuuskorvaukset vuokraoikeuden haltijalle. (Jukka Lahtinen 13.6.2014.)

Määräaikaisten vuokrasopimusten kohdalla Haulos on samoilla linjoilla Lahtisen kanssa – vuokraoikeuden haltija on oikeutettu haitankorvaukseen vuokrakauden loppuun asti ja tämän jälkeen haitankorvaus tulisi määrätä maanomistajalle, elleivät asianosaiset toisin sovi. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten kohdalla Hauloksen ja Lahtisen näkemykset kuitenkin eroavat. Haulos korostaa, että toistaiseksi voimassa oleva maanvuokrasopimus on yleensä vapaasti irtisanottavissa, jolloin vuokraoikeuden haltijan tulee varautua vuokrasopimuksen päättymiseen irtisanomisajan puitteissa. Tällaisessa tilanteessa Hauloksen mukaan vuokraoikeuden haltijalle ei pitäisi määrätä haitankorvauksia kovin pitkältä ajanjaksolta. Esimerkiksi 1-2 vuotta voi hyvinkin olla kohtuullinen aika. (Sakari Haulos 4.7.2014.)

Hauloksen mukaan ajanjakso, jolta tuotonmenetyksiä korvataan, on tapauskohtainen, jos pitkä määräaikainen liikehuoneiston vuokraoikeus päättyy lunastettavaksi. Tällöin on esimerkiksi selvitettävä, mitkä mahdollisuudet vuokraoikeuden haltijalla on hankkia uusi korvaava tila toiminnan jatkamiseen, jolloin korvaukset kulminoituvat toiminnan keskeyttämiseen ja siirtokustannuksiin. Hauloksen mukaan pitkien määräaikaisten vuokrasopimusten kohdalla tuotonmenetykskorvauksia ei välttämättä tule määrätä vuokrakauden loppuun, jolloin korvauksensaajan ei tarvitsisi tehdä mitään tuottoja

saadakse. Liiketoiminnan harjoittamiseen sisältyy aina riski toiminnan jatkumisesta eikä toiminnanharjoittaja voi jäädä lepäämään laakereilleen esimerkiksi 20 vuodeksi. Oletuksena on, että toiminnanharjoittaja pyrkii aktiivisesti löytämään uuden toimipaikan esimerkiksi lunastuksen tai tulipalon takia menetetyntilalle. Erikoislaatuinen toiminta voi toki loppua lunastukseen, mutta tässäkin tapauksessa on muistettava liiketoiminnanharjoittamisen riskit, joten toiminta olisi luultavasti voinut loppua joka tapauksessa jossain vaiheessa ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Näin ollen tällöinkään ei usein tulisi määrätä korvauksia tuotonmenetyksistä iäisyyteen tai edes pitkän vuokrasopimuksen loppuun asti. Haulos korostaa tapauskohtaista harkintaa ja olosuhteiden huomioon ottamista. Hänen mukaansa korvausta arvioitaessa on hyvä verrata lunastuksen vuoksi aiheutuvaa tilannetta sellaiseen hypoteettiseen tapahtumien kulkuun, joka olisi todennäköinen silloin, jos lunastuksen tarvetta ei olisi. (Sakari Haulos 4.7.2014.)

Myös Lehtosen mukaan pitkien määräaikaisten vuokrasopimusten osalta ei tulisi korvata tuotonmenetyksiä koko sopimuskaudelta, mutta korvausten määrääminen on hyvin tapauskohtaista. Vuokraoikeuden haltijan ei nimittäin pitäisi olla vahvemmassa asemassa kuin maanomistaja, jos tämä harjoittaisi samanlaista liiketoimintaa lunastettavalla alueella. (Lehtonen 27.6.2014.)

Pitkien määräaikaisten vuokrasopimusten kohdalla tuotonmenetykset tulisi korvata yli vuoden ajanjaksolta, koska uuden toimitilan hankkimiseen kuluu aikaa. Oraman mukaan sopiva ajanjakso voisi olla esimerkiksi kolme vuotta, ja ainakaan ikuisuuteen ei tule määrätä korvauksia. Korkeimmasta oikeudesta olisikin hyvä saada ennakkoratkaisu tämän kaltaisesta asiasta, jotta olisi olemassa selkeä ohje korvauseriaatteista. Tuotonmenetyksiä määritettäessä olisi hyvä hyödyntää liiketalousasiantuntijoiden apua, sillä toimitusinsinööreillä ei aina ole kokemusta liike-elämästä. (Antti Orama 8.7.2014.)

Korvauksia määrättäessä on muistettava, että kokonaiskorvauksen oltava samansuuruinen riippumatta siitä, onko korvattava alue vuokralla vai ei. Jos maanomistajalle määrätään täysi korvaus maapohjasta, oletuksena on, että vuokraa tarkistetaan, jos vuokrattava pinta-ala pienenee. Haitankorvausta vuokraoikeuden heikkenemisestä ei siis voi määrätä, jos maanomistajalle maksetaan täysi korvaus maapohjasta. Jos vuokrasopimusta ei tarkisteta, vuokraoikeuden haltijalle maksettava haitankorvaus vuokraoikeuden heikkenemisestä osaltaan pienentää maanomistajalle maksettavaa maapohjakorvausta. (Jukka Lahtinen 13.6.2014.)

Pelkästä vuokraoikeuden menettämisestä ei Oraman mukaan tule määrätä korvauksia. Jos vuokraoikeuden haltijalle puolestaan koituu taloudellisia menetyksiä, ne on korvattava toimituksessa. Vuokraoikeuden haltijan tulee tuoda toimituksessa esiin aiheutuneita kustannuksia. Kun vuokraoikeuden haltija toimii aktiivisesti, ongelmia korvausten suhteen ei usein tule. Oraman mukaan myös esimerkiksi uuden huoneiston hankkimiskustannukset voisivat tulla korvattavaksi. Toimituksissa olisi hyvä korostaa, että korvausten osalta kannattaa olla aktiivinen toimituksen aikana ja toimittaa kaikki tarvittavat dokumentit toimitusinsinöörille. Haitankorvausten osalta korvaus kuuluu vuokraoikeuden haltijalle, jos haitta koskee vuokra-aikaa. Jos haitankorvaus määritetään pidemmälle aikavälille, tällaisia tilanteita varten olisi hyvä olla yhtenäinen toimintamalli. Jos korvaus jaetaan, jakaminen tulisi tehdä vuokrasopimuksen mukaisesti tai osapuolten keskenään sopimalla tavalla. Toimituksissa olisi hyvä korostaa, että vuokraoikeuden haltija ja maanomistaja voivat sopia korvausten jakautumisesta. Olisi hyvä, jos asianosaiset keskustelisivat toimitusinsinöörin kanssa korvausten jakautumista ja sopisivat siitä. Asianosaisille tulisikin

antaa selkeästi mahdollisuus päättää korvausten jakautumisesta. Ylipäättään asianosaisille tulisi jäädä toimituksesta tunne, että heitä kuunnellaan. (Antti Orama 8.7.2014.)

Hauloksen mukaan erityisesti viljelyyn liittyvistä haitoista toimitusinsinöörin pitäisi muistaa keskustella maanomistajan ja vuokralaisen kanssa. Tällöin myös heidän mielipiteillään olisi vaikutusta korvauksen jakautumiseen ja heillä olisi mahdollisuus sopia asiasta keskenään. Suurissa moottoritietoimituksissa on kuitenkin hankala keskittyä kaikkiin pieniin yksityiskohtiin, minkä takia maantietoimitukset olisi hyvä pilkkoa riittävän pieniksi, jotta kaikki asiat pystytään käsittelemään kunnolla. (Sakari Haulos 4.7.2014.)

Korvauserusteet ovat Lehtosen mielestä pääpiirteittäin selkeät, mutta erityisesti haitankorvauksissa saattaa tulla eteen rajanvetotilanteita. Lehtosen mukaan ohjeistus ei olisi pahitteeksi vuokraoikeuden haltijoihin liittyvien korvausten suhteen, mutta toteaa, että hyvän ohjeistuksen laatiminen voi olla hankalaa, koska vuokraoikeudet ovat usein hyvin tapauskohtaisia. (Tuomas Lehtonen 27.6.2014.)

Oraman mielestä korvauskäytännöt vaihtelevat nykyisin liikaa. Orama myös korostaa, että kiinteistökohtaisen korvauksen tulisi olla sama riippumatta siitä, onko kiinteistöllä vuokraoikeuden haltijoita vai ei. Korvausten osalta ongelmaksi muodostuu usein korvauksen jakautuminen maanomistajien ja vuokraoikeuden haltijoiden välillä, joten yhtenäinen korvauskäytäntö olisi hyvä olla. Erityisesti haitankorvausten osalta olisi hyvä olla selkeä linjaus, mikä kuuluu maanomistajalle ja mikä vuokraoikeuden haltijalle. Toisena ongelmana on, että maanomistajat eivät välttämättä tiedä vuokraoikeuden haltijoille koituneita haittoja ja vahinkoja. Oraman näkemyksen mukaan toimituksissa olisi hyvä käyttää useammin asiantuntijoita erityisesti arvioitaessa liiketuoton menetyksen korvaamista, jolloin varmistettaisiin, että korvaukset määritettäisiin oikeiden tunnuslukujen perusteella. (Antti Orama 8.7.2014.)

8 Yhteenveto ja johtopäätökset

8.1 Sopimusmenettely

Vuokraoikeudet ovat erityisistä oikeuksista yleisimpiä, minkä takia maantie- ja ratahankkeissa on usein asianosaisina vuokraoikeuden haltijoita. Tyypillisimpiä vuokraoikeuksia ovat maanvuokraoikeudet ja niistä erityisesti pellonvuokraoikeudet. Maantie- ja ratahankkeissa on toisinaan asianosaisina myös asuin- tai liikehuoneistojen vuokraoikeuden haltijoita sekä näiden alivuokralaisia. Asuin- tai liikehuoneistojen vuokraoikeuden haltijat näyttäisivät olevan asianosaisina erityisesti Etelä-Suomeen sijoittuvissa hankkeissa, koska alueella on suuria taloudellisia intressejä ja varsin tiheää rakentamista.

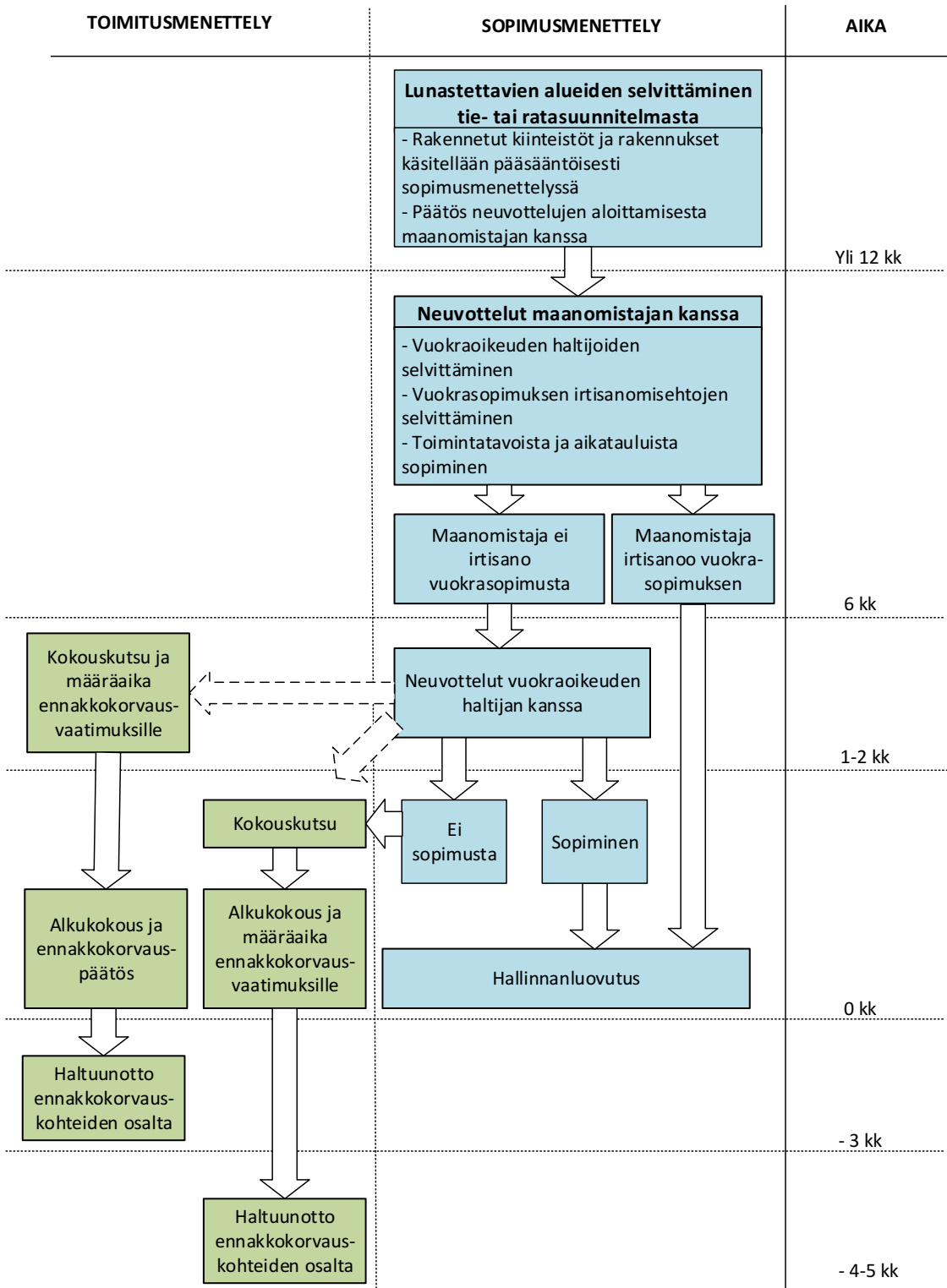
Sopimusmenettely nähdään haastattelututkimuksen perusteella kokonaisuutena varsin toimivana ja pitkälle kehittyneenä prosessina, joten suuria muutoksia menettelyyn ei ole tarvetta tehdä. Lunastaja pääsee varsin usein sopimukseen omistajan kanssa rakennusten ostamisesta. Lunastajan kannattaa kuitenkin tarkentaa ohjeistustaan vuokraoikeuksien käsittelystä, jotta menettely olisi pääpiirteittäin yhtenäistä koko maassa. Vuokraoikeuden haltijan asemaa kannattaa tuoda esiin hankkeiden ja toimitusten esittelykalvoissa sekä jaettavissa lehtisissä.

Liikennevirasto ja ELY-keskus pyrkivät ensisijaisesti sopimaan lunastettavien rakennusten ostamisesta. Samalla asuin- ja liikehuoneistoihin liittyvät vuokraoikeudet pyritään ensisijaisesti käsittelemään joko suoraan tai välillisesti sopimusmenettelyssä. Vähintään rakennuksiin liittyvät vuokraoikeudet on hyvä vastaisuudessakin käsitellä ensisijaisesti sopimusmenettelyllä. Tällöin vuokraoikeuden haltijoille voidaan tarjota mahdollisimman pitkä aika hallinnan luovuttamiseen.

Sopimusmenettelyn valmistelut voidaan aloittaa aikaisintaan yleissuunnitelman saatua lainvoiman. Varsinaiset neuvottelut kannattaa aloittaa heti, kun tieto hankkeen toteutumisesta tulee. Hankkeen tarkan toteutusaikataulun ei tarvitse olla selvillä, jos hankkeeseen liittyvää rahoituspäätöstä ei ole tehty. Kun neuvotteluihin varataan riittävästi aikaa, luovuttaja ehtii sopeutua lunastukseen. Samalla parannetaan vuokranantajan mahdollisuuksia irtisanoa vuokrasopimukset irtisanomisajan puitteissa ja pienennetään riskiä hallinnanluovuttamisen viivästyminen. Lisäksi neuvottelujen kariutuessa vuokraoikeuksien käsittely maantie- tai ratatoimituksessa on mahdollista hankkeen edellyttämässä aikataulussa. Toisinaan, kuten valtatie 25 parantamishankkeen yhteydessä, neuvottelut nähdään ainoana mahdollisena ratkaisukeinona tiukan rakentamisaikataulun takia. Tapaustutkimuksen perusteella neuvottelujen alkamisesta hallinnan luovuttamiseen kuluu useimmiten vähintään vuosi. Maantie- ja ratahankkeissa, joissa toteutusaikataulu ei ole tarkasti selvillä, neuvottelujen alkamisesta hallinnan luovuttamiseen on voinut kulua kahdesta neljään vuotta. Kiireellisissä hankkeissa neuvottelujen alkamisesta hallinnan luovuttamiseen kului aikaa vähimmillään noin kuusi kuukautta.

Kuvassa 6 on esitetty ehdotus asuin- ja liikehuoneiston vuokraoikeuden haltijaan liittyvän sopimusmenettelyn prosessikuvaukseksi normaalitilanteessa. Lunastustilanteet ovat hyvin tapauskohtaisia, joten prosessikuvaus on yksinkertaistettu. Kaikkiin tilanteisiin sopivaa ja yleispätevää prosessikuvausta ei tämän tutkimuksen puitteissa ole tehty. Kuvassa erityisesti toimitusmenettelyä on pelkistetty ja mukaan on otettu vain sopimusmenettelyn kannalta oleelliset toimenpiteet. Kuvassa on havainnollistettu myös sopimusmenettelyn aikataulua suhteessa haltuunottoon. Nollahetkeksi on valittu toimituksen alkukokous, jolloin

useimmiten lähes kaikki lunastettava alueet otetaan haltuun ja jonka jälkeen rakentamistöiden aloittaminen on mahdollista. Ainoastaan kohteet, joista määrätään ennakkokorvauksia, otetaan haltuun korvausten maksamisen jälkeen.



Kuva 6 Ehdotus asuin- ja liikehuoneiston vuokraoikeuden haltijoihin liittyvän sopimusmenettelyn prosessikuvaukseksi

Maantie- ja ratahankkeissa tehdään suunnitteluvaiheen aikana maanomistajaselvitys ja kootaan maanomistajaluettelo. Lunastettavat rakennukset osoitetaan tie- tai ratasuunnitelmassa. Suunnitteluvaiheessa ei ole tapana erityisesti selvittää vuokraoikeuden haltijoita. Tapaustutkimuksen perusteella lunastettaviin rakennuksiin liittyvistä vuokraoikeuksista saadaan useimmiten tieto maanomistajalta sopimusmenettelyn alkaessa.

Kirjatut vuokraoikeudet kannattaa selvittää rasiustodistuksista ennen neuvottelujen alkamista esimerkiksi haltuunottovalmistelujen yhteydessä. Kirjaamattomat vuokraoikeudet on hyvä vastaisuudessakin selvittää maanomistajalta heti neuvottelujen alkaessa. Samalla kannattaa selvittää vuokrasopimuksen irtisanomisehdot ja sopia maanomistajan kanssa vuokraoikeuden haltijoihin liittyvistä toimintatavoista ja aikatauluista

Lunastajan kannalta on usein yksinkertaisinta, että vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen. Jos vuokrasopimus irtisanoaan irtisanomisajan puitteissa, vuokraoikeuden haltijalle ei välttämättä synny korvattavaa menetyksiä eikä siten ole tarvetta suorille neuvotteluille vuokraoikeuden haltijoiden kanssa. Samalla sopimusmenettely pysyy mahdollisimman yksinkertaisena ja hallinnan luovutus voidaan sopia tapahtuvaksi irtisanomisajan jälkeen. Vuokranantaja irtisanoi vuokrasopimukset irtisanomisajan puitteissa esimerkiksi valtateiden 6, 8, 9 ja 12 parantamishankkeissa sekä Kokkola-Ylivieska –kaksoisraidehankkeessa.

Jos vuokrasopimus on määräaikainen eikä siinä ei ole irtisanomisehtoja, irtisanomisaika on liian pitkä hankkeen kannalta tai maanomistaja ei halua irtisanoa vuokrasopimusta, myös vuokraoikeuden haltijat on otettava mukaan neuvotteluihin. Tällöin vuokraoikeuden haltijat menettävät vuokraoikeutensa kokonaan, osittain tai oikeuden arvo heikkenee, joten heillä voi koitua korvattavia menetyksiä. Neuvottelut vuokraoikeuden haltijan kanssa kannattaa aloittaa heti, kun selviää, ettei vuokrasopimusta pysty irtisanomaan hankkeen edellyttämässä aikataulussa. Vuokraoikeuden haltijoiden kanssa neuvoteltiin esimerkiksi Kehä III:n ja valtatie 25 parantamishankkeissa.

Valtatien 25 parantamishankkeessa ELY-keskus ei kuitenkaan aloittanut neuvotteluja vuokraoikeuden haltijoiden kanssa riittävän aikaisin, mikä osaltaan saattoi vaikuttaa hallinnan luovuttamisen viivästymiseen. Hankkeessa maanomistaja ei suostunut irtisanomaan vuokrasopimuksia ennen kuin kaupan ehdoista saatiin sovittua. Maanomistajan kanssa olisi pitänyt yrittää sopia, että ELY-keskus saisi aloittaa neuvottelut myös vuokraoikeuden haltijoiden kanssa. Tällöin vuokraoikeuden haltijoiden kanssa käytäviin neuvotteluihin olisi voinut jäädä enemmän aikaa.

Vuokraoikeuden haltijan kanssa käytävissä neuvotteluissa kannattaa sopia vuokraoikeuden haltijoille maksettavista korvauksista ja haltuunottoaikatauluista ja -ehdoista. Tapaustutkimuksen perusteella osa vuokraoikeuden haltijan kanssa tehdyn korvaussopimuksen mukaisesta korvauksesta maksetaan normaalisti vasta hallinnan luovuttamisen jälkeen. Vastaavalla tavalla osa rakennuksista maksettavista korvauksista on tapana jättää maksettavaksi hallinnan luovuttamisen jälkeen. Näin toimittiin esimerkiksi Kehä III:n ja valtatie 25 parantamishankkeissa. Valtatie 25 parantamishankkeesta tästä periaatteesta kuitenkin joustettiin yhden vuokraoikeuden haltijan kohdalla, mikä osaltaan saattoi vaikuttaa hallinnan luovuttamisen viivästymiseen. Jälkikäteen tarkasteltuna vuokraoikeuden haltijalle ei olisi pitänyt maksaa korvausta kokonaan ennen hallinnan luovuttamista. Vuokraoikeuden haltijan allekirjoittama valtakirja antoi kuvan asioiden

järjestymisestä, mutta vuokraoikeuden haltijan muu toiminta huomioiden päätös korvausten maksamisesta ei todennäköisesti ollut paras mahdollinen ratkaisu.

Jos neuvottelut eivät johda lopputulokseen, vuokraoikeuden lunastaminen ja korvauksista päättäminen voidaan käsitellä myös toimitusmenettelyssä, kuten kantatien 51 ja Hakamäentien parantamishankkeissa tehtiin. Tällöin kannattaa kuitenkin sopia haltuunotosta ja työnaikaisista järjestelyistä, kuten kantatien 51 parantamishankkeessa tehtiin. Hakamäentien parantamishankkeessa korvauksista ei luultavasti olisi edes kannattanut neuvotella, koska näkemyserot olivat liian suuret. Vuokraoikeuden haltija pystyi asumaan vuokra-alueella rakennustöiden ajan eikä rakennuksia lunastettu, joten neuvotteluille ei ollut varsinaisesti tarvetta. Hankkeessa olisi kuitenkin voitu selvittää, oliko saunarakennuksen työn aikainen haltuunotto välttämätöntä rakennustöiden kannalta. Valtatien 9 parantamishankkeessa lunastettavasta asuinrakennuksesta sovittu korvaus puolestaan jätettiin vahvistettavaksi maantietoimitukseen.

Valtatien 3 parantamishankkeessa vuokraoikeuden haltijan annettiin poikkeuksellisesti jatkaa toimintaansa sopimuskauden loppuun, koska hankkeen aiheuttama haitta katsottiin liian suureksi ja lunastuksen tulevan liian kalliiksi menettelystä riippumatta. Tässä tapauksessa hankkeen rakentamistyöt saatetaan päätökseen vasta vuokraoikeuden haltijan poistuttua vuokra-alueelta. Lunastettava alue otettiin kuitenkin haltuun maantietoimituksessa, jotta hankkeen kannalta välttämättömät toimenpiteet voitaisiin tehdä vuokra-alueella.

Poikkeustapauksissa lunastaja voi myös ostaa rakennukset vuokraoikeuden haltijoineen. Uutena omistajana lunastaja voi irtisanoa vuokrasopimukset irtisanomisajan puitteissa, sopia vuokrasuhteen päättämisestä tai siirtää vuokraoikeuksien käsittely toimitusmenettelyyn. Esimerkiksi Kehä III:n parantamishankkeessa ELY-keskus osti asuinrakennuksen vuokraoikeuden haltijoineen ja sopi vuokrasuhteen ennaikaisesta päättämisestä.

Päätös toimituskäsittelyn aloittamisesta on tehtävä ennen maantie- tai ratatoimituksen alkukokousta, jos neuvottelut ovat tällöin kesken. Toimituksen alkukokouksessa annetaan useimmiten määräajat ennakkokorvausvaatimusten tekemiselle sekä lunastajan vastineelle. Ennakkokorvauspäätös annetaan myöhemmin erillisessä toimituskokouksessa. Tapaus- ja haastattelututkimusten perusteella alkukokouksesta ennakkokorvauspäätökseen kuluu normaalitilanteessa noin kaksi kuukautta. Haltuunotto määrätään käytännössä aina tapahtuvaksi kolmen kuukauden kuluttua korvausten maksamisesta. Näin ollen normaalitilanteessa alkukokouksesta haltuunottoon kuluu noin viisi kuukautta.

Todella kiireellisissä hankkeissa ennakkokorvauspäätös voidaan teoriassa antaa jo alkukokouksessa, mutta tällöin ennakkokorvausvaatimuksen määräajasta on ilmoitettava kokouskutsussa. Päätös toimituskäsittelyn aloittamisesta on siten tehtävä kuukaudesta kahteen kuukautta ennen alkukokousta, jotta toimitusvalmistelut ehditään aloittaa riittävän aikaisin. Samat määräajat koskevat rakennusten lisäksi myös lunastettavia asuin- tai liikehuoneistojen vuokraoikeuksia.

Kaikissa esimerkkihankkeissa vuokraoikeudet ja alueet otettiin haltuun maantie- tai ratatoimituksessa, jos neuvottelut olivat kesken toimituksen alkukokouksen aikana. Vuokraoikeudet ja -alueet kannattaa kuitenkin ottaa haltuun myös silloin, jos hallintaa ei ole luovutettu ennen alkukokousta. Toimituksessa tehdyllä haltuunottopäätöksellä varmistetaan, että lunastajalla on oikeus toimia lunastettavalla alueella. Lisäksi lunastajalle

tulee tällöin oikeus pyytää poliisilta virka-apua, jos hallintaa ei luovuteta haltuunottopäätöksen mukaisesti. Neuvotteluja voi jatkaa myös toimituksen aikana, mutta haltuunottopäätöksellä pienennetään riskiä hallinnan luovuttamisen viivästyminen. Jos hallinnan luovuttaminen perustuisi ainoastaan korvaussopimukseen tai vuokrasopimukseen irtisanomiseen, lunastaja joutuisi hakemaan häätöä hallinnan luovuttamisen viivästyessä. Häätöprosessi on kuitenkin pakkokeinona lunastajan kannalta raskaampi ja pitkäkestoisempi kuin virka-avun pyytäminen.

Ruotsissa sopimusmenettely on suuremmissa roolissa kuin Suomessa, sillä kaikista korvauksista pyritään ensisijaisesti sopimaan. Ruotsin Liikennevirasto neuvottelee maanomistajien lisäksi myös maanvuokraoikeuden sekä asuin- ja liikekiinteistöjen vuokraoikeuden haltijoiden kanssa. Asuinhuoneistojen ja toimitilojen vuokraoikeuden haltijoiden kanssa ei sen sijaan ole tapana neuvotella. Suomessa on tapana, että maapohjakorvaukset ja maanvuokraoikeudet käsitellään toimitusmenettelyssä. Menettely on lunastajan kannalta yksinkertainen ja kokonaisuuden kannalta toimiva, joten Suomessa sopimusmenettely laajentamiselle ei ole suurta tarvetta.

Kiireellisissä hankkeissa lunastajan kannattaa harkita mahdollisuuksien mukaan asunnonetsintä- tai muuttoavun tarjoamista, jos vuokraoikeuden haltijalle jää varsin vähän aikaa hallinnanluovuttamiseen. Näin toimittiin esimerkiksi valtatie 25 parantamishankkeessa. Esimerkiksi Ruotsissa lainsäädäntö velvoittaa vuokranantajan tarjoamaan vuokraoikeuden haltijalle vastaavaa vuokratilaa menetettävän tilalle. Vastaavan menettelyn tuominen Suomeen voisi osaltaan yksinkertaistaa ainakin korvaustilanteita.

8.2 Toimitusmenettely

Vuokraoikeuden haltijat ovat maanomistajiin verrattavia asianosaisia maantie- ja ratatoimituksissa. TMK:ssa on ohjeistettu, että vuokraoikeuden haltija on toimituksessa asianosainen ja että rasiustodistukset on käytävä läpi kirjattujen vuokraoikeuksien selvittämiseksi. Ohjeistus on kuitenkin kirjoitettu varsin epäselvästi. Toimituksissa myös korostetaan, että asiat käsitellään viran puolesta, joten lainhuutotodistusten ohella rasiustodistukset tulee automaattisesti käydä toimituksissa läpi. Myös haastateltujen maa- ja vuokraoikeusinsinöörien näkemysten mukaan rasiustodistukset pitäisi automaattisesti käydä läpi toimituksissa.

Läheskään aina kirjattuja vuokraoikeuksia ei kuitenkaan selvitetä, joten tältä osin on tarvetta ohjeistuksen selkeyttämiseksi. Rasiustodistukset on tarkastettu esimerkiksi Lielähti-Kokemäki –radan parantamishankkeessa. Kokkola-Ylivieska –kaksoisraidehankkeessa rasiustodistukset käytiin läpi vain asemakaava-alueella mutta ei kaava-alueen ulkopuolella. Aina rasiustodistuksia ei käydä ollenkaan läpi maantie- ja ratatoimituksissa. Näissä toimituksissa on katsottu, että kuulutus ja maanomistajalle lähetettävä kutsukirje riittävät tiedotukseksi vuokraoikeuden haltijoille. Esimerkiksi maantien 11746 parantamishankkeessa ei tiedotettu kirjattujen vuokraoikeuden haltijalle. Vuokraoikeuden haltija on valittanut toimituspäätöksestä maa- ja vuokraoikeuteen ja perustelee korvausvaatimuksiaan osittain puutteellisella tiedottamisella. ELY-keskus piti tässä tapauksessa tiedottamista riittävänä, ja katsoi vuokraoikeuden haltijan saaneen tiedon hankkeesta jo suunnitteluvaiheessa. Maa- ja vuokraoikeuskäsittely on kesken tämän tutkimuksen valmistuessa. Myös kysely- ja haastattelututkimukset tukevat havaintoa, että rasiustodistuksia ei aina käydä läpi toimituksissa. Tällöin kaikkien vuokraoikeuksien on katsottu tulevan toimitusinsinöörin tietoon vasta, kun asianosainen siitä kertoo.

Kaikille tiedossa oleville vuokraoikeuden haltijoille on tiedotettava toimituksen aloittamisesta samalla tavalla kuin maanomistajalle. Erityisesti kaikki kirjatut vuokraoikeudet katsotaan toimitusinsinöörin tiedossa oleviksi. Näin ollen kuulutuksen ja maanomistajalle lähetettävän kutsukirjeen ei voida katsoa riittävän tiedotukseksi kirjatun vuokraoikeuden haltijoille.

Vuokraoikeuksia ei aina pystytä kohdentamaan suoraan rasiustodistuksen perusteella oikeaan kohtaan kiinteistöllä. Näin kävi esimerkiksi maanteiden 4071 ja 14832 parantamishankkeessa, jossa samasta kiinteistöstä oli vuokrattu useita asuintontteja. Erityisesti suurten ja monipalstaisten kiinteistöjen kohdalla vuokraoikeuksien kohdentaminen ei onnistu. Vaikka kirjatuista vuokraoikeuksista ei välttämättä käy ilmi, mihin kohtaan kiinteistöä tai mille palstalle oikeus kohdistuu, vuokraoikeuden haltijan oikeusturvan kannalta toimitusinsinööri ei voi jättää rasiustodistuksia huomiotta. Ongelmien vähentämiseksi vuokraoikeuksilla olisi hyvä olla määrälajien tavoin oma karttasymboli Maanmittauslaitoksen JAKO-järjestelmässä, jolloin vuokraoikeudet voitaisiin kohdentaa karttatarkastelun avulla.

Keinot kirjaamattomien vuokraoikeuksien selvittämiseen ovat rajalliset, mutta vähintään toimituskokouksissa tulee korostaa vuokraoikeuden haltijoista ilmoittamista. Useimmiten kirjaamattomia vuokraoikeuksia ei selvitetä aktiivisesti. Esimerkiksi valtatie 9 parantamishankkeessa vuokraoikeuden haltijoita ei selvitetty aktiivisesti. Ainoastaan kokouskutsuissa ja toimituskokouksissa mainittiin, että vuokraoikeuden haltijat on ilmoitettava. Tässä tapauksessa toimituksen loppuvaiheessa tietoon tullut vuokraoikeuden haltija aiheutti ylimääräistä työtä, mutta asiankäsitelyyn ei ollut vaikutusta.

Toisaalta esimerkiksi Kokkola-Ylivieska –kaksoisraidehankkeen Kokkolan toimituksessa vuokraoikeuden haltijoita selvitettiin aktiivisesti, minkä seurauksena tietoon on tullut noin 30-40 vuokraoikeuden haltijaa. Hankkeen muissa toimituksissa vuokraoikeuden haltijoita ei ole selvitetty, vaan toimituksissa luotetaan, että maanomistajat kertovat vuokraoikeuden haltijoista. Näissä toimituksissa ei kuitenkaan ole tullut tietoon yhtään vuokraoikeuden haltijaa. Kohdekiinteistöjen lukumäärän perusteella näissä toimituksissa vuokraoikeuden haltijoita on todennäköisesti suunnilleen yhtä paljon kuin Kokkolan toimituksessa. Kokkolan toimituksessa vuokraoikeuden haltijoita selvitettiin esimerkiksi IACS-peltolohkoaineiston avulla. IACS-aineistoa hyödynnettiin myös maantien 17877 parantamishankkeessa. IACS-aineiston avulla pellonvuokralaisia pystytäänkin selvittämään varsin luotettavasti. Maanmittauslaitoksen kannattaa selvittää, voiko aineistoa hyödyntää automaattisesti kaikissa maantie- ja ratatoimituksissa, jotta esimerkiksi korvaukset saataisiin nykyistä varmemmin määrättyä menetyksen kärsijälle.

Maanmittauslaitoksen kannattaa muutenkin ohjeistaa, mitä erilaisia tapoja kirjaamattomien vuokraoikeuksien selvittämiseen on olemassa. Esimerkiksi asumiseen liittyvät vuokraoikeudet pystytään usein selvittämään kunnan tai kaupungin rekistereistä osoitetietojen perusteella. Näin toimitettiin esimerkiksi maanteiden 4071 ja 14832 parantamishankkeessa. Kiinteistöllä käyminen ja naapureilta kyseleminen on hyvä vaihtoehto, jos vuokraoikeuden haltijaa ei muuten saada selville. Esimerkiksi kantatie 51 parantamishankkeessa Espoossa ELY-keskuksella oli aktiivinen rooli asuinhuoneiston vuokraoikeuden haltijan selvittämisessä. ELY-keskuksen edustajat veivät kiinteistöllä olevaan postilaatikoon yhteydenottopyynnön ja kävivät myöhemmin uudestaan paikan päällä. Menettely oli tehokasta, sillä vuokraoikeuden haltija saatiin selville.

Maanvuokraoikeuden haltijoista voi saada tietoa myös esimerkiksi yhteismetsien hoitokunnilta tai maataloussihteereiltä. Lisäksi ohjeistuksessa on hyvä korostaa, että toimitusinsinöörien pitää aktiivisesti kehottaa maanomistajia ilmoittamaan vuokraoikeuden haltijoista, jotta vuokraoikeuden haltijat saataisiin tietoon mahdollisimman aikaisessa vaiheessa toimitusta.

Haastattelututkimuksen perusteella kuulutus on riittävä työkalu kirjaamattoman vuokraoikeuden haltijoille tiedottamiseen, jos vuokraoikeuden haltijat eivät ole tiedossa. Näin ollen varsinainen haltuunotto on riittävä, vaikka vuokraoikeuden haltijasta ei olisi ollut tietoa haltuunoton aikana. Ylimääräisen haltuunoton pitäminen on kuitenkin mahdollista, jos vuokraoikeuden haltija tulee tietoon haltuunoton jälkeen. Hankkeen aikataulun salliessa esimerkiksi asuin- tai liikehuoneistojen kohdalla ylimääräinen haltuunotto voi selkeyttää toimituskäsittelyä.

Kysely- ja tapaustutkimusten perusteella pelkissä maanvuokratapauksissa haltuunotto tapahtuu pääsääntöisesti maantie- tai ratatoimituksen alkukokouksessa. Rakennuksiin liittyvien vuokraoikeuksien kohdalla hallinnan luovuttamisesta sovitaan useimmiten sopimusmenettelyssä. Jos asuin- tai liikehuoneiston vuokraoikeus kuitenkin päättyy toimituksessa lunastettavaksi, haltuunotto voidaan määrätä tapahtuvaksi enintään kolmen kuukauden kuluttua ennakkokorvausten maksamisesta. Maantie- ja ratatoimituksissa haltuunotto määrätään käytännössä aina tapahtuvaksi kolmen kuukauden kuluttua korvausten maksamisesta. Haastattelututkimuksen perusteella kolmea kuukautta pidemmällä irtisanomisajalla ei ole vaikutusta haltuunottoajankohtaan. Määräaikainen vuokraoikeus voidaan lunastaa samoin periaattein. Vuokraoikeudet voidaan jättää toimituksessa käsiteltäviksi, vaikka lunastaja ostaisi vuokratut rakennukset maanomistajalta. Jos vuokraoikeus lunastetaan toimituksessa, vuokrasopimusta ei tarvitse erikseen irtisanoa. LunL 22 §:n perusteella erityiset oikeudet nimittäin lakkaavat lunastettaessa omistusoikeudella. Erityiset oikeudet lakkaavat, vaikka lunastustoimikunta ei olisi huomannut niiden olemassa oloa.

Jos vuokraoikeiden haltija ei suostu siirtämään irtainta omaisuuttaan lunastettavalta alueelta haltuunottopäätöksen mukaisesti, häntä tulee kohdella samalla tavoin kuin maanomistajaa. Ensisijaisesti on pyrittävä sopimaan siirrosta vuokraoikeuden haltijan kanssa. Jos tämä ei onnistu, omaisuus on siirrettävä mahdollisimman varovasti jäännöskiinteistön tai naapurikiinteistön puolelle. Omaisuus on myös suojattava ja siirrosta on ilmoitettava vuokraoikeuden haltijalle. Jos vuokraoikeuden haltija siirtää omaisuuden itse, siirrosta aiheutuvat kustannukset voivat tulla korvattaviksi.

8.3 Korvaukset

Maantie- ja ratatoimituksissa voidaan määrätä kohteen-, vahingon- ja haitankorvauksia. Myös välttämättömät oikeudenvalvontakustannukset voidaan hakemuksesta määrätä korvattavaksi. Vuokraoikeuden haltija voi olla oikeutettu kaikkiin korvauslajeihin. Korvaukset on arvioitava kiinteistökohtaisesti, ja kokonaiskorvauksen tulee olla sama riippumatta siitä, onko korvattava alue vuokralla vai ei. Näin ollen varsin usein joudutaan pohtimaan korvauksen jakautumista maanomistajan ja vuokraoikeuden haltijan kesken.

Suomessa korvaukset arvioidaan ja määrätään käyvän arvon mukaisesti. Ruotsissa kohteen-, vahingon- ja haitankorvauksiin tehdään sen sijaan 25 prosentin korotus markkina-arvoon. Tässä tutkimuksessa ei selvitetty, sopisiko Ruotsin malli myös Suomeen. Ruotsissa asuin- tai liikehuoneistojen vuokraoikeuden haltijoille on kuitenkin tapana

määrätä korvauksia vähintään vuosivuokran verran, jos vuokranantaja ei pysty tarjoamaan heille vastaavaa kohdetta menetetyn tilalle. Tällöin korvausten vähimmäistasolle on olemassa selkeä linjaus, joten tältä osin on hyvä selvittää vastaavan toimintamallin käyttöönottoa myös Suomessa.

Haastattelututkimuksen perusteella vuokraoikeiden haltija voi olla oikeutettu korvauksiin vuokrasuhteen ennenaikaisesta päättämisestä, jos vuokraoikeus lunastetaan toimituksessa. Oikeus korvauksiin voi syntyä, vaikka lunastus tapahtuisi irtisanomisajan puitteissa, koska kyseessä on vuokraoikeuden menettäminen. Jos vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen, korvattavaa haittaa ei välttämättä synny, vaikka hanke olisikin irtisanomisen perimmäinen syy. Korvattavaa haittaa ei syntynyt esimerkiksi valtateiden 6, 8 ja 12 parantamishankkeissa maanomistajan irtisanoessa vuokrasopimukset irtisanomisajan puitteissa.

Kohteenkorvaus määrätään pääsääntöisesti kohteen omistajalle. Haastattelututkimuksen perusteella myös vuokraoikeuden haltija voi olla oikeutettu kohteenkorvaukseen edullisen vuokraoikeuden menettämisestä. Markkinahintaisen vuokraoikeuden menettämisestä ei sen sijaan välttämättä aiheudu kohteenkorvauksena korvattavaa menetyksiä. Periaatetta on sovellettu esimerkiksi maanteiden 4071 ja 14832 parantamishankkeissa, jossa vuokraoikeuden haltijoille määrättiin korvaus vuokraoikeuden arvon alenemisesta. Vuokraoikeuden haltijoille määrätty korvaus samalla pienensi maanomistajalle määrättyä korvausta maapohjasta. Tässä tapauksessa ei kuitenkaan ollut kysymys edullisen vuokraoikeuden menettämisestä vaan vuokratonttien pienenemisestä. Vuokraoikeuden arvon katsottiin alentuneen lunastuksen takia, koska vuokra pysyi entisellä tasollaan vuokra-alueen pienenemisestä huolimatta.

Vahingonkorvaus määrätään pääsääntöisesti vahinkoa kärsineelle. Haastattelu- ja tapaustutkimusten perusteella esimerkiksi pihakasvillisuudesta maksettavat korvaukset määrätään pääsääntöisesti tontinvuokralaisille. Maanteiden 4071 ja 14832 parantamishankkeissa vuokraoikeuden haltijat saivat korvauksia pihapuustosta, vaikka vuokrasopimusten perusteella puut kuuluivat maanomistajalle. Toimituksessa myös todettiin, että puiden hakkuuarvo kuului maanomistajalle ja tämä sai kaadetut puut itselleen. Jos maanomistaja ei olisi saanut puita itselleen, ongelmaksi olisi saattanut muodostua korvauksen jakautuminen. Tällöin olisi voitu esimerkiksi määrätä maanomistajalle korvaus hakkuuarvosta ja vuokraoikeuden haltijalle pihapuukorvauksen ja hakkuuarvon erotus.

Jos vuokraoikeuden haltija on tiedossa, kohteen- tai vahingonkorvauksen kohdentaminen ei juuri tuota ongelmia. Haitankorvauksen jakautumisen arviointi sen sijaan aiheuttaa toisinaan ongelmia. Viljelyyn liittyviä haittoja korvattaessa käytäntönä näyttäisi olevan, että haitankorvaukset kuuluvat vuokraoikeuden haltijalle sopimuskauden loppuun asti ja maanomistajalle sopimuskauden loputtua. Maataloushaittojen kohdentamisessa toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten kohdalla on erimielisyyksiä. Käytäntönä vaikuttaisi kuitenkin olevan, että korvaus määrätään kokonaan vuokraoikeuden haltijalle. Näin on toimittu esimerkiksi maantien 17877 parantamishankkeissa. Haastattelututkimuksessa tuli myös ilmi, että maanvuokrasopimukset ovat useimmiten vapaasti irtisanottavissa, jolloin ei välttämättä ole perusteltua määrätä haitankorvausta kokonaan vuokraoikeuden haltijalle. Maanmittauslaitoksen tulee selkeästi linjata, kenelle haitankorvaus tässä tapauksessa kuuluu.

Tapaustutkimuksen perusteella liiketoimintaan liittyviä tuottoja määrätään pääsääntöisesti korvattavaksi vuokrasopimuksen irtisanomisajalta, jos vuokrasopimus on irtisanottavissa. Määräaikaisten vuokrasopimusten kohdalla tuotonmenetyksiä korvataan useimmiten sopimuskauden loppuun asti. Näin on toimittu esimerkiksi Kehä III:n ja kantatien 51 parantamishankkeissa. Haastattelututkimuksessa tuli ilmi, että tuotonmenetyksiä arvioitaessa liiketalousasiantuntijoita voisi hyödyntää nykyistä enemmän, koska toimitusinsinööreillä ei aina ole kokemusta liike-elämästä.

Haastattelututkimuksessa korostui, että pitkien määräaikaisten vuokrasopimusten kohdalla tuotonmenetykset on arvioitava tapauskohtaisesti. Vuokraoikeuden haltijan ei kuitenkaan tulisi olla vahvemmassa asemassa kuin maanomistaja vastaavassa tilanteessa. Pitkien määräaikaisten vuokrasopimusten kohdalla tuotonmenetyksiä ei siten pitäisi määrätä korvattavaksi koko sopimuskaudelta. Tällaisissa tapauksissa vuokraoikeuden haltijalle tulisi määrätä tuotonmenetyksistä aiheutuvat korvaukset yhtä pitkältä ajanjaksolta kuin maanomistajalle vastaavassa lunastustilanteessa. Tapaustutkimushankkeiden toimituksissa ei lunastettu yhtään pitkää määräaikaista vuokrasopimusta. Ainoastaan valtatie 3 parantamishankkeessa vuokraoikeuden haltijalla oli vielä useita vuosia jäljellä määräaikaisesta vuokrasopimuksesta. Tässä tapauksessa vuokraoikeuden haltijan annettiin poikkeuksellisesti jatkaa toimintaansa vuokraamallaan alueella vuokrauden loppuun.

Vuokratuottoja on korvattu pääsääntöisesti vuokrasopimuksen irtisanomisajalta. Myös vuokraoikeuden haltijalle voi aiheutua vuokratuoton menetyksiä, jos vuokraoikeuden haltijalla on alivuokralaisia. Maanomistajalle ei kuitenkaan ole tapana määrätä erikseen korvauksia vuokratuoton menetyksestä, jos maapohjasta maksetaan täysi korvaus. Tapaustutkimuksen perusteella lunastettavasta maapohjasta määrättävät korvaukset voidaan määrittää joko kauppaa- tai tuottoarvon perusteella. Vaihtoehtoista valitaan yleensä luovuttajan kannalta edullisempi. Esimerkiksi kantatien 51 parantamishankkeessa yhdelle maanomistajalle määrättiin maapohjakorvaukset vuokratuottoon perustuen, koska maapohjan arvo oli tällöin huomattavasti suurempi kuin kauppa-arvomenetelmällä arvioituna. Samassa hankkeessa vuokraoikeuden haltijan kannalta edullisempi vuokrasopimus johti toisen maanomistajan kohdalla maapohjakorvausten arvioimiseen kauppa-arvomenetelmällä. Tässä tapauksessa vuokratuoton menetyksistä ei erikseen maksettu korvauksia, sillä vuokratuottojen katsottiin sisältyväksi maapohjakorvaukseen. Samoin periaattein myös maantien 17877 parantamishankkeessa hylättiin maanomistajan vaatimus vuokratuotonmenetyksen korvaamisesta.

Kehä III:n parantamishankkeessa maanomistajalle määrättiin kuitenkin korvauksia sekä vuokratuoton menetyksistä että maapohjasta. Hankkeessa ei lunastettu koko kiinteistöä, mutta kohteen vuokrattavuus heikkeni. Tässä tapauksessa maapohjakorvaukset ja vuokratuoton menetyksistä määrätty korvaukset eivät olleet päällekkäisiä, koska kiinteistöön oli laitettu kustannuksia vuokratuottoon saattamiseksi. Korvattu vuokratuotto koski lisäksi vain lyhyttä ajanjaksoa. Kiinteistöön laitettavien kustannusten korvaaminen sen sijaan olisi ollut päällekkäistä vuokratuotonmenetyksikorvausten kanssa. Maanomistajalle määrättiin korvauksia vuokratuotonmenetyksistä aiemmin tehdyn määräaikaisen vuokrasopimuksen loppuun asti.

Kyselytutkimuksen perusteella on varsin mielenkiintoista, että lähes kaikki arviointitoimitusinsinöörit pitivät nykyisiä korvauserusteita riittävän selkeinä, mutta samalla muut vastaajat näkivät tarvetta korvauserusteiden selkeyttämiselle. Tämä voi viitata siihen, että korvausten osalta toimituskäytännöt vaihtelevat tai toimitusinsinöörit

eivät perustele riittävän selkeästi korvausten määräytymistä. Kyselyn alhaisen vastausprosentin takia tätä ei voi kuitenkaan sanoa varmuudella.

Tutkimuksen perusteella korvausohjeistusta kannattaa tarkentaa. Kattavan ohjeistuksen laatiminen voi kuitenkin olla hankalaa, koska korvaustilanteet ovat hyvin tapauskohtaisia. Kuitenkin yleisimmistä ja yksinkertaisimmista korvaustilanteista pystyy tekemään linjauksia. Esimerkiksi maataloushaittojen jakautumisen osalta on hyvä varmistaa, että sama käytäntö on voimassa koko Suomessa. Lisäksi asuinkiinteistöjen kohdalla kannattaa linjata, kuuluuko korvaus pihakasvillisuudesta pääsääntöisesti vuokraoikeuden haltijalle vai maanomistajalle. Tässä tutkimuksessa ei selvitetty, milloin tontinvuokralainen on oikeutettu melu- tai maisemahaitankorvaukseen. Tältä osin on tarvetta lisäselvitykselle.

Toimituksissa tulee korostaa, että asianosaiset voivat keskenään sopia korvauksen jakautumisesta, ja toimitusinsinöörin kannattaa osallistua tähän keskusteluun asianosaisten kanssa. Lisäksi Maanmittauslaitoksen kannattaa harkita erilaisten vuokraoikeuden haltijoihin liittyvien korvaustilanteiden esittelyä koulutuspäivillään.

8.4 Vastaukset tutkimuskysymyksiin

Mikä on vuokraoikeuden haltijan asema oikeudenhaltijana ja korvauksen saajana?

Vuokraoikeuden haltija on maantie- ja ratatoimituksessa asianosaisena. Vuokraoikeuden haltijan asema on maanomistajaan verrattava. Tiedossa oleville vuokraoikeuden haltijoille on tiedotettava kuten maanomistajille ja vuokraoikeuden haltijaan liittyvät korvauskysymykset on käsiteltävä viran puolesta. Vuokraoikeuden haltijalla on maanomistajan tavoin oikeus esittää vaatimuksiaan maantie- ja ratatoimituksissa.

Korvauskysymyksissä vuokraoikeuden haltijaa on kohdeltava kuten maanomistajaa. Vuokraoikeuden haltijalla on oikeus kaikkiin korvauslajeihin. Esimerkiksi edullisen vuokraoikeuden tai vuokraoikeuden haltijan omistaman rakennuksen menetys voidaan laskea kohteenkorvaukseksi. Lisäksi vuokraoikeuden haltijan kokemat haitat ja vahingot on korvattava. Pääsääntöisesti vuokraoikeuden haltija on oikeutettu haitankorvauksiin sopimuskauden loppuun asti, mutta korvaustilanteet ovat hyvin tapauskohtaisia. Esimerkiksi pitkien määräaikaisten liikehuoneistojen vuokraoikeuksien kohdalla liiketuoton menetyksistä ei välttämättä tule korvata koko sopimuskaudelta. Myös esimerkiksi viljelyshaitoista on tapana määrätä haitankorvaukset vuokraoikeuden haltijalle sopimuskauden loppuun asti ja tämän jälkeen maanomistajalle.

Toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasopimuksissa vuokraoikeuden haltija on pääsääntöisesti oikeutettu haitankorvauksiin vuokrasopimuksen irtisanomisajalta. Korvausajanjakso varsinkin liikehuoneistojen kohdalla on kuitenkin hyvin tapauskohtainen. Viljelyshaitoista maksettavat korvaukset on tapana määrätä kokonaisuudessaan vuokraoikeuden haltijalle.

Miten menetellään, jos lunastettavalla alueella on vuokraoikeuden haltijoita?

Maanvuokraoikeudet, joihin ei liity rakennuksia, on perinteisesti käsitelty toimituksessa. Asuin- ja liikehuoneistojen sekä asuin- ja liikekiinteistöjen vuokraoikeudet ja maanvuokraoikeudet, joihin liittyy rakennuksia, käsitellään ensisijaisesti sopimusmenettelyssä. Sopimusmenettelyn prosessikaavio on esitetty edellä kuvassa 6. Jos vuokraoikeuden haltijalla on vuokra-alueella rakennuksia tai rakennelmia, vuokraoikeuden haltijaa pitää kohdella vastaavalla tavalla kuin maanomistajaa vastaavassa tilanteessa.

Lunastajan kannalta on yksinkertaisinta, että maanomistaja irtisanoo vuokrasopimukset irtisanomisajan puitteissa. Jos irtisanominen ei onnistu hankkeen edellyttämän aikataulun mukaisesti, myös vuokraoikeuden haltijoiden kanssa on neuvoteltava. Tällöin on pyrittävä sopimaan hallinnanluovutusajankohdasta ja korvauksista. Osa korvauksesta kannattaa sopia maksettavaksi vasta hallinnan luovuttamisen jälkeen, jotta myös vuokraoikeuden haltijan intresseissä on hallinnan luovuttaminen. Mikäli neuvottelut pitkittyvät tai eivät johda lopputulokseen, rakennuksen ja siihen liittyvät vuokraoikeuksien lunastaminen on käsiteltävä maantie- tai ratatoimituksessa.

Lunastettavat alueet ja vuokraoikeudet on hyvä ottaa toimituksessa haltuun, vaikka hallinnan luovuttamisesta olisi päästy sopimukseen. Haltuunotolla varmistetaan, että lunastajalla on oikeus pyytää poliisilta virka-apua, jos haltuunottopäätöstä ei noudateta. Jos hallinnan luovuttaminen perustuisi ainoastaan korvaussopimukseen tai irtisanomiseen, hallinnan luovutuksen viivästyessä lunastaja joutuisi hakemaan häättöä. Häättöprosessi on kuitenkin pakkokeinona lunastajan kannalta raskaampi ja pitkäkestoisempi kuin virka-avun pyytäminen.

Missä vaiheessa maantie- ja ratahanketta vuokraoikeuden haltija tulisi huomioida?

Kirjattujen vuokraoikeuksien selvittämistä voi harkita jo suunnitteluvaiheen maanomistajaluettelon teon yhteydessä, mutta se ei ole välttämätöntä. Sopimusmenettelykohteiden osalta kirjatut vuokraoikeudet on hyvä selvittää automaattisesti sopimusmenettelyn alkaessa. Kirjaamattomien vuokraoikeuksien olemassa olo kannattaa selvittää maanomistajalta heti neuvottelujen alkaessa.

Sopimusmenettelyn valmistelut on tarkoituksenmukaista aloittaa aikaisintaan yleissuunnitelman saatua lainvoiman. Neuvottelut kannattaa aloittaa heti, kun tieto hankkeen toteutumisesta tulee. Tällöin hankkeen tarkan toteutusaikataulun ei kuitenkaan tarvitse olla selvillä, jos hankkeeseen liittyy rahoituspäätöstä ei ole tehty

Normaalitilanteessa vuokraoikeudet on hyvä selvittää vähintään vuosi ennen suunniteltua haltuunottoa, jolloin neuvotteluille jää riittävästi aikaa. Nopealla aikataululla alkavissa maantie- ja ratahankkeissa vuokraoikeudet on selvitettävä vähintään kuusi kuukautta ennen suunniteltua haltuunottoa. Jos vuokrasopimus ei ole irtisanottavissa hankkeen edellyttämässä aikataulussa, vuokraoikeuden haltijan kanssa kannattaa aloittaa neuvottelut.

Miten vuokraoikeuden haltijoille tulisi tiedottaa hankkeen ja toimituksen aikana?

Jos vuokraoikeus käsitellään sopimusmenettelyssä ja vuokraoikeuden haltijan kanssa päätetään aloittaa neuvottelut, tämän jälkeen vuokraoikeuden haltija on hyvä pitää maanomistajan tavoin tietoisena hankkeesta.

Toimitusmenettelyssä tiedossa oleville vuokraoikeuden haltijoille on tiedotettava samalla tavoin kuin maanomistajille. Erityisesti kirjatut vuokraoikeudet lasketaan tiedossa oleviksi. Kuulutus riittää tiedotukseksi vain kirjaamattoman vuokraoikeuden haltijoille, jos he eivät ole toimitusinsinöörin tiedossa. Jos vuokraoikeuden haltija tulee toimitusinsinöörin tietoon kesken toimitusta, tämän jälkeen vuokraoikeuden haltijalle on tiedotettava kutsukirjein. Tiedotuskäytännöt ja erityisesti kirjattujen vuokraoikeuksien selvittäminen vaihtelevat, joten ohjeistusta on hyvä selkeyttää.

8.5 Suositukset ja lisäselvitystarpeet

Taulukossa 33 on esitetty tutkimuksen perusteella ehdotetut suositukset.

Taulukko 33 Tutkimuksen perusteella ehdotetut suositukset

Suositukset toimitusmenettelyyn:
<ul style="list-style-type: none">- Tiedossa oleville vuokraoikeuden haltijoille on tiedotettava. Lisäksi on korostettava, että kirjatut vuokraoikeudet katsotaan tiedossa oleviksi ja että rasiustodistukset on automaattisesti käytävä läpi toimituksissa.- Ohjeistusta korvausten jakautumisesta tyypillisimmissä vuokraoikeustilanteissa tulee kehittää.- Toimitusinsinöörien tulee aktiivisesti kehottaa maanomistajia ilmoittamaan vuokraoikeuden haltijoista.- Toimituksissa tulee korostaa, että maanomistaja ja vuokraoikeuden haltija voivat sopia korvausten jakautumisesta.- Tulee selvittää, voiko IACS-peltolohkoaineistoa käyttää automaattisesti pellonvuokralaisten selvittämiseen maantie- ja ratatoimituksissa. Myös muita keinoja kirjaamattomien vuokraoikeuksien selvittämiseksi on hyvä kartoittaa.
Suositukset sopimusmenettelyyn:
<ul style="list-style-type: none">- Yleisen tason ohjeistusta sopimusmenettelyn vaiheista ja määräajoista tulee kehittää.- Kirjatut vuokraoikeudet kannattaa selvittää ennen neuvottelujen alkamista haltuunottovalmistelujen yhteydessä ja kirjaamattomat vuokraoikeudet maanomistajalta heti neuvottelujen alkaessa.- Kiireellisissä hankkeissa vuokraoikeuden haltijoille voi tarjota nykyistä enemmän tukea uuden asunnon tai toimitilan etsimiseen ja muuttoon.
Muut suositukset:
<ul style="list-style-type: none">- Maanmittauslaitoksen JAKO-järjestelmässä vuokraoikeuksilla tulisi olla määräalojen tavoin oma karttasymboli.-Maanmittauslaitoksen koulutuspäivillä kannattaa esitellä erilaisia vuokraoikeuden haltijoihin liittyviä korvaustilanteita.- Liikenneviraston ja ELY-keskusten tulee automaattisesti kertoa toimitusinsinöörille tietoon tulleet vuokraoikeuden haltijat.- Liikenneviraston ja ELY-keskusten tulee varmistaa, että hankkeiden esittelykalvoissa ja tiedotuslehtisissä tuodaan esiin vuokraoikeuden haltijan asemaa.

Tässä tutkimuksessa ei selvitetty EU-tukien tai verotusteknisten asioiden vaikutuksia korvauksiin, mikä on otettava huomioon korvauksia määrättäessä. Lisäksi tutkimuksessa ei selvinnyt, milloin vuokraoikeuden haltijalla on oikeus korvauksiin maisema- ja meluhaitoista ja milloin korvaus kuuluu maanomistajalle. Näiltä osin on tarvetta lisäselvityksille.

Tässä tutkimuksessa ei selvitetty muiden erityisten oikeuksien haltijoiden asemaa maantie- ja ratahankkeissa. Muut erityiset oikeudet ovat vuokraoikeuksia harvinaisempia, mutta myös muiden erityisten oikeuksien haltijoiden asema on syytä selvittää.

Lisäksi kannattaa selvittää, voisiko Suomessa Ruotsin tavoin velvoittaa vuokranantaja tarjoamaan lunastustilanteessa menetettävän vuokrakohteen tilalle korvaavaa kohdetta. Samoin on syytä selvittää, voiko Ruotsin kaltainen korvausten minimitaso eli vähintään vuokrivuokran korvaaminen toimia myös Suomessa.

9 Lähteet

Kirjalliset ja elektroniset lähteet

Holma, Kyösti. (1982) Tietäoikeudesta yleiseen tiehen. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 157. Vammala: Vammalan kirjapaino Oy. 399 s. ISBN 951-855-053-0.

Hyvönen, Veikko. (1998) Kiinteistönmuodostamisoikeus I – Yleiset opit. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy. 569 s. ISBN 951-95355-9-4.

IVS. (2011) International Valuation Standards. International Valuation Standards Council. 128 s. Saatavissa: http://iopcg.me/images/IVS_2011.pdf [Viitattu 2.9.2014]. ISBN 978-0-9569313-0-6.

Jokela, Marjut, Kartio, Leena & Ojanen, Ilmari. (2010) Maakaari. 5., uudistettu painos. Hämeenlinna: Talentum Media Oy. 727 s. ISBN 978-952-14-1510-4.

Kanerva, Ari & Kuhanen, Petteri. (2011) Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta.3., uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy. 416 s. ISBN978-951-685-228-0.

Korhonen, Iina. (1999) Kiinteistötoimituksen käyttöala, tehtävät ja oikeudellinen asema. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A 20. Espoo: Libella Oy. 145 s. ISBN 951-22-4430-6.

Kuusiniemi, Kari & Peltomaa, Hannu. (2000) Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä. Helsinki: Oy Edita Ab. 260 s. ISBN 951-37-3128-6.

Liikennevirasto. (2014) Rautatiealueiden rajat selvitetään 2014-2017 –internetsivu. [Viitattu 2.9.2014]. Saatavissa: http://portal.liikennevirasto.fi/sivu/www/f/uutiset/uutiset_2014/uutiset_5_6/28052014_rautatiealueiden_rajat_selvitetaan#.VAV7CrTjGPV

Liikennevirasto. (2011) Tie- ja ratahankkeiden suunnitelmien käsittelyohje. Liikenneviraston ohjeita 25/2011. Helsinki. 86 s. ISBN 978-952-255-069-9. [Viitattu 16.6.2014]. Saatavissa: http://www2.liikennevirasto.fi/julkaisut/pdf3/lo_2011-25_tie_ja_ratahankkeiden_web.pdf

Liikennevirasto. (2010) Tiesuunnittelun kulku –esite. 20 s. [Viitattu 28.3.2014]. Saatavissa: http://portal.liikennevirasto.fi/portal/page/portal/f/hankkeet/strategia/suunnittelun_vaiheet/tiesuunnittelun%20kulku_esite.pdf

Maanmittauslaitos. (2014a) Erityisen oikeuden kirjaaminen –internetsivu. [Viitattu 30.8.2014]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/erityisen-oikeuden-kirjaaminen>

Maanmittauslaitos. (2014b) Maanmittaus 2013: Maanmittauslaitoksen vuositilastoja. SVT Suomen virallinen tilasto. Ympäristö ja luonnonvarat 2014. 26 s. [Viitattu 2.9.2014]. Saatavissa: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/mml_vuositilasto_2013.pdf

Maanmittauslaitos. (2013a) Maanmittaus 2012: Maanmittauslaitoksen vuositilastoja. SVT Suomen virallinen tilasto. Ympäristö ja luonnonvarat 2013. Helsinki. 26 s. ISSN 1799-5165 (sähköinen). [Viitattu 14.2.2014]. Saatavissa: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/mml_maanmittaus-2012_nettiin.pdf

- Maanmittauslaitos. (2013b) Lehdistötiedote 10.10.2013. Maanteiden rajat selvitetty yhteisurakkana -internetsivu. [Viitattu 14.2.2014]. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2014/01/maanteiden-rajat-selvitetty-yhteisurakkana>
- Maanmittauslaitos. (2012) Maanmittaus 2011: Maanmittauslaitoksen vuositilastoja. SVT Suomen virallinen tilasto. Ympäristö ja luonnonvarat 2012. Helsinki: Painetek-Pihlajanmäki Oy. 27 s. ISSN 1799-6600 (sähköinen), ISSN 0785-7675 (painettu). [Viitattu 14.2.2014]. Saatavissa: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/mml_maanmittaus-2011_0.pdf
- Maanmittauslaitos. (2011) Maanmittaus 2010: Maanmittauslaitoksen vuositilastoja. SVT Suomen virallinen tilasto. Ympäristö ja luonnonvarat 2011. Helsinki. 24 s. ISSN 1799-6600 (sähköinen), ISSN 0785-7675 (painettu). Viitattu 14.2.2014]. Saatavissa: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/MMLvuositilasto_2010.pdf
- Maanmittauslaitos. (2010a) Maanmittaus 2009: Maanmittauslaitoksen vuositilastoja. SVT Suomen virallinen tilasto. Ympäristö ja luonnonvarat 2010. Helsinki. 24 s. ISSN: 0785-7675 [Viitattu 14.2.2014]. Saatavissa: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/mml_vuositilastoja_2009.pdf
- Maanmittauslaitos. (2010b) Kiinteistövaikutusten arviointimenettelyn toimintaohje. Sisäinen toimintaohje. Helsinki. 11 s.
- Maanmittauslaitos. (2009) Maanmittaus 2008: Maanmittauslaitoksen vuositilastoja. SVT Suomen virallinen tilasto. Ympäristö ja luonnonvarat 2009. Helsinki: Edita Prima Oy. 24 s. ISSN 0785-7675. [Viitattu 14.2.2014]. Saatavissa: http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/mml_vuositilastoja_2008.pdf
- Maaseutuvirasto. (2014) Tietopalvelut –internetsivu. [Viitattu 26.5.2014]. Saatavissa: <http://www.mavi.fi/fi/tietoa-meista/tietopalvelut/Sivut/default.aspx>
- Niemi, Matti. (2011) Maakaaren järjestelmä II: kirjaaminen ja lainhuudatus. 2. uudistettu painos. Helsinki: WSOYpro. 545 s. ISBN 978-951-0-38421-9 (sähköinen).
- Norell, Leif. (2007) Markåtkomst och ersättning för vägar, järnvägar och kraftledning i Norden – En översikt över processerna i Danmark, Finland, Island, Norge och Sverige. LVM-rapport 2007:13. 78 s.
- Saarnilehto, Ari. (2006) Vuokraoikeus: yleiset periaatteet ja erityissääntely. 2. uudistettu painos. WSOYpro. 121 s. ISBN 951-0-32105-2 (sähköinen).
- Tepora, Jarno, Kartio, Leena, Koulu, Risto & Lindfors, Heidi. (2010) Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Hämeenlinna: Talentum Media Oy. 625 s. ISBN 978-952-14-1406-0.
- Tepora, Jarno. (2000) Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä. Teoksessa: Tepora, Jarno (toim.). Kirjoituksia varallisuus-oikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä. Helsinki: Helsingin yliopisto, Yksityisoikeuden laitos. S. 217-277. ISBN 978-951-14-5922-1 (painettu), ISBN 951-45-9220-4 (sähköinen). [Viitattu 5.2.2014]. Saatavissa: <https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/15905/Tepora2.pdf?sequence=1>

Trafikverket. (2014a) Nya vägar och järnvägar – så här planerar vi. 16 s. [Viitattu 19.9.2014]. Saatavissa: http://publikationswebbutik.vv.se/upload/6945/100585_Nya_vagar_och_jarnvagar_sa_har_planerar_vi_utg2_201303.pdf

Trafikverket. (2014b) Väg eller järnväg på min mark – hur får jag ersättning?. 16 s. [Viitattu 19.9.2014]. Saatavissa: http://publikationswebbutik.vv.se/upload/6946/100586_Vag_eller_jarnvag_pa_min_mark_hur_far_jag_ersattning.pdf

Turunen, Matti. (1999) Uusi tielaki – vanha käytäntö. Teoksessa: Masonen, Jaakko, Antila, Kimmo, Kallio, Veikko & Mauranen, Tapani (toim.). Tuhat vuotta tietä, kaksisataa vuotta tielaitosta: Soraa, työtä, hevosia – Tiet, liikenne ja yhteiskunta 1860–1945. Helsinki: Oy Edita Ab. S. 306-320 (Kunnossapidon muutos). ISBN 951-37-2475-1.

Valtionvarainministeriö. (2014) Talousarvioesitys 2014. Valtion talousarvioesitykset -internetsivu. [Viitattu 2.9.2014]. Saatavissa: <http://budjetti.vm.fi/indox/sisalto.jsp?year=2014&lang=fi&maindoc=/2014/tae/hallituksenEsitys/hallituksenEsitys.xml&openno de=0:1:133:385:1115:1127>:

Virtanen, Pekka. (1990) Kiinteistöarvioinnin perusteet. Hämeenlinna: Karisto Oy. 142 s. ISBN 951-672-101-X.

Vitikainen, Arvo. (2010) Maantietoimitus. Kiinteistöopin ja talusoikeuden julkaisuja B 128. Espoo: Multiprint Oy. 74 s. ISBN 978-952-60-3049-4.

Wiiala, Arvid. (1976) Kiinteistöarvioinnin käsikirja. Espoo: VTT OFFSETPAINO. 275 s.

Hallituksen esitykset ja oikeustapaukset

HE 120/1994, Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

HE 222/2006, Hallituksen esitys Eduskunnalle ratalaiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Vantaan käräjäoikeus, Maa oikeus 4.2.2011 M10/4480

Vantaan käräjäoikeus, Maa oikeus 29.10.2013 M12/21993

Vantaan käräjäoikeus, Maa oikeus 10.1.2014 M12/18616

Haastattelut

Breilin, Jouko Maanmittausinsinööri, DI, Maanmittauslaitos. Sähköpostihaastattelu 19.5.2014 ja 14.7.2014.

Granskog, Tore Toimitusjohtaja, DI, LandPro Oy. Haastattelu 9.6.2014, 3.7.2014 ja 10.7.2014.

Haulos, Sakari Maa oikeusinsinööri, DI, Vantaan käräjäoikeus. Haastattelu 4.7.2014.

Kallio, Esko Maanmittausinsinööri, DI, Maanmittauslaitos. Sähköpostihaastattelu 20.5.2014.

Kandell, Ville	Projekti-insinööri, Ramboll Finland Oy. Sähköpostihaastattelu 1.7.2014.
Karvonen, Markku	Rakennusmestari, Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Sähköpostihaastattelu 5.6.2014
Koskinen, Aimo	Maanmittausinsinööri, DI, Maanmittauslaitos. Sähköpostihaastattelu 1.7.2014.
Koskinen, Petteri	Tarkastaja, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Haastattelu 30.5.2014.
Kunnas, Timo	Maanmittausinsinööri, DI, Maanmittauslaitos. Sähköpostihaastattelu 26.5.2014 ja 28.5.2014.
Lahtinen, Jukka	Maa- ja metsätalouden insinööri, DI, Kanta-Hämeen käräjäoikeus. Haastattelu 13.6.2014.
Lehtonen, Tuomas	Maanmittausinsinööri DI, Maanmittauslaitos. Haastattelu 27.6.2014 ja sähköpostihaastattelu 11.8.2014.
Magnusson, Hans	Markförhandlare, Trafikverket (Ruotsi). Sähköpostihaastattelu 15.9.2014.
Orama, Antti	Arviointipäällikkö, DI, Maanomistajien Arviointikeskus Oy. Haastattelu 8.7.2014.
Palmu, Katja	Projektipäällikkö, DI, LandPro Oy. Haastattelu 27.5.2014, 28.5.2014, 4.6.2014, 9.6.2014, 17.6.2014, 18.6.2014 ja 26.6.2014.
Seres, Don	Tarkastaja, Etelä-Pohjanmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskus. Sähköpostihaastattelu 17.6.2014.
Svensson, Jörgen	Enhetschef Markförhandling Verksamhetsstyrning, Trafikverket (Ruotsi). Sähköpostihaastattelu 5.9.2014 ja 15.9.2014.

Muut lähteet

Tapaustutkimushankkeisiin liittyvät toimitusasiakirjat

Tapaustutkimushankkeisiin liittyvä Liikenneviraston ylläpitämän maanhankintaportaalin aineisto

Tapaustutkimushankkeisiin liittyvät LandPro Oy:n materiaalit

LIITE 1 Kyselytutkimuksen vastaajille lähetetty kutsu kyselyyn

Hei,

Teen tällä hetkellä Maanmittauslaitoksen ja Liikenneviraston toimeksiannosta diplomityötä vuokraoikeuden haltijoiden asemasta maantie- ja ratahankkeissa. Työn valvoja on professori Arvo Vitikainen Aalto-yliopistosta ja ohjaaja on Tore Granskog LandPro Oy:stä.

Osana diplomityötä toteutan kyselytutkimuksen, jossa selvitän hankkeissa esiintyviä toimintamalleja ja käytäntöjä. Toivon, että autatte diplomityössäni ja vastaatte alla olevasta linkistä löytyvään kyselylomakkeeseen. Kyselyn saa välittää vastattavaksi henkilöille, joilla on kokemuksia vuokraoikeuden haltijoista maantie- ja ratahankkeissa. Mikäli teillä ei ole kokemuksia tästä aiheesta kyselyn voi ohittaa.

Toivon, että vastaatte kyselyyn mahdollisimman pian ja viimeistään perjantaina 14.2.2014.

Kysely: <https://elomake.helsinki.fi/lomakkeet/47937/lomake.html>

Jos teillä on kyselyyn tai aiheeseen liittyviä kysymyksiä, niin vastaan niihin mielelläni.

Ystävällisin terveisin,

Lauri Nieminen

TkK, Harjoittelija

puh. 050 3624966

lauri.nieminen@landpro.fi

LandPro Oy

Ahventie 4, 6. krs

02170 Espoo

www.landpro.fi

LIITE 2 Kyselylomake

Diplomityökysely

Erityisen oikeuden haltijan asema maantie- ja ratahankkeissa. Diplomityö tehdään Maanmittauslaitoksen ja Liikenneviraston toimeksiannosta.

Ohjeistus

Lue tämä ohjeistus: Diplomityö on rajattu koskemaan ainoastaan vuokraoikeuden haltijoita. Jos teillä ei ole kokemuksia vuokraoikeuden haltijoista maantie- tai ratahankkeissa, niin voitte ohittaa kyselyn.

Voitte valita hankkeeksi, josta vastaatte, minkä tahansa maantie- tai ratahankkeen, josta teillä on diplomityön aihepiiriä tukevia kokemuksia. **Maantien rajaamistoimitukset on rajattu tämän tutkimuksen ulkopuolelle.**

Mikäli teillä on diplomityön aihepiiriä tukevia kokemuksia useista eri hankkeista, toivon, että täyttäisitte lomakkeen kustakin hankkeesta erikseen.

Vastauksiin valitsemanne väylähankkeiden tulisi olla **mahdollisimman tuoreita**. Maantietoimituksissa suositeltavia ovat nykyisen maantielain mukaiset toimitukset. Ratahankkeissa kelpaavat myös lunastuslain mukaiset ratahankkeet.

Vastaukset lähtevät painamalla **Tallenna**-painiketta kyselyn lopussa.

I Vastaajan taustatiedot

Toivon, että vastaatte omalla nimellänne, jolloin minulla on tarvittaessa mahdollisuus ottaa yhteyttä teihin vastaustenne osalta.

Mikäli haluatte ehdottomasti vastata nimettömänä, niin laittakaa nimeksenne Matti Meikäläinen. Tällöin myös sähköpostiosoitteen voi jättää tyhjäksi.

1. Etu- ja sukunimi
2. Sähköpostiosoite mahdollista yhteydenottoa varten
3. Työnantaja
 - Maanmittauslaitos
 - Liikennevirasto
 - ELY-keskus
 - Muu

Jos vastasit muu, niin mikä?

4. Työskentelyalue
- Koko Suomi
 - Etelä-Pohjanmaa
 - Etelä-Savo
 - Häme
 - Kaakkois-Suomi
 - Kainuu
 - Keski-Suomi
 - Lappi
 - Pirkanmaa
 - Pohjanmaa
 - Pohjois-Karjala
 - Pohjois-Pohjanmaa
 - Pohjois-Savo
 - Satakunta
 - Uusimaa
 - Varsinais-Suomi

II Väylähanke

5. Hankkeen nimi tai toimitusnumero
6. Hankkeen sijaintikunta
7. Toimituslaji
- Maantietoimitus
 - Ratatoimitus
 - Rautatien lunastustoimitus
8. Asianosaisina oli asuinhuoneiston vuokraoikeuden haltijoita
- Kyllä
 - Ei
9. Asianosaisina oli liikehuoneiston vuokraoikeuden haltijoita
- Kyllä
 - Ei
10. Asianosaisina oli maanvuokralaisia
- Kyllä
 - Ei
11. Vuokralaisilla oli alivuokralaisia
- Kyllä
 - Ei
12. Hankkeessa oli kirjattuja vuokraoikeuksia
- Kyllä
 - Ei
13. Hankkeessa oli kirjaamattomia vuokraoikeuksia
- Kyllä
 - Ei

14. Missä menettelyssä vuokraoikeudet käsiteltiin?
- Sopimusmenettelyssä
 - Toimitusmenettelyssä
- Miksi valittuun menettelyyn päädyttiin?
15. a) Miten kirjattujen vuokraoikeuksien haltijat pyrittiin selvittämään?
b) Miten kirjaamattomien vuokraoikeuksien haltijat pyrittiin selvittämään?
16. Löytyikö kesken hanketta tai toimitusta vuokraoikeuden haltijoita, joista ei ollut alussa tietoa?
17. Kuinka pitkä määräaika vuokralaiselle annettiin hallinnan luovuttamiseen sopimuksen allekirjoittamisesta tai toimituksen alkukokouksesta?
18. Luovuttiko vuokralainen hallinnan sovituksi tai määrättyä ajassa?
- Kyllä
 - Ei
- Jos vastasit ei, niin miten tällöin meneteltiin?
19. Missä vaiheessa hanketta tai toimitusta vuokralaiset on huomioitu tiedottamisessa?
20. Aloitettiin yhteydenpito vuokralaisiin riittävän aikaisin?
21. Hankkeesta tiedotettiin kirjatun vuokraoikeuden haltijoille
- Kyllä
 - Ei
22. Hankkeesta tiedotettiin kirjaamattoman vuokraoikeuden haltijoille
- Kyllä
 - Ei
23. a) Miten kirjatut vuokraoikeudet huomioitiin tiedottamisessa?
b) Miten kirjaamattomat vuokraoikeudet huomioitiin tiedottamisessa?
24. Vuoropuhelua vuokralaisen kanssa oli riittävästi
- Kyllä
 - Ei
25. Miten vuoropuhelua vuokralaisen kanssa olisi voinut parantaa?
26. Maksettiin vuokralaiselle korvauksia?
- Kyllä
 - Ei
- Jos vastasit kyllä, niin mitä korvattiin ja millä perusteella?

27. Oliko epäselvyyttä korvausten jakautumisessa omistajan ja vuokralaisen välillä?

- Kyllä
- Ei

Miten ongelma ilmeni ja miten se ratkaistiin?

28. Omistajalle maksettiin korvauksia vuokratulojen menettämisestä

- Kyllä
- Ei

29. Olisiko vuokraoikeuden haltijoiden kanssa kannattanut toimia jotenkin toisin?

Miten?

30. Millaisiin ongelmiin törmättiin vuokraoikeuden haltijan kanssa ja miten ne ratkaistiin?

III Yleistä

31. Tulisiko maanhankintaohjeistusta selkeyttää vuokralaisten osalta?

- Kyllä
- Ei

32. Tulisiko toimitusohjeistusta selkeyttää vuokralaisen osalta?

- Kyllä
- Ei

33. Onko tarvetta korvauserusteiden selkeyttämiselle?

- Kyllä
- Ei

34. Pitäisikö tiedottamiseen liittyvää ohjeistusta selkeyttää vuokralaisiin liittyen?

- Kyllä
- Ei

35. Kuinka kauan vuokralaiselle tulisi varata aikaa

- a) hankkeen tiedoksisaannista hallinnan luovuttamiseen?
- b) sopimuksen allekirjoittamisesta hallinnan luovuttamiseen?
- c) alkukokouksesta hallinnan luovuttamiseen?
- d) asuin- ja elinkeinotapauksissa korvausten maksamisesta hallinnan luovuttamiseen?