

Lausunto

16.08.2024

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**

Varsinais-Suomen käräjäoikeuden lausunto luonnoksesta esitykseksi lunastuslain muuttamisesta  
Lausuntopyyntönumeron diaarinumero VN/25637/2023

Maa- ja metsätalouden osasto kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja esittää lausuntonaan kunnioittaen seuraavaa:

Lakiesitysluonnoksen 30 §:ssä esitetään, että kohteenkorvaus määrättäisiin lunastettavan omaisuuden markkina-arvon mukaiseksi. Tämä voi herättää kysymyksen siitä, miten korvaus määrätään silloin, kun lunastuksen kohteelle ei ole markkinoita tai sen markkina-arvosta ei voida saada riittävää tietoa. Luonnoksen perusteluista käy kuitenkin ilmi, että säännöstä sovellettaessa voitaisiin nykyiseen tapaan soveltaa myös kustannusarvo- tai tuottoarvomenetelmää.

Luonnoksen 31 §:n mukaan kohteenkorvauksessa tulisi huomioida lunastuksen perusteena olevan hankkeen vaikutus kiinteistöjen arvoon yleisesti, vaikka hankkeen vaikutusta lunastuksen kohteeseen ei huomioitaisi. Luonnoksen mukaan tarkoituksena on poistaa se epäkohta, jossa lunastuksen kohteeksi joutuneelta leikataan hankkeesta johtuva arvonnousu, kun lunastushankkeeseen rajautuvan, mutta sen arvonnousta vaikutuspiirissä olevan kiinteistön omistaja saa arvonnousun hyväkseen. Tämän tavoitteen valossa esitys vaikuttaa tältä osin yhdenvertaisuuden kannalta perustellulta.

Luonnoksessa esitetään myös asemakaavoituksesta aiheutuvan arvonnousun leikkaamisen kumoamista ja sitä, että kunnan tekemän lunastuksen osalta maankäytön suunnittelusta johtuva arvonnousu huomioitaisiin lunastuskorvauksessa. Tältä osin lunastuslain 31 §:n mahdollinen uudistaminen on pitkälti poliittinen kysymys, eikä Varsinais-Suomen käräjäoikeus näe tarpeelliseksi ottaa kantaa maanomistajien ja kuntien välisiin taloudellisiin seikkoihin eikä siten arvonleikkaussäännöksen pysyttämiseen tai kumoamiseen.

Luonnoksessa esitetään lunastuslain 32 §:n asunto- ja elinkeinotakuusäännöksen laajentamista koskemaan kaikkia lunastustilanteita. Nykyinen 32 § on ollut jossain määrin tulkinnanvarainen siinä, sovelletaanko asunto- ja elinkeinotakuuta vain 31 §:n mukaisissa arvonleikkaustilanteissa vai myös silloin kun arvonleikkausta ei ole suoritettu.

Luonnoksessa ehdotettu 32 § voisi hyvin täydentää 30 §:n kohteenkorvaussäännöstä.

Luonnoksen 38a §:n mukaan lunastuskorvaukselle määrättäisiin 25 prosentin korotus. Mikäli tällainen säännös sisällytettäisiin lakiin, se tulisi luonnosesityksen mukaan koskemaan kohteenkorvauksen lisäksi myös haitan- ja vahingonkorvauksia.

Varsinais-Suomen käräjäoikeus pitää luonnoksen tätä kohtaa erityisen ongelmallisena. Luonnoksen perustelujen mukaan korotuksen tarkoitus olisi vähentää kiinteistöarviointimenetelmien epävarmuustekijöistä aiheutuvaa riskiä täyden korvauksen vaatimuksen toteutumatta jättämisestä. Mikäli korotusta perustellaan tällä seikalla, mahdollinen korotussäännös, mikäli sellaista pidettäisiin tarpeellisena, kuuluisi paremmin niihin pykäliin, joissa kerrotaan, miten korvaus arvioidaan (kohteenkorvauksen osalta 29 ja 30 §). Luonnoksen lakiehdotustekstissä korotus olisi arviointisäännöksistä erillinen täyden korvauksen ”päälle” tuleva rahamäärä. Tämä vaikuttaa ristiriitaiselta luonnoksen perusteluihin nähden.

Monissa tapauksissa korvaus voidaan varsin tarkasti määrittää niin, että se vastaa kohteen omistajan menetystä, eikä tällöin arviointiin liity merkittävää epävarmuutta. Voidaan ajatella esim. tilannetta, jossa kiinteistön omistaja on teettänyt kiinteistölle rakentamis- tai maanviljelytöitä, jotka ovat maksaneet hänelle X euroa, jonka jälkeen tapahtuu lunastus, jonka seurauksena nämä työt osoittautuvat hyödyttömiksi, koska kohdetta ei voi käyttää aiemmin suunniteltuun tapaan. Tällaisessa tilanteessa tuntuisi oikeammalta, että korvausta näistä kustannuksista määrätään X euroa kuin että korvausta määrätään X kertaa 1,25 euroa. Näin ollen mahdollista korotusta ei ole tarpeellista sisällyttää ainakaan niihin tilanteisiin, joissa lunastuksesta aiheutuva tietyn suuruinen menetys voidaan tarkasti tai riittävällä tarkkuudella määrittää tai arvioida.

Erityisen ongelmallinen korotus voisi olla haitankorvauksen ja vahingonkorvauksen kohdalla. Nämä korvauslajit määrätään yleensä muiden seikkojen kuin omaisuuden arvioidun markkinahinnan perusteella (paitsi jäljelle jäävän kiinteistön arvon alentuminen, johon markkina-arvo voi soveltua).

Lunastustoimituksissa tulee arvioida täysi korvaus haitasta tai vahingosta, ja mikäli lunastustoimikunnan täydeksi korvaukseksi arvioiman korvauksen lisäksi määrättäisiin korvaukselle korotusta, tällainen korotus vaikuttaa enemmänkin ”ylimääräiseltä” maanomistajalle maksettavalta korvaukselta kuin arvioinnin epätarkkuutta poistavalta seikalta.

Luonnoksessa ehdotetaan lunastuslain 36 §:n (lunastuksesta jäljelle jäävän omaisuuden käyttämisestä aiheutuvan pysyväisluontoisen hyödyn huomioiminen) kumoamista. Säännöksen merkitys lienee ollut vähäinen.

Luonnosehdotuksen 40, 42, 44 ja 46 §:stä (ja esitetystä 43 §:n kumoamisesta) Varsinais-Suomen kärjäoikeudella ei ole lausuttavaa. Mikäli lunastuslakia tullaan muuttamaan, nämä säännökset näyttävät asianmukaisilta.

Ilmanen Johanna  
Varsinais-Suomen kärjäoikeus - Jusse Määttä, kärjätuomari,  
maaoikeusasioiden vastuutuomari, Varsinais-Suomen kärjäoikeus