

# **TUOMIOISTUINSOVITTELU MAAOIKEUSASIOISSA**

Halonen Terhi  
Lapin yliopisto  
Oikeustieteiden tiedekunta  
Prosessioikeus  
Pro Gradu -tutkielma  
Kevät 2015

## LÄHTEET

### Oikeuskirjallisuus ja artikkelit

Aaltonen Anna-Kaisa: *Lapsi vanhempien riitojen puristuksessa*, LM 7-8/2010 artikkeli. [Viitattu: Aaltonen 2010].

Aarnio Aulis – Kangas Urpo: *Suomen jäämistöoikeus I*, Helsinki 2009. [Viitattu: Aarnio ym. 2009].

Aurejärvi Erkki – Hemmo Mika: *Velvoiteoikeuden oppikirja*, 3.p., Helsinki 2007. [Viitattu Aurejärvi ym. 2007].

Ekroos Ari – Kumpula Anne – Kuusiniemi Kari – Vihervuori Pekka: *Ympäristöoikeuden pääpiirteet*, 2. uud. p., Juva 2010. [Viitattu: Ekroos ym. 2010].

Ervasti Kaijus:

*Käräjäoikeuksien sovintomenettely*, Empiirinen tutkimus sovinnon edistämisestä riitaprosessia, Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisuja 207, Helsinki 2004.

*Vaihtoehtoista riidanratkaisua vai vaihtoehtoista konfliktinratkaisua, Teoksessa Konfliktinratkaisua vai riidanratkaisua – kaksi käsitystä konfliktinhallinnasta*, Heidi Lindfors (toim.), Helsinki 2005. [Viitattu: Ervasti 2005a]

*Sovittelu tuomioistuimessa*, Helsinki 2005. [Viitattu: Ervasti 2005b].

*Tuomioistuinsovittelu Suomessa*, Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen tutkimuksia, Helsinki 2011. [Viitattu: Ervasti 2011].

*Tuomioistuinsovittelu – Käytännön opas*, Helsinki 2012. [Viitattu: Ervasti 2012].

*Uusi tuomioistuinsovittelulaki*, Helsinki 2013. [Viitattu: Ervasti 2013a]

*Tuomioistuinsovittelu lainsäädännössä ja käytännössä*, Helsinki 16.-18.4.2013 [Viitattu: Ervasti 2013b].

*Asumiseen ja naapuruussuhteisiin liittyvät konfliktit ja niiden oikeudellistuminen*, abstrakti sosiologipäivillä 21.-22.3.2013 [viitattu Ervasti 2013c].

Ervasti Kaijus – Nylund Anna: *Konfliktinratkaisu ja sovittelu*, Porvoo 2014. [Viitattu: Kaijus ym. 2014].

Ervo Laura: *Ylimmät prosessiperiaatteet – Oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin osatekijät*, Tampere 1996.

Frände Dan – Havansi Erkki – Helenius Dan – Koulu Risto – Lappalainen Juha – Lindfors Heidi – Niemi Johanna – Rautio Jaakko – Virolainen Jyrki: *Prosessioikeus*, 4. uud. p., Helsinki 2012. [Viitattu: Frände ym. 2012].

Haverinen Risto – Heinonen Hilikka: Referee artikkeli, *Ympäristölliset naapuruuskiistat ja kuntien ympäristöviranomaisen rooli*, Joensuu 2013. [Viitattu Haverinen ym. 2013].

Hemmo Mika: *Sopimusoikeuden oppikirja*, 2.p., Helsinki 2008.

Hirvonen Jukka: *Suomalaisen naapuruuden piirteitä asukaskyselyn valossa*, Helsinki 2013.

Hollo, Erkki:

*Johdatus ympäristöoikeuteen*, 3. uud. p., Helsinki 2009.

*Maankäyttö- ja vesioikeus*, Helsinki 2006.

Husa Jaakko – Mutanen Anu – Pohjolainen Teuvo: *Kirjoitetaan juridiikkaa*, Vantaa 2005. [Viitattu: Husa ym. 2005].

Hyvönen Veikko O:

*Kiinteistönmuodostamisoikeus I*, Jyväskylä 1998.

*Kiinteistönmuodostamisoikeus II*, Jyväskylä 2001.

Iivari Juhani: *Rikos- ja riita-asioiden sovittelijan opas*, Vaajakoski 2007.

Kartio Leena:

*Esineoikeuden perusteet*, 2. uud. p., Jyväskylä 2001.

*Kiinteistön hallinnanjakosopimuksesta, sen kohteesta ja voimassaoloajasta*, artikkeli, marraskuu 2007.

Kilpeläinen Topi: *Asianajaja ja tuomioistuinsovittelu: Poimintoja empiirisen tutkimuksen aineistosta*, Defensor Legis N:o 1/2015. [Viitattu: Kilpeläinen 2015].

Koulu Risto: *Kaupallisten riitojen sovittelu*, Helsinki 2006.

Kuusiniemi, Kari - Peltomaa, Hannu: *Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä*, Helsinki 2000. [Viitattu: Kuusiniemi ym. 2000].

Lappalainen Juha: *Siviiliprosessioikeus I*, Jyväskylä 1995.

Linna Tuula: *Prosessioikeuden oppikirja*, Helsinki 2012.

Maanmittauslaitos: *Maanmittaus Suomessa 1633-1983*, Helsinki 1983.

Maanmittauslaitos: *Kirjaamismenettelyn käsikirja*, Versio 10.10. 2014.

Majamaa Vesa - Markkula Markku: *Kiinteistönmuodostamislaki*, Helsinki 2001. [Viitattu: Majamaa ym. 2001].

Markkula Markku:

*Yksityiset tiet*, Helsinki 2005.

*Oikeudenkäyntimenettely maa- ja metsätalouden alalla*, Artikkelit, versio 1.0, Edilex 2007.

Mäenpää Olli: *Hallintoprosessioikeus*, 2. uud.p., Helsinki 2007.

Paldanius Jari – Tallskog Lasse: *Valtion viranomaiset valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttajana*, Helsinki 2003.

Peltonen Lasse – Hirvonen Jukka – Manninen Rikhard – Linjama Hannes – Savikko Riitta: *Maankäytön konfliktit ja niiden ratkaisumahdollisuudet. Suomalaisen nykytilan kartoitus*, Suomen ympäristö 12/2006. Ympäristöministeriö, Helsinki 2006. [Viitattu: Peltonen ym. 2006].

Pohjonen Soile: *Sovittelu ja muut vaihtoehtoiset konfliktinratkaisumenetelmät*, Vantaa 2001.

Poikela Esa (toim.) - Kangas Pekka (kirj.): *Sovittelu -Ristiriitojen kohtaamisesta konfliktien hallintaan- Sovittelun mahdollisuudet ympäristöasioissa*, Juva 2010. [Viitattu: Kangas 2010].

Routamo Eero – Ståhlberg Sauli – Karhu Juha: *Suomen vahingonkorvausoikeus*, 5. uud. p., Helsinki 2006. [Viitattu: Routamo ym. 2006].

Tepora Jarno (kirj.) - Majamaa Vesa(toim.): *Kaavoitus, rakentaminen ja varallisuus juhlaulkaisu*, Helsinki 2005. [Viitattu: Tepora 2005].

Tepora Jarno – Kartio Leena – Koulu Risto – Heidi Lindfors: *Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus*, 6. uud. p., Hämeenlinna 2010. [Viitattu Tepora ym. 2010].

### **Internet -lähteet**

[http://www.dispute-mediation.co.uk/typical\\_case\\_studies.aspx](http://www.dispute-mediation.co.uk/typical_case_studies.aspx) (vierailu 17.1.2015).

<http://www.haaste.om.fi/fi/index/lehtiarkisto/haaste32012/norjassasovittelustatullutosarikosprosessia.html> (vierailu 30.9.2014) [Viitattu: Nylund 2012].

[http://www.idunn.no/lor/2014/06/evaluering\\_av\\_rettsmekling\\_i\\_jordskifterettene\\_2012\\_sentr?mostRead=true](http://www.idunn.no/lor/2014/06/evaluering_av_rettsmekling_i_jordskifterettene_2012_sentr?mostRead=true) (vierailu 15.1.2015) [Viitattu: www.idunn.no].

<http://legislature.maine.gov/statutes/5/title5sec3341.html> (Vierailu 15.1.2015).

<http://www.oikeus.fi/karajaoikeudet/pohjois-savonkarajaoikeus/fi/index/maaoikeus.html> (vierailu 15.9.2014)  
[Viitattu: [www.oikeus.fi](http://www.oikeus.fi), Pohjois-Savon maaoikeus 2014].

[http://www.oikeus.fi/tuomioistuimet/karajaoikeudet/fi/index/riitaasiat\\_1/riidansovittelu/tuomioistuimenukopuolinensovittelu.html](http://www.oikeus.fi/tuomioistuimet/karajaoikeudet/fi/index/riitaasiat_1/riidansovittelu/tuomioistuimenukopuolinensovittelu.html) (vierailu 20.9.2014)  
[Viitattu: [www.oikeus.fi](http://www.oikeus.fi).2014.Tuomioistuimen ulkopuolinen sovittelu].

[http://www.oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/esitteet/riidansovittelutuomioistui-messa/esitteen\\_tulostus.html](http://www.oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/esitteet/riidansovittelutuomioistui-messa/esitteen_tulostus.html) (vierailu 15.9.2014)  
[Viitattu: Oikeusministeriö 2014]

<http://www.thl.fi/fi/web/paatoksenteko-talous-ja-palvelujarjestelma/lainsaadanto/rikos-ja-riita-asioidensovittelu>  
(vierailu 10.10.2014) [Viitattu: Terveysten ja hyvinvoinnin laitos 2014]

Tilastokeskus: <http://193.166.171.75/Dialog/Saveshow.asp>  
(vierailu 15.10.2014) [Viitattu: Tilastokeskus 2014a]

Tilastokeskus: [http://www.tilastokeskus.fi/til/koikrs/2013/koikrs\\_2013\\_2014-04-02\\_tau\\_001\\_fi.html](http://www.tilastokeskus.fi/til/koikrs/2013/koikrs_2013_2014-04-02_tau_001_fi.html) (vierailu 15.10.2014) [Viitattu: Tilastokeskus 2014b]

### **Hallituksen esitykset ja työryhmien mietinnöt**

HE 227/1994 vp - Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta.

HE 217/1995 vp - Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi hallintolainkäytöstä ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi.

HE 86/1999 vp - Hallituksen esitys eduskunnalle maaoikeuksien lakkauttamisesta erityistuomioistuimina ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi.

HE 114/2004 vp - Hallituksen esitys eduskunnalle riita-asioiden sovittelua ja sovinnon vahvistamista yleisissä tuomioistuimissa koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 284/2010 vp - Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa sekä laeiksi oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 23 §:n ja velan vanhentumisesta annetun lain 11 §:n muuttamisesta.

Oikeusministeriö: Maanvuokralain tarkistamistyöryhmän mietintö 25/2010.  
[Viitattu OMMML 25/2010].

Oikeusministeriö: Tuomioistuinlaitoksen kehittämiskomitean mietintö KM 2003:3. [Viitattu: KM 2003:3].

**Säädökset**

Kaivoslaki 10.6.2011/621

Kalastuslaki 16.4.1982/286

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

Kiinteistönmuodostamisasetus 20.12.1996/1189

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977/603

Laki omaisuuden lunastuksesta puolustustarkoituksiin 30.12.1996/1301

Laki riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa 29.4.2011/394

Laki riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa 26.8.2005/663 (kumottu)

Laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358

Luonnonsuojelulaki 20.12.1996/1096

Maa-ainelaki 24.7.1981/555

Maakaari 12.4.1995/540

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

Maantielaki 23.6.2005/503

Maanvuokralaki 29.4.1966/258

Maastoliikennelaki 22.12.1995/1710

Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4

Ratalaki 2.2.2007/110

Suomen perustuslaki 11.6.1999/731

Ulkoilulaki 13.7.1973/606

Yhteismetsälaki 14.2.2003/109

### **Kansainväliset oikeudelliset lähteet**

Esitys Norjan uudeksi maanjakolaiksi. Prop. 101 L (2012–2013) Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova).

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EY) N:o 593/2008 sopimusvelvoitteisiin sovellettavasta laista (Rooma I) A:17.6.2008.

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi tietyistä sovittelun näkökohdista siviili- ja kauppaoikeuden alalla 21.5.2008/52.

Recommendation Rec(2001)9 on alternatives to litigation between administrative authorities and private parti.

*Recommendation of the Administrative Conference of the United States, C.F.R. s 305.86-3*

### **Haastattelut ja luennot**

Laukkanen Sakari, Rovaniemen hovioikeuden laamanni, Lapin yliopisto, Tuomarinura luentosarjan luennot 12.3.2015. [Viitattu: Laukkanen 2015].

Louhelainen Pekka, Oulun kärjäoikeuden maaoikeusasioiden vastuutuomari, sähköposti 24.3.2015. [Viitattu: Louhelainen 2015].

Ryynänen Antti, Lapin kärjäoikeuden maaoikeusinsinööri, 2.3.2015. [Viitattu: Ryynänen 2015].

### **Korkeimman oikeuden ratkaisut**

KKO 5.3.1959, taltio 531

KKO 1.11.1973

KKO 21.2.1974, taltio 461

KKO 1985 II 151, 7.10.1985, taltio 2612

KKO 11.2.1992, taltio 467

KKO 21.1.1993, taltio 136

KKO 10.6.1994, taltio 2181

KKO 1998:126, 19.10.1998, taltio 3233

KKO 18.12.2001, taltio 2648

KKO 1.10.2002, taltio 2558

KKO 2006:80, 12.10.2006, taltio 2317

KKO 2010:35, 1.6.2010, taltio 1145

KKO 2014:103, 30.12.2014, taltio 2733

KKO 2015:13, 13.2.2015, taltio 318

## LYHENTEET

<b>ADR</b>	Alternative dispute resolution, vaihtoehtoinen riidanratkaisu
<b>EU</b>	Euroopan unioni
<b>HE</b>	Hallituksen esitys
<b>KKO</b>	Korkein oikeus
<b>KMA</b>	Kiinteistönmuodostamisasetus
<b>KML</b>	Kiinteistönmuodostamislaki
<b>Lunastuslaki</b>	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta
<b>MK</b>	Maakaari
<b>MO</b>	Maoikeus
<b>RiitSovL</b>	Riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa annettu laki
<b>Tuomioistuin- sovittelulaki</b>	Laki riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa
<b>Yksityistielaki</b>	Laki yksityisistä teistä



**Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta****Työn nimi:** Tuomioistuinsovittelu maa-oikeusasioissa**Tekijä:** Halonen Terhi**Oppiaine:** Prosessioikeus**Työn laji:** Pro gradu -tutkielma**Sivumäärä:** 77**Vuosi:** Kevät 2015**TIIVISTELMÄ**

Tuomioistuinsovittelu on vaihtoehtoinen riidanratkaisumenetelmä. Maa-oikeusasiat puolestaan ovat muutoksenhakuasioita ratkaisuihin, joita on tehty kiinteistötoimituksissa, kirjaamisviranomaisessa tai kiinteistörekisterin pitäjän sekä tielautakunnan toimesta. Tutkimus on ensisijaisesti prosessioikeudellinen, vaikka siihen liittyy vahvasti kiinteistönmuodostamisoikeutta koskeva oikeudenala. Toteutus on lainopillinen, ja se pohjautuu pitkälti voimassa olevaan sääntelyyn ja oikeuskirjallisuuteen.

Tässä maisteritutkielmassa tarkoituksena on tutkia, sopivatko maa-oikeusasiat tuomioistuinsovitteluun. Tutkimuksessa tarkastellaan tuomioistuinsovittelua yleisesti, etenkin keskittyen konfliktinratkaisun taustalla oleviin asioihin ja tavoitteisiin. Lisäksi luodaan katsaus sellaiseen varhaisempaan tutkimustietoon, jossa on samankaltaisuutta maa-oikeusasioiden kanssa. Kansainvälinen suppea tarkastelu tehdään eräisiin yksittäisiin maihin, joissa sovittelua on maa-oikeudellisissa asioissa sovellettu. Tutkimuksen avulla saadaan hahmotettua maa-oikeuden erityispiirteet tuomioistuimena sekä siellä käsiteltävien asioiden erityispiirteet. Lisäksi esitetään, kuinka erityispiirteet vaikuttavat tuomioistuinsovitte-  
luu harkittaessa.

Maa-oikeusasiat ovat valtaosin oikeudelliselta luonteeltaan indispositiivisia. Tämä ei yksinään ole este tuomioistuinsovitte-  
lulle. Maa-oikeusasioita koskevia sopimisvapauden rajoitteita ovat kiinteistöjaotuksen tarkoituksenmukaisuus, alueiden käytön suunnittelujärjestelmän toteuttamisen tavoitteet, ympäristö- ja luonnonsuojelu sekä yleinen sopimusten kohtuullisuus. Sovittelumenettelyyn tulisikin osallistua sovittelijatuomari tai sovittelijan avustaja, jolla on tietämys em. rajoitteiden oikeudellisesta kehyksestä.

Tuomioistuinsovitteluun asia sopii, jos osapuolilla on tahtotila asian sovinnolliseksi ratkaisuksi ja halu säilyttää suhteet toiseen osapuoleen. Parhaiten maa-oikeusasioista sovitteluun sopivat kiinteistönmuodostamislain 184 §:n mukaiset riita-asiat ja yksityisten väliset sopimuksenvaraiset asiat, kuten tilusvaihdot, jakotoimitukset tai yksityistieasiat. Sovitteluun eivät sovellu asiat, joissa vastakkain ovat julkinen ja yksityinen etu tai asiat, joissa osapuolilla on oikeusturvaodotuksia. Tosiasiallisesti sovitteluun siirrettävissä olevia asioita tulee eteen maa-oikeusasioissa äärimmäisen harvoin. Tämä johtuu osaltaan siitä, että asian tullessa muutoksenhakutuomioistuimelle on asiasta asianosaisille jo muodostunut tietynasteinen käsitys ja sovinto syntyy tällöin helpommin jo itse oikeudenkäynnissä eikä tarvetta erilliseen tuomioistuinsovitteluun siirtämiselle ole.

**Avainsanat:** prosessioikeus, tuomioistuinsovittelu, maa-oikeus**Suostumus:** Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi  X

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>LÄHTEET</b> .....	<b>I</b>
<b>LYHENTEET</b> .....	<b>VII</b>
<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>VIII</b>
<b>SISÄLLYSLUETTELO</b> .....	<b>IX</b>
<b>1 JOHDANTO</b> .....	<b>1</b>
<b>2 SOVITTELU KONFLIKTINRATKAISUMENETELMÄNÄ</b> .....	<b>3</b>
2.1 SIVIILIASIOIDEN SOVITTELU TUOMIOISTUIMESSA .....	3
2.1.1 Määritelmä ja kansallinen sääntely .....	3
2.1.2 Sovitteludirektiivin soveltamisala ja tavoitteet.....	4
2.1.3 Sovitteluun soveltuvat asiat yleisesti .....	5
2.2 SOVITTELUN TAUSTALLA VAIKUTTANEET ASIAT .....	8
2.2.1 Sovittelun tausta ja historia lyhyesti.....	8
2.2.2 Sovittelulle ominaiset piirteet .....	10
2.2.2.1 <i>Intressiluonteisuus</i> .....	10
2.2.2.2 <i>Ulkopuolinen sovittelija</i> .....	11
2.2.2.3 <i>Menettelyn vapaaehtoisuus ja vapaamuotoisuus</i> .....	14
2.2.2.4 <i>Sovinnon vahvistaminen</i> .....	14
2.2.3 Keskeisimmät oikeusperiaatteet tuomioistuinsovittelussa .....	15
2.3 SOVITTELUN KOHDE .....	19
2.3.1 Konflikti, riita vai kiista .....	19
2.3.2 Erilaisia konfliktinratkaisumenetelmiä.....	21
<b>3 MAAOIKEUSASIOIHIN LIITTYVÄ KONFLIKTITUTKIMUS</b> .....	<b>25</b>
3.1 SOVITTELU YMPÄRISTÖ- JA MAANKÄYTTÖASIOISSA .....	25
3.2 KONFLIKTIT JA NIIDEN RATKAISUT NAAPURUUSSUHTEISSA.....	28
3.3 HALLINTOASIOIDEN SOVITTELU .....	30
3.4 VELVOITE- JA ESINEOIKEUDELLISET RIIDAT .....	33
3.5 KANSAINVÄLINEN TARKASTELU .....	35
3.6 KATSAUS KÄYTÄNTÖÖN.....	37

<b>4 MUUTOKSENHAKUASIAT MAAOIKEUDESSA .....</b>	<b>39</b>
4.1 MAAOIKEUDESTA YLEISESTI .....	39
4.1.1 Maaoukeudet Suomessa .....	39
4.1.2 Maaoukeusprosessista lyhyesti .....	41
4.2 KANTELUT, VALITUKSET JA PÄÄTÖKSET .....	42
4.3 MUUTOKSENHAKUASIOIDEN RYHMITTELYÄ .....	44
4.3.1 Ryhmittelystä yleisesti .....	44
4.3.2 Toimitusmenettelyä koskevat päätökset.....	45
4.3.3 Edellytyksiä koskevat päätökset.....	46
4.3.3.1 <i>Osittamisrajoitusten vaikutus edellytyksiin.....</i>	47
4.3.3.2 <i>Sopimusten vaikutus edellytyksiin .....</i>	49
4.3.4 Ulottuvuutta koskevat päätökset.....	50
4.3.5 Oikeuksia koskevat päätökset.....	55
4.3.6 Riidanratkaisua koskevat päätökset.....	57
4.3.7 Korvauksia koskevat päätökset.....	58
4.3.8 Kiinteistörekisterin pitäjän päätökset ja kirjaamisviranomaisen ratkaisut.....	60
<b>5 MAAOIKEUSASIOIDEN SOVELTUVUUS TUOMIOISTUINSOVITTELUUN .....</b>	<b>62</b>
5.1 MAAOIKEUSASIOIDEN ERITYISPIIRTEET .....	62
5.2 ERITYISPIIRTEIDEN VAIKUTUS SOVITTELUENNETTELYYN .....	64
5.2.1 Vireilletulo ja sovittelun paikka.....	64
5.2.2 Avustajan käyttäminen sovittelussa.....	65
5.2.3 Vahvistetun sovinnon legitimitiitti .....	66
5.3 SOVITTELUUN SIIRRETTÄVISSÄ OLEVAT MAAOIKEUSASIAT.....	66
5.3.1 Tuomioistuinsovitteulain lähtökohdista .....	66
5.3.1.1 <i>Soveltamisala ja soveltuvuus sovitteluun .....</i>	66
5.3.1.2 <i>Taloudellinen merkittävyys ja asian riittäisyys .....</i>	67
5.3.1.3 <i>Intressiluonteisyys ja vähäiset oikeusturvaodotukset.....</i>	68
5.3.1.4 <i>Osapuolten tasavertaisuus ja kyky nopeaan ratkaisuun.....</i>	69
5.3.2 Sopimisvapaus ja rajoitteiden merkitys .....	70
5.3.3 Sovitteluun sopivat ja sopimattomat maaoukeusasiat .....	71
5.3.4 Tosiasialliset esteet asian siirtämiselle sovitteluun.....	73
<b>6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO .....</b>	<b>75</b>

## 1 JOHDANTO

Tutkielman keskeisimpänä tarkoituksena on selvittää maa- ja metsäoikeuteen tulevien muutoksenhakuasioiden (jäljempänä maa- ja metsäoikeusasia) soveltumista tuomioistuinsovitteluun. Äkkisilmäys tuomioistuinsovittelulain 1 §:ään antaa ymmärtää sanamuodonmukaiselle tulkitsijalle, etteivät muutoksenhakuasiat kuulu lain soveltamisalaan. Aivan näin suppeasti asiaa ei kuitenkaan tule nähdä.

Valtavirrasta eroavana professionaaliset maa- ja metsäoikeusasiat jäävät oikeustieteellisessä tutkimuksessa vähäisemmälle huomiolle. Tuomioistuinsovittelu tuli Suomen oikeusjärjestykseen täydentämään riidanratkaisumenetelmien palettia. Ennen tai myöhemmin valveutuneet asianosaiset saattavat maa- ja metsäoikeusasioissakin pyytää mahdollisuutta päästä perinteisen oikeudenkäyntimenettelyn sijaan intressejä enemmän painottavaan sovittelumenettelyyn. Aiempi tutkimus on pitkälti painottunut ympäristö-, maankäyttö- ja naapurusoikeudelliseen konfliktitutkimukseen. Maa- ja metsäoikeusasioiden kenttää sovittelukontekstissa ei ole tiettävästi tutkittu.

Tutkimus esittää yhdenlaisen kuvauksen muutoksenhakuasioiden ja erityisesti maa- ja metsäoikeusasioiden soveltumisesta tuomioistuinsovitteluun. Muutoksenhakuasioiden soveltuvuutta tuomioistuinsovitteluun joudutaan tutkimaan aina yksittäisen asian aineellisen sisällön perusteella. Tässä tutkimuksessa rajaus on tehty koskemaan maa- ja metsäoikeuteen tulevia muutoksenhakuasioita ja erityisesti silmällä pitäen kiinteistötoimituksista maa- ja metsäoikeuteen tulevia asioita. Kirjaamisasioita, tielautakunnasta tulevia asioita ja kiinteistörekisterin pitäjän päätöksiä ei tässä tutkimuksessa tarkastella kovinkaan yksityiskohtaisesti.

Tutkimus on sijoitettu prosessioikeuden oikeudenalalle. Tuomioistuinsovittelu on lähtökohtaisesti prosessioikeutta, vaikka siihen liittyykin velvoiteoikeudellisia piirteitä. Maa- ja metsäoikeusasiat ovat monenkirjavia, kuten jäljempänä esitetystä huomataan. Maa- ja metsäoikeuden käsiteltäväksi voi tulla varsinaista kiinteistönmuodostamisoikeutta koskevien asioiden lisäksi ympäristö-, esine- tai velvoiteoikeudellisia kysymyksiä. Tutkimus on kuitenkin ensisijaisesti tehty prosessioikeudellisia tarkoituksia silmällä pitäen.

Tämän tutkielman metodi on lainopillinen.<sup>1</sup> Tutkimuksessa selvitetään tuomioistuinsovittelulain ja lain esitöiden sisältöä sekä systematisoidaan maa-oikeuteen tulevia muutoksenhakuasioita maa-oikeusasioihin liittyvissä säännöksissä esiintyvien samanlaisuuksien avulla. Tutkimuksella pyritään saamaan kokonaiskuva sellaisista asioista, jotka maa-oikeusasioiden erityispiirteet huomioon ottaen, soveltuisivat tuomioistuinsovitteluun. Tutkimuksessa maa-oikeusasiat on ryhmitelty laajempiin kokonaisuuksiin, jotta tutkimuksen jäsentäminen olisi mielekkäämpää ja vertailu sovittelun edellytyksiin helpompaa. Ryhmittely ei ole eksplisiittinen, vaan perustuu kirjoittajan omaan näkemykseen.

Tutkimus perustuu ensisijaisesti voimassa olevaan sääntelyyn sekä kirjallisuuslähteisiin. Haastatteluilla on rikastettu työn sisällöllistä antia. Tutkimuksella etsitään vastauksia seuraaviin tutkimuskysymyksiin: 1) millaisia erityispiirteitä maa-oikeusasioilla voi olla, 2) miten erityispiirteet on otettavissa huomioon tuomioistuinsovittelussa ja 3) mitkä maa-oikeusasiat soveltuvat tuomioistuinsovitteluun.

Toisessa luvussa tarkoitetaan tarkastella tuomioistuinsovittelua yleisesti, etenkin keskittyen konfliktin ratkaisun taustalla oleviin asioihin ja tavoitteisiin. Kolmannessa luvussa luodaan katsaus sellaiseen varhaisempaan tutkimustietoon, jossa on samankaltaisuutta maa-oikeusasioiden kanssa sekä tehdään kansainvälinen suppea tarkastelu eräisiin yksittäisiin maihin, joissa sovittelua on maa-oikeudellisissa asioissa sovellettu. Neljännessä luvussa paneudutaan maa-oikeuden erityispiirteisiin tuomioistuimena sekä maa-oikeudessa käsiteltäviin asioihin. Viidennessä luvussa esitetään maa-oikeusasioiden erityispiirteet ja niiden vaikutusten huomioon ottaminen tuomioistuinsovittelua harkittaessa. Lopuksi kiteytetään keskeisimmät johtopäätökset ja pyritään esittämään vastaus asetettuihin tutkimuskysymyksiin.

---

<sup>1</sup> Ks. lainopillisesta metodista lähemmin Husa ym. 2005, s. 14. Lainopin tehtävänä on selvittää, mikä on voimassa olevan oikeuden sisältö tutkittavana olevassa kysymyksessä ja kuinka kysymyksessä oleva ongelma tulisi systematisoida. Lainopin avulla hahmotetaan tutkittavana olevan kysymyksen kokonaiskuva.

## 2 SOVITTELU KONFLIKTINRATKAISUMENETELMÄNÄ

### 2.1 SIVIILIASIOIDEN SOVITTELU TUOMIOISTUIMESSA

#### 2.1.1 Määritelmä ja kansallinen sääntely

Yleinen tuomioistuin antaa ratkaisuja erilaisiin riita-, rikos-, muutoksenhaku- tai hakemusasioihin.<sup>2</sup> Riita-asioilla tarkoitetaan prosessioikeudessa siviiliasioita.<sup>3</sup> Siviiliasioita voidaan ratkaista joko perinteisessä oikeudenkäynnissä, sovintoa edistämällä tai käsittelemällä asia erillisessä tuomioistuinsovittelussa.<sup>4</sup> Tuomioistuinsovittelu on siis yksi menettelytapa ratkaista riita tuomioistuimessa. Julkisella valalla on muitakin konfliktinratkaisuinstituutioita, jotka toteuttavat aineellista oikeutta. Näitä ovat mm. erilaiset neuvontapalvelut ja lautakuntamenettelyt.<sup>5</sup> Tämän tutkimuksen keskiössä on kuitenkin siviiliasioiden sovittelu tuomioistuimessa.

Tuomioistuinsovittelusta säädettiin Suomessa 1.1.2006 voimaan tulleella riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa annetulla lailla (RiitSovL 663/2005). Laki kumottiin 21.5.2011, ja sen korvasi riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa annettu laki (tuomioistuinsovittelulaki 394/2011). Tuomioistuinsovittelulain keskeisimmät muutokset koskivat sovinnon vahvistamista ja vanhentumisen katkaisemista. Uudistuneen tuomioistuinsovittelulain perusteluissa ei puututtu RiitSovL:n yleisiin tavoitteisiin, minkä vuoksi tuomioistuinsovittelulakia tulkittaessa on pitkälti katsottava kumotun lain esitöitä.<sup>6</sup>

Tuomioistuinsovittelulaissa säädetään muun muassa siitä, millaisia asioita voidaan ottaa käsiteltäväksi, kuka niitä voi käsitellä ja abstraktit menettelyn puitteet. Tuomioistuinsovittelulain esitöiden (HE 284/2010 vp) mukaan tuomioistuinsovittelulain lakiuudistuksella pantiin täytäntöön Euroopan parlamentin ja neuvoston

---

<sup>2</sup> Frände ym. 2012, s. 237-247.

<sup>3</sup> Emt., s. 57.

<sup>4</sup> Ervasti 2013a, s.1.

<sup>5</sup> Ervasti ym. 2014, s. 70.

<sup>6</sup> Ervasti 2013a, s. 53-54.

direktiivi tietyistä sovittelun näkökohdista siviili- ja kauppaoikeuden alalla (EU-sovitteludirektiivi 2008/52/EY). Tämän vuoksi on syytä jäljempänä tehdä lyhyt katsaus sovitteludirektiiviin.

RiitSovL:n esitöiden (HE 114/2008 vp) mukaan laki koskee yleisiä tuomioistuimia. Ensisijaisesti sovittelusääntely koskee käräjäoikeuksia, mutta vireillä olevan asian sovittelu olisi mahdollista myös hovioikeudessa ja korkeimmassa oikeudessa. Lakia ei sovellettaisi hallinto-oikeuksissa eikä erityistuomioistuimissa. Siviiliprosessuaalisia erityistuomioistuimia ovat työtuomioistuin, vakuutus oikeus ja markkinaoikeus.<sup>7</sup>

Tuomioistuinsovittelu tulee erottaa sovinnon edistämisestä oikeudenkäynnissä. Riita-asian valmistelussa tuomioistuimen tulee OK 5:19.1:n 4 kohdan mukaisesti selvittää, onko sovinnolle edellytyksiä. Asiassa, jossa sovinto on sallittu, tuomioistuimen tulee OK 5:26.1:n mukaisesti pyrkiä aikaan saamaan sovinto osapuolten välillä. OK 5:26.2:n mukaan tuomioistuimella on mahdollisuus tehdä asiassa ehdotus sovintoratkaisuksi. Ervasti on todennut, että sovinnon edistäminen ja tuomioistuinsovittelu ovat kaksi eri logiikoilla toimivaa menettelyä. Sovinnon edistäminen on osa oikeudenkäyntiä, ja tuomioistuinsovittelu on oikeudenkäynnin ulkopuolella toimiva järjestelmä.<sup>8</sup>

### **2.1.2 Sovitteludirektiivin soveltamisala ja tavoitteet**

Sovitteludirektiivi on yleisdirektiivi. EU:n jäsenvaltioille<sup>9</sup> on direktiivillä asetettu suuntaviivoja sovittelumenettelyn kehittämiseksi oikeussuojan saatavuuden parantamiseksi. Lähtökohtaisesti sovitteludirektiivin säännöksiä sovelletaan rajat ylittäviä<sup>10</sup> riitoja koskevaan sovitteluun, mutta säännöksiä tulisi voida soveltaa kansallisessakin sovittelumenettelyssä. Direktiiviä ei tule soveltaa oikeuksiin ja velvoitteisiin, joista osapuolet eivät lain nojalla saa määrätä itse. Direktiiviä ei tu-

---

<sup>7</sup> Frände ym. 2012, s. 253.

<sup>8</sup> Ervasti ym. 2014, s. 400-401.

<sup>9</sup> Tässä direktiivissä jäsenvaltiolla tarkoitetaan kaikkia muita jäsenvaltioita paitsi Tanskaa.

<sup>10</sup> On myös syytä muistaa, että kiinteää omaisuutta koskevat asiat kuuluvat kansainvälisesti edelleen ehdottoman toimivallan piiriin Rooma I-asetuksen mukaan.

lisi soveltaa sopimusta edeltäviin neuvotteluihin eikä kolmannen osapuolen ratkaisuihin johtaviin menettelyihin, kuten tuomioistuimen sovintomenettelyihin, kulltajavalitusmenettelyihin, välimiesmenettelyyn, asiantuntijapäätöksiin tai menettelyihin, joissa jokin henkilö tai taho antaa virallisen suosituksen kiistan ratkaisuksi riippumatta siitä, onko suositus oikeudellisesti sitova.

Sovitteludirektiivin art. 1(1) mukaan tavoitteena on parantaa vaihtoehtoisten riidantarkaisumenettelyjen saatavuutta ja edesauttaa riitojen sovinnollista ratkaisua edistämällä sovittelun käyttöä. Lisäksi tavoitteena on varmistaa, että sovittelu ja tuomioistuinkäsittely ovat tasapainoisessa suhteessa toisiinsa. Tuomioistuinten tulisi kiinnittää osapuolten huomio sovittelumahdollisuuksiin aina, kun se on aiheellista. Sovitteludirektiivissä on todettu, että jäsenvaltion on edistettävä sopiviksi katsomillaan järjestelyillä sovittelijoiden koulutusta.

Vapaaehtoisuus ja osapuolilähtöisyys korostuvat sovitteludirektiivissä. Oikeudenkäyntiin verrattuna osapuolten välien uskotaan sovittelussa säilyvän todennäköisemmin sopuisina ja kestävinä. Sovittelua ei saisi pitää oikeudenkäyntiä huonompana vaihtoehtona pelkästään sen vuoksi, että sovittelulla aikaansaatu- jen sopimusten noudattaminen riippuu osapuolten hyvästä tahdosta. Lisäksi sovittelumenettelyä pidetään direktiivin mukaan yleensä kustannustehokkaana ja nopeana.

### **2.1.3 Sovitteluun soveltuvat asiat yleisesti**

Tuomioistuinsovittelulain soveltamisalasäännöksen 1 §:n mukaan lakia sovelletaan riita-asioihin tai riitaisiin hakemusasioihin. Lain 3.2 §:ssä edellytetään lisäksi, että asia soveltuu soviteltavaksi ja sovittelu on tarkoituksenmukaista osapuolten vaatimuksiin nähden. RiitSovL:n esitöiden mukaan sovittelu on käytettävissä sekä dispositiivisissa<sup>11</sup> että indispositiivisissa<sup>12</sup> riita-asioissa. Sovintomenettelyn

---

<sup>11</sup> Asia, jossa sovinto on sallittu (Linna 2012, s.126).

<sup>12</sup> Asia, jossa sovinto ei ole sallittu (Linna 2012, s. 18).



on katsottu soveltuvan intressiltään pienehköihin asioihin, koska se on halvempaa ja nopeampaa. Oikeudenkäynti voi muodostua pitkäkestoiseksi ja kustannuksiltaan korkeaksi, vaikka asiassa ei olisi kyse merkityksellisestä intressistä.<sup>13</sup>

Riita-asioista ylipäätään vain harvat ovat luonteeltaan sellaisia, etteivät ne sovellu sovittelun kohteeksi. Etsittäessä sellaista ratkaisua, johon molemmat osapuolet voivat sitoutua, rajanveto ei aina mene sen mukaan, onko juttu luonteeltaan dispositiivinen vai indispositiivinen. Asiaan vaikuttaa lisäksi muun muassa osapuolten välisten suhteiden tulehtuneisuus. Tämän vuoksi aktiivista sovintoon pyrkimistä ei ole syytä rajoittaa pelkästään dispositiivisiin asioihin, vaan sovinnon mahdollisuus tulisi selvittää kaikissa riita-asioissa. Aineellinen tai menettelyllinen lainsäädäntö voi kuitenkin rajoittaa sovinnollisen ratkaisun tekemistä, kuten on laita esimerkiksi isyyttä koskevien riitojen kohdalla.<sup>14</sup>

Tuomioistuinsovittelulaissa ja sitä edeltävän RiitSovL:n esitöissä on todettu edellytyksiä, joiden tulee olla olemassa sovittelun mahdollistumiseksi. Kysymyksessä tulee ensinnäkin olla riitainen asia, jossa osapuolilla on tosiasiallinen kyky päästä sovintoon eikä riita saa olla kärjistynyt osapuolten asenteiden vuoksi. Lisäksi sopimisen tulee olla tarkoituksenmukaista suhteessa vaatimuksiin ja asian täytyy olla tuomioistuinkelpoinen<sup>15</sup> eli asia voidaan muotoilla juridiseksi vaatimukseksi. RiitSovL:n esitöissä tarkoituksenmukaisuutta selkeytetään seuraavilla esimerkeillä: 1) asiassa ei ole selviä oikeusturvaodotuksia, 2) osapuolet ovat tasaveroisessa asemassa<sup>16</sup>, 3) asia on jäsentynyt niin, että siitä hahmottuu riitainen osa ja 4) taloudellinen merkitys on vähäistä suurempi.<sup>17</sup>

Sovittelumenettelyn käyttökelpoisuutta on pohtinut oikeuskirjallisuudessa Kaijus Ervasti, jonka koostamat kriteerit on seuraavaksi kuvatussa ryhmittelyssä mukau-

---

<sup>13</sup> KM 2003:3, s. 304.

<sup>14</sup> Emt., s. 323.

<sup>15</sup> Ks. enemmän Ervasti 2013a, s. 61-63.

<sup>16</sup> Osapuolten välillä ei ole esimerkiksi merkittäviä eroavaisuuksia oikeudellisen asiantuntemuksen tai taloudellisten voimavarojen osalta (HE 114/2004 vp).

<sup>17</sup> Suhteessa tuomioistuimen työmäärään ja asiasta aiheutuvaan käsittelymaksuun (HE 114/2004 vp).

tettu paremmin tämän tutkimuksen tarpeita varten. Sovittelu sopii menettelymuodoksi, jos konfliktia koskevat seuraavat kriteerit: 1) konfliktissa on mukana useita intressejä tai tahoja, 2) konfliktissa mahdollisuus päästä nopeaan ratkaisuun, 3) konfliktiin ei liity vahvoja aggressioita ja ongelma on sovittelavissa, 4) konflikti on kohtuullisella tasolla, 5) konflikti ei ole puhtaasti oikeudellinen eikä kietoutunut perusoikeuksiin, 6) konflikti johtuu lähinnä emotionaalisista tekijöistä ja 7) konflikti on ratkaistavissa muutoinkin kuin tosiasioita selvittämällä. Kriteerit sovittelun osapuolia koskien puolestaan ovat: 1) halu sitoutua neuvotteluratkaisun hakemiseen, 2) halu sopia asiasta, mutta osapuolilla epäily omista kyvyistään siihen, 3) halu välttää muodollista prosessia, 4) kyky säilyttää yhteys toisiinsa ja kyky rakentaviin neuvotteluihin, 5) riittävät resurssit ajallisesti, taloudellisesti sekä informatiivisesti, 6) osapuolet eivät ole järkyttyneitä ja 7) osapuolella ei ole halua pahentaa konfliktia tai aiheuttaa vaaraa toiselle osapuolelle.<sup>18</sup>

Lain varsinaisen käyttöalan muodostavat riita-asiat, joissa sovinto on sallittu. Laki on sovellettavissa myös luonteeltaan indispositiivisiin asioihin. Käytännössä eniten sovittelua on käytetty lapsen huoltoa, tapaamisoikeutta ja elatusta koskevissa asioissa. Lapsen edun valvominen sovittelussa tekee riita-asiasta juridiselta luonteeltaan indispositiivisen.<sup>19</sup> Sovitteluun soveltuvat riita-asiat ovat kuitenkin moninaisia. Tuomioistuinsovittelua on esimerkiksi käytetty kiinteää omaisuutta tai vahingonkorvausta koskevissa riidoissa.<sup>20</sup>

Tuomioistuinsovittelun käyttö on lisääntynyt vuodesta 2010 alkaen.<sup>21</sup> Tilastokeskuksen mukaan sovitteluhakemuksia vuonna 2013 käräjäoikeuksiin tuli 314 kappaletta, hakemuksista hylättiin 27 kappaletta ja sovittelu lopetettiin 58 tapauksessa. Hovioikeuksissa ei ole tehty sovittelun aloittamispäätöksiä, hylätty sovittelupyynnöitä tai lopetettu sovitteluja vuosina 2009-2013. Korkeimman oikeuden

---

<sup>18</sup> Ervasti 2012, s. 20-22.

<sup>19</sup> Aaltonen 2010, s. 1149.

<sup>20</sup> Ervasti 2013a, s.1.

<sup>21</sup> Ervasti ym. 2014, s. 403.

osalta tilastoa ei ole saatavissa.<sup>22</sup> Hovioikeuksiin tullessaan asia on jalostunut käräjäoikeuden käsittelyssä ja osapuolten tietämys asian oikeudellisista puitteista on yleensä lisääntynyt. Tämä voi olla yksi mahdollinen syy sille, että hovioikeuskäsittelyssä asianosaiset saattavat olla halukkaampia ja kyvykkäämpiä sovinnolliseen loppuratkaisuun jo oikeudenkäynnissä.<sup>23</sup> Tämä selittää sitäkin, ettei hovioikeuksista tule asioita juurikaan siirrettäväksi erilliseen tuomioistuinsovitteluun.

## **2.2 SOVITTELUN TAUSTALLA VAIKUTTANEET ASIAT**

### **2.2.1 Sovittelun tausta ja historia lyhyesti**

Perinteiselle tuomioistuinprosessille ryhdyttiin etsimään vaihtoehtoa 1970-luvun Yhdysvalloissa, ja se johti ADR-liikkeen<sup>24</sup> syntyyn. Neuvottelu- ja sovitteluteorioissa korostettiin osallistumista ja yhteisöllisyyttä. 1980-luvulla lähestymistapa muuttui intressipohjaiseksi.<sup>25</sup> Yhdysvalloista saatua mallia hyödynnettiin kehittäessä edelleen sovittelun sovellutuksia. Erilaiset ideologiset ja yhteiskunnalliset lähtökohdat vaikuttivat siihen, että käsitykset vaihtoehtoisen konfliktinratkaisun merkityksestä jäivät moninaisiksi.<sup>26</sup>alua

Pohjoismaissa tuomioistuinsovittelu instituutiona on kasvanut viime vuosikymmeninä. Pohjoismaisella tuomioistuinsovittelulla tarkoitetaan sovittelua, joka tapahtuu erillään ja itsenäisesti varsinaisesta tuomioistuinmenettelystä, mutta kuitenkin lainkäyttöhenkilöstön johdolla. Vaihtoehtoinen riidanratkaisu nähdään osana oikeusturvapolitiikkaa, jonka tavoitteena on taata kansalaisten oikeudensaanti-mahdollisuudet ja oikeusturvan toteutuminen. Pohjoismaissa yleisenä käsityksenä onkin se, että julkisen vallan harjoittaman sovittelun on perustuttava kirjoitettuun lakiin.<sup>27</sup> Suomen tuomioistuinsovittelulain esitöiden mukaan onnistuneen

---

<sup>22</sup> Tilastokeskus 2014a.

<sup>23</sup> Laukkanen 2015.

<sup>24</sup> Alternative Dispute Resolution movement.

<sup>25</sup> Suunnanmuutos perustui 1981 julkaistuun kirjaan: "Getting to yes: Negotiating Agreements Without Giving In".

<sup>26</sup> Ervasti 2013a, s. 6-9.

<sup>27</sup> Frände ym. 2012, s. 1319-1320.

sovitteluratkaisun saavuttamiseksi sovinto voi pohjautua tarkoituksenmukaisuusnäkökohtiinkin<sup>28</sup>.

Pohjoismaista sovittelun edelläkävijämaita ovat Norja ja Tanska. Vuonna 1997 Norjassa ryhdyttiin kokeilemaan tuomioistuinsovittelua ja järjestelmä vakinaistettiin vuonna 2008. Norjassa kunnat on 1990-luvun alusta lähtien velvoitettu tarjoamaan sovittelua paikallisen sovittelutoimiston (*konfliktråd*) kautta. Vuosittain Norjassa on noin 4000 rikosasiansovittelua.<sup>29</sup> Tanskassa tuomioistuinsovittelu on ollut käytössä vuodesta 2003, ensin kokeiluna ja sittemmin pysyvänä osana järjestelmää. Ruotsissa ja Islannissa varsinaista tuomioistuinsovittelua ei ole käytössä.<sup>30</sup>

Vaihtoehtoiset riidanratkaisumenetelmät ovat saaneet osakseen kritiikkiäkin. Epämuodollisen menettelyn on katsottu muun muassa vaarantavan oikeussuojaa. Vaihtoehtoisia menettelyjä on kritisoitu ensinnäkin siitä, ettei niissä kyetä eliminoimaan osapuolten vallan epätasapainoa. Toiseksi on katsottu, että julkisen vallan merkitys ja ohjausvaikutus heikkenevät vaihtoehtoisia menettelyjä käytettäessä. Kolmanneksi on kritisoitu sitä, että sosiaalinen kontrolli laajenee eli käsiteltäväksi tulevat konfliktit, jotka jäävät juridisen koneiston ulkopuolelle. Kriitikot pelkäävät oikeudenkäyntien lisääntymistä ja vaikutuksia kolmansiin osapuoliin. Lisäksi on sanottu, että esimoderni malli ei sovi moderniin yhteiskuntaan. Vaikka asiat ennen on voitu ratkaista sovitteluteitse, ei se kapitalistisessa yhteiskunnassa olisi enää suotavaa.<sup>31</sup>

Ennen ihmisten toimintaa ovat ohjanneet paikallisyhteisön kirjoittamattomat säännöt. Nykyisin lähes kaikki inhimillisen elämän osa-alueet ovat säänneltyjä. Virallinen kontrolli on lisääntynyt ja kirjoittamattomat säännöt vähentyneet ihmisten toiminnan ohjaamisessa. Oikeus tunkeutuu eri elämän osa-alueille. Tällainen oikeudellistuminen vaikuttaa ihmisten välisiin suhteisiin ja siihen, kuinka ihminen

---

<sup>28</sup> Vrt. varhaisemman lain perustelut (HE 114/2004 vp), jonka mukaan onnistuneen sovitteluratkaisun saavuttamiseksi sovinto saattoi pohjautua yleisiin *kohtuusnäkökohtiin*.

<sup>29</sup> Nylund 2012.

<sup>30</sup> Ervasti 2011, s. 1-2.

<sup>31</sup> Pohjonen 2001, s. 33-34.

jäsentää oman asemansa ja ongelmansa. Mannereurooppalaiselle järjestelmälle on ominaista byrokraattinen legalismi, jossa tuomarilla ja lainoppineilla asiamiehillä on hallitseva rooli tuomioistuinprosessissa.<sup>32</sup> Sovitteluinstituution yhtenä tarkoituksena on pyrkiä pehmentämään ”kovaa” legalistista riitojen ratkaisua.

## **2.2.2 Sovittelulle ominaiset piirteet**

### **2.2.2.1 Intressiluonteisuus**

Tuomioistuimet pyrkivät yhä enenevässä määrin sellaiseen sovinnolliseen lopputulokseen, jossa osapuolten konflikti saadaan kokonaisvaltaisesti ja lopullisesti ratkaistua. Menettely on vapaaehtoista ja epämuodollista, ja siinä voidaan pyrkiä käsittelemään laaja-alaisesti osapuolten tarpeita ja intressejä.<sup>33</sup> Sovittelun ratkaisu voi perustua enemmän tarkoituksenmukaisuuteen kuin tiukkaan lainsoveltamiseen.<sup>34</sup> Ihmisten intressit asian ratkaisemiseksi ovat usein subjektiivisia. Lisäksi ne voivat olla juurtuneita inhimillisiin tarpeisiin ja arvoihin. Erityyppiset intressit ovat osapuolille merkitseviä eri tavoin ja ne saattavat muuttua ajan kuluessa.<sup>35</sup>

Sovittelua käytetään menettelynä erityisesti yksityisten välisissä asioissa. Sovittelussa korostuu omaan kokemukseen ja osallistumiseen perustuva oikeudenmukaisuus. Ervasti on sanonut, että sovittelu on hyvä riidanratkaisumenetelmä, jos ratkaisu halutaan nopeasti ja vähemmillä kustannuksilla tai, jos menettelyssä halutaan käsitellä tunteita ja intressejä taikka säilyttää hyvät suhteet osapuolten välillä.<sup>36</sup> Osapuolten tarpeet ja intressit voivat olla sosiaalisia tai psykologisia. Heillä voi esimerkiksi olla tarve tulla kuulluksi ja ymmärretyksi tai halu säilyttää suhde vastapuoleen kohtuullisella tasolla. Läheisten hyvinvointi, oman maineen

---

<sup>32</sup> Ervasti ym. 2014, s. 29, 32.

<sup>33</sup> Emt., s. 24, 36, 75.

<sup>34</sup> Oikeusministeriö 2014.

<sup>35</sup> Ervasti ym. 2014, s. 117-118.

<sup>36</sup> Emt., s. 36, 85, 404.

säilyminen ja tarve hallita omaa elämää voivat olla sellaisia tarpeita, jotka yleensä jäävät huomioon ottamatta puhtaan oikeudellisessa prosessissa.<sup>37</sup>

Oikeudenkäynti ja vaihtoehtoinen konfliktinratkaisu perustuvat erilaisille logiikoille. Oikeudenkäynti on aineellisen oikeuden toteuttamista antamalla sitovia sekä täytäntöönpanokelpoisia ratkaisuja. Sekä oikeudenkäynnillä että sovittelulla voidaan kuitenkin saada tuotetuksi hyväksyttävä lopputulos, vaikka käytettävät mittapuut ovat erilaisia. Perinteistä tuomioistuinprosessia on kritisoitu siitä, että se ei ole käyttökelpoinen keino ihmisten arkipäiväisten konfliktien ratkaisemiseen. Asiat määritellään vähemmän tärkeiksi, jos kyse on vähäisestä intressistä tai osapuolilla ei ole taloudellisesti resursseja prosessata. Lisäksi on kritisoitu sitä, etteivät osapuolet itse saa ratkaista omaa konfliktiaan, vaan ratkaisumahdollisuus varastetaan heiltä. Normaalimuotoisessa tuomioistuinprosessissa juridinen riita tulee ratkaistuksi, mutta ihmisten todelliset ongelmat jäävät usein ilman ratkaisua. Ihmisten ongelmat liittyvät yleensä monenlaisiin taloudellisiin, psykologisiin ja sosiiaalisiin kysymyksiin.<sup>38</sup>

#### **2.2.2.2 Ulkopuolinen sovittelija**

Tuomioistuinsovittelulle on ominaista, että menettelyyn osallistuu riitaisten osapuolten lisäksi kolmas osapuoli, sovittelijatuomari. Sovittelua on usein kutsuttu avustetuksi neuvotteluksi, jossa kolmas osapuoli auttaa osapuolia pääsemään tyydyttävään ratkaisuun.<sup>39</sup> Sovittelija pyrkii muuttamaan konfliktisuhteen valtaasetelmaa ja dynamiikkaa vaikuttamalla yksittäisten osapuolten uskomuksiin ja käyttäytymiseen muun muassa tietoa tarjoamalla.<sup>40</sup> Sovittelija toimii eräänlaisena neuvottelun kulun ohjaajana, joka johtaa sovittelumenettelyä osapuolten keskinäistä sisällöllistä ratkaisua kohden. Sovittelija ei tuota prosessin lopputulosta, vaan sen saavat aikaan osapuolet itse.<sup>41</sup>

---

<sup>37</sup> Kilpeläinen 2015, s. 128.

<sup>38</sup> Ervasti ym. 2014, s. 2, 45, 53, 76.

<sup>39</sup> Emt., s. 75, 392.

<sup>40</sup> Ervasti ym. 2014, s. 134.

<sup>41</sup> Ervasti 2012, s. 18-19.

Tuomioistuinsovittelun kokoonpanosta ja toimivallasta säädetään tuomioistuinsovittelulain 11 §:ssä. Toimivaltainen on se tuomioistuin, joka voi käsitellä asiaa oikeudenkäynnissä. Oikeuspaikasta riita-asioissa säädetään oikeudenkäymiskaaren 10 luvussa, jota ei tässä yhteydessä enemmälti käsitellä. Kokoonpano on päätösvaltainen samassa kokoonpanossa kuin oikeudenkäynnin valmistelussa. Oikeudenkäymiskaaren 2:5.1:n 2 kohdan mukaan valmistelussa kokoonpanoon kuuluu yksin käräjäoikeuden puheenjohtaja. Tuomioistuinsovittelulain 5.1 §:n mukaan tuomioistuinsovittelun suorittaa sovittelija, joka on asiaa käsittelevän tuomioistuimen tuomari. RiitSovL:n esitöiden mukaan sama tuomari ei voi kuitenkaan jatkaa asian käsittelyä oikeudenkäynnissä, jos hän on ollut käsittelemässä asiaa sovittelumenettelyssä.

Tuomioistuinsovittelulain 18.2 §:n 2 kohdan mukaan tuomioistuinlaitoksen ulkopuolisessa sovittelussa sovittelijalta edellytetään soveltuvaa koulutusta. Lain esitöiden mukaan sovittelukoulutusta järjestetään oikeusministeriön toimesta ja oikeushallinnon ulkopuolella. Sovittelijan peruskoulutus ei ole merkityksellinen, mutta keskeisiä ominaisuuksia sovittelijan henkilölle ovat vuorovaikutuksen, luottamuksen ja puolueettomuuden ilmapiirin luontikyvyt.<sup>42</sup>

Tunnetuimmat sovittelumallit ovat fasilitatiivinen sovittelumalli ja evaluatiivinen sovittelumalli. Suomessa tuomioistuinsovittelun teoreettisena mallina on länsimaiseen tapaan pidetty fasilitatiivista (auttavaa) -intressipohjaista sovittelumallia. Se korostaa sovittelijan roolia osapuolten keskinäisen kommunikaatioyhteyden parantamisessa sekä osapuolten todellisten tarpeiden ja intressien löytämisessä.<sup>43</sup> Pyrkimyksenä on selvittää osapuolten kätkeyt intressit. Toisenlainen sovittelumalli on evaluointi, jossa kolmas neutraali osapuoli arvioi konfliktia ja sen ratkaisumahdollisuuksia. Evaluoinnissa ei sitovasti ratkaista konfliktia, vaan an-

---

<sup>42</sup> HE 114/2004 vp.

<sup>43</sup> Ervasti 2012, s. 18-19.

netaan osapuolille ulkopuolisen näkemys asiasta. Evaluointi on usein asiantuntijan tekemä arvio esimerkiksi teknisestä seikasta, kuten kosteusvirheen synnystä.<sup>44</sup>

Tuomioistuinsovittelussa sovittelija voi käyttää apunaan avustajaa. Tuomioistuinsovittelulain 5.2 §:n mukaan sovittelun kohteena olevassa asiassa tarvittavan asiantuntemuksen turvaamiseksi tai sovittelun edistämiseksi muuten sovittelija voi osapuolten suostumuksella käyttää avustajaa. Sovittelijan avustajan valinta edellyttää osapuolten hyväksyntää. Sovittelijan avustajana voi toimia tuomioistuinlaitoksen henkilökuntaan kuuluva työntekijä tai ulkopuolinen henkilö.<sup>45</sup> Selvyyden vuoksi jäljempänä sovittelijan avustajasta käytetään termiä asiantuntija, sillä myös osapuolilla on tuomioistuinsovittelulain 15.2 §:n mukaan oikeus käyttää tuomioistuinsovittelussa avustajaa ja asiamiestä.

Ervasti on kirjoittanut, että sovittelu on monessa maassa muodostunut tilaisuudeksi, jossa äänessä ovat pääasiallisesti tai pelkästään osapuolten avustajat. Se voi estää osapuolia itseään pääsemästä ääneen, mikä ei ole vaihtoehdoisen riidanratkaisun alkuperäisen ideologian ja tavoitteen mukaista. Ervasti esittääkin, että avustajille ja asiantuntijoille tulisi etsiä sopiva rooli sovittelumenettelyssä, jotta varsinaiset osapuolet pääsevät itse keskustelemaan sovitteltavasta asiasta. Avustajien roolina tuomioistuinsovittelussa on kertoa konfliktiin liittyvistä normeista päämiehelleen. Asiantuntijoiden roolina puolestaan on avustaa sovittelijaa tehtävässään. Asiantuntijan tulee ymmärtää riidan erityispiirteet ja ratkaisutavat. Asiantuntijoita voi olla useampiakin ja heitä voidaan pyytää tarvittaessa kehittämään tapoja ratkaisemaan tai poistamaan erimielisyydet. Osapuolet ovat hyväksyessään asiantuntijan sitoutuneet hänen arvioonsa.<sup>46</sup>

Sovittelua voidaan toteuttaa tuomioistuinlaitoksen lisäksi sen ulkopuolella. Ulkopuolista sovittelua tarjoavat esimerkiksi Suomen Asianajajaliitto<sup>47</sup> tai Terveys-

---

<sup>44</sup> Ervasti ym. 2014, s. 75-76.

<sup>45</sup> Ervasti ym. 2014, s. 333.

<sup>46</sup> Emt., s. 333-336 ja Ervasti 2013a, s. 78.

<sup>47</sup> [www.oikeus.fi](http://www.oikeus.fi) 2014, Tuomioistuimen ulkopuolinen sovittelu.



ja hyvinvointilaitos.<sup>48</sup> Tuomioistuinsovittelulain 18.1 §:n mukaan ulkopuolisella sovittelulla tarkoitetaan sopimuksen, sääntöjen tai muun vastaavan järjestelyn perusteella toimitettua jäsennellyä menettelyä, jossa riita-asian osapuolet pyrkivät itse ratkaisemaan riitansa sovinnollisesti sovittelijan avustuksella.<sup>49</sup> Jäsennellyllä menettelyllä puolestaan tarkoitetaan tuomioistuinsovittelulain esitöiden mukaan ainakin sitä, että sovittelija toimii sovittelupalveluja tarjoavan organisaation palveluksessa ja organisaatiolla on sovittelua koskevat säännöt, joita heidän sovittelijansa noudattavat.<sup>50</sup>

### **2.2.2.3 Menettelyn vapaaehtoisuus ja vapaamuotoisuus**

Varsinaista sovittelumenettelyn järjestämistä ei ole säännelty yksityiskohtaisesti. Sen vuoksi menettely voidaan järjestää vapaamuotoisesti ja joustavasti.<sup>51</sup> Tuomioistuinsovittelulain esitöiden (HE 284/2010) mukaan menettelyn tulee perustua aina vapaaehtoisuuteen.

Tuomioistuinsovittelu tulee yleensä vireille hakemuksella. Vireilletulosta on säännelty tuomioistuinsovittelulain 4 §:ssä. Koska molempien osapuolten suostumus tarvitaan sovittelun aloittamiseksi, tulee hakemuksen olla yhteinen tai hakemus on annettava tiedoksi toiselle osapuolelle suostumuksen antamista varten. Jos riitainen asia on käsiteltävänä tuomioistuimessa oikeudenkäyntiasiana, voidaan asia osoittaa soviteltavaksi asianosaisten tai asianosaisten vapaamuotoisen pyynnön perusteella. Pyyntö on tehtävä ennen asian valmistelun päättymistä. Päätöksen sovittelun aloittamisesta tekee tuomioistuin.

### **2.2.2.4 Sovinnon vahvistaminen**

Tuomioistuinsovittelulain 8 §:n mukaan tuomioistuinsovittelussa tehdyn sovinnon vahvistamiseen sovelletaan oikeudenkäynneissä sovellettavaa sovinnonvahvis-

---

<sup>48</sup> Terveyden ja hyvinvoinnin laitos 2014.

<sup>49</sup> Koulu 2006, s. 156-157.

<sup>50</sup> Ks. jäsennellyn menettelyn perusteluista enemmän HE 284/2010 vp.

<sup>51</sup> Ervasti ym. 2014, s. 71.

tamissäännöstä. Oikeudenkäymiskaaren 20:3.1:n mukaan sovintoa ei saa vahvistaa, jos se on lain vastainen tai selvästi kohtuuton taikka jos se loukkaa siviilisen oikeutta. Vahvistamatta tulee jättää sovinnot, jotka ovat lain ehdottomien säännösten vastaisia, selvästi kohtuuttomia, siviilisen oikeutta loukkaavia tai epätäsmällisyyden vuoksi täytäntöönpanokelvottomia.<sup>52</sup>

Tuomioistuimen ulkopuolisessa sovittelussa tehty sovinto voidaan vahvistaa tuomioistuinsovittelulain 20 §:n perusteella. Lain 23 §:n mukaan sovintoa ei saa vahvistaa, jos se on lain vastainen, selvästi kohtuuton tai loukkaa siviilisen oikeutta. Sovinnon vahvistamisessa tulee lisäksi varmistua sen täytäntöönpanokelpoisuudesta.

Oikeudenkäymiskaaren 20:3.1:n mukaan sovinto tulee vahvistaa kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi sovinnon kohteena oleva asia ja sovinnon sisältö. RiitSovL:n esitöiden mukaan vahvistamisen esteenä pidetään sovinnon hyvän tavan vastaisuutta. Sopimusmääräykset voivat olla moraalisesti ja eettisesti ristiriidassa normijärjestelmän periaatteiden kanssa. Tällainen on esimerkiksi heikompaa osapuolta loukkaava sopimus.

### **2.2.3 Keskeisimmät oikeusperiaatteet tuomioistuinsovittelussa**

Tuomioistuinsovittelun taustalla on nähtävissä prosessiperiaatteiden vaikutukset. Periaatteet painottuvat kuitenkin eritavoin tuomioistuinsovittelussa kuin perinteisessä siviiliprosessissa. Laura Ervo pitää ylimpinä prosessiperiaatteina oikeudenmukaista oikeudenkäyntiä, tarkoituksenmukaisuutta, kuulemista ja aineellista totuutta. Näistä periaatteista oikeudenmukaista oikeudenkäyntiä pidetään korkean prima facie -arvon omaavana prosessiperiaatteena.<sup>53</sup> Prosessiperiaatteista tuomioistuinsovittelussa korostuvat oikeudenmukainen oikeudenkäynti, riippumattomuus, kontradiktorisuus, luottamuksellisuus, tarkoituksenmukaisuus ja suullisuus.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> Ervasti 2013a, s.136-137.

<sup>53</sup> Ervo 1996, s. 177-178.

<sup>54</sup> Ks. enemmän tuomioistuinsovittelulain tavoitteista Ervasti 2013a, s. 54-60.

Oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin sisältö on säännelty perustuslain 21 §:ssä.<sup>55</sup> Säännöksen tulkinta noudattaa pitkälti Euroopan ihmisoikeusyleissopimuksen art. 6(1) tulkintoja.<sup>56</sup> Oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin vähimmäisehtona on oikeudenkäynnin tosiasiallinen saavutettavuus (access to court), asianosaisten yhdenvertaisuus oikeudenkäynnissä (equality of arms), kuulemisperiaate eli kontradiktorisuus, oikeudenkäynnin julkisuus ja perusteluvollisuus.<sup>57</sup> Siviiliprosessin tehtävänä on antaa oikeussuojaa yksittäisessä oikeudenkäynnissä.<sup>58</sup> Tuomioistuinsovittelulain esitöiden mukaan sovitteludirektiivin täytäntöönpano tehostaa oikeussuojan toteutumista, koska pääsy tuomioistuinsovitteeluun tarjoaa perinteisen siviiliprosessin rinnalle vaihtoehdoisen keinon ratkaista riita-asia. Ervasti on katsonut, ettei sovittelu vastaa oikeusturvaodotuksiin samalla tavalla kuin tuomitseminen. Sovintoratkaisut eivät perinteisessä kielessä ole ennustettavia tai perustu oikeusnormeihin, mutta vastaavat osapuolten tarpeisiin, intresseihin tai tunteisiin. Sovinto on osapuolten oma ratkaisu, eikä sovittelijatuomarin antama tuomio. Sovintoratkaisua voidaan pitää kestävämpänä ja asiakaslähtöisempänä tapana. Osapuolet ovat halukkaampia sitoutumaan itse aikaan saamaansa ratkaisuun.<sup>59</sup>

Sovittelijatuomarin tulee olla riippumaton, jotta osapuolet voivat luottaa tuomioistuinsovittelussa menettelyn toteutumiseen yhdenvertaisena. Riippumattomuudella prosessioikeudessa tarkoitetaan vapautta kaikista ulkopuolisista vaikutteista. Tuomiovallan tulee olla irrallaan lainsäätäjistä ja hallitusvallasta. Tuomareiden tulee ratkaisutoiminnassaan olla esteettömiä ja objektiivisia. RiitSovL:n esitöiden mukaan tuomioistuimessa harjoitettavalla sovittelulla on erityisenä etunaan se, että tuomioistuinten riippumattomuus ja niiden toiminnan puolueettomuus suhteessa asianosaisiin luovat luottamuksen toiminnan asianmukaisuuteen. Sovittelijatuomaria koskevat samat esteettömyysvaatimukset kuin tuomaria perinteisessä tuomioistuinprosessissa. Sovittelijan tulee erottaa henkilökohtaiset

---

<sup>55</sup> Frände ym. 2012, s. 227.

<sup>56</sup> Saraviita 2011, s. 281.

<sup>57</sup> Frände ym. 2012, s. 125.

<sup>58</sup> Lappalainen 1995, s. 5.

<sup>59</sup> Ervasti 2013b, s. 55-56.

mielipiteensä osapuolten toiveista ja avustaa osapuolia tasapuolisesti.<sup>60</sup> Riippumattomuuden toteutumista varmistetaan tuomioistuinsovittelussa niin, ettei sama tuomari voi jatkaa kyseessä olevan asian käsittelyä oikeudenkäynnissä, jos hän on ollut sovittelijatuomarina tuomioistuinsovittelussa. Tästä on nimenomainen säännös tuomioistuinsovittelulain 14.2 §:ssä. Asiantuntijan riippumattomuus on sama kuin sovittelijalla. Asiantuntijan esteellisyyteen sovelletaan näin ollen OK 13 luvun säännöksiä tuomarin esteellisyydestä. Jos asia siirretään oikeusprosessista tuomioistuinsovitteluun, ei tuomioistuinsovittelulaissa tai lain esitöissä ole mainintaa siitä, voiko asiaa käsitellyt tuomari jatkaa sovittelijana. Ervasti on katsonut, että asia tulee harkita tapauskohtaisesti. Pitkälle valmistelussa edenneessä asiassa voi olla perusteltua, että tuomaria vaihdetaan. Tuomarille on voinut muodostua käsiteltävänä olevassa asiassa oikeudellinen ennakkokäsitys, joka voi haitata sovittelemista.<sup>61</sup>

Osapuolten tulee tasavertaisesti päästä esittämään omat näkemyksensä sekä päästä lausumaan vastapuolen väitteisiin. Sovittelijatuomari varmistaa sovittelu-menettelyssä kontradiktorisuuden toteutumisen. Keskustelu vaatimuksista ja väitteistä pyritään kuitenkin pitämään mahdollisimman vapaamuotoisena.<sup>62</sup> Sovittelijatuomarin tehtävänä on huolehtia, että molemmat osapuolet pääsevät asiassa ääneen tasapuolisesti. Sovittelija toimii sovittelussa eräänlaisena vallan tasapainottajana.<sup>63</sup>

Tuomioistuinsovittelussa korostuu osapuolten välinen luottamuksellisuus. Sovittelussa osapuolten tulee voida toimia vapaasti ja pystyä esittämään erilaisia näkökohtia ja intressejä. Vaikka tuomioistuinsovittelulain lähtökohtana on julkisuusperiaate, kynnys sovittelun pitämiseksi suljetuin ovin tulee pitää matalalla. Luottamuksellisuus ilmenee esimerkiksi niin, ettei sovittelussa ilmi käyneitä asioita saa paljastaa ulkopuolisille eikä sovittelusta tuoteta julkisia dokumentteja.<sup>64</sup>

---

<sup>60</sup> Ervasti ym. 2014, s. 136.

<sup>61</sup> Ervasti 2005b, s.155-156.

<sup>62</sup> Ervasti 2013a, s. 97-99.

<sup>63</sup> Ervasti ym. 2014, s. 282.

<sup>64</sup> Emt., s. 305-306.

Tuomioistuinsovittelussa tulee tavoitella varmuutta, nopeutta ja halpuutta eli tarkoituksenmukaisuusperiaatteen toteutumista. Se on sekä osapuolten että yhteiskunnan kannalta edullisinta. Tuomioistuinsovittelussa varmuus eli aineellinen totuus toteutuu hyvin, jos osapuolet ovat tosiasiallisesti ymmärtäneet sovintoratkaisunsa merkityksen. Aineellisen totuuden toteutumiseen vaikuttaa lisäksi lailla suojattujen oikeushyvien suojafunktio. RiitSovL:n esitöiden mukaan indispositiivisia asioita soviteltaessa tuomioistuimen tulee varmistua laissa säännellyn oikeuden toteutumisesta sekä menettelyn aikana että sovintoa vahvistettaessa.

Aktiivinen osallistuminen sovintoratkaisun aikaansaamiseen tekee osapuolista halukkaampia sitoutumaan ratkaisuun.<sup>65</sup> RiitSovL:n esitöiden mukaan tuomioistuinsovittelua on pidetty edullisempänä menettelynä kuin normaalia oikeudenkäyntiä. Tämä johtuu ainakin osittain siitäkin, että sovittelumenettely on tarkoitus saada toteutettua nopeasti.<sup>66</sup> Kolikon toisella puolella voi piillä ajatus siitä, että sovittelumenettelyn nopeudesta ja halpuudesta johtuvat taloudelliset intressit saavat ihmiset joustamaan omien oikeuksiensa kustannuksella. Toisaalta voidaan kysyä onko oikeus subjektille itselleen niin ehdoton tai merkittävä, jos subjekti itse on siitä valmis joustamaan.

Sovittelumenettelyssä asiasta käydään lähinnä suullista keskustelua. Kirjallista materiaalia on mahdollista käyttää tukena, mutta ratkaisun etsiminen neuvotteluin on suullista. Sovittelussa tavoitellaan osapuolten tyytyväisyyttä lopputulokseen. Sovintoratkaisu voi tällöin perustua muihinkin seikkoihin kuin menettelyssä esitettyihin aineistoihin. Tyytyväisyyteen voi vaikuttaa sellaisetkin seikat, joita ei välttämättä edes tuoda esille koko menettelyn aikana. Osapuolten välitön läsnäolo ja suullinen käsittely sovittelumenettelyssä edesauttavat yhtäältä sovittelijatuomaria huomaamaan sovittelun edellytykset sekä löytämään kompromissin teon tosiasialliset rajat.<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> OMKM 2003:3, s. 156.

<sup>66</sup> Ervasti 2011, s. 20.

<sup>67</sup> Ks. avustajan roolista sovittelussa Ervasti ym 2014, s. 333-336.

Tuomioistuinsovittelussa voi esiintyä tilanteita, jotka eivät ole johdonmukaisia tai loogisia. Kun perinteisessä tuomioistuinprosessissa tuomari perustaa ratkaisunsa voimassa oleviin säännöksiin, yleisesti hyväksytyihin oikeusperiaatteisiin ja objektiiviseen harkintaan, niin tuomioistuinsovittelussa asiaa ratkaisevat lähtökohtaisesti maallikot. Soviteltavana olevan asian taustalla voivat painottua subjektiiviset intressit, ja se voi tehdä asian ratkaisemisesta irrationaalista ja vaikeasti ennustettavaa. Toisaalta ratkaisumenettely lähtee osapuolten omista näkökohdista ja on ”määräilevää” tuomioistuinmenettelyä pehmeämpää. Tuomioistuinsovittelussa lopputuloksena syntyvä sovintoratkaisu voi parhaillaan olla sellainen, että osapuolten on mielekkäämpää tosiasiallisesti sitoutua tehtyyn ratkaisuun ja osapuolten väliset suhteet säilyvät parempina.<sup>68</sup>

## **2.3 SOVITTELUN KOHDE**

### **2.3.1 Konflikti, riita vai kiista**

Konflikteja ja riitoja voidaan lähestyä useista tieteenaloista ja teoriaperinteistä käsin. Erilaisiin lähestymistapoihin liittyvät erilaiset ideologiset, teoreettiset ja käsitteelliset lähtökohdat. Lähestymistavat voivat olla osin päällekkäisiäkin.<sup>69</sup> Tässä konflikteja tarkastellaan oikeustieteen sekä ympäristöoikeuden ja naapurisuhteiden näkökulmasta.

Konfliktiteoreettisessa kirjallisuudessa konfliktit ja riidat on yleensä erotettu toisistaan.<sup>70</sup> Konflikteilla tarkoitetaan erimielisyyksiä ja ristiriitoja kahden tai useamman osapuolen välillä. Vain osa konflikteista muuntuu lopulta oikeudellisiksi riidoiksi. Riidalla siis tarkoitetaan juridisoitunutta konfliktia, josta ovat leikkautuneet pois oikeudellisesti irrelevantit seikat.<sup>71</sup> Haverinen ym. ovat katsoneet, että naapuruusvuorovaikutusta kuvatessa ristiriitatilanteessa konfliktia tai riitaa parempi käsite on kiista. Kiistan synonyymeja ovat eripuraisuus, erimielisyys, epäsopu,

---

<sup>68</sup> OMKM 2003:3, s. 277.

<sup>69</sup> Ervasti ym. 2014, s. 39.

<sup>70</sup> Emt., s. 61.

<sup>71</sup> Ervasti 2013a, s. 1-2.

debatti, jupakka, kina, tora, polemiikki, kärhämä tai suukopu. Kiistaa pidetään merkitykseltään lievempänä kuin konfliktia. Konflikti tarkoittaa perustavanlaatuisia ristiriitoja osapuolten välillä, kun kiista puolestaan viittaa aktualisoituneeseen tapaukseen, joka koskee yksittäisiä kysymyksiä tai tapahtumia.<sup>72</sup>

Teoreettisesti termit konfliktinratkaisu ja riidanratkaisu erotetaan toisistaan. Konfliktinratkaisulla pyritään ratkaisemaan alkuperäinen ristiriita kokonaisvaltaisesti ja lopullisesti. Riidanratkaisulla ratkaistaan konfliktiin liittyvä juridisoitunut kysymys.<sup>73</sup> Erottelua riidan ja konfliktin välillä on pyritty tekemään muun muassa ristiriidan juridisoitumisen, keston, laajuuden, julkisuuden ja syvyyden perusteella. Ervasti kuitenkin toteaa, ettei selkeää käsitystä konfliktien tai riitojen luonteesta ja eroavuuksista ole löydetty.<sup>74</sup> Konflikteista ja riidoista sekä niiden ratkaisemisesta on keskusteltu paljon dikotomisista lähtökohdista. Konfliktien hallintaa voidaan lähestyä virallisen oikeuden näkökulmasta korostaen oikeusturvaa ja yhteiskunnan ohjaamista. Toisaalta vaihtoehtoisessa näkökulmassa konfliktin hallinnassa voidaan korostaa ihmisten tarpeita, tunteita, yhteisöllisyyttä ja ihmisten aitoa kohtaamista. Lähestymistavat asetetaan usein toistensa vastakohdiksi.<sup>75</sup>

Prosessinäkökulma yhdistää eri tieteenalatraditioiden lähestymistapoja ja mahdollistaa erilaisten selitysmallien yhdistämisen samaan kokonaiskuvaan. Esimerkiksi konfliktin ja kiistan määritelmien yhteisenä piirteenä on ajatus prosessista, jossa toinen osapuoli katsoo toisen vastustavan tai muuten negatiivisesti vaikuttavan intressiensä tai tavoitteidensa toteutumiseen. Konflikti nähdään prosessinäkökulmassa dynaamisena. Yhtäältä siinä on käsitys konfliktin osapuolista aktiivisina toimijoina, jotka vaikuttavat konfliktitilanteen kehittymiseen. Toisaalta konflikteissa on rakenteellisia, kulttuurisia ja olosuhteita koskeva ulottuvuus, joka asettaa toiminnalle puitteet.<sup>76</sup>

---

<sup>72</sup> Haverinen ym. 2013, s. 63-65.

<sup>73</sup> Ervasti ym. 2014, s. 61.

<sup>74</sup> Ervasti 2005a, s. 57-65.

<sup>75</sup> Ervasti ym. 2014, s. 43.

<sup>76</sup> Haverinen ym. 2013. s. 63-65.

Konfliktit eivät synny tyhjiössä, vaan niiden syntyyn vaikuttaa osapuolten sosiaalinen ympäristö. Ihmisellä on erilaisia rooleja elämässä. Näissä rooleissa voi syntyä pettymyksiä, harmeja tai vääryyskokemuksia, jotka johtavat erimielisyyksiin toisten toimijoiden kanssa. Konfliktia on siksi kuvattu erimielisyydeksi ja ristiriidaksi kahden tai useamman osapuolen välillä. Ervasti on kirjoittanut konfliktien syiden jakamisesta sisäisiin ja ulkoisiin taustatekijöihin sekä suhteisiin liittyviin taustatekijöihin. Sisäisiä taustatekijöitä ovat mm. biologiset ja psykologiset tekijät sekä arvot ja normit. Ulkoisia taustatekijöitä ovat mm. kulttuuri, instituutiot, resurssit ja sosiaalinen järjestelmä. Osapuolten suhteisiin liittyviä tekijöitä ovat epätasavertaisuus asemassa sekä erot uskomuksissa ja arvoissa. Konfliktien syitä on jäsennetty muun muassa Mooren ympyrämallissa, jossa konfliktien syyt on jaettu viiteen kokonaisuuteen. Lisäksi mallin mukaan konfliktit voivat liittyä suhteisiin, informaatioon, intresseihin, rakenteisiin tai arvoihin.<sup>77</sup>

### **2.3.2 Erilaisia konfliktinratkaisumenetelmiä**

Konfliktinratkaisu yleisesti voi perustua kolmelle erilaiselle perustalle: vallalle, oikeudelle tai intresseille. Osapuolten toimintamahdollisuudet konflikteissa on puolestaan jaoteltu välttämiseen, poistumiseen, kilpailuun ja aseisiin perustuvaan neuvotteluun sekä yhteistoiminnalliseen neuvotteluun. Harmoniaa riitapukareiden välillä voidaan pyrkiä palauttamaan konfliktinratkaisulla, joka voi Vindelövin mukaan olla autoritatiivista, kompromissihakuista tai integratiivista.<sup>78</sup>

Moore on erotellut toisistaan osapuolten yksityisen päätöksenteon (mm. neuvottelu, sovittelu), yksityisen kolmannen osapuolen päätöksenteon (mm. välimiesmenettely), julkisen autoritatiivisen kolmannen osapuolen päätöksenteon (juridiset ja lainsäädännölliset päätökset) sekä oikeuden ulkopuolisen pakottavan päätöksenteon (väkivaltaiset ja väkivallattomat suoran toiminnan muodot). Menkel-Meadow puolestaan on kehittänyt ongelmanratkaisumallin, joka liittyy vastakkainasetteluun. edellytyksenä on, että neuvottelu keskittyy rajoitettuihin resursseihin

---

<sup>77</sup> Ervasti ym. 2014, s. 7, 13-15, 19.

<sup>78</sup> Emt., s. 46-48, 63.



ja osapuolten tulee itse päättää, kuinka se jaetaan. Osapuolten keskinäiset tavoitteet ovat ristiriidassa ja jos toinen voittaa niin toinen häviää. Mallissa pyritään puolestaan paljastamaan piilossa olevat intressit.<sup>79</sup> Menkel-Meadow on todennut, että oletettaessa olevan vain yksi käsiteltävä asia, voivat muut ongelmat jäädä ratkaisematta. Esimerkiksi vahingon korvaamiseen liittyvässä asiassa psyykkiset vaikutukset voidaan naamioida taloudelliseksi vahingoksi, mutta varsinainen vahinko jää ratkaisematta. Asian tosiasialliseksi ratkaisemiseksi tärkeämpää saataisi olla se, että vahingonkärsijä saisi anteeksipyyntöä tai tarkemman selityksen asiasta.<sup>80</sup>

Taloustieteellisessä näkökulmasta konfliktin ratkaisun toimintavaihtoehdoksi on kehitetty peliteoriaksi nimetty taustateoria, jonka mukaan molempien osapuolten lopputulokset voidaan esittää voitto-häviö, voitto-voitto ja häviö-häviö -tilanteina. Konfliktitilanteessa osapuolet kokevat usein itsensä uhatuksi. Mitä voimakkaampaa tunne on, sitä voimakkaammin he reagoivat tilanteessa. Emotionaaliset ja kognitiiviset reaktiot vaikuttavat konfliktin kehitykseen ja sen ratkaisemiseen. Roger Fisher ja William Ury julkaisivat vuonna 1981 kirjan: ”*Getting to Yes: Negotiating Agreements Without Giving in*”, jossa intressipohjainen neuvottelu tuotiin osaksi sovittelumenettelyjä. Kirjan mukaan useimmilla ihmisillä neuvottelu pohjautuu pelkoon häviöstä, torjumisesta ja siitä, ettei ole mahdollisuutta päästä hyvään ratkaisuun. Avoimuuden avulla olisi kuitenkin mahdollista päästä tilanteeseen, jossa kaikki voittavat.<sup>81</sup>

Konfliktinratkaisumenetelmää valittaessa on olennaista kysyä, halutaanko ratkaista juridinen riita vai sen taustalla oleva konflikti. Jotta asia voisi tulla tuomioistuinkäsittelyyn, on oltava olemassa subjektiivinen ja objektiivinen konflikti, joka on määriteltävissä oikeudellisin termein. Lisäksi osapuolilla täytyy olla motiivi ja resurssit käsitellä konfliktia oikeudellisesti. Konfliktinratkaisussa tulisi pyrkiä parhaaseen mahdolliseen ratkaisuun mahdollisimman vähäisillä transaktiokustan-

---

<sup>79</sup> Ervasti ym. 2014, s. 66-67, 107.

<sup>80</sup> Ervasti ym. 2014, s. 109.

<sup>81</sup> Emt., s. 57, 86, 143.

nuksilla. Tällainen pareto-tehokkuus on kehitetty teoriaksi taloudelliseen tehokkuuteen ja tulonjakoon, mutta on tärkeä käsite neuvotteluteoriassakin. Tilanne on pareto-tehokas, kun kenenkään osapuolen asemaa ei voida parantaa huonontamatta kenenkään muun asemaa.<sup>82</sup>

Konfliktit eskaloituvat ja muuttavat muotoaan. Kehitykseen vaikuttaa osapuolten välinen tapa kommunikoida. Kommunikaatio on vastavetoista. Jos joku haastaa riitaa, mutta vastapuoli ei reagoi, konflikti jää usein sikseen. Konfliktin seurauksena osapuolten kyky ajatella luovasti vähenee. Liiallinen yksinkertaistaminen, stereotyyppiat, sivuuttaminen ja virhearviot johtavat virheelliseen kuvaan tilanteesta ja voi johtaa konfliktin syvenemiseen. Kokonaisuutena olemme hyvin taipuvaisia tekemään virheellisiä arvioita ja johtopäätöksiä konfliktitilanteessa. Lisäksi konflikteilla on tapana pahentua ajan myötä. Sovittelevassa konfliktinratkaisussa pitäisi pystyä luopumaan niistä ennakkokäsityksistä, joita ihmiselle on taustojen ja oman elämäkokemuksen myötä tullut. Mielen tulisi olla avoin, kun selvitetään, mistä konfliktissa on kysymys. Ihmisen tulisi nöyryä. Johan Galtung on kuvannut konfliktin elementteinä asenteet, käyttäytymisen ja ristiriidan. Kaikki konfliktin elementit tulee käsitellä, jotta konflikti saataisiin ratkaistua. Valtaosa konflikteista ratkaistaan yleensä samassa sosiaalisessa ympäristössä, missä ne ovat syntyneetkin.<sup>83</sup>

Ympäristöoikeudellisissa asioissa oikeudellistuminen ja kiistojen kasautuminen ovat osin seurausta yhtäältä ympäristöviranomaisen ja asukkaiden ja toisaalta kiistan osapuolten vastaisista tulkintakehyksistä, jotka eivät kohtaa. Varsinaiseksi pulmaksi muodostuu se, että lainsäädäntö, normeihin ja ohjearvoihin nojaava viranomaisen ei välttämättä hahmota naapuruuskiistoja asukkaiden ristiriitaan ajautuneiden tulkintakehysten kautta. Ihmiset ovat erilaisia ja painottavat eri asioita sekä hahmottavat kiistatekijät eri tavoin.<sup>84</sup>

---

<sup>82</sup> Emt., s. 9, 28, 81, 125.

<sup>83</sup> Ervasti ym. 2014, s. 3-4, 8-9, 20, 88, 94, 102.

<sup>84</sup> Haverinen ym 2013, s. 114-115.

Tuomioistuinta tulisi pitää viimesijaisena paikkana ratkaista konflikteja.<sup>85</sup> Kansalaiset yleensä ymmärtävät, että tuomioistuinkäsittely on kallista, hidasta ja leimaavaa.<sup>86</sup> Siksi suurin osa tuomioistuihin viedyistä riidoista pyritään sopimaan tai perumaan.<sup>87</sup> Naapurikiistoissa osapuolet eivät aina tiedosta tavoitteidensa ja intressiensä perustavanlaatuisista vastakkaisuutta. Oikeuskäsittely tuottaa ratkaisun, jonka mukaan osapuolten tulee jatkossa toimia, mutta sen avulla ei enää tavallisesti kyetä palauttamaan hyviä välejä naapureiden välille. Siksi kiistan purkamisen kiistan alkulähteillä on tärkeää. Sosiaalisten kiistojen alkujuuret voivat olla jopa sukupolvien takaisissa vääryyksissä, naapurin loukkaavassa käytöksessä, erilaisissa osakulttuuritaustoissa tai osapuolten välisen kommunikaation epäonnistumisessa.<sup>88</sup>

---

<sup>85</sup> Ervasti ym. 2014, s. 2.

<sup>86</sup> Ervasti 2004, s. 113-115.

<sup>87</sup> Ervasti ym. 2014, s. 27.

<sup>88</sup> Haverinen ym. 2013, s. 64-65, 73.

### 3 MAAOIKEUSASIOIHIN LIITTYVÄ KONFLIKTITUTKIMUS

#### 3.1 SOVITTELU YMPÄRISTÖ- JA MAANKÄYTTÖASIOISSA

Maankäyttöä ja ympäristöä koskevat kysymykset eroavat lähtökohdiltaan maa-oikeusasioista. Ympäristöasioita ja maankäyttöä koskeva sovittelu koskee konfliktitutkimuksen valossa erilaisten maankäyttöintressien keskinäistä punnintaa. Tällaisen intressipunninnan lopputuloksena syntyy yleensä hallinnollinen päätös tai vahvistettu suunnitelma. Ratkaisuissa esiintyy samankaltaisuutta maa-oikeusasioihin, jonka vuoksi tässä tutkimuksessa on kuitenkin tarpeen luoda katsaus ympäristö- ja maankäyttöasioiden sovittelun erityispiirteisiin.

Lasse Peltonen ym. ovat tutkineet konfliktien syitä maankäyttöasioissa. Merkittävimpiä konfliktien aiheuttajia ovat teiden tai katualueiden rakentamiseen liittyvät hankkeet. Konfliktien perussyitä ovat tutkimuksen mukaan ristiriitaiset intressit ja arvojen yhteensovittamista koskevat kysymykset. Menettelytapojen puutteet tai toimijoiden henkilökohtaiset ominaisuudet eivät vastausten mukaan ole useinkaan maankäytön konfliktien varsinaisena perussyynä, vaikkakin voivat kärjistää jo syntyneitä konflikteja. Tutkimuksessa löydettyjä syitä konflikteille olivat: 1) erilainen maailmankatsomus tai arvot, 2) erilaiset taloudelliset, poliittiset tai muut intressit, 3) osapuolten asiaa koskevan tiedon taso tai laatu, 4) epäluottamus tai 5) henkilökohtaiset ominaisuudet ja henkilöstöristiriidat.<sup>89</sup>

Peltosen ym. mukaan kaikki konfliktiprosessit ovat ainutlaatuisia. Tämän vuoksi niiden käsittelyssä on varauduttava siihen, ettei patenttiratkaisua löydy.<sup>90</sup> Tutkimuksen mukaan yleisimmin maankäytön konflikteja aiheuttavat liikenneväylien sijaintia koskevat kysymykset ja liikenteen määrä. Meluun liittyviä konflikteja aiheuttavat esimerkiksi liikenne ja sen lisääntymistä koskevat hankkeet. Muita vastustusta aiheuttavia maankäyttöhankkeita ovat viheralueille kohdistuva täydennysrakentaminen, ranta-alueiden käyttöön liittyvät kysymykset, suojeluasiat sekä

---

<sup>89</sup> Peltonen ym. 2006, s. 32, 102.

<sup>90</sup> Emt., s. 107.

ns. NIMBY-ilmiö<sup>91</sup>. Konflikteja syntyy etenkin, kun ihmisten oikeustajua loukataan. Epäilykset epäasianmukaisesta vaikuttamisesta kärjistävät konflikteja. Maankäytön konfliktinratkaisun kannalta ongelmallisimpia ovat tilanteet, joissa konflikti puhkeaa vasta muutoksenhakuvaiheessa. Tärkeimpänä konfliktien vähentämisen ja lieventämisen edellytyksenä tutkimuksessa pidettiin suunnittelun vuorovaikutteisuutta, avointa vuoropuhelua, osallistumista ja osallisten varhaista kuulemistä. Avoimuudella voidaan varmistaa se, ettei turhia väärinkäsityksiä synny. Konflikti voi lukkiutua tai raueta, jos osapuolet esimerkiksi väsyvät. Toisaalta konflikti voi ratketa kolmannen osapuolen pakkoratkaisuun, kuten tuomioistuinratkaisuun. Tällainen tapa ei välttämättä vähennä epäluottamusta. Kolmanneksi konflikti voidaan ratkaista yhteisellä neuvottelutuloksella, jolloin eri näkemyksistä voidaan löytää kaikkia tyydyttävä ratkaisu tai kompromissi.<sup>92</sup>

Suomen lainsäädäntö ei tunne erillistä sovittelumenettelyä ympäristöasioissa. Sovittelun mahdollisuudesta ympäristöasioissa on kirjoittanut Pekka Kangas. Ympäristöasioilla tässä tarkoitetaan hallinnollisia menettelyjä, joiden ensisijainen tavoite on maan, veden ilman, luonnon, maiseman, terveyden tai elinympäristön hyvän laadun turvaaminen. Kangas toteaa, että sovittelun käyttökelpoisuutta arvioitaessa merkityksellistä on soviteltavan konfliktin aihe. Ympäristöasioissa sääntelyn perimmäisenä tarkoituksena on varmistaa, etteivät ympäristöä muuttavat toimenpiteet aiheuta tarpeetonta haittaa tai häiriötä naapureille tai lähiympäristölle.<sup>93</sup>

Kangas katsoo, ettei sovittelu sovellu sellaisiin ympäristöasioihin, joissa keskeisenä tavoitteena on tulevien sukupolvien oikeuksien turvaaminen tai yleisen terveellisyys- ja turvallisuuden varmistaminen. Ympäristönsuojelun oikeudellisessa ohjauksessa on runsaasti ehdottomia toiminnan rajoituksia tai reunaehtoja, kuten maan tai veden pilaamiskiellot.<sup>94</sup> Hyväksyttävyyden rajat ovat ehdottomia

---

<sup>91</sup> Ihmiset eivät halua kohdetta oman asuinpaikkansa välittömään läheisyyteen.

<sup>92</sup> Peltonen ym. 2006, s.14, 16, 23, 26-28, 45.

<sup>93</sup> Kangas 2010, s. 187-189.

<sup>94</sup> Pilaamiskieltoa koskevaa sääntelyä löytyy esim. vesilasta, maa-aineslaista ja ympäristönsuojelulaista.

eikä niihin sisälly neuvottelun tai sovittelun mahdollisuutta siitäkään huolimatta, että rajat ovat usein vaikeasti määriteltävissä.<sup>95</sup> Epätarkatkaan rajat eivät muutu neuvottelukysymyksiksi.<sup>96</sup> Kangaskin myöntää, että hänen esittämä kriittinen kanta ei sulje pois sitä, että hanketta muuttamalla vaikutukset saadaan rajattua lain sallimiksi. Sovittelusta saattaisi tällaisen ratkaisun löytämisessä olla apua. Sovittelulla ei kuitenkaan voida muuttaa lainvastaista hanketta lailliseksi. Kangas on kirjoittanut, että sovittelijana toimisi meneillään olevasta prosessista riippumaton henkilö tai taho. Sovittelijan tulisi riittävästi ymmärtää ympäristöasioita ja niiden käsittelyn pelisääntöjä. Lisäksi hänen tulisi hallita sovittelussa käytettyjä toimintatapoja ja osata kuunnella. Kankaan mukaan sovittelutehtävä soveltuisi alueellisille ympäristöviranomaisille, koska heillä on ympäristölainsäädännön tunte-  
musta.<sup>97</sup>

Maa- ja metsätalouden muutosasioissa muutoksenhaun alainen ratkaisu perustuu voimassa olevaan lakiin, kaavaan, lupaan tai suunnitelmaan. Joissakin tilanteissa maankäyttöä ei ole sitovasti ohjattu muutoin kuin maankäyttö- ja rakennuslailla. Tällöin toimituksessa voi joutua harkitsemaan erilaisten maankäyttömuotojen toteutumisen todennäköisyyttä. Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1998:126 on katsottu, että lupa-asia tulee simuloida lunastustoimituksen yhteydessä. Korvauksen määrittäminen lunastustoimituksessa siten ei edellytä olemassa olevaa lupaa vaan sitä, että korvausvaatimuksen perusteena olevaan, toteuttamatta jäävään toimintaan, tarvittavan luvan saamisen edellytykset ovat olemassa.<sup>98</sup>

Maa- ja metsätalouden muutosasioiden kannalta merkityksellinen ympäristöä ja maankäyttöä koskeva tekijä on kiinteistöjaotus. Kiinteistönmuodostamislain (jäljempänä KML) esityksissä (HE 227/1994 vp) on todettu, että voimassa olevasta kiinteistöjaotuksesta,

---

<sup>95</sup> Kangas 2010, s. 192.

<sup>96</sup> Myös luonnonsuojelulaissa on paljon ehdottomia kieltoja, jotka johtuvat suotuisan suojelutason käsitteestä ja ilmenevät lajiyksilön tai sen elinympäristön hävittämiskieltona. Vaikka luonnonsuojelulakiin sisältyy erilaisia joustomekanismeja ja vapaaehtoisen toiminnan mahdollisuuksia, varsinaiselle sovittelumenettelylle ei luonnonsuojelulaissa juuri näyttäisi olevan sijaa. (Kangas 2010 s.193).

<sup>97</sup> Kangas 2010, s. 191, 193.

<sup>98</sup> Ks. lisäksi Kuusiniemi ym. 2000, s.182.

kiinteistön omistajista ja oikeuksista tarvitaan tietoja suunniteltaessa ja toteutettaessa erilaisia kaavoja sekä yhdyskuntarakentamiseen liittyviä hankkeita. Omistusoikeuden muutos voi aiheuttaa kiinteistöjaotuksen muuttamisen. Jotta kiinteistöjaotuksesta ei tule epätarkoituksenmukaista, voi olla tarpeen järjestellä alueita uudelleen kiinteistöjen kesken. Hallituksen esityksessä todetaan lisäksi seuraavaa: ”Selkeän ja luotettavan kiinteistöjärjestelmän ylläpitäminen edellyttää kiinteistörekisteriyksiköiden ulottuvuuden määrittämistä tarkoittavien kiinteistötoimistusten suorittamista niin, että niiden avulla selvitetään ja ratkaistaan kiinteistöjen ulottuvuutta koskevat epäselvyydet yhtenäisellä ja oikeudellisesti luotettavalla tavalla.” Kiinteistöjärjestelmän ylläpito sekä muiden maanmittaukseen liittyvien tehtävien toteuttaminen vaikuttavat etupäässä välillisesti alueidenkäytön suunnitteluun ja toteuttamiseen. Viranomaisten toiminnassa tulee otettavaksi huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Tämä näkyy etenkin uusjaoissa ja laajemmissa tilusjärjestelyissä.<sup>99</sup> Tarkoituksenmukaisuus tulee kiinteistönmuodostamisessa tarkasteltavaksi kokonaisharkinnalla in casu.<sup>100</sup>

### 3.2 KONFLIKTIT JA NIIDEN RATKAISUT NAAPURUUSSUHTEISSA

Asumiseen ja naapuruussuhteisiin liittyviä konflikteja on tutkittu hankkeessa ”Naapuruuskiistat ja asuminen Suomessa 2011-2015”. Hankkeessa on selvitetty muun muassa, miten suomalaiset tulevat toimeen naapureidensa kanssa ja millaisia naapurikiistoja Suomessa esiintyy. Tyypillisesti konfliktit liittyvät ympäristöön ja infrastruktuuriin, immissioihin ja maankäyttöön, naapuruussuhteisiin sekä kiinteistökauppoihin.<sup>101</sup> Ervastiin mukaan konfliktien syitä asumiseen ja naapuruussuhteisiin liittyvissä konflikteissa ovat ihmiset ja vuorovaikutus, ympäristö ja infrastruktuuri, yhteiskunta ja kulttuuri sekä oikeudellinen toimintaympäristö.<sup>102</sup>

---

<sup>99</sup> Paldanius ym. 2003, s. 36.

<sup>100</sup> Ks. tarkoituksenmukaisuudesta kiinteistönmuodostamisoikeudessa esim. Hyvönen 1998, s. 347-349. Tarkoituksenmukaisuus toteutuu käytännön tasolla ja ilmenee yksittäisistä säännöksistä. Siihen liittyvät mm. maanomistajalle muodostuvan tilan tosiasialliset käyttömahdollisuudet, laajemman alueen käyttämismahdollisuudet ja kaavoitus.

<sup>101</sup> Ervasti 2013c.

<sup>102</sup> Ervasti ym. 2014, s.18.

*Jukka Hirvonen* on tutkinut asukaskyselyllä suomalaisen naapuruuden piirteitä. Hirvonen katsoo, että naapuruuteen kuuluu vastavuoroisuus sekä tasapainottelu sosiaalisuuden ja yksityisyyden välillä. Naapuruussuhteen on katsottu edustavan ns. heikkoja siteitä eli ne perustuvat enemmän tuttavuuteen kuin ystävyYTEEN. Maaseudulla naapureiden väliset kiistat koskivat usein eläintenpidon aiheuttamia haittoja sekä yksityisesti tai yhteisten teiden hoitoa ja käyttöä. Lisäksi omakotitalojen naapurustoissa oli kiistelty mm. rajoihin liittyvistä asioista, kuten raja-aidoista ja rajalla kasvavista puista ja pensaista. Hirvosen tutkimuksessa on tutkittu erilaisia tapoja ratkaista naapuruuskiistoja. Tutkimuksen mukaan 60 prosenttia tutkimuksen kohteena olevista vastaajista katsoi, että naapurin aiheuttaessa häiriötä, hänelle puhutaan suoraan. Kolmannen osapuolen puuttumista asiaan pyytäisi 30 prosenttia vastaajista. Alttiutta epäsuoraan puuttumiseen lisää vilkas asukasvaihtuvuus, heikko luottamus naapureihin tai heikko yhteenkuuluvuuden tunne.<sup>103</sup>

Ympäristöllisiä naapuruuskiistoja on tarkasteltu Haverisen ja Heinosen artikkelissa ”*Ympäristölliset naapuruuskiistat ja kuntien ympäristöviranomaisten rooli*”. Artikkelin mukaan asukkaiden elinympäristössään kokemat haitat tai häiriöt ovat usein seurausta naapurin tekemisistä, laiminlyönneistä, tietämättömyydestä tai piittaamattomuudesta. Tutkimuksen mukaan viranomaisten pehmeät keinot, kuten neuvonnan ja sovittelun, on katsottu olevan usein paras tapa hillitsemään kiistaa tai auttamaan osapuolia löytämään tyydyttävä ratkaisu kärjistyneeseen tilanteeseen. Lainsäätäjä on pyrkinyt kuitenkin löytämään erilaisia oikeudellisia menettelyjä kiistojen ratkaisemiseen. Kiistat, jotka koskevat omistussuhteita, rajankäyntejä, liikkumisyhteyksiä tai yhteisesti käytössä olevia alueita, voi ratkaista ulkopuolinen taho tie- tai kiinteistötoimituksissa.<sup>104</sup>

---

<sup>103</sup> Hirvonen 2013, s. 5-6, 51, 66, 68, 76.

<sup>104</sup> Haverinen ym. 2013, s. 57-58, 85.



### 3.3 HALLINTOASIOIDEN SOVITTELU

Hallintoasian määritelmää ei löydy laista. Hallintolainkäyttölain esitöissä (HE 217/1995 vp) hallintoasiolla tarkoitetaan hallintomenettelyssä tehtyä päätöstä, joka liittyy yleensä julkisen vallan käyttämiseen<sup>105</sup>. Hallintolainkäyttöasiolla puolestaan tarkoitetaan hallintoasiasta tehtyä muutoksenhakuasiaa. Muutoksenhaku hallintoasiassa tapahtuu joko hallinnon sisäisesti tai hallintoprosessissa. Sisäiset muutokset hallintoasiassa on mahdollista tehdä hallintolain säännösten mukaisesti korjaus- tai oikaisumenettelyssä. Hallintoprosessissa muutoksenhakuasian käsittelyssä tulee noudatettavaksi hallintolainkäyttölaki ja asian käsittely tapahtuu hallinto-oikeudessa tai erityistä asiaa varten perustetussa muutoksenhakulautakunnassa. Hallintoprosessissa virheellisessä menettelyssä tehty tai sisällöllisesti lainvastainen päätös voidaan kumota, palauttaa uudelleen käsiteltäväksi tai sitä voidaan eräin rajoituksin muuttaa.<sup>106</sup>

Kiinteistönmuodostamisoikeudessa päätöksiä tekee virkasuhteessa oleva henkilö. Toimitusmenettelylle on ominaista prosessintapainen menettely eli laillisten menettelytapojen täsmällinen noudattaminen tuomioistuimen ja lainkäytön tapaan. Toimitusmenettely on perusluonteeltaan kuitenkin hallintoa eikä oikeudenkäyntiä.<sup>107</sup> Muutoksenhakutie toimituksissa tehdyistä päätöksistä suuntautuu yleisen tuomioistuinlaitoksen puolelle. Toimituksiin liittyen tehdään sellaisiakin päätöksiä, joista muutoksenhakutie on hallinto-oikeudellinen. Näistä esimerkiksi mainittakoon KML 285.3-4 § eli toimitusmääräyksen epäamisestä muutoksen hakeminen.

Sovintomahdollisuuksien suhteen hallintolainkäyttöasiat ovat rinnastettavissa indispositiivisiin riita-asioihin. Rajoja sopimiselle asettavat laillisuusperiaate ja yhdenvertaisuusperiaate. Hallintolainkäyttöasioille on tyypillistä, että asiassa on useita osallisia, joiden intressit ovat erisuuntaisia. Monilla hallintolainkäyttöasioi-

---

<sup>105</sup> Ks. perustuslain 119.2 §, jossa säädetään siitä, että julkisen vallan käytön valtion toimielimissä tulee perustua lakiin.

<sup>106</sup> Mäenpää 2007 s. 10.

<sup>107</sup> Hyvönen 1991, s. 27.

den ratkaisuilla voi olla sellaisia heijastusvaikutuksia prosessin ulkopuolisiin tahoihin, jotka tulevat parhaiten huomioon otetuiksi hallinto-oikeudellisessa tuomioistuinkäsittelyssä.<sup>108</sup>

Euroopan neuvoston ministerikomitea on antanut suosituksen<sup>109</sup>, jossa esitetään vaihtoehtoisia menetelmiä oikeudenkäynnille viranomaisen ja yksityisen välisessä suhteessa. Suosituksen mukaan niissä asioissa, jotka soveltuvat ratkaistaviksi vaihtoehtoisissa menettelyissä (*appropriate cases*), tulisi olla mahdollisuus ratkaista hallinnolliset riidat muussakin menettelyssä kuin tuomioistuimissa.<sup>110</sup> Vaihtoehtoisen riidanratkaisumenettelyn käyttämisen tulisi suosituksen mukaan olla sallittua joko yleisesti tai yksittäisissä asiaryhmissä, kuten erityisesti riidoissa, joiden kohteena on yksittäinen hallintotoimi, viranomaisen sopimus, yksityisoikeudellinen vastuu ja yleensä rahasuoritus. Suosituksen mukaan pitäisi kuitenkin aina varata mahdollisuus oikeudelliseen uudelleenkäsittelyyn (*judicial review*).<sup>111</sup> Vaihtoehtoiset menettelyt voisivat olla yksinkertaisempia ja joustavampia. Ne voisivat turvata ratkaisun tasapuolisten periaatteiden pohjalta eikä pelkästään tiukkojen lain säännösten pohjalta. Niissä voisi olla lisäksi laajempi harkintavalta. Vaihtoehtoisille menettelymuodoille nähdään käyttöala etenkin rahallisten vaatimusten kohdalla. Yhtenä vaihtoehtoisena menetelmänä suosituksessa mainitaan sovittelu (*conciliation, mediation*).<sup>112</sup>

Tuomioistuinlaitoksen kehittämiskomitean mietinnössä (KM 2003:3) on koostettu lyhyt kansainvälinen vertaileva tutkimus hallintoasioiden vaihtoehtoisesta riidanratkaisusta. Yhdysvalloissa käytetään vaihtoehtoisia menetelmiä sellaisissakin asioissa<sup>113</sup>, jotka Suomessa on määriteltävissä hallintoasioiksi esimerkiksi työsuhderiidoissa, tasa-arvokysymyksissä ja verotuksessa. Ranskassa on soviteltu

---

<sup>108</sup> KM 2003:3, s. 326.

<sup>109</sup> Recommendation Rec(2001)9 on alternatives to litigation between administrative authorities and private parties.

<sup>110</sup> KM 2003:3, s. 324-325.

<sup>111</sup> Mäenpää 2007, s. 12-13.

<sup>112</sup> KM 2003:3, s. 324-325.

<sup>113</sup> Recommendation of the Administrative Conference of the United States, C.F.R. s 305.86-3.

muun muassa potilasvahinkoja. Saksassa on käytetty sovintosopimusta (*Vergleich*) dispositiivisten hallintoasioiden sovittelussa. Sovintosopimus voidaan tehdä missä vaiheessa tahansa. Silloinkin, kun asia on vireillä hallintotuomioistuimessa. Sovintosopimusta voidaan käyttää sekä hallintoviranomaisten välillä että hallintoviranomaisen ja yksityisten tahojen välillä. Norjassa hallinto-oikeudellisia asioita ei ole rajattu tuomioistuinsovittelun ulkopuolelle, ja sovittelua onkin käytetty esimerkiksi lastensuojeluasioissa haettaessa vaihtoehtoja huostaanotolle tai verotuksessa omaisuuden arvostamista koskevien riitaisuuksien yhteydessä.<sup>114</sup> Alankomaissa sovittelua on käytetty muun muassa perheasioissa, työriidoissa ja hallintoasioissa.<sup>115</sup>

Suomalainen oikeusjärjestys ei hallintoasioissa tunne sovintomenettelyä sanan varsinaisessa merkityksessä. Hallinnossa esiintyy kuitenkin sovittelun tyyppistä menettelyä. Vaihtoehtoisten riidanratkaisumenetelmien puute suomalaisesta oikeusjärjestyksestä on arveltu johtuvan julkisoikeudellisten suhteiden indispositiivisesta luonteesta.<sup>116</sup> Tuomioistuinlaitoksen kehittämiskomitean mietinnössä on katsottu, ettei vaihtoehtoisten hallintoasioiden ratkaisutapojen kehittämistä tule kokonaan torjua. Tosiasiallisesti suomalaisessa hallinnossa harjoitetaan sovitteluun rinnastettavaa toimintaa jo nykyisin. Hallintotoiminnassa on pyritty siihen, että menettely itsessään on moitteetonta ja hallinnolla on valmiudet korjata omia päätöksiään. Komiteamietinnön lähtökohtana onkin, että ensisijaisesti huolehditaan ennakkollisista oikeusturvakeinoista hallintomenettelyssä ja hallintoviranomaisen valmiudesta korjata selvät virheet päätöksissään. Näissä rajoissa voidaan etsiä uusia muotoja konfliktien ratkaisemiseksi ja sovittelemiseksi. Komitean kannanotossa toivotaan perusselvityksen laatimista tarpeesta ja mahdollisuuksista uusien konfliktinratkaisumuotojen hakemiseksi hallintoasioissa. Huomioon otettavaksi tulisivat hallinnon oikeusturvan vaatimukset sekä hallinnon yleiset oikeusperiaatteet.<sup>117</sup>

---

<sup>114</sup> KM 2003:3 s. 325.

<sup>115</sup> <http://www.ejcl.org/64/art64-8.html>

<sup>116</sup> Mäenpää 2007, s. 12-13.

<sup>117</sup> KM 2003:3 s. 326.

### 3.4 VELVOITE- JA ESINEOIKEUDELLISET RIIDAT

Maa- ja metsätalouden asioissa voi tulla ratkaistavaksi velvoite- tai esineoikeudellisia riitoja. Velvoite- ja esineoikeudelliset asiat kietoutuvat näkyvällä tavalla yhteen esimerkiksi pakkolunastuksissa. Omaisuuden lunastamisesta on säädetty perustuslain 15 §:ssä täyttä korvausta vastaan. Esineoikeudellinen omistus on siirrettävissä, kun siitä suoritetaan velvoiteoikeudellinen suoritus omaisuuden menettäjälle. Velvoite- ja esineoikeudellisia riitoja ovat myös muun muassa yksityisten välisiä sopimuksia koskevat erimielisyydet tai kiinteistön omistusta koskevat riidat silloin, kun riitaisuus käy esille kiinteistötoimituksessa toimituksen aloittamisen jälkeen.

Sovittelun katsotaan soveltuvan parhaiten sopimussuhteen konfliktien ratkaisuun. Tyypitapauksena pidetään usein rahamääräistä riitaa, jossa vastakkain ovat kaksi elinkeinonharjoittajaa. Merkitystä ei ole sillä, ovatko konfliktiosapuolet juridisia vai luonnollisia henkilöitä.<sup>118</sup> Velvoiteoikeudessa on kyse toisen osapuolen velvoitteesta toista osapuolta kohtaan. Velvoiteoikeuden alaan on katsottu kuuluvan erinäisiä sopimustyyppisiä, kuten kauppa-, vaihto- ja vuokrasopimuksia sekä erinäisiä velkasitoumuksia. Velvoitteen kohteena on suoritus, johon liittyvät suorituksen laatu, määrä ja osapuolet. Suorituksen perustana puolestaan voivat olla useat eri oikeusperusteet.<sup>119</sup> Sopimus on keskeinen oikeudellinen konstruktio, kun yksityiset toimijat haluavat muuttaa keskinäisiä oikeussuhteitaan. Sopimusoikeus on perinteisesti lähtenyt talouspainotteisista rationaalioletuksista. Tunneseikoille on harvoin annettu oikeudellista merkitystä. Sopimus perustuu useimmiten osapuolten tietoisiiin sitoutumistoimiin.<sup>120</sup>

Useissa lainkohdissa on määräyksiä siitä, että yksityisen oikeuden käyttämisestä on suoritettava korvausta toiselle. Säännökset sisältävät ohjeita siitä, mitä katsotaan korvattaviksi vahingoiksi ja kuinka korvauksen määrä tulee laskea. Korvaus perustuu vahingotapahtumaan eli korvauksensaajan olosuhteiden haitalliseen muuttumiseen. Korvauksen laskemisen perustana vahingonkorvausoikeudessa

---

<sup>118</sup> Koulumies 2006, s. 58.

<sup>119</sup> Aurejärvi ym. 2007, s. 7-8, 11.

<sup>120</sup> Hemmo 2008, s. 23-24, 27.

pidetään täyden korvauksen periaatetta. Siinä vahingonkärsijä saatetaan asemaan, jossa hän oli ennen vahinkotapahtumaa.<sup>121</sup>

Sovittelussa on mahdollista käsitellä korvauksia koskevia kysymyksiä. Joissakin tapauksissa sovittelusopimus voi sisältää anteeksipyyntönsä. Useimmiten aiheutuneen vahingon korvaamisesta sovitaan kuitenkin rahalla tai työllä. Osapuolilla on mahdollisuus käyttää omaa mielikuvitusta erilaisten ratkaisujen hakemisessa. Lähtökohtana on, että korvauksista sopiminen on ensisijaisesti osapuolten välinen asia. Sovittelijan valtuudet eivät ulotu korvauksen suuruuden päättämiseen kiistatilanteessa. Sovittelijan on kuitenkin tärkeää tuoda esille kohtuullisen korvauksen turvaamiseen liittyvät seikat.<sup>122</sup>

Esineoikeudellisella asialla tässä tarkoitetaan ensisijaisesti riitaa omistusoikeudesta kiinteistöön tai muuhun rekisteriyksikköön<sup>123</sup> sekä kirjaamista koskevia asioita. Omistusoikeudella tarkoitetaan täydellistä ja toiset poissulkevaa yksinoikeutta esineeseen. Poikkeuksena edellä mainitusta pääsäännöstä voidaan pitää omistusoikeuden sosiaalista sidonnaisuutta<sup>124</sup>. Omistusoikeus antaa omistajalleen mahdollisuuden disponoida esineestä eli määrätä siitä oikeudellisesti. Omistusoikeus antaa esineeseen oikeuden hallita ja käyttää sitä sekä oikeuden luovuttaa se pois.<sup>125</sup>

Omistusoikeus syntyy omistajanvaihdossaannolla. Saantoja ovat esimerkiksi perintö- tai testamenttisaannot, pakkohuutokauppasaannot, kiinteistön vaihdot tai lahjat sekä yleisimpänä saantomuotona kiinteistön kauppa.<sup>126</sup> Kiinteistön kauppa pidetään yksityisoikeudellisena sopimuksena. Lähtökohtana on osapuolten sopimisvapaus MK 2:9.1:n mukaisesti. Julkisesta edusta ja sivullisen suojasta johtuen kiinteän omaisuuden luovutusta on rajoitettu muun muassa MK 2:1:llä,

---

<sup>121</sup> Routamo ym. 2006, s. 52, 370-371.

<sup>122</sup> Iivari 2007, s. 48-50.

<sup>123</sup> Ks. kiinteän esineen määrittelystä Kartio 2001, s. 72.

<sup>124</sup> Ks. enemmän omistamisen sosiaalisesta sidonnaisuudesta Kartio 2001, s. 184 ja Tepora ym. 2010, s. 63.

<sup>125</sup> Kartio 2001, s. 114, 183, 191-192.

<sup>126</sup> Emt., s. 220-221.

jossa säädetään kauppakirjan muodosta.<sup>127</sup> Kiinteistön kauppakirjassa on mainittava MK 2:1:n mukaan luovutuksen tarkoitus, luovutuksen kohde, luovuttaja ja luovutuksen saaja sekä kauppahinta. Muista kauppaehdoista osapuolilla on mahdollisuus sopia sopimisvapautensa rajoissa.

Erimielisyys tai kokemus vääryydestä oikeustoimessa voi johtaa osapuolten väliin ristiriitoihin ja saada aikaan konfliktin.<sup>128</sup> Näin on kiinteistöjäkin koskevien oikeustoimien osalla. Kiinteää omaisuutta koskevissa asioissa sovitteluun edetään tavallista useammin, jos sovittelumahdollisuus on ylipäätään nostettu esille. Näistä asioista noin 77 prosenttia päättyy sovintoon.<sup>129</sup>

Kirjaamisasioissa kirjaamisviranomaisella ei ole samanlaista toimivaltaa ratkaista riitaista asiaa kuin toimitusmiehillä kiinteistötoimituksessa. MK 6:6.2:ssa säädetään riitaiseksi tulleen kirjaamisasian siirtämisestä erilliseen oikeudenkäyntiin. Säännöksen mukaan asia on osoitettava erillisessä oikeudenkäynnissä tutkittavaksi, jos kirjaamismenettelyn yhteydessä on esitetty väite kirjaamisen estävästä toisen oikeudesta ja väitteelle esitetään todennäköisiä syitä. Jos hakijan oikeus on tullut muutoin riitaiseksi, osoitetaan asia silloinkin erilliseen oikeudenkäyntiin.<sup>130</sup>

### **3.5 KANSAINVÄLINEN TARKASTELU**

Kansainvälinen tarkastelu osoittaa, että maaoikeusasioiden sovittelu tunnetaan useissa maissa. Kansainvälisessä tarkastelussa on aina muistettava, että oikeudellinen konteksti on erilainen valtiosta riippuen. Seuraavaksi luodaan suppea katsaus Norjan sovittelumenettelyyn sekä common law -maita edustavien Yhdysvaltojen ja Englannin tilanteisiin. Yhteistä kaikille jäljempänä kuvatuille menettelyille on, että osapuolilla on sovittelussa oikeus neuvotella ja sopia omista kon-

---

<sup>127</sup> Tepora ym. 2010, s. 72-73.

<sup>128</sup> Pohjonen 2001, s. 14-16.

<sup>129</sup> Ervasti 2011, s. 64, 69.

<sup>130</sup> Maanmittauslaitos 2014, s. 29.

flikteistaan sekä se, että sovittelua pidetään epämuodollisena ja tehokkaana riidanratkaisumenetelmänä. Näissä maissa on katsottu, että intressilähtöinen menettely voi lisätä osapuolten tyytyväisyyttä ja sitovuutta ratkaisuun.

Pohjoismaista Norjassa maa- ja metsätalouden asioiden sovittelu on kohtalaisen hyvä tarkastelukohde. Maanmittausasioita varten Norjassa on erityistuomioistuimina maanjako-oikeus (*jordsskifterettene*) ja ylimaanjako-oikeus (*jordskifteoverrettene*). Maanjako-oikeuksissa on vuodesta 2007 alkaen kokeiltu sovittelua. Menettely on lähtökohtaisesti samanlainen kuin yleisissä tuomioistuimissa.<sup>131</sup> Kesäkuussa 2013 siellä hyväksyttiin uusi maanjakolaki (*jordskiftelov*), jonka mukaan sovittelumenettelystä tuli pysyvä vaihtoehtoinen menettely maanjako-oikeuksiin. Muista pohjoismaista poiketen Norjassa maanjako-oikeuden kokoonpanoon ei kuitenkaan kuulu lakimieskoulutuksen saaneita henkilöitä.<sup>132</sup> Norjan maanjakolain esitöiden (Prop. 101 L 2012-2013) mukaan insinöörillä on tärkeä rooli sovittelussa. Insinööri tuntee maanjakoasiat ja keskustelee paljon osapuolten kanssa. Maanjako-oikeuksiin osoitetaan useimmat rajakiistat. Maanjako-oikeuksilla on katsottu olevan pitkät perinteet ja asiantuntemus sovitteluun. Käsittelyajat rajakiistojen sovitteluissa on arvioitu olevan puolesta päivästä yhteen päivään. Rajakiistoissa on tärkeää ottaa huomioon sekä yksityinen että yhteiskunnallinen näkökulma ja selvitetty lainvoimaisen rajan paikka. Sovittelun tulisi olla eteenpäin suuntautuvaa ja sellaista, että ratkaisut toteuttaisivat voimassa olevia suunnitelmia ja rakennuslainsäädäntöä.

Yhdysvalloissa Mainessa maankäyttöasioiden sovittelua on ohjattu Maankäytön sovittelusäädöksellä (*Land use mediation program*). Maanomistaja voi hakea sovittelua muun muassa, kun hän on kärsinyt merkittävää vahinkoa kunnan tai valtion tekemän maankäyttötoiminnan seurauksena tai, kun hän ei ole saanut hakeamaansa lupaa ja on käyttänyt kaikki hallinnolliset muutoksenhakukeinot. Maanomistaja voi hakea sovittelua hakemuksella. Maankäytön sovittelusäädöksen tarkoituksena on helpottaa molempia osapuolia löytämään tyydyttävä ratkaisu kon-

---

<sup>131</sup> [www.idunn.no](http://www.idunn.no)

<sup>132</sup> HE 86/1999 vp.

fliktissa maankäytösäädösten ja -määräysten rajoissa. Sovittelu pyritään toimitamaan siellä, missä konfliktin kohteena oleva alue sijaitsee. Sovittelijan tehtävänä on tarvittaessa ottaa mukaan niitä kuntien, maakuntien tai virastojen edustajia, jotka vastaavat maankäytön toiminnasta alueellaan.<sup>133</sup>

Englannissa sovittelumenettelyä on käytetty maa- ja metsätaloudellisissa asioissa. Esi-merkkinä tyypillisestä sovitteluun soveltuvasta naapuruusriidasta on esitetty seuraava tapaus: Viljelijä sekä hänen naapurinsa väittivät omistavansa pensasaidan rajalinjalla. Kiista oli kestänyt kuusi vuotta eikä aita tuona aikana voinut leikata ja näkymä maaseudulle katosi vähitellen. Riita meni tuomioistuimeen, jossa kustannukset kasvoivat merkittävästi ja naapuruussuhteet kiristyivät entisestään. Lopulta osapuolet sovittelussa saivat määriteltyä rajan uudelleen. Riita tuomioistui- messa maksoi osapuolille 270 000 puntaa ja sovittelu tässä tilanteessa maksoi 2500 puntaa.<sup>134</sup>

### 3.6 KATSAUS KÄYTÄNTÖÖN

Tutkimusta varten tehtiin kohdennettu kysely<sup>135</sup> Oulun käräjäoikeudelle. Oulun käräjäoikeutta on pidetty sovittelumenettelyn edelläkävijänä Suomessa. Oulussa sijaitsee lisäksi yksi Suomen maa- ja metsätaloudellisista. Kyselyyn vastasi maa- ja metsätaloudellisten vastuutuomari Pekka Louhelainen.

Maa- ja metsätaloudellisissa on vallinnut erimielisyyttä siitä, kuuluvatko maa- ja metsätaloudelliset asiat lainkaan tuomioistuinsovittelulain soveltamisalaan. Louhelainen on katsonut, että käytännössä maa- ja metsätaloudellisissa asioissa sovitteluun soveltuvuuteen vaikuttaa asioiden tietty indispositiivisuus. Hän pitää maa- ja metsätaloudellisia asioita indispositiivisesta luonteesta huolimatta soveltuvina sovitteluun. Oulussa on menetelty sovittelua pyydettyäessä

---

<sup>133</sup> <http://legislature.maine.gov/statutes/5/title5sec3341.html>

<sup>134</sup> [http://www.dispute-mediation.co.uk/typical\\_case\\_studies.aspx](http://www.dispute-mediation.co.uk/typical_case_studies.aspx)

<sup>135</sup> Maa- ja metsätaloudelle toimitetut kysymykset: 1. Oletteko käytännön työssä maa- ja metsätaloudellisissa asioissa huomanneet sellaisia asiaryhmiä, jotka olisivat olleet siirrettävissä tuomioistuinsovitteluun? 2. Tiedättekö, onko maa- ja metsätaloudellisia asioita siirtynyt tuomioistuinsovitteluun kesken prosessin? 3. Tiedättekö, onko maa- ja metsätaloudellisia asioita siirtynyt tuomioistuinsovitteluun kesken prosessin? 4. Voitte vapaamuotoisesti kertoa maa- ja metsätaloudellisten asioiden soveltumisesta tuomioistuinsovitteluun.



niin, että maaoykeustuomari ja maaoykeusinsinööri tarkistavat jutun luonteen ennen päätöstä sovitteluun siirtämisestä.<sup>136</sup>

Oulun käräjäoykeudessa on siirretty yksi maaoykeusasia tuomioistuinsovitteluun. Louhelainen katsoo, että maaoykeusasioita ei todennäköisesti ole siirretty tuomioistuinsovitteluun, koska tuomioistuinsovittelulakia saatetaan tulkita niin, ettei laki ei soveltuisi maaoykeusasioihin. Toisaalta maaoykeusasioita ei välttämättä ole markkinoitu asianosaisille aktiivisesti. Lisäksi muutoksenhakuasioissa sovinnollisen ratkaisun edellytykset ovat oletettavasti pienemmät, koska sovinnollista ratkaisua on yritetty löytää jo toimitusvaiheessa. Lisäksi käsiteltävän asian luonteen salliessa istunnossa selvitetään OK 5:26:n mukaisesti sovinnon edellytykset. Tästä erillinen sovittelumenettely voi aiheuttaa viivästystä riidan ratkaisuun.

---

<sup>136</sup> Louhelainen 2015.

## 4 MUUTOKSENHAKUASIAT MAAOIKEUDESSA

### 4.1 MAAOIKEUDESTA YLEISESTI

#### 4.1.1 Maaouikeudet Suomessa

Maaouikeus on kärjäuouikeuden osasto ja muutoksenhakutuomioistuin, jossa käsitellään kiinteistötoimituksista, kiinteistöinsinöörin ratkaisuksista, kiinteistörekisterin pitäjän päätöksistä, kirjaamisviranomaisen ratkaisuksista sekä kuntien tielautakuntien toimituksista tehtyjä valituksia ja kanteluja. Maaouikeuden päätöksiin haetaan muutosta korkeimmalta ouikeudelta. Tyypillisimpiä maaouikeudessa käsiteltäviä asioita ovat yksityistehin, rajoihin, maanjakoihin ja erilaisiin korvauskysymyksiin liittyvät asiat.<sup>137</sup>

Maaouikeuksien syntyhistoriasta on kirjoitettu varsin kattavasti Veikko O. Hyvösen *Kiinteistönmuodostamisoikeus I* -teoksessa. Tässä tutkimuksessa kuvataan kehitysvaiheita vain pääkohdittain ja syvemmän tarkastelun osalta tyydyn viittamaan edellä mainittuun teokseen. Maariidat on jouduttu alkujaan ratkaisemaan yleisissä tuomioistuimissa.<sup>138</sup> Maaouikeuksien syntyhistorian taustalla on vahva sidonnaisuus maanjako-ouikeuden kehittymiseen. Kun tuli tarve jakaa ja järjestellä tiluksia uudelleen, syntyi samalla tarve perustaa valvova ja riitoja ratkaiseva organii. Vuoden 1757 isojakoasetuksen nojalla asetettiin kolme *talousdebutaatiota* selvittämään kylien välisiä rajariitoja ja valvomaan isojakoja. Talousdebutaatiot joutuivat yhdeksän vuotta myöhemmin poliittisen arvostelun kohteeksi ja ne lakautettiin vuonna 1766.<sup>139</sup>

Vuonna 1766 paikallisilla isojakoasetuksilla perustettiin *maanjakosovinto-ouikeus* Turun ja Porin, Uudenmaan ja Hämeen läänejä sekä Pohjanmaata varten. Tuolloin jo ouikeus tavoitteli sovitteluratkaisua, joka yleensä onnistuikin. Maanjako-ouikeuden asettaminen mahdollistettiin vuonna 1775 isojakoasetuksella. Maanjako-

---

<sup>137</sup> www.ouikeus.fi, Pohjois-Savon maaouikeus 2014.

<sup>138</sup> Hyvönen 1998, s.273.

<sup>139</sup> Emt., s. 273-274.

oikeus voitiin tilapäisesti perustaa joko yhtä pitäjää tai yhteisesti useita pitäjiä varten. Vakinainen maanjako-oikeus perustettiin ensimmäisenä Viipuriin asetuksella vuonna 1816.<sup>140</sup> Sata vuotta myöhemmin asetuksella jakolaitoksesta perustettiin lisäksi pysyvät maanjako-oikeudet Turkuun ja Vaasaan. Viipurin maanjako-oikeuden jaostot vuodesta 1966 alkaen ovat olleet Mikkeli ja Kuopio. Turun maanjako-oikeuden jaostot vuodesta 1967 alkaen ovat olleet Helsinki, Turku ja Hämeenlinna. Vaasan maanjako-oikeus on vuodesta 1971 alkaen ollut jaettuna kolmeen osaan: Vaasan, Oulun ja Rovaniemen maanjako-oikeuksiksi. Vuonna 1972 maanjako-oikeuksista tuli maa-oikeuksia<sup>141</sup>. Maa-oikeudet lakkasivat olemasta itsenäisiä erityistuomioistuimia vuonna 2001, ja niiden tehtävät siirrettiin kahdeksaan kärjäoikeuteen.

Maa-oikeuksista säädetään nykyisin KML 241 a §:ssä. Sen mukaan maa-oikeuksina toimivat Etelä-Savon (Mikkeli), Kanta-Hämeen (Hämeenlinna), Lapin (Rovaniemi), Oulun, Pohjanmaan (Vaasa), Pohjois-Savon (Kuopio), Vantaan ja Varsinais-Suomen (Turku) kärjäoikeudet. KML 243 §:n mukaan maa-oikeuden kokoonpanoon kuuluvat maa-oikeuden lainoppinut jäsen, maa-oikeusinsinööri ja kaksi lautamiestä. Tätä tutkimusta tehtäessä vuonna 2015 Suomessa maa-oikeusasioiden vastuutuomareita on yksi kussakin maa-oikeudessa eli kahdeksan tuomaria. Lisäksi kärjäoikeuksissa voi olla muitakin tuomareita, joiden tehtäviin kuuluu osittain maa-oikeusasioiden ratkaiseminen. Maa-oikeusinsinööriä on seitsemän. Maa-oikeuksista Oululla ei ole omaa maa-oikeusinsinööriä, vaan tehtävää hoitavat Lapin ja Pohjanmaan maa-oikeusinsinöörit.<sup>142</sup> Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2013 maa-oikeusasioita tuli vireille 548 kappaletta, joka on 0,1 % kaikista kärjäoikeuksiin saapuneista siviiliasioista.<sup>143</sup> Tilastoa siitä, kuinka paljon maa-oikeusasioita on siirretty tuomioistuinsovitteluun, ei ole saatavilla.

---

<sup>140</sup> Hyvönen 1998, s. 274-275.

<sup>141</sup> Maanmittaushallitus 1983, s. 390-392.

<sup>142</sup> Ryyänen 2014.

<sup>143</sup> Tilastokeskus 2014b.

#### 4.1.2 Maa oikeusprosessista lyhyesti

Maa oikeusprosessista on säännöksiä KML 21 luvussa. KML:n esitöissä asian käsittelystä todetaan varsin suppeasti, että maa oikeuteen ja oikeudenkäyntiin siellä sovelletaan soveltuvien osin yleisistä tuomioistuimista voimassa olevia säännöksiä, jollei maa oikeuden erityisluonteesta muuta johdu.

Maa oikeuden erityispiirteitä on kuvattuna Markku Markkulan artikkelissa ”*Oikeudenkäyntimenettely maa oikeudessa*”. Keskeisimmät erot tavanomaiseen siviili-prosessiin ovat esimerkiksi prosessin menettelysäännösten löytyminen kiinteistömuodostamislaista, asianosaistahoja on useammin enemmän kuin kaksi, muutoksenhakutie maa oikeudesta käy valitusluvalla korkeimpaan oikeuteen, erityistehtävänä uskotun miehen vakuuden vastaanottaminen ja pääkäsittelyn pitäminen pääsääntöisesti siinä kunnassa, jossa muutoksenhaun alainen omaisuus sijaitsee.<sup>144</sup>

Maa oikeusasia tulee vireille, kun muutoksenhakukirjelmä on kirjattu käräjäoikeuden<sup>145</sup> kansliassa. Maa oikeuksissa valmisteluun kuuluu vastausten pyytäminen, mahdollisen asianosaisen kirjallisen lausuman pyytäminen ja tarvittaessa toimitusinsinöörin lausunnon pyytäminen. Valmistelun päätteeksi asianosaisten vaatimuksista ja niiden perusteista tehdään yhteenveto. Maa oikeudet ovat käytännössä ottaneet vastaan niille pyytämättäkin toimitettua materiaalia. Tämäkin materiaali on annettava vastapuolelle tiedoksi.<sup>146</sup>

Valmistelun jälkeen asia siirretään pääkäsittelyyn. Pääkäsittely etenee lähtökohdaisesti samoin kuin siviiliasioiden pääkäsittelyt. Maa oikeudessa kuitenkin suoritetaan usein katselmuksia muutoksenhaun alaisella alueella. KML 264 §:n perusteella maa oikeus voi omasta aloitteestaan hankkia tai kehottaa asianosaista hankkimaan asian ratkaisemiseksi tarvittavan selvityksen. Maa oikeus voi tarvit-

---

<sup>144</sup> Markkula 2007, s. 4-48.

<sup>145</sup> Aiemmin muutoksenhakukirjelmä toimitettiin asianomaiseen maanmittaustoimistoon, josta ne siirrettiin yhdessä toimitusasiakirjojen kanssa maa oikeudelle. Laki muuttui 1.1.2014, kun KML 234.2 §:n uudistus astui voimaan.

<sup>146</sup> Markkula 2007, s. 19-27.

taessa kutsua toimitusinsinöörin asiassa kuultavaksi. Käytännössä toimitusinsinööriä kuullaan erittäin harvoin. Maa- ja metsätalouden oikeudenkäymiskaaren säännöksiä. Tuomio on pääsääntöisesti annettava 14 vuorokauden kuluessa. Istuntopaikalla julistettu tuomio on oltava asianosaisen saatavilla 30 päivän kuluessa julistamisesta.<sup>147</sup>

## 4.2 KANTELUT, VALITUKSET JA PÄÄTÖKSET

Maa- ja metsätalouden käsiteltäväksi voi tulla kanteluita, valituksia ja päätöksiä. Yleisimmin muutoksenhaun kohteena ovat kiinteistötoimituksissa annetut päätökset. Kiinteistötoimituksia tehdään sekä Maanmittauslaitoksessa että kunnissa. Muutoksenhaun pääsääntö on KML 231.1 §, jossa säädetään seuraavaa: ”Asianosainen saa hakea muutosta kiinteistötoimituksessa tehtyyn ratkaisuun valittamalla maa- ja metsätalouden oikeuteen, jollei muutoksenhakua ole kielletty”. Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksiin<sup>148</sup> haetaan muutosta kiinteistörekisterilain 14b.1 §:n perusteella ja kirjaamisviranomaisen ratkaisuihin<sup>149</sup> tehtävät valitukset saavat oikeutuksensa maakaaren 9:1:stä.

KML 175 §:n mukaan asiat ratkaistaan kiinteistötoimituksessa<sup>150</sup> toimitusmiesten päätöksellä. Jos kyseessä kuitenkin on asia, josta asianosaisilla on oikeus sopia, asia voidaan jättää ratkaisematta päätöksellä.<sup>151</sup> Erillistä muutoksenhakua koskeva säännös on KML 232 §. Säännöksessä mainitut ratkaisut ovat luonteeltaan sellaisia, että muutoksenhaun mahdollistaminen kesken toimituksen on katsottu

---

<sup>147</sup> Markkula 2007, s. 38-42, 46.

<sup>148</sup> Kiinteistörekisterilain 1 §:n mukaan kiinteistöistä tulee pitää kiinteistörekisteriä ja saman lain 5 §:n mukaan kiinteistörekisterin pitäjänä toimii Maanmittauslaitos tai kunta.

<sup>149</sup> Maakaaren 5:1.1:n mukaan kirjaamisasialla tarkoitetaan lainhuudatusta, erityisten oikeuksien kirjaamista ja kiinnittämistä. Lain 5:2.1:n perusteella kirjaamisviranomaisena toimii Maanmittauslaitos.

<sup>150</sup> Kiinteistötoimituksella tarkoitetaan KML:n mukaista päätöksentekomenettelyä, jossa tehdään yleensä useita yksittäisiä ratkaisuja. Kiinteistöjaotukseen ja kiinteistön oikeuksiin vaikuttavia toimituksia voidaan tehdä muunkin lainsäädännön nojalla. Merkittävimmät esimerkit näistä ovat yksityistie-, lunastus- ja maantietoimitukset.

<sup>151</sup> Sopimus tulee KML 176 §:n perusteella merkitä pöytäkirjaan.

tarkoituksenmukaiseksi. Esimerkiksi monivaiheisten toimitusten ratkaisujen lainvoimaistuminen voi vähentää myöhemmin toimituksessa tehtävän tarpeettoman työn määrää.<sup>152</sup>

Tämän tutkimuksen ulkopuolelle on jätetty hakemusasiat<sup>153</sup> ja ylimääräisiksi muutoksenhakuaineiksi luokitellut kanteluasiat<sup>154</sup> sekä sellaiset muutoksenhakuasiat, joista muutoksenhaku käy hallinto-oikeuteen.<sup>155</sup> Maa- ja metsätalouden oikeusprosessissa tulevat normaalin siviiliprosessin tavoin käsiteltäväksi oikeudenkäyntikuluja koskevat vaatimukset, jotka jäävät tämän tutkimuksen ulkopuolelle. Jäljempänä keskitytäänkin vain varsinaisiin muutoksenhakuasioihin.

Menettely maa- ja metsätalouden oikeudessa on siviiliprosessia, jolla on omia erityispiirteitä. Maa- ja metsätalouden oikeusasiat eroavat yleisistä siviiliriidoista niin, että siviiliriita tulee käsittelyyn usein puhtaalta pöydältä, kun puolestaan maa- ja metsätalouden oikeusasiat ovat päässeet jo jalostumaan toimitusmenettelyssä.<sup>156</sup> Maa- ja metsätalouden oikeudessa käsittelyn kohteena ovat toimitusinsinöörin<sup>157</sup> päätökset ja niiden lainmukaisuuden arviointi. Maa- ja metsätalouden oikeusasioiden kohteena olevat päätökset ovat julkisen vallan käyttämisestä, jotka kohdistuvat kiinteisiin esineoikeuksiin. Kiinteää omaisuutta koskeville oikeussuhteille on ominaista vastakkaisten intressien yhteensovittaminen alueiden järjestämisessä ja alueiden käytön toteuttamisessa. Kiinteistömuodostamisen tulee tähdätä omistusoikeuden ja rakentamisen oikeudenmukaisen ohjauksen lisäksi tasapainoisen luonnonvaratalouden luomiseen.<sup>158</sup> Maanomistukseen liittyy usein vahvoja tunteita.<sup>159</sup>

---

<sup>152</sup> Majamaa ym. 2001, s. 164.

<sup>153</sup> Esim. KML 235.1 §:n mukainen uuden määräajan asettaminen.

<sup>154</sup> Esim. KML 278a §:n mukainen menetetyn määräajan palauttaminen.

<sup>155</sup> Mm. kiinteistötoimitusmaksulain 13.2 §:n mukainen perustevalitus.

<sup>156</sup> Markkula 2007, s. 4, 24.

<sup>157</sup> Tai toimitusmiesten eli toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä (KML 4§).

<sup>158</sup> Hollo 2006, s. 9.

<sup>159</sup> Suomen kiinteistöarviointiyhdistys ry 1991, s. 17.

## 4.3 MUUTOKSENHAKUASIOIDEN RYHMITTELYÄ

### 4.3.1 Ryhmittelystä yleisesti

Oikeuskirjallisuudessa kiinteistötoimituksia on jaoteltu niiden oikeudellisen luonteen perusteella joko konstitutiivisiin tai deklaratiivisiin toimituksiin. Konstitutiivisissa toimituksissa kiinteistö<sup>160</sup> tai siihen kohdistuvia oikeuksia muotoillaan uudestaan. Deklaratiivisissa toimituksissa selvitetään ennestään kiinteistöllä oleva lainvoimainen oikeus ja kiinteistötoimituksessa ainoastaan todetaan oikeuden olemassaolo.<sup>161</sup> Yhdessä kiinteistötoimituksessa voi tulla käsiteltäväksi sekä konstitutiivisia (mm. tieoikeuden perustaminen, uuden kiinteistön muodostaminen) että deklaratiivisia päätöksiä (mm. rajankäynti).

Maa-oikeusasioiden kirjo on laaja. Oikeus hakea muutosta voi perustua useisiin eri säädöksiin<sup>162</sup> (muutoksenhaun makrotaso). Maa-oikeusasiat ovat tapauskohtaisesti erilaisia riippuen sovellettavasta säännöksestä (muutoksenhaun mikrotaso). Mikrotasolla ilmenevissä säännöksissä on semaattista samanlaisuutta, joka mahdollistaa maa-oikeusasioiden järjestämisen laajemmiksi kokonaisuuksiksi. Osa päätöksistä soveltuu useampaan kategoriaan, eikä ryhmittely sen vuoksi ole täysin tyhjentävä. Esimerkiksi rasitteen perustaminen vaikuttaa yhtäältä kiinteistön ulottuvuutta rajoittavasti että oikeutta luovasti. Tässä tutkimuksessa rasiteoikeudet on sijoitettu oikeuksia koskevien päätösten alle, koska rasiteoikeuden tehtävä on ensisijaisesti konstitutiivinen. Seuraavassa ryhmittelyssä on esitetty asioiden juridista luonnetta. Tämä on merkityksellistä sen vuoksi, että mietittäessä asioiden soveltumista tuomioistuinsovitteluun, yhdeksi keskeistä kysymyksistä nousee onko asianosaisilla mahdollisuutta ylipäätään sopia kohteena olevasta asiasta keskenään.

---

<sup>160</sup> Kiinteistöstä puhuttaessa tarkoitetaan lisäksi muita kiinteistörekisterilain mukaisia rekisteriyksiköitä.

<sup>161</sup> Majamaa ym. 2001, s. 17-19.

<sup>162</sup> Esim. KML, yksityistielaki, lunastuslaki, maakaari, kiinteistörekisterilaki jne.

### 4.3.2 Toimitusmenettelyä koskevat päätökset

Toimitusmenettelyn yleislakina kiinteistötoimituksissa on KML. Silloin, kun aineellisoikeudellinen kysymys perustuu johonkin toiseen säädökseen, on menettelyjen osalta useimmiten tyydytty viittamaan KML:in.<sup>163</sup> Toimitusmenettelyä koskevat ratkaisut voidaan jakaa aineellisiin ja teknisiin ratkaisuihin. Aineelliset menettelyratkaisut ovat edellytyksenä toimituksen suorittamiselle ja laillisen lopputuloksen saamiselle, kun taas tekniset menettelyratkaisut mahdollistavat toimituksen konkreettisen toteuttamisen. Menettelyä koskevat ratkaisut on tehtävä ilman asianosaisten vaatimuksia, viran puolesta.

Aineellisina ratkaisuina voidaan pitää tiedottamista, kiinteistön hoitovelvoitteiden asettamista, toimituksen sikseen jättämistä, päätöstä jättää raja merkitsemättä maastoon, päätöstä olla laatimatta toimituskarttaa tai päätöstä lopettaa toimitus. Teknisinä ratkaisuina voidaan puolestaan pitää kokousten järjestämiseen liittyviä toimenpiteitä, maastotöiden valmistelua, teknisten tehtävien suorittamista, ja kiinteistörekisterimerkintöjen konkreettista tekemistä kiinteistörekisteriin.

Hyvän esimerkin menettelyratkaisusta tarjoaa arpominen. Kiinteistötoimituksissa asianosaisilla on varsin usein olettamus siitä, että menettely on kiinteistötoimituksissa samanlainen kuin perintökaaren mukaisessa perinnönjaossa. Tämä käy ilmi muun muassa tilanteissa, joissa sisarusten kesken tehtävässä halkomisessa on mukana vanha yhteinen asuinrakennus. Perintökaaren mukaisessa menettelyssä osapuolet voivat keskinäisin sopimuksin syrjäyttää pesänjakajan ja määrätä asuinrakennuksen alapuolisin tiluksineen arvottavaksi. Kiinteistönmuodostamisoikeudessa lähtökohdat ovat kuitenkin erilaiset.

Kiinteistönmuodostamisasetuksen (jäljempänä KMA) 28 §:n mukaan arpominen on mahdollista vain, jos halkomisessa muodostetut tilat voidaan yhtä hyvin antaa useammalle osakkaista eivätkä nämä osakkaat sovi tilojen jakamisesta. Asiasta on annettu useita korkeimman oikeuden ratkaisuja. Osa ratkaisuista on vanhoja,

---

<sup>163</sup> Esim. lunastuslain 16.1 §.



mutta oikeuskäytäntö on vakiinnuttanut toimitusmenettelyä. Seuraavaksi esitettävät oikeustapaukset osoittavat sen, ettei arpominen tule kysymykseen, jos jollakulla jako-osakkaalla on toista paremmat edellytykset saada alue itselleen.

**KKO 1.11.1973** Sillä osakkaalla, joka oli pitkään asunut ja edelleen asui halottavan tilan rakennuksissa, oli etuoikeus saada talouskeskuksen käsittävä tilanosa, eikä arpomista ollut toimitettava.

**KKO 5.3.1959 taltio 531** Halkomisessa määrättiin arpomalla se, kumpi osakkaista sai osuutensa halottavan tilan talouskeskuksen ja kotiviljelykset. Toimitusmiehet määräisivät talouskeskuksen A:lle, koska hän oli tehnyt viljelmän hyväksi työtä huomattavasti kauemmin kuin F. MO velvoitti toimitusmiehet arpomaan. KKO ei muutosta.

**KKO 21.2.1974 taltio 461** Halkomisosakas oli harjoittanut jo ennen jakoa maanviljelystä halottavilla tiloilla ja käyttänyt tilojen talouskeskusta rakennuksineen. Hänellä oli etusija saada talouskeskus tiluksiinsa ennen toimituksen aikaan muissa ammateissa toimineita osakkaita.

Arvontaa koskeva menettelyratkaisu on luonteeltaan indispositiivinen. Jos sopimisen kohteena halkomisessa on koko tilaa koskeva jako, voivat asianosaiset sopia siitäkin, kenelle asuinrakennus alapuolisine tiluksineen jaossa tulee. Kysymys ei tällöin ole enää kuitenkaan menettelyratkaisusta. Menettelyä koskevat ratkaisut ovat luonteeltaan sellaisia, ettei osapuolilla ole mahdollisuutta sopia niistä.

### 4.3.3 Edellytyksiä koskevat päätökset

Edellytyksiä koskevia päätöksiä voisi löyhästi verrata prosessioikeuden ehdotettiin prosessinedellytyksiin.<sup>164</sup> Edellytyksiä koskevat päätökset ovat sellaisten laissa säädettyjen edellytysten olemassa olon toteamista, jotka mahdollistavat toimituksen suorittamisen. Edellytyksiä koskevat päätökset ovat yleensä sellaisia, että toimitusmiehet tutkivat ne viranpuolesta ja tekevät sen jälkeen ratkaisunsa edellytysten olemassaolosta.

---

<sup>164</sup> Ks. prosessin edellytyksistä tarkemmin Vuorenperä 2009, s. 105-113.

Kiinteistötoimituksissa todetaan alkuun toimituksen asianosaiset. Asianosaisilla tulee olla asialegitimaatio, jotta toimitus voisi jatkua. Toimituksessa voi tulla ratkaistavaksi kysymys asianosaisasemasta. Tällöin muutoksenhakuoikeus on annettavissa erikseen kesken toimituksen KML 232.1 §:n 1 kohdan mukaisesti. Kiinteistötoimituksen alkuvaiheessa tutkitaan KMA 41.1 §:n 2 kohdan mukaisesti toimitusmiesten kokoonpanon esteettömyys. Väite esteellisyydestä on esitettävä kokouksen aluksi ja toimitusmiesten tulee tarvittaessa antaa asiasta ratkaisu, josta on oikeus erilliseen muutoksenhakuun.

Toimituksen suorittamista koskevia edellytyksiä löytää useista säädöksistä. Jo pelkästään KML:ssa lähes jokaiselle toimituslajille on asetettu omat edellytyksensä. Esimerkiksi KML 22 §:ssä säädetään määräalan lainhuudosta lohkomisen suorittamisen edellytyksenä. Toisena esimerkkinä hakemusta edellyttävät toimitukset, joita ovat mm. halkominen, yhteisen alueen lunastus ja lohkominen omiin nimiin. Erityislainsäädännöstä voi seurata lisäedellytyksiä kulloisenkin toimituksen suorittamiselle. Tästä esimerkkinä lunastuslain 4 §:stä ilmenevä luvanvaraisuus lunastustoimituksen suorittamisen edellytyksenä.

Edellytyksiä koskevat päätökset ovat yleensä sellaisia, ettei niistä voida päätöstä tehdessä sopia. Edellytyksistä päätettäessä tulee tarkasteltavaksi se, täyttyykö säännöksen sisällöllinen tarkoitus. Kiinteistönmuodostamisoikeudessa tunnustetaan kuitenkin asianosaisten sopimisvapautta puoltavia säännöksiä. Edellytyksiä harkittaessa tulee otettavaksi huomioon muun muassa osittamisrajoitukset ja eräät yksityisoikeudelliset sopimukset. Näitä tarkastellaan seuraavaksi tarkemmin.

#### **4.3.3.1 Osittamisrajoitusten vaikutus edellytyksiin**

Osittamista on rajoitettu alueiden käytön suunnittelun tarpeita silmällä pitäen. KML 32 §:n mukaan sitovan tonttijaon alueella ei saa muodostaa tonttijaon vastaista kiinteistöä eikä asemakaava-alueella saa vaarantaa kaavan toteuttamista. KML 33 §:ssä puolestaan säädetään osittamisen rajoituksista asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla. Vastaavat säännökset halkomisesta koskien ovat KML 53 §:ssä.

Osittamisrajoitusten tarkoitus liittyy kiinteistönmuodostamisen sopeuttamiseen kaavoituksen ja järjestyneen maankäytön vaatimuksiin. Osittamisrajoitukset ilmevät selkeimmin muodostettaessa uutta rakennuspaikkaa.<sup>165</sup> Toimituksessa osittamisrajoituksia koskevat kysymykset on tutkittava viran puolesta ja ne voivat vaikuttaa siihen, onko toimituksen suorittamiselle olemassa edellytyksiä. Osittamisrajoituksia koskevassa oikeuskäytännössä on poikkeuksetta katsottu, ettei toimituksen suorittamiselle ole edellytyksiä, jos kiinteistötoimituksessa aiottu käyttötarkoitus on ristiriidassa voimassa olevan kaavoituksen kanssa.<sup>166</sup> Asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla osittamisrajoitukset voivat tulla kyseeseen silloinkin, kun kunta pitää aluetta suunnittelutarvealueena. Näin kävi korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2014:103.<sup>167</sup>

Kunnalla on keskeinen rooli osittamisrajoituksiin liittyen. Kunta voi nimittäin antaa suostumuksensa toimituksen suorittamiselle, vaikka kaavoitukselliset edellytykset eivät täytyisi. Asemakaava-alueella suostumuksen tulee perustua erityiseen syyhyn ja asemakaava-alueen ulkopuolella suostumuksen tulee olla perusteltu. Toimituksen edellytyksiä harkittaessa ei ole mahdollista sovitella kaavoituksellisista kysymyksistä kunnan edustajan kanssa. Toimituksiin edustamaan tullut viranhaltija, jonka tulee ilmoittaa kunnan näkemys toimituksen suorittamisen edellytyksistä KML 32-33 §:n mukaisissa tilanteissa, on sidottu kunnan poliittisessa järjestyksessä vahvistettuihin näkemyksiin. Kaavoitusta koskevat kysymykset on ratkaistava maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa

---

<sup>165</sup> Hyvönen 2001, s. 83-85.

<sup>166</sup> **KKO 21.1.1993 taltio 136** Lohkomistoimituksen suorittamiselle ei ollut edellytyksiä, kun rakennuskaavassa ja osayleiskaavassa yleiseen tarkoitukseen (uimarannaksi) käytettäväksi osoitetut määräalat oli tarkoitus käyttää pientalojen korttelialueella olevien tilojen lisäalueeksi. KKO lausui että "tällainen käyttötarkoitus on siinä määrin ristiriidassa alueiden kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen kanssa, ettei ole edellytyksiä lohkomisen suorittamiselle". **KKO 10.6.1994 taltio 2181** Maa- ja metsätalouden ministeriö katsoi, että lohkomiselle ei ollut edellytyksiä, koska se vaikeutti kaavan toteuttamista. Lohkomisen mukainen kiinteistöjaotus olisi poikennut rakennuskaavan ohjeellisesta rakennuspaikkajaotuksesta (kaavan tarkoituksesta), eikä yksi muodostettavista tiloista rajoittunut rakennuskaavantiehen. KKO ei muuttanut MO ratkaisua.

<sup>167</sup> **KKO 2014:103** Kiinteistöistä oli aikaisemmin erotettu lohkomalla kolme määräalaa vapaa-ajan rakennuspaikoiksi. Kiinteistönomistaja haki määräalan lohkomista rakennuspaikaksi siten, että kiinteistölle koko tilan alueelle myönnetyllä rakennusluvalla rakennettu talousrakennus kuului määräalaan. Kaupunki katsoi määräalan olevan suunnittelutarvealueella ja vastusti lohkomista. Korkein oikeus katsoi tuomiostaan ilmenevin perustein, ettei lohkomiselle ollut edellytyksiä.

menettelyssä. Maankäyttöä koskevat sovittelumenettelyt kulkevat erilaisia teitä, kuten todettiin aiemmin kappaleessa 3.1.

#### **4.3.3.2 Sopimusten vaikutus edellytyksiin**

Asianosaisten sopimukset voivat olla joko toimituksen aloittamisen ehdottomana edellytyksenä tai edellytysten harkinnan elementteinä. Sopimus ehdottomana aloittamisen edellytyksenä on kysymyksessä silloin, kun toimitusta ei ilman sopimusta saada suoritetuksi. Tällainen tilanne ilmenee yhteismetsän muodostamistoimituksissa. Toimituksen välttämättömänä ja ehdottomana edellytyksenä on yhteismetsälain 5.1 §:ssä tarkoitettu perustamissopimus. Harkinnan elementtinä asianosaisten välinen sopimus esiintyy silloin, kun toimituksella sinällään on olemassa lainmukaiset suorittamisen edellytykset, mutta yksityisoikeudellisen sopimuksen sisältö vaikuttaa toimituksen suorittamisen tarkoituksenmukaisuuteen niin, ettei suorittamiselle enää ole edellytyksiä. Tällainen tilanne voi esiintyä hallinnanjakosopimusten<sup>168</sup> kanssa. Hallinnanjakosopimuksessa sovittu sisältö ja sopimuksen tarkoitus voivat aiheuttaa sen, ettei jakotoimitukselle ole edellytyksiä.<sup>169</sup>

Asianosaiset voivat sopimisvapautensa puitteissa tehdä muutoksia sopimukseen. Sopimuksen muokkaaminen voi KML 282 a §:n perusteella tapahtua toimituksen yhteydessä. Riita sopimuksen sisällöstä kuuluu yleensä yleisen alioikeuden ratkaistavaksi. KML 184 §:n mukaisissa tilanteissa sopimusta voidaan joutua tulkitsemaan kiinteistötoimituksissa. Asianosaisten tekemää sopimusta on mahdollista sovitella oikeustoimilain 36 §:n perusteella.<sup>170</sup>

---

<sup>168</sup> Oikeuskirjallisuudessa on lähtökohtaisesti katsottu, ettei hallinnanjakosopimus estä halkomista. Tepora on todennut, että yhteisomistajan ensisijaisena keinona on saada osuutensa erotetuksi yhteisestä esineestä jakamalla (Tepora 2005, s. 477). Silloin, kun jaettava esine on kiinteistö korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2010:35 katsottu, että ensisijaisena keinona on halkominen. Toisaalta edellytyksiä harkittaessa on otettava huomioon hallinnanjakosopimuksen tarkoitus sekä se, että hallinnanjakosopimuksen pysyvyys on katsottu tavanomaista käyttöoikeutta vahvemmaksi. Hallinnanjakosopimuksessa kysymys on maankäyttösuhteesta, joka on yleensä tarkoitettu pitkäaikaiseksi. (Kartio 2007, s.206).

<sup>169</sup> Hallinnanjakosopimuksia laaditaan usein kaava-alueilla. Tällöin jakotoimitus voi estyä osittamisrajoitusten johdostakin.

<sup>170</sup> **KKO 11.2.1992 taltio 467** Toimituksessa tehtyä *sopimusta* voitiin sovitella varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n nojalla.

Lohkomisen perustana olevaa saantokirjaa voidaan sopimuksin muuttaa. KML 31.2 § antaa asianosaisille mahdollisuuden tehdä vielä lohkomisen aluksi muutoksia lainhuudon saaneeseen saantokirjaan sopimalla. Sopimista on kuitenkin rajoitettu niin, että muutokset on tehtävä maakaaren 2:1:n määrämuodossa. Näin ollen toimitusmiesten edellytyksiä koskeva päätös pysyy luonteeltaan indispositiivisena. Sopimisvapauden piiristä on erotettava KML 31.3 §:n mukaiset tilanteet<sup>171</sup>, mikä mahdollistaa saantokirjasta poikkeamisen toimitusinsinöörin päätöksin.

Asianosaisten hyväksyminen rinnastuu sopimukseen. Asianosaiset voivat nopeuttaa toimitusprosessia hyväksymällä toimituksessa tehtyjä päätöksiä. Tämä on ongelmallista asianosaisten oikeusturvan kannalta. Asianosaisten tulisi tosiasiallisesti ymmärtää, että hyväksymällä toimituksen, he menettävät oikeuden hakea muutosta tavallisessa muutoksenhakumenettelyssä<sup>172</sup>.

#### 4.3.4 Ulottuvuutta koskevat päätökset

**Jakotoimitukset:** KML:ssa ilmenevillä konstitutiivisilla päätöksillä muotoillaan kiinteistön ulottuvuutta. Kiinteistön ulottuvuudella tarkoitetaan KML 2.1 §:n mukaan siihen kuuluvaa aluetta, osuuksia yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvia rasiteoikeuksia ja yksityisiä erityisiä etuuksia. Tässä tutkimuksessa oikeuksia ja yksityisiä erityisiä etuuksia muotoavat ratkaisut on sijoitettu oikeutta koskevien päätösten alle. Eli ulottuvuudella ymmärretään tässä kappaleessa vain päätöksiä, joilla muotoillaan konkreettista aluetta tai osuutta yhteiseen alueeseen.

Lohkomisessa emäkiinteistöstä ostetusta määräalasta muodostetaan uusi kiinteistö tai liitetään se ennestään olemassa olevaan kiinteistöön (siirtolohkominen).

---

<sup>171</sup> KML 31.3 §:ssä säädetään vähäisestä määräalamuutoksesta tarkoituksenmukaisen kiinteistöjaotuksen aikaansaamiseksi sekä muutoksista, jotka olisivat mahdollisia myöhemmin tehtävällä pakollisella tilusvaihdolla.

<sup>172</sup> **KKO 1.10.2002 taltio 2558** Tuomio sisältää sen lopputuloksen, että jakosuunnitelman hyväksyminen sitoo asianosaista samalla tavalla kuin jakolain aikana, vaikkei sitä koskevaa nimenomaista säännöstä KML:ssa enää olekaan. Se sisältää sen, että asianosaisille on etukäteen selvítettävä mikä merkitys hyväksymisellä (ja yleensä sopimuksilla) on asiassa erityisesti valitusoikeuden kannalta.

Halkomisessa kiinteistön yhteisomistus puretaan muodostamalla siitä kiinteistötoimituksessa uusia kiinteistöjä niin, että vanha kiinteistö lakkaa. Vastaavia toimenpiteitä suoritetaan mm. yhteismetsän ja yhteisten alueiden muodostamisessa ja jakamisessa.

Jakotoimituksissa esiintyy sopimuksenvaraisuutta. Vaikka halkomisessa jakorajat määrää jakoperuste, voidaan osittelusta poiketa osakkaiden suostumuksin KML 51.1 §:ssä säädetyllä tavalla. Lisäedellytyksenä säännöksen soveltamiselle on tarve tarkoituksenmukaisten kiinteistöjen muodostamiseksi. Asianosaisille ei siten ole annettu puhdasta sopimisvapautta, vaan sitä on rajoitettu tarkoituksenmukaisuusperusteella. Tarkoituksenmukaisuus arvioidaan toimituksissa viranomaisharkinnalla. Jos tarkoituksenmukaisuusedellytys täyttyy, näyttäisi osittelusta poikkeamisesta sopiminen muilta osin olevan asialuonteeltaan dispositiivista. Vastaava säännös on KML 77.3 §, jossa säädetään poikkeamisesta uusjako-suunnitelmasta. Yhteisten alueiden jakamista koskevat säännökset on kirjoitettu KML 13 lukuun. Tarkoituksenmukaisuusedellytys on mukana yhteisten alueiden jakamistakin koskevassa harkinnassa.

Yhteismetsän jakamisesta säädetään yhteismetsälain 38.3 §:ssä, jonka mukaan yhteismetsän jakamisen menettelyssä noudatetaan KML:n yhteisaluejaon säännöksiä. Osakkaat voivat yhteismetsälain 38.3 §:n mukaan noudattaa osakkaiden sopimusta jaosta, jollei toimituksen lopputulos loukkaa kenenkään oikeutta. Tässäkin huomataan osakkaiden sopimisvapautta rajoitetun loukkaamattomuudella.

**Tilusjärjestelyt:** Kiinteistönjärjestelytoimituksista yleisimmät ovat tilusvaihto ja uusjako. Tilusvaihto tarkoittaa alueiden vaihtamista kiinteistöjen kesken. Vaihdoista voidaan sopia, mutta toimitusmiehillä on eräin edellytyksin valta maankäytön edistämiseksi päättää tilusvaihdosta. Tilusvaihdon edellytyksenä KML 57 §:n mukaan on, ettei se saa aiheuttaa haittaa kiinteistöjärjestelmän selvyydelle eikä vaihdossa osalliselle kiinteistölle. Asemakaava-alueella suoritettavan tilusvaihdon on lisäksi edistettävä asemakaavoituksen toteuttamista. Uusjako tarkoittaa kahden tai useamman kiinteistön tilusten uudelleen järjestelyä tarkoituksenmu-

kaisemman maankäytön aikaansaamiseksi tai jonkin maankäyttöhankkeen toteuttamisen helpottamiseksi. Keskeisenä edellytyksenä on, että saatava hyöty on kustannuksia ja haittoja suurempi.<sup>173</sup>

Tilusjärjestelyä koskevaa sääntelyä esiintyy muuallakin oikeusjärjestyksessä. Esimerkkinä yksityistielain 38a.3 §, jonka mukaan alueen omistajat voivat sopia vähäisen alueen siirtämisestä kiinteistöstä toiseen rahana suoritettavaa korvausta vastaan. Toisena esimerkkinä maantielain 63.2 §, jonka perusteella voidaan suorittaa tilusvaihto kiinteistöjen kesken tai alueen siirtäminen kiinteistöstä toiseen rahana suoritettavaa korvausta vastaan. Maantielain 65 §:n tilusjärjestelysopimuksin asianomaisten kiinteistöjen omistajat voivat sopia maantien rakentamisen johdosta muistakin tarpeellisista ja kiinteistöjaotusta parantavista tilusjärjestelyistä. Vastaavanlaisia säännöksiä löytyy ratalain 53.2 §:stä ja 56 §:stä sekä kaivoslain 91 §:stä.

Yleisenä edellytyksenä tilusjärjestelylle on kiinteistöjaotuksen parantuminen. Kriteerin täyttyminen tulee toimitusmiesten harkittavaksi toimituksessa. Tämän vuoksi tilusjärjestelyt ovat lähtökohtaisesti luonteeltaan indispositiivisia. Mikäli on olemassa vaihtoehtoisia ratkaisumalleja tilusjärjestelyjen suorittamiseksi, voisi asianosaisten sopimisvapaus korostua ja tilusvaihtoa koskeva asia siltä osin olla dispositiivinen.

**Lunastukset:** Lunastuksella tarkoitetaan omistusoikeuden tai muun varallisuus-oikeuden pysyvää siirtämistä subjektilta toiselle ilman oikeudenhaltijan suostumusta.<sup>174</sup> Omaisuuden suojasta ja lunastuksen oikeutuksesta säättää Suomen perustuslain 15 §. Lunastuksen sääntelyn yleislakina on lunastuslaki (603/1977)<sup>175</sup>. Erityissäännöksiä, jotka oikeuttavat lunastamaan kiinteää omaisuutta tai erityisiä oikeuksia, löytyy esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:stä, jossa säädetään yleisten alueiden lunastuksesta. Maanteitä lunastetaan

---

<sup>173</sup> Hollo 2009, s. 224.

<sup>174</sup> Ekroos ym. 2010, s. 116.

<sup>175</sup> Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta annettu laki.

maantielain säännöksiin ja rautatiealueita ratalain säännöksiin. Lunastamalla voidaan hankkia lisäksi alueeseen omistajan käyttövapauden poissulkeva käyttöoikeus.<sup>176</sup> Selkeimmät esimerkit näistä ovat voimansiirtolinjalunastus tai luonnonsuojelualueen ja kaivosalueen perustamista koskevat lunastukset. Lunastajana on usein julkinen valta.<sup>177</sup> Yksityisten väliset lunastukset ovat mahdollisia esimerkiksi KML 60-62 §:ssä<sup>178</sup> ja 141 §:ssä<sup>179</sup> säädetyissä tilanteissa.

Lunastuksesta tulee perustuslain 15.2 §:n mukaan säätää lailla. Lunastuksen oikeutus on siis aina laissa säänneltyä. Lunastuskohde eli lunastuksen ulottuvuus perustuu usein olemassa olevaan suunnitelmaan (tiesuunnitelma, ratasuunnitelma, asemakaava) tai laissa säädettyihin edellytyksiin. Asianosaisilla ei ole mahdollisuutta sopia lunastuksen oikeutuksesta tai ulottuvuudesta ja sen vuoksi lunastusta koskevat päätökset ovat luonteeltaan indispositiivisia.

**Kiinteistönmääritystoimitukset:** Kiinteistönmääritys suoritetaan KML 101.1 §:n mukaisesti kiinteistön<sup>180</sup> ulottuvuutta tai kiinteistöjaotusta muutoin koskevan riidan tai epäselvyyden käsittelemiseksi. Kiinteistönmäärityksessä on kysymys olemassa olevan kiinteistön alueen tai muun ulottuvuuden uudelleen määrittämisestä. Kiinteistönmääritystoimitus on luonteeltaan deklarativinen.<sup>181</sup> Toimituksessa pyritään asiakirjojen avulla selvittämään lainvoimainen oikeustila. Jos asiakirjat ovat tuhoutuneet tai asiaa ei aiemmin ole lainvoimaisesti ratkaistu, voidaan kiinteistönmääritystoimituksessa joutua tekemään päätös, jolla on konstitutiivista vaikutusta. Kiinteistönmääritystoimituksissa sovellettavana lakina on yleensä KML, mutta esimerkiksi epäselvyys tieoikeuden sijainnista tuo sovellettavaksi yksityistielain säännökset. Kiinteistönmääritystoimitusten luonne avautuu parhaiten kuvaamalla paremmin, ehkä tunnetuin kiinteistönmääritystoimi-

---

<sup>176</sup> Kuusiniemi ym. 2000, s. 58.

<sup>177</sup> Ekroos ym. 2010, s. 116.

<sup>178</sup> Vesijättömaan lunastus, ulkopalstan lunastus, yhteisen alueen lunastus, rakennuspaikanosan lunastus ja tontinosan lunastus.

<sup>179</sup> Lunastusoikeus yhteisen maa-alueen jaon yhteydessä.

<sup>180</sup> Tai muun rekisteriyksikön.

<sup>181</sup> Majamaa ym. 2001, s. 19.



tus, rajankäynti. Rajankäyntiä koskeva menettely ja sopimismahdollisuudet toistuvat muissakin kiinteistön määritystoimituksissa<sup>182</sup> tapauksen yksilöllisistä olosuhteista riippuen.

Rajankäynnistä säädetään KML 101.1 §:n 1 kohdassa. KML 104 §:n mukaan aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty raja on määrättävä entiseen paikkaansa. Jos rajan paikka on määrätty eri toimituksissa eri tavoin, rajan paikka on määrättävä viimeisimmän lainvoimaisen ratkaisun mukaisesti. Tehdyt rajankäynnit selvitetään toimituksessa viran puolesta.<sup>183</sup> Jollei rajaa ole aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty, on toimituksessa selvitettävä rajan paikkaa koskevat vaatimukset ja niiden perusteet sekä ratkaistava niiden ja muun asiasta saatavan selvityksen nojalla, mikä on rajan paikka. Viimeisimmän lainvoimaisen ratkaisun selvittämiseksi toimituksessa on tutkittava kiinteistöistä laaditut vanhat toimitusasiakirjat ja tehtävä tarvittavat havainnot maastossa mahdollisen nautinnan selvittämiseksi. Toimitusmiehet ratkaisevat, millainen selvitys kulloisessakin tilanteessa on tapaukseen parhaiten soveltuva.<sup>184</sup>

KML 104.3 § antaa mahdollisuuden asianosaisille sopia rajan paikasta, jos sopimus ei ole ristiriidassa rajan paikasta tehdyn selvityksen kanssa. Näissä käytännössä harvinaisissa tilanteissa asian luonne on dispositiivinen. Suomessa kiinteistön jaotusta koskeva järjestelmä on pitkän historiallisen kehityksen tuotos, ja rajojen määrittelyä koskevat periaatteet ovat pitkälti vakiintuneet. Rajoista sopiminen on mahdollista vain, jos mitään muuta selvitystä ei ole saatavilla. Rajankäynnin perusta on kuitenkin aina siinä määrin oikeudellinen, että toimitusmiehen tulee toimituksissa valvoa, ettei rajankäynnillä yritetä kiertää kiinteistön luovutukselle maakaaren 2:1:ssä asetettua määrämuotoa.

---

<sup>182</sup> Epäselvyys rekisteriyksikön kuulumisesta alueeseen, rasiteoikeutta ja rasitteen sijaintia koskeva epäselvyys, epäselvyys yhteisalueosuudesta tai erityisestä etuudesta tai sen suuruudesta, epäselvyys asiakirjan tai kartan sisällöstä, muu kiinteistöjaotukseen liittyvä epäselvyys (Ks. tarkemmin KML 101.1§).

<sup>183</sup> Majamaa ym. 2001, s. 140.

<sup>184</sup> Emt. s. 146.

#### 4.3.5 Oikeuksia koskevat päätökset

Oikeuksia koskevilla päätöksillä tarkoitetaan tässä kiinteistöä rajoittavia tai oikeuttavia ratkaisuja, jotka voivat koskea mm. tie-, rasite- tai erityisiä oikeuksia. Yhteistä kaikille oikeutta koskeville päätöksille on, että laki asettaa oikeuden perustamisen edellytykseksi tarpeellisuuden tai tärkeyden ja haitattomuuden.<sup>185</sup> Lisäksi ympäristönsuojelulliset edellytykset ja muun lainsäädännön mukaisuus tulee kontrolloitavaksi viranpuolesta oikeuksia perustettaessa. Jäljempänä tulemme kuitenkin huomaamaan, että oikeuksia koskevien päätösten osalta voi syntyä tilanteita, joissa asianosaisilla on aidosti mahdollista sopia ja sovitella kohteena olevasta asiasta.

Tieoikeudet tulevat perustettaviksi joko tietoimituksissa, tielautakunnan päätöksellä tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä sivutoimituksena. Tieoikeuksien perustaminen pohjautuu eräitä poikkeuksia<sup>186</sup> lukuun ottamatta yksityistielain säännöksiin. Yksitystielaisissa on säännöksiä, joissa sopiminen on sallittua. Esimerkkinä yksityistielain 49 §, jossa säädetään sopimisoikeudesta tieoikeutta tai tienpitoa koskevista kysymyksistä. Tietoimituksessa on tutkittava, voidaanko sopimus kokonaan tai osittain hyväksyä toimituksen perusteeksi. Sopimisvapautta on siis rajoitettu viranomaiskontrollilla. Ristiriita yksityistielain säännösten kanssa johtaisi siihen, ettei sopimusta voitaisi hyväksyä. Jos tieoikeuden perustamisessa olisi useampia yhtä sopivia vaihtoehtoja, jotka kaikki täyttäisivät laissa asetetut edellytykset ja haitattomuuskriteerin, tulisi asianosaisille mahdollisuus aidosti sopia esimerkiksi tieoikeuden sijainnista. Siltä osin kyseessä olisi dispositiivinen asia.

Naapuruusoikeudellisen tutkimuksen mukaan yksityisteiden hoito ja käyttö aiheuttavat kiistoja. Yksitystielain 16.1 §:n mukaan tieoikeuden saaja on tieosakkaana velvollinen osallistumaan tienpitoon. Tienpidolla tarkoitetaan yksityistielain 6.1 §:n mukaan tien rakentamista ja kunnossapitoa. Velvollisuus on jaettava tie-

---

<sup>185</sup> Esim. yksityistielain 8.1 § lähtee siitä, että tieoikeuden tulee olla tärkeä eikä siitä saa aiheutua millekään kiinteistölle huomattavaa haittaa.

<sup>186</sup> Ks. kalastuslaki 22.2 §, KML 154.1 § 11 kohta.

osakkaiden kesken sen hyödyn mukaan, minkä tie osakkaalle tuottaa. Velvollisuus osoitetaan tieyksikköinä.<sup>187</sup> Tieyksiköt voidaan määrätä yksityistielain 38.1 § 6 kohdan mukaisesti tietoomituksessa tai milloin tiekunta on perustettu tiekunnan kokouksessa yksityistielain 64.2 §:n 2 kohdan mukaisesti. Tietoomituksessa tehtyyn ratkaisuun voidaan hakea muutosta maa- ja metsätalouden ministeriön päätökseen. Tieyksen tekemä päätös voidaan saattaa tielautakunnan ratkaistavaksi yksityistielain 70 §:n mukaisin edellytyksin. Tieosakas voi saada tiekunnan tekemän tieyksiköintiä koskevan asian tielautakunnan ratkaistavaksi esimerkiksi, jos päätös loukkaa tieosakkaiden yhdenvertaisuutta. Tielautakunnan päätökseen haetaan muutosta maa- ja metsätalouden ministeriön päätökseen.

Toinen merkittävä ryhmä oikeuksia koskevien päätösten osalta ovat rasiteoikeudet. Rasitteita koskee niin sanottu numerus clausus -periaate, jonka mukaan vain laissa säädetyt rasitteet ovat perustettavissa.<sup>188</sup> Rasiteoikeuksia voidaan perustaa KML 14 luvun nojalla sekä rakennusrasitteita maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n perusteella. KML 156.1 § edellyttää rasitteen perustamiseksi kunnan ja maanomistajan välistä sopimusta, mutta samalla tarpeellisuutta ja haitattomuutta. KML 157 §:ssä asetetaan lisäksi rasitteen perustamisen edellytykseksi, ettei se saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista eikä olla muun lainsäädännön vastainen. Vaikka lähtökohtaisesti rasiteoikeuden perustaminen edellyttääkin usein sopimusta, tulee toimitusmiesten valvoa viranpuolesta vaatimukset tarpeellisuudesta, haitattomuudesta, asemakaavanmukaisuudesta sekä muuhun lainsäädäntöön soveltuvuudesta. Sen vuoksi päätös rasiteoikeuden perustamisesta on luonteeltaan indispositiivinen. Jos rasiteoikeuden perustamisessa olisi useampia yhtä sopivia vaihtoehtoja, jotka kaikki täyttäsivät edellä mainitut neljä kriteeriä, olisi ehkä mahdollista syntyä tilanne, jossa asianosaisille jäisi tosiasiallinen sopimisvapaus.

Rasiteoikeuksien kanssa luonteeltaan hieman samanlaisia ovat erityiset oikeudet. Maakaaren 14:1.1:n mukaan kirjattavia erityisiä oikeuksia ovat vuokraoikeus, muu käyttöoikeus toisen kiinteistöön, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus ja maa-

---

<sup>187</sup> Markkula 2005, s. 287.

<sup>188</sup> Kartio 2001, s. 8.

ainesten otto- tai muu näihin verrattava irroittamisoikeus. Kiinteistötoimituksessa voidaan joutua järjestämään maanvuokralain mukainen vuokra-alue tai erityisen oikeus. Säännös järjestelyn toteuttamisesta löytyy KML 86 §:stä. Vuokraoikeuksien järjestely on lähtökohdiltaan asianosaisten sopimisvapautta korostava oikeustoimi. Tämä on perusteltua, sillä onhan vuokra-alueen synty alun alkaenkin perustunut osapuolten väliseen sopimukseen. Maanvuokralaissa 78.1 §:ssä on tuomioistuinsovittelua koskeva viittaussäännös. Vuokrasopimusta koskeva riita voidaan sen perusteella saattaa tuomioistuimessa soviteltavaksi. Oikeusministeriön mietinnön (OMML 25/2010) mukaan maanvuokrariitojen ratkaisemisessa asian erityispiirteet voivat edellyttää erityisosaamista. Tällöin osapuolten suostumuksin sovittelijatuomari voi käyttää avustajaa.<sup>189</sup>

Viimeisenä esimerkkinä ovat haltuunotto-oikeudet. KML 186 §:ssä säädetään, että tarvittaessa on annettava määräyksiä omaisuuden haltuun ottamiseksi ja irtaimiston pois siirtämiseksi. Uusjakojen ja rakennusmaan järjestelyjen osalta haltuunotosta sopimista on kuitenkin rajoitettu. Haltuunoton sääntelyä löytyy lisäksi muun muassa lunastuslaista, maantielaista, rataa- ja kaivoslaista. Haltuunotto voi tapahtua sopimuksenkin perusteella. Usein sellaisten sopimusten täyttä sopimisvapautta on rajoitettu. Esimerkiksi maantielain 56.3-4 §:n mukaan haltuunotto voi tapahtua sopimuksen perusteella vain vaikutuksiltaan vähäisiksi arvioituissa tien parantamisissa.

#### **4.3.6 Riidanratkaisua koskevat päätökset**

KML 184 §:n mukaan riita, joka vaikuttaa toimituksen lopputulokseen, voi tulla toimituksessa ratkaistavaksi toimituksen aloittamisen<sup>190</sup> jälkeen. KML:n esitöiden mukaan tällainen riita voi koskea esimerkiksi määräalan luovutuksen pätevyyttä tai osuuden suuruutta halottavasta kiinteistöstä. Luovutusta koskevat riidat ovat

---

<sup>189</sup> OMML 25/2010, s. 20. Maanvuokralain esitystä valmisteltaessa harkittiin lisäksi, olisiko maanvuokralakiin tullut sisällyttää erityissäännökset uudenaikaisesta sovitteluelimestä. Sitä ei kuitenkaan ole pidetty tarpeellisena, sillä vuokrasopimuksen osapuolilla on mahdollisuus saattaa riitaisuudet ratkaistaviksi tuomioistuinsovittelussa tuomioistuinsovittelulain mukaisesti.

<sup>190</sup> KML 173 §:n mukaan toimitus katsotaan aloitetuksi, kun ensimmäinen kokous on aloitettu.

sisällöllisesti samanlaisia, vaikka ne olisivat tulleet vireille normaalisti siviiliprosessissa.

KML 184 §:n<sup>191</sup> säännöksestä johtuen toimituksen aloittamisen jälkeen asia kuitenkin tulee ratkaista kiinteistötoimituksessa. Maa- ja metsätalouden tuotannon tuottajien oikeuden tutkittavaksi ne voivat tulla vain, jos toimitusmiehet ovat toimituksen aloittamisen jälkeen joutuneet antamaan asiaan kannanottonsa. Käytännössä toimitusmiehet joutuvat ratkaisemaan siviiliriidaksi luokitellun asian erittäin harvoin ja vielä harvemmin asia päättyy maa- ja metsätalouden tuotannon tuottajien oikeuteen. Riita-asian on siis tullut syntyä vasta toimituksen aloittamisen jälkeen. Lisäksi edellytetään, että asialla voi olla vaikutusta toimitusmiesten ratkaisuun. KML 184 §:n mukaista toimituksessa ratkaistavan riita-asian luonnetta on etsitty useissa korkeimman oikeuden ratkaisuisissa.<sup>192</sup>

#### 4.3.7 Korvauksia koskevat päätökset

Kiinteistötoimituksissa voi tulla käsiteltäväksi kysymyksiä korvauksista. Korvauspäätökset perustuvat useimmiten lunastus-, maantie- tai yksityistielakiin. Lisäksi useista laeista<sup>193</sup> on korvausten määräämisen osalta viitattu joko lunastuslakiin tai yksityistielakiin. Korvauksia koskevista päätöksistä voidaan valittaa maa- ja metsätalouden tuotannon tuottajien oikeuteen. Silloin, kun asianosaiset eivät tee sopimusta korvauksesta, korvauksen määrittäminen perustuu toimitusmiesten arviointiin<sup>194</sup>.

Lunastusoikeudessa korvauksella kompensoidaan pakkotoimen aiheuttamaa taloudellista menetystä. Kysymys on omaisuuden suojaaja koskevan perusoikeuden toteuttamisesta. Lunastusta koskevissa asioissa menettävällä osapuolella on aina olemassa oikeusturvaodotuksia. Vaikka lunastuslain 40 §:n mukaisesti lähtökohtana on asianosaisten mahdollisuus sopia korvauksista, ei sitä kuitenkaan

---

<sup>191</sup> Jakolaissa KML 184 §:ää vastaava säännös oli jakolain 67 §.

<sup>192</sup> **KKO 2006:80** Riita yksityisoikeudellisen sopimuksen tulkinnaasta tuli ratkaista toimituksessa. **KKO 1985 II 151** Toimituksessa tulee ratkaistavaksi riita omistusoikeudesta halottavien tilojen osuuksiin.

<sup>193</sup> Lunastuslakiin viitataan esim. luonnonsuojelulain 53.3 §:stä, maa-aineslain 9 §:stä, omaisuuden lunastuksesta puolustustarkoituksiin annetussa laissa 4.1 §:stä sekä maankäyttö- ja rakennuslain 103 §:stä. Yksityistielain korvaussäännöksiin päädytään puolestaan esim. maastoliikennelain 17.2 §:stä ja ulkoilulain 8 §:stä.

<sup>194</sup> On huomattava kuitenkin, että toimitusmiehet voivat pyytää haastavissa arviointitehtävissä ulkopuolisen asiantuntijan apua arviointitehtävään.

voida tehdä täysin vapaasti. Lunastustoimikunta kontrolloi sopimusten kohtuullisuutta ex officio. Lunastuslain 40.2 §:n mukaan lunastustoimikunnalla on sopimuksen vahvistamisvelvollisuus, kun korvausta ei ole sovittu ilmeisesti pienemmäksi kuin se muutoin tulisi määrätä.

Sopimisvapaus on puhtaimmillaan maantielain 70 §:ssä ja ratelain 60.1 §:ssä. Asianosaisten tekemää sopimusta ei alisteta lunastustoimikunnan vahvistettavaksi. Koska lunastustoimikunta ei ota kantaa sopimukseen, asia ei voi tulla maa-  
oikeuden ratkaistavaksi muissa kuin KML 184 §:n mukaisissa riitatilanteissa.

KML:ssa on omat korvaussäännöksensä. KML:ssa korvauksia koskevat päätökset voivat koskea KML:n mukaisten lunastusten korvauskysymyksiä, jakotoimitusten osittelusta poikkeamisen tilikorvauskysymyksiä tai shikaaninluontoisten hakemusten johdosta suoritettavia edunvalvontakulukorvauksia. KML:n esitöiden mukaan korvattavaksi voivat tulla vain taloudelliset vahingot eli tunnearvot eivät tule korvattavaksi. Yleensä korvausasioissa kuitenkin asianosaisten sopimisvapautta on rajoitettu viranomaiskontrollilla. Esimerkiksi KML 201 §:ssä todetaan, että sopimuksella ei saa loukata kenenkään oikeutta. Lain säännös asettaa toimitusmiehille velvollisuuden tutkia toimituksessa sopimuksen loukkaamattomuutta. Lunastustilanteissa korvauksen kohtuullisuutta kontrolloidaan säännön mukaisesti.

Sopimisvapauden rajoittamishenki jatkuu yksityistielain 33 a.1 §:ssä. Sopimusta korvauksen määrästä tai sen perusteista on noudatettava, jollei sopimus ole jonkun asianosaisten kannalta kohtuuton. Lievempää rajoittamista sopimiselle on velvoite laatia sopimus kirjallisesti. Tämä ilmenee esimerkiksi kaivoslain 104 §:stä ja 151.2 §:stä.

Korvausten määrittämisen yleisperiaatteet on kirjattu lakiin. Varsinainen korvausten arviointi perustuu kuitenkin yleisiin arvioimisoppeihin, jotka eivät ilmene oikeusjärjestyksestä. Kiinteistönarviointi vaatii tekijältään erityisasiantuntemusta. Kiinteistönmuodostamisoikeudessa ei ole kiinteän omaisuuden arvostamista koskevissa kysymyksissä omaksuttu asianosaisten vapaata sopimisvaltaa, kuten

jäämistöoikeudessa.<sup>195</sup> Kiinteistön arvon määrittämisen oikeellisuus yleensä tulee kuitenkin kontrolloiduksi korvausten määräämistä koskevissa kiinteistötoimituksissa.

#### **4.3.8 Kiinteistörekisterin pitäjän päätökset ja kirjaamisviranomaisen ratkaisut**

Kiinteistörekisterin pitäjän päätöksiä, joista muutoksenhakutie käy maa- ja metsätalouden osasto- ja maaoikeuteen ovat muun muassa KML 131.1 §:n mukainen yhteisalueosuuden siirtäminen tai tilaksi muodostaminen, KML 165.1 §:n mukainen sellaisen rasitteen tai oikeuden poisto, jossa korvauksista on sovittu sekä KML 277.2 §:n mukainen virheen oikaisu. Kiinteistörekisterin pitäjän päätökset ovat yleensä sellaisia, ettei niiden käsittely kiinteistötoimituksessa ole erityisestä syystä tarpeen<sup>196</sup> eli päätettävässä asiassa oikeudellinen intressi on vähäinen tai asia on muutoin yksinkertainen ja selvä.

Kirjaamisviranomaisen ratkaisut ovat pääasiallisesti lainhuudon myöntämistä ja erityisten oikeuksien kirjaamiseen liittyviä toimenpiteitä. Kirjaamisasiat ovat MK 6:9.1 §:n mukaan ratkaistava hakemuksen mukaisesti, jollei sille ole estettä. Säännös korostaa legaliteettiperiaatetta.<sup>197</sup> Kirjaus on tehtävä, jollei syitä hylkäämiselle tai lepäämään jättämiselle löydy. Hylkäämisen ja lepäämään jättämisen perusteet on laissa lueteltu tyhjentyvästi.<sup>198</sup>

Kirjaamisviranomaisella on selvittämisvelvollisuus. MK 6:4:n mukaan kirjaamisviranomaisen on omasta aloitteestaan hankittava selvitys sellaisista asian ratkaisemiseksi tarpeellisista seikoista, joita koskevat tiedot ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä taikka muista kirjaamisviranomaisen käytettävissä olevista rekistereistä.

---

<sup>195</sup> Vrt. Aarnio 2009, s. 1252.

<sup>196</sup> Esim. KML 131.1 § viimeinen virke.

<sup>197</sup> Lakisidonnaisuuden periaate (Nurmi ym. 2001, s.244).

<sup>198</sup> Jokela ym. 2010, s. 262, 292.

Kirjaamisasioissa voi syntyä riita kirjaamisen estävästä toisen oikeudesta. MK 6:6.2:n mukaan tällainen asia on osoitettava määräajassa tutkittavaksi oikeudenkäynnissä. Väitteentekijälle on lisäksi annettava kehoitus uhalla, että kirjaus muutoin voidaan tehdä, ja hakijalle uhalla, että hakemus jätetään tutkimatta. Asianosaisilla ei ole mahdollista sopia varsinaisista kirjaamisviranomaisen toimivaltaan kuuluvista ratkaisujen lopputuloksesta. Kirjaamisprosessissa riitaiseksi käynyt kysymys sen sijaan voi olla sellainen, joista osapuolilla voi olla mahdollisuus sopia keskenään. Tällainen asia on esimerkiksi omistusta koskeva riita tai yhteismetsän etuosto-oikeuden käyttämistä<sup>199</sup> koskeva riita.

---

<sup>199</sup> Ks. enemmän etuosto-oikeutta koskevasta riidasta KKO 2015:13.



## **5 MAAOIKEUSASIOIDEN SOVELTUVUUS TUOMIOISTUINSOVITTELUUN**

### **5.1 MAAOIKEUSASIOIDEN ERITYISPIIRTEET**

Tuomioistuinsovittelulailla on luotu vaihtoehtoinen menetelmä siviiliasioiden riidanratkaisuun. Tuomioistuinsovittelulaissa ei nimenomaisesti mainita lain sovellettavuutta muutoksenhakuasioihin. Laki ei kuitenkaan ole esteenä oikeudenkäynnissä vireillä olevan asian siirtämiseksi tuomioistuinsovitteluun. Siirtäminen on lain mukaan mahdollista muutoksenhakuvaiheessa.

Maaoykeusasiassa useimmiten on kyse muutoksenhakuasiasta. Asiasta on tällöin jo annettu ensikäden ratkaisu kiinteistötoimituksessa, kiinteistörekisterin pitäjän päätöksenä, kirjaamisviranomaisen ratkaisuna tai tielautakunnan päätöksenä. Viranomaisen tekemä ratkaisu voi joskus jättää huomioon ottamatta seikkoja, jotka voivat olla ihmisille tärkeitä, vaikkakin oikeudellisesti vähemmän merkityksellisiä. Maanomistajalla voi olla omistamaansa maata koskevasta asiasta toimivampi ja kauaskantoisempi näkemys kuin viranomaisilla. Muutoksenhaussa voi olla kysymys asianosaisten keskinäisten intressien kohtaamattomuudesta, joka saattaa johtua epätietoisuudesta tai taustalla vaikuttaneista emotionaalisista tekijöistä.

Maaoykeusasiat ovat valtaosin oikeudelliselta luonteeltaan indispositiivisia. Asianosaisten sopimisvapautta on rajoitettu maaoykeusasioissa monenlaisin säännöksin. Tutkimuksen perusteella on käynyt esille ainakin seuraavat asianosaisten sopimisvapautta rajoittavat tekijät: 1) kiinteistöjaotuksen tarkoituksenmukaisuus, 2) alueiden käytön suunnittelujärjestelmän toteuttamisen tavoitteet, 3) ympäristön- ja luonnonsuojelu ja 4) sopimusten yleinen kohtuullisuus. Oikeusjärjestelmä asettaa maaoykeusasioissa välillä yllättävänkin ahtaan liikkumavaran. Tosiasiallisia ratkaisuvaihtoehtoja ei useinkaan ole lukumääräisesti kovin monia.

Kiinteistömuodostamisoikeudessa eräänlaisena metatavoitteena on tarkoituksenmukainen kiinteistöjaotus. Tarkoituksenmukaisuus on tapauskohtaisesti mää-

ritettävä jokaisessa kiinteistönmuodostamistilanteessa erikseen. Siihen vaikuttavat yhtäältä asianosaisten omat käyttötarpeet, laajemman alueen maanomistajien tarpeet sekä kaavoituksella tavoitellut alueiden käytön tarpeet. Tarkoituksenmukaisuuden käsilläoloa ei ole yksiselitteisesti määritelty. Kiinteistöjaotusta muuttaessa tarkoituksenmukaisuus tulee kuitenkin aina kontrolloiduksi viran puolesta ammattilaisten toimesta.

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmän tavoitteet näkyvät maa- ja metsätaloudenministeriön maaoikeusasioissa. Kaavaan tai voimassa olevaan lainvoimaiseen suunnitelmaan perustuvat kysymykset eivät pääsääntöisesti voi enää tulla muutettavaksi toimitusvaiheessa. Poikkeuksen tästä muodostavat kunnan tai suunnitelman hyväksyneen viranomaisen suostumuksin tehtävät vähäiset poikkeamat. Toimituksissa kuntaa edustavalla viranhaltijalla ei yleensä ole kompetenssia suostua merkittäviin alueiden käyttöä koskeviin muutoksiin, koska alueiden käytön suunnittelun rakenneratkaisut ovat poliittisesti tehtäviä päätöksiä. Maa- ja metsätaloudenministeriön maaoikeusasioissa esiintyy kuitenkin tulkinnanvaraisia kysymyksiä, vaikka kohteena olevalla alueella olisi voimassa oleva kaava-, suunnitelma- tai luparatkaisu. Vaikka tulkintatilanteessa olisi harkinnanvaraisuutta, kaavamuutoksia ei sovittelun yhteydessä ei kuitenkaan ole mahdollista tehdä. Kaava, lupa tai suunnitelma ovat voimaan tullessaan lainvoimaisia alueiden käytön suunnittelua osoittavia ratkaisuja, eikä maaoikeusasioiden sovittelulla voida muuttaa lainvoimaisia ratkaisuja.

Ympäristönsuojelua ja luonnonsuojelua koskeva lainsäädäntö sisältää ehdotonta sääntelyä esimerkiksi pilaamiskieltojen muodossa. Ehdoton sääntely rajoittaa asianosaisten mahdollisuuksia sopia asioista. Tämä voi ilmetä muun muassa yksityistieoimituksissa, joissa asianosaisten suunnittelema tielinjaus kulkisi alueella, jossa sijaitsee uhanalaisiksi luokiteltuja eläin- tai kasvilajeja. Asianosaiset eivät voi sopia tien sijainnista niin, että se loukkaisi suojeluarvoja.

Toimitusvaiheessa pääsääntöisesti valvotaan maaoikeusasioissa tehtyjen sopimusten kohtuullisuutta. Yksityisoikeudellisia sopimuksia pyritään kunnioittamaan, mutta sopimuksin asianosaiset eivät voi loukata laissa suojattuja oikeushyviä eivätkä toisiaan. Kiinteistötoimituksissa sopimisen viranomaiskontrollia on rajoitettu korvaussopimuksissa, jotka koskevat maantie- ja ratalain tilanteita. On kuitenkin

sanomattakin selvää, etteivät osapuolet tällöinkään voi tehdä sopimusta, joka olisi kohtuuton toista osapuolta kohtaan. Kysymys on tällöin normaalista velvoiteoikeudellisesta tilanteesta.

## **5.2 ERITYISPIIRTEIDEN VAIKUTUS SOVITTELUMENETTELYYN**

### **5.2.1 Vireilletulo ja sovittelun paikka**

Maaoyikeusasia tulee yleisimmin vireille maaoyikeudelle tehtävällä valituksella. Koska maaoyikeusasia on tällöin jo vireillä kärjaoikeudessa, tuomioistuinsovittelu voi tulla vireille vain tuomioistuinsovittelulain 4.2 §:n mukaisesti osoittamalla asia sovitteluun asianosaisten vapaamuotoisen pyynnön perusteella tai toisen osapuolen pyynnöstä ja toisen osapuolen annettua sovittelumenettelyn aloittamiseen suostumuksensa. Pyyntö tulee esittää ennen valmistelun päättymistä. Valmistelu päättyy siinä vaiheessa, kun asia on valmis siirrettäväksi pääkäsittelyyn. Tämä korostaa maaoyikeuden kokoonpanolta valppautta havaita tuomioistuinsovitteluun sopivia asioita ja reagoida niihin tilanteeseen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Siviiliriitojen osalta yleensä vireilletulo tapahtuu hakemuksella. Kiinteistötoimituksessa riitaiseksi käyneen asian osalta sinällään voi olla edellytykset sovittelun vireille tuloon myös hakemuksen perusteella. Asianosaiset ottavat tällaisessa tilanteessa kantaakseen riskin oikeussuojan menetyksestä. Muutoksenhaku aika kiinteistötoimitukseen on yleensä 30 päivää. Jos asianosainen ei määräajassa hae muutosta, päätös katsotaan hyväksytyksi ja se saavuttaa lainvoiman. Asianosaisten oikeusturvan toteutumisen kannalta, heidän tulisi hakea muutosta maaoyikeudelta, ja pyytää sitten sovittelumenettelyyn siirtämistä vireillä olevasta oikeudenkäynnistä. Sillä tavoin he säilyttävät mahdollisuuden saada riidalle ratkaisu oikeudenkäynnissä, jos sovittelu epäonnistuu.

Katselmuksen merkitys on usein korostunut maaoyikeusasioissa. Tämä tarkoittaa, että tuomioistuinsovittelu tulisi pyrkiä järjestämään mahdollisimman lähellä sovittelun kohteena olevaa aluetta. Katselmus voi tuoda sovittelun osapuolille sellaista tietoa, joka voisi pelkästään papereita katsomalla jäädä havaitsematta.

## 5.2.2 Avustajan käyttäminen sovittelussa

Kangas on kirjoittanut, että ympäristöasioissa mukana tulisi olla taho, joka riittävästi ymmärtää ympäristöasioita ja niiden pelisääntöjä. Maa- ja metsätalouden neuvottelussa on syytä olla mukana henkilö, jolla on tietämystä kiinteistö-, ympäristö- ja rakennuslainsäädännöstä. Louhelaisen mukaan maa- ja metsätalouden neuvottelussa olisi hyvä, jos käytössä maa- ja metsätalouden neuvottelijan tietämys. Käytännössä tämä on useimmissa maa- ja metsätalouden neuvotteluissa mahdotonta, koska maa- ja metsätalouden neuvottelija tulisi useimmiten esteelliseksi. Vaikka maa- ja metsätalouden neuvottelijan käyttäminen olisi hyödyllistä, se ei kuitenkaan ole välttämätöntä kaikissa tilanteissa.<sup>200</sup> Tällaisessa maanmittariavusteisessa sovittelujärjestelmässä maa- ja metsätalouden neuvottelijan taustalla olevia rajoitteita ymmärtävä asiantuntija toimisi sovittelijan avustajana ja toisi tarvittaessa esille sopimisvapauden rajat.

Sovittelijan avustajan tulee olla esteetön ja riippumaton. Oikeuskirjallisuudessa Ervasti on katsottu sovittelijan tulevan esteelliseksi, jos hän on valmistellut asiaa pitkälle ennen sovittelun alkamista.<sup>201</sup> Maa- ja metsätalouden neuvottelussa asia tulisi siirtää sovitteluun mahdollisimman alkuvaiheessa, jotta mahdolliset esteellisyyksistä johtuvat henkilöjärjestelyt pystyttäisiin minimoimaan. Tällä on suora yhteys tuomioistuinorganisaatiolle aiheutuviin matkakustannuksiin, koska muutamat maa- ja metsätalouden neuvottelijat sijaitsevat oikeuslaitoksessa hajautettuna Rovaniemen ja Vantaan välillä. Tätä ongelmaa ei tule, jos maa- ja metsätalouden neuvotteluun voidaan ottaa maa- ja metsätalouden neuvottelijoiden asiantuntijoita tuomioistuinlaitoksen ulkopuolelta.

Sovittelua maa- ja metsätalouden neuvotteluissa voi järjestää tuomioistuinlaitoksen ulkopuolinenkin taho. Tällöin sovittelua järjestäviltä edellytetään riittävää osaamista sovittelusta yleisesti, ja sen lisäksi valmiutta maa- ja metsätalouden neuvottelijoiden erityispiirteiden huomioon ottamiseksi ja turvaamiseksi. Sovittelun järjestäjällä tulisi olla riittävät tiedot ympäristösääntelystä, luonnonsuojelua koskevasta sääntelystä, alueiden käytön sääntelystä ja kiinteistöjärjestelmää koskevasta sääntelystä.

---

<sup>200</sup> Louhelainen 2015.

<sup>201</sup> Ervasti 2005b, s.155-156.

### **5.2.3 Vahvistetun sovinnon legitimitiitti**

Ilman sovinnon vahvistamista sovitteluratkaisu jää pelkästään osapuolia inter partes -sitovaksi. Kiinteistöoikeudellista sitovuutta sovintoratkaisu ei saa aikaan. Jos sovintoa ei vahvisteta, asia jää kiinteistöoikeudellisesti kesken. Tuomioistuinsovittelulaki ei kuitenkaan velvoita osapuolia vahvistuttamaan sovintoratkaisua.

Maaoykeusasioissa legitimitiitin saaminen sovinnolle on tarpeellista, jotta oikeudesta tulee velvoittava muutoinkin kuin osapuolten välisessä suhteessa. Esimerkiksi tieoikeutta koskevissa riidoissa sovinnolla löydetty tieoikeuden sijainti jää pelkästään osapuolia sitovaksi, ellei sijainnille anneta muodollista kiinteistöoikeudellista sitovuutta erillisellä ratkaisulla. Tämän vuoksi sovinnon vahvistamisella on tärkeä rooli maaoykeusasioissa. Maaoykeudessa tehty ratkaisu annetaan tiedoksi Maanmittauslaitokselle ja samalla pyydetään tekemään tarpeelliset kiinteistörekisterimerkinntät. Menettelyn tulisi olla samankaltainen maaoykeudellista asiaa koskevassa vahvistetussa sovintoratkaisussa.

## **5.3 SOVITTELUUN SIIRRETTÄVISSÄ OLEVAT MAAOIKEUSASIAT**

### **5.3.1 Tuomioistuinsovittelulain lähtökohdista**

#### **5.3.1.1 *Soveltamisala ja soveltuvuus sovitteluun***

Tuomioistuinsovittelulain soveltamisalasäännöksen 1 §:n mukaan lakia sovelletaan riita-asioihin tai riitaisiin hakemusasioihin. Lakia sanamuodon mukaisesti tulkittaessa muutoksenhakuasiat jäisivät suoraan lain soveltamisalan ulkopuolelle. Toisenlaista tulkintaa sen sijaan puoltaa tuomioistuinsovittelulain 4.2 §:ssä ilmevä mahdollisuus siirtää asia vireillä olevasta oikeudenkäynnistä sovitteluun.

Maaoykeudessa asian käsittely on ensimmäinen tosiasiallinen oikeudenkäynti. Toimitusmenettelyn erityisluonteesta johtuen maaoykeusasioissa on kuitenkin jo selvitetty asiaa osittain samalla tavalla kuin tuomioistuinkäsittelyssä. Maaoykeus toimii tällöin muutoksenhakutuomioistuimena. Maaoykeuden tuomioista voidaan valitusluvalla hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta. Normaalissa siviilipro-

sessissa muutoksenhakutuomioistuimena on yleensä ensin hovioikeus ja sen jälkeen korkein oikeus. RiitSovL:n esitöiden mukaan asian siirtäminen sovittelumennettelyyn tulisi tapahtua ensisijaisesti kärjäoikeuden käsittelystä. Esitöiden mukaan on kuitenkin pidetty mahdollisena, että asia siirretään erilliseen tuomioistuinsovitteluun hovioikeuden tai korkeimman oikeuden käsittelystäkin.

Tuomioistuinsovittelulakia ei sovelleta erityistuomioistuimiin. Vaikka maa-oikeusasioiden käsittelyllä on erityinen oikeudellinen luonteensa ja käsittely tapahtuu useimmiten erityisessä kokoonpanossa, ei maa-oikeutta kuitenkaan pidetä siviiliprosessioikeudellisena erityistuomioistuimena. Maa-oikeudet ovat nykyisin kärjäoikeuden osastoja, joissa ratkotaan oman erityispiirteensä omaavia siviilioikeudellisia asioita. Maa-oikeusasian siirtäminen tuomioistuinsovitteluun on näin ollen mahdollista, jos muut tuomioistuinsovittelulaissa säädetyt edellytykset täyttyvät.

Lain 3.2 §:ssä edellytetään, että asia soveltuu soviteltavaksi ja sovittelu on tarkoituksenmukaista osapuolten vaatimuksiin nähden. Tarkoituksenmukaisuus ilmenee erilaisina osatekijöinä. Keskeisimpiä tarkoituksenmukaisuuteen vaikuttavia osatekijöitä maa-oikeusasioissa ovat taloudellinen merkittävyys, asian riittäisyys, asian intressiluonteisuus, vähäiset oikeusturvaodotukset ja osapuolten tasavertaisuus sekä kyky nopeaan ratkaisuun. Näitä tekijöitä tarkastellaan seuraavissa kappaleissa.

#### **5.3.1.2 Taloudellinen merkittävyys ja asian riittäisyys**

Taloudellisen intressin tulisi tuomioistuinsovittelulain mukaan olla järkevässä suhteessa prosessista aiheutuviin kustannuksiin. Taloudellisen intressin ollessa merkittävä, on osapuolilla yleensä oikeusturvaodotuksiakin. Taloudellisen merkittävyyden arviointiin vaikuttaa osapuolten oma varallisuusasema.

Maa-oikeusasioissa taloudellinen intressi riippuu yleensä siitä, minkä laatusesta maasta on kysymys. Metsämaalla taloudellinen intressi on yleensä vähäinen, kun kaava-alueilla taloudellinen intressi voi kohota suureksikin. Maa-oikeusasioissa taloudellista intressiä enemmän konfliktiin voi vaikuttaa emotionaaliset tekijät. Jotta asia sopii sovitteluun, tulee soviteltavana olevassa kysymyksessä kuitenkin

olla siinä määrin taloudellinen intressi, että yhteiskunnallisia resursseja on tarkoituksenmukaista ottaa käyttöön. Tarkoituksenmukaisuutta harkittaessa voi olla vaikutusta silläkin, että osapuolta tosiasiallisesti sitovampi ratkaisu voi estää samoja osapuolia ajautumasta uudelleen konfliktitilanteeseen.

Tuomioistuinsovittelulaki asettaa sovitteluun soveltuvalla asialle edellytykseksi asian riitaisuuden. Asiassa tulee olla erotettavissa osa, joka olisi ratkaistavissa oikeudenkäynnissä. Maa-oikeusasioissa riitainen osa on yleensä löydettävissä kohtalaisen helposti, sillä asiaa on jo käsitelty toimituksessa, kirjaamisviranomaisen toimesta tai tielautakunnassa. Muutoksenhakukirjelmässä on ilmoitettava, miltä osin maa-oikeuden tuomiolla halutaan muutosta tehtyyn päätökseen sekä se, miksi muutosta on lähdetty hakemaan. Oikeudellinen riita käy siis ilmi jo muutoksenhakuasiasta. Sen sijaan intressit eivät välttämättä käy ilmi valituksesta.

### **5.3.1.3 Intressiluonteisuus ja vähäiset oikeusturvaodotukset**

Sovitteluun soveltuvassa asiassa ei tule olla selviä oikeusturvaodotuksia eikä se saa olla puhtaan oikeudellinen. Soviteltavana olevassa asiassa on oltava intressiluonteisuutta tai riidan taustalla emotionaalisia tekijöitä. Toisaalta kyseessä ei saa olla asia, jossa konflikti johtuu ainoastaan tunneseikoista.

Alueiden käyttöä koskevissa asioissa ristiriita aiheutuu useimmiten erilaisista intresseistä. Maahan liittyy usein tunteita. Yhtenä sovittelun tavoitteena on saada asiaan ratkaisu niin, että osapuolille jää ratkaisumenettelystä miellyttävämpi kokemus. Maa-oikeusasioissa konfliktin taustalla on joskus vuosienkin erimielisyydet jostakin riitaisen asian kannalta merkityksettömästä seikasta. Kiinteistötoimitus on voinut olla ”viimeinen niitti”, joka laukaisee vuosia kyteneet katkeruudet. Louhelaisen mukaan maa-oikeudessa tapaa usein juttuja, joissa kiinteistönomistajien riidat ovat ylisukupolvisia.<sup>202</sup>

Maa-oikeusasioissa todelliset oikeusturvaodotukset tulevat esiin, jos asiassa on merkittäviä taloudellisia odotuksia tai osapuolet ovat epätasavertaisia. Lisäksi

---

<sup>202</sup> Louhelainen 2015.

lailla ehdottomina säädetyt asiat tekevät konfliktista oikeudellisen. Maa-oikeuteen tuleva muutoksenhakuasia voi esimerkiksi koskea tyytymättömyyttä toimitusmiesten ratkaisuun lainsoveltamisen kannalta. Muita puhtaan oikeudellisia maa-oikeusasioita ovat pakkolunastukset, kirjaamisasiat, menettelyä koskevat asiat ja pääsääntöisesti edellytyksiä koskevat asiat. Oikeusturvaodotuksiin liittyy lisäksi tavoite aineellisen totuuden toteutumisesta. Tuomioistuinsovittelussa objektiivinen oikeudellinen totuus voi sinällään taipua yksittäisessä sovintoratkaisussa, jos kysymys on asianosaisten sopimisvapautteen kuuluvasta asiasta ja asianosaiset saadaan siten tosiasiallisesti paremmin sitoutumaan lopputulokseen.

#### **5.3.1.4 Osapuolten tasavertaisuus ja kyky nopeaan ratkaisuun**

Osapuolten tulee olla tuomioistuinsovittelussa tasavertaisia ja mukana vapaaehtoisesti. Osapuolilla tulee olla kyky rakentaviin neuvotteluihin ja halu sitoutua neuvotteluratkaisun hakemiseen, asian sopimiseen ja muodollisen prosessin välttämiseen. Merkityksellistä tosiasiallisen tasavertaisuuden toteutumisessa ovat osapuolten subjektiiviset ominaisuudet sekä osapuolten käytettävissään olevat taloudelliset ja tietämykselliset resurssit.

Osapuolten tasavertaisuus maa-oikeudellisissa asioissa toteutuu parhaiten yksityistenvälisissä konflikteissa. Osapuolet ovat tasavertaisia jakotoimituksissa, tilusjärjestelyissä, tilusvaihoissa ja yksityistietoimituksissa. Tasavertaisuus osapuolten välillä voi olla olemassa tilanteissa, joissa vastakkain ovat iso yritys ja julkista etua edustava organisaatio, esimerkiksi kunta. Sitä vastoin kunnan ja valtion välillä on vaikea kuvitella tilannetta, jossa jouduttaisiin tilanteeseen, etteivät osapuolet jo toimitusvaiheessa pystyisi sopimaan dispositiivisista asioista. Julkisen intressin tulisi olla pohjimmiltaan sama, riippumatta siitä, onko kyse kunnasta vai valtiosta. Teoreettisesti kunta ja valtio osapuolina ovat yleensä resurssiansa osalta tasavertaisia. Osapuolet ovat eriarvoisia silloin, kun vastakkain on yksityinen ja julkinen etu. Julkisella organisaatiolla on yleensä paremmat taloudelliset resurssit ja parempi oikeudellinen asiantuntemus oman etunsa edistämiseen.



Konfliktissa tulisi päästä nopeasti ratkaisuun. Konflikti on silloin yleensä kohtuullisella tasolla ja siihen ei liity vahvoja aggressioita. Nopean ratkaisun löydettävyys riippuu siitäkin, kuinka laajasta tai vaikeasta konfliktista on kyse. Kyky tehdä nopea ratkaisu johtuu paljolti osapuolista itsestään. Jos osapuolet kykenevät tunnistamaan asiaan liittymättömät tekijät ja keskittymään varsinaiseen muutoksenhakuasiaan, tarkoituksenmukainen ratkaisu voi löytyä nopeastikin.

### **5.3.2 Sopimisvapaus ja rajoitteiden merkitys**

Keskeiseksi kysymykseksi maa-oikeusasian soveltuvuudesta sovitteluun muodostuu sopimuksenvaraisuus soviteltavasta asiasta. Kun asiasta on löydetty ja suojattu indispositiivinen osa, on loppuosasta osapuolilla mahdollisuus sovittaa. Sopimuksenvaraisuutta rajoittaa se, ettei sopimus saa olla kohtuuton.

Maa-oikeusasioissa esiintyy useissa lainkohdissa sopimuksenvaraisuutta. Puhuttaimmillaan se ilmenee KML 184 §:n mukaista riidanratkaisua koskevissa asioissa, jotka ovat useimmiten pohjimmiltaan dispositiivisia ja rinnastuvat normaaliin siviiliriitaan. Vapaata sopimisen mahdollisuutta ilmenee myös maantie- ja ratalain tilanteissa, joissa lunastustoimikunta ei valvo tehtyjä korvaussopimuksia.

Sopimus voi vaikuttaa toimituksen edellytyksiin. Tällaisia tilanteita voi ilmetä yhteismetsän perustamissopimusten tai hallinnanjakosopimusten kohdalla. Vaikka molemmat edellä mainituista sopimuksista vaikuttavat sisältönsä perusteella toimituksessa tehtäviin päätöksiin, niillä voi olla vaikutusta toimituksen aloittamis- päätökseenkin. Yhteismetsätoimitusta ei voida aloittaa, elleivät osapuolet ole tehneet perustamissopimusta ja hallinnanjakosopimuksessa sopimuksen tarkoitus voi olla esteenä toimituksen suorittamiselle. Käytännössä tällaisia tilanteita esiintyy harvoin. Jos sopimuksessa havaitaan virhe, joka estää toimituksen suorittamisen, asianosaisia neuvotaan joko muuttamaan sopimusta tai toimituksen edellytyksiä käsiteltäessä voidaan KML 282 a §:n mukaisesti kirjata asianosaisten tahtotila toimituksen estävän sopimuskohdan muuttamiseksi. Näin ollen toimitus voidaan keskeyttää sopimuksen muuttamisen ajaksi, eikä sitä ole tarpeen jättää sikseen.

Maa- ja metsätalouden asioissa esiintyy tilanteita, joissa sopimuksenvaraisuutta on rajoitettu. Korvausasioissa toimitusmiehet valvovat osapuolten sopimisvapautta maantielain ja ratalain poikkeuksellisia tilanteita lukuun ottamatta. Sopimukseen perustuvan rasitteen perustamisen edellytyksenä on asianosaisten sopimus, mutta siitä huolimatta rasiteoikeutta perustettaessa tulee kontrolloitavaksi rasitteen tarpeellisuus ja haitattomuus. Ulottuvuutta koskevien päätösten osalta ilmenee varsin monenlaisia tilanteita, joissa asianosaisilla on mahdollista sopia asioista, kunhan kiinteistöjaotuksen selvyys ja alueiden käytön suunnittelujärjestelmän tavoitteiden toteutuminen on varmistettu. Esimerkiksi uuden rajan paikka uusjaossa tai halkomisessa.

### **5.3.3 Sovitteluun sopivat ja sopimattomat maa- ja metsätalouden asiat**

Edellisissä kappaleissa kuvatun perusteella osa maa- ja metsätalouden asioista sopii tuomioistuinsovitteluun. Sellaiset asiat, joissa osapuolet pystyvät mahdollisimman vapaasti sopimaan, ovat parhaiten sovitteluun soveltuvia. Riitaiseksi käyneessä asiassa tulisi olla kysymys enemmän intresseistä kuin oikeusturvaodotuksista. Osapuolten tulisi lisäksi olla halukkaita ja kyvykkäitä sopimaan asioista.

Parhaiten sovitteluun siirrettäväksi sopivat yksityisten väliset KML 184 §:n mukaista riidanratkaisua koskevat asiat. Tällaisia ovat esimerkiksi omistusta koskevat riidat. Ne ovat useimmiten pohjimmiltaan dispositiivisia ja rinnastuvat normaaliin siviiliriitaan. Muutkin konfliktit, joissa kysymys on asianosaisten välisistä sopimuksista sopivat asialuonteensa puolesta sovitteluun. Näistä esimerkkeinä vuokrasopimusten järjestämistä koskevat riidat ja hallinnanjakosopimuksen sisällöllistä tulkintaa koskevat riidat.

Korvausasiat ovat hyvä sovittelukohde. Korvausasioita ei voi pitää soveltumattomana sovitteluun pelkästään sillä perusteella, että niihin kohdistuu viranomaiskontrolli. Lisäedellytyksenä korvausasioiden sopimiseksi sovitteluun on osapuolten tasavertaisuus. Esimerkiksi asianosaisten väliset tilikorvaukset sopivat sovitteluun. Korvauksesta tehdyn sopimuksen kohtuullisuus tulee kontrolloiduksi mah-

dollisessa sovittelussakin, jos sovinto vahvistetaan. Jos sovinto puolestaan jätetään vahvistamatta, voidaan sopimuksen pätevyys riitauttaa velvoiteoikeudellisten oppien mukaisesti.

Asianosaiset voivat sopia erinäisistä haltuunotto-oikeuksista. Siltä osin kuin laissa ei ole rajoitettu sopimisvapautta, asiat ovat riitaisina soveltuvia sovittelun kohteiksi. Uusjakojen ja rakennusmaan järjestelyjen osalta sovittelu haltuunottoa koskevista kysymyksistä edellyttää kuitenkin tuomioistuimen kontrollia sovittelussa.

Tutkimusten mukaan yhteisten teiden hoito ja rajakiistat koettelevat joskus naapuruussuhteita. Yksityisteiden sijoittelun osalta maanomistajilla on mahdollisuuksia sopia. Tieasia voi olla parhaiten soviteltavissa, jos kyse on naapuruussuhteisiin liittyvästä asiasta jossa on taustalla emotionaalisia tekijöitä. Asian sovittelu hankaloituu aina, jos taustalla on kaavoja tai luonnonsuojellisia arvoja

Edellytyksiä koskevat ratkaisut ovat pääsääntöisesti suoraa lain soveltamista. Sellaisissa ratkaisuissa asianosaisilla ei ole valtaa sopia asioista. Muutoksenhaussa on tällöin kysymys ratkaisun lainmukaisuudesta eli siitä onko edellytysten lakiperustetta sovellettu toimituksessa oikein. Myöskään menettelyratkaisut eivät sovi tuomioistuinsovitteluun. Menettelyä koskevat ratkaisut rinnastuvat luonteeltaan hallinto-oikeudellisiin päätöksiin. Asianosaisilla ei useinkaan ole mahdollisuutta sopia menettelytavoista. Toimitusinsinööri päättää yksin esimerkiksi kokouspaikasta tai -ajasta. Toimitusinsinöörin virkavelvollisuuksiin kuuluu noudattaa hyvää hallintotapaa ja ottaa asianosaisten toiveet mahdollisuuksien mukaan huomioon, mutta viimekätinen ratkaisovalta on toimitusinsinöörillä. Toimitusmenettelyä koskevat ratkaisut ovat toimitusprosessiin liittyviä teknisluonteisia ratkaisuja, joihin asianosaisilla ei yleensä ole oikeudellista vaikutusvaltaa.

Lunastukset ovat omaisuuden kohdistuvia pakkotoimenpiteitä. Lunastuksen edellytykset perustuvat aina lakiin, eikä osapuolilla ole mahdollisuutta sopia toisen omaisuuden kajoamisesta. Lähtökohtaisesti sellaisissa asioissa asianosaisilla on aina olemassa jonkinasteinen oikeussuojan tarve. Lunastukset perustu-

vat lisäksi usein ennalta vahvistettuihin päätöksiin tai suunnitelmiin. Niistä poikkeaminen on mahdollista enintäänkin vain vähäisissä määrin. Lunastuksen perusteella hankitusta omaisuudesta suoritetaan kompensationsa korvaus. Vaikka lunastuslain lähtökohtana onkin sopimisen vapaus korvausta koskevista asioista, on pakkotoimenpiteen luonteesta johtuen korvaukselle laissa asetettu täyden korvauksen vaatimus. Tämän vaatimuksen toteutumista valvotaan toimituksissa ja sitä tulisi valvoa myös mahdollisessa tuomioistuinsovittelussa. Lunastusten osalta suuremmaksi esteeksi voi kuitenkin muodostua osapuolten epätasavertaisuus. Lunastajana on usein julkista etua edustava orgaani eli kunta tai suuri yritys, ja maanomistajana yksityistä etua edustava luonnollinen henkilö.

Kirjaamisasioissa riitainen asia tulee osoittaa yleiseen alioikeuteen. Maa- ja metsätalouden pöydältä riitainen kirjaamisasia ei kuitenkaan voi siirtyä sovitteluun, koska asia on tullut jos kirjaamismenettelyssä tullut osoittaa yleiseen alioikeuteen. Kirjaamisasiassa voi riitaista olla esimerkiksi omistusta koskeva kysymys, jolloin sovittelu sinällään on mahdollista.

#### **5.3.4 Tosiasialliset esteet asian siirtämiselle sovitteluun**

Lainsäädäntö ei ole esteenä maa- ja metsätalouden asian siirtämiselle tuomioistuinsovitteluun. Siirtämisen tarkoituksenmukaisuutta harkittaessa maa- ja metsätalouden jouduksissa kuitenkin punnitsemaan seikkoja, jotka voivat olla tosiasiallisena esteenä maa- ja metsätalouden asian siirtämiselle sovitteluun.

Sovittelussa mukana ollut maa- ja metsätalouden jäsen ei voi jatkaa asiaa oikeudenkäynnissä. Kyseenalaista voi olla myös pitkään valmistelleen jäsenen ryhtyminen sovitteluun. Maa- ja metsätalouden perehtynyttä henkilökuntaa on määrällisesti vähän tuomioistuinlaitoksessa. Jos tuomioistuinsovittelussa käytetään pelkästään maa- ja metsätalouden omaa henkilökuntaa, aiheutuu sijaisjärjestelyistä kustannuksia tuomioistuinlaitokselle. Laki ei kuitenkaan ole esteenä tuomioistuinlaitoksen ulkopuolisen asiantuntijan käyttämiselle. Maa- ja metsätalouden sovitteluun perehtyneitä asiantuntijoita olisi sinällään mahdollista kouluttaa, jos asia katsottaisiin yhteiskunnallisesti kiinnostavaksi.

Tutkimuksen perusteella on käynyt ilmi, että maa oikeusasioita, jotka sopivat sovitteluun on vähän. Lisäksi maa oikeusasioiden osuus kaikista siviiliasioista on erittäin vähäinen. Tämä tarkoittaa tosiasiallisesti sitä, että maa oikeusasiat jäävät pitkälti käytännön työelämän kehittämisen varaan. Yhteiskunnalla ei yleensä ole intressiä resursoida koulutus- tai kehittämisvaroja marginaalisiin asioihin. Jotta sovittelulla olisi toteutumismahdollisuuksia, edellyttäisi se asianosaisten tietoisuuden lisäämistä sovittelumenettelystä sekä maa oikeuden jäsenten valppautta tunnistaa sovitteluun siirrettävissä olevat asiat.

Byrokraattinen legalismi voi tutkimuksen mukaan olla tosiasiallisena esteenä sovittelun kehittämiseksi. Vaikka tietoisuus sovittelumenettelystä on lisääntynyt, voi asioiden ratkaiseminen oikeudenkäynnissä olla jouhevampaa asian jo ollessa siellä. Maa oikeusasioissa oikeudellinen tausta on kehittynyt historiallisesti pitkään. Nykyinen oikeudenkäynti on sujuvaa, eikä tarvetta ihmislähtöisemmän menettelyn kehittämiseksi välttämättä pidetä tarpeellisena. Maa oikeusasiat ratkeavat nopeasti oikeudenkäynneissä, koska asiaa on jo selvitetty toimituksissa. Tällöin eivät asiamiesten käyttämisestä johtuvat kustannuksetkaan nouse yhtä suureksi kuin oikeudenkäyntiin hakemuksen perusteella vireille tullessa riita-asiassa.

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO

Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää sopivatko maa- ja metsätalouden oikeusasiat tuomioistuinsovitteluun. Aiempaa sovittelututkimusta löytyy maankäyttöön ja ympäristöön sekä naapuruussuhteisiin liittyvien konfliktien osalta, mutta varsinaisesti maa- ja metsätalouden oikeusasioita ei ole sovittelukontekstissa aiemmin tutkittu. Tutkimus perustui pitkälti voimassa olevaan lainsäädäntöön sekä oikeuskirjallisuuteen. Käytännön näkökulmaa tutkimukseen antoivat maa- ja metsätalouden oikeusasioiden parissa työskentelevät maa- ja metsätalouden oikeusasioiden vastuutuomari sekä maa- ja metsätalouden oikeusinsinööri. Tässä tutkimuksessa etsittiin vastauksia kysymyksiin: 1) millaisia erityispiirteitä maa- ja metsätalouden oikeusasioilla voi olla, 2) miten erityispiirteet on otettavissa huomioon tuomioistuinsovittelussa ja 3) mitkä maa- ja metsätalouden oikeusasiat soveltuvat tuomioistuinsovitteluun. Asetettujen tutkimuskysymysten valossa löydettiin seuraavaksi esiteltäviä vastauksia.

Ensimmäiseksi kysyttiin, millaisia erityispiirteitä maa- ja metsätalouden oikeusasioilla voi olla. Maa- ja metsätalouden oikeusasiat ovat muutoksenhakuasioita, jotka valtaosin oikeudelliselta luonteeltaan ovat indispositiivisia. Maa- ja metsätalouden oikeusasioita koskevia sopimisvapauden rajoitteita ovat kiinteistöjaotuksen tarkoituksenmukaisuus, alueiden käytön suunnittelujärjestelmän toteuttamisen tavoitteet, ympäristö- ja luonnonsuojelu sekä yleinen sopimusten kohtuullisuus. Maa- ja metsätalouden oikeusasioissa voi yksityisten välisissä konflikteissa olla mukana ei-oikeudellinen elementti. Maahan kohdistuvat kiistat voivat olla tunneperäisiä, ja niihin voi liittyä emotionaalisia tekijöitä.

Toiseksi kysyttiin, miten erityispiirteet olisi otettavissa huomioon tuomioistuinsovittelussa. Käsiteltävän asian indispositiivisuus ei yksinään ole esteenä asian siirtämiseksi tuomioistuinsovitteluun. Maa- ja metsätalouden oikeusasioissa indispositiivisuutta käsiteltävään asiaan tuovat kiinteistöjaotuksen selvyytys tai alueiden käytön suunnittelujärjestelmän tavoitteiden toteutuminen. Ne voidaan varmistaa esimerkiksi niin, että sovittelija tai sovittelijan avustajaksi otettava henkilö tuntee oikeusjärjestelmässä maa- ja metsätalouden oikeusasioille asetetut tavoitteet ja menetelmät säännöksillä suojattujen oikeuksien toteuttamiseksi. Tämä voi nykyisin muodostua tosiasialliseksi esteeksi, koska maa- ja metsätalouden oikeusasioita ja sovittelua tuntevia asiantuntijoita on erittäin vähän. Lisäksi tuomioistuimen oman henkilökunnan osalta tulee aina tarkkailtavaksi esteellisyysääntely.

Sovittelua on pidetty inhimillisempänä tapana ratkaista riitoja. Maa-oikeusasioissa tunneperäiset seikat voivat joskus korostua. Taustalla voi olla maa-asioihin liittymättömiä kiistoja, jotka saattavat kiinteistötoimituksen vireillä ollessa saada lopullisen kipinän riidalle. Sovittelussa voidaan oikeudenkäyntiä paremmin keskustella varsinaiseen oikeudelliseen konfliktiin liittymättömistäkin seikoista. Joskus ne voivat olla avaintekijöitä koko konfliktin ratkaisemiselle. Lopputuloksena osapuolet säilyttävät paremmin keskinäiset suhteet toisiinsa.

Koska maa-oikeusasioissa kysymys on muutoksenhakuasioista, tulee sovittelun vireilletuloon hakemuksen perusteella suhtautua varauksellisesti. Asianosaisten oikeusturvan kannalta parempi menettely on pyyntöjen perusteella asian siirtäminen sovitteluun vireillä olevasta oikeudenkäynnistä tuomioistuinsovittelulain 4.2 §:n mukaisesti. Maa-oikeuden kokoonpanolla tulee olla tietynasteinen valppaus havaita sovitteluun soveltuvia asioita ja reagoida niihin sopivaksi katsomallaan tavalla, esimerkiksi kertomalla asianosaisille mahdollisuudesta siirtää asia erilliseen tuomioistuinsovitteluun. Jotta vaihtoehtoiset riidanratkaisumenetelmät voisivat tosiasiallisesti toteutua, edellyttäisi se ihmisten tietoisuutta vaihtoehtoista. Tietoisuuden lisääminen ei ole pelkästään tuomioistuimen vaan koko yhteiskunnan tehtävänä.

Maa-oikeusasiassa tehty sovinto tulisi vahvistaa. Sovinto jää sopijapuolia pelkästään henkilökohtaisesti sitovaksi, jos sovintoa ei vahvisteta. Korvausta koskevilla kysymyksissä se ei niinkään ole ongelmallista, mutta kiinteistöoikeudellista sitovuutta tavoiteltaessa edellytetään Maanmittauslaitoksen toimenpiteitä sovintoratkaisun virallistamiseksi. Esimerkiksi rasiteoikeus tulee perustaa ja rekisteröidä, jotta se saisi kiinteistöoikeudellisen sitovuutensa.

Kolmanneksi kysyttiin mitkä konkreettiset maa-oikeusasiat soveltuvat tuomioistuinsovitteluun. Maa-oikeusasioista parhaiten sovitteluun sopivat yksityisten väliset riidat, joissa taustalla on oikeusturvaodotuksia enemmän kyse intresseistä. Sovitteluun soveltuvassa asiassa tulee olla kysymys kuitenkin sellaisesta riidasta, joka olisi ratkaistavissa myös oikeudenkäynnissä. Taloudellisen intressin tulisi tuomioistuinsovittelulain mukaan olla järkevässä suhteessa prosessista aiheutu-

viin kustannuksiin. Osapuolten tulee olla tasavertaisia, ja heiltä tulee löytyä tahotila asian sovinnolliseksi ratkaisuksi sekä halu säilyttää suhteet toiseen osapuoleen.

Parhaiten maa- ja metsätalouden asioista sovitteluun sopivat kiinteistönmuodostamislain 184 §:n mukaiset riita-asiat ja yksityisten väliset sopimuksenvaraiset asiat. Lisäksi puhtaasti dispositiiviset asiat, kuten omistusriidat, vuokrasopimukset, hallinnanjakosopimukset, yhteismetsän perustamissopimukset ja rasitesopimukset soveltuvat soviteltavaksi. Sovittelu sopii riitoihin, jotka koskevat jakorajankäyntejä uusjaoissa tai halkomisissa, vapaaehtoisia tilusvaihtoja, rasitetoimituksia sekä tieoikeuden sijoittamista ja tienpitoa. Tällöin tulee varmistua siitä, ettei sovintoratkaisu ole muualla laissa säädettyjen tavoitteiden vastainen. Yksityisten välillä määrättyjä korvauksia voidaan sovittaa, kun varmistutaan korvauksen kohtuullisuudesta.

Sovitteluun eivät sovellu asiat, joissa vastakkain ovat julkinen ja yksityinen etu tai asiat, joissa osapuolilla on oikeusturvaodotuksia. Tällaisia tilanteita esiintyy yleensä pakkolunastuksissa. Useimmat edellytyksiä ja menettelyä koskevat asiat ovat luonteeltaan puhtaan oikeudellisia, eikä niistä sovittelu sen vuoksi ole mielekäästä. Tosiasiallisesti sovitteluun siirrettävissä olevia asioita tulee eteen todella harvoin. Tämä johtuu osaltaan siitä, että asian tullessa muutoksenhakutuomioistuimelle, on asiasta asianosaisille jo muodostunut tietynasteinen käsitys. Sovinto syntyy tällöin helpommin jo itse oikeudenkäynnissä eikä tarvetta erilliseen tuomioistuinsovitteluun siirtämiselle ole.

Nykyinen lainsäädäntö ei ole esteenä asian siirtämiseksi tuomioistuinsovitteluun, jos oikeudenkäynnissä havaitaan asian olevan muutoin tuomioistuinsovittelulain kriteerit täyttävä. Euroopan unioni tuo enenevässä määrin ihmislähtöisempiä menetelmiä saataville. Hiljalleen ne levittäytyvät myös prosessioikeuteen. Oikeudenkäyntiä ne tuskin koskaan tulevat korvaamaan. Ihmisillä on tarve uskoa siihen, että viime kädessä oikeutta on mahdollista saada ja että se toteutuu. Asianosaisen halukkuus löytää sopuratkaisu nopeammin ja inhimillisemmin myös maa- ja metsätalouden asioissa, voi tulevaisuudessa kuitenkin lisätä oman mullanruskean värisävynsä tuomioistuinsovittelun palettiin.