

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

Asia	Valitus ympäristöministeriön päätöksestä Dnro VN/3860/2019 Tuusulan kunnan lunastuslupaa ja ennakkohaltuunottolupaa koskevaan hakemukseen
Valittaja	Destia Oy, Vantaa (Y-tunnus 2163026-3; jäljempänä ”Destia”), kiinteistön KAURA 858-411-4-351 erityisen oikeuden haltija
Valittajan yhteystiedot	Destia Oy, Neilikkatie 17, PL 206, 01301 Vantaa Yhteyshenkilö: Legal Counsel Jukka-Petteri Hyyppä, 040 836 9940, jukka-petteri.hyyppa@destia.fi

VAATIMUKSET

Destia ystävällisesti pyytää, että hallinto-oikeus:

- (i) kumoaa ympäristöministeriön päätöksen Dnro VN/3860/2019 Tuusulan kunnan lunastuslupaa ja ennakkohaltuunottolupaa koskevaan hakemukseen (jäljempänä ”ympäristöministeriön päätös”) liittyen kokonaisuudessaan; ja
- (ii) palauttaa asian ympäristöministeriön käsiteltäväksi.

1. PERUSTELUT

1.1. Ympäristöministeriön päätös on hallintolain ja perustuslain vastainen

Destian hyväksi on kirjattu erityisiä oikeuksia ympäristöministeriön päätöksen kohteena olevaan kiinteistöön KAURA 858-411-4-351.

Asian kannalta olennaista on, että ympäristöministeriön päätöksessä ei ole otettu lainkaan kantaa Destian hyväksi rekisteröityjen erityisten oikeuksien pysyvyyteen lunastusmenettelyn yhteydessä. Ympäristöministeriön olisi tullut todeta päätöksessään, että Tuusulan kunnalla ei ole oikeutta lunastaa Destian hyväksi rekisteröityjä erityisiä oikeuksia, vaikka oikeus eräiden omistusoikeuksien lunastamiseen ja ennakkohaltuunottoon onkin myönnetty.

Ympäristöministeriön nimenomainen kannanotto asiassa olisi ollut tarpeen, koska Tuusulan kunta ei ole toiminut asiassa pakottavan lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Tuusulan kunta on pakottavan lainsäädännön vastaisesti väittänyt, että sillä on mahdollisuus lunastaa Destian hyväksi rekisteröidyt erityiset oikeudet myös ilman lunastuslupahakemusta.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisten toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Käsillä olevassa tapauksessa Destialle on syntynyt oikeutettu odotus saada ympäristöministeriön nimenomainen ratkaisu siitä, että Tuusulan kunnalla ei ole oikeutta lunastaa Destian hyväksi rekisteröityjä erityisiä oikeuksia. Päätökselle olisi ollut ilmeinen tarve ja peruste, koska Tuusulan kunta on väittänyt prosessin aikana edellä mainitusti, että se voisi lunastaa Destian hyväksi rekisteröidyt erityiset oikeudet myös ilman lunastuslupahakemusta¹.

Ympäristöministeriön päätös on lisäksi Suomen perustuslain ja hallintolain yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, koska käsillä olevassa asiassa vain osa asianosaisista ja asian tiimoilta kuulluiksi tulleista tahoista on saanut asiansa ratkaistuksi. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista ei voi olla se, että samassa asiassa kiinteistönomistajat saavat asiansa nimenomaisesti ratkaistuksi, mutta erityisten oikeuksien haltijat jäävät epätietoisuuden valtaan julkisen tahon pyrkiessä puuttumaan perustuslailla suojatun omaisuudensuojan piiriin.

Destia selvyyden vuoksi toteaa, että omaisuudensuoja on nimenomaisesti Suomen perustuslakiin kirjattu oikeus ja sitä koskevia poikkeuksia tulee tulkita suppeasti. Näin ollen Tuusulan kunnalla ei voi olla oikeutta kajota Destian omaisuuteen käsillä olevassa tilanteessa, jossa jo prosessin perustan muodostava lunastuslupahakemus on ollut lainsäädännön vastainen.

¹ Kyseinen Tuusulan kunnan argumentaatio käy ilmi mm. ympäristöministeriön päätöksen kohdasta ”Kunnan vastaselitys”.

1.2. Tuusulan kunnan lunastuslupahakemus on lunastusta koskevan lainsäädännön vastainen

1.2.1. Tuusulan kunnan lunastuslupahakemuksesta ja intressien muuttumisesta kesken prosessin

Tuusulan kunta on laatinut lunastuslupahakemuksensa siten, että siinä ei ole haettu lupaa Destian hyväksi rekisteröityjen erityisten oikeuksien lunastamiselle.

Tuusulan kunta on vasta asian käsittelyn vireillä ollessa huomannut, että sen lunastuslupahakemus ei ole kattanut erityisten oikeuksien lunastamista. Kunta on kuitenkin asian vireillä ollessa esittänyt, että lunastuslupaa koskeva ympäristöministeriön päätös tulee antaa sen sisältöisenä, että myös erityisten oikeuksien lunastaminen on mahdollista ilman nimenomaista lunastuslupahakemusta ja lunastuslupaa lunastustoimituksen yhteydessä.

Destian hyväksi rekisteröidyt erityiset oikeudet ovat mm. taloudellisilta ja työllistäviltä vaikutuksiltaan siinä määrin merkittävät, että lunastuslupahakemus on antanut täysin virheellisen kuvan lunastuslupahakemuksen tosiasiallisesta laajuudesta.²

Lunastuksen kohteen yksilöimiseen liittyvät puutteet lunastuslupahakemuksessa johtavat automaattisesti siihen, että erityisten oikeuksien lunastaminen ei ole mahdollista. Lunastusmenettelyyn liittyvien puutteiden lisäksi asiassa on kuitenkin kyse myös Suomen perustuslain ja hallintolain edellyttämästä hallinnon avoimuudesta. Hallinnon avoimuudelle asetetut vaatimukset eivät voi täytyä, mikäli perustuslain nimenomaisesti suojaamiin oikeuksiin pyritään kajoamaan vähin äänin lunastuspyrkimysten kohteita avoimesti yksilöimättä.

Mikäli Tuusulan kunta on tietoisesti jättänyt yksilöimättä lunastuksen tosiasiallisen kohteen ympäristöministeriölle osoitetussa lunastuslupahakemuksessa, Destia ystävällisesti pyytää Helsingin hallinto-oikeutta arvioimaan, mikä merkitys edellä mainitulla toiminnalla on laajemminkin (esimerkiksi Tuusulan kaupungin esittämien lunastuksen edellytysten arvioinnissa). Olennaista on ymmärtää, että Tuusulan kunnan tosiasiallisena tarkoituksena on ollut lunastaa omistusoikeuksien lisäksi myös miljoonien eurojen arvoiset (yksilöimättä jätetyt) erityiset oikeudet hallinnon avoimuudelle asetetuista vaatimuksista (tietoisesti tai vahingossa) poiketen.

1.2.2. Yhteenveto normiperustasta ja Tuusulan kunnan esittämien väitteiden virheellisyydestä

Maa-ainesten otto-oikeuksien lunastuslupaharkinnassa sovelletaan samoja säännöksiä kuin maan omistusoikeudenkin lunastamisessa. Asiaan sovellettavat säännökset ovat seuraavat:

² Koska Destian erityisissä oikeuksissa ei ole kyse vain arvoltaan vähäisistä rasitteista, Destia on kuvannut sen hyväksi rekisteröityjen erityisten oikeuksien luonnetta laajemmin jäljempänä tässä valituksessa.

Lunastuslaki
2 §

- **Sanamuoto:** Pykälän mukaan käsite "omaisuus" kattaa lunastuksen yhteydessä mm. (i) omistusoikeuden ja (ii) erityiset oikeudet.
- **Johtopäätös:** Destian hyväksi rekisteröidyt erityiset oikeudet ovat lunastuslain tarkoittamaa "omaisuutta".

Lunastuslaki
3 §

- **Sanamuoto:** "Lunastamalla voidaan 1) hankkia kiinteää omaisuutta taikka pysyvä tai määräaikainen erityinen oikeus; ... 3) lakkauttaa erityinen oikeus."
- **Johtopäätös:** Lunastamisen käsite kattaa useita erilaisia toimenpiteitä, *ml. erityisten oikeuksien lunastaminen ja lakkauttaminen.*

Lunastuslaki
10 §

- **Sanamuoto:** "Lunastusluvassa on mainittava, mitä omaisuutta lunastus koskee."
- **Johtopäätös:** Lunastuslupahakemuksessa ja lunastusluvassa olisi tullut mainita myös Destian hyväksi rekisteröidyt erityiset oikeudet, mikäli tarkoituksena on ollut lunastaa erityisiä oikeuksia. Lunastuslain 10 §:n sanamuodosta ei ole mahdollista poiketa yksittäistapauksessa.

Destian
johtopäätös

- Tuusulan kunnan lunastuslupahakemus ei ole kattanut Destian hyväksi rekisteröityjen erityisten oikeuksien lunastamista.
- Ympäristöministeriön olisi tullut todeta, että Tuusulan kunta ei voi lunastaa prosessin aikana tekemiensä väitteiden mukaisesti Destian hyväksi rekisteröityjä erityisiä oikeuksia.

Kunnan virhe 1

- **Kunnan väite:** Tuusulan kunta on väittänyt, että se voisi lunastaa erityisen oikeuden ilman lunastuslupaa lunastuslain 22 §:ään nojautuen. **Lunastuslain 22 § 1 mom.:** "Kun lunastamalla hankitaan omistusoikeus, lunastuspäätöksessä voidaan pysyttää erityinen oikeus edellyttäen, että tämä voi tapahtua lunastuksen tarkoituksen saavuttamista ja kiinteistörekisterijärjestelmän selvyttä vaarantamatta."
- **Johtopäätös:** On selvää, että 22 §:ssä mainittu (i) ei luo lunastusoikeutta ilman lunastuslupaa, vaan (ii) ainoastaan johtaa tietyissä tilanteissa erityisten oikeuksien pysyttämiseen luvasta huolimatta.

Kunnan virhe 2

- **Kunnan väite:** Tuusulan kunta on väittänyt, että lunastuslain 22 §:ssä ei suoraan oteta kantaa siihen, tuleeko lunastuslupan hakijan erikseen vaatia lunastettavaa omaisuutta koskevien erityisten oikeuksien lakkauttamista.
- **Johtopäätös:** Kuten edellä olevasta käy ilmi, lunastuslain 10 § nimenomaisesti vaatii, että lunastusluvassa mainitaan, mitä omaisuutta lunastus koskee. Kunta on siis sinänsä oikeassa, että lunastuslain 22 § ei vaadi erityisten oikeuksien yksilöimistä, mutta asiaan soveltuva lunastuslain 10 § puolestaan vaatii yksilöinnin.

Kunnan virhe 3

- **Kunnan väite:** Kunta on väittänyt olevan selvää, että erityiset oikeudet lakkaavat lunastuksen yhteydessä suoraan lain nojalla, ellei näiden pysyttämistä ole lunastuslupahakemuksessa tai lunastustoimituksessa nimenomaisesti esitetty.
- **Johtopäätös:** Kuten edellä olevasta käy ilmi, lunastuslain 3 §:n mukaan myös erityisten oikeuksien lakkauttaminen on lunastuslain tarkoittamaa lunastamista, johon tarvitaan nimenomainen lunastuslupa. Kunnan väite on näin ollen ilmeisen virheellinen.

1.3. Destian hyväksi rekisteröityjen erityisten oikeuksien luonteesta

Destian on hankkinut sen hyväksi rekisteröidyt erityiset oikeudet liiketoiminnan harjoittamista varten. Kyse ei ole näin ollen vain tieoikeuksien, venevalkamien tai muiden arvoltaan mahdollisesti vähäisisten erityisten oikeuksien lunastamisesta. Pohdittaessa sitä, onko Tuusulan kunnan mahdollista lunastaa kyseiset Destian hyväksi rekisteröidyt erityiset oikeuden tulisi huomioida, että erityisten oikeuksien lunastaminen aiheuttaisi Destialle useiden miljoonien vahingot (ja lisäksi välillisesti muita projekteihin, kilpailukykyyn ja työllistämismahdollisuuksiin liittyviä vahinkoja).

Destian näkökulmasta kyse ei ole siis pelkästään maa-alueisiin kohdistuvista erityisten oikeuksien lunastamisesta, vaan laajemmin itsenäisen liiketoimintakokonaisuuden lunastamisesta.

On selvää, että lunastuslaki ei mahdollista edellä kuvatun kaltaisen liiketoimintakokonaisuuden (ml. siihen kuuluvat erityiset oikeudet) lunastamista ilman, että lunastukseen pyrkivä taho nimenomaisesti hakee maankäyttö- ja rakennuslain ja/tai lunastuslain tarkoittamaa lunastuslupaa asianmukaisella lunastuslupahakemuksella toimivaltaiselta viranomaiselta. Muu lopputulos olisi räikeästi soveltuvan lainsäädännön vastaista, erityisesti huomioiden, että perustuslain mukaisesta omistusoikeuden omaisuudensuojasta poikkeamista ei voi poiketa muun lainsäädännön sanamuotoja laajentavasti tulkiten.

2. VALTUUTUS

Tämän valituksen allekirjoituksella Destia valtuuttaa Legal Counsel Jukka-Petteri Hyyppän ja Legal Counsel Tomi Rantasaaren (kummankin yksin) edustamaan Destiaa käsillä olevassa asiassa.

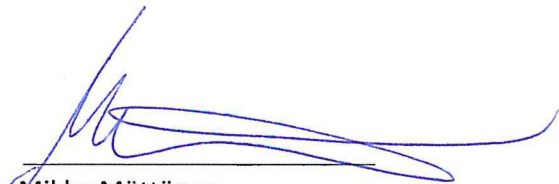
3. ALLEKIRJOITUKSET

DESTIA OY

21.10.2020



Pekka Ruuti
Liiketoimintaryhmän johtaja



Mikko Möttönen
Liiketoimintaryhmän johtaja