

Asia: VN/25637/2023

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Lausunto kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

MTK-Kaakkois-Suomi esittää lausuntonaan seuraavaa:

MTK-Kaakkois-Suomi pitää ensiarvoisena lausuttavan esityksen keskeistä tavoitetta parantaa lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa. Täyden korvauksen vaatimuksen tulee täytyä kaikissa tilanteissa. Katsomme tämän tavoitteen saavuttamista erittäin tärkeäksi lunastuslain termeihin esitettyjen sääntelyä selkeyttävien tarkennusten rinnalla.

Lunastuslain käytännöt ja käyttö

Maanomistajat ovat erityisen huolissaan sähkölinjojen lunastuksista ja kuntien maanhankinnasta. Mainittuihin on rakentunut merkittävä epäluottamus järjestelmää kohtaan. Kunnan kaavamonopolia – kaavoittaa, olla kaavoittamatta tai sijoittaa kaavassa toimintoja kaava-alueen sisällä on käytetty epäsuorasti kauppahinnan painamiseen mahdollisimman alhaiseksi. Kritiikki kohdistuu erityisesti korvaustasoihin ja luovutusehtoihin. Maankäyttö- ja kaavoituslakikokonaisuuden uudistuksessa tulee nostaa lunastuksen kynnyksiä.

Maanomistaja on usein ensikertalainen joutuessaan lunastusprosessiin liittyvään neuvottelutilanteeseen. Vastoin tuottamustaan prosessiin joutuvalle ihmiselle oman oikeussuojan

puolustaminen vaatii oman ajankäytön ohella asiantuntijaosaamista ostopalveluna. Lakiuudistuksia tehtäessä ja korvauskäytäntöjä sorvattaessa tulee varmistaa maanomistajan oikeusavun korvaaminen osapuolien tasapuolisen neuvotteluaseman syntymiseksi. Aina kun pakkokeinot otetaan esille maanhankinnan neuvottelun vauhdittamiseksi, tulisi maanomistajalla olla mahdollisuus saada oma edunvalvoja/asianajaja yhteiskunnan tai lunastuksen hakijan kustantamana avukseen neuvotteluihin.

Luovuttajan varallisuusaseman pysyvyyden kaltaiset, ajastaan jääneen lunastuslain periaatteet estävät sopimuskäytäntöjen kehittymisen. Nykykäytännöillä lunastuksella vaurastuminen on sallittu vain lunastajalle muttei luovuttajalle. Sopimusoikeudellisesti tärkeä heikomman osapuolen suoja ei toteudu nykyisessä lainsäädännössä. Pykälä tulee muuttaa niin, että markkinoiden mukainen arvonnousu huomioidaan lunastuskorvauksissa ja maanomistajien vaurastumisen kieltä poistetaan.

MTK-Kaakkois-Suomi edellyttää sitä, että lunastuskorvauksella tulee olla mahdollisuus parantaa lunastuksen kohteeksi joutuvan henkilön tai yrityksen taloudellista asemaa, jos lunastajalla on tämä sama mahdollisuus tai se on jopa lunastuksen tarkoitus.

#### Kohteenkorvaus markkina-arvoon perustuen

Lunastuksella menetettävästä omaisuuteen tulee soveltaa kohteen markkina-arvoa vastaavaa korvausta. Lunastuskorvauksen arviointimenetelmiin ja niiden soveltamisen liittyvien epävarmuustekijöitä seurauksena täyden korvauksen vaatimus ei aina täyty. Esitetty lunastuskorvauksien kaavamainen, kiinteään kertoimeen perustuvan korotuksen soveltaminen korvauksiin on siten perusteltua. Täyden korvauksen periaatteen varmistamiseksi +25% korotus on tasoltaan oikea.

Markkina-arvon määrittelyä tulee täsmentää laissa ja lain perusteluissa tarkemmin. Samalla tulee tunnistaa, miten esimerkiksi kuntien kaavoitusmonopolista seuraava pakkolunastuksen pelko heijastuu markkina-arvon määrittelyyn. Mikäli lunastuslakiin säädetään esityksestä poiketen jonkinlaisia arviointimenetelmiä, tulisi korkeimmat taloudelliset arvot tuottava menetelmä olla aina ensisijainen arviointiperuste. Vaihtoehtoisesti lunastuksen kohteeksi joutuvan tulisi voida valita käytettävä arviointimenetelmä.

#### Arvonleikkaussäännön poistaminen

Arvonleikkaussäännön poistaminen on välttämätöntä maanomistajien ja kuntien välisen neuvottelutasapainon parantamiseksi. Olemassa olevan lainsäädännön puitteissa asemakaavoituksen tuomaa arvonnousua ei oteta huomioon korvausta määritettäessä. Vallitseva käytäntö muodostaa poikkeuksen lain pääsääntöön. Asemakaavoituksen tuottaman arvonnousun leikkaussäännöksen kumoamisella varmistettaisiin lain lähtökohdan toteutuminen myös kuntien maanhankintaan liittyvissä lunastuksissa. Täyden korvauksen periaate on yhtä lailla perusteltu maapolitiikkaansa toteuttavan kunnan lunastaessa maata.

## Asunto- ja elinkeino-omaisuuden suoja

Asunto- ja elinkeino-omaisuuden korvaussuojan vahvistaminen on tärkeä ja kannatettava muutos täyden korvauksen periaatetta tukevana. Esitys paikkaa omaisuuden suoja, mikäli kohteen markkina-arvo ei riittäisi kattamaan sen menetyksestä aiheutuvaa vahinkoa ja siten turvaisi sen omistajan asemaa riittävällä tavalla. Esitys jättää kuitenkin tulkinnanvaraa yritysmuotoisen maa- ja metsätalouden harjoittamisen osalta.

Keskeistä on se, että lunastuskorvauksen on oltava riittävä vastaavan asuin- tai elinkeino-omaisuuden hankkimiseksi. Edelleen mikäli lunastajalla on itse mahdollisuus vaurastua kyseisellä kohteella, tulisi sama mahdollisuus olla lunastuksen kohteeksi joutuvalla.

Lunastuksen tulee olla viimesijainen keino hankkeiden toteuttamiseksi. Tavoitteena tulee olla osapuolten sopimuksen kautta tapahtuva järjestely. Pakkolunastukselle tulisi olla kriittisesti arvioitu yleinen etu, yksittäisen toimijan liiketoiminnan edistämisen sijasta.

## Sähkömarkkinalaki ja sopimuskäytännöt

Sähkömarkkinalain tulisi ohjata yhteistyöhön maanomistajien kanssa. Lunastuksen ei tule olla edullisempi ja helpompi vaihtoehto verrattuna sopimuskäytäntöihin. Nykyinen järjestelmä, joka suosii lunastusta sopimisen sijaan, vähentää maanomistajien neuvotteluvoimaa ja oikeudenmukaisia korvauksia.

Korvausuudistuksen tulee mahdollistaa maanomistajien tasavertainen kohtelu maan arvon määrittämiseksi yhdenvertaisesti samaan hankkeeseen linkittyvien erilaisten maankäytön muotojen kohdalla. Uusiutuvan energian hankkeiden infran eri komponenttien kohdalla korvaustasot eivät voi vaihdella lainsäädännön kautta syntyvään lunastusmahdollisuuteen nojaten. Nykyisten voimalinjakorvausten alhaisuus ja matala lunastuskynnys ovat johtaneet rinnakkaiset toimijat rakentamaan alati leveneviin johtokäytäviin, vailla harkintaa rinnakkaisten johtojen sijoittamiseksi yhteisiin pylväisiin.

## Muut kuin taloudelliset vahingot

Lakiesityksen pykälässä 29§ rajataan täysi korvaus koskemaan vain taloudellisia vahinkoja. Käytännössä pakkolunastus voi kuitenkin aiheuttaa maanomistajalle haittaa ja kärsimyksiä, joita ei ole katsottu taloudellisiksi vahingoiksi. Poistamalla pykälän tekstistä sana ”taloudelliset”, mahdollistetaan toimituksissa laajamittaisempi vahinkojen arviointi.

## Käytönrajoitusten korvaaminen

Lakiesityksen 29 § todetaan, että omaisuuden käytönrajoituksia koskeva säännös ei toimi itsenäisenä korvausperusteena. Kuitenkin maankäyttö- ja maanrakennuslain sekä luonnonsuojelulain nojalla annetaan monia maanomistajien oikeuksia rajoittavia määräyksiä. Näin katsoen Pykälän 29§ 3 momentin säädös olisi mahdollista säätää toimimaan myös itsenäisesti, jos sen soveltaminen on maanomistajan perustuslaillisten oikeuksien turvaamiseksi tarpeellista.

Antti Arminen

MTK-Kaakkois-Suomi

Arminen Antti  
MTK-Kaakkois-Suomi