

NAAPURUUSOIKEUDELLINEN SIETOKYNNYS ERÄIDEN
SÄÄDÖSTEN MUKAISISSA MENETTELYISSÄ

Lapin yliopisto
Pro gradu -tutkielma
Sauli Konttajärvi
Ympäristöoikeus
Kevät 2019

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Naapurusoikeudellinen sietokynnys eräiden säädösten mukaisissa menettelyissä

Tekijä: Sauli Konttajärvi

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Oikeustieteen maisterin koulutusohjelma, oikeustiede

Työn laji: Tutkielma X Laudaturtyö__ Lisensiaatintyö__ Kirjallinen työ__

Sivumäärä: X + 66

Vuosi: 2019

Tiivistelmä:

Tutkielmassa selvitetään naapurusoikeudellista immissioiden ja maisemahaittojen sietokynnystä naapurussuhdelain, ympäristövahinkolain, maa-aineslain ja lunastuslain puitteissa. Eri-tyisenä tutkimusaiheena on maantien tekemisestä ja käyttämisestä tien naapurikiinteistöille aiheutuvien haittojen sietokynnyksen paikantuminen. Tutkimus on oikeusdogmaattinen, ja aiheistona on käytetty aihepiirin kirjallisuutta, lainvalmisteluaineistoa, ympäristöoikeudellista soft law -aineistoa, KKO:n ennakkopäätöksiä sekä tienpitoliitännäisiä maa- ja metsäoikeusratkaisuja.

Perustuslain nojalla jokaisen omaisuus on turvattu. Omistaja saa käyttää omaisuuttaan haluamallaan tavalla julkisoikeudellisten ja yksityisoikeudellisten rajoitusten puitteissa. Tällaisia rajoitteita sisältyy lainsäädännön immissiokieltosäännöksiin. Ympäristöoikeuden joustavien normien lisäksi oikeudellisessa ratkaisutoiminnassa sietokynnyksen kohtuusharkinnassa käytetään ns. soft law -oikeuslähteitä, kuten viranomaisten antamia ohjeita ja suosituksia.

Ympäristövahinkosäätelyssä sietokynnys on useimmiten ilmaistu joustavan kohtuullisuuden käsitteen avulla. Lain tulkinta voi siis mukautua ajan ja paikan mukaan vastaamaan kulloisiakin olosuhteita. Kohtuullisuustulkintaa ohjaavia suuntaviivoja ovat perinteisesti olleet olennaisuus ja ennakoitavuus, joita ovat ilmentäneet paikallisen tavanomaisuuden ja yleisen tavanomaisuuden rekvisiitat. Ehdottomasta aikaprioriteettiperiaatteesta on luovuttu, mutta rasituksen alkamisajankohta ja tapahtumien aikajärjestys ovat edelleen kohtuullisuusarvioon vaikuttavia tekijöitä. Immissio-oikeudessa rekvisiitat ohjaavat suhteellisen tyhjentävästi sietokynnyksen määräytymistä, kun taas ympäristövahinkosäätelyssä sietämisvelvollisuus toteutuu osana laajempaa kohtuusharkintaa, jonka ydin on paikallisten olojen eli häiriön vaikutusten tarkastelussa.

Sietokynnyksen voi määrittellä sekä absoluuttisena että suhteellisena. Yleinen tutkijain mielihypoteesi näyttäisi olevan, että haitan merkittävyyttä arvioitaessa olisi huomioitava sekä rahamääräinen että suhteellinen menetys. Merkityksettömäksi haitaksi eli sietokynnyksen alarajaksi näyttäisi hyväksyttävän 1–2 %:n suhteellinen haitta ja rahamääräinen sietokynnys on paikannettu 1000 euron alapuolelle.

Tien rakentamisesta ja käyttämisestä aiheutuvien haittojen sietokynnys määräytyy korvauskäytännössä. Yleistäen voidaan todeta maa- ja metsäoikeuksien ratkaisujen pohjautuvan vahvasti tapauskohtaiseen harkintaan. Maa- ja metsäoikeudet näyttävät myös tuntevan kattavasti haitoista tehdyt tutkimukset ja perustavan ratkaisunsa niiden pohjalle. Maa- ja metsäoikeuksien ratkaisukäytäntö näyttää olevan helposti hyvin maanomistajamyönteinen.

Asiasanat: maisemahaitta, immissio, naapuruus, sietokynnys, ympäristövahinko

SISÄLLYS

| | |
|---|----|
| LÄHTEET | V |
| LYHENNELUETTELO | X |
| 1 JOHDANTO | 1 |
| 1.1 Tutkimuksen tausta ja aiheen rajaus | 1 |
| 1.2 Tutkimusmetodi | 3 |
| 1.3 Tutkimuksen rakenne | 4 |
| 2 SIETOKYNNYKSEN SÄÄDÖSPERUSTA | 6 |
| 2.1 Perustuslain omaisuuden suoja ja lunastuslaki | 6 |
| 2.2 Maa-aineslain 9 § | 8 |
| 2.3 Naapuruussuhdelain 17 § | 10 |
| 2.4 Ympäristövahinkolaki | 12 |
| 2.4.1 YVL:n tausta ja tavoitteet | 12 |
| 2.4.2 Korvattava ympäristövahinko | 13 |
| 2.4.3 Sietokynnys | 16 |
| 2.5 Hallinnon virallislähteet | 20 |
| 3 KORVATTAVAT MENETYKSET | 26 |
| 3.1 Vahinkojen luokittelu VahL:ssa | 26 |
| 3.2 LunL:n korvausjaottelu | 27 |
| 3.3 Korvausvastuun perusteet | 29 |
| 4 SIETOKYNNYS | 30 |
| 4.1 Naapuruusoikeudellinen tausta | 30 |
| 4.2 Joustavan kohtuullisuuden periaate | 31 |
| 4.2.1. Suuntaviivat ja rekvisiitat | 31 |
| 4.2.2 Ennakoitavuus | 32 |
| 4.2.3 Olennaisuus vs. vähäisyys | 34 |
| 4.2.4 Aikaprioriteetti | 34 |
| 4.3 Relatiivinen ja absoluuttinen sietokynnys | 35 |
| 5 IMMISSIOT | 38 |
| 5.1 Immission käsite | 38 |
| 5.2 Suojattu etupiiri | 40 |
| 5.3 Maisemahaitta | 40 |
| 5.3.1 Erilaisia maisemia | 40 |
| 5.3.2 Korvattavat maisemahaitat | 42 |
| 5.3.3 Selvitys haittakohteiden hintavaikutuksesta | 44 |
| 5.4 Melu | 47 |

| | |
|---|----|
| 5.4.1 Melun määritelmä | 47 |
| 5.4.2 Melututkimukset..... | 48 |
| 6 NYKYINEN MAAOIKEUSKÄYTÄNTÖ..... | 52 |
| 6.1 Keskeiset tiehankkeita koskevat lainkohdat | 52 |
| 6.2 Haitankorvaukset liikennemelusta | 53 |
| 6.3 Tiehankkeiden maisemahaitat..... | 57 |
| 6.4 Melun ja maisemahaitan yhteisvaikutus | 59 |
| 6.5 Muut immissiot..... | 61 |
| 6.6 Vaatimusten oikea-aikainen esittäminen | 61 |
| 6.7 Kiinteistön omistajan vaihdos..... | 62 |
| 7 YHTEENVETO | 63 |
| 7.1 Johtopäätökset..... | 63 |
| 7.2 Tulevaisuuden näkymiä ja jatkotutkimuksen kohteita..... | 65 |

LÄHTEET

KIRJALLISUUS

Bengtsson, Bertil: Ersättning vid offentliga ingrepp 2. Allmänna ersättningsprinciper. Göteborg 1991.

Brusiin, Otto: Aineettoman vahingon korvaamisesta. Helsinki 1953.

Ek, C. H.: Bidrag till läran om utomobligatoriskt skadeståndsansvar vid rättsenlig farlig verksamhet enligt Finlands gällande civilrätt. Helsingfors 1943.

Eronen, Veli-Heikki: Vahingon käsitteestä ja sen arvioimisen oikeudellisista perusteista. Vahinkojen arvioiminen, osa 1. INSKO 12–68. Helsinki 1968.

Halomo, Jyrki: Tieliikenteen ympäristövaikutus rakentamattoman kiinteistön arvoon. VTT Tiedotteita 1355. Espoo 1992.

Heinonen, Tuomo: Liikennemelun vaikutus kiinteistön arvoon erällä pientaloalueilla Helsingissä. Helsinki 1986.

Hollo, Erkki – Utter, Robert – Vihervuori, Pekka: Ympäristövahinkolaki. 2. uudistettu painos. Helsinki 2018. (Hollo ym. 2018)

Hollo, Erkki J.:

- Korvausperusteiden ja kiinteistöarviointia koskevan lainsäädännön koordinointi. Kiinteistöarvioinnin lainsäädännölliset perusteet. INSKO 18–80. Helsinki 1980.
- Erityinen kiinteistöoikeus. Pakkotoimi- ja lunastusoikeudet. Suomen lakimiesliiton kirjasarja nro 60. 2. täydennetty painos. Vammala 1984.
- Ympäristövahingosta ja sen määrästä. LM 1984, s. 251–264.
- Maa-ainesten ottamisen edellytykset ja oikeudelliset vaikutukset. Rakentaminen, maankäyttö ja kaavoitus. Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarja nro 51. Mänttä 1988.
- Ympäristöoikeus. Jyväskylä 1991.

Hyvönen, Veikko O.: Ympäristömenetysten yleisistä korvausperusteista. LM 1984, s. 388–408.

Jauhiainen, Tapani – Vuorinen, Heikki S. – Heinonen-Guzejev, Marja: Ympäristömelun vaikutukset. Suomen ympäristö 3/2007. Ympäristöministeriö. Helsinki 2007. (Jauhiainen ym. 2007)

Kivimäki T. M. – Ylöstalo, Matti: Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa. 3. uudistettu painos. Porvoo 1973.

Kivimäki, T. M.: Pakkolunastus ja siviilioikeudelliset vahingonkorvaussäännöt. LM 1953, s. 143–157.

Kuusiniemi, Kari:

- Ympäristönsuojelu ja immissioajattelu. Jyväskylä 1992.

- Sietämisperiaate ympäristövahinkojen korvaamisessa. Ympäristöoikeuden johtavat periaatteet, s. 41–70. SYS:n julkaisuja 22. Helsinki 1993.
- Tien rakentamisen aiheuttama kiinteistön arvon aleneminen, oikeustapauskommentti (KKO 13.9.1995 t. 3702). Oikeustieto 1/1996, s. 2–4. Turku 1996.
- Ympäristömuutosten korvattavuus pakkotoimitilanteissa. Jyväskylä 1997.
- Julkisoikeudelliset ohjeavot meluhaitan korvattavuuden perustana, oikeustapauskommentti (Itä-Suomen HO 17.9.1998, S 97/317). Oikeustieto 6/1998, s. 17–18. Turku 1998.

Kuusiniemi, Kari – Ekroos, Ari – Kumpula, Anne – Vihervuori, Pekka: Ympäristöoikeus. Juva 2001. (*Kuusiniemi ym.* 2001)

Kuusiniemi, Kari – Majamaa, Vesa – Vihervuori, Pekka: Maa-, vesi- ja ympäristöoikeuden käsikirja. 2. uudistettu painos. Jyväskylä 2000.

Laakso, Seppo: Oikeudellisesta sääntelystä ja päätöksenteosta erityisesti julkisoikeuden alalla. Helsinki 1990.

Laaksonen, Kalevi: Kiinteän omaisuuden perustuslain suoja. Tutkimus eräiden erityisesti maa-seutukiinteistöihin kohdistuvien oikeudenrajoitusten säätämisyjärjestyksestä ja korvattavuudesta. Jyväskylä 1998.

Ljungman, Seve: Om skada och olägenhet från grannfastighet. Ett bidrag till läran om immisionernas rättsliga behandling. Uppsala 1943.

Myhrberg, Olavi – Väänänen Juhani: Yleisen tien liikennemelun vaikutus tien varrella sijaitsevan omakotikiinteistön arvoon. VTT:n maankäytön laboratorion tiedonanto nro 36. Espoo 1980.

Määttä, Tapio: Soft Law kansallisen oikeuden oikeuslähteenä. Tutkimus oikeudellisen ratkaisun normipremissin muodostamisen perusteista ympäristöoikeudessa. Oikeustiede–Jurisprudentia XXXVIII (2005), s. 337–460.

Niemi, Matti Ilmari: Mitä kontekstuaalinen lähestymistapa voi merkitä oikeudellisessa ratkaisutoiminnassa. Teoksessa Veli-Pekka Viljanen (toim.): Oikeudenalojen rajat ja rajattomuus. Uusikaupunki 2002, s. 195–200.

Noponen, V. K.: Oikeudesta ryhtyä liikennettä ja voimansiirtoa tarkoittaviin rakennustoimiin naapurin maalla. Helsinki 1931.

Ojanen, Ilmari: Maapakettilait. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja B-sarja nro 184. Helsinki 1978.

Pekkanen, Raimo: Ympäristövahinkojen korvaaminen. Teoksessa: Juhlajulkaisu Lassi Kilpi 1920–4/2–1990. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisusarja C 22, Vammala 1989, s. 181–189

Peltomaa, Hannu:

- Pakkotoimikorvauksista – erityisesti maisemallisten vahinkojen ja maa-aineksen korvattavuudesta lunastustilanteessa. Teknillinen korkeakoulu. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A15. Espoo 1997.
- Voimalinjan vaikutus omakotikiinteistön arvoon. Teknillinen korkeakoulu. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A17. Espoo 1998.
- Tieliikenteen immissiot ja kiinteistön arvon muutos. Teknillinen korkeakoulu. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A21. Espoo 1999.

Rahkila, Pekka – Carlson, Eero – Hiironen, Juhana: Maisemahaitoista ja niiden käsittelystä maanmittaustoimituksissa. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 99. Maanmittauslaitos 2006. (*Rahkila ym.* 2006)

Sainio, Viljo: Elinkeinotoiminnan harjoittamisesta johtuvat suhteet naapureihin Suomen yksityisoikeuden mukaan. Tampere 1929.

Sandvik, Björn: Miljöskadeansvar. En skadeståndsrättslig studie med särskild hänsyn till ansvarsmotiv, miljöskadebegreppet och ersättning för skada på miljön. Åbo 2002.

Siltala, Raimo: Oikeustieteen tieteenteoria. Vammala 2003.

Ståhlberg, Pauli – Karhu, Juha: Suomen vahingonkorvausoikeus. 6., uudistettu painos. Talentum Oyj 2013.

Vihervuori, Pekka:

- Vahingon ja haitan käsitteet ympäristöoikeudessa. Teoksessa: Jurisprudentia Turkuensis. Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 1961–1986. Toim.: Kairinen, Martti, Helsinki 1986, s. 367–379.
- Maa-ainesten ottaminen ja suojeleminen. Jyväskylä 1989.
- Standardit ja normit ympäristöoikeudessa. Teoksessa Korkein hallinto-oikeus 80 vuotta. Vammala 1998, s. 220–242.

Välisalmi, Paavo: Lunastamisen ja korvaamisen edellytykset ilman lunastuslupaa vireille tulevissa lunastuksissa. Teknillinen korkeakoulu. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A12. Espoo 1995.

Wiiala, Arvid: Kiinteistöarvioinnin käsikirja. Espoo 1976.

INTERNETLÄHTEET

Kotimaisten kielten keskus: Kielitoimiston sanakirja. Päivitetty 6.6.2018.

[<https://www.kielitoimistonsanakirja.fi/netmot.exe>] (7.3.2018)

Maanmittauslaitos: Arviointi- ja korvaustiedot 2012.

[<https://ak.maanmittauslaitos.fi/2012/node/208#Haittakynnystaso>] (2.4.2019)

Maanmittauslaitos: Arviointi- ja korvaustiedot 2017.

[<https://ak.maanmittauslaitos.fi/2017/node/109>] (6.3.2019)

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos: Melu. Päivitetty 15.3.2019.

[<https://thl.fi/fi/web/ymparistoterveys/melu>] (18.3.2019)

Tilastokeskus: Rahanarvonmuunnin.

[<https://www.stat.fi/tup/laskurit/rahanarvonmuunnin.html>] (18.3.2019)

Ympäristöministeriö: Ympäristömelulle altistuminen ei ole vähentynyt. Päivitetty 20.2.2014.

[[https://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tyoryhma_ymparistomelulle_altistuminen_e\(28333\)](https://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tyoryhma_ymparistomelulle_altistuminen_e(28333))] (20.3.2019)

VIRALLISLÄHTEET

HE 165/1992 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ympäristövahinkojen korvaamisesta ja laeiksi eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

HE 179/1975 II vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle lunastuslainsäädännön uudistamisesta.

HE 84/1999 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle ympäristönsuojelu- ja vesilainsäädännön uudistamiseksi.

II LaVM 1/1981 vp. Toisen lakivaliokunnan mietintö n:o 1 hallituksen esityksen johdosta so-
ranottolaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

KM 1952:5. Mietintö ehdotuksineen laiksi yleisistä teistä ja laiksi oikeudesta entiseen tiealueeseen ym.

Lainvalmistekunnan ehdotus asetukseksi, joka koskee eräitä naapurien välisiä suhteita ynnä perustelut. Helsinki 1914.

LaVM 10/1994 vp. Lakivaliokunnan mietintö n:o 10 hallituksen esityksestä laiksi ympäristövahinkojen korvaamisesta ja laeiksi eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

Oikeusministeriö: Lunastuslainsäädännön korvausperusteiden tarkistaminen. Lunastuslakityöryhmän mietintö. Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2019:12. Helsinki 2019.

Ympäristöministeriö: Maisemanhoito. Maisema-aluetyöryhmän mietintö I. Työryhmän mietintö 66/1992. Helsinki 1993.

Ympäristöministeriö: Valtioneuvoston periaatepäätöksen ja valtakunnallisen toimintaohjelman toteutumista meluntorjunnassa selvittäneen työryhmän raportti. Helsinki 2013.

Ympäristöministeriö: Valtioneuvoston periaatepäätös meluntorjunnasta. Ympäristöministeriön raportteja 7/2007. Helsinki 2007.

YmVL 8/1992 vp. Ympäristövaliokunnan lausunto hallituksen esityksestä laiksi ympäristövahinkojen korvaamisesta ja laeiksi eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

OIKEUSTAPAUKSET**Korkein oikeus:**

KKO 2017:45

KKO 2015:21

KKO 1999:61

KKO 24.5.1999 t. 1291

KKO 22.1.1999 t. 1973

KKO 13.9.1995 t. 3702

KKO 13.9.1995 t. 3703

Maaoukeudet:

Etelä-Savon MO M15/4950

Vantaan MO M15/14781

Vantaan MO M16/4622

Vantaan MO M17/244

Vantaan MO M12/2450

Vantaan MO M12/5598

Oulun MO M15/3716

Pohjanmaan MO M15/10181

Pohjois-Savon MO M15/10849

LYHENNELUETTELO

Säädökset

| | |
|--------------|--|
| LunL | laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977 |
| MaanTL | laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 503/2005 |
| MAL | maa-aineslaki 555/1981 |
| NaapL | laki eräistä naapuruussuhteista 26/1920 |
| PL | Suomen perustuslaki 731/1999 |
| VahL | vahingonkorvauslaki 412/1974 |
| VNp 993/1992 | Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 |
| vYSL | ympäristönsuojelulaki (kumottu) 86/2000 |
| YITL | laki yleisistä teistä (kumottu) 243/1954 |
| YVL | laki ympäristövahinkojen korvaamisesta 737/1994 |

Muut lyhenteet

| | |
|-------|---|
| HE | hallituksen esitys |
| HO | hovioikeus |
| INSKO | Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus |
| KKO | korkein oikeus |
| KM | komitean mietintö |
| LaVM | lakivaliokunnan mietintö |
| LM | Lakimies. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen aikakauskirja |
| MML | Maanmittauslaitos |
| MO | maaoikeus |
| OT | Oikeustieto. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan yksityisoikeuden tiedotuslehti |
| OTJP | Oikeustiede – Jurisprudentia. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen vuosikirja. |
| SYS | Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura |
| vp | valtiopäivät |
| VTT | Valtion teknillinen tutkimuskeskus |
| YJ | Ympäristöjuriidikka. Suomen ympäristöoikeustieteen seuran aikakauslehti |
| YmVL | ympäristövaliokunnan lausunto |

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tausta ja aiheen rajaus

Kesällä 2017 Liikenneviraston (nyk. Väylävirasto) oikeusyksikössä työskennellessäni sain tehtäväkseni laatia ajantasainen selvitys maa- ja vesioikeuksien noudattamasta immissiohaittojen korvauskäytännöstä väylänpitoliitännäisissä tapauksissa. Lunastustoimikuntien ja maa- ja vesioikeuksien vastaavasta korvauskäytännöstä oli laadittu virastossa myös aiempia selvityksiä.

Tehtävää varten lähetin maa- ja vesioikeuksien kirjaamoihin tietopyynnön väylänpidon immissioaiheista tuomioista kesäkuusta 2015 kesäkuuhun 2017. Sain tietopyyntööni vastauksen kaikista maa- ja vesioikeuksista, ja pyytämiäni tuomioita kyseiseltä aikaväliltä kertyi 10 kappaletta. Kaksi maa- ja vesioikeusinsinööriä ilmaisi vastauksensa yhteydessä kiinnostuksensa tietopyyntöni pohjalta syntyvää selvitystä kohtaan, joten päätin kattavammallekin haitankorvauksia ja vallitsevaa korvauskäytäntöä koskevalle tutkielmalle voivan olla tarvetta, vaikka aiempaakin tutkimusta aiheesta ainakin Liikennevirastossa oli siis tehty.

Kirjallisuuskatsauksen perusteella oli tehtävissä johtopäätös, että immissio- ja maisemahaittoista ja niiden korvattavuudesta on kirjoitettu viime vuosikymmeninä melko niukasti. Viimeisimmät teokset aihepiiristä ovat *Kuusiniemen Ympäristömuutosten korvattavuus pakkotoimitilanteissa* (1997) sekä *Rahkilan, Carlsonin ja Hirosen Maisemahaittoista ja niiden käsittelystä maanmittaustoimituksissa* (Maanmittauslaitoksen julkaisu nro 99, 2006). Kotimaiset liikenteen meluhaittoja koskevat tutkimukset, joiden näkökulma tosin on teknillinen, ovat näitäkin vanhempia. Tuoreinkin aihepiiriä koskeva tutkimus on siten jo yli kymmenen vuoden takaa. Maantiehankkeisiin liittyen myös sovellettava lainsäädäntö on sittemmin uudistunut. Laki yleisistä teistä (YITL, 243/1954) on kumottu maantielailalla¹ (MaanTL, 503/2005) vuoden 2006 alusta alkaen.

Tutkimus kohdistuu naapurusoikeudelliseen ympäristöhäiriöiden ja maisemamuutosten *sietokynnykseen* ja eri säädöksissä asetettujen sietokynnysten vertailuun. Omistajan oikeusaseman keskeisin elementti on oikeusjärjestyksen turvaama yksinomainen esineen käyttövapaus: omistaja saa käyttää kiinteistöään haluamallaan tavalla, noudattaen kuitenkin julkisoikeudellisia ja yksityisoikeudellisia rajoituksia.² Oikeus aiheuttaa häiriöitä oman kiinteistön ulkopuolella ulottuu pisteeseen, mistä alkaa häiriöstä kärsivän naapurin suoja rasiusta vastaan. Naapurusoikeudessa pistettä, jossa häiriön tuottajan käyttövapauden kohtaa häiriötä kärsivän kieltovaade

¹ Lain nimike on muutettu lailla 572/2018, nyk.: *laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä*. Tässä tutkielmassa laista käytetään sujuvamman ilmaisun vuoksi sen vanhaa nimeä maantielaki.

² *Zitting* 1951, s. 26–27.

kutsutaan sietokynnykseksi. Omistajan käyttövapaus ulottuu siis naapurin sietovelvollisuuden päätepisteeseen.³

Sietokynnyksen paikantaminen liittyy läheisesti lunastuksenomaisiin toimenpiteisiin. Osalunastuksella tarkoitetaan tilannetta, jossa kiinteistöä ei lunasteta kokonaan, vaan siitä lunastetaan vain tietty alue tai käyttöoikeus. Kiinteän omaisuuden pakkolunastuksessa tulee osalunastustilanteissa yleensä arvioitavaksi, millaista haittaa jäännöskiinteistölle itse lunastuksesta tai lunastavana yrityksenä olevasta hankkeesta, kuten tien tai voimajohdon rakentamisesta, ympäristöhäiriöiden tai maisemamuutosten seurauksena aiheutuu. Lisäksi on arvioitava, mihin saakka jäännöskiinteistön omistaja on velvollinen haittaa korvauksetta sietämään. Myös lunastusrelaation ulkopuolisille – niille, joilta ei hankkeen yhteydessä lunasteta alueita tai erityisiä oikeuksia – hankkeesta mahdollisesti aiheutuva haitta on tiettyjen kriteerien täytyessä korvattava.

Naapuruusoikeus säätelee lähekkäin sijaitsevien kiinteistöjen käyttösuhteita. Yhteinen kiinteistöraja ei ole naapuruuden ehdoton kriteeri, vaan naapureina on pidetty lähistöllä olevia tahoja, joille objektiivisesti arvioiden voi aiheutua oikeudellisesti merkityksellistä haittaa.⁴ Tässä tutkielmassa sietokynnystä tarkastellaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain eli lunastuslain (LunL, 603/1977) 38 §:n, ympäristövahinkolain (YVL, 737/1994) 4 §:n, eräistä naapuruussuhteista annetun lain eli naapuruussuhdelain (NaapL, 26/1920) 17 §:n ja maa-aineslain (MAL, 555/1981) 9 §:n osalta. Tutkimuksen tavoitteena on arvioida sietokynnyksen olemusta yleisesti ja eri lakien mukaisissa menettelyissä.

Maantiehankkeiden osalta voitane sietokynnyksen sanoa vastaavan korvausten määräämisen rajapintaa, koska LunL 35 § tai MaanTL 55 § eivät määrittele erityistä rajaa korvattavuudelle. Tätä rajapintaa tarkastellaan tutkimuksen 6. luvussa maa-oikeuksien viime vuosien ratkaisukäytännön valossa. Erityisenä tutkimuskohteena on siis väylärakentamisesta johtuvien ympäristömuutosten korvauskäytäntö ja sietokynnyksen paikantuminen viime vuosien maa-oikeuskäytännössä. Tutkimuksessa syvennyttään tarkemmin lunastuslain 35 §:ssä ja maantielain 55 §:ssä tarkoitettujen haittojen korvaamiseen ja siihen liittyvään sietokynnykseen. Maa-oikeuksien ratkaisukäytännön tarkastelun tarkoituksena on selvittää mihin perustuen toimituspäätöksiin on tehty muutoksia immissio- ja maisemahaittojen korvaamisen suhteen ja millaisia muutokset ovat olleet. Esikysymyksenä on kuitenkin tarkasteltava minkälaiset haitat ja muutokset ympäristössä ovat korvattavia sekä sitä keille korvauksia eri menettelyissä voidaan määrätä.

³ Kuusiniemi 1992, s. 152–154.

⁴ Kuusiniemi 1992, s. 11.

Korvausmäärän arvioiminen jää arvioimisopillisena ongelmana aiheen ulkopuolelle. Samoin alueen luovuttamisesta ja kiinteistön ainesosista sekä tarpeistosta määrättävät LunL 30 §:n mukaiset kohteenkorvaukset jäävät aiheen ulkopuolelle, koska sietokynnyksessä on kyse erilaisista hankkeista tai kiinteistön käyttämisestä naapurille aiheutuvista haitoista ja siihen liittyvästä sietämisvelvollisuuden rajoista. Myös LunL 37 §:ssä tarkoitetut vahingonkorvaukset rajautuvat kaikessa moninaisuudessaan tutkimuksen ulkopuolelle.

1.2 Tutkimusmetodi

Tutkimusmetodi on oikeusdogmaattinen. Sietokynnyksen olemusta hahmotetaan tarkastelemalla eri lakien sietokynnyksen ilmaisevia pykäläitä ja etsimällä kyseisten säädösten esitöistä lainsäätäjän perusteluja sietokynnyksen olemassaololle ja sietokynnykselle tarkoitettuja funktioita. Lisäksi sietokynnystä analysoidaan tarkastelemalla ympäristö- ja lunastuslainsäädäntöä koskevaa oikeuskirjallisuutta. Oikeuskäytännön tarkastelu painottuu maanteiden ja sähkönsiirtolinjojen immissio- ja maisemahaittojen korvaamisesta annettujen muutamien korkeimman oikeuden ratkaisujen analysointiin. Maa-oikeuskäytännön analysoinnin osalta tutkimus kohdistuu vain tienpidon haitankorvausten – tien rakentamisesta tai käyttämisestä aiheutuneiden haittojen – korvauskäytäntöön. Tutkielmassa hyödynnetään lisäksi monitieteisen ympäristöoikeuden menetelmiä, joten lähdeaineistona on käytetty myös luonnontieteellisiä tutkimuksia. Esimerkiksi meluhaitoista tehdyt tutkimukset ovat maa-oikeusratkaisuissa usein viitattua *soft law*⁵ -aineistoa, josta syystä ne esitellään tutkimuksessa tarkemminkin kuin vain nimeltä.

Tutkimuksen kannalta keskeiset säädökset ovat MaanTL 53 ja 55 §:t, LunL 29 ja 35 §:t sekä YVL 4 § ja NaapL 17 §. Vertailun vuoksi sietokynnystarkasteluun otetaan myös MAL 9 §. Keskeistä kirjallisuutta on *Hollon, Utterin ja Vihervuoren* tuore kommentaariteos Ympäristövahinkolaki (2018), jo edellä mainittu Kuusiniemen Ympäristömuutosten korvattavuus pakko-toimitilanteissa (1997) sekä Kuusiniemen väitöskirja Ympäristönsuojelu ja immissioajattelu (1992). Muuta keskeistä aineistoa ovat niin ikään edellä mainittu *Maanmittauslaitoksen* julkaisu nro 99 Maisemahaitoista ja niiden käsittelystä maanmittaustoimituksissa sekä suositusluontoinen Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset -tietovarasto, joka sisältää erinäisten korvaussuosituksen ohella immissioihin liittyvää tausta-aineistoa.

Tutkimuksen maa-oikeusaineisto on kerätty pyytämällä maa-oikeuksien kirjaamoista immissioaiheisia väylänpitoliitännäisiä tuomioita. Analysoitu aineisto käsittää 40 immissioaiheista maa-oikeusratkaisua vuodesta 2011 toukokuuhun 2017. Aineisto on siis rajattu asiallisesti

⁵ Soft Law -käsitteestä lisää hallinnon virallislähteitä käsittelevässä luvussa 2.5.

väylänpitoliitännäisiin immisioaiheisiin ratkaisuihin ja ajallisesti tarkoituksenmukaiseksi katsotulla tavalla siten, että se sisältää riittävän määrän aihepiirin tuoreimpia tapauksia. Aineisto jakaantuu maa- ja vesioikeuksien välille tapausmäärältään (kpl) seuraavasti:

| | |
|---------------------|----|
| Vantaan MO | 16 |
| Pohjanmaan MO | 1 |
| Varsinais-Suomen MO | 4 |
| Lapin MO | 2 |
| Kanta-Hämeen MO | 5 |
| Pohjois-Savon MO | 6 |
| Etelä-Savon MO | 6 |

Vantaan maa- ja vesioikeuden tapauksista yksi on sähkönsiirtojohtojen sijoittamista koskeva immisiotapaus. Tapauksista 34 liittyy maantietoimituksiin ja 5 ratatoimituksiin. Koska 40 % tapauksista on Vantaan maa- ja vesioikeudesta, kun taas Pohjanmaalta tapauksia on vain yksi ja Lapista kaksi, ei haitankorvauskäytännön yhtenäisyydestä tai eroavuudesta maa- ja vesioikeuksien välillä voida juurikaan tehdä pitkälle meneviä johtopäätöksiä. Oikeustapausanalyysin painopiste on siten maa- ja vesioikeuksien yleisesti argumentaatioissaan käyttämän ratkaisuaineiston havainnoimisessa ja muiden yhtäläisyyksien löytämisessä ratkaisujen perusteluista.

Tapausanalyysin perusteella kaikki tapaukset eivät ole tutkimusongelman kannalta relevantteja, joten niihin ei tutkimuksessa enemmälti viitata. Näissä tapauksissa on ollut kyse esimerkiksi vain kohteenkorvauksen määrästä tai vahingonkorvauksista, jotka on rajattu tutkimuksen ulkopuolelle. Tarkemmin tutkimuksessa viitataan sellaisiin tapauksiin, joissa on ollut kyse haitan korvattavuudesta, haitan arvioimisesta tai hyödyn kompensoimisesta. Maa- ja vesioikeuskäytännön tarkastelu tuokin tutkimukseen sen uutuusarvon.

1.3 Tutkimuksen rakenne

Luvussa 2 esitellään tutkimuksen säädösperusta. Kulmakiviä tutkimusaiheen kannalta ovat perustuslain omaisuussuojajokälä, lunastuslain täyden korvauksen periaate ja lunastuslain 35 §:ssä määritelty haitankorvaus. Naapurusoikeudellinen sietokynnys perustuu tapauskohtaisesti eri säädöksiin: MAL 9 §:ään, NaapL 17 §:ään ja YVL 4 §:ään, jotka esitellään tässä yhteydessä. Haitan- ja vahingonkorvausten yleislaki on vahingonkorvauslaki (VahL, 412/1974). Ympäristövahinkojen korvaamisesta säädetään kuitenkin YVL:ssa, jonka taustaa ja tavoitteita kerrotaan luvussa 2. Lopuksi luvussa esitellään soft law:n merkitystä ympäristöoikeuden oikeuslähteenä.

Luvussa 3 tyypitellään vahinkolajit ja paneudutaan korvausvastuun perusteisiin ja vahingon korvattavuuden edellytyksiin.

Luvussa 4 käsitellään sietokynnyksen teoriaa ja joustavan kohtuuden periaatetta rekvisiittoineen. Tässä yhteydessä käsitellään myös haitta-attribuutteja ja esitetään eräitä näkökantoja suhteellisesta ja absoluuttisesta sietokynnyksestä.

Luvussa 5 paneudutaan immissioihin. Luku sisältää maisemaa ja maisemahaittoja sekä melua koskevien käsitteiden määrittelyä ja tutkimustuloksia. Immissiosta aiheutuvaa haittaa ja maisemahaittaa on vakiintuneesti pidetty lunastuslain 35 §:n tarkoittamana korvattavana haittana. Meluhaitan osalta asiaan on otettu kantaa muun muassa korkeimman oikeuden yleistä tietä koskevassa ennakkoratkaisussa *KKO 1979-II-24* ja maisemahaitan osalta sähkönsiirtojohtoa koskevassa ennakkoratkaisussa *KKO 1999:61*.

Luvussa 6 analysoidaan maoikeuksien ratkaisukäytäntöä vuosilta 2011-2017. Tavoitteena on löytää ratkaisukäytännöstä yleisiä linjauksia ja vakiintuneita perusteluita, joiden johdosta pystytään tekemään yleistyksiä haitan korvattavuudesta ja sietokynnyksen olemuksesta. Oman alalukunsa saavat mm. maisemahaittoja ja meluhaittoja koskeva ratkaisukäytäntö sekä melun ja maisemahaitan yhteisvaikutusta koskeva käytäntö. Tuore korkeimman oikeuden päätös haitankorvausvaatimusten oikea-aikaista esittämistä koskien on myös huomionarvoinen.

Luvussa 7 vedetään yhteen tutkimustulokset, esitetään johtopäätökset ja pohditaan lyhyesti tulevaisuuden näkymiä, joilla on vaikutusta immissiokorvausten määräämiseen.

2 SIETOKYNNYKSEN SÄÄDÖSPERUSTA

2.1 Perustuslain omaisuuden suoja ja lunastuslaki

Suomen perustuslain (PL, 731/1999) 15.1 §:n nojalla ”[j]okaisen omaisuus on turvattu”. Omaisuuden suoja on yksi perustuslaissa suojatuista perusoikeuksista. Kuten johdannossa jo todettiin, omistajan oikeusaseman keskeisin elementti on siis oikeusjärjestyksen turvaama yksinomainen esineen käyttövapaus. Omistaja saa käyttää kiinteistöään haluamallaan tavalla julkisoikeudellisten ja yksityisoikeudellisten rajoitusten puitteissa.

PL 15.2 §:ssä säädetään, että ”[o]maisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla”. Lunastussäädöksiä sisältyy useisiin lakeihin. Keskeisin niistä on laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta eli lunastuslaki, joka on myös lunastuksen yleislaki. Lunastuksen erityislakeja ovat mm. laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä, laki kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta sähkölaitosta varten (168/1928) sekä vesilaki (587/2011).

LunL 3 §:n nojalla lunastamalla voidaan hankkia kiinteää omaisuutta taikka pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus, rajoittaa pysyvästi tai määräajaksi oikeutta käyttää tai vallita kiinteää omaisuutta taikka erityistä oikeutta sekä lakkauttaa erityinen oikeus. LunL 4 §:n nojalla lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty.

Perustuslain lisäksi täyden korvauksen periaatteesta säädetään LunL 29 §:ssä, jonka mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus⁶ (*lunastuskorvaus*) lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Lunastuskorvaus muodostuu *kohteen- ja haitankorvauksesta* sekä *vahingonkorvauksesta* sen mukaan kuin lunastuslaissa säädetään. Lunastuskorvausta määrättäessä on otettava huomioon lunastustoimituksessa toimeenpannut tilusten ja yksityisten teiden järjestelyt sekä vahinkojen korjaamiseksi suoritettavat toimenpiteet.

Pakkotoimella tarkoitetaan viranomaisen lupaan perustuvaa tiettyyn omaisuuteen – yleensä kiinteistöön – kohdistuvaa lunastuksenomaista toimenpidettä.⁷ Korvaukset määrätään pakkotoimilakien mukaan säännönmukaisesti viran puolesta, mutta niitä määrätään usein vain niille kiinteistöille, jotka ovat lunastuksen tai muun pakkotoimen kohteena.

⁶ Ks. myös *Kuusiniemi* 1997, s. 13, joka katsoo täyden korvauksen periaatteella voivan olla erilainen sisältö riippuen, painotetaanko lunastetun oikeuden käyvän arvon korvaamista vai syntyneen vahingon täysimääräistä hyvittämistä.

⁷ *HE 165/1992 vp*, s. 5.

LunL 38 § määrää, että jos työntekijä, naapuri taikka muu henkilö, jolta ei lunasteta omaisuutta, kärsii lunastuksen tai lunastuksella toteutettavan yrityksen vuoksi merkittävää haittaa tai vahinkoa, josta olisi määrättävä korvaus, jos häneltä olisi lunastettu, haitta tai vahinko voidaan vaadittaessa korvata, jos korvaamista on olosuhteisiin katsoen pidettävä kohtuullisena.

Pykälään sisältyy suhteellisen korkea sietokynnys: lunastusrelaation ulkopuolinen taho voi saada korvausta vain haitan tai vahingon ollessa merkittävää ja jos korvaamista on olosuhteisiin nähden pidettävä kohtuullisena. Lisäksi edellytetään, että haitta tai vahinko korvattaisiin lunastustilanteessa ja että korvaamista vaaditaan. *Ojansen* mukaan mainittujen korvausten määräämisessä tulisi noudattaa pidättyvää linjaa, koska myös kiinteistön omistajat ovat velvollisia sietämään eräitä yhteiskunnassa hyväksyttävien hankkeiden toteuttamisesta johtuvia haitallisia seurauksia. Kysymys on kohtuusperustein määrättävästä korvauksesta, joka saattaa olla paikallaan esimerkiksi tilanteessa, jossa naapuri, jolta ei lunasteta omaisuutta, kärsii käytännössä saman haitan kuin jäännöskiinteistön omistaja, jonka jäännöskiinteistölle aiheutuu haittaa lunastusyri-tyksestä.⁸ Jälkimmäinenhän saa korvausta LunL 35 §:n nojalla.

Mitä laajempi ydintoimintojen ympärille lunastettava suoja-alue on, sitä pienemmäksi vähenee paine määrätä korvauksia lunastussuhteen ulkopuolisille tahoille immissiohaitoista tai kiinteistön arvon alenemisesta muutoin. Mitä laajempi lunastettava alue suhteessa hankkeen synnyttämiin häiriöihin ja arvonmuutoksiin on, sitä todennäköisemmin LunL 38 §:n soveltamisedellytykset eivät siis täyty, koska ympäristöön heijastuvia vaikutuksia pidetään tällöin yleisinä ympäristönmuutoksina, jotka jäävät vaille korvaussuojaa.⁹

LunL 38 §:ää sovelletaan lähtökohtaisesti kaikissa tapauksissa, joissa lunastus- ja korvausmenettely perustuu lunastuslakiin.¹⁰ Soveltamisalaan on kuitenkin yksi erittäin merkittävä poikkeus: MaanTL:iin perustuvissa lunastustoimituksissa LunL 38 §:ää ei sovelleta.¹¹

Tyypillisiä lunastushankkeita, joissa LunL 38 § voi tulla sovellettavaksi, ovat voimalinjalunastukset. Korvausta vaaditaan tällaisissa tapauksissa yleensä pylväiden ja johtimien aiheuttamasta maisemahaitasta. *Peltomaa*¹² on tutkinut 90-luvulla annettuja maa- ja metsätalouden oikeusratkaisuja erityisesti LunL 38 §:n kannalta. Yleensä 38 §:ään perustuneet korvausvaatimukset eivät olleet

⁸ *Ojanen* 1978, s. 114 ja 136.

⁹ *Kuusiniemi* 1997, s. 200.

¹⁰ *Kuusiniemi* 1997, s. 221.

¹¹ MaanTL 55 §: ”Maantietoimituksen asianosainen on toimituksen hakija ja muu henkilö, jonka oikeutta tai etua toimitus koskee. Tien rakentamisesta tai sen käyttämisestä aiheutuvasta haitasta tai vahingosta voidaan vaadittaessa määrätä korvaus lunastuslain 38 §:n estämättä.”

¹² *Ks. Peltomaa* 1998, s. 28–29.

menestyneet. Sittemmin maa- ja vesilainsäädännön ratkaisukäytäntöä on ohjannut seuraava merkittävä enakkoratkaisu:

KKO 1999:61. Kysymys johtoaukealla osittain sijainneiden ja sen ulkopuolelle kokonaan jääneiden kiinteistöjen arvon alenemisen johdosta suoritettavista korvauksista, kun 110 kV:n sähkönsiirtolinja oli korvattu 400 kV:n sähkönsiirtolinjalla.

Sähkönsiirtolinjan pylväiden ja johdinten näkyminen kiinteistön pihapiiriin ja sisälle sillä oleviin rakennuksiin vähentää kiinteistöltä avautuvan maiseman kauneusarvoja ja asumisviihtyisyyttä. Johtimet saattavat aiheuttaa ajoittain meluhaittaa ja niihin saattaa kerääntyä lunta ja jäätä. Ne tuottavat ympäristöönsä keskimääräistä suuremman sähkökentän ja magneettikentän. Tutkimuksissa ei ole osoitettu, että altistuminen voimajohtojen sähkö- ja magneettikentille aiheuttaisi haitallisia vaikutuksia terveydelle muilla kuin sydäntahdistinpotilailla. Siitä huolimatta ostajat kokevat kiinteistön, jonka välittömässä läheisyydessä on näkyvissä sähkönsiirtolinja, vaaralliseksi ja epäviihtyisäksi. Tämä vähentää kiinteistöä myydessä ostohalukkaiden määrää, pidentää myyntiaikaa ja alentaa myyntihintaa.

Sähkönsiirtolinjan tuottama maisemahaitta ja muut edellä selostetut vaikutukset alentavat linjan läheisyydessä olevien kiinteistöjen arvoa. Arvonalennus on lunastuslaisissa tarkoitettua pysyväs- luontoista haittaa, joka korvataan kiinteistönomistajalle.

Edelleen KKO totesi:

”Uuden 400 kV:n sähkönsiirtolinjan pylväät ovat raskarakenteisempia ja lähes kaksi kertaa niin korkeita kuin aikaisemman 110 kV:n linjan pylväät. Ne ovat paikoin tulleet lähemmäksi asuinrakennuksia tai muutoin lisänneet maisemahaittaa ja vähentäneet kiinteistöjen viihtyisyyttä. Haitta alentaa kiinteistöjen arvoa erityisesti siksi, että linja kulkee paikoin verrattain tiiviisti rakennetun pientaloasutuksen lomassa. Tämän vuoksi uuden linjan tekeminen vanhan linjan paikalle alentaa kiinteistöjen arvoa edelleen ja aiheuttaa korvattavaa lisähaittaa. Linjan vaikutus ei rajoitu niihin tiloihin, joista on lunastettu aluetta, vaan se ulottuu myös lunastetun alueen ulkopuolelle. Siitä syystä haitan korvaamista on pidettävä kohtuullisena myös niille nyt kysymyksessä oleville tiloille, joista ei lunastettu aluetta.”

KKO:n mukaan ”arvioinnissa kiinnitetään erityisesti huomiota uuden linjan aiheuttamaan maiseman muutokseen kiinteistöllä. Vaikutuksellisia seikkoja ovat pylväiden ja johtimien etäisyys kiinteistöstä, pylväiden koko, sijainti ja näkyvyys tilalle ja rakennuksiin sekä suojakasvillisuuden asema ja kiinteistön arvo”.¹³

2.2 Maa-aineslain 9 §

MAL 9 §:ään sisältyy oikeudellisesti muusta lainsäädännöstä poikkeava säännös ottajan korvausvelvollisuudesta¹⁴:

”[j]os ainesten ottaminen alentaa viereisen tai lähistöllä sijaitsevan kiinteistön arvoa tai aiheuttaa muuta sellaista vahinkoa tai haittaa kiinteistön käyttämiselle, mitä ei ole pidettävä vähäisenä, on

¹³ Ks. myös ratkaisu *KKO 24.5.1999 t. 1291*. Perustelut korvaukselle vastasivat edellä esitettyä.

¹⁴ Ks. esim. *Hollo* 1988, s. 40–41, jonka mukaan säännös menee perinteistä immisiovastuuta edemmäs; *Viher- vuori* 1989, s. 604 toteaa, ettei säännöksellä ole vastinetta muussa lainsäädännössämme. Eihän esimerkiksi rakentamisesta ja metsätaloudesta johtuvat maisemalliset muutoksetkaan synnytä korvausvelvollisuutta, ellei naapurilla jonkin erityisen perusteen nojalla ole suojattuja odotuksia maiseman säilymiseen.

kiinteistön omistajalla ja haltijalla oikeus saada aineiden ottajalta täysi korvaus haitasta, joka aineiden ottamisesta hänelle aiheutuu. – –’.

Korvausvelvollisuus ei säännöksen sanamuodon mukaan rajoitu vain rajanaapureihin, vaan ulottuu kauemmas ottamisalueen ympäristöön. Minkäänlaista fyysistä muutosta tai immissio-tyyppistä vaikutustakaan ei edellytetä, vaan jo viereisen kiinteistön arvon aleneminen tai muun ei vähäisenä pidettävän haitan tai vahingon aiheutuminen riittää korvausvastuun perusteeksi. *Kuusiniemi* katsoo maiseman menettämisen voivan olla joissain tapauksissa naapurille sellainen taloudellisesti relevantti seikka, joka voi aiheuttaa tämän kiinteistön arvon alenemisen.¹⁵ Pykälässä tosin asetetaan vähäisen vahingon tai haitan sietokynnys. Myös vähäisen haitan relatiivista ja absoluuttista määrää arvioidaan myöhemmin luvussa 4.3.

Säännös koskee paitsi luvan mukaisella toiminnalla aiheutettujen vahinkojen korvaamista, lain 9.2 §:n nojalla myös ilman lupaa tai muutoin lainvastaisesti aiheutettuja vahinkoja ja haittoja korvausvastuun sisällön ollessa molemmissa tapauksissa sama. Korvausvelvollisuuden edellytyksenä on se, että aineiden ottaminen alentaa viereisen tai lähistöllä sijaitsevan kiinteistön arvoa tai aiheuttaa muuta vähäistä suurempaa vahinkoa tai haittaa kiinteistön käyttämiselle. Säännös voi sanamuotonsa puolesta koskea esimerkiksi erilaisia immissiotapauksia ja ulottua myös kiinteistön arvon alenemiseen silloinkin, kun mikään fyysinen seuraus tai immissio ei kohdistu ao. kiinteistöön, vaan jolloin kysymys on pelkästään kiinteistöltä avautuvan maiseman menettamisestä. Sääntely ei koske henkilövahinkoja. Samoin kuin naapuruussuhdelain mukainen korvausvastuu MAL 9 §:n mukainen korvausvastuu on tuottamuksesta riippumatonta.¹⁶

MAL 9 § lisättiin lakiin vasta eduskuntakäsittelyssä toisessa lakivaliokunnassa (II LaVM/1981 n:o 1), jonka enemmistön mielestä NaapL:n korvaussäännökset eivät antaneet riittävää suojaa aineiden ottamisesta naapurille koituvien menetysten suhteen.¹⁷ Pykälän tarkoituksena oli täydentää naapuruussuhdelain säännöksiä, mutta sen perustelut jäivät niukoiksi. MAL 9 §:n vähäisyysrajan paikantaminen on siten jäänyt oikeuskäytännön varaan. *Välisalmen* mukaan korvausvelvollisuutta ei kuitenkaan aiheutuisi yleisen sietovelvollisuuden piirin kuuluviksi katsottavien vähäisten ja tavanomaisten haittojen vaikutuksesta ja jota ympäristön luvanvarainen ja tehokas maankäyttö saattaa muutoinkin aiheuttaa. Korvausvelvollisuuden aiheuttaisi tavanomaista suurempi haitta ja vahinko, kuten jatkuva melu ja pöly asumuksen lähellä, josta muu ympäristö ei

¹⁵ *Kuusiniemi* 1997, s. 101.

¹⁶ *HE 165/1992 vp*, s. 6.

¹⁷ *II LaVM 1/1981 vp*, s. 6.

joudu kärsimään. Myös maa-ainesten oton seurauksena menetetty kiinteistön arvoon vaikuttanut kaunis näkymä olisi korvattava kiinteistön arvon alentumisen mukaan.¹⁸

Välisalmen mukaan voidaan pääsääntöisesti lähteä siitä, ettei ottamisesta lupaehtoja noudatettaessa aiheutuisi MAL 9 §:ssä tarkoitettua korvausvelvollisuutta: muodostuvathan lupaehdot viranomaiskäsitellyssä sellaisiksi, ettei ottamisesta saa aiheutua kohtuutonta haittaa ympäristölle. Kuusiniemi pitää toteamusta liian yleistävänä, sillä hallinnollisilla lupamenettelyillä pyritään vähentämään toimenpiteestä aiheutuvia vahinkoja ennen kaikkea julkisen edun turvaamiseksi. MAL 9 §:ssä voi kuitenkin olla kyse yksityisille eduille sinänsä sallitun toiminnan aiheuttamista menetyksistä.¹⁹

Kuusiniemen tutkimuksen aikaan 1997 säännöksen soveltamisesta ei ollut juurikaan ainakaan julkaistua oikeuskäytäntöä. Vielä *Rahkilan, Carlsonin ja Hiironen (Rahkila ym.)* vuoden 2006 julkaisussakin todetaan oikeuskäytäntöä olevan niin vähän, ettei yhtenäistä tulkintalinjaa voida määrittellä.²⁰ Koska tämänkin tutkimuksen maa- ja vesioikeusaineisto koostuu tienpitoliitännäisistä ratkaisuista, on MAL 9 §:n mukaisen sietokynnyksen tarkastelu rajattu enemmiltä osiltaan tutkimuksen ulkopuolelle.

2.3 Naapuruussuhdelain 17 §

Naapuruussuhdelain 17 §:ssä määritellään kielletty immissio ja sen sietokynnys.

NaapL 17.1 §: ”Kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähitöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista.”

Pykälän perustelujen mukaan velvollisuus estää kohtuuttoman rasituksen syntyminen on kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston käyttäjällä. Käytöllä tarkoitetaan aktiivista laitteiden käyttämistä tai muuta kiinteistön käyttämistä, kuten kaivamista tai varastointia. Samoin kuin MAL:ssakin, haitan kohteella ei tarkoiteta pelkästään kiinteistön rajanaapuria. Säännökseen sisältyvä luettelo erilaisista immissiotyypeistä ei ole tyhjentävä, vaan sillä tarkoitetaan yleisesti aineen tai energian siirtymistä päästölähteestä haittakohteeseen.²¹ 17.2 §:ssa täsmennetään

¹⁸ *Välisalmi* 1995, s. 80; *Kuusiniemi* 1997, s. 245 lisää vähäisyyden ja tavanomaisuuden sekoittuvan toisiinsa, eikä myöskään näe perusteltuna käsitellä immissioita ja maisemavaurioita eri tavoin.

¹⁹ *Välisalmi* 1995, s. 80; *Kuusiniemi* 1997, s. 246.

²⁰ *Kuusiniemi* 1997, s. 244; *Rahkila ym.* 2006, s. 57.

²¹ *HE 84/1999 vp*, s. 122; *Sainio* 1929, s. 92 huomauttaa, että immissioiden luvallisuutta tai luvattomuutta arvioitaessa on arvioitava niiden erittäin arvioimisen sijaan niiden kokonaisvaikutusta, mikäli vaikutuksen aiheuttajina ovat erilaatuiset immissiot yhdessä. Näin siksi, koska immissioiden laadun sijaan määräävä on niiden vaikutus.

kohtuuttoman rasituksen arviointiperusteita. Kohtuuttomuuden arviointiperusteet vastaavat osin seuraavana alaluvussa 2.3 esiteltävän YVL 4.1 §:n haitan kärsijän sietovelvollisuutta.

”Arvioitaessa rasituksen kohtuuttomuutta on otettava huomioon paikalliset olosuhteet, rasituksen muu tavanomaisuus, rasituksen voimakkuus ja kesto, rasituksen syntymisen alkamisajankohta sekä muut vastaavat seikat.”

Esimerkiksi alueen kaavan mukainen käyttö tarkoittaisi, että toiminnasta aiheutuva rasitus on alueella tavanomaista.²² Kysymys on myöhemmin luvussa 4 esiteltävistä sietokynnyksen rekvisiitoista ja joustavan kohtuullisuuden periaatteesta.

Ympäristölupasääntelyn yhtenäistämisen sisältäneen ympäristönsuojelulain (vYSL, 86/2000) säätämisestä seurasi, ettei NaapL:ssa säännellylle erilliselle immisioilupajärjestelmälle ollut enää tarvetta. NaapL:n mukainen lupa tuli osaksi ympäristölupajärjestelmää. Naapurien suojaaminen ympäristöhaitoilta turvattiin vYSL:ssa säädetyllä ympäristölupamenettelyllä ja sellaisin lupaedellytyksin, ettei toimintaa sijoiteta kohtuutonta rasitusta aiheuttavalla tavalla. Ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavan toiminnan naapureita suojataan myös terveydensuojelulain mukaisella ilmoitusmenettelyllä.²³

NaapL 17 §:n mukainen haitankärsijöiden suoja tarkoitettiin säilymään entisen tasoisena, samoin kuin haittaa aiheuttavan toiminnanharjoittajan suoja toiminnan kieltämistä, haitan poistamista ja haittojen korvaamista koskevilta kanteilta. Pykälästä kuitenkin poistettiin aikaprioriteettiperiaate ehdottomassa muodossaan. Kohtuuttomuutta arvioitaessa tarkoitettiin kuitenkin edelleen otettavaksi huomioon tapahtumien aikajärjestys. Rasitusta ei siis yleensä voitaisi pitää kohtuuttomana, jos sen aiheuttamien on alkanut ennen kuin haittaa kokeva on alkanut hallita kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa. 17.1 § vastaa perustelujen mukaan jo voimassa olleen säännöksen yleistä kieltä aiheuttaa pysyvää kohtuutonta rasitusta naapureille tai lähistöllä oleville kiinteistöjen haltijoille.²⁴ Lainkohdan sanamuodosta maininta kohtuuttoman rasituksen *pysyvyydestä* on kuitenkin jätetty sen ajanmukaistamisen yhteydessä pois.

NaapL:n mukainen korvausvastuu on ankaraa vastuuta. Vastuu syntyy sillä perusteella, että sietämisvelvollisuus ylitetään. Tällöin ei tuottamusharkinnan tavoin pohdita mahdollista huolellisuusvelvollisuuden laiminlyöntiä, vaan 17 §:n vastainen kohtuuton rasitus jo sinänsä aiheuttaa korvausvelvollisuuden.²⁵

²² HE 84/1999 vp, s. 122.

²³ HE 84/1999 vp, s. 28.

²⁴ HE 84/1999 vp, s. 122.

²⁵ Ks. esim. HE 165/1992 vp, s. 4.

2.4 Ympäristövahinkolaki

2.4.1 YVL:n tausta ja tavoitteet

Ympäristövahinkolaki tuli voimaan 1.6.1995. Lain tarkoituksena oli parantaa ympäristövahinkojen kärsijöiden oikeusturvaa, koska ympäristövahinkojen korvaussäätely oli hajanaista ja vahinkoja korvattiin useiden eri lakien nojalla. Laki toi osaltaan muutoksia ympäristövahinkojen korvausarviointiin aiempaan lainsäädäntöön verrattuna.

YVL:n säätämisen aikaan voimassa olleesta lainsäädännöstä puuttuivat yleissäännökset ympäristövahinkojen korvaamisesta lukuun ottamatta erityissäännöksiä ydinvahinkojen ja öljyvahinkojen korvaamisesta. Vesilain (264/1961) korvausjärjestelmä sisälsi eräitä ympäristövahinkolajeja koskevia korvaussäännöksiä, joita tosin sovellettiin vain ns. laillisiin vahinkoihin lain lupajärjestelmän yhteydessä.²⁶ Ympäristövahinkoja korvattiin useiden erilaisten säännösten perusteella, joista keskeisiä olivat vahingonkorvauslaki, naapuruussuhdelaki ja silloinen vesilaki.

Naapuruussuhdelain osin vanhentuneet ja vajavaisetkin korvaussäännökset koskivat monia eri vahinkotyyppisiä, mutta niiden soveltamisalaa ja vahingon korvattavuutta oli muutoin rajoitettu. Siten vahinkojen korvaamisessa oli usein jouduttu tukeutumaan vahingonkorvauslain ohella sellaisiin erityislakeihin, joissa ei oltu otettu huomioon ympäristövahinkojen erityispiirteitä. Myös ns. puhtaiden varallisuusvahinkojen korvaamismahdollisuudet vahingonkorvauslain nojalla olivat varsin rajoitetut. Ympäristövahinkojen korvaamista koskevien kattavien korvaussäännösten puuttuminen oli johtanut siihen, että niin sanottujen pakkotoimilakien mukaisissa korvausmenettelyissä oli määrätty korvauksia myös ympäristövahingoista, vaikka asianomaisessa laissa ei näistä olisi nimenomaisia säännöksiä ollutkaan. Tältä kannalta säännöksiä pidettiin osin tyydyttävänä, eikä korvausmenettelyn siirtämistä kokonaan pakkotoimilakien ulkopuolelle – vakiintunut oikeus- ja arvioimiskäytäntö huomioiden – pidetty tarkoituksenmukaisena. Ajateltiin, että muutos saattaisi aiheuttaa jopa enemmän epäkohtia vallinneeseen tilanteeseen nähden. Sääntelyn yhtenäisyyttä ja vahingonkärsijöiden oikeussuojaa nähtiin kuitenkin tarpeelliseksi edistää, esimerkiksi ulottamalla ympäristövahinkojen korvaamista koskevat yleiset aineelliset säännökset myös pakkotoimilaeissa tarkoitetuista toiminnoista aiheutuvien ympäristövahinkojen korvaamista koskeviksi.²⁷

Oikeuskäytännössä oli eräillä alueilla kehittynyt tuottamusperiaatteesta poikkeavia yleisiä korvausperiaatteita. Ankan vastuun periaatetta sovellettiin esimerkiksi niihin vahinkoihin, joiden

²⁶ HE 165/1992 vp, s. 14–15.

²⁷ HE 165/1992 vp, s. 15.

korvaaminen perustui aiemmin esiteltyihin naapuruussuhdelakiin tai maa-aineslakiin. Ankan vastuun periaate haluttiin ulottaa koskemaan yleisesti ympäristövahinkoja aiheuttavaa toimintaa, jolloin voitaisiin samalla vaikuttaa ennaltaehkäisevästi niiden syntymiseen. Jos ankara vastuu olisi rajattu vain joihinkin ympäristövahinkoja aiheuttaviin toimintoihin, olisi vastuu supistunut merkittävästi voimassa olleeseen oikeustilaan nähden ja samalla olisi aiheutettu vaikeita rajanveto-ongelmia.²⁸

2.4.2 Korvattava ympäristövahinko

Korvattavat vahingot säädelään YVL:ssä lähtökohtaisesti vahingonkorvauslain tavoin. Vahingonkorvauslakiin verrattuna kuitenkin laajennettiin vastuuta puhtaista varallisuusvahingoista, koska YVL:n mukainen vastuu on tuottamuksesta riippumatonta eli ankaraa. Vastaavaa korvauskäytäntöä oli jo ennestään sovellettu joihinkin sellaisiin naapuruussuhdelain mukaisiin vahinkoihin, joita YVL tuli koskemaan. Puhdas varallisuusvahinko on korvattava silloin, kun se ei ole vähäinen.²⁹

Eräissä tapauksissa on mahdotonta luokitella ympäristövahinkoa henkilö-, esine- tai taloudelliseksi vahingoksi vahingonkorvauslaissa tarkoitetulla tavalla. Jos häiriö on korvausvaatimuksen tullessa vireille jo lakannut, eikä häiriön kärsijälle ole aiheutunut siitä torjuntakuluja tai muuta taloudellista menetystä, kyseessä ei ole vahingonkorvauslain 5 luvun aineellista vahinkoa koskevissa säännöksissä tarkoitettu tavoin laskettavissa oleva tappio. Tilanne muistuttaa ennemminkin kivun ja säryn korvaamista, jolle ei ole muuta arviointiperustetta kuin harkinnanvarainen kohtuus. Koska vastaavia aineettomia haittoja ja rasituksia oli jo aiemmin voitu määrätä korvattaviksi naapuruussuhdelain nyttemmin kumottujen 21 ja 23 §:n nojalla, niitä ei katsottu voitavan entistä parempaan korvausturvaan pyrkivässä laissa jättää korvaamatta. Näitä aineettomia, ei-taloudellisia ympäristövahinkoja koskevasta korvausvelvollisuudesta säädetään 5.2 §:ssa. 4 §:ssä tarkoitettu sietämisvelvollisuus rajoittaa korvausvastuuta vähäisten häiriöiden osalta.³⁰

Korvattavan vahingon tulee lain 1.1 §:n mukaan olla syntynyt tietyllä alueella harjoitetusta toiminnasta, joka on aiheuttanut häiriöksi kutsuttavan ympäristömuutoksen, joka taas viime

²⁸ Ks. HE 165/1992 vp, s. 15.

²⁹ HE 165/1992 vp, s. 25. Ympäristövahinko voi YVL 5 §:n perustelujen mukaan ilmetä esimerkiksi elinkeinonharjoittajan toimintapiirissä pelkästään siten, että asiakkaiden pääsy hänen liikepaikalleen joudutaan estämään häiriön vuoksi tai että toiminta muuten keskeytyy. Käytetty sanonta "vähäinen vahinko" jättää harkintavaltaa korvausasian ratkaisijalle. Perusteluissa katsottiin, ettei ole aiheellista ohjata kansalaisia ajamaan vahingonkorvausvaateita "vähäpätöisenkin" vastoinkäymisen perusteella.

³⁰ HE 165/1992 vp, s. 25–26.

kädessä on vahingon syynä. Laissa tarkoitettuna toimintana pidetään myös aineen varastointia tai muuta säilyttämistä tietyllä alueella. Lyhytaikainen ja tilapäinenkin kertaluonteinen toiminta saattaisi olla säännöksessä tarkoitettua toimintaa, toiminnalta ei siis edellytetä jatkuvuutta tai toistuvuutta. Samoin kertaluonteisetkin vahingot kuuluvat lain soveltamisalan piiriin. Vaatimus, jonka mukaan vahingon tulee aiheutua tietyllä alueella harjoitettavasta toiminnasta, on osittain samankaltainen NaapL 17 §:n kanssa, joka rajoittaa kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston käyttämistä pykälän immissiokiellon vastaisesti.³¹

YVL 1.2 §:n nojalla toiminnanharjoittajana pidettäisiin myös tienpitäjää sekä rautatien, sataman ja lentoaseman pitäjää. Siten esimerkiksi maantien pitäjä, ELY-keskukset hallinnoivana viranomaisena, vastaa niistä vahingoista, jotka alueen käyttö tienä sinänsä aiheuttaa.³² Yleisimmät tieliikenteen aiheuttamat vahingot ovat käytännössä melu ja lähialueen pilaantuminen liikenteen päästöjen vuoksi.

Häiriöksi kutsutaan sitä ympäristössä ilmenevää syy-yhteysketjun vaihetta, josta korvattava menetys välittömästi tai välillisesti seuraa. 1.1 §:n 1 kohdan mukaan häiriönä pidetään veden, ilman tai maaperän pilaantumista, jolla tarkoitetaan sen ominaisuuksien haitallista laadullista muuttumista. 2 kohdan mukaan häiriönä pidetään melua, tärinää, säteilyä, valoa, lämpöä ja hajua. Lain perustelujen mukaan kohdan tarkoituksena on tuoda esille yleisimmät häiriötekijät, jotka ovat perinteisesti olleet naapuruusoikeudellisen sääntelyn kohteina. Samat vaikutukset mainitaan myös NaapL 17 §:n immissioiden joukossa. 1.1 §:n 1 ja 2 kohtia ei ole tarkoitettu ilmaisemaan häiriöitä tyhjentävästi, vaan 3 kohta mahdollistaa, että muukin ominaisuuksiltaan 1 ja 2 kohtia vastaava häiriö voisi olla laissa säännellyn ympäristövahingon aiheuttajana. Esimerkiksi NaapL:n 17 §:ssä noen ohella vielä YVL:n säätämisen aikaan mainitut kipinät ja tuhka olisivat lain perustelujen mukaan 3 kohdassa tarkoitettuja häiriöitä, jos 1 kohtaa ei voitaisi soveltaa. Tästä voitane vetää analogia, että naapuruussuhdelain 17 §:ssä nykyisin mainitut lika ja pöly kuuluisivat niin ikään kyseisessä tilanteessa muihin vastaaviin häiriöihin. 3 kohta ei kuitenkaan merkitsisi häiriön käsitteen ulottamista laadultaan kokonaan toisenlaisiin ympäristömuutoksiin.³³

Kaikki ekologisen tasapainotilan häiriöt tai maisemalliset muutokset eivät kuitenkaan ole korvausoikeudellisesti merkityksellisiä.³⁴ Tällaisia muutoksia sinänsä ei pidetä

³¹ HE 165/1992 vp, s. 19.

³² HE 165/1992 vp, s. 19.

³³ HE 165/1992 vp, s. 20–21. Esimerkiksi maaperän tai puuston muuttamistoimenpiteiden vaikutukset maisemaan eivät olisi laissa tarkoitettuja häiriöitä, vaikka niistä aiheutuisikin yksityistaloudellista vahinkoa ja riippumatta siitä, onko muutoksen välittömänä kohteena menetyksen kärsijän omaisuus vai ei.

³⁴ Hollo 1991, s. 711.

ympäristövahinkona, vaan vaikutusten tulee merkityksellisellä tavalla kohdistua epäedullisena muutoksena vahingonkärsijän taloudelliseen asemaan tai muutoin oikeudellisesti *suojattuun elämänpiiriin*, jonka teoriaan palataan jäljempänä. Maisemallisia muutoksia ei pidetä YVL 1.1 §:ssä mainittuihin häiriöihin rinnastettavina.³⁵ Vaikka itse fyysinen muutos tapahtuisikin kokonaan kiinteistön rajojen ulkopuolella, voi kauniin maiseman menettämällä toki olla rahallista merkitystä esimerkiksi kiinteistön arvon alenemisen muodossa. Näitä vahinkotyyppisiä ei siis kuitenkaan lueta YVL:ssä tarkoitetuiksi ympäristövahingoiksi.³⁶

Ympäristövahingosta voi kuitenkin olla kysymys silloin, kun kiinteistöön vaikuttavasta 1 §:n mukaisesta häiriöstä – esimerkiksi ilman pilaantumisesta seuraavasta metsätuhosta – välillisesti aiheutuu samalle kiinteistölle taloudellisesti merkittävä maiseman menetys.³⁷ Kuten luvussa 2.2 jo todettiin, antaa MAL 9 § sen sijaan nimenomaisesti korvaussuojaa myös vieraalla kiinteistöllä tapahtuvien fyysisen muutosten aiheuttamien maisemamenetysten varalle.

Vahingonkorvauslaki täydentää YVL:ia, ja VahL:a sovelletaan siltä osin kuin YVL:sta ei muuta johdu. Esimerkiksi VahL:n kohtuullistamissäännöksiä sovelletaan ympäristövahinkojen korvaamiseen.³⁸ NaapL:ia tarkistettiin YVL:n säätämisen yhteydessä siten, että YVL:n korvaussäännökset tulivat sovellettaviksi ympäristövahinkojen osalta. Viittaussäännös on sijoitettu NaapL 18 §:än.

Tapauksessa *KKO 2015:21* arvioitiin NaapL:n ja YVL:n suhdetta säädöksiin vuosituhannen vaihteessa tehtyjen muutosten jälkeen. Ratkaiseva merkitys sovellettavan lain valitsemisen kannalta oli KKO:n mukaan sillä, oliko melusta aiheutunut häiriötä ympäristössä vai ei. Tapauksessa hotellin seinänaapurina, mutta vierekkäisessä rakennuksessa sijaitsevasta ravintolasta oli aiheutunut terveyshaitaksi katsottavaa melua, joka oli kulkeutunut hotellihuoneisiin seinärakenteita pitkin. Ravintolatoiminnasta viereisiin tiloihin aiheutuvan melun kohtuuttomuutta ja siihen liittyvää korvausvelvollisuutta voitiin KKO:n mukaan pitää tyypillisenä naapuruusoikeudellisena kysymyksenä. KKO totesikin, että vaikka YVL:n tavoitteena oli sen säännösten soveltaminen yleislakina erilaisiin ympäristövahinkoihin, myös naapuruussuhdelain korvaussäännöksille oli jäänyt soveltamisala tietynkaltaisten häiriöiden osalta. NaapL 17 ja 18 §:n sanamuoto ei rajaa ko. lain mukaista vahingonkorvausvastuuta vain samassa rakennuksessa tai samalla kiinteistöllä aiheutuneisiin vahinkoihin. Kiinteistöjaotukselle ei annettu merkitystä arvioitaessa sitä, voidaanko häiriön katsoa aiheutuneen ympäristössä. KKO katsoi, että

³⁵ *Kuusiniemi 1997*, s. 15.

³⁶ *HE 165/1992 vp*, s. 21.

³⁷ *HE 165/1992 vp*, s. 21.

³⁸ *HE 165/1992 vp*, s. 22.

meluhaitasta aiheutuvan korvausvelvollisuuden arviointi oli tapauksessa tehtävä naapurussuhdelain 17, 18 ja 19 §:n säännösten nojalla.

YVL:n perustelujen mukaan lain 1.1 §:n 2 kohta ei koske sellaista melua, joka ilmenee saman rakennuksen sisällä esimerkiksi asuintalon huoneistojen välillä, koska sellaisen häiriön ei voida katsoa aiheutuvan ympäristössä.³⁹ Koska selostetussa tapauksessa oli kuitenkin kyse viereisestä rakennuksesta kantautuvasta melusta, voi KKO:n nähdäkseni katsoa ratkaisullaan tulkinneen NaapL:n soveltamisalaa varovaisen laajentavasti. Ratkaisu vaikuttaa kuitenkin varsin perustellulta, koska kyseessä oli kuitenkin seinänaapurit, ja lisäksi melu kantautui rakenteita myöten. Tilanne oli siten faktisesti täysin verrattavissa olosuhteisiin, jossa melu olisi ilmennyt saman rakennuksen sisällä.

2.4.3 Sietokynnys

YVL rakentuu ankaran vastuun periaatteelle, eli toiminnan harjoittaja vastaa toiminnastaan johtuvasta ympäristövahingosta tuottamuksestaan riippumatta. Tämän vastapainona säädettiin 4 §:n mukaisten sietämisvelvollisuuden piiriin kuuluvien vahinkojen jääminen kokonaan korvaamatta. 4 §:n perustelujen mukaan haitankärsijän tulee korvaukselta sietää eräät kohtuullisina pidettävät häiriöt. Kohtuusharkinnassa otetaan huomioon erityisesti paikalliset olosuhteet ja häiriön esiintymisen yleisyys vastaavissa olosuhteissa muutoin.⁴⁰ Säännös muistuttaa naapurussuhdelain mukaista sietämisvelvollisuutta johtaen kokonaisarvosteluun, jossa aikaprioriteetille tai muullekaan yksittäiselle tekijälle ei anneta itsenäistä merkitystä. Sietämisraja määritellään tapauskohtaisella kokonaisuusharkinnalla, jossa mikään yksittäinen peruste ei ole ehdottoman sitova.

YVL 4 §: ”Ympäristövahinko korvataan tämän lain säännösten nojalla vain, jollei häiriön sietämisestä ole pidettävä kohtuullisena, ottaen muun ohella huomioon paikalliset olosuhteet ja häiriön syntymiseen johtanut tilanne kokonaisuudessaan sekä häiriön yleisyys vastaavissa olosuhteissa muutoin.”

Sietämisvelvollisuutta ei, useista syistä, omaksuttu yhtä ehdottomassa muodossa kuin NaapL:ssa. Poikkeuksettomana sietämisvelvollisuus olisi koskenut myös henkilö- ja esinevahinkoja, ei siis ainoastaan tunnusomaisesti NaapL:n säännösten piiriin kuuluneita haittoja. Poikkeukseton sietämisvelvollisuus olisi myös supistanut korvausvastuuta voimassa olleeseen

³⁹ HE 165/1992 vp, s. 21.

⁴⁰ HE 165/1992 vp, s. 23. Viittauksella vastaaviin olosuhteisiin ei pykälän perusteluissa (s. 24) tarkoitettu saattaa sietämisvelvollisuuden piiriin tiettyyn toimintaan liittyviä häiriöitä vielä sillä perusteella, että niitä laiminlyöntien vuoksi esiintyy usein asianomaisella alalla tai vastaavissa laitoksissa, vaan häiriön tulee muutoin olla alalla piittaamattomuudesta riippumaton yleinen seuraus.

säätelyyn nähden niissä tapauksissa, joissa vahinko on aiheutettu tahallisesti tai tuottamuksellisesti. Tämä johtuu siitä, että YVL ympäristövahinkojen yleislakina koskee NaapL:n mukaisen ankaran vastuun tapausten ohella myös tilanteita, joissa vastuu perustui aiemmin vahingonkorvauslakiin. Säännös koskee muitakin kuin pysyviä häiriöitä.⁴¹

Tapauskohtaisesta arvioinnista lain perusteluissa linjataan, että siinä olisi lähdettävä haitankärsijän asemasta yksittäistapauksessa verrattuna muihin rinnasteisiin tilanteisiin. Harkinnassa huomioitaisiin häiriön vakavuus, voimakkuus ja kesto sekä se, kuinka vakiintunut ja laaja käytömuodon muutos alueella on jo tapahtunut. Tarkoituksena ei ollut lieventää NaapL:ssa säädettyä immissiokieltoa ja siihen perustunutta vastuuta. Paikallisten olosuhteiden kannalta kohtuullisuuskyynnys riippuu mm. kulloisenkin haittatyypin tavanomaisuudesta asianomaisessa ympäristössä. Huomiota olisi kiinnitettävä myös toimintojen aloittamisen aikajärjestykseen.⁴²

Osuutensa kokonaisharkinnassa on toiminnan harjoittajaankin liittyvillä näkökohdilla, vaikka sietämisvelvollisuutta NaapL:n vastaavan velvollisuuden tavoin punnitaan ensisijaisesti haitan kärsijän kannalta. Merkitystä saattaisi olla esimerkiksi häiriön johtumisella tietyn teollisen toiminnan yhteydessä vääjäämättä ilmenevistä käynnistysvaikeuksista. Tämäkään näkökohta ei muodostusi yksinään ratkaisevaksi, vaan lisäksi olisi aina huomioitava esimerkiksi häiriön laatu ja voimakkuus.⁴³

YVL 4.2 §: ”Edellä 1 momentissa säädetty sietämisvelvollisuus ei kuitenkaan koske tahallisesti tai rikoksella aiheutettua vahinkoa eikä myöskään henkilövahinkoa ja vähäistä suurempaa esinevahinkoa.”

2 momentin säännöksellä on haluttu estää edellä mainittu korvausvastuun supistuminen. Sietämisvelvollisuus kattaa näin ollen vain vähäiset esinevahingot, puhtaat varallisuusvahingot sekä lain 5.2 §:ssa tarkoitettut haitat, ja kaikki nämä vain sillä reunaehdolla, että vahinkoa ei ole aiheutettu tahallisesti tai rikoksella.⁴⁴

Sietokyynnys ilmentää sallittavien ja ei-sallittavien immissioiden rajan. YVL 4 §:n mukainen sietämisvelvollisuus on kytketty lain 1 §:n mukaiseen häiriöön, ei kärsittyyn vahinkoon tai sen lajiin. 4.2 § puolestaan määrittää sietämisvelvollisuuden käyttöalan: jos jokin momentissa mainituista rajauskriteereistä on käsillä, ei sietämisvelvollisuutta voida soveltaa. Vahinkolajeista

⁴¹ HE 165/1992 vp, s. 24.

⁴² HE 165/1992 vp, s. 24, jossa paikallisten olosuhteiden merkitystä lisäksi konkretisoidaan esimerkillä, että hajuhaittoja aiheuttava eläinsuoja on kaupungin keskustassa kokonaan toisessa asemassa kuin maatalousalueella ja melua aiheuttava teollisuuslaitos on loma-asutusalueella eri asemassa kuin taajaman vanhalla teollisuusalueella.

⁴³ HE 165/1992 vp, s. 25.

⁴⁴ HE 165/1992 vp, s. 24. 4 §:n yksityiskohtaisten perustelujen mukaan tahallisuudella tarkoitettaisiin nimenomaan tietyn vahingon aiheuttamisen tarkoituksellisuutta. Toiminnan harjoittaminen sinänsä ei merkitsisi tahallisuutta, vaikka vahinko olisi toiminnan väistämätön seuraus.

sietämisvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät näin ollen henkilövahingot ja pitkälti myös esinevahingot.⁴⁵

Hollon, Utterin ja Vihervuoren (Hollo ym.) mukaan vahinkoa hyvittävät tai sen syntymistä ja laajuutta rajoittavat toimenpiteet voivat mahdollisesti vaikuttaa arvioon YVL 4 §:n mukaisen sietokynnyksen ylittämisestä, vaikka toimenpiteissä kyse ei olekaan vahingon korvaamisesta.⁴⁶

Ympäristövaliokunta katsoi lausunnossaan⁴⁷ HE:ssa esitetyn sietämisvelvollisuuden tulkinnan olevan ongelmallinen, koska sitä arvioitaessa on otettava huomioon useita harkinnanvaraisia seikkoja. Tämän vuoksi valiokunta piti tärkeänä, että sietämisvelvollisuutta arvioitaessa pantaisiin ”huomattava paino naapuruussuhteen syntymisajankohdalle, jotta voitaisiin välttää kohtuuttomuudet elinkeinon harjoittamisen jatkamisen suhteen”. Lakivaliokuntakin⁴⁸ totesi miehinnössään tapahtumien aikajärjestyksen olevan yksi sietämisvelvollisuuden tulkintaan vaikuttavista tekijöistä. Se kuitenkin huomautti, ettei aikaprioriteettisääntöä voida säätää ehdottomasti sitovaksi: se olisi johtanut voimassa olleen lainsäädännön mukaisen korvausvastuun kaventumiseen useissa tilanteissa. Valiokunta totesi aikaprioriteetin merkityksen vähentyneen myös kansainvälisessä vertailussa.

Lakivaliokunta korosti sietämiskynnyksen kokonaisharkintaa ja sitä, että tähän voivat vaikuttaa myös toiminnanharjoittajasta riippumattomat syyt, kuten kaavoitus. YVL 4 § 1 momentin loppuosa muotoutuikin lopulliseen muotoonsa⁴⁹ lakivaliokunnassa. Hollo ym. katsovat, että pykälän sanamuodon myötä tuomioistuimille on jätetty sietämiskynnyksen määrittämisen suhteen ”varsin laaja harkintavalta”.⁵⁰

Hollon ym. mukaan 4.1 §:n sanamuoto saattaa herättää kysymyksiä soveltamisalan kannalta, koska VahL:ssa sietokynnystä ei ole. Heidän mukaansa vaille korvausta jääminen YVL:n sietokynnyksen perusteella ei kuitenkaan mahdollistaisi korvauksen saamista tuottamusperusteella VahL:n mukaan, sillä korvauksen määrittämiseen ”sovellettava laki ratkennee samoin perustein kuin YVL:n ja VahKL:n soveltamisalojen suhde yleensäkin”. YVL:n ja VahL:n suhteen

⁴⁵ *Hollo ym. 2018*, s. 143–144. Kirjoittajat toteavat edelleen, että sietämisvelvollisuutta ei ole muodostunut yleisessä vahingonkorvausoikeudessa, eikä siitä ole säädetty VahL:ssa tai VL:n (ei vanhan eikä uuden) korvaussäännöksissä. Oikeuskäytännössä sietämisvelvollisuus saattoi ilmetä esimerkiksi siten, että korvausta ei määrätty tavanomaiseksi tai vähäiseksi katsottavasta menetyksestä.

⁴⁶ *Hollo ym. 2018*, s. 145.

⁴⁷ *YmVL 8/1992 vp*, s. 2.

⁴⁸ *LaVM 10/1994 vp*, s. 5.

⁴⁹ ”– ottaen muun ohella huomioon paikalliset olosuhteet ja häiriön syntymiseen johtanut tilanne kokonaisuudessaan sekä häiriön yleisyys vastaavissa olosuhteissa muutoin.”

⁵⁰ *Hollo ym. 2018*, s. 147.

yleisen määrittelyn on katsottava tarkoittavan, ettei tunnusmerkistöiltään YVL:n alaan kuuluvista ympäristövahingoista voida määrätä korvausta VahL:n säännösten nojalla.⁵¹

Koska YVL:ssa sietämisvelvollisuuden soveltamisalaa rajaa merkittävästi 4.2 §, jäänee edellä esitetyn tulkintakysymyksen käytännön merkitys YVL 4.2 §:n ja VahL 5:1:n – joka edellyttää erityisiä olosuhteita puhtaasti varallisuusvahingon korvaamiseksi – keskinäisen suhteen johdosta vähäiseksi. Vaikka eräiden tuottamuksellisten, ei kuitenkaan rikoksella tai tahallisesti aiheutettujen vahinkojen kohdalle jää YVL:n ja VahL:n välille vastuun laajuutta koskeva ero, koskee se vain YVL 4.2 §:n rajaussäännöstä. Se ei välttämättä koske YVL 4 §:n mukaisen kokonaisharkinnan lopputulosta, missä yhteydessä aiheuttamisen tuottamuksellisuudelle hyvinkin saatetaan antaa merkitystä.⁵²

Lakivaliokunta totesi 4.2 §:n säännöstä arvostellun siitä, että henkilövahinko jää sietämisvelvollisuuden ulkopuolelle, koska tällöin erityisesti ilmansaasteiden herkille ihmisille aiheuttamat oireet tulevat vähäisinäkin korvattavuuden piiriin. Oikeuskäytännössä on katsottu, että vahingonkorvauslakia sovellettaessa kipu ja särky merkitsevät "muuta henkilövahinkoa", mikä valiokunnan näkemyksen mukaan on periaatteessa mahdollista myös ympäristövahinkojen kohdalla. Käytännössä tämä valiokunnan käsityksen mukaan edellyttää kuitenkin huomattavaa näyttöä lääketieteelliseltä kannalta sekä aiheuttajasta että kärsitystä vahingosta. Jos ympäristövahingosta koitua kipu ja särky saavuttaa sairaustilaan verrattavan asteen, niiden korvaaminen on paikallaan.⁵³

Naapuruusoikeudessa sietämisvelvollisuus on sidoksissa immissiota aiheuttavan toiminnan sallittavuuteen. Tarkoitus on säännellä sitä immissiotasoa, jota ei kohtuuttomuutensa takia saa suhteessa naapureihin ylittää. Mikäli oikeudessa sittemmin todetaan immissiokieltola rikotun, voidaan korvausta vaatia koko haitasta ja vahingosta tuottamukseen katsomatta. Ympäristöluvan saaminen ei vaikuta YVL:n tai NaapL:n mukaiseen korvausvelvollisuuteen eikä korvausasian käsittelyyn. YVL 2.3 §:n ja NaapL 18.1 §:n keskinäisestä suhteesta johtuen NaapL:n korvaussäännökset eivät sovellu silloin, kun kysymyksessä on YVL:n mukainen ympäristövahinko. Mikäli immissio ei täytä ympäristövahingon tunnusmerkistöä, tulee sovellettavaksi NaapL 18 §:n toiminnan lopettamis- tai laitoksen poistamismääräys, ellei kyse ole YSL:n

⁵¹ *Hollo ym.* 2018, s. 147–148; Vrt. *Sandvik* 2002, s. 201–202, jonka näkemyksen mukaan YVL:n tarkoituksena ei ole ollut heikentää vahingonkärsijän oikeuksia VahL:n nojalla, vaan vahingonkärsijällä pitäisi olla oikeus vaatia korvauksia tuottamusperusteella VahL:n nojalla, vaikka vahingonkorvausta ei voitaisi määrätä sietokynnyksen vuoksi YVL:n nojalla.

⁵² *Hollo ym.* 2018, s. 148–149.

⁵³ *LaVM 10/1994 vp*, s. 5.

mukaan luvan- tai ilmoituksenvaraisesta taikka rekisteröitävästä toiminnasta aiheutuvasta rasi-
tuksesta.⁵⁴

2.5 Hallinnon virallislähteet

Ympäristöasioita koskevassa oikeudellisessa ratkaisutoiminnassa hyödynnetään lakien, muiden kirjoitettujen säädösten, niiden esitöiden ja ennakkotapausten lisäksi muutakin aineistoa. Hallinnon tuottamaa muuta aineistoa kuin velvoittavat oikeuslähteet luonnehditaan hallinto-oikeudellisessa kirjallisuudessa hallinnon virallislähteiksi tai hallintonormeiksi, joilla tarkoitetaan mm. hallintoviranomaisten ohjeita ja muita normeja, joiden vaikutukset ovat ainoastaan hallinnon sisäisiä. Virallislähteiden korostetaan olevan epäitsenäisiä oikeuslähteitä, eli ne eivät välittömästi eivätkä itsenäisesti vaikuta hallinnon ulkopuolisten oikeuksiin eikä velvollisuuksiin. Niitä ei voi käyttää itsenäisinä oikeuslähteinä, vaan niihin voidaan tukeutua vain velvoittavien oikeuslähteiden rajoissa ja lisäksi. Oikeudellinen ratkaisu ei voi siis perustua ainoastaan hallinnollisen ohjauksen muodossa syntyneeseen *soft law* -aineistoon.⁵⁵

Määttän mukaan *soft law* on käyttökelpoinen kattokäsite täsmentymättömälle ja muuttuvalle joukolle oikeudelliselta luonteeltaan jokseenkin epäselviä tai epämääräisiä, muodollisesti ei-velvoittavia instrumentteja. Hän näkee *soft law* -käsitteen hyödylliseksi haluttaessa korostaa ympäristöasioita koskevassa oikeudellisessa ratkaisutoiminnassa hyödynnettävän muutakin aineistoa kuin lakeja, muita kirjoitettuja säädöksiä, niiden esitöitä ja ennakkotapauksia. Perinteisellä käsitteistöllä ilmaistuna oikeuslähteeksi ymmärrettävän *soft law* -aineiston velvoittavuus voi olla kolmentyyppistä: 1. sellaista, että lainsoveltamisessa aineisto saadaan ottaa huomioon, 2. sellaista, että aineisto pitää ottaa huomioon ratkaisuharkinnassa, vaikka sillä ei olisikaan lakiin perustuvia muodollisia oikeusvaikutuksia tai 3. sellaista, että *soft law* -tyyppiseltä näyttävää aineistoa ei saa ottaa huomioon, sillä kaikella asian käsittelyssä ehkä esitetyllä aineistolla ei välttämättä ole oikeudellista relevanssia.⁵⁶

Määttä tiivistää ympäristöoikeuden *soft law* -oikeuslähteiden ominaispiirteet seuraavasti:

- 1) *soft law* on muodollisesti ei-velvoittavaa, pääsääntöisesti kirjallisessa muodossa esiintyvää, tietoisesti tuotettua, asetettua oikeutta,
- 2) *soft law* saa hyväksyttävyytensä ja/tai soveltamiskäytännöissä vakiintuneen tehokkuutensa perusteella normatiivista merkitystä oikeudellisen ratkaisun perusteena,
- 3) *soft law* on joko heikosti velvoittava tai sallittu oikeuslähde,
- 4) *soft law* ei voi olla oikeudellisen ratkaisun yksinomainen peruste,

⁵⁴ *Hollo ym.* 2018, s. 144–145.

⁵⁵ *Määttä* OTJP 2005, s. 408.

⁵⁶ *Määttä* OTJP 2005, s. 420.

- 5) soft law voi toimia ratkaisun normi- ja/tai faktapremissin muodostamisessa käytettävänä oikeuslähteenä,
- 6) soft law'n käytössä oikeuslähteenä korostuu ratkaistavan tapauksen erityispiirteet huomioonottava tapauskohtainen sisällöllinen hyväksyttävyyssarviointi,
- 7) jos soft law'ta käytetään oikeudellisen ratkaisun perusteena, ratkaisun perusteluissa on yksilöiden viitattava käytettyyn aineistoon.⁵⁷

Ympäristöpolitiikan välineenä ovat yleistyneet erilaiset suunnitelmat, joiden oikeudellinen luonne ja velvoittavuus vaihtelee huomattavasti. Suunnitelmissa edellytetään tyypillisesti selvittämään hankkeen vaikutuksia, mikä osaltaan avaa oikeudellisen päätöksenteon erilaiselle soft law -tyyppiselle selvitys-, inventointi- ja viiteaineistolle. Suunnitelma voi olla oikeudelliselta luonteeltaan tosiasiallisesti esimerkiksi tietyyntyyppisen ympäristönkäytön mahdollistava lupapäätös, kuten maantielain mukainen tiesuunnitelma.⁵⁸ Hyväksytyt tiesuunnitelmat oikeuttaa tiesuunnitelmassa osoitettujen alueiden ja oikeuksien lunastamiseen eli maantietoimituksen hakemiseen MaanTL 26.1 §:n nojalla.

Siltala on kiinnittänyt huomiota muiden viranomaisten kuin tuomioistuinten antamien ratkaisujen, ratkaisusuositusten, lausuntojen ja yleisten lainsoveltamisohjeiden myöhempää oikeudellista ratkaisuharkintaa ja oikeudenkäyttöä yhtenäistävään merkitykseen. Hän nimittää näitä oikeuslähdejäsentelyssään *muiksi oikeudenkäyttöä yhtenäistäviksi viranomaispäätöksiksi*. Hänen mukaansa viranomaisen esittämät oikeudelliset tulkinnat voivat rakenteistua osaksi voimassa olevaa oikeutta siten, että ratkaisut, ratkaisusuositukset, lausunnot tai soveltamisohjeet rinnastuvat oikeuslähdeopillisesti vallitsevaan tuomioistuinkäytäntöön. Lainsoveltajien ratkaisuharkintaa ohjaaviksi ne muuttuvat ”siinä vaiheessa, kun kyse on tavanomaisesti noudatetuista, riittävää institutionaalista tukea ja yhteisöllistä hyväksyntää nauttivista oikeudellisista ratkaisuperusteista”.⁵⁹ *Siltalan* kehittämässä jäsentelyssä oikeudenkäyttöä yhtenäistävät viranomaispäätökset rinnastuvat muun muassa lainvalmisteluaineistoon ja prejudikaatteihin ohjeellisina oikeuslähteinä.⁶⁰

Esitetyn perusteella voitaneekin aiheellisesti todeta esimerkiksi MML:n Arviointi ja korvaustiedot -tietovarastolle kehittyneen sanotunlainen asema lainvalmisteluaineistoon ja prejudikaatteihin rinnastuvana ohjeellisena oikeuslähteenä. Vaikka tietovarastossa esitetyt arvot ovat

⁵⁷ *Määttä* OTJP 2005, s. 447.

⁵⁸ *Määttä* OTJP 2005, s. 352; Esimerkkinä selvitysaineistosta mainittakoon vaikkapa tiehankkeiden yhteydessä tehtävät melumittaukset ja -mallinnukset.

⁵⁹ *Siltala* 2003, s. 250, 269–272, 301.

⁶⁰ *Siltala* 2003, s. 306, 322. *Siltala* jäsenteleo oikeuslähteet velvoittaviin, ohjeellisiin ja mahdollisiin oikeuslähteisiin; *Laakso* 1990, s. 91 luonnehtii suosituksenluonteista yleisohjeistusta oikeuslähdestatukseltaan sallituksi oikeuslähteeksi eli asia-argumentiksi.

suosituksia eivätkä viranomaismääräyksiä, kuten siinä jo itsessään huomautetaankin⁶¹, on siihen kuitenkin toimitusratkaisuihin ja maa- ja metsätalouden käytännössä säännöllisesti viitattu, jolloin sen voitane katsoa rakenteistuneen osaksi Suomen voimassa olevaa oikeutta. Samoin voitane todeta MML:n julkaisun nro 99 (*Rahkila – Carlson – Hiironen: Maisemahaitoista ja niiden käsittelystä maanmittaustoimituksissa*) osalta, jonka tutkimustuloksia on myös maa- ja metsätalouden ratkaisujen yleisperusteluissa usein referoitu, kun on ollut kyse maisemahaittojen arvioimisesta.

Ympäristöoikeudellisessa kirjallisuudessa on yleisesti havaittu etenkin hallinnollisena ohjauksena julkaistun aineiston kaavamaisia soveltamiskäytäntöjä viranomais- ja osittain myös tuomioistuinkäytännössä.⁶² Muun muassa *Kuusiniemi* on kiinnittänyt huomiota hallinnollisen ohjeistuksen sallitun oikeuslähteen statusta suurempaan tosiasialliseen merkitykseen ympäristöpäätöksenteossa. Hänen havaintojensa mukaan muodollisesti ei-sitovalla hallinnollisella ohjeistuksella oli lainkäyttöön saakka ulottuvaa tulkinnallista merkitystä, vaikka tuomioistuimet eivät yleensä järin laajalti viittaa vahvasti velvoittavien oikeuslähteiden lisäksi muihin oikeuslähteisiin. *Kuusiniemi* osoitti silloisen terveydenhoitolain (469/1965) osalta hallinnollista tietä annetuista, muodollisesti sitomattomista ohjeistuksista poikkeavia ratkaisuja tehdyn oikeuskäytännössä harvoin: ”Suuntaviivaksi tarkoitettu ohje on käytännössä jäykistynyt terveydellisen sietokynnyksen formulaatioksi”.⁶³ Useissa tuoreemmissakin ympäristöoikeudellisissa tutkimuksissa toistuvat samansuuntaiset johtopäätökset hallinnollisen ohjeistuksen kaavamaisesta soveltamiskäytännöstä.⁶⁴

Yhtenevä havainto on tehtävissä tässäkin tutkimuksessa tiehankkeista aiheutuneista haitoista määrättyjen korvausten osalta: maa- ja metsätalouden näytävät noudattavan esimerkiksi tiehankkeiden maisemahaitoista korvauksia määrätessään MML:n julkaisussa nro 99 Maisemahaitoista ja niiden käsittelystä maanmittaustoimituksissa määriteltyjä arvonalennusprosentteja, jotka perustuvat haittaa kärsivän kiinteistön etäisyyteen valtatiestä. Maa- ja metsätalouden käytäntöä analysoidaan yksityiskohtaisemmin myöhemmin luvussa 6.

Päätösten perustaminen kaavamaisesti esimerkiksi hallinnon tuottamiin oppaisiin ja ohjeisiin on oikeudellisesti ongelmallista. *Niemen* mukaan kontekstualismi eli tilanneherkkä oikeusajattelu on yksi tapa korostaa erilaisten tilanteiden erityispiirteistä johtuvien ja tyyppitapauksista poikkeavien ratkaisujen mahdollisuuden alituista olemassaoloa oikeudellisessa

⁶¹ MML/Arviointi ja Korvaustiedot 2017, kohta Arviointi ja korvaukset 2017.

⁶² *Määttä* OTJP 2005, s. 423.

⁶³ *Kuusiniemi* 1992, s. 132–133, 296–358, 837–842, sitaatti s. 356, s. 274: Terveydenhoidollisiin ohjeistuksiin oli pitkälti nojattu myös naapurisuhteita yleisissä tuomioistuimissa sovellettaessa.

⁶⁴ Ks. esim. *Määttä* OTJP 2005, s. 424 ja siellä mainitut tutkimukset.

ratkaisutoiminnassa.⁶⁵ Tällainen oikeusajattelu vaikuttaisi Määtän mukaan käyttökelpoiselta keinolta soft law -tyyppisen aineiston käyttöön liittyvän soveltamistilannekohtaisen sisällöllisen harkinnan keskeisyyden korostamiseksi.⁶⁶

Aineellisten ympäristönormien asettaminen ja sisältö perustuvat muiden ympäristötieteiden tutkimustuloksiin, jollaisia esitellään pintapuolisesti jäljempänä. Lakia alempiasteisten säännösten antaminen vaatii jo suhteellisen yksityiskohtaista tietoa erisuuruisten ja -laatuisten immissioiden terveydellisistä ja taloudellisista vaikutuksista sekä niiden kokonaisuudesta, immissioita aiheuttavista toiminnoista, teknisistä mahdollisuuksista täyttää asetetut vaatimukset ja suojausmenpiteiden kustannuksista.⁶⁷

Suomessa immissioasioita ratkaisevissa tuomioistuimissa ei ole selvästi edustettuna tekniikan tai luonnontieteen asiantuntemusta.⁶⁸ Teknisen asiantuntemuksen puutteesta johtuen tulkinnat perustetaan ohjekirjeisiin ja asiantuntijalausuntoihin, jotka hallinnollisena normiohjauksena ovat lainsoveltajan kannalta sallittuja oikeuslähteitä, eräänlaisia asia-argumentteja. Ne on asiaa selvittäessä otettava huomioon. Vaikka tuomioistuimilla on tapana viitata normiperusteluissaan vain vahvasti velvoittaviin oikeuslähteisiin, ei hallinnollisten ohjeiden tulkinnallista vaikutusta lainkäyttöratkaisuihin voida sulkea pois. Tuomioistuin voi kylläkin poiketa ohjeista, mutta käytännössä ne ovat vähintään ratkaisun lähtökohtana johtuen jo siitäkin, ettei ylimpien oikeusasteiden juristeilla useimmiten ole valmiuksia niiden sisällön kyseenalaistamiseen.⁶⁹

Soft law -sääntelyyn liittyy perustuslaillisista ongelmista huolimatta myös ilmeisiä vahvuuksia. Soft law -tyyppisten aineistojen avulla soveltamiskäytäntöjä voidaan yhtenäistää ja päätösten ennustettavuutta parantaa. Tarve erimuotoiselle hallinnolliselle ohjaukselle ja lakia täsmäntävälle alempiasteiselle sääntelylle liitetään ympäristöoikeudellisessa kirjallisuudessa alalle tyyppillisiin joustaviin normeihin, joita sovellettaessa vaaditaan monitieteistä teknis-luonnontieteellistä asiantuntemusta ja toiminnan reunaehtojen määrittämistä. Alan toimijat kaipaavat siis joustavia normeja konkreettisempia työkaluja. Asetuksentasoista sääntelyä ei kuitenkaan esimerkiksi tiedollisen epävarmuuden vuoksi ole aina mielekästä antaa, jolloin voi olla perusteltua lähteä liikkeelle väljemmästä, opasmuotoisesta ohjeistuksesta. Erilaiset soft law -aineistot ovat

⁶⁵ Niemi 2002, s. 196–197.

⁶⁶ Määtä OTJP 2005, s. 424–425.

⁶⁷ Ks. Kuusiniemi 1992, s. 131.

⁶⁸ Kuusiniemi 1992, s. 132; Huomattakoon kuitenkin, että maa- ja metsätalouden oikeuden kokoonpanoon kuuluu maa- ja metsätalouden oikeusinsinööri.

⁶⁹ Kuusiniemi 1992, s. 132–133 ja av. 36.

keskeisiä reittejä, joiden kautta muu kuin oikeudellinen tieto välittyy oikeudelliseen päätösharkintaan.⁷⁰

Alempiasteiset säädökset, erilaiset hallinnolliset ohjeet ja suositukset sekä viranomaisten tuottamat oppaat säädösten soveltamisen helpottamiseksi ovat hyvin yleisiä ympäristönkäyttöä koskevissa asioissa.⁷¹ Sisällöltään ja velvoittavuudeltaan alempiasteinen norminanto on hyvin monimuotoista. Ympäristönsuojeluoikeudellisessa kirjallisuudessa erotellaan toisistaan muun muassa raja-arvot, tavoitearvot, kynnyсарvot, ohjeарvot ja vertailuarvot, mutta näihin luonnehdintoihin alempiasteisen sääntelyn normityypit eivät kuitenkaan tyhjene. Osa lakia alempiasteisesta sääntelystä – erityisesti raja-arvot – on tarkoitettu luonteeltaan sitoviksi ja sellaisenaan velvoittaviksi. Toisaalta erityisesti ohjeарvot ovat asetuksiin sisältyvää runsasta, vain ohjeelliseksi tarkoitettua, viranomaispäätösten kautta oikeusvaikutuksia saavaa normitusta.⁷²

Itse sovellettavan säännöksen luonnehdinnasta esimerkiksi ohjeeksi tai määräykseksi ei kannata tehdä pitkälle meneviä johtopäätöksiä niiden faktisesta merkityksestä päätöksenteossa. Vaikka ohjeарvot eivät raja-arvojen tavoin olekaan muodollisesti sitovia, voivat ne vakiintuneen soveltamiskäytännön myötä saada ohjelunonteisuutta vahvemman normatiivisen merkityksen päätöksenteossa.⁷³

Ohjeарvoja käytetään esimerkiksi meluntorjunnassa. Kumotun meluntorjuntalain (382/1987) 9 §:n nojalla annettu valtioneuvoston päätös melutason ohjeарvoista (VNp 993/1992) on jätetty voimaan ympäristönsuojelulainsäädännön uudistusten yhteydessä vuosina 2000 ja 2014. Päätöstä sovelletaan sen 1 §:n mukaisesti meluhaittojen ehkäisemiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä.

Päätöksen 2 §:n mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, ettei melutaso saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjeарvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjeарvoa (klo 22–7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjeарvo 45 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, ettei melutaso saa ylittää päiväohjeарvoa 45 dB eikä yöohjeарvoa 40 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa korkeampia 1 momentissa mainittuja ohjeарvoja. Näihin ohjeарvoihin viitataan

⁷⁰ Määttä OTJP 2005, s. 439–440. Ks. perustuslaillisista ongelmista *sama*, s. 430–438.

⁷¹ Määttä OTJP 2005, s. 361.

⁷² Määttä OTJP 2005, s. 361–362.

⁷³ Määttä OTJP 2005, s. 362; Ks. *Vihervuori* 1998, s. 222–228 ja *Kuusiniemi ym.* 2001, s. 67 ja 1148–1165.

poikkeuksetta myös tämän tutkimuksen aineistona analysoidussa maa- ja metsätalouden oikeuskäytännössä ratkaisujen perusteluissa.⁷⁴

⁷⁴ Ks. myös *Kuusiniemi* OT 6/1998, s.17–18, jossa hän kommentoi ratkaisua *Itä-Suomen HO 17.9.1998, S 97/317*. Kanteessa oli vaadittu sahatavaroimintaa harjoittavan laitoksen toimintaa lopetettavaksi sekä vahingonkorvausta immissiohaitoista NaapL:n nojalla. Tapauksessa ratkaisevaan asemaan kohosi melun sietokynnyksen arvioiminen. HO lähti KäO:n tavoin arvioimaan rasituksen kohtuuttomuutta julkisoikeudellisten ohjearvojen perusteella. HO tukeutui ratkaisussaan VNp 993/1992 :een. Kuusiniemi kritisoi HO:n argumentointia, koska kyseiset melutason ohjearvot on annettu yleisen edun kannalta hyväksyttävän melutason konkretisoimiseksi. NaapL on kuitenkin perusteiltaan naapurusten välisiä suhteita säätelevä yksityisoikeudellinen laki. Jos yksityisoikeudellisia korvausräjätyksiä ratkaistaan julkisoikeudellisia ohjearvoja ainoana mittatikkuna käyttäen, pakotetaan kohtuuttomuuden käsitteen tulkinta yleisesti hyväksyttävän melutason muottiin sen sijaan, että tutkittaisiin rasituksen kohtuuttomuutta yksilöllisesti kyseisessä naapuruussuhteessa. Ohjearvot saavat tällöin oikeusvaikutuksia, joita ei laissa ole niille osoitettu. ”Ohjearvojen käyttäminen kohtuuttomuusarvioinnin tukena edistää päätöksenteon ennakoitavuutta ja yhdenmukaisuutta, mutta kohtuuttomuusarviointia ei tulisi rakentaa yksinomaan niiden varaan. Tuomioistuimen oikeutena ja velvollisuutena on paikantaa sietokynnyksen sijainti tulkitsemalla sitä NaapL 17.2 §:ssä osoitettujen suuntaviivojen pohjalta.” Huomattakoon, ettei tapauksessa siis vielä sovellettu YVL:a.

3 KORVATTAVAT MENETYKSET

3.1 Vahinkojen luokittelu VahL:ssa

Vahingonkorvausoikeudellisen luokittelun mukaisesti vahingot ryhmitellään henkilö-, esine- ja varallisuusvahinkoihin. Viimeksi mainitut ovat sellaisia taloudellisia vahinkoja, jotka eivät ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon, vaan ovat ns. puhtaita varallisuusvahinkoja.⁷⁵ Esine-, henkilö- ja puhtaat varallisuusvahingot luokitellaan aineellisiksi eli taloudellisiksi vahingoiksi. Vahingon aineellisuudella tarkoitetaan, että se on mitattavissa rahassa.

Menetykset, joiden arvo ei ole mitattavissa rahana, ovat aineettomia vahinkoja.⁷⁶ Tällaisia subjektiivisiin kokemuksiin ja tunnearvoihin perustuvia vahinkoja ovat esimerkiksi kipu ja särky sekä mieliharmi sinänsä taloudellisesti arvottoman mutta henkilölle rakkaan, tunnearvoa sisältävän esineen menettämisestä.

Aineellinen vahinko voidaan jakaa edelleen suoranaiseen vahinkoon ja epäsuoraan vahinkoon. Suoranainen, välitön vahinko kohdistuu esimerkiksi pakkotoimen kohteena olevaan omaisuuteen, kun taas välillisen vahingon kärsijä ei ole luovuttajaosapuolena pakkotoimisuhteessa.⁷⁷ Siten LunL 38 §:n nojalla korvattavat vahingot ovat välillisiä vahinkoja. Pakkotoimilaeissa välillisten vahinkojen korvattavuus on yleensä hyvin rajoitettua⁷⁸, koska LunL 38 §:ssä mainitut korvattavuuden edellytykset ovat melko tiukat. Merkittävä poikkeus on MaanTL 55 §, jonka nojalla korvausta tien aiheuttamasta haitasta tai vahingosta voidaan vaadittaessa määrätä korvaus LunL 38 §:n estämättä. Tähän palataan tarkemmin maa- ja metsätalouden oikeuskäytäntöä käsittelevässä luvussa 6.

Suoranaisena esinevahinkona korvataan VahL 5:5 §:n mukaan esineen korjauskustannukset ja vahingosta aiheutuneet muut kulut sekä arvonalennus taikka tuhoutuneen taikka hukatun esineen arvo. Epäsuorana vahinkona korvataan tulojen tai elatuksen vähentyminen. *Kuusiniemen* sanoin puhtaat varallisuusvahingot ovat eräänlaisia välillisiä vahinkoja: toiselle esinevahinkona ilmenevä tapahtuma voi olla toiselle puhdas varallisuusvahinko.⁷⁹ Jako esinevahinkoihin ja puhtaisiin varallisuusvahinkoihin ei kuitenkaan sovellu omana ryhmänään pidettävien

⁷⁵ Ks. esim. *Ståhlberg – Karhu* 2013, s. 290–291.

⁷⁶ Ks. esim. *Kivimäki – Ylöstalo* 1973, s. 486–491.

⁷⁷ *Hollo* 1980, s. 15.

⁷⁸ *Peltomaa* 1999, s. 20.

⁷⁹ *Kuusiniemi* 1997, s. 105.

immissiohaittojen korvaamiseen. Siitä huolimatta Kuusiniemi tyypittelee kiinteistöön kohdistuvan meluhaitan esinevahingoksi.⁸⁰

Eri korvausjärjestelmissä erilaisten vahinkolajien korvattavuus vaihtelee. VahL:n tuottamuvastuuperusteinen vahingonkorvaus käsittää VahL 5:1 §:n nojalla hyvityksen henkilö- ja esinevahingosta ja ns. puhtaista varallisuusvahingoista silloin, kun vahinko on 1. aiheutettu rangaittavaksi säädetyllä teolla 2. julkista valtaa käytettäessä tai 3. milloin korvaukseen on muissa tapauksissa erittäin painavia syitä. Korvauskynnys on siis asetettu ns. puhtaiden varallisuusvahinkojen osalta korkeammalle kuin mitä se on henkilö- ja esinevahingoilla. VahL 5:2:n ja 5:6:n mukaan korvaus henkilövahingosta voi sisältää hyvityksen vailla taloudellista arvoakin olevista seikoista, kuten kivusta ja kärsimyksestä. NaapL:n ja YVL 5.2 §:n erityistapauksissa aineeton vahinko voi olla muutoinkin korvauskelpoinen. NaapL:n mukaan korvataan vahinko ja haitta. Kuten jäljempänäkin todetaan, terminologia on kuitenkin kirjavaa. Kuusiniemi tulkitsee, että maininta haitasta laajentaa korvauksensaantioikeuden myös esinevahinkojen ulkopuolelle.⁸¹ Aineettomien immissiovahinkojenkin korvattavuutta on pidetty mahdollisena.⁸²

3.2 LunL:n korvausjaottelu

Kohteenkorvaus on korvaus menetettävästä omaisuudesta. Se on käyvän hinnan mukainen täysi korvaus lunastettavasta omaisuudesta, ja se pyritään määrittämään edustavien vertailukauppojen perusteella. Se on siis omaisuuden todennäköinen luovutushinta. Ellei mainitun kauppavarmen menetelmän mukaan määrättävä korvaus kata luovuttajan koko menetystä, voidaan omaisuus arvioida myös tuotto- tai kustannusarvomenetelmällä. Lunastusyrittäjän itsensä omaisuuden arvoa muuttavaa vaikutusta ei saa ottaa huomioon. Periaatteen erityistapaus on kaavoituksen aikaansaama ns. ansiottoman arvonnousun leikkaussääntö.⁸³

Kun samalle henkilölle kuuluvasta omaisuudesta lunastetaan osa ja tästä tai siitä yrityksestä, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, aiheutuu pysyväisluontoista haittaa jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle, on haitta LunL 35 §:n nojalla korvattava. Itse

⁸⁰ Ks. esim. *Kuusiniemi* 1997, s. 110 siinä viitattuine teoksineen ja s. 111–112.

⁸¹ *Kuusiniemi* 1997, s. 106.

⁸² Ks. *Brusiin* 1953, s. 140; *HE 165/1992 vp*, s. 5–6; Vrt. *Sainio* 1929, s. 155–157.

⁸³ Ks. esim. *Kuusiniemi – Majamaa – Vihervuori* 2000, s. 58; Ks. myös *Oikeusministeriö* 2019, s. 11–12. Lunastuslakityöryhmä ehdottaa mietinnössään lunastuslain korvausperusteita uudistettavaksi. Esimerkiksi arviointimenetelmille laissa asetetusta etusijajärjestyksestä luovuttaisiin, ns. asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa laajennettaisiin koskemaan kaikkia lunastustilanteita, hyödyn kompensoinnista luovuttaisiin ja arvonnoususta koskevat säännökset kumottaisiin. Työryhmän mietintöön sisältyy myös ehdotus, että lakiin voitaisiin ottaa säännös lunastuskorvauksen korottamisesta kiinteällä kertoimella, mikäli poliittisesti linjataan, ettei kiinteistöarviointiin sisältyvää epävarmuutta ja omaisuuden arvon mittaamiseen liittyvää riskiä haluta jättää lunastettavan omaisuuden omistajalle. Korotuskertoimen suuruuteen työryhmä ei ottanut kantaa. Muutoksilla tavoitellaan omaisuuden suojan vahvistamista ja lunastettavan omaisuuden haltijan aseman turvaamista.

lunastusyrytyksestä koituvien haittojen osalta voi tilannetta verrata NaapL 17 §:ssä tarkoitettuihin immissioihin, jolloin korvaaminen voi tulla kyseeseen myös NaapL:n nojalla. Siinä haitan korvattavuutta ei ole kuitenkaan sidottu lunastuslain tavoin pelkästään taloudellisiin menetyksiin.

LunL 35 § ei lyhydessään juurikaan valaise haitankorvausten moninaisuuden liittyvää problematiikkaa. Haitankorvaus on kuitenkin kohteenkorvauksen tavoin kiinteistösidonlainen korvaus, toisin kuin vahingonkorvaus. *Hollo* luonnehtii haitankorvauksen ja kohteenkorvauksen suhdetta siten, että haitankorvaus on kohteenkorvauksen laajentuma sikäli, että se kohdistuu samaan käyttöyksikköön – mahdollisesti kuitenkin eri oikeuksin – ja käsittää arvon alentumisena tai käytön hankaloitumisena tai estymisenä ilmenevät vaikutukset. Erottavana tekijänä haitankorvauksen kohteena olevaan jäännösomaisuuteen ei kohdistu lunastusta.⁸⁴ *Wiialan* mukaan haitta kohdistuu ainoastaan jäännöskiinteistöön ja tulee siten kysymykseen vain osakiinteistön lunastuksessa.⁸⁵ *Kuusiniemi, Majamaa ja Vihervuori* toteavat haitan voivan ilmetä esimerkiksi tilusten pirstoutumisena, lunastusyrytyksestä johtuvana ympäristöhäiriönä tai maisemanmuutoksena.⁸⁶

Vuoden 1898 PakkolunL 9.1 §:ssä haitta määriteltiin: ”[j]os tarkoitukseen tarvitsee luovuttaa ainoastaan osa kiinteistöstä – ja siitä koituu haittaa jäännöksen käyttämiselle, niin on myöskin siitä haitasta annettava täysi korvaus.” Haitta on siis jo tuolloin, ennen nykyisen LunL:n voimaantuloa määritelty sellaiseksi lunastuksen aiheuttamaksi kiinteistön käyvän pysyvän arvon alenemiseksi, jota kohteenkorvaus ei peitä.

Kun lunastuksesta aiheutuu muuttamisen, liikkeen tai ammatin harjoittamisen keskeytymisen taikka muun syyn vuoksi tappiota, kustannuksia tai muuta vahinkoa lunastettavan omaisuuden omistajalle, on vahinko LunL 37 §:n nojalla korvattava.

Kiinteistökohtainen vahingonkorvaus määrätään lunastuksen aiheuttamista taloudellisista tilapäishäiriöistä. Henkilökohtaisella vahingonkorvauksella hyvitetään luovuttajalle välillisesti aiheutuneet tilapäismenetykset.⁸⁷

⁸⁴ *Hollo* 1984, s. 237.

⁸⁵ *Wiiala* 1976, s. 138.

⁸⁶ *Kuusiniemi – Majamaa – Vihervuori* 2000, s. 59.

⁸⁷ *Wiiala* 1976, s. 139–140.

Vahingon ja haitan käsitteitä käytetään verrattain epäyhtenäisesti eri laeissa.⁸⁸ Siksikin vahingon ja haitan erottelu on vaikeaa. Jos kummankin tyyppiset menetykset on kuitenkin korvattava, käsitteiden erottelulla ei juurikaan ole käytännön merkitystä.⁸⁹

Kohteenkorvaukseen tai vahingonkorvaukseenkaan ei yleensä sisälly ympäristövahinkojen korvaamista. Sen sijaan haitankorvauksen ja 38 §:n mukaisen korvauksen yhteydessä voidaan määrätä korvattavaksi myös ympäristövahinkoja.⁹⁰

3.3 Korvausvastuun perusteet

Korvausperusteella tarkoitetaan vastuun määrittävää säännöstä tai oikeusperiaatetta, jonka nojalla jonkun katsotaan olevan velvollinen korvaamaan toisen kärsimä edunmenetys. Korvausvastuun tulee perustua lakiin.⁹¹ Vahingon korvattavuudelle on lisäksi yleisistä vahingonkorvausoikeudellisista periaatteista johtuvia lisäedellytyksiä, kuten adekvaatin syy-yhteyden vaatimus. Syy-yhteysvaatimus ilmenee esimerkiksi MaanTL 55 §:n sanamuodossa ”[t]ien rakentamisesta tai sen käyttämisestä aiheutuvasta haitasta tai vahingosta voidaan vaadittaessa määrätä korvaus –”. *Bengtssonin* mukaan pakkotoimitilanteissa korvattavuuden ulkopuolelle voisivat jäädä lähinnä ennakoimattomat ja epätyypilliset seurannaisvahingot.⁹² Yleisesti edellytetään myös, että menetys kuuluu suojattuun etupiiriin⁹³, jonka määritelmään palataan myöhemmin.

Sinänsä hyödyllistä ja laillista toimintaa harjoittavien elinkeinonharjoittajien on katsottu oikeuskäytännössä ja lainsäädännössä olevan velvollisia korvaamaan aiheuttamansa vahingot tuottamuksestaan riippumatta. Tällaista vastuun muotoa nimitetään vaarantamisvastuuksi tai ankaraksi vastuuksi.⁹⁴ Ankaran vastuun tilanteissa on siis kyse laillisesti aiheutetuista vahingoista.⁹⁵ Naapurusoikeudellinen immissiovastuu ja YVL:iin perustuva korvausvastuu ovat ankaraa vastuuta.

⁸⁸ Ks. esimerkiksi vesilainsäädännön edunkorvausperiaate, jossa edunmenetys on vahingon ja haitan kattokäsite. Myös NaapL:ssa vahingon ja haitan käsitteitä käytetään vaihtelevasti.

⁸⁹ *Kuusiniemi* 1997, s. 19.

⁹⁰ *HE 165/1992 vp*, s. 6.

⁹¹ *Kuusiniemi* 1997, s. 20.

⁹² *Bengtsson* 1991, s. 287, 292.

⁹³ Ks. esim. *Kivimäki – Ylöstalo* 1973, s. 486.

⁹⁴ VahL:ssa ei puhuta ankarasta vastuusta, vaan sen kehittyminen on jätetty erityislainsäädännön ja oikeuskäytännön varaan.

⁹⁵ Vrt. tuottamusvastuu, jonka perusteena on oikeudenvastaisuus.

4 SIETOKYNNYS

4.1 Naapurusoikeudellinen tausta

Ympäristöä kuormittava toiminta aiheuttaa vahingollisia seurauksia lähialueiden oikeudenhaltijoiden etupiirissä. Taloudellista etua saavan toiminnanharjoittajan on korvattava naapureille vastaavasti aiheutuvat menetykset saamansa edun tasoittamiseksi. Velvollisuus hyvittää vahingolliset seuraukset pohjaa siis toiminnan tuottamaan hyötyyn.⁹⁶ Lailliseen toimintaan liittyvän ankaran vastuun tasoittamiseksi on lainsäädännössä säädetty sietokynnyksestä, jonka ylittäminen vasta perustaa korvausvelvollisuuden. Tällainen sietokynnys on esimerkiksi MAL 9 §:ssä⁹⁷, NaapL:n 17 §:ssä⁹⁸ ja YVL 4 §:ssä.⁹⁹

Sen sijaan pakkolunastuksen luonteisille korvausmenettelyille ajatus sietokynnyksestä on vieras.¹⁰⁰ Esimerkiksi maantietoimituksessa ja siitä johtuvassa lunastamisessa noudatetaan MaanTL 53 §:n mukaan lunastuslakia, ellei maantielaista muuta johdu. Lähtökohtaisesti lunastettava omaisuus korvataan siis käyvän arvon mukaisella täydellä korvauksella. MaanTL 55 §:n nojalla myös lunastusrelaation ulkopuolisille tien rakentamisesta tai käyttämisestä aiheutuva haitta tai vahinko voidaan korvata LunL 38 §:n estämättä, eli ilman sietokynnystä. MaanTL 55 §:n 2 momentissa on toisaalta viittaus YVL 12 §:ään, jolloin YVL 4 §:n mukainen sietokynnys tulee sovellettavaksi.

Lunastustyyppiset ja vahingonkorvausoikeudelliset tilanteet tulee korvausperusteen, korvauksen määrän ja korvattavien vahinkojen piirin osalta arvioida eritellysti.¹⁰¹ *Hollo*¹⁰² huomauttaa, että omaisuutta lunastettaessa tai siihen käyttöoikeus perustettaessa muutos ilmenee hinnannuodostuksessa. Muulloin korvausvelvollisuuden sisältö on sitä vastoin ratkaistava muunlaisin kuin pakkolunastuksessa käytettävien arvioimismenetelmin.

Kaikkia vahinkoja ei ole tarpeen korvata, elleivät ne johdu tuottamuksellisesta menettelystä. Sietämisvelvollisuudella on vanha naapurusoikeudellinen tausta,¹⁰³ joka perustuu siihen, että tavanomaisissakin oloissa kiinteistöjen käytöstä aiheutuu puolin ja toisin haittaa. Naapurusten

⁹⁶ Ks. esim. *Sainio* 1929, s. 147 ja *Ek* 1943, s. 243. Jo Olaus Petrin tuomarinohjeiden mukaan, ”hyödyn saaja kärsiköön vaaran”.

⁹⁷ ” – – sellaista vahinkoa tai haittaa kiinteistön käyttämiselle, mitä ei ole pidettävä vähäisenä – –”

⁹⁸ ” – – kohtuutonta rasitusta – –”.

⁹⁹ ”Ympäristövahinko korvataan – –, jollei häiriön sietämistä ole pidettävä kohtuullisena, ottaen muun ohella huomioon paikalliset olosuhteet ja häiriön syntymiseen johtanut tilanne kokonaisuudessaan sekä häiriön yleisyys vastaavissa olosuhteissa muutoin.”

¹⁰⁰ Ks. esim. *Hyvönen* LM 1984, s. 391.

¹⁰¹ Ks. esim. *Hollo* 1984 LM, s. 264 ja *Vihervuori* 1986, s. 372.

¹⁰² *Hollo* 1980, s. 15.

¹⁰³ *Ljungman* 1943, s. 78-85.

toisilleen aiheuttamat haittavaikutukset kompensoituvat, joten he ovat tiettyyn rajaan saakka, vastavuoroisuuden periaatteella, velvolliset sietämään korvauksetta toistensa kiinteistönkäytöstä aiheutuvat vaikutukset.¹⁰⁴

Rahkila ym. mainitsee haittojen kokonaisarvioinnissa lisätekijänä vastuuvollisuudet, jotka liittyvät yhteiskuntarakenteen muutoksiin ja kehittämiseen. Heidän mukaansa uuden tiehankkeen osalta erilaisilla liikenteellisillä parannuksilla on helppo perustella tavallista pidemmälle ulottuvia joustoja ennen sietokynnyksen ylittymistä, eikä sietovollisuuden vastavuoroisuusperiaate näyttäisikään täysin soveltuvan suuriin tietoimituksiin.¹⁰⁵

4.2 Joustavan kohtuullisuuden periaate

4.2.1. Suuntaviivat ja rekvisiitat

Ympäristövahinkosäätelyssä sietokynnys on useimmiten ilmaistu joustavan kohtuullisuuden käsitteen avulla. Se tarkoittaa, että lain tulkinta voi mukautua ajan ja paikan mukaan vastaamaan kulloisiakin olosuhteita.¹⁰⁶

Kohtuullisuustulkintaa varten osin laissa annettuja ja osin kirjallisuudessa kehiteltyjä apusääntöjä, joiden tarkoituksena on kohtuullisuuden arvioinnin kiinteyttäminen, Kuusiniemi nimittää suuntaviivoiksi. Suuntaviivalla hän tarkoittaa ”joustavan normin tulkinta-argumentaatiossa huomioon otettavaa, usein sääntösidonnaista apusääntöä”. Suuntaviivoja ovat perinteisesti olleet olennaisuus ja ennakoitavuus, joita ovat ilmentäneet paikallisen tavanomaisuuden ja yleisen tavanomaisuuden rekvisiitat ja joissakin tapauksissa aikaprioriteettiperiaate.¹⁰⁷

Hollo ym. painottaa suuntaviivojen merkitystä jokseenkin eri tavoin, painottaen ennakoitavuuden merkitystä. Heidän mukaansa sietämisvelvollisuuden kohtuusharkinnassa käytetään kahta rekvisiittaa eli suuntaviivaa, jotka ovat tavanomaisuusrekvisiitta ja yleisyysrekvisiitta. Ensin mainitulla tarkoitetaan paikallista eli paikkakuntatavanomaisuutta ja jälkimmäisellä häiriön yleisyyttä eli yleistavanomaisuutta.¹⁰⁸ Immissio-oikeudessa rekvisiitat ohjaavat suhteellisen tyhjentävästi sietokynnyksen määräytymistä,¹⁰⁹ kun taas ympäristövahinkosäätelyssä

¹⁰⁴ Ks. *Hollo* 1991, s. 724 ja *Kuusiniemi* 1993, s. 45–46.

¹⁰⁵ *Rahkila ym.* 2006, s. 55.

¹⁰⁶ *Kuusiniemi* 1997, s. 216. Periaatteeseen viittaa suoraan esim. Etelä-Savon MO tuomion 30.12.2015 M15/4950 perusteluissa: ”Sietokynnyksen määrittämisessä pyritään noudattamaan ns. joustavan kohtuullisuuden periaatetta, jolloin haitan olemusta tarkastellaan sen vähäisyyden, tavanomaisuuden ja ennakoitavuuden näkökulmista. Korvauspäätös tehdään sitten systemaattisena kokonaisharkintana edellä mainittua kohtuullisuuskriteeriä noudattaen.”

¹⁰⁷ *Kuusiniemi* 1997, s. 216 ja 225 ja *sama* 1992, s. 142–143.

¹⁰⁸ Ks. esim. *Hollo ym.* 2018, s. 151.

¹⁰⁹ Ks. esim. *Kuusiniemi* 1993, s. 64–65.

sietämisvelvollisuus toteutuu osana laajempaa kohtuusharkintaa, jonka ydin on paikallisten olojen eli häiriön vaikutusten tarkastelussa. Laajennus ilmenee YVL 4 § 1 momentin sanamuodosta ”häiriön syntymiseen johtanut tilanne kokonaisuudessaan”. Hollo ym. katsoo kohtuusharkinnan kohdistamisen häiriöön vahingon sijasta vastaavan yleistä ympäristöpoliittista näkemystä, jonka mukaan korvausjärjestelmän ennalta estävän vaikutuksen tulee kohdistua ympäristömuutoksiin eikä vain ihmisten kokemiin menetyksiin. Vahingon tavanomaisuudella ei siten ole itsenäistä merkitystä, eikä yksistään vahingon yleisyys oikeuta asettamaan sietämisvelvollisuutta. Mainittu lähtökohta voisikin johtaa siihen, että häiriön ollessa tavanomainen merkittäväkin vahinko voisi olla siedettävä. Siksi tämä mahdollisuus onkin nimenomaisesti torjuttu YVL 4.2 §:ssä.¹¹⁰

Sietämiskynnys on YVL:ssa kohtuullistettu rekvisiitoista riippumatta siten, että harkinnassa voidaan rekvisiittojen ohella – tai myös niiden vaikutus kumoten – ottaa huomioon muitakin määrittelemättömiä näkökohtia. Hollo ym. huomauttavat, ettei muotoilu välttämättä ole systemaattisesti selkeä, mutta pitävät sitä kuitenkin osittain ymmärrettävänä, koska mainittujen rekvisiittojen rooli on perinteisesti naapurusoikeudellinen ja sellaisena korvausharkintaa liiaksikin rajoittava. Hollo ym. epäilee, saako oikeuskäytäntö laista ja sen perusteluista ”riittävää johtoa” kohtuusharkinnan osatekijöille ja niiden keskinäisille suhteille.¹¹¹ Hallituksen esityksen mukaan sietämisvelvollisuutta ei ollut tarkoitus omaksua yhtä ehdottomassa muodossa kuin mitä YVL:n säätämisen aikaan oli voimassa NaapL:ssa.¹¹²

4.2.2 Ennakoitavuus

Kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö edellyttää paikoin olennaistenkin immissioiden sallimista. Vaikutuksia ei kuitenkaan yleensä pidetä kohtuuttomina, jos ne ovat ennakoitavissa tai arvattavissa. Käytäntö perustuu olettamukselle, että sellaiset vaikutukset on voitu ottaa huomioon jo taloudellisissa laskelmissa, esimerkiksi kiinteistön kauppahinnassa. Ennakoitavuutta voidaan tarkastella tavanomaisuuskriteerien – paikallisen ja yleisen tavanomaisuuden – avulla.¹¹³

Esimerkiksi tietoisien sijoittumisen kaupungin kasvualueelle tai kaavamuutosalueella on katsottu tarkoittavan sitä, että ympäristöhäiriöt ovat olleet ennakoitavissa ja että nämä on ollut

¹¹⁰ Hollo ym. 2018, s. 151.

¹¹¹ Hollo ym. 2018, s. 153.

¹¹² Ks. HE 165/1992 vp, s. 24.

¹¹³ Kuusiniemi 1997, s. 247–252.

mahdollista ottaa huomioon jo kauppahinnassa. Tutkimusaineistossa ennakoitavuudesta oli kyse esimerkiksi seuraavassa tapauksessa:

Oulun MO M15/3716: [Valittajan tilan] alueella, joka on myös Oulun kaupunkiin kuuluvaa kasvualuetta, on ympäristössä tapahtuvien muutosten sietämisvelvollisuus huomattavasti korkeampi kuin esimerkiksi maaseutualueelle sijoittuvan lomakiinteistön kohdalla. [Valittaja] on ilmoittanut olleensa tietoinen edellä mainitusta asemakaavahankkeesta, kun rakennuspaikka on hankittu vuonna 2010. Näin ollen on ilmeistä, että ennakoitavissa oleva kevyen liikenteen väylän rakentaminen on myös otettu huomioon kiinteistön kauppahinnassa.

Edellä esitetyt seikat ja katselmuksessa saadut välittömät vaikutelmat huomioiden maa- ja metsätalouden ministeri katsoi, ettei kiinteistölle ollut aiheutunut kevyen liikenteen väylän rakentamisesta kiinteistön arvon kannalta korvauskynnyksen ylittävää maisemahaittaa.

Paikallisen tavanomaisuuden arvioinnissa kiinnitetään huomiota paikallisiin olosuhteisiin ja häiriön syntymiseen johtaneeseen tilanteeseen kokonaisuudessaan. Immission sietokynnys on siis yhteydessä alueen luonteeseen: kohtuuton häiriö asuinkorttelissa voi olla täysin tavanomainen teollisuusalueella. Paikallisen tavanomaisuuden kriteeri jakeakin maankäyttömuodot herkkyysluokkiin. Niiden sisällä vaikutukset ovat ennakoitavissa likipitäen samankaltaisina. Kompensaatioperiaatteen nojalla vastavuoroiset vaikutukset kiinteistöjen käytöstä on sallittu. Korvauskynnys ei ylitä, jos uusi hanke ei ylitä tai kohota paikkakunnalla vallitsevaa häiriötasoa.¹¹⁴

Hollon ym.¹¹⁵ mukaan tavanomaisuuden arvioinnissa on kyse vaikutusympäristön tarkastelusta: toimintojen ei tarvitse olla samanlaisia tai yleisiääkään, vaan ratkaisevaa on häiriötason muutos. Euroopan neuvoston ympäristövahinkosopimuksessa on tavanomaisuusrekvisiittia muistuttava säännös 8 artiklan vapautumisperusteissa. Säännös koskee ”pilaantumisesta, joka on paikallisten asiaankuuluvien olosuhteiden mukaan siedettävällä tasolla” aiheutunutta vahinkoa. Sitä sovellettaessa huomioitava ero maaseutu- ja kaupunkiympäristöjen välillä.¹¹⁶

Yleistavanomaisuudella puolestaan tarkoitetaan häiriön esiintymistä vastaavissa olosuhteissa muutoin. Yleisyystarkastelu kohdistuu toimintojen esiintymiseen, toimintatapoihin ja toiminnan vaikutuksiin. Paikallisesti tavanomainen toiminta on usein – mutta ei kuitenkaan aina – yleistä laajemminkin mittakaavassa. Erittely on kuitenkin tarpeen, koska sekä tavanomaisuusrekvisiittian että yleisyysrekvisiittian tulee lain sanamuodon mukaan täyttyä samanaikaisesti, jos sietokynnys määräytyy niiden perusteella.¹¹⁷ Lakiesityksen perustelujen mukaan viittauksella vastaaviin olosuhteisiin ei ole tarkoitettu ulottaa sietämisvelvollisuuden piiriin tiettyyn toimintaan liittyviä häiriöitä vielä siksi, että niitä laiminlyöntien vuoksi esiintyy usein kyseisellä

¹¹⁴ *Kuusiniemi* 1992, s. 191 ja 826.

¹¹⁵ Ks. myös *Hollo ym.* 2018, s. 154.

¹¹⁶ Sopimuksen explanatory report artiklan 8 kohdalla.

¹¹⁷ *Hollo ym.* 2018, s. 155, jotka lisäävät kohtuusharkinnan voivan muutoin yleisemmällä tasolla johtaa samaan lopputulokseen.

alalla tai vastaavissa laitoksissa, vaan häiriön on ennemminkin oltava alalla piittaamattomuudesta riippumaton yleinen seuraus.¹¹⁸

4.2.3 Olennaisuus vs. vähäisyys

NaapL 17 §:ssä ei mainita haitan olennaisuutta. Kohtuuttomuusvaatimuksesta voidaan kuitenkin epäilemättä päätellä, ettei merkityksettömän rasituksen aiheuttama haitta ole korvattavaa. Tavanomaisesta maa- ja metsätaloudesta tai tavanomaisesta taloudenhoidosta aiheutuvat vaikutukset ylittävät sietokynnyksen harvoin.¹¹⁹

Tielainsäädäntöön liittyen Hollo on katsonut, että tiestä aiheutuva liikennemelu tai maiseman rumentuminen ei oikeuta korvaukseen ilman ”sanottavaa” vaikutusta omaisuusarvoon.¹²⁰ Olennaisuuskriteeriä ei ole asetettu MaanTL:ssa. vaan päinvastoin oikeutta korvauksen saantiin ei rajoita edes LunL:n 38 §. Sen sijaan sietokynnys määräytyy YVL 4 §:n nojalla.

Haitan vähäisyyden arviointiin palataan tarkemmin sietokynnyksen relatiivisuutta ja absoluuttisuutta käsittelevässä luvussa.

4.2.4 Aikaprioriteetti

Kohtuullisuusarvioinnin kolmantena rekvisiittana voidaan mainita naapuruusoikeudellinen aikaprioriteettiperiaate, joka sekin oikeastaan on ennakoitavuustekijä. Periaatteen tavoite on suojata vakiintunutta toimintaa paikalle myöhemmin tulevien naapureiden, joilla on ollut ennen naapuruussuhteen syntyä mahdollisuus mukautua rasitusta tuottavan kiinteistön käyttöön, odottamattomilta vaateilta. Ennen 90/2000 muutossäädöstä voimassa olleen NaapL 17.2 §:n mukaan rasitusta ei ollut pidettävä kohtuuttomana, ellei se ollut ilmennyt tai huomattavasti lisääntynyt vasta naapuruussuhteen syntymisen jälkeen.¹²¹

Ympäristölupasäätelyn yhtenäistämisen sisältäneen vYSL:n säätämisen yhteydessä NaapL:sta poistettiin haitan aiheuttajan aikaprioriteettisuoja. Haitan kohtuuttomuutta arvioitaessa naapuruussuhteen syntyminen haitan ilmenemisen jälkeen ei siis enää aiheuta ehdotonta velvollisuutta sietää haittaa. Kohtuuttomuutta arvioitaessa otettaisiin kuitenkin huomioon se, onko rasitusta aiheuttava toiminta alkanut ennen kuin haittaa kokeva on alkanut hallita kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa. Yleensä rasitusta ei voitaisi pitää kohtuuttomana, jos sen aiheuttaminen

¹¹⁸ HE 165/1992 vp, s. 24.

¹¹⁹ Hollo 1991, s. 466–467.

¹²⁰ Hollo 1984, s. 278–279.

¹²¹ Kuusiniemi 1997, s. 252.

olisi aloitettu ennen kuin myöhemmin rasitetulle alueelle tulisi uusia haitankohteita. Aikaprioriteetin ehdoton soveltaminen voi johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen tilanteissa, jolloin rasitus ilmenee epäsäännöllisesti, mutta kuitenkin riittävän voimakkaana ja pitkäaikaisena. 17.2 §:n perustelujen mukaan säännös vastaa ympäristövahinkolakia eikä periaatteen poistaminen ehdottomassa muodossa muuta käytännössä olennaisesti jo vallinnutta oikeustilaa.¹²²

Kuten aiemmin YVL:ia käsittelevässä luvussa jo todettiin, aikaprioriteettiperiaatetta ei ole kirjattu YVL:iin. Aikaprioriteetti saattaa kuitenkin tapauskohtaisesti vaikuttaa YVL 4 §:n mukaiseen kohtuullisuusharkintaan, joskaan pykälän perustelujen mukaan periaatetta ei omaksuttu yhtä ehdottomassa muodossa kuin tuolloin NaapL:ssa oli säädetty. YVL 4 §:ssä naapuruussuhteen syntyajankohdalla ei ilmaista olevan ehdotonta itsenäistä merkitystä, vaikka tapahtumien aikajärjestys osaltaan onkin huomioitava pykälää sovellettaessa.¹²³ Aikaprioriteetti on ollut useissa maissa luvallisissa tilanteissa naapuruusoikeudellisesti hyväksytty oikeusperiaate, mutta modernissa eurooppalaisessa ympäristövahinko-oikeudessa se on jäänyt vieraaksi varsinkin odottamattomien, ei-luvallisten vahinkojen kohdalla ja osin laajemminkin.¹²⁴

4.3 Relatiivinen ja absoluuttinen sietokynnys

Sietokynnys voidaan määrittää joko tietyinä suhteellisena, prosentuaalisesti arvioitavissa olevana haitan määränä tai rahamääränä, jonka alle jäävä haitta on siedettävä korvauksetta. Lain-säädännössä ja oikeuskirjallisuudessa haitan merkittävyyttä määritellään erilaisin attribuutein, kuten vähäinen, merkittävä, sanottava, huomattava, kohtuuton, jne. Eri säädösten mukaiset sietokynnykset määräytyvät näiden attribuuttien tulkinnan mukaan.

Laaksonen asettelee kiinteän omaisuuden perustuslainsuojaa käsittelevässä väitöskirjassaan haitta-asteattribuutit hierarkkiseen järjestykseen kommentoidessaan luonnonsuojelulakiehdotuksessa asetettua merkityksellisen haitan korvauskynnystä, joka oli tuottanut sekä perustuslakivaliokunnalle että asiantuntijoille vaikeuksia hahmottaa haitta-asteikkoja. Laaksonen kuitenkin tähdentää, että taloudellisen menetyksen määrä on tärkeämpää kuin se, mille sektorille haittan katsotaan haitta-asteikolla kohdistuvan. Menetyksen määrää voidaan arvioida rajoituksesta johtuvana kiinteistön arvon tai tuottoarvon alenemana tiettyä pinta-alayksikköä kohti esimerkiksi prosenteissa. Prosentit olisivat suuntaa antavia ja oikeusvarmuutta luovia asetettaessa erilaisia korvauskynnyksiä vaikutuksensa mukaiseen järjestykseen. Ennakoitavuus ja ennalta

¹²² HE 84/1999 vp, s. 122.

¹²³ HE 165/1992 vp, s. 24.

¹²⁴ *Hollo ym.* 2018, s. 150.

määrätyt rajat ovat perusteltuja oikeusvaltioperiaatteen ja kansalaisten yhdenvertaisen kohtelun periaatteen nojalla.¹²⁵

Merkityksetöntä haittaa olisi enintään 2 % suuruinen kiinteistön arvoa alentava vaikutus. Edelleen vähäistä haittaa olisi 3–5 % arvon alenema. Tässä asiayhteydessä Laaksonen arvioi sietokynnykseksi vähäisen ja tavanomaisen haitan rajan: ” – – raja, jota maanomistaja joutuu korvauksetta sietämään, lienee vajaa 5 % kiinteistön arvosta”. Edelleen haitta muuttuisi merkitykselliseksi 8–9 % arvon aleneman tapauksessa. Merkittävällä tai oleellisella haitalla Laaksonen tarkoittaa 14–15 % arvon alenemaa, jota suurempi haitta on huomattavaa. Kohtuutonta haitta olisi silloin, kun se leikkaa kiinteistön arvoa on noin viidenneksen. Laaksonen katsoo olevan perusteltua määrätä lisäksi haitan rahamääräinen maksimi, joka voitaisiin myös tarvittaessa suhteuttaa pinta-alayksikköä kohden. Vähäisen puuttumisen rajaksi hän on esittänyt 3000–4000 markan vahinkoa. Korvauskynnys ylittyisi jommankumman rajoista ylittyessä.¹²⁶

Arvioitaessa Laaksonen yli 20 vuotta sitten esittämää vähäisen puuttumisen rajaa, on syytä huomioida rahan arvon muutos. Elinkustannusindeksin muutos 1998-2018 on 35,7 %.¹²⁷ Näin ollen Laaksonen esittämä vähäisen puuttumisen raja olisi nykyrahassa 685–913 euroa.

Kuusiniemi on Laaksonen kanssa samoilla linjoilla esittäen näkökantanaan, että vähäisyysarviossa on otettava huomioon sekä suhteellinen että absoluuttinen menetys. Hän ei ota kantaa vähäisyyden rahamäärään, mutta toteaa: ”jos arvonalentumisarvio liikkuu muutamassa prosentissa, voidaan kysyä, onko alenema jo vähäinen tai edes varmasti todellinen”.¹²⁸ Kannanottoa voinee tulkita siten, että Kuusiniemi lienee ainakin kahden pienimmän haitta-attribuutin, nimittäin merkityksettömän ja vähäisen haitan, suhteellisesta suuruudesta yhtä mieltä Laaksonen kanssa.

Myös *Rahkila ym.* näkevät vähäisen puuttumisen euromääräisen rajan selvästi perusteltuna arvokkaiden kiinteistöjen omistajien oikeusturvan kannalta, sillä pelkästään relatiivisen korvausajattelun perusteella he jäisivät täysin ilman korvausta. Toisin kuin Laaksonen, rahamääräisen rajan asettamisessa he kuitenkin huomioisivat alueelliset olosuhteet.¹²⁹ Tekemänsä toimituskäytäntötarkastelun pohjalta he esittävät, että sietokynnyksenä voitaneen pitää 1–2 % suuruista

¹²⁵ Laaksonen 1998, s. 565.

¹²⁶ Laaksonen 1998, s. 566–567 alaviitteineen, jossa myös täydellinen taulukko haitta-attribuuttien relatiivisille suuruussuhteille.

¹²⁷ Tilastokeskus 2019, Rahanarvonmuunnin.

¹²⁸ *Kuusiniemi* 1997, s. 237–238, joka muodostaa näkemyksensä tulkiten, että YVL:n perusteluiden ”vähäpätöiset” vastoinkäymiset antaisivat viitettä euromääräisen tulkinnan puolesta, koska prosentuaalisesti pieni arvonalennus voi tuottaa suurenkin taloudellisen tappion. Prosentuaalista tarkastelua puoltaa kuitenkin se, että häiriö on tällöin samassa suhteessa eri kiinteistöihin niiden arvosta riippumatta. Prosentuaalista tarkastelua perustelee myös arvonalennuksiin aina liittyvä summittaisuus.

¹²⁹ *Rahkila ym.* 2006, s. 61–62.

suhteellista arvon alentumista tai noin 1 000 euron absoluuttista menetystä. Korvauskäytännössä kiinteistön arvon alentumista koskeneet absoluuttiset korvaukset olivat pienimmillään 500 euron luokkaa, jota alhaisempien korvauksien on katsottu peittyvän arviointitarkkuuteen ja kuuluvan sietovelvollisuuden piiriin.¹³⁰

Ruotsissa näytetään päädytyn 5 %:n sietokynnysrajaan. Maanomistaja joutui kärsimään 5 %:n arvon alennuksen ilman korvausta, 7,5 % arvonalennus kuitenkin johti jo korvaukseen.¹³¹ Vertailun vuoksi, esimerkiksi Suomen metsälain (1093/1996) 11 §:ssä menetys katsotaan vähäiseksi, kun saman lain 10 §:n mukaisten kohteiden käyttörajoitusten aiheuttama taloudellinen menetys on pienempi kuin neljä prosenttia poikkeusluvan hakijan sen metsäkiinteistön markkinakelpoisen puuston arvosta, jolla käsittelyalue sijaitsee, tai alle 3 000 euroa. Metsälain mukaiset vähäisyysrajat on nähdäkseni asetettu suhteellisen korkealle. Vastaahan esimerkiksi suhteellinen 4 % raja jo kiinteistökaupan varainsiirtovero, ja rahamääräinen 3000 euron raja on lähellä keskivertopalkansaajan kuukausiansiota.

¹³⁰ *Rahkila ym.* 2006, liite 1 s. 14–15.

¹³¹ NJA 1977 s. 424 ja NJA 1988 s. 376; *Bengtsson* 1991, s. 67.

5 IMMISSIOT

5.1 Immission käsite

Immissiolla ei ole tarkkaa legaalimääritelmää. Säädökset ja niiden perustelut, erimerkiksi NaapL ja YVL, osoittavat esimerkinomaisesti millaista häiriövaikutusta eri immissioilla tarkoitetaan.

Aineen tai muun sellaisen, esimerkiksi laiminlyönnistä johtuvan, siirtymisen kiinteistöltä toiselle aiheuttama vaikutus on positiivista immissiota. Negatiivinen immissio on tapahtuma, joka syntyy kiinteistönkäyttäjän omalla alueellaan suorittamista toimenpiteistä, jotka riistävät naapurilta tietyn edun. Tällainen menetettävä etu voi olla esimerkiksi näköala tai vedentulo. Usein negatiivisia immissioita ei edes ole pidetty varsinaisina immissioina. Immission edellytys on joka tapauksessa se, että se liittyy vähintään välillisesti ihmisen toimintaan. Pelkästään luonnonilmiöistä johtuvat vaikutukset eivät siis ole immissioita.¹³² Kuten luvussa 6 ilmenee, oikeuskäytännössä onkin otettu esimerkiksi luonnonilmiöiden aiheuttama melu huomioon melutason lähtöarvoa asetettaessa.

Immissiolla tarkoitetaan siis kohdealueella tapahtuvaa muutosta. Haitallista muutosta voidaan nimittää häiriöksi tai pilaantumiseksi, joiden synnyttämiä epäedullisia seurannaisvaikutuksia kohteessa voidaan kutsua immissiohaitoiksi tai -vahingoiksi. Tällaisia seurannaishaittoja voivat olla muun muassa melun aiheuttama unettomuus tai viihtyisyyshaitta.¹³³

Lunastustilanteisiin liittyvät immissiohaitat voidaan jakaa aineellisista ja aineettomista immissioista aiheutuviksi. Aineellisilta immissioiltakaan ei edellytetä esineellisyyttä, vaan objektiivista havaittavuutta, millaista on esimerkiksi melu ja haju. Aineetonta immissiota, jonka vaikutus ympäristöön voi olla esteettistä tai psyykkistä, on esimerkiksi maiseman menetys. Psykyksyydellä on tarkoitettu vaaralliseksi epäillyn laitoksen aiheuttamia pelkotiloja.¹³⁴ Esimerkiksi korkeajännitelinjoihin kohdistuu pelkotiloja niiden oletetuista haitallisista sähkö- ja magneettikenttävaikutuksista johtuen. Jo pelkkä sairastumispelko aiheuttaa psyykkisen immission, joka taas johtaa mahdollisesti arvoimmissioon.

Aineettomissa immissioissa on kyse myös arvoimmissiosta. Tarkasteltavan kiinteistön kannalta voimalinjan tai maa-aineksen oton vaikutus on aineeton kiinteistön maiseman muuttuessa ilman

¹³² Ks. esim. *Kuusiniemi* 1992, s. 14 alaviitteineen ja *Sainio* 1929, s. 79–80 ja 83–84, joka mainitsee myös ideaaliset immissiot. *Lainvalmistelukunta*, s. 60 tarkoitti niillä ”siveellistä tai esteettistä tunnetta loukkaavia vaikutuksia”. Sainion mainitsemien esimerkkien, kuten ”rumentavan rakennuksen rakennuttaminen kauniiseen huvilaseutuun” tai ”toiminnot ja laitokset, joista on ympäristölle vaaraa” valossa ovat tämän tutkimuksen erityiskysymyksen kannalta tiehankkeiden aiheuttamat maisemahaitat ideaalisia immissioita.

¹³³ *Kuusiniemi* 1992, s. 20.

¹³⁴ *Kuusiniemi* 1992, s. 14–15.

kiinteistön substanssiin kohdistuvaa fyysistä vaikutusta. Seuraus on kuitenkin taloudellinen eli aineellinen, mikäli kiinteistön arvo alenee maisemamuutoksen seurauksena. Maisemaimmissio on siis luonteeltaan aineeton ja esteettinen immissio, joka on arvoimmissio, kun kiinteistön arvo alenee ilman sen substanssiin kohdistuvaa vaikutusta.¹³⁵

Perinteisessä immissioajattelussa immissiohaittojen ymmärretään olevan lähtökohtaisesti aineellisia. Esimerkiksi NaapL 17 §:ssä immissiohaitalla tarkoitetaan ”kohtuutonta räsitystä ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista.” Aineellisen immission voidaan sanoa olevan kiinteistöltä tapahtuva aine- tai energiasiirtymän aiheuttamaa haitallista vaikutusta.

Kiinteistön arvonmuodostuksen kannalta ratkaisevia ovat tuntemukset, joita immissiot havainnoivassa henkilössä aiheuttavat. Loppuviimeksi kaikki negatiiviseksi koetut aistimukset aiheuttavat arvoimmission, oli niiden aiheuttaja mitattavissa oleva suure (melu, tärinä) tai ei (maisemahaitta, haju).

Toimitus- ja oikeuskäytännössä eri immissiotyyppejä ei ole edellytetty erotettaviksi rahallisesti, vaan oleellisinta on ollut oikean kokonaiskorvauksen määrittely haitasta johtuvista menetyksistä. Korvausperusteluissa on kuitenkin *Rahkilan ym.* mielestä perusteltua mainita kaikki eri immissiot, joiden perusteella korvaus on määrätty, koska kokonaisuus ei ole osiensa summa. Menetyksen osatekijöiden itsenäiset vaikutukset ovat siis todennäköisesti suurempia niiden esiintyessä yksin kuin osana kokonaisuutta.¹³⁶ Maa- ja metsätalouden voidaan luvussa 6 tarkasteltavan käytännön perusteella sanoa noudattavan mainittua käytäntöä korvausperusteluissaan. Yleensä maantie ja sillä tapahtuva tieliikenne aiheuttavat haitallisiksi koettuja ympäristövaikutuksia, joista keskeisimmät ovat tien siihen kuuluvine rakenteineen aiheuttama maiseman muutos eli maisemahaitta sekä tieliikenteen aiheuttama melu, pöly, saasteet ja tärinä eli immissiot. Maa- ja metsätalouden ovat kirjanneet katselmushavaintonsa tuomioihin kattavasti ja seikkaperäisesti, jonka jälkeen tuomioiden perusteluissa on erikseen arvioitu maisemahaitan ja meluhaitan määrä. Meluhaitan on todettu sisältävän myös muut liikenteen immissiot ja niiden korreloivan keskenään. Haittaprosentti on toisinaan, mutta ei aina, arvioitu osiensa summaksi.

¹³⁵ *Kuusiniemi* 1997, s. 125–126.

¹³⁶ *Rahkila ym.* 2006, s. 43 ja 54.

5.2 Suojattu etupiiri

Kysymys korvausvelvollisuuden ulottuvuudesta ei ole yksikäsitteinen. Oikeuskäytännössä korvattavana käsiteltävä menetys tarkoittaa sitä, että menetys on tapahtunut vahingonkärsijän suojatussa etupiirissä. *Eronen* toteaa luonnonkauniissa ympäristössä olevan asunnon olevan omistajan suojatun elämänpiirin esine, josta hän on sen menettäessään oikeutettu saamaan korvauksen ”sen mukaan, että se oli luonnonkaunis”. Erosen käsityksen mukaan kiinteistön käyttäminen perustuu tietyn etupiirin olemassaoloon ja säilymiseen.¹³⁷

Kuusiniemen mukaan yleisesti hyväksyttynä maksiminaan kansainvälisestäkin katsoen ”lienee pidettävä toteamusta, ettei maanomistajalla ole suojattua oikeutta ympäristön säilymiseen ennaltaan hänen kiinteistönsä ulkopuolella”, vaan maanomistajan suojattu ja korvattava oikeus rajoittuu hänen oman kiinteistönsä rajoihin. Hän näkee lavean korvausajattelun johtavan kansantalouden kannalta mahdottomaan tilanteeseen. Rajoitukseton korvattavuus vaikeuttaisi yleishyödyllisten hankkeiden toteuttamista ja nostaisi niiden toteuttamiskustannuksia.¹³⁸ Kuusiniemi asettuu varovasti sille kannalle, että esimerkiksi lunastustilanteissa lähtökohta olisi käyvän hinnan määräytyminen vallitsevien maisemallisten arvojen perusteella, vaikka kaunis maisema ei kuuluisikaan kiinteistönomistajan suojattuun etupiiriin. Esteettisten arvojen korvausala saattaisi kuitenkin ylittää oman tilan rajat, mikäli niillä on taloudellista merkitystä. Kiinteistön arvo muodostuu osittain kauniin maiseman tuomasta miellyttävyydsarvosta, joka alenee, jos maisema menetetään.¹³⁹ *Hollo* ajattelee, että korvausvastuun avulla on mahdollista hillitä ympäristön pilaantumista ja korvata kaikki vakiintunutta alkuperäistä tilaa koskevat arvonmuutokset.¹⁴⁰ *Rahkila ym.* pohtii näitä ajatuksia voitavan pitää korvausvelvollisuuden ylä- ja alarajoina.¹⁴¹

5.3 Maisemahaitta

5.3.1 Erilaisia maisemia

Maiseman käsite on määritelty muun muassa Eurooppalaisessa maisemayleissopimuksessa 14/2006, joka on tullut Suomessa voimaan 1.4.2006. Yleissopimuksen 1 artiklan a kohdan mukaan ”maisema tarkoittaa aluetta sellaisena kuin ihmiset sen mieltävät ja jonka ominaisuudet johtuvat luonnon ja/ tai ihmisen toiminnasta ja vuorovaikutuksesta”. Maisemahaitan käsitettä

¹³⁷ *Eronen* 1968, s. 19.

¹³⁸ *Kuusiniemi* 1997, s. 123–124.

¹³⁹ *Kuusiniemi* 1997, s. 115 sekä av. 47; *Kivimäki* LM 1953, s. 149; Ks. myös s. 48, av. 165.

¹⁴⁰ *Hollo* LM 1984, s. 262.

¹⁴¹ *Rahkila ym.* 2006, s. 54.

sopimus ei kuitenkaan sisällä. Kotimaisten kielten keskuksen sanakirjassa maiseman määrittelyä olevan ”maanpinnan osa katsojalle näkyvänä kokonaisuutena, näköala tai näkymä”.¹⁴²

Haluttaessa painottaa kulloinkin kyseessä olevan maiseman erityispiirteitä luonnehditaan maisemaa usein erilaisilla lisämääreillä, kuten luonnonmaisema, kulttuurimaisema, kansallismaisema ja perinnemaisema. Ympäristöministeriön maisema-aluetyöryhmän mietinnössä maisema jaetaan kolmeen pääryhmään: luonnonmaisemaan, maaseudun kulttuurimaisemaan ja kaupunkimaisemaan. Maisema määritellään siinä alueelliseksi käsitteeksi, ei pelkäksi näkymäksi. Maisema on ”sisällöltään monipuolinen yhdistelmä eläviä ja elottomia, ihmisen ja luonnon muovaamia aineksia, jotka muuttuvat jatkuvasti sekä luonnon että ihmisen vaikutuksesta”. Luonnonmaisemilla tarkoitetaan alueita, joiden kehitykseen ovat vaikuttaneet pääasiassa vain luonnon omat prosessit. Kulttuurimaisemat voidaan puolestaan jakaa ihmisen ja luonnon pitkäaikaisen vuorovaikutuksen myötä muovautuneeseen maaseudun kulttuurimaisemaan ja lähes yksinomaan ihmistoiminnan tuloksena syntyneeseen kaupunkimaisemaan.¹⁴³

Maisemahaitta poikkeaa varsinaisista immissioista siten, että sen mukana ei kulkeudu haitasta kärsivälle kiinteistölle ainetta tai energiaa. Maisemahaittoilla tarkoitetaan yleisesti ympäristön näkyvään osaan kohdistuvia haitallisia muutoksia.¹⁴⁴ *Rahkila ym.* jakavat maisemamuutokset kolmiasteisesti maisemahäiriöön, maisemavaurioon ja maisemahaittaan. Lievimpänä maisemahäiriö on yleensä helposti osittain tai kokonaan korjattavissa, jolloin haitta jää pieneksi tai poistuu kokonaan. Se voi myös olla luonteeltaan ainoastaan tilapäinen. Maisemavaurio on vakavampi visuaalisen pilaantumisen ilmentymä ja voi muuttaa maisemakuvaa pysyvästi. Maisemavaurion haitta-asteella vauriojäljet maisemassa jäävät vielä nii vähäisiksi, ettei kiinteistöjen arvot sanottavasti alene eikä korvauskynnys ylity. Maisemahaitasta puhutaan maiseman negatiivisten muutosten alentaessa pysyvästi lunastuksen kohteena olevan kiinteistön, naapurin tai lähellä sijaitsevan kiinteistön arvoa siten, korvauskynnys ylittyy. *Rahkilan ym.* määrittelyssä maisemahaitta käsitteenä sisältää siis korvauskynnyksen eli sietokynnyksen ylittymisen. Mikäli sietokynnys ei ylity, on kyseessä korvauseton sietovelvollisuuden piiriin kuuluva maisemavaurio.¹⁴⁵

Rahkila ym. määrittelevät lähimaiseman seuraavasti: ”Lähimaiseman muodostavat lähinäkymä ja ympäre noin 200 metrin etäisyydelle asti. Sillä tarkoitetaan samasta orientaatiosta nähtyä, kuultua, haistettua sekä tuntoaistoin tunnettua ympäristön osaa. Tälle etäisyydelle erotetaan värit, valot, muodot ja koot sekä kolmiulotteisuus lähes oikeina. Lähimaisemassa tunto-, kuulo-

¹⁴² *Kotimaisten kielten keskus* 2018, kielitoimiston sanakirja.

¹⁴³ *Ympäristöministeriö* 1993, s. 10.

¹⁴⁴ *Ks. Rahkila ym.* 2006, s. 26.

¹⁴⁵ *Rahkila ym.* 2006, s. 42.

ja hajuilmentymät ovat selvästi kohdennettavissa. Se rajaa oman intiimin elämismaailmamme mutta maanpinnan suurmuodoista ei tällä etäisyydellä synny kokonaiskuvaa.”¹⁴⁶

Lähinäkömman ulkorajalta eli 200 metrin etäisyydeltä eteenpäin alkaa kaukomaisema, jonka ulkoraja on tarkastelijan näköpiirin ulottuvuuden raja. Näköpiiri kuitenkin määräytyy havaintokohdan korkeuden ja eri substanssien aiheuttaman korkokuvan mukaan. Kaukomaiseman ulkorajan voidaan siten sanoa olevan joustava. Rahkila ym. toteavat kuitenkin kaukomaisemasta voitavan ”teoreettisesti laskien ja käytännössä havaitsemalla” todeta eräitä etäisyyden raja-arvoja, joista esimerkkinä mainittakoon selvän näkemisen etäisyys kirkkaalla säällä, noin 2,5 km.¹⁴⁷

Maisemahaitoista vaaditaan korvauksia usein näkömman menettämisen perusteella. Rahkila ym. määrittelevät näkömman olevan ”ympäristön näkyvä kompleksi, joka on samalla orientaatioissa määräävä ja kokonaisuutta hallitseva osa.” Se osa näkömää, joka pääasiassa on havaitsemisen kohteena, yleensä päärakennuksen julkisivun suunnasta tai talouskeskuksen pihapiiristä avautuva näköm, on päänäköm. Rantaan rajoittuvan kiinteistön päänäkömäsuinta avautuu yleensä vesialuetta kohden. Maisemamuutoksen negatiivisen vaikutuksen katsotaan olevan merkittävin sen kohdistuessa päänäkömäsuintaan. Lähinäköm vastaa lähimaisemaa ja kaukonäköm kaukomaisemaa.¹⁴⁸

5.3.2 Korvattavat maisemahaitat

Maisemahaittoja syntyy tavallisesti infrastruktuurin rakentamisen yhteydessä. Lisäksi maisemahaittaa aiheuttavaa toimintaa on esimerkiksi talousmetsien hoitamiseen liittyvät toimenpiteet, erityisesti avohakkuu ja maanmuokkaus sekä maa-ainesten ottamistoiminta. Maisemahaittojen käsittely ja arviointi tapahtuvat pääasiassa maantielain, lunastuslain tai maa-aineslain mukaisissa toimitusmenettelyissä.

Maisemahaittaa voidaan katsoa aiheutuvan tilanteissa, joissa kiinteistöltä avautuva näköm muuttuu aiempaa rumemmaksi. Tiehankkeiden osalta maisemahaittana voidaan tarkastella aiemman luonto- tai kulttuurimaiseman muuttumista tien tai melusuojuuksina rakennettujen melusteiden rumentamaksi. Maisemahaitan arvioinnissa kiinnitetään toimitus- ja maa-ainekäytännössä yleensä huomiota siihen, tapahtuuko muutos lähimaisemassa eli alle 200 metrin etäisyydellä vai kaukomaisemassa eli vähintään 200 metrin etäisyydellä kohteesta.

¹⁴⁶ Rahkila ym. 2006, s. 26.

¹⁴⁷ Rahkila ym. 2006, s. 27.

¹⁴⁸ Rahkila ym. 2006, s. 27 ja 34.

Oikeuskäytännössä – esimerkiksi edellä esitelty *KKO 1999:61* – on katsottu, että kiinteistöltä avautuva maisema muodostaa osan kiinteistön arvosta, ja tämä pätee sellaisiin tapauksiin, joissa maisema sijoittuu oman kiinteistön ulkopuolelle. Siten maisemahaitan noustessa niin suureksi, että se ylittää sietokynnyksen, on sen aiheuttama kiinteistön arvoon alentuminen korvattava menettäjälle. Haittaa arvioitaessa on kuitenkin kyettävä toteamaan sen suora syy-yhteys käsiteltävään hankkeeseen, minkä lisäksi haitan täytyy kohdistua menettäjän suojattuun etupiiriin.

Valtaosa maisemahaittojen korvauskäsittelystä kohdentuu maaseudun haja-asutusalueille. Asemakaavoitetuilla alueilla maisemamuutosten vaikutukset huomioidaan jo kaavoitusvaiheessa, joten haitankorvauskysymyksiä tulee suhteellisen harvoin käsiteltäväksi asemakaava-alueilla.¹⁴⁹

”Korvattava visuaalinen pilaantuminen”, kuten Rahkila ym. maisemahaitan myös ilmaisevat, ilmenee joko maankamaran muodoissa tai tekoaineksissa, joilla tarkoitetaan esteettisesti haitallisia rakennelmia ja laitteita. Maisemahaittaa arvioitaessa on huomioitava muun muassa haitta-kohteen topologia, etäisyys, esteet, valaistusolosuhteet, värit, vuodenaikojen vaikutus, tausta ja varjostustekijät, korkeusasema, alueen visuaalinen sietokyky, näkymäsuunta ja objektiivisuus.¹⁵⁰ Ensin mainittu maankamaran muodoissa näkyvä visuaalinen pilaantuminen on ominaista MAL 9 §:n mukaisissa tapauksissa kun taas tieliikenteestä johtuva visuaalinen pilaantuminen johtunee useimmiten tekoaineksista, kuten siltojen, melusuojausten ja muun liikenneväyläinfrastruktuurin rakentamisesta.

Ojasen mukaan lunastuslain vaatimus korvattavan menetyksen taloudellisesta luonteesta merkitsee sitä, että esimerkiksi tunnearvoa ei korvata, koska se ei ole objektiivisesti rahassa arvioitavissa oleva edun menetys. Koska kiinteistöltä avautuva kaunis näkymä vaikuttaa korottavasti kiinteistön arvoon, rahassa objektiivisesti arvioitavissa olevat kauneusarvot tulevat korvatuiksi.¹⁵¹ *Noposen* mukaan haitta on huomioitava vain sen ollessa objektiivinen ja vaikuttaessa kiinteistön hintaan. Luonnonkauneuden kärsiminen naapurin tilusten poikki vedetyn johdon vuoksi ei vielä sinänsä merkitse haittaa. Sen sijaan kiinteistön vaihtoarvon laskeminen esimerkiksi sen vuokrausedellytysten heikennyttyä luonnonkauneuden vähenemisen myötä realisoi haitan ja korvausvelvollisuuden.¹⁵²

¹⁴⁹ *Rahkila ym.* 2006, s. 11-12.

¹⁵⁰ *Rahkila ym.* 2006, tiivistelmä.

¹⁵¹ *Ojanen* 1978, s. 115; Samoilla linjoilla myös *Kuusiniemi* 1997, s. 115.

¹⁵² *Noponen* 1931, s. 255.

5.3.3 Selvitys haittakohteiden hintavaikutuksesta

Rahkila ym. selvittivät neurolaskentaa (SOM-menetelmä)¹⁵³ hyväksikäyttäen mm. moottoriteiden, valtateiden, maa-aineskohteiden ja voimansiirtojohtojen aiheuttamien maisemahaittojen vaikutuksia lomakiinteistöjen hintoihin. Tutkimuksen päätarkoituksena oli edistää aineettomien maisema-arvojen tiedostamista kiinteistöjen arvoon vaikuttavana tekijänä ja yhdenmukaistaa niiden käsittely Maanmittauslaitoksessa.¹⁵⁴

Tutkimuksessa selvitettiin ainoastaan haittakohteen etäisyyden vaikutusta lomakiinteistöjen hintoihin. Lähelläkin sijaitseva haittakohde voi kuitenkin olla kokonaan tai osittain näkymättömissä riippuen taustoituksesta ja varjostuksesta tai vuodenajastakin. Esimerkiksi siinä missä meluaita näkyy samanlaisena ympärivuotisesti, voi voimalinja jäädä kesäaikaan kokonaan lehvästön peittoon. Haittakohde voi avautua pääkatselusuunnassa tai vähempimerkityksellisessä suunnassa. Tuloksissa kaikki variaatiot olivat havaintoaineistossa mukana antaen kuvan keskimääräisestä tilanteesta. Jokainen yksittäinen tilanne on arviointitapauksissa käsiteltävä erillisinä, eli maastokatselmus ja yksityiskohtien kirjaus on oleellisen tärkeää, jotta maisemassa tapahtunut muutos ja sen haittavaikutus pystytään perustelemaan. Aineistoa ei pidä käyttää siten, että luetaan käyrältä suoraan kyseistä haittakohteen etäisyyttä vastaava korvausprosentti.¹⁵⁵ Lisäksi eri haittakohteiden lomakiinteistöjen hintoihin vaikuttavia immissiotyyppisiä tekijöitä analysoitaessa on huomioitava hintojen sisältävän kaikki negatiiviset ja myös mahdolliset positiiviset hintatekijät. Hintoihin ei siis sisälly ainoastaan maisemahaitan vaikutus.¹⁵⁶

Tutkimuksen tulosten perusteella maisemallisesti pahimpia kohteita ovat järjestyksessä moottoritiet, voimalinjat, louhokset ja aidat. Maisemallisesti pahaksi kohteeksi tutkimustulosten perusteella luokitellaan valtatie ja häiritseviksi kohteiksi järjestyksessä mastot, sorakuopat ja luisakat. Tutkituilla maiseman haittatekijöillä on selvä vaikutus kiinteistöjen arvoihin, sillä ne näyttävät usein laskevan lomakiinteistöjen arvoa keskimäärin 10 – 20 %. Maisemahaittojen vaikutus on suurin lähimaisemassa eli alle 200 metrin etäisyydellä haittakohteesta hintavaikutuksen ollessa sitä suurempi mitä suurempana haittakohde kiinteistölle näkyy. Haittavaikutusta pienentävät peitto- ja varjostustekijät, ja oleellinen merkitys on myös haitan näkymäsuunnalla.¹⁵⁷

Moottoriteiden maisemahaitan korvaus on ollut tien sijaitessa 50 – 100 metrin etäisyydellä asuinrakennuksesta keskimäärin 4 – 11 % ja 100 – 160 metrin etäisyydellä 3 – 5 % kiinteistön

¹⁵³ Ks. menetelmästä *Rahkila ym.* 2006, s. 65–66 ja s. 69–71.

¹⁵⁴ *Rahkila ym.* 2006, s. 8. Yhdenmukaistamistavoitteella lienee tarkoitettu etenkin pyrkimystä maisemahaittojen korvauskäytännön yhtenäistämiseen MML:n suorittamissa toimituksissa.

¹⁵⁵ *Rahkila ym.* 2006, s. 109.

¹⁵⁶ *Rahkila ym.* 2006, s. 77.

¹⁵⁷ *Rahkila ym.* 2006, s. 114.

arvosta.¹⁵⁸ Tien vaikutusten katsotaan ulottuvan sitä kauemmaksi, mitä suurempi tie on kyseessä. Kevyenliikenteen väylien vaikutusten katsotaan ulottuvan maksimissaankin vain noin 20 metrin päähän tiestä, paikallisteiden hieman yli 50 metrin päähän ja kaksikaistaisten valta-aiden pääsääntöisesti noin 150 metrin päähän. Moottoriteiden kohdalla korvauksia määrätään jopa yli puolen kilometrin päässä sijaitseville kiinteistöille, joskin useimmiten myös moottoritien vaikutusalueen katsotaan lakkaavan etäisyyden ylittäessä 200 metriä.¹⁵⁹

Oikeuskäytännössä on asuinkiinteistöjen lähimaisemassa tapahtuneista hankkeista aiheutuneita maisemahaittoja pidetty korvattavina haittoina. Merkittävin maa- ja metsätalouden oikeuksien ratkaisukäytäntöä ohjannut ennakkotapaus on jo edellä tarkemmin referoitu sähkönsiirtojohtohanketta koskenut *KKO 1999:61*, jossa korkein oikeus totesi, että sähkönsiirtolinjan tuottama maisemahaitta alentaa osaltaan linjan läheisyydessä olevien kiinteistöjen arvoa ja että tämä arvonalennus on lunastuslaissa tarkoitettua pysyväisluontoista haittaa, joka korvataan kiinteistön omistajalle. Ratkaisussa korvaukset maisemahaitasta vaihtelivat 1 – 6 % asuinkiinteistön arvosta korvausten ollessa korkeimmillaan tilanteissa, joissa uusi 400 kV:n sähkönsiirtojohtojen pylväkset sijoittuivat noin 25 metrin etäisyydelle asuinrakennuksesta. Korvattava maisemahaitta oli noin 1 % tilanteissa, joissa pylväkset ei näkynyt pihapiiriin, mutta johtimet sijoittuivat 30 – 50 metrin etäisyydelle rakennuksesta esteettömään näkymään.

Esitän ratkaisua kohtaan kritiikkiä pienimmän määrätyn korvauksen osalta, joskaan KKO ei ratkaisussaan siltä osin muuttanut maa- ja metsätalouden oikeuksien ratkaisua. Maa- ja metsätalouden oikeus oli alentanut lunastuslakien mukaisen haitankorvausta 2000 markkaan. Tilasta ei lunastettu aluetta, joten LunL 38 §:n mukainen merkittävän haitan kynnys olisi tullut sovellettavaksi. Ratkaisu kuitenkin johti sekä suhteellisesti alle 1 %:n korvaukseen kiinteistön arvosta että myös rahamääräisesti sangen pieneen korvaukseen. Edellä esitettyä *Laaksosen* asuinkiinteistöä soveltamalla vahinko olisi ollut alle 2 % suuruisena paitsi merkityksetön jäänyt myös vähäisen puuttumisen rajan 3000 – 4000 markkaa alapuolelle, eli alittanut korvauskynnyksen.¹⁶⁰

Myös kiinteistön omalla alueella kaukomaisemassa tapahtunutta merkittävää maisemahaittaa on pidetty korvattavana haittana. Vuonna 1995 korkein oikeus antoi kaksi merkittävää

¹⁵⁸ *Rahkila ym.* 2006, liite 1 s. 7, taulukko 1.

¹⁵⁹ *Rahkila ym.* 2006, liite 1 s. 9.

¹⁶⁰ Alle 1 % haitankorvaus tuomittiin myös kiinteistölle Takametsä RN:o 7:38. Rahamääräisesti 5000 markan suuruisena sen määräämistä voidaan kuitenkin pitää perusteltuna; Vrt. *Rahkila ym.* 2006 Liite 1, s. 14: ”niissä tapauksissa, joissa merkittävän haitan kynnyksestä on erikseen pohdittu, on päädytty siihen lopputulokseen, että kynnys ylittyy, kun kiinteistön pysyvä arvonalennus on 3-4 prosentin luokkaa. Kynnyksen on käytännössä katsottu ylittyneen, kun haitan absoluuttinen määrä on ollut yli tuhat euroa. Tätä pienempiä haittoja ei pääsääntöisesti ole LunL 38 §:n perusteella määrätty korvattaviksi.”

tieliikenteestä kiinteistöille aiheutuvia haittoja koskevaa ratkaisua. Tapauksessa *KKO 13.9.1995 nro 3702*, jossa oli kyse tien rakentamisen aiheuttaman kiinteistöjen arvon alenemisen korvaamisesta, korkein oikeus pysytti maa- ja metsäoikeuden tuomion.¹⁶¹ Toimitusmiehet olivat määränneet valituksenalaisena oleville tiloille, joilta ei lunastettu aluetta tietarkoituksiin, korvausta melun aiheuttamasta kiinteistöjen arvon alenemisestä. Maa- ja metsäoikeuden yleisperusteluissa korvaamisen perusteena oli haitoista johtuva kiinteistöjen arvon alenemisen määrä, johon päädyttiin laskemalla kiinteistön arvon ja haitan määrää kuvaavan prosentin tulo. Tilakohtaisista perusteluista ilmenee maa- ja metsäoikeuden korottaneen käyttämänsä *Halomon* tutkimuksen perusteella määritettyä immissiohaittaprosenttia maisemahaitan määrällä. Maa- ja metsäoikeus on myös todennut rakennettujen kiinteistöjen arvonalennuksen olevan rakentamattomia pienempää. Maisemahaitan osalta maa- ja metsäoikeuden huomio kiinnittyi siihen, millainen maiseman muutos oli ollut ja siihen, että meluvalli voi vähentää myös tien aiheuttamaa maisemahaittaa. Näin ollen myös arvoimiseksi luettava toisen kiinteistön alueella tapahtuva maisemanmuutos on katsottu olevan nykyisen MaanTL 55 §:n mukaista korvattavaa haittaa, jos tiehankkeella ja maisemanmuutoksella on ollut relevantti syy-yhteys.

Samaan hankkeeseen mutta eri toimitukseen liittyen korkein oikeus antoi myös rinnakkaisratkaisun *KKO 13.9.1995 t. 3703*, jossa oli kyse korvauskäytännön yhtenäisyydestä. KKO kumosi maa- ja metsäoikeuspäätöksen ja palautti asian toimituksessa käsiteltäväksi. Tässä ratkaisussa korkein oikeus edellä kuvailtuun ratkaisuun viitaten totesi, että liikenteen aiheuttamia haittoja on pidetty aikaisempaa tietämystä ja siihen perustuvaa käytäntöä suurempina ja moninaisempina. Lausumaa ja annettuja ratkaisuja voitane tulkita siten, että KKO on tavoitellut selkeää linjanmuutosta vallinneeseen korvauskäytäntöön ainakin siltä osin, että maisemahaitat voivat aiheuttaa kiinteistön arvon pysyvän alenemisen ja olla korvattavaa haittaa myös oman kiinteistön rajojen ulkopuolella.¹⁶²

¹⁶¹ Ks. myös ratkaisuun liittyvä kommentti, *Kuusiniemi OT 1/1996*, s. 2–4: ”[p]uhdasoppisesti tarkastellen järvi- ja maisema ei ehkä kuulunut asianomaisen tilan omistajan suojattuun elämänpiiriin. Sillä oli kuitenkin todennäköisesti faktisesti ollut sängen suuri merkitys asuinkäytössä olevan tilan viihtyisyys- ja arvotekijänä. Kun yhteiskunnan toimin tämän tosiasiallisesti edullisen tekijän merkitys poistetaan kiinteistön välittömässä läheisyydessä toteutettavalla hankkeella, on korvattavuudelle tietenkin vahvoja kohtuuserusteita muodollisen lunastussuhteen ulkopuolellakin.” Kuusiniemi katsoi korvauserusteeksi soveltuvan hyvin tuolloin voimassa ollut YITL 62.1,5 §, jossa korvattavuutta ei ainakaan nimenomaisesti rajoitettu alueita käyttöoikeudella luovuttaviin kiinteistöihin, jota myös kommentissa mainitut KKO:n prejudikaatitkin osoittivat. YITL:n sittemmin korvanneessa MaanTL:ssa vastaava korvauseruste sisältyy 55 §:ään. Kuusiniemi kuitenkin lisää, ettei ratkaisusta kuitenkaan voitane päätellä kaikkien tiehankkeen aiheuttamien, jotenkin dokumentoitavissa olevien maisemaperusteisten arvomuutosten olevan rajattomasti korvattavia kaikille kiinteistönomistajille.

¹⁶² Ks. *Peltomaa 1999*, s. 35.

Oikeuskirjallisuudessa¹⁶³ on kuitenkin katsottu kaukomaisemassa toisen kiinteistön alueella tapahtuneiden maiseman muutosten jäävän omistajan suojatun etupiirin ulkopuolella tapahtuvina yleensä korvaamatta. Tämä on yleinen menettely myös arviointikäytännössä.

Maisemahaitoissa kysymys on siis maisemamuutoksen vaikutuksesta kiinteistön arvoon. Kiinteistön omistajalla ei kuitenkaan ole suojattua oikeutta olettaa maiseman oman kiinteistönsä rajojen ulkopuolella säilyvän muuttumattomana. Koska kaukomaisema on yleensä omistajansa suojatun etupiirin ulkopuolella, voivat pääsääntöisesti vain lähimaisemassa tapahtuneet maisemamuutokset tulla korvattaviksi. Kaukomaisemassa aiheutunut maisemamuutos voi poikkeuksellisesti tulla korvattavaksi, jos se on erityisen merkittävä tai tapahtuu haitasta kärsivästä kiinteistöstä lunastetulla alueella.

5.4 Melu

5.4.1 Melun määritelmä

Kumotun meluntorjuntalain (382/1987) 2.1 §:ssä melu määriteltiin terveydelle haitalliseksi, ympäristön viihtyisyyttä merkityksellisesti vähentäväksi tai työntekoa merkityksellisesti haittaavaksi ääneksi taikka siihen rinnastettavaksi tärinäksi. Terveyden- ja hyvinvoinnin laitos määrittelee melun olevan ”ei-toivottua ääntä, joka on epämiellyttävää, häiritsevää, odottamatonta tai kuulolle haitallista”.¹⁶⁴

Keskeiset säännökset meluntorjunnasta sisältyvät ympäristönsuojelulakiin (YSL, 527/2014). Myös maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999), jonka yleisenä tavoitteena on alueidenkäytön ja rakentamisen järjestäminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistään kestävää kehitystä, on keskeinen laki meluntorjunnassa. Näiden lisäksi meluntorjuntaa koskevia säännöksiä on useissa muissa laeissa, kuten terveydensuojelulaissa (763/1994), NaapL:ssa, MaantL:ssa, maastoliikennelaissa (1710/1995), vesiliikennelaissa (463/1996) ja ilmailulaissa (864/2014).

Häiritsevyys on yleisin ja tutkituin ympäristömelun aiheuttama haitta. Melu alentaa viihtyisyyttä ja voi häiritä keskittymistä johtaen suorituskyvyn kuten oppimistulosten heikentymiseen. Meluallistuksen aiheuttama stressireaktio ja unen laadun heikentyminen altistavat vakavammille terveyshaittoille, kuten sydän- ja verisuonitaudeille. Melun arvellaan olevan yhteydessä myös psyykkisiin sairauksiin. Ihmisten herkkyyys melulle kuitenkin vaihtelee toisten kokiessa

¹⁶³ Ks. esim. *Kuusiniemi* 1997, s. 159–165.

¹⁶⁴ *Terveyden ja hyvinvoinnin laitos* 2019, kohta Melu; *Kielitoimiston sanakirja* määrittelee melun häiritseväksi ääneksi.

melun häiritsevämpänä ja reagoiden siihen voimakkaammin kuin melulle vähemmän herkät henkilöt. Meluherkkyys on ainakin osin perinnöllistä, lisäksi esimerkiksi ikääntyminen ja kuulon heikentyminen vaikuttavat meluherkkyyteen.¹⁶⁵

Suomessa altistuu 0,9 - 1,0 miljoonaa asukasta ohjearvot ylittävälle ulkomelulle. Suurin osa ympäristömelusta on peräisin liikenteestä, jossa huomattavin melulähde on tieliikenne noin 85 % osuudellaan altistuneiden kokonaismäärästä. Esimerkiksi teollisuuden melualueella asuvia on vain alle prosentti kaikista melualueella asuvista.¹⁶⁶

Tieliikenteen immissioiden määrää arvioitaessa käytetään yleisesti lähtökohtana mittauksin ja laskennallisesti helpoimmin määritettävää immissiota, eli tieliikennemelun lisääntymistä. Yleensä myös muut immissiot lisääntyvät melun lisääntyessä. Liikennemelun määrää kuvataan yleensä päiväajan eli kello 7 – 22 välisen ajan ekvivalenttina A-painotettuna keskiäänitasona (LAeq), jota jäljempänä tarkoitetaan melutasolla. A-painotus pyrkii jäljittelemään normaali-kuuloisen ihmisen kuulon taajuusvaihteluita heikoilla äänillä. Toimituskäytännön tarkastelun perusteella näyttää, että melumittaukset on tehty pääsääntöisesti ympäristöministeriön liikennemelun mittaamisesta antamien ohjeiden¹⁶⁷ mukaisesti. Maisemaimmissioon verrattuna meluimmissioita on helpompi käsitellä, koska melu on mitattava suure. Melulle on myös VnP:ssä melutason ohjearvoista asetettu suunnittelua ohjaavat melutason ohjearvot, jotka selostettiin aiemmin tässä tutkimuksessa.

Korkein oikeus otti jo 40 vuotta sitten kantaa yleisestä tiestä aiheutuvan melun korvattavuuteen kiinteistön omistajalle.

KKO 1979 II 24: Kiinteistön omistajalla oli oikeus saada korvaus sen johdosta, että tiestä aiheutuvan melu- ja muun senkaltaisen häiriön katsottiin alentaneen hänen kiinteistönsä arvoa ja haittaavan kiinteistön käyttöä.¹⁶⁸

5.4.2 Melututkimukset

Liikennemelun vaikutusta kiinteistöjen arvoon on Suomessa tutkittu muutamissa tutkimuksissa 1980- ja 1990-luvuilla. Tieliikenteen melun mittaamisessa selkeästi käytetyin meluisuusluku on A-painotettu ekvivalenttitaso, joka tarkoittaa äänen pitkän ajan keskiarvoa eli keskiäänitasa. Kyseistä mittaustapaa on käytetty myös kaikissa tarkastelun kohteena olleissa toimitus- ja

¹⁶⁵ *Terveys ja hyvinvoinnin laitos* 2019, kohta Melu.

¹⁶⁶ *Ympäristöministeriö* 2014, kohta Ajankohtaista; *Ympäristöministeriö* 2013, s. 30; Ks. myös *Ympäristöministeriö* 2007, s. 11.

¹⁶⁷ Tieliikennemelun mittaaminen, *Ympäristöopas* 15, Ympäristöministeriö 1996.

¹⁶⁸ Tässä tapauksessa korvauksensaajilta oli otettu alueita tieoikeudella.

maaratkaisuisissa. Ratkaisu on perusteltu, koska hetkellisen melun mittaus johtaisi tieliikennemelun luonteen vuoksi virheellisiin ja vertailukelvottomiin tuloksiin.

Myhrberg ja Väänänen tutkivat yleisen tien liikenteen melun vaikutusta omakotikiinteistön arvoon Helsingin ja Turun seuduilla 1980. Haittakynnyksenä sovellettiin 55 dBA:n päiväajan tasoa, joka oli tuolloin Lääkintöhallituksen esittämien ohjearvosuositusten mukainen. Tutkimuksen mukaan esimerkiksi 65dBA:n tiemelutason arvoa alentava vaikutus tien varrella olevan omakotikiinteistön arvoon on Helsingin seudulla 6,4 %, kun haittakynnyksenä pidetään 55 dBA. 70 dBA:n tiemelun vaikutus on puolestaan 11,3 %, mikäli haittakynnyksenä pidetään 60 dBA. Samansuuruinen melutason nousu aiheuttaa siten erisuuruisen kiinteistön arvon muutoksen eri haittakynnysarvoilla muutoksen ollessa progressiivinen tiemelun voimakkuuden kasvaessa.¹⁶⁹

Heinonen tutki diplomityössään yleisen tien liikennemelun vaikutusta tien varrella sijaitsevien kiinteistöjen arvoon pientaloalueilla Helsingissä. Tutkimuksessa kiinteistön arvon alenemisen katsottiin alkavan noin 55 dB(A):sta, joka olisi siten melun haittakynnys. Melutason kasvaessa välillä 55 dB(A) – 70 dB(A) rakennetun kiinteistön hinta alenisi noin 15 %. Lisäksi tutkimustulokset antoivat viitteitä siitä, että melu alentaisi hieman enemmän rakentamattoman tontin hintaa.¹⁷⁰

Halomon tutkimuksessa selvitettiin rakentamattomien kiinteistöjen arvon alentumista pääkaupunkiseudulla tieliikenteestä aiheutuvista immissioista johtuen. Tutkimuksen perusteella liikennemelun haittakynnys on 55 dBA, josta liikennemelun arvoa alentava vaikutus alkaa. Melun arvoa alentava vaikutus on tutkimuksen mukaan 16,4 % melutason kasvaessa 55 dBA:sta 66 dbA:iin. Tulos on samansuuntainen aikaisempien vastaavien tutkimusten tulosten kanssa, mutta päättyy aiempia tutkimustuloksia suurempaan arvonalennusprosenttiin.¹⁷¹ Tulos ei ole kuitenkaan täysin vertailukelpoinen aiempien tutkimusten kanssa, sillä Halomon tutkimuksessa selvitettiin vain rakentamattomien tonttien arvon alentumista. Tulos on luotettava arvioitavan kohteen sijaitessa pääkaupunkiseudulla. Maaseutumaisissa olosuhteissa tulosten käyttökelpoisuus pienenee.¹⁷²

Peltomaa selvitti tieliikenteen immissioiden vaikutusta tien lähistöllä sijaitsevien asuinkiinteistöjen arvoon tarkastelemalla aiemmin tehtyjä pohjoismaisia, saksalaisia ja pohjoisamerikkalaisia empiirisiä tutkimuksia. Tutkimustulosten perusteella rakennettujen omakotikiinteistöjen

¹⁶⁹ *Myhrberg – Väänänen* 1980, s. 9 ja 44, ks. myös taulukot 5 ja 6, s. 43.

¹⁷⁰ *Heinonen* 1986, s. 1, 42 ja 49.

¹⁷¹ *Halomo* 1992, s. 3 ja 54; Vrt. *Myhrberg – Väänänen* 1980, s. 43 taulukko, *Heinonen* 1986, s. 43. taulukko 4 ja *Halomo* 1992, s. 37 taulukko 6.

¹⁷² *Halomo* 1992, s. 3 ja 54.

arvon alenema on noin 0,7–0,8 %, rakentamattomien omakotitonttien noin 1,5 % ja asuinhuoneistojen noin 0,4–0,5 % jokaista häittäkynnyksen ylittävää desibeliä kohden välillä 55–65 dB. Ylärajan yli menevillä melutasoilla arvon alennus on huomattavasti voimakkaampaa ja alarajan alapuolella tapahtuvilla melutason nousuilla puolestaan lievempää. Melun häittäkynnyksena tulisi kaupunkimaisessa ympäristössä soveltaa 55 dBA:n tasoa. Maaseutumaisessa asuinympäristössä häittäkynnys voidaan asettaa 50 dBA:ksi, mutta vain poikkeustapauksissa, melulle erityisen alttiiden kiinteistön käyttömuotojen tapauksissa tämän alle. Tämä voisi tulla kyseeseen esimerkiksi ranta-alueiden lomakiinteistöjen suhteen.¹⁷³

Edellä esitellyissä tutkimuksissa häittäkynnyksenä on siis pidetty 55 dB:ä. Tutkimusten tekotavasta johtuen arvonalennukseen sisältyvät kaikki liikenteen immissiot. Pelkkää melun merkitystä kiinteistön arvon alentumiseen ei siten voida tarkalleen määritellä.

Ensimmäiset oireet ympäristömelun häiritsevyydestä aletaan kokea keskiäänitasolle 45–50 dB. Valtaosa ihmisistä ei kuitenkaan koe melua lainkaan häiritseväksi tai pitää häiritsevyyttä enintäänkin vähäisenä alle 50 dB keskiäänitasolla.¹⁷⁴ Siten häittäkynnyksen alapuolella tapahtuvalla melun lisääntymisellä ei olisi vaikutusta kiinteistön arvoon silloin, kun häittäkynnyksenä pidetään 50 dB:ä.

Tieliikennemelun vaikutusta asuinkiinteistön arvoon selvittäneiden tutkimusten perustella Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset 2012 -tietovarastossa suositellaan rakennetuilla rakennuspaikoilla 55 dB häittäkynnyksen ylittävästä keskiäänitasosta käytettäväksi 65 dB:iin saakka jokaiselta lisääntyneeltä dB:tä 1 %-yksikön suuruista arvonalentumista. Tämän laskukaavan mukaan arvonalennus olisi 65 dB:n melutasolla 10 %, jonka yli menevän melutason osalta suositellaan käytettäväksi 1 dB lisääntymisestä 1,5–4 %-yksikön suuruista arvonalentumista.¹⁷⁵

Vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikkojen häittäkynnyksenä voidaan Arviointi ja korvaukset 2012 -tietovaraston mukaan pitää 45 dB. Tällöin yhden desibelin muutoksen aiheuttamana kiinteistön arvonalennusprosenttina tulee kuitenkin käyttää 55 dB:iin saakka pienempiä arvoja kuin asuinkiinteistöjen osalta esitetyt yli 55 dB:n melutason ylittyessä käytettävät prosentit. Julkaisussa viitataan edellä esitettyyn Peltomaan tutkimukseen, jossa siis todetaan arvonalennuksen dB:ä kohden olevan todennäköisesti esitettyä lievempää aina 55 dB:n melutasoon saakka, mikäli häittäkynnykseä käytetään tätä alemmaa melutasoa.¹⁷⁶ Maaseutumaisessa ympäristössä

¹⁷³ Peltomaa 1999, s. 96–97.

¹⁷⁴ Jauhiainen ym. 2007, s. 16–18 ja 56.

¹⁷⁵ Maanmittauslaitos 2012, kohta Melun immissio.

¹⁷⁶ Maanmittauslaitos 2012, kohta Melun immissio; Peltomaa 1999, s. 96–97.

sijaitsevien vakituisen asunnon rakennuspaikkojen arvonalennusprosentteiksi julkaisussa ei ole erikseen suosituksia.

Korkeimman oikeuden päätöksellään *13.9.1995 t. 3702* pysyttämässä jutussa maaoyikeus totesi käyttämänsä Halomon tutkimustulosten sisältävän melun lisäksi myös muiden immissioiden tavanomaiset vaikutukset. Melun korvauskynnyksen maaoyikeus määritti kunkin kiinteistön osalta sen sijaintiolosuhteiden mukaan. Taajamamaisessa ympäristössä korvauskynnyksenä käytettiin 55 dB ja maaseutumaisessa 50 dB. Sietokynnyksen määrittäminen ei tapahtunut ensisijaisesti kiinteistön käyttötarkoituksen, vaan sen alueen tavanomaisten olojen mukaan. Siten taajama-alueella sijainneelle vapaa-ajan asunnolle sietokynnykseksi määriteltiin taajamassa sijaitsevan vakituisen asuinrakennuksen 55 dB vapaa-ajan asunnon 45 dB:n sijaan.

6 NYKYINEN MAAOIKEUSKÄYTÄNTÖ

6.1 Keskeiset tiehankkeita koskevat lainkohdat

Maantien tekemisestä ja käyttämisestä maksettavista korvauksista säädetään MaanTL 5 luvussa. Lain 74 §:n mukaan ”jos maantiestä aiheutuu kiinteistölle muuta kuin tässä luvussa tarkoitettua vahinkoa tai haittaa, on kiinteistön omistajalla oikeus saada siitä korvaus. Vahingon tai haitan ollessa huomattava kiinteistön omistajalla on oikeus vaatia, jos hän ei halua saada korvausta menetyksestään, että tienpitäjä lunastaa kiinteistön tai sen osan”. Lunastamisedellytykselle on siten säädetty sietokynnys. Korvaukset määrätään lain 53 §:n nojalla LunL:n mukaisessa menettelyssä maantietoimituksessa. Lain 55 §:n mukaan YVL:ssa tarkoitettut ympäristövahingot puolestaan korvataan YVL:n mukaisesti.

Tien lakkauttamisesta tai siirtämisestä ei synny tienpitäjälle lakiperustaista korvausvelvollisuutta. Tienpitäjä on velvollinen korvaamaan vain tien tekemisestä ja käyttämisestä johtuvan vahingon, mutta kenelläkään ei ole katsottu olevan suojattua oikeutta maantien saamiseen tai pysyttämiseen tilustensa läheisyydessä.¹⁷⁷

Keskeisimmät tiehankkeita koskevat säädökset ovat MaanTL 53 § ja 55 §:t sekä LunL 29 ja 35-37 §:t. MaanTL 53 §:n mukaan tietä varten tarvittavat alueet ja oikeudet lunastetaan maantietoimituksessa ja lunastamisessa noudatetaan, mitä lunastuslaissa säädetään, jollei maantielaista muuta johdu. Maantielaisissa ei ole korvauksen arvioimisesta erillisiä säännöksiä, joten niiltä osin noudatetaan lunastuslakia. Lunastuslain 29 §:n mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus eli lunastuskorvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Lunastuskorvaus muodostuu kohteenkorvauksesta, haitankorvauksesta ja vahingonkorvauksesta sen mukaan kuin lunastuslaissa säädetään.

Haitankorvaus tulee lunastuslain 35 §:n mukaisesti määrättäväksi, kun samalle henkilölle kuuluvasta omaisuudesta lunastetaan osa ja tästä tai siitä yrityksestä, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, aiheutuu pysyväisluontoista haittaa jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle.

Lunastuslain 36 §:n mukaan, jos lunastettavan omaisuuden omistajan jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle aiheutuu pysyväisluontoista hyötyä lunastuksesta tai siitä yrityksestä, jonka

¹⁷⁷ Ks. *YITL KM* 1952:5, s. 145. *Hollo* 1984, s. 272 pitää mainittua periaatetta Suomen oikeuden kannalta lähtökohtana sekä yritystoiminnan että kiinteistön tavanomaisen käytön osalta edellyttäen kuitenkin, että tasapuolisuudesta ja kohtuudesta johtuvan suojan vuoksi haitan muodostuessa toisiin kiinteistöihin tai yrittäjiin nähden poikkeuksellisen suureksi olisi se korvattavissa. *Kuusiniemi* 1997, s. 77 av. 44 ei näe tuolloisen YITL 62.1,5 §:n, jonka voi osin katsoa asiallisesti vastaavan MaanTL 71 §:ää, estävän korvaamasta esimerkiksi kahden erillään olevan tilan käytön vaikeutumista, jos moottoritie siirrettäisiin kulkemaan näiden osien välistä. Tällöin kysymys olisi tien tekemisestä kiinteistölle aiheutuvasta haitasta – vaikkakaan kummastakaan käyttöyksiköstä ei lunastettaisi tialuutta – mikäli kyseisiä tiloja kuitenkin käytettäisiin taloudellisena kokonaisuutena.

toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, hyöty on kohtuuden mukaan sovitellen ja korvauksensaajan oikeutta täyteen korvaukseen supistamatta vähennettävä haitankorvauksesta.

Kompensaatioperiaatteen soveltaminen ei kuitenkaan saa supistaa korvauksensaajan oikeutta täyteen korvaukseen. Lunastuslain esitöissä korostetaan, ettei luovuttajan asema saa lunastuksen vuoksi huonontua, muttei myöskään parantua.¹⁷⁸

Vahingonkorvaus tulee lunastuslain 37 §:n mukaisesti määrättäväksi, kun lunastuksesta aiheutuu muuttamisen, liikkeen tai ammatin harjoittamisen keskeytymisen taikka muun syyn vuoksi tappiota, kustannuksia tai muuta vahinkoa.

Lunastuslain 38 §:n mukaan, jos henkilö, jolta ei lunasteta omaisuutta, kärsii lunastuksen tai lunastuksella toteutettavan yrityksen vuoksi merkittävää haittaa tai vahinkoa, josta olisi määrättävä korvaus, jos häneltä olisi lunastettu, haitta ja vahinko voidaan vaadittaessa korvata, jos korvaamista on olosuhteisiin katsoen pidettävä kohtuullisena. Maantielain 55 §:n 1 momentin mukaan tien rakentamisesta tai sen käyttämisestä aiheutuvasta haitasta ja vahingosta voidaan vaadittaessa määrätä korvaus lunastuslain 38 §:n estämättä. Korvauksen määräämisessä ei siten ole merkitystä sillä, lunastetaanko kiinteistöstä tiealuetta. Maisemahaitan arvioimisessa silloin, kun maiseman muutos tapahtuu kaukomaisemassa niin sanotun suojatun etupiirin ulkopuolella, seikalla saattaa kuitenkin jäljempänä esitetyllä tavalla olla merkitystä.

Koska LunL 35 § tai MaanTL 53 § eivät määrittele erityistä rajaa korvattavuudelle, voitane sietokynnyksen sanoa maantiehankkeiden osalta vastaavan korvausten määräämisen rajapintaa, jota tarkastellaan seuraavissa jaksoissa.

6.2 Haitankorvaukset liikennemelusta

Liikennemelun lisääntymisestä tietyn rajan eli haittakynnyksen yli aiheutuu asuinkiinteistöjen arvon alentumista. Tällaista arvon alentumista on oikeus- ja toimituskäytännössä vakiintuneesti pidetty lunastuslain 35 §:n tarkoittamana korvattavana haittana.

Tieliikenteen melukorvauksen katsotaan maoikeuskäytännössä yleisesti sisältävän korvauksen myös tärinästä, pölystä, hajusta ja väylältä kulkeutuvista saasteista. Kun melun lisääntymisen perusteella määrätty korvaus on arvioitu tieliikennemelun vaikutusta rakennuspaikan arvoon koskeneiden tutkimusten perusteella, sisältyy korvaukseen myös muiden oletettavasti liikennemääristä ja liikenteen nopeudesta riippuvien ja melun kanssa samassa suhteessa lisääntyvien

¹⁷⁸ HE 179/1975 II vp, s. 26–27.

immissioiden tavanomainen vaikutus. Maisemahaitan on kuitenkin nähty esim. tapauksessa *Vantaan MO M12/5598* olevan melusta riippumaton, ja se arvioidaan erikseen.

Tuomioihin yleisesti kirjattu toteamus on niin ikään lähtökohta, että tieliikennemelun määrittämiseen sisältyy yleensä muutaman dB:n suuruusluokkaa olevaa epätarkkuutta, olipa melu määriteltä sitten mittauksin tai mallinnuksen perusteella. Koska myös aineistoon, johon edellä esitelty tieliikennemelun vaikutusta rakennuspaikkojen arvoon selvittäneet tutkimukset perustuvat sisältyy epätarkkuuksia, ei niitä ole maa- ja ympäristöministeriön haluttu kategorisesti käyttää korvausten määrittämisen lähtökohtana. Maa- ja ympäristöministeriön ovat yleisesti katsoneet, että toimituksessa käytettyjä melutaso määrittämiä tulee käyttää lähtökohtana korvauksia arvioitaessa. Vantaan maa- ja ympäristöministeriön viittaa ratkaisuisaan yleisesti *Myhrbergin ja Väänäsen (1980)*, *Heinosen (1986)*, *Halomon (1992)* ja *Peltomaan (1999)* meluhaittatutkimuksiin sekä Maanmittauslaitoksen Arviointi ja korvaukset -tietovaraston suosituksiin. Näin esimerkiksi *Vantaan MO:n tuomiossa M12/5598* ja ainoassa *Pohjanmaan maa- ja ympäristöministeriön tutkimusaineistoon sisältyvässä tuomiossa M15/10181*.

Edellä mainituissa tutkimuksissa haittakynnystasona pidetty 55 dB vastaa valtioneuvoston melutaso ohjearvoista antaman päätöksen (993/1992) mukaista asumiseen käytettyjen alueiden ohjearvoa. Koska tutkimusten aineistot on yleensä kerätty kaupunkimaisessa ympäristössä tehdyistä rakennuspaikkojen kaupoista, on maa- ja ympäristöministeriön ratkaisuisissa päätelty, ettei niiden osoittama haittakynnys välttämättä ole sama muunlaisissa olosuhteissa.

Vantaan MO M12/5598 s. 16: Maaseutumaisessa ympäristössä tieliikennemelun ja muiden immissioiden lisääntyminen koetaan selvästi häiritsevämpänä kuin kaupunkimaisessa ympäristössä. Näin ollen on myös todennäköistä, että taitepisteet, joiden jälkeen 1 dB:n melun lisäys aiheuttaa entistä suuremman arvonalennuksen, asettuvat maaseutumaisessa ympäristössä alhaisemmalle tasolle kuin kaupunkimaisessa ympäristössä. Tämän johdosta ja myös arviointitarkkuus huomioon ottaen maa- ja ympäristöministeriön pitää perusteltuna hyväksyä toimitusratkaisun mukaiset arvonalennuksen perusprosentit.

Myös *Pohjanmaan MO* harkitsi tuomionsa *M15/10181* yleisperusteluissa olevan todennäköistä, että maaseutumaisen ympäristön asuinpaikakseen valinneet ja matalampaan äänitasoon tottuneet kokevat melutaso nousun häiritsevämpänä kuin kaupunkimaisessa ympäristössä asuvat. Saman voidaan ajatella koskevan luultavasti myös potentiaalisia ostajia, jolloin melutaso muutos vaikuttaa rakennuspaikan hinnanmuodostukseen jo matalammilla äänitasoilla kuin kaupunkimaisilla alueilla. Edelleen yleisperusteluissa otaksuttiin haittaprosentin olevan hieman pienempi melutasoilla välillä 50–55 dB kuin 55 dB:stä ylöspäin. Se totesi edelleen:

Eftersom värdenedgångsprocenterna vid lägre bullernivåer är tämligen små anser jorddomstolen att ungefärliga värden är tillräckliga för att fastställa en rimlig ersättning. Detta särskilt när värderingen av immissionsmen såsom framkommit ovan även i övrigt inte är entydig och exakt utan i sista hand bygger på uppskattningar och skälighetsbedömningar.

Korvausmäärien osalta ei siis pyritäkään ehdottomaan tarkkuuteen, vaan viime kädessä ne määrätään arvioon ja kohtuusharkintaan perustuen.

Riidanalaista on ollut useimmiten se, miten häittäkynnyksen ylittävä melun lisäys alentaa rakennuspaikkojen arvoa. Maaoyikeus katsoi tässä tapauksessa maaseutumaisessa ympäristössä sijaitsevan rakennetun vakituisen asunnon rakennuspaikan arvon alentuvan melutasoilla 51–55 dB 1 %-yksikköä melutason lisääntyessä 1 dB:llä, jonka jälkeen melutasoilla 56–60 dB 1,5 %-yksikköä melutason 1 dB:n lisäyksestä ja melutasoilla 61–65 dB 2 %-yksikköä melutason 1 dB:n lisäyksestä.

Häittäkynnyksen määrittelyssä olennaista on, minkä keskiäänitason ylittyessä rakennuspaikan arvo alkaa alentua. Immissiohaitan aiheuttama arvonalennusprosentin perusarvo on yleensä maaoykeusratkaisujen pohjana olevissa toimituksissa määritetty kolmessa eri ryhmässä seuraavasti:

1. Vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkoina käytettävillä kiinteistöillä häittäkynnys on 45 dB. Välillä 45–55 dB arvon alentuminen on 1,0 % / dB, välillä 56 - 60 dB lisäksi 1,5 % / dB sekä välillä 61–65 dB vielä 2,0 % / dB.

2. Maatilojen talouskeskuksina ja vakituisen asunnon rakennuspaikkoina käytettävillä kiinteistöillä, jotka eivät kuulu kolmanteen ryhmään eli sijaitsevat maaseutumaisessa ympäristössä, häittäkynnys on 50 dB. Välillä 50–55 dB arvon alentuminen on 1,0 % / dB, välillä 56–60 dB lisäksi 1,5 % / dB sekä vielä välillä 61–65 dB arvonalennus on lisäksi 2,0 % / dB.

3. Vakituisen asunnon rakennuspaikoilla kaupunkimaisessa ympäristössä häittäkynnys on 55 dB. Välillä 55–65 dB arvon alentuminen on 1,0 % / dB sekä välillä 66–69 dB lisäksi 1,5–4,0 % / dB.

Useimmissa tapauksissa näiden häittäkynnysten soveltaminen olikin riidatonta ja maaoykeuden kannanotot perustuivat useimmiten näille luvuille. Kaavamaisia korvausprosentteja tai niiden käyttöä koskevat valitukset eivät kuitenkaan ole menestyneet maaoykeuksissa, vaan maaoykeudet ovat arviointitarkkuuteen vedoten todenneet, ettei lopputuloksen muuttamiseen sen perusteella ole syytä. Tähän päätyi esimerkiksi *Vantaan MO M12/5598* tilan Tuokkola RN:o 9:75 osalta. Harkinnanvaraisesti korvauksen perusprosenttia ei ole kuitenkaan enää ollut välttämättä syytä korottaa, jos se on arvioitu suureksi, josta esimerkkinä edellä mainittu ratkaisun perustelut tilan Hongisto I RN:o 5:48 osalta.

Toinen yleisimmistä meluun liittyvistä riidanalaisista kysymyksistä kuuluu, voiko jo haittakynnyksen alapuolella tapahtunut melun lisääntyminen alentaa rakennuspaikan arvoa. Edellä esitellyissä kiinteistöarviointialan tutkimuksissa haittakynnys on nimenomaan asettunut tasolle, josta melun lisääntymisen kiinteistön arvoa alentava vaikutus alkaa. Siten tutkimusten perusteella ei ole perusteita korvata haittakynnyksen alapuolella tapahtunutta melun lisääystä. Esimerkiksi tapauksessa *M12/5598 Vantaan MO* totesi täysin luonnonympäristössä sijaitsevilla alueille säätilasta ja luonnon omista äänistä johtuvan äänitason useinkin kohoavan yli 40 dB:n.

Vantaan MO M12/5598 s. 16: Maaoyikeus katsoo, että lähtökohtaisesti immissiohaitan aiheuttama arvonalennusprosenttia arvioitaessa ei tulisi ottaa huomioon haittakynnyksen alapuolella tapahtunutta melun lisääystä. Poikkeuksellisen luonnontilaisessa ympäristössä olevilla kohteilla jo tavanomaisen haittakynnyksen alapuolella tapahtuva tieliikennemelun aiheuttama melutason nousu voi kuitenkin maaoyikeuden mukaan alentaa rakennuspaikan arvoa, joka tulee ottaa kokonaisuarkinnassa huomioon.

Vantaan maaoyikeus noudatti samaa linjausta myös tapauksessa *M12/2450*.

Kuitenkin tapauksessa *KKO 29.7.1999 t. 1973* korkein oikeus hylkäsi Tielaitoksen valituslupahakemuksen, mikä käytännössä tarkoitti sitä, että Etelä-Suomen MO:n ratkaisu, jossa myös VNp 993/1992 päätöksessä määritellyn ohjearvon alapuolellekin kiinteistöille oli määrätty korvauksia, jäi voimaan. Näissä tapauksissa MO perusteli korvauksia melun suhteellisella lisääntymisellä, jolloin ratkaisevaa ei olisikaan ainoastaan sietokynnyksen ylittyminen.

Tapauksessa *Vantaan MO M17/244* maaoyikeus piti tilan Tuokkola rn:o 3:100 osalta melumallin antamia tuloksia lähtökohtaisesti suuntaa antavina. Tällä tilalla olosuhteet kuitenkin poikkesivat tavanomaisesta, sillä meluvalli päättyi vajaan 200 metriä tilan itäpuolella. Maaoyikeus piti mahdollisena, että melumalli ei ottanut riittävästi huomioon sivusuunnasta tulevaa melua. Yhdessä katselmushavaintojen kanssa maaoyikeus piti todennäköisenä, että melutaso tilan alueella oli tiehankkeen vuoksi noussut eikä alentunut. Toisaalta pääosa oleskelupihasta oli ilmeisesti ollut alttiina valtatie 7 vanhan ajoradan tieliikennemelulle, joka nyt oli pienentynyt. Maaoyikeus arvioi tilan rakennuspaikan kärsineen tiehankkeen vuoksi uutta immissiohaittaa, jonka vuoksi rakennuspaikan arvo oli alentunut enintään 2 – 3 dB:n melutason nousua vastaavasti 2 – 3 %.

Tapauksessa *Pohjanmaan MO M15/10181* maaoyikeus korotti lunastustoimikunnan määräämiä melukorvauksia edellä esitellyn ryhmittelyn mukaisesti määräten erään kiinteistön osalta lisäksi 3 %-yksikön harkinnanvaraisen korotuksen. Harkinnanvaraista korotusta MO perusteli katselmushavainnoillaan ja vertailulla toiseen olosuhteiltaan lähes vastaavaan valituksenalaiseen kiinteistöön. Liikenteen tärinä tuntui kiinteistöllä ja melu oli häiritsevämpää kuin verrokkikiinteistöllä.

6.3 Tiehankkeiden maisemahaitat

Maisemahaitan vaikutuksesta kiinteistön arvoon ei ole olemassa empiirisiä tutkimustuloksia eikä vakiintunutta oikeuskäytäntöä vaan maisemahaitasta määrätyt korvaukset ovat perustuneet tapauskohtaiseen harkintaan. Maa- ja metsätalouden oikeudet ovatkin poikkeuksetta suorittaneet katselmuksen kiinteistöillä, joiden osalta valitus on koskenut melu- tai maisemahaittaa.

Tapauksessa *Vantaan MO MI7/244* tilan Tuokkola rn:o 3:100 katselmushavaintojen mukaan moottoritien rakenteet eli meluvalli näkyi selvästi rakennuspaikan etupihalle ja pääsisäänkäynnille. Maa- ja metsätalouden oikeus viittasi maisemahaittoja koskeneeseen *MML:n julkaisuun nro 99* todeten, että moottoritien aiheuttaman maisemahaitan on yleensä katsottu vastaavalla etäisyydellä olevan 3–5 % rakennuspaikan arvosta. Kun tilan varsinainen oleskelupiha jäi kuitenkin asuinrakennuksen eteläpuolelle, jonne meluvalli ei näkynyt, arvio maa- ja metsätalouden oikeus maisemahaitan jäävän edellä mainitun vaihteluvälin alarajalle. Tilojen Halsas rn:o 4:31 ja Pohjola rn:o 22:0 talouskeskuksen osalta maa- ja metsätalouden oikeus lähti niin ikään *MML:n julkaisussa nro 99* todetuista yleensä käytetyistä arvonalennusprosentteista. Sen mukaan moottoritien sijainti noin 35 metrin etäisyydellä asuinrakennuksesta aiheuttaa todennäköisesti selvästi yli 10 %:n suuruisen arvonalennuksen. Nyt kysymyksessä ei kuitenkaan ollut kokonaan uusi maisemahaitta, sillä jo aikaisempi valtatie 7 oli sijainnut yhtä lähellä asuinrakennusta ja ollut lähimaisemassa hallitsevana. Aikaisempaan maisemaan ei siten ollut liittynyt erityisiä maisema-arvoja. Vastaavassa suunnassa maiseman katkaisi nyt ensin pihaa rajaava matalampi meluaita ja sitten varsinainen meluaita. Maisema oli muuttunut aikaisempaan verrattuna sulkeutuneemmaksi. Koska maisema ei kuitenkaan ole asuinrakennuksen pääavautumissuunnassa vaan rakennuksen ja pihapiirin takana, maiseman muutos ei entiseen verrattuna ollut kovin suuri. Tämän perusteella maa- ja metsätalouden oikeus arvioi maisemahaitan jäävän alle 10 %:iin.

MML:n julkaisuun nro 99 perustuen maisemahaitta arvioidaan myös ratkaisussa *Pohjanmaan MO MI5/10181*. Julkaisun mukaan korvaustaso on 4–11 % kiinteistön arvosta moottoritien sijaitessa 50–150 metrin etäisyydellä. Maa- ja metsätalouden oikeus arvioi tutkimukseen ja katselmukseen perustuen kiinteistön, jonka asuinrakennus sijaitsi 40 metrin etäisyydellä nelikaistaisesta tiestä, maisemahaitasta johtuvan arvonalennuksen olevan 13 %, 100 metrin etäisyydellä tiestä sijaitsevan asuinrakennuksen osalta 5 % ja 130 metrin etäisyydellä tiestä sijaitsevan asuinrakennuksen osalta 4 %. Kiinteistön, jonka asuinrakennus oli noin 100 metrin etäisyydellä tiestä, mutta jolle tie näkyi vain vähäisessä määrin puiden lomasta, arvonalennukseksi maisemahaitan perusteella arvioitiin tutkimuksesta poiketen 3 %. 150 metrin etäisyydellä tiestä metsän takana sijaitsevan asuinrakennuksen osaltakin maa- ja metsätalouden oikeus harkitsi korvaukseksi maisemahaitasta 2 %.

Tapauksessa *Pohjois-Savon MO M15/10849* maaoyikeus ei ottanut erityisen kiinteistönomistajamyönteistä suhtautumista. Asuinrakennus oli sijainnut ennen kevyen liikenteen väylän rakentamista noin 20 metrin etäisyydellä tiealueen rajasta. Lunastamisen jälkeen etäisyys oli noin 12 metriä. Lunastettu alue oli ollut tontin luonnonvaraista reuna- aluetta, jolla oli ollut suojapuustoa. Aikaisemmin näkymässä oli puustoa, nyt kevyen liikenteen väylä ja maantie. Lunastustoimikunta oli määrännyt korvausta väliaikaisesta maisemahaitasta harkinnanvaraisesti 1500 euroa. Maaoyikeudessa kiinteistön omistajat vaativat maisemahaitasta ja avoimuushaitasta määrätyn korvauksen korottamista. Maaoyikeus kuitenkin hylkäsi vaatimuksen sillä perusteella, etteivät valittajat olleet esittäneet vaatimuksensa perusteeksi riittävää luotettavaa selvitystä kiinteistönsä arvosta, eivätkä liiemmäli siitä, että haitan määrä olisi 5 % kiinteistön arvosta. Maaoyikeus ja lunastustoimikunta eivät kumpikaan tukeutuneet ratkaisujensa perusteena MML:n maisemahaittoja ja niiden korvauskäytäntöä koskevaan julkaisuun eivätkä muuhunkaan tutkimus- tai selvitysaineistoon lukuun ottamatta toimitusinsinöörin tekemää kauppahintatutkimusta.

Maaoyikeuksien ratkaisukäytännössä maisemahaittaa on lähtökohtaisesti katsottu aiheutuvan tilanteessa, jossa kiinteistöltä avautuva kaunis näkymä muuttuu aiempaa rumemmaksi. Maisemahaittana voidaan tarkastella luonto- ja kulttuurimaiseman muuttumista tien tai melusteiden rumentamaksi. Maisemahaitan arvioinnissa kiinnitetään yleensä huomiota siihen, tapahtuuko muutos lähimaisemassa eli alle 200 metrin etäisyydellä vai kaukomaisemassa eli vähintään 200 metrin etäisyydellä kohteesta.

Oikeuskirjallisuudessa¹⁷⁹ on kuitenkin katsottu kaukomaisemassa toisen kiinteistön alueella tapahtuneiden maiseman muutosten jäävän omistajan suojatun etupiirin ulkopuolella tapahtuvina yleensä korvaamatta, mikä on yleinen menettely myös arviointikäytännössä.

Maisemahaitoissa kysymys on siis maisemamuutoksen vaikutuksesta kiinteistön arvoon. Kiinteistön omistajalla ei kuitenkaan ole suojattua oikeutta olettaa maiseman kiinteistön rajojen ulkopuolella säilyvän muuttumattomana. Koska kaukomaisema on yleensä omistajansa suojatun etupiirin ulkopuolella, voivat pääsääntöisesti vain lähimaisemassa tapahtuneet maisemamuutokset tulla korvattaviksi.

Kaukomaisemassa aiheutunut maisemamuutos voi poikkeuksellisesti tulla korvattavaksi, jos se on erityisen merkittävä tai tapahtuu haitasta kärsivästä kiinteistöstä lunastetulla alueella.

¹⁷⁹ Ks. esim. *Kuusiniemi* 1997, s. 159–165.

6.4 Melun ja maisemahaitan yhteisvaikutus

Maisemahaitan ja meluimmission yhteisvaikutukseen haittakorvausta määritettäessä on otettu kantaa useissa tapauksissa. Esimerkiksi tapauksissa *Vantaan MO M16/4622* ja *M17/244* sekä *Pohjanmaan MO M15/10181* yleisperustelu kuuluu, ettei tiehankkeen immissiohaittaa ja maisemahaittaa viime kädessä voi tarkastella erillisinä, vaan tiehankkeen haitallisten ympäristövaikutusten aiheuttama rakennuspaikan arvonalennus on arvioitava yhtenä kokonaisuutena. Arvioinnin lähtökohtana on pidettävä immissio- ja maisemahaitan arvonalennuksen perusprosentteja, jotka tuomioiden perusteluissa on selostettu. Tapauskohtaiset erityispiirteet on kuitenkin otettava huomioon harkinnanvaraisesti.

Meluimmission pienenemisen aiheuttama kiinteistön arvonnousu on otettu huomioon maisemahaitan lisääntymisen aiheuttamaa kiinteistön arvon alenemista arvioitaessa. Tällainen tilanne tulee vastaan etenkin tilanteissa, joissa meluvalli tai meluaita tulee lähelle rakennusta tehden oleskelupihasta suljetun oloisen. Maa- ja metsätalouden käytännössä on ajateltu, että muut immissiot eivät välttämättä melusuojauksen ansiosta pienene samassa suhteessa kuin melu. Tällöin melutason alenemisen tuoman kiinteistön arvonnousun on oletettu jäävän vastaavaa melutason nousun aiheuttamaa kiinteistön arvonalennusta pienemmäksi.

Muun muassa tapauksessa *Vantaan MO M16/4622* ELY-keskus vaati kahden tilan osalta maisemahaitasta määrätyn korvauksen poistamista perustellen vaatimustaan sillä, että meluidan myötä melutaso rakennuspaikoilla oli laskenut ja siitä aiheutuva kiinteistöjen arvonnousu oli merkittävästi suurempi kuin aiheutunut maisemahaitta. Molemmista tiloista oli lunastettu tiehanketta varten aluetta. Melutaso oli laskenut valituksenalaisilla tiloilla 4–5 dB. Maa- ja metsätalouden käytännössä edellä mainittua käytäntöä.

Vantaan MO M16/4622: Koska melutason nousu alentaa kiinteistön arvoa, voidaan puolestaan vastaavan melutason pienenemisen olettaa nostavan kiinteistön arvoa. Kun kuitenkin muut immissiot eivät melusuojauksen vuoksi välttämättä pienene samassa suhteessa kuin melu, voidaan arvonnousun olettaa jäävän pienemmäksi kuin vastaavan melutason nousun aiheuttaman arvonalennuksen. Tämä huomioon ottaen maa- ja metsätalouden arvioi tilojen arvon melusuojausten perusteella nousseen noin 2 %:lla. Kysymys on sellaisesta tiehankkeen aiheuttamasta hyödystä, joka lunastuslain 36 §:ssä tarkoitettulla tavalla on haitankorvausta nyt arvioitaessa otettava huomioon korvausta alentavana seikkana.

Maa- ja metsätalouden viittasi tähän ratkaisuunsa tapauksessa *Vantaan MO M17/244* tilojen Halsas r:n:o ja Pohjola 22:0 haitankorvausten osalta ja paremman selvityksen puuttuessa arvioi arvonnousun jäävän puoleen siitä, mikä olisi vastaavan melutason nousun arvoa alentava vaikutus. Tapauksessa melutason jopa 10 dB laskun rakennuspaikan arvoa nostavaksi vaikutukseksi arvioitiin 5 %. Maisemahaitan rakennuspaikan arvoa alentavaksi vaikutukseksi oli arvioitu edellä

maisemahaitan arviointia käsittelevässä kappaleessa selostetuin perustein alle 10 %. Koska melutason pienentyminen oli nostanut rakennuspaikan arvoa 5 %:lla, immissio- ja maisemavaikutusten yhteisvaikutus merkitsi laskennallisesti alle 5 %:n arvonalennusta. Koska jo aiemmin valtatie 7 sijaitti nyt toteutetun moottoritien paikalla, olosuhteet rakennuspaikalla eivät olleet kokonaisuutena arvioituna merkittävästi heikentyneet. Maaoyikeus piti lunastustoimikunnan arvioimaa 4 %:n suuruista arvonalennusta oikeana.¹⁸⁰

Ensin mainitussa tapauksessa *MI6/4622* meluaita oli sijoittunut ensimmäisen kiinteistön osalta 15 metrin päähän ja toisen kiinteistön osalta 35 metrin etäisyydelle asuinrakennuksesta. Lunastustoimikunta oli arvioinut maisemahaittaa aiheutuvan ja lähempänä meluaitaa sijaitsevan kiinteistön osalta meluaidan myös hallitsevan näkymää. Osin haittaa kuitenkin kompensoi melutason lasku. Lunastustoimikunta oli arvioinut haitankorvaukseksi meluaidan eteen tehtävien suo- jakasvillisuuden istutusten kustannusten perusteella molempien tilojen osalta 5000 €. Maaoyikeus katsoi maisemaa hallitsevaksi tulleen korkean meluaidan ja tiloille aiheutuneen maisemahaittaa, jonka se ei kuitenkaan arvioinut kokonaisuutena kohoavan kuin ”enintään muutama yksittäiseen prosenttiin” tilan arvosta.

Vantaan MO MI6/4622: Immissiohaitan pienentyminen ja siitä aiheutuva tilojen 257-473-1-18 Merenhelmi ja 257-473-1-19 Koivumäki arvonnousu on samaa suuruusluokkaa, kuin tiloille maisemahaitan vuoksi aiheutuva arvonalennus. Kokonaisuutena arvioiden maaoyikeus kuitenkin katsoo jäljelle jääneiden kiinteistöjen arvon tihankkeen vuoksi todennäköisemmin laskeneen kuin säilyneen ennallaan tai nousseen. Tämä huomioon ottaen haitankorvauksen määrääminen on ollut perusteltua.

Pohjanmaan MO arvioi tuomiossaan *MI5/10181* kiinteistöjen immissio- ja maisemahaitat erikseen ja kokonaiskorvaukseksi näiden osahaittojen summan. Tapauksessa *Vantaan MO MI7/244* oli kyse useamman tilan immissio- ja maisemahaitan korvauksista. Tilasta Tuokkola rn:o 3:100 ei lunastettu tiealuetta. Tilan Tuokkola Rn:o 3:100 osalta maaoyikeus arvioi immissiohaitan ja maisemahaitan yhteisvaikutuksen vastaavan suoraan arvioitujen osahaittojen summaa. Lunastustoimikunta oli arvioinut, että tilalla sijaitsevalla rakennuspaikalla melutaso oli tihankkeen vuoksi alentunut jääden alle haittakynnyksen. Koska myöskään sietämisvelvollisuuden ylittävää maisemahaittaa ei lunastustoimikunnan arvion mukaan ollut aiheutunut, tilalle ei nyt valituksenalaisessa maantietoimituksessa ollut määrätty lainkaan lunastuskorvausta.

Ratkaisuissa on siis noudatettu kiinteistönomistajamyönteistä linjaa, eikä toimituksissa määrättyjä korvauksia kokonaishaitasta ole selvityksen alaisissa tapauksissa lähdetty alentamaan.

¹⁸⁰ Maaoyikeus arvioi kuitenkin, ettei lunastustoimikunta ollut riittävästi ottanut huomioon rakennuspaikan rantaan rajoittuvuuden vaikutusta ja arvioi rakennuspaikan arvon lunastustoimikunnan arviomaa korkeammaksi. Talouskeskuksen alueesta oli lunastettu aluetta tihanketta varten.

6.5 Muut immissiot

Muita yleisimpiä tienpidosta ja tien käyttämisestä johtuvia immissioita ovat tärinä, hiukkaspäästöt ja maaperän sekä pohjavesien suolautuminen. Tärinän vaikutus on pahimmillaan itse tien rakennustyön aikana esimerkiksi louhintatöistä johtuen. Myöhemmin tärinään vaikuttaa liikenteen laadun, toisin sanoen raskaan liikenteen osuuden lisäksi tien läheisyys ja maaperän geologia. Tärinä on ongelmallista lähinnä vain rakennusten sijaitessa hyvin lähellä tietä. Hiukkaspäästöjä vapautuu pakokaasujen lisäksi tien ja renkaiden pinnasta. Näiden aiheuttamien haittojen määrään vaikuttavat muun muassa ilman vaihtuvuus ja tuuliolosuhteet eli mikroilmastotekijät.¹⁸¹

Oikeustapaustarkastelun perusteella korvauksia vaaditaan kuitenkin tärinän perusteella harvoin ja pienhiukkaspäästöjen perusteella sitäkin harvemmin, joten niiden lähempi tarkastelu on rajattu tämän tutkimuksen ulkopuolelle.

6.6 Vaatimusten oikea-aikainen esittäminen

Tapauksessa *KKO 45:2017* korkein oikeus kumosi tuomion *Vantaan MO M15/14781* ja palautti asian maantietoimitukseen korvausvaatimuksen käsittelemistä varten. Kyse oli vaatimusten oikea-aikaisesta esittämisestä. Kyse oli siitä, olivatko lunastusrelaation ulkopuoliset hakijat menettäneet oikeutensa vaatia korvauksia, koska eivät olleet esittäneet niitä varsinaisessa maantietoimituksessa. Lunastustoimikunta oli jättänyt korvausvaatimukset tällä perusteella käsittelemättä, ja maa-oikeuskin katsoi hakijoiden menettäneen oikeutensa korvausvaatimuksen esittämiseen. KKO kuitenkin totesi, että hakijoiden korvausvaatimusta ei ole käsitelty varsinaisessa maantietoimituksessa, eikä korvauksista siten ole voitu antaa lopullista ratkaisua. Pelkästään siitä, että korvausta vaativa taho on saanut kutsun maantietoimitukseen ja ollut tietoinen maantiehankkeesta hänelle aiheutuvasta haitasta ei seuraa, että hän menettäisi lopullisesti oikeuden saada korvauksia, mikäli korvausvaatimusta ei ole esitetty eikä ratkaistu ko. maantietoimituksessa.

Tämäkin ratkaisu osoittaa osaltaan tuomioistuinten maanomistajamyönteistä suhtautumista. Lienee kuitenkin paikallaan kyseenalaistaa ratkaisu siltä kannalta, kuinka rajoittamattoman mahdollisuuden se avaa lunastusrelaation ulkopuolisille esittää korvausvaatimuksensa vasta varsinaisen tietoimituksen jälkeen. Voi olettaa, että jos samasta hankkeesta johtuvat

¹⁸¹ Ks. esim. *Rahkila ym.* 2006, s. 51 ja 76.

korvausvaatimukset hajautuvat käsiteltäväksi tarpeettomaan moneen eri toimitukseen, kasvaa mahdollisuus korvausten määräämisestä epäyhtenäisin perustein toimitusten välillä.

6.7 Kiinteistön omistajan vaihdos

Tapauksessa *Etelä-Savon MO M15/4950* ELY-keskus vaati kiinteistöjen arvon alenemisesta määrättyjen korvausten poistamista sillä perusteella, että muutoksenhaun kohteena olevien kiinteistöjen omistajat olivat ostaneet kiinteistönsä vasta tiesuunnitelman vahvistamisen jälkeen ja sijoittuneet siten tietoisesti tiesuunnitelman vaikutusalueelle. Maa- ja metsätalouden ministeriön mukaan vaatimus olisi tarkoittanut käytännössä kiinteistöjen arvon alentuminen jäämistä kokonaan korvaamatta tapauksissa, joissa kiinteistö on vaihtanut omistajaa kaavan tai tiesuunnitelman vahvistamisen jälkeen ja hyväksyikin lunastustoimikunnan ratkaisun, jonka mukaan omistajat olivat oikeutettuja korvaukseen. Lunastustoimikunta oli lausunut aikaprioriteetin olevan YVL:n mukaan yksi häiriön kohtuullisuusarviointiin vaikuttava kriteeri, mutta että se ei yksin synnytä sietämisvelvollisuutta. Vaikka tiehanke oli ollut tiedossa jo pidemmän aikaa, ei omistuksen vaihtuminen sen aikana vie ostajan oikeutta mahdolliseen korvaukseen. Vaikka tiehankkeen tiedettiin tulevan, ei esimerkiksi maiseman muutosta tai melusuojausten tehoa ole voinut ennakoita, ennen kuin tiehanke on täysin valmistunut. Tässä tapauksessa tiehankkeen toteutuminen oli myös kestänyt niin kauan, että olisi ollut kohtuullisuusperiaatteen vastaista katsoa, että suunnitelmien tai kaavojen perusteella syntyneen automaattisesti sietovelvollisuus tuleville tien haitoille.

7 YHTEENVETO

7.1 Johtopäätökset

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää naapuruusoikeudellisen sietokynnyksen olemusta yleisesti ja eräiden säädösten mukaisissa menettelyissä sekä sen paikantumista erityisesti maantiehankkeista johtuvien haittojen osalta uusimman maa- ja metsäoikeuskäytännön valossa.

Sietokynnys on määritelty eri säädöksissä huomattavan eri asteiseksi. MAL 9 §:ssä on säädetty vähäisen haitan sietokynnys. Korvausvelvollisuuden voi laukaista ilman mitään fyysistä muutosta tai immissiotakaan jo se, että lähistöllä sijaitsevan kiinteistön arvo on ottamistoiminnan johdosta alentunut tai siitä on aiheutunut muuta vähäistä suurempaa haittaa. NaapL 17 §:ssä on kielletty kohtuuttoman rasituksen aiheuttaminen immissiopäästöjen muodossa naapurille, ja YVL 4 §:n nojalla haitankärsijän on siedettävä eräät kohtuullisina pidettävät häiriöt. Lunastuslain 38 §:ssä sietokynnys on asetettu jo selvästi korkeammalle merkittävän haitan tai vahingon tasolle. Naapuruusoikeudellinen immissiovastuu ja MAL:n tai YVL:iin perustuva korvausvastuu ovat ankaraa vastuuta.

Ympäristöasioita koskevassa oikeudellisessa ratkaisutoiminnassa hyödynnetään lakien, muiden kirjoitettujen säädösten, niiden esitöiden ja ennakkotapausten lisäksi muutakin aineistoa. Tarve erimuotoiselle hallinnolliselle ohjaukselle ja lakia täsmentävälle alempiasteiselle sääntelylle liitetään ympäristöoikeudellisessa kirjallisuudessa alalle tyypillisiin joustaviin normeihin, joita sovellettaessa vaaditaan teknis-luonnontieteellistä asiantuntemusta ja toiminnan reunaehtojen määrittämistä. Soft law -tyyppisten aineistojen avulla soveltamiskäytäntöjä voidaan yhtenäistää ja päätösten ennustettavuutta parantaa. Maa- ja metsäoikeuksien ratkaisukäytännön tarkastelun perusteella voidaan todeta melutason ohjearvojen ja MML:n suositusten oikeuskäytäntöä yhtenäistävä vaikutus.

Maa- ja metsäoikeuskäytännön analyysin perusteella voitaneekin aiheellisesti todeta esimerkiksi MML:n Arviointi ja korvaustiedot -tietovarastolle kehittyneen lainvalmisteluaineistoon ja prejudikaatteihin rinnastuva asema ohjeellisena oikeuslähteenä. Vaikka tietovarastossa esitetyt arvot ovat suosituksia eivätkä viranomaismääräyksiä, on siihen kuitenkin toimitusratkaisuissa ja maa- ja metsäoikeuskäytännössä säännöllisesti viitattu, jolloin sen voitane katsoa rakenteistuneen osaksi Suomen voimassa olevaa oikeutta.

Ympäristöoikeudellisessa kirjallisuudessa on yleisesti havaittu etenkin hallinnollisena ohjauksena julkaistun aineiston kaavamaisia soveltamiskäytäntöjä viranomais- ja osittain myös tuomioistuinkäytännössä. Yhtenevä havainto on tehtävissä tässäkin tutkimuksessa tiehankkeista aiheutuneista haitoista määrättyjen korvausten osalta: maa- ja metsäoikeudet näyttävät pysyttelevän

esimerkiksi tiehankkeiden maisemahaitoista korvauksia määrätessään MML:n julkaisussa nro 99: Maisemahaitoista ja niiden käsittelystä maanmittaustoimituksissa, määriteltyjen arvonalennusprosenttien puitteissa.

Sekä NaapL:n että YVL:n mukaisissa tilanteissa julkisoikeudellisten yleisnormien, kuten melun ohjeiden soveltaminen sietokynnyksen määrittelyyn on ongelmallista. Tällaisilla ohjeilla tai sitovilla määräyksilläkään ei lähtökohtaisesti ole toimitus- eikä maa- ja metsäkäytännössä välitöntä merkitystä sietokynnyksen määrittelyssä, koska niissä ei pääsääntöisesti oteta huomioon paikallisia olosuhteita. Paikallisten erityispiirteiden salliessa niitä voidaan kuitenkin käyttää vertailuaineistona, eräänä arviointiperusteena, sietokynnystä määriteltäessä. Melutason ohjeiden kaltaisia ohjeellisia yleisnormeja voidaan hyödyntää päätöksentekomenettelyssä parantamaan päätösten ennakoitavuutta ja yhdenmukaisuutta. Ainoastaan niiden varaan arviointia ei kuitenkaan voi perustaa.

Ympäristövahinkosäätelyssä sietokynnys on useimmiten ilmaistu joustavan kohtuullisuuden käsitteen avulla. Lain tulkinta voi siis mukautua ajan ja paikan mukaan vastaamaan kulloisiakin olosuhteita. Kohtuullisuustulkintaa ohjaavia suuntaviivoja ovat perinteisesti olleet olennaisuus ja ennakoitavuus, joita ovat ilmentäneet paikallisen tavanomaisuuden ja yleisen tavanomaisuuden rekvisiitat. Ehdottomasta aikaprioriteettiperiaatteesta on luovuttu, mutta rasituksen alkamisajankohta ja tapahtumien aikajärjestys ovat edelleen kohtuullisuusarvioon vaikuttavia tekijöitä. Immissio-oikeudessa rekvisiitat ohjaavat suhteellisen tyhjentävästi sietokynnyksen määrittämistä, kun taas ympäristövahinkosäätelyssä sietämisvelvollisuus toteutuu osana laajempaa kohtuusharkintaa, jonka ydin on paikallisten olojen eli häiriön vaikutusten tarkastelussa.

Sietokynnyksen voi määritellä sekä absoluuttisena että suhteellisena. Yleinen tutkijain mielipide näyttäisi olevan, että haitan merkittävyyttä arvioitaessa olisi huomioitava sekä rahamääräinen että suhteellinen menetys. Merkityksettömäksi haitaksi, eli sietokynnyksen alarajaksi näyttäisi hyväksyttävän 1–2 % suhteellinen haitta. Rahamääräinen sietokynnys on paikannettu enemmän tai vähemmän 1000 euron alapuolelle.

Koska MaanTL 55 §:n mukaan tien rakentamisesta ja käyttämisestä aiheutuvasta haitasta voidaan korvausta maksaa LunL 38 §:n estämättä, määräytyy sietokynnys näissä tapauksissa korvauskäytännössä. Vahingonkorvauslaki ei sietokynnystä tunne, ja tuntematon se on myös pakotoimenomaisissa menettelyissä.

Maa- ja metsäkäytännön viime vuosien ratkaisukäytännöstä on tehtävissä edellä mainittujen lisäksi muutamia muitakin yleistyksiä. Ensinnäkin tuomioistuimet ovat poikkeuksetta suorittaneet muutoksenhaun kohteena olevilla tiloilla katselmuksen, ja ratkaisut pohjautuvatkin vahvasti

tapauskohtaiseen harkintaan. Maa- ja metsätalouden oikeudet näyttävät myös tuntevan kattavasti haitoista tehty tutkimukset ja perustavansa ratkaisunsa niiden tuloksiin, mitä tulee haittakynnysten tai suhteellisen haitan määrittämiseen.

Kaikki infrastruktuurin, kuten liikenneväylien rakentamisesta aiheutuvat haitat eivät ylitä korvauskynnystä. Sietokynnyksen määrittämisessä pyritään noudattamaan ns. joustavan kohtuullisuuden periaatetta, eli haittaa tarkastellaan sen vähäisyyden, tavanomaisuuden ja ennakoitavuuden näkökulmista. Korvauspäätös pyritään tekemään systemaattisena kokonaisharkintana kohtuuskriteeriä noudattaen.

Haitankorvauksen arviointiin vaikuttaa useat tekijät, joita ovat kiinteistön arvo – haitankorvaus määritellään aina haittaprosentin ja kiinteistön arvon tulona – käyttötarkoitus, kiinteistön oleskelupihan ja rakennuksen etäisyys tiestä ja sijainti suhteessa tiehen, suojakasvillisuuden poistaminen, mahdollisuus sopeuttamistoimenpiteisiin, olosuhteiden muutoksen suuruus, tien korkeusasema, kiinteistön sijainti (haja-asutus vai taajama-alue) ja edelleen tapahtumien aikajärjestys, vaikka aikaprioriteettiperiaatteella ei nykyään enää ehdotonta merkitystä olekaan.

Maa- ja metsätalouden oikeuksien ratkaisukäytäntö on helposti hyvin maanomistajamyönteinen. Harkinnanvaraisia korvauksia ei juurikaan poisteta, ellei summa ole todella paljoksuttava. Tuomion perusteissa vedotaan myös arviointitarkkuuteen, eikä lunastustoimikunnan päätöstä ole useinkaan muutettu, mikäli ero lunastustoimikunnan ja maa- ja metsätalouden oikeuden arvioiman haitan suhteen olisi jäänyt kovin pieneksi, prosentin tai satojen eurojen kokoluokkaan. Maanomistajamyönteisyys näkyy myös oikeudenkäyntikulujen jakamisen osalta. Varsin usein juttunsa hävinnytkään valittaja ei ole joutunut maksamaan viranomaispuolen kuluja tai on joutunut maksamaan ne vain osin.

Maa- ja metsätalouden oikeuden päätös jää lähes poikkeuksetta lopulliseksi. Aineiston 40 tapauksesta 13 haettiin valituslupaa ja sellainen myönnettiin 2 tapauksessa. Näistä ensimmäisessä tapauksessa korkein oikeus pysytti *Varsinais-Suomen MO:n* päätöksen *M11/25260* päätöksellään *KKO M2012/110*. Toisessa tapauksessa *KKO* kumosi *Vantaan MO:n* tuomion *M15/14781* ja palautti asian maantietoimitukseen korvausvaatimuksen käsittelemistä varten.

7.2 Tulevaisuuden näkymiä ja jatkotutkimuksen kohteita

Teknisen kehityksen ja liikenteen uusien energialähteiden myötä tieliikenteen immissiohaitat vähenevät. Hybridi- ja täyssähköautojen moottorimelu on polttomoottorin melua huomattavasti vähäisempää, joten polttomoottoriautojen absoluuttisen määrän laskiessa autokannan

uusiutumisen myötä liikennemelu laskee. Sähkömoottorit eivät aiheuta myöskään hiukkaspäästöjä. Myös rengasteknologia kehittyy koko ajan, mikä myös osaltaan pienentää sekä hiukkasettä meluvaikutuksia.

Sähköverkoista aiheutuvat maisemahaitat todennäköisesti pienenevät lähivuosina sähkömarkkinalain vaatiman säävarman sähköverkon ja siitä johtuvan verkoston huomattavan maakaapeloinnin ja tienvarsiin siirtämisen johdosta. Ilmajohtoja pylväineen katoaa rumentamasta maisemakuvaa ja toisaalta tien varressa voimalinjasta aiheutuva lisähaitta ei ole yhtä suuri kuin neitseellistä ympäristöä halkovan linjan aiheuttama haitta.

Osa uusia energiaratkaisuja on myös akkuteknologian kehittymisellä, johon liittyen Suomessakin kaivetaan tulevaisuudessa mahdollisesti enemmän akkuihin tarvittavia maametalleja. Kaivostoiminta ja maa-ainesten ottoalueet tietävät osaltaan maisemahaittoja. Tutkimustarvetta voisi olla kaivoslain ja maa-aineslain mukaisen haitankorvauskäytännön osalta, jotka rajattiin tämän tutkimuksen ulkopuolelle.