

Asia: VN/25637/2023

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

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia ja eräitä muita lakeja. Muutosten tarkoituksena on parantaa lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen.

Lunastuskorvauksen määräämisen perusteita koskevaa sääntelyä muutettaisiin siten, että lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Kuten esityksessäkin todetaan, jo nykyisen lain mukaan maanomistajalle tulee lunastuksessa määrätä täysi korvaus menetyksestään. Markkina-arvo vastaa pitkälti voimassa olevan lain mukaista kohteen käypää arvoa.

Lunastuskorvaukselle esitetään suoritettavaksi 25 prosentin suuruinen korotus. Korotusta perustellaan arvioinnin epätarkkuuteen liittyvillä riskeillä ja sillä, että tämä riski kuuluu lunastajalle eikä maanomistajalle. Korotuksen katsotaan olevan tarpeen täyden korvauksen täyttymisen varmistamiseksi.

Ehdotettu 25 prosentin korotus on omiaan johtamaan siihen, että maanomistajilla ei ole halukkuutta vapaaehtoiisiin kauppoihin. Tämä koskee erityisesti kuntien raakamaan hankintaa. Esityksessä katsotaan tämän ongelman poistuvan sillä, että kunnat myös vapaaehtoisissa kaupoissa noudattaisivat ehdotettua 25 prosentilla korotettua markkinahintaa. Tämä taas on omiaan johtamaan siihen, että näin maksetuista korotetuista kauppahinnoista muodostuu uusi markkinahinta, jota taas tulee korottaa 25 prosentilla.

Ehdotuksen mukaan ehdotettujen muutosten tuomioistuinlaitokseen kohdistuvien vaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä. Kun ehdotetut muutokset ovat omiaan vähentämään vapaaehtoisia kauppoja ja lisäämään lunastusmenettelyn käyttöä, voidaan lunastustoimitusten, ja samassa suhteessa niistä maa- ja metsätalouden tehtävien valitusten, määrän olettaa kasvavan.

Lunastuskorvauksen määrittämisen perustuessa merkittävin osin vertailukauppa-aineistoon ehdotettu 25 prosentin korotus ja sen odotettavissa oleva valuminen myös vapaaehtoisten kauppojen kauppahintoihin on omiaan hämärtämään käsitystä siitä, mikä on omaisuuden markkina-arvo, ja aiheuttamaan tätä koskevia riitaisuuksia.

Ehdotuksessa todetaan, että vesilain 13 luvun 11 §:n 4 momentti, kaivoslain 86 § 4 momentti sekä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annetun lain 4 § sisältävät omat korotettua lunastuskorvausta koskevat säännöksensä, eikä näiden säännösten nojalla maksettaviin lunastuskorvauksiin sovellettaisi ehdotettua 25 prosentin korotusta. Mainituissa vesilain ja kaivoslain säännöksissä säädetään puolitoistakertaisesta korvauksesta, mutta kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annetussa laissa omaisuuden korkeinta käypää hintaa vastaavasta täydestä korvauksesta. Näin ollen on mahdollista, että sanotun lain mukainen lunastushinta voi jäädä alhaisemmaksi kuin lunastuslain mukainen korotettu lunastushinta.

Palomäki Petteri
Kanta-Hämeen käräjäoikeus - Käräjätuomari Minna Vuolinko