

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

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua Oikeusministeriön lausuntopyyntöön luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Maanmittauslaitos esittää asiassa seuraavaa.

Maanmittauslaitos on osallistunut lainmuutoksen valmisteluun OM:ön työryhmässä sekä myös aikaisemmin lausunut OM:ön selvityksestä arvonleikkaussääntelyyn liittyen. Hallituksen esityksessä on nyt kysymys vain ns. lunastuslain, 603/1977, korvaussääntelyn muuttamisesta eikä 1.1.1978 voimaan tulleen lain menettelysäännöksiin ole pääasiallisesti kajottu.

Lunastustoimikuntien käytännön työtä edistäviä menettelymuutoksia esimerkiksi ennakkokorvausten maksamisen ja ennakkohaltuunoton toteuttamisen

tapauksissa ei nyt esitetä, vaikka tarvetta on lunastuslain uudistamiseen laajemminkin. Sitten ajankohdan 1.1.1978 on tapahtunut merkittäviä muutoksia esimerkiksi viranomaisten kohdalla sekä menettelyjen että rekisterien digitalisoinnissa ja virastojen välisen tietojen vaihdon sähköisyyden lisääntyessä.

Maanmittauslaitos kannattaa edelleen esitettyjä muutoksia korvaussääntelyihin, joissa tavoitteena on sääntelyn yksinkertaistaminen ja myös osittainen normien purku. Tiedottamissäännöksissä sekä lunastusluvan ollessa kysymyksessä että lunastustoimituksen kohdalla on toisaalta

otettava huomioon maata ja muita etuuksia korvausta vastaan luovuttavan tahon oikeusturva, ja toisaalta myös se, että isot infrastruktuurihankkeet on viranomaisten kyettävä toteuttamaan joutuisasti ilman ylimääräisiä kustannuksia ja ilman liian yksityiskohtaisia ja paljon lisätyötä aiheuttavia tiedottamis- ja menettelysääntelyjä.

Lunastuskorvauksen perustana oleva 1,25-kertainen markkina-arvo on sinänsä määritettävissä, kuten nykyinenkin käypä arvo kohteelle. Maanmittauslaitos ei ole ottanut kantaa korvauskertoimeen sen paremmin lunastuslain korvauserusteiden työryhmässä kuin lausunnoissa. Kysymys on kuitenkin maan ja etuuksien luovutuksesta omistajalta useimmiten tilanteissa, jossa omistajalla ei lainkaan ole tarvetta tai halua luopua omaisuudestaan. Kiinteistöarviointiin liittyvän arvioinnin tarkkuuden riskin kohdistaminen lunastajatahoon tällaisessa tilanteessa on neutraali peruste laissa, mitä tulee lunastuskorvauksiin.

Hallituksen esitysluonnoksen sivulla 39 kirjoitetaan Ruotsin pakkolunastuslaista ja erityisesti sen 4 luvun 3 a §:n erityissäännöksestä, joka on säädetty asemakaavassa yleisten alueiden kuten katujen, teiden ja puistojen osoitettujen alueiden lunastamista varten. Lainkohdassa määrätään, että korvaus on perustettava ennen tällaisen asemakaavan voimaantuloa vallinneisiin olosuhteisiin. Säännös on poikkeus siitä pääsäännöstä, jonka sisältönä on, että lunastuskorvauksen on vastattava omaisuuden markkina-arvoa. Suomessa asemakaavojen muutosalueilla on kaikkia sitovassa oikeuskäytännössä (esim. KKO 1993:34) tosiasiallisesti hyväksytty Ruotsin tilannetta vastaava sama kanta, mutta vastedes asiasta säätäminen laissa Ruotsin tapaan olisi aiheellista. Sama koskee rakennetun tontin osien lähtökohtaista samanarvoisuutta lunastusarvioinnissa. (ks. KKO 2021:63). Toimitusten käytänteet eivät välttämättä aina seuraa Korkeimman oikeuden sitovia ennakkoratkaisuja, joita tunnetaan lunastusten sidosryhmissä vaihtelevasti.

Lunastuskorvausten verokohtelua on ohjeistettu. Asia ei varsinaisesti kuulu tähän, mutta korvauksen saajan kannalta lunastuskorvausten ilmoittaminen

verottajalle on käytännössä verovelvolliselle työlästä.

Maanomistajien välisiin korvauksiin lunastustoimituksen yhteydessä tehtävissä tilus- ja yksityisteiden järjestelyissä ei korotuskerrointa olisi sovellettava muulla tavoin kuin, että lunastajana oleva taho maksaa menetyksestä yli korvattavan kohteen euromääräisen markkina-arvon maksettavan osuuden. Maata ja muita tiluksia lunastustoimituksen tilusjärjestelyssä vastaanottavan maanomistajan ei ole perusteltua maksaa vastaanottamastaan maasta yli markkina-arvon laskettua 1,25-kertaista korvausta.

Maanmittauslaitos kannattaa tehtyä esitystä.

Nurmikari Jussi
Maanmittauslaitos - Pääjohtaja Pasi Patrikainen ja maanmittausneuvos
Markku Markkula