

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**

Keskuskauppakamari toteaa, että lunastuslain uudistusta on valmisteltu jo pidempään ja esimerkiksi arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista on laadittu joitain vuosia sitten erillinen selvitys. Keskuskauppakamari pitää lunastuslain uudistusten tavoitteita kannatettavina ja esitystä hyvin valmisteltuna. Esitysluonnoksessa on esitetty myös kattavaa kansainvälistä vertailua. Vaikutustenarvioinnin osalta Keskuskauppakamari toteaa, että kohdassa olisi voinut vielä hieman kattavammin ja käytännönläheisemmin arvioida sitä, millaisia vaikutuksia lunastuskorvauksen korottaminen voi välillisesti aiheuttaa tiettyjen hankkeiden aikataululle. Mikäli lunastuksia voidaan määrärahojen pysyessä ennallaan toteuttaa vähemmän, saattavat myös tärkeät väylähankkeet sekä puhtaaseen siirtymään liittyvät hankkeet viivästyä, jota ei voida pitää tarkoituksenmukaisena.

Keskuskauppakamari suhtautuu myönteisesti siihen, että jatkossa lunastusmenettelyssä käytettäisiin markkina-arvon käsitettä käyvän arvon sijaan. Omaisuuserän markkina-arvo heijastaa sen parasta ja tuottavinta käyttöä. Kotimainen kiinteistöarviointioppi ja kansainvälinen arviointistandardi (IVS) tukevat terminologista muutosta. Kansainväliset arviointistandardit (IVS) ohjaavat ammattimaista arviointitoimintaa globaalisti ja ne on laadittu Kansainvälisen arviointistandardineuvoston (International Valuation Standards Council, IVSC) toimesta. Yhteiset standardit tukevat arviointityön laatua ja läpinäkyvyyttä. Suomenkielisen, alalle yhtenäisen ja ajantasaisen terminologian olemassaolo on tärkeä osa kiinteistöarvioinnin kehittämistä. Standardin käännöstyötä on tehty vakiintuneesti SKAY ry:n (Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry) toimesta. Keskuskauppakamari toteaa vielä, että kotimaisessa arviointiterminologiassa käytetään nykyisin arviointimenetelmien sijaan termiä arviointilähestymistapa (IVS 105 – Arviointilähestymistavat ja menetelmät). Jokaisella arviointilähestymistavalla voi puolestaan olla erilaisia arviointimenetelmiä. Esimerkiksi kauppavomenetelmästä käytetään nykyisin kotimaisessa kiinteistöarviointiterminologiassa termiä markkinalähestymistapa, jonka menetelmiä ovat vertailukelpoisten transaktioiden menetelmä ja julkisen kaupankäynnin kohteena olevien vertailukohteiden menetelmä. SKAY ry:n toimesta suomeksi käännetty osat kansainvälisestä arviointistandardista löytyvät heidän verkkosivuiltaan.

Keskuskauppakamari pitää myönteisenä myös sitä, että arviointilähestymistapojen keskinäisestä järjestyksestä ei enää säädettäisi. Myös kansainvälisen arviointistandardin mukaan yksikään lähestymistapa tai menetelmä ei sovellu kaikkiin tilanteisiin, vaan arvioijan on ammattitaidollaan osattava valita tietyissä olosuhteissa kyseiseen tilanteeseen parhaiten soveltuva lähestymistapa. Keskuskauppakamari pitää erittäin hyvänä sitä, että esityksen perusteluissa (30 §) on todettu, että vaativien kohteiden arvonmäärityksessä on syytä käyttää useampaa arvioinnin menetelmää, so. lähestymistapaa. Tämä vähentää arvioinnin epävarmuutta ja on myös kansainvälisen arviointistandardin mukainen menettely.

Keskuskauppakamari on lunastuslain uudistamisen aiemmissa vaiheissa kannattanut arvonleikkaussäännöksen poistamista ja kannattaa sitä edelleen. Esityksen vaikutusten arvioinnin perusteella arvonleikkaussäännöksen poistamisella ei juurikaan tulisi olemaan vaikutusta mm. kohtuuhintaisten asuntojen rakentamiseen. Keskuskauppakamari kannattaa myös asunto- ja elinkeinotakuun laajentamista esitetyllä tavalla.

Keskuskauppakamari toteaa vielä, että arviointiin sisältyy aina epävarmuuksia. Myös kansainvälisen arviointistandardin mukaan arvo on näkemys, joka on seurausta standardin mukaisesta arviointiprosessista ja laatijansa perusteltu arvio omaisuuserään kohdistuvan oikeuden todennäköisimmästä rahallisesta vastasuorituksesta tai oikeuden hallussapidosta saatavista taloudellisista hyödyistä. Tästä syystä täyden korvauksen vaatimus ei välttämättä toteudu ilman arvioituun markkina-arvoon tehtyä korotusta. Keskuskauppakamari toteaa, että kategorisessa korotuksessa on omat ongelmansa, koska arvioinnin epävarmuudet eivät kohdennu samalla tavalla jokaiseen tilanteeseen. Toisaalta kategorinen korotus on selkeä ja ennalta-arvattava. Keskuskauppakamari toteaa, että 25 %:n korotus voi joissain tilanteissa olla suurehko ja on valmis hyväksymään myös esimerkiksi 20 %:n korotuksen.

Keskuskauppakamari toteaa ensiarvoisen tärkeäksi sen, että mikäli kategorinen korotus toteutetaan esityksen mukaisesti, tulee kauppahintarekisteristä olla saatavilla helposti ja yksiselitteisesti tieto siitä, että kyseessä on lunastus ja lisäksi siitä, mihin lakiin perustuen lunastus on tehty (lunastuslaki tai erityislait). Tämä varmistaisi sen, että kun kauppahintarekisteriä käytetään arvioinnissa vertailukelpoisten kauppojen etsimisessä, olisi rekisteristä helposti havaittavissa ne lunastukseen perustuvat tilanteet, joissa kohteen arvo muodostuu markkina-arvosta ja sen lisäksi tehdystä kategorisesta korotuksesta, jolloin arvioija voisi ottaa asian huomioon.

Harju Raisa  
Keskuskauppakamari