

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**

Väylävirasto kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja toteaa lausuntonaan seuraavaa:

#### VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Hallituksen esitysluonnoksessa esitetään muutoksia lunastuslain sekä eräiden muiden lakien korvauksia koskeviin säännöksiin. Esitysluonnoksen taustalla on Petteri Orpon hallitusohjelman kirjaus, jonka mukaan "Lunastuslain korvauserusteet uudistetaan vahvistamalla omaisuuden suoja oikeusministeriössä vireillä olleessa (OM022:00/2016) hankkeessa toimineen asiantuntija- ja virkamiestyöryhmän (OM 2019:12) ehdotuksen mukaisesti. Lisäksi omaisuuden suoja vahvistetaan korottamalla voimansiirtolinjojen lunastamisesta maksettavia korvauksia".

Nyt lausuttavana oleva hallituksen esitysluonnos perustuu hallitusohjelman kirjauksen mukaisesti lunastuslakityöryhmän mietintöön (OM 2019:12). Mainittu mietintö oli lausuttavana keväällä 2019 ja sen pohjalta valmisteltu edellinen hallituksen esitysluonnos kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi kesällä 2021. Nyt lausuttavana olevassa hallituksen esitysluonnoksessa vaikutusten arviointia on täydennetty lunastuslakityöryhmän mietintöön ja edelliseen hallitusesitysluonnokseen verrattuna. Vaikutusten arvioinnissa on nyt mm. tunnistettu ja arvioitu lakimuutosten vaikutuksia lunastusmenettelyn ulkopuolella tapahtuvaan sopimuserusteiseen maanhankintaan ja sopimustoimintaan. Esitysluonnoksen mukaan lunastuslakiin ehdotetun 25 %:n korotuksen siirtymistä täysimääräisesti

myös vapaaehtoiisiin alueiden hankintaa ja korvauksia koskeviin sopimuksiin on pidettävä todennäköisenä. Väylävirasto pitää tätä arviota oikeana.

Väylävirasto kiinnittää huomiota siihen, että esitysluonnoksessa ei kuitenkaan näyttäisi edelleenkaan käsitellyn useissa lunastuslakityöryhmän mietintöön ja edelliseen hallituksen esitysluonnokseen annetuissa lausunnoissa esiin tuotua ”hintatason nousun kierrettä”, joka syntyy, kun prosenttikorotuksen aikaansaama korvaustason nousu vaikuttaa kiinteistöjen markkinahintoihin, jotka ovat tulevissa lunastuksissa ja sopimusperusteisesti tapahtuvassa maanhankinnassa arvioinnin perusteena. Väylävirasto katsoo, että vaikutusten arviointia olisi tärkeää täydentää tältä osin kuvaamalla tämä mekanismi ja tarkastelemalla mahdollisia vaihtoehtoja, miten hintakierteen syntyminen voidaan käytännössä estää.

#### HAITAN- JA VAHINGONKORVAUKSIA KOSKEVA PROSENTTIKOROTUS

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan uuden 38 a §:n mukainen 25 %:n korotus koskisi kaikkia lunastuskorvaukseen sisältyviä korvauseriä. Esitysluonnoksessa kiinteän korotusprosentin soveltamista kaikkiin lunastuskorvauksen lajeihin perustellaan mm. sillä, että korvausten ryhmittelyä eri korvauslajeihin koskeva soveltamiskäytäntö on epäyhtenäistä ja samanlaisesta menetyksestä suoritettavaa korvausta on saatettu pitää eri toimituksissa eri korvauslajeihin kuuluvana. Tällöin korotuksen rajaaminen yksittäisiin korvauslajeihin saattaisi johtaa korvauskäytäntöjen eriytymiseen. Lisäksi esitysluonnoksessa todetaan, että jos korotus rajattaisiin kohteen- ja haitankorvaukseen, olisi lunastustoimituksessa jaoteltava korvauslajit nykyistä tarkemmin.

Väylävirasto katsoo, ettei korotusprosentin soveltamiselle vahingonkorvaukseen ole perusteita. Vahingonkorvauksen arviointiin ei liity sellaista kiinteistön arviointiin liittyvää arviointiepätarkkuutta, jolla korvauksen korottamista on perusteltu. Väyläviraston näkemyksen mukaan haitan- ja vahingonkorvauksien jaottelu on nykyisin pääosin selkeää, eikä jaotteluun liity sellaista epävarmuutta, joka perustelisi prosenttikorotuksen ulottamisen myös vahingonkorvauksiin. Edes kaikkiin haitankorvauksiin ei Väyläviraston näkemyksen mukaan liity sellaista arviointiepätarkkuutta, jolla prosenttikorotusta on esitysluonnoksessa pääasiallisesti perusteltu. Esitysluonnoksessa mainittu korvauslajien yksilöintiin mahdollisesti liittyvä epäyhtenäinen soveltamiskäytäntö olisi Väyläviraston näkemyksen mukaan yhtenäistettävissä esimerkiksi Maanmittauslaitoksen ohjeistuksella.

Väylävirasto katsoo, että korotusprosentin soveltaminen vahingonkorvaukseen hankaloittasi todennäköisesti myös korvauksista sopimista tilanteissa, joissa lunastushankkeen rakentamisen aikana aiheutuu vahinkoja, jotka ovat ensisijaisesti hankkeen urakoitsijan korvattavia tai korjattavia. Näissä tilanteissa urakoitsija ja vahingonkärsijä pyrkivät sopimaan vahingon korvaamisesta/korjaamisesta. Urakoitsijalla ei luonnollisesti ole intressiä maksaa korotettua korvausta ja toisaalta vahingonkärsijällä ei välttämättä olisi jatkossa intressiä sopia korvauksesta, jos hän tietää saavansa lunastustoimituksen kautta suuremman korvauksen. Tällöin korvausasian

käsittely helposti viivästyisi ja korvausasian selvittäminen hankaloituisi näyttöongelmien vuoksi. Lunastustoimituksessa korvauksia voidaan määrätä vain lunastajan korvattavaksi, mikä tarkoittasi sitä, että lunastaja joutuisi vaatimaan korvausta urakoitsijalta regressivaatimuksella. On epäselvää, voisiko lunastaja saada regressillä urakoitsijalta korotetun korvauksen vai jäisikö korvauksen korotus käytännössä lunastajan vahingoksi, vaikka vahingon on aiheuttanut urakoitsija.

## PROSENTTIKOROTUS ERÄIDEN RATALAKIIN JA LIIKENNEJÄRJESTELMÄSTÄ JA MAANTEISTÄ ANNETTUUN LAKIIN PERUSTUVIEN KORVAUSTEN OSALTA

Ratalaissa sekä laissa liikennejärjestelmästä ja maanteistä on useita korvaussäännöksiä, joissa ei lähtökohtaisesti ole kysymys omaisuuden tai erityisten oikeuksien lunastamisesta. Kyse on erilaisista haittojen ja vahinkojen korvauksista, joita voidaan käsitellä rata- tai maantietoimituksessa (ks. lista jäljempänä). Osaan näistä korvausasioista sovelletaan myös lunastuslakia. Väylävirasto katsoo, että ratalain ja liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaisten korvausasioiden osalta olisi perusteltua omaksua vesilakia vastaava sääntelymalli, jonka mukaan ehdotetun 38 a §:n mukaista korotusprosenttia sovellettaisiin vain niissä toimituksissa, joissa on kysymys kiinteän omaisuuden tai siihen kuuluvan osan luovuttamisesta tai kiinteään omaisuuteen perustetusta käyttöoikeudesta. Tämä edellyttäisi Väyläviraston näkemyksen mukaan ratalain sekä liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain muuttamista.

Ratalaissa ja liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa on seuraavat korvaussäännökset, joiden mukaisia asioita voidaan käsitellä rata- tai maantietoimituksessa ja joihin voidaan mahdollisesti soveltaa lunastuslakia. Osa säännöksistä liittyy käytönrajoituksiin ja osaan liittyy myös mahdollisuus vaatia lunastusta:

o Korvaus suoja- ja näkemäalueita koskevista rajoituksista (ratalaki 61 § ja LjMTL 71 §): Korvataan rautateiden ja maanteiden suoja- ja näkemäalueisiin liittyvistä käyttörajoituksista ja kasvillisuuden poistamisesta aiheutuva vahinko ja merkittävä haitta sekä omaisuuden poistamisesta aiheutuva vahinko.

o Korvaus tasoristeyksen poistamisesta tai siirtämisestä (ratalaki 62 §): Korvataan tasoristeyksen poistamisesta tai siirtämisestä aiheutuva merkittävä haitta.

o Korvaus tutkimustyöstä ja eräistä muista toimenpiteistä (ratalaki 63 §): Korvataan tutkimusoikeuden perusteella suoritetusta toimenpiteestä, tilapäisen kulkutien järjestämisestä/käyttämisestä tai kiireellisestä ratatyöstä kiinteistölle aiheutuva vahinko tai haitta.

o Muut korvaukset ja korvauksia koskeva ratatoimitus/tietoimitus (ratalaki 65 § ja LjMTL 74 §): Korvataan rautatiestä/maantiestä kiinteistölle aiheutuva muu kuin ratalain 5 luvussa/LjMTL:n 5 luvussa tarkoitettu vahinko tai haitta.

o Korvaus liittymäkiellosta (LjMTL 72 §): Korvataan liittymäkiellosta aiheutuva merkittävä haitta.

o Korvaus tutkimustyöstä ja eräistä muista toimenpiteistä (LjMTL 73 §): Korvataan tutkimusoikeuden perusteella suoritetusta toimenpiteestä, tilapäisen kulkutien järjestämisestä/käyttämisestä, vähäisten laitteiden ja rakenteiden sijoittamisesta, lumiaidan pitämisestä/lumen sijoittamisesta tai maantieliikenteestä yksityiselle tielle sen käyttämisestä tilapäisenä kulkutienä aiheutuvien aiheutuva vahinko tai haitta.

o Yleissuunnitelmaan liittyvästä ehdollisesta rakentamisrajoituksessa aiheutuva haitta (ratalaki 13 § ja LjMTL 20 §)

o Rata-/tiesuunnitelmaan liittyvästä rakentamisrajoituksessa aiheutuva haitta (ratalaki 21 § ja LjMTL 26 §)

## KÄYTÖRAJOITUSTEN KORVAAMINEN

Esitysluonnoksen (s. 22, keskeiset ehdotukset) mukaan lunastuslain 29 §:n 3 momenttiin ehdotetaan oikeustilan selventämiseksi sisällytettäväksi säännökset siitä, että korvaussäännöksiä sovelletaan myös käytörajoituksesta johtuvan menetyksen korvaamiseen. Näiltä osin tarkoitus ei ole muuttaa nykyistä oikeustilaa, jonka mukaan lunastuslain nojalla suoritettava korvaus määrätään käytännössä jo nyt täyden korvauksen periaatteen mukaisesti. Korvaamisen edellytyksenä on, että asianomaisen lain korvauskynnyksen ilmaisevan säännöksen soveltamisedellytykset täyttyvät.

Esitysluonnoksen 29 §:n 3 momenttia koskevissa perusteluissa todetaan, että erityislaissa on monesti säädetty korvattavaksi käytörajoituksesta aiheutuva haitta. Perustelujen mukaan tällä ei kuitenkaan tarkoiteta lunastuslaissa yhtenä korvauslajina olevaa haittaa, vaan erityislain korvattava haitta rinnastuu lunastuslain taloudelliseen menetykseen. Tämän korvaaminen voi muodostua itse rajoituksen kohteena olevalle omaisuudelle rajoituksesta aiheutuvasta menetyksestä määrättävän kohteenkorvauksen lisäksi rajoituksen ulkopuolelle jäävälle omaisuudelle aiheutuvan haitan korvaamisesta sekä muiden rajoituksen aiheuttamien vahinkojen korvaamisesta. Määrättäessä lunastuskorvausta käytörajoituksen johdosta korvaus muodostuisi toisessa momentissa tarkoitettulla tavalla kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta.

Väylävirasto katsoo, ettei edellä viitattu perustelulausuma selkeyttä tilannetta ratalain ja liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain näkökulmasta. Sekä ratalain että liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaisissa korvausasioissa sovelletaan lunastuslain säännöksiä, jollei mainituissa laeissa ole erityissäännöksiä (HE 17/2004, s. 56 ja HE 222/2006, s. 31). Esimerkkinä epäselvästä tilanteesta voi mainita rautatien ja maantien suoja- ja näkemäalueita koskevista käytön rajoituksista aiheutuvan merkittävän haitan ja vahingon korvaamisen (ratalaki 61 § ja LjMTL 71 §). Kun näissä säännöksissä korvattavaksi on määritelty erikseen (merkittävä) haitta ja vahinko, ei haittaa tule määritellä esitysluonnoksen perusteluissa mainitulla tavalla laveasti siten, että haitta tarkoittaa myös kohteenkorvausta ja vahingonkorvausta. Väylävirasto katsoo, että perusteluja tulee selkeyttää.

## ASUNTO- JA AMMATINHARJOITTAMISTAKUU

Asunto- ja ammatinharjoittamistakuuta koskevan 32 §:ää koskevien perustelujen mukaan po. säännöksen soveltamisalaa esitetään laajennettavaksi koskemaan kaikkia korvaustilanteita ja säännöstä sovellettaisiin aina lunastuksen kohdistuessa omaisuuteen, jota sen omistaja käyttää pääasiallisesti asumiseensa tai ammattinsa harjoittamiseen.

Pykäläkohtaisten perustelujen mukaan korvauksen määrittelyssä voidaan ottaa huomioon esimerkiksi omistajan lunastuksen johdosta maksettavaksi tulevat verot sekä mahdolliset lainhuudatus- ja muut transaktiokulut siten, että verojen jälkeen omistajalle jää käyttöön summa, jolla vastaavan asunnon voisi hankkia ottaen huomioon myös asunnon hankkimisesta kannettava varainsiirtovero ja muut mahdolliset verot sekä julkisoikeudelliset maksut. Edellä mainitut kulut, maksut, verot voivat tulla korvattavaksi lähinnä vahingonkorvauksena (ks. s. 24 yleisperustelut, jossa asia mainittu), mikä olisi hyvä mainita selkeyden vuoksi myös yksityiskohtaisissa perusteluissa. Lisäksi esitysluonnoksen yleisperusteluissa (s. 24) mainitaan korvattavana vahingonkorvauksena myös väliaikaisasumisesta johtuvat kulut.

Perusteluiden valossa jää tulkinnanvaraiseksi olisivatko vahingonkorvauksena mahdollisesti korvattavat verot, lainhuudatus- ja muut transaktiokulut väliaikaisasumisesta aiheutuvat kustannukset korvattavia vain niissä tilanteissa, joissa markkina-arvoon perustuva kohteen korvaus ei riitä vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle eli tilanteessa, jossa esitetty 32 §:n takuusäännös realisoituu, vai tulisivatko ne jatkossa korvattavaksi kaikissa tilanteissa, joissa lunastetaan esimerkiksi asumiseen käytettävää omaisuutta. Väylävirasto katsoo, että perusteluja tulisi tältä osin täsmentää ja rajata mainittujen vahinkojen korvaaminen vai niihin tilanteisiin, joissa 32 §:n takuusäännös realisoituu.

Hallituksen esitysluonnoksessa ei ole käsitelty nimenomaisesti 38 a §:ssä säädettäväksi esitetyn korotuksen suhdetta 32 §:n asunto- ja ammatinharjoittamistakuuseen. Koska 38 a §:n soveltamista ei ole nimenomaisesti suljettu pois niissä tilanteissa, joissa asunto- ja ammatinharjoittamistakuuta koskeva säännös realisoituu, tulisi 38 a §:n korotusprosentti Väyläviraston käsityksen mukaan

sovellettavaksi samanaikaisesti. Tämä voi johtaa huomattavaan ylikompensatioon. Kun kohteenkorvaus määrätään 32 §:n asunto- ja elinkeinotakuuta soveltaen, poikkeaa korvaus aina 30 §:n pääsäännöstä eli markkina-arvon mukaisesta korvauksesta. Asunto- ja ammatinharjoittamistakuun perusteella määrättyihin korvauksiin ei Väyläviraston näkemyksen mukaan liity sellaista markkina-arvon määrittämiseen liittyvää arviointiepätarkkuutta, joka puoltasi korvausten korottamista 38 a §:n perusteella.

Kuistio Laura

Luntinen Marita  
Väylävirasto