

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

Suomen Asianajajaliitto (jäljempänä ”Asianajajaliitto”) kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Yhtenä Asianajajaliiton sääntömääräisenä tehtävänä on seurata oikeuskehitystä maassa ja lausuntoja antamalla sekä aloitteita tekemällä tarjota kokemuksensa yhteiskunnan käytettäväksi. Asianajajaliiton oikeuspoliittisen työn lähtökohta on oikeusvaltion turvaaminen. Lausunnoissaan Asianajajaliitto pyrkii painottamaan oikeusvaltioperiaatteen toteutumiseen, oikeusturvaan sekä oikeuden saavutettavuuteen, perus ja ihmisoikeuksien sekä asianajajakunnan itsenäisyyden ja riippumattomuuden turvaamiseen liittyviä näkökulmia. Pyydettyinä lausuntona Asianajajaliitto esittää seuraavaa.

Esityksen tarkoituksena on toteuttaa Petteri Orpon hallitusohjelmaan sisältyvät kirjaukset omaisuudensuojan vahvistamisesta ja lunastuslain korvausperusteiden uudistamisesta. Muutosten keskeisenä tarkoituksena on esityksen mukaan turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen. Korvausarviointia koskevan muutoksen tavoitteena on varmistaa, että täyden korvauksen vaatimus ei jäisi toteutumatta lunastettavan omaisuuden arviointiin liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi.

Asianajajaliitto pitää omaisuuden suojan vahvistamiseen liittyvää tarkoitusta sekä korvausperusteiden uudistamista kannatettavana. Pakkolunastus on poikkeus omaisuuden suoja koskevaan perusoikeuteen, jolloin sitä koskevan sääntelyn tulee olla mahdollisimman yksiselitteistä.

Asianajajaliitto katsoo, että täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen on keskeistä sekä lunastusoikeutta koskevan sääntelyn valtiosääntöoikeudellisen hyväksyttävyyden että yhteiskunnallisen hyväksyttävyyden kannalta. Pakkolunastukseen on perinteisesti liitetty ajatus yhteiskunnallisten tarpeiden tyydyttämisestä ilman, että näihin liittyisi erityistä taloudellisen hyödyn tavoittelutarkoitusta. Pakkolunastusten käyttöala on kuitenkin viime vuosikymmeninä laajentunut maanteiden tai rautateiden perustamisesta kaupunkikehitystä palvelevien alueiden hankintaan. Lisäksi pakkolunastamalla voidaan toteuttaa myös erilaisia energiahankkeita, kuten sähköverkkoja. Voimajohtolunastuksista osa liittyy puhtaasti kaupallisiin tuuli- ja aurinkovoimahankkeisiin, joiden tehtävänä on tuottaa omistajalleen sähköä myytäväksi kansainvälisille markkinoille. Tähän kehitykseen peilattuna lunastettavasta omaisuudesta maksettava korvaus tulee selvästi ja mahdollisimman yksiselitteisesti vastata lunastuksesta aiheutuvia taloudellisia menetyksiä.

Esityksen mukaan lunastuskorvauksen määrittämisen perusteita koskevaa sääntelyä muutettaisiin siten, että lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Jotta säädösmuutoksella olisi riittävä vaikutus myös korvauskäytäntöön, olisi esityksessä tarkoituksenmukaista kuvata tarkemmin nykyisen arviointitoiminnan ongelmallisuuden sisältöä sekä markkina-arvon käsitettä ja arvioinnin raameja. Esityksessä todetaan sivulla 47, että ”Markkina-arvon arvioinnissa käytettävissä ovat kiinteistöarvioinnin kaikki päämenetelmät eli kauppa-, tuotto- ja kustannusarvomenetelmä sekä niiden erilaiset sovellutukset ja yhdistelmät. Menetelmä tulee kussakin yksittäistapauksessa valita sen mukaan, joka luotettavimmin johtaa täyden korvauksen takaavaan markkina-arvoon.” Asianajajaliitto kiinnittää huomiota siihen, että mitä laueammin markkina-arvon arviointikriteerit on määritelty, mitä todennäköisimmin sitä suurempi on muutoksenhakualttius lunastuspäätöksistä.

Esityksen mukaan markkina-arvo on kiinteistöarvioinnin yleisten oppien ja arviointistandardien mukaan määritettävä arvioitavan omaisuuden parhaan ja tuottavimman käytön mukaan. Parhaalla ja tuottavimmalla käytöllä tarkoitetaan kiinteistön kaikkein todennäköisintä käyttöä, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon. Asianajajaliitto katsoo, että mikäli esityksen tarkoituksena on korottaa tuuli- ja aurinkovoimahankkeista johtuvien voimajohtolunastusten korvaustasoja ja saattaa tällaisen hankkeen vaikutusalueen maanomistajat yhdenvertaisempaan asemaan, olisi hankkeeseen liittyvä varsinainen voimala-alue ja voimala-alueesta maksettava vuokra otettava huomioon arvioitaessa sitä, mikä voisi olla alueen paras ja tuottavin käyttö. Maanomistajan kannalta voi olla vain sattumaa kenen maille vuokratuottoa tarjoava voimala rakennetaan ja kenen maa lunastetaan johtoalueeksi.

Lunastuskorvaukselle esitetään suoritettavaksi 25 %:n suuruinen korotus. Korotuksen tarkoituksena on vähentää kiinteistöarviointimenetelmien soveltamiseen liittyvistä epävarmuustekijöistä aiheutuvaa riskiä täyden korvauksen vaatimuksen toteutumatta jäämisestä. Asianajajaliitto pitää korotusta perusteltuna ottaen huomioon, että perustuslain 15 §:n 2 momentin pakkolunastusvarauma muodostaa poikkeuksen perusoikeutena turvatusta omaisuuden suojasta. Asianajajaliitto yhtyy esityksen kirjaukseen siitä, että lunastuslain korvaussäännöksiä tulisi soveltaa

perusoikeusmyönteisesti tavalla, joka vähentäisi riskiä siitä, että arviointiin liittyvä riski jäisi lunastettavan omaisuuden omistajan kannettavaksi.

Helsingissä 16. päivänä elokuuta 2024

SUOMEN ASIANAJAJALIITTO

Niko Jakobsson

Pääsihteeri

LAATI

Asianajaja Johanna Renkola, Tampere

Suomen Asianajajaliiton lausunnot valmistellaan oikeudellisissa asiantuntijaryhmissä, joiden toiminnassa on mukana noin 120 asianajajaa. Tämä lausunto on valmisteltu kiinteistö- ja rakennusoikeuden asiantuntijaryhmässä.

Enne Heidi
Suomen Asianajajaliitto