

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**

Maaoykeutena toimiva Oulun käräjäoikeus esittää lausuntoaan seuraavaa:

Yleistä

Käräjäoikeus katsoo, että lainsoveltamisen kannalta työryhmän esitys on pääosin tyydyttävä, vaikkakin kaikkia sen aiemmin esiin tuomia näkökohtia ei ole riittävästi huomioitu. Käräjäoikeus huomauttaa tässä vaiheessa vielä seuraavista seikoista:

Käräjäoikeus pitää arvokkaana, että aivan erilaisissa yhteiskunnallisissa ja oikeudellisissa oloissa 1970-luvulla säädetty lunastuslaki päivitetään vastaamaan tämänhetkisiä olosuhteita. Käräjäoikeus myös toteaa, että tämä lainsäädäntöhanke on valmisteltu perusteellisesti ja huolellisesti, jolloin laajan lausuntomenettelyn yhteydessä eri tahot ovat voineet tuoda panoksensa tämän yhteiskunnallisesti merkittävän hankkeen kehittämiseen.

Käräjäoikeus pitää esityksen suurimpana lähtökohtaongelmana sitä, että esitys, erityisesti 30 §, korostaa nykyistä lunastuslainsäädäntöä vielä voimakkaammin markkina-arvoa. Tuo lähtökohta soveltuu tilanteisiin, jossa lunastus kohdistuu sijoitus- ja varallisuusomaisuutena käsiteltyä

omaisuuteen, mutta soveltuu huonosti omaisuuteen, jolla on korvauksen saajalle muuta varallisuusarvoista ja muuta arvoa, kuten myyjän erityisarvo, mukaan luettuna käyttöarvo; Norjassa ja Ruotsissa tuollaiset ”subjektiivisetkin arvot” tunnustetaan korvauksen elementiksi. Tällaisia voivat olla esimerkiksi hyvin huonokuntoisia ja varustetasoltaan vaatimattomia mutta kuitenkin vakituisena tai vapaa-ajan asuntona käytettäviä rakennuksia (suvun kesämökki) taikka kysynnältään markkinoilla pieniä tai olemattomia, mutta omistajalleen tuottoa synnyttäviä omaisuuseriä, koskevat lunastukset. Esimerkki tämänkaltaisesta omaisuudesta voisi olla hyvin syrjäisen seudun ainoa toimiva maatala tuotantorakennuksineen. Tuolloin sivuutetaan se lähtökohta, että pakkolunastuksessa on kysymys julkisen pakkovallan käytöstä tilanteessa, jossa korvauksen saaja ei olisi valmis luopumaan omaisuudestaan pelkällä markkinahinnalla. Ehdotetun lunastuslain 32 §:n asunto- ja elinkeinotakuu, jossa voidaan esityksen perustelujen mukaan rajoitetusti huomioida omistajan henkilöön liittyvät tekijät, sekä 38 a §:n kiinteä korotus sekä 42 §:n 1 momentin säännökset jossain määrin mutta nuo eivät täysin korjaaavat tätä ongelmaa. Käräjäoikeus pitää erittäin perusteltuna perusteluissa mainittua, että luonnollisen henkilön ollessa kyseessä merkitystä voitaisiin antaa myös omistajan henkilöön liittyville kohtuuskohdille. Tämän olisi voinut kirjoittaa jopa säännöstekstiin.

## Korvausperusteiden tarkistukset

### Arviointimenetelmistä

Käräjäoikeus pitää jossain määrin valitettavana, että arviointimenetelmän auki kirjoittamisesta säännöstekstiin luovutaan, koska se lisää säännöksen epäinformatiivisuutta. Sen sijaan perusteluteksti ”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” olisi voitu kirjoittaa suoraan säännöstekstiin.

### Tulkintaristiriita

Käräjäoikeus kiinnittää edelleen huomiota siihen, että 30 §:n 1 momentin termissä ”markkina-arvoa vastaava täysi korvaus” voidaan nähdä tulkintaristiriita verrattuna 29 §:n 1 momentin termiin ”täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä” ja jopa perustuslain 15 §:n 2 momentin ilmaukseen ”täyttä korvausta vastaan”.

Käräjäoikeus pitää lähtökohtaisesti ongelmallisena lainsäädäntötapaa, jossa sinänsä oikeuskäytännössä vakiintunutta ja vielä hyvää yleiskieltä edustavaa termiä muutetaan, mutta perusteluissa todetaan, että oikeuskäytäntöä ei ole tarkoitus muuttaa. Nykyisen laintulkintaperiaatteen mukaisesti itse säännöstekstille annetaan suurempi painoarvo kuin

lainsäädäntöaineistolle. Myös kansalainen on velvollinen tietämään ja noudattamaan nimenomaan säännöstekstiä, ei sitä koskevaa lainvalmisteluaineistoa.

Käräjäoikeus kiinnittää huomiota siihen ristiriitaan, että tuulivoimaloiden alue luovutetaan kiinteistökaupoilla tai vuokrasopimuksilla, joiden kautta maanomistaja saa osuuden tuulivoiman tuotosta, mutta siirtolinjojen lunastuksissa korvataan vain luovuttajan menetys.

Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus

Ehdotettu 38 a §

Uusi 38 a § on hallituksen esityksen keskeinen, perusteltu uudistus: arviointiopillisessa kirjallisuudessa valtaosin katsotaan hallituksen esityksessä varsinaisen arviointiepätarkkuuden olevan n. 10-50 %:n luokkaa, ehdotettu 25 prosenttia osuu hyvin tuohon haarukkaan. Myös Ruotsissa vastaava korotus on asetettu tuohon samaan 25 %:iin. Se kuitenkin estää lunastuskorvausten hallitsemattoman nousun. Viime kädessä kysymys korotuksesta on poliittisesta harkinnasta, johon käräjäoikeudella ei ole kantaa.

Käräjäoikeus on aiemmin puoltanut harkinnanvaraista korotusta enimmäiskorotuksella. Toisaalta koska esityksen perusteluidenkin mukaan korotuksella ei ole vaihteluvälin suuruudesta johtuen mahdollista poistaa arviointiin liittyviä epävarmuuksia kaikissa tilanteissa, käräjäoikeus ehdottaa harkittavaksi, että erityisistä syistä lunastustoimikunnalla olisi poikkeuksellisesti oikeus korottaa tuota korotusta vaikkapa 40 %:iin. Ehdotettu järjestelmä on siinä mielessä parempi, että se takaa varmemmin korvauksen saajalle vähintään täyden korvauksen. Ylikompensaatiota on pakkolunastuksessa pidettävä pienempänä hättänä kuin alikompensaatiota. Toisaalta automaattisena ehdotettu järjestelmä on selkeämpi ja ennustettavampi. Se kenties vähentää muutoksenhakutarvetta maaoikeuksiin.

Julkisessa keskustelussa vaatimukset lunastuskorvausten korottamiseksi ovat liittyneet yleensä paitsi kuntien maanhankintaan eli raakamaan lunastuksiin myös metsämaan lunastuksiin. Esitys vastaa ensin mainittuun ongelmaan mutta ei juurikaan jälkimmäiseen. Paljaan metsämaan korvaustaso, joka usein on ollut sataasia hehtaarilta, ei 25 prosentin korotuksesta kohoaa julkisen kritiikin lopettavalle tasolle.

Käräjäoikeus edelleen haluaa korostaa, että varsinaisesta arviointiepätarkkuudesta tulee erottaa eri arviokirjojen vaihtelu, joka on normaali näytönarviointikysymys.

## Arvonleikkaussääntelyn poistaminen

Tästä lunastuslain 31 §:n 2-3 momenteissa säädetystä arvonleikkausmenettelystä on koko sen olemassaolon ajan käyty vilkasta keskustelua. Leikkaussäännöstä on käytännössä sovellettu melko harvoin, mutta yhtä mieltä voitaneen olla siitä, että tämä lainkohta on moniselitteinen ja käytännön arviointitilanteissa usein vaikeasti sovellettava. Ruotsalaisesta pakkolunastuslainsäädännöstä arvonleikkaussäännös on nyttemmin vuoden 2010 lainuudistuksen yhteydessä kokonaan poistettu. Kysymys arvonleikkauksesta on mitä suurimmassa määrin poliittinen, eikä käräjäoikeudella sinänsä ole kantaa siihen, tuleeko arvonleikkaussäännöstö poistaa vai esitetyssä muodossa säilyttää. Hallituksen esityksen valinta kuitenkin selkeyttää oikeustilaa.

## Lunastuslain suhde muuhun lainsäädäntöön

Kuten jaksosta 2.1.3 ilmenee, lunastuslain ohella hyvin moneen muuhun lainsäädäntöön perustuen määrätään korvauksia erilaisista edunmenetyksistä. Osassa näistä säännöksistä on viittauksia lunastuslakiin.

Nyt esitettyjen lakimuutosten jälkeen tasavaltamme oikeusjärjestyksessä olisi kolme erilaista korvaustasoa:

- ☐ Markkina-arvo korotettuna 25 prosentilla (yleinen lunastuslaki ja siihen viittaavat lait)
- ☐ Korkein käypä hinta (lunastukset kansallista turvallisuutta varten)
- ☐ Markkina-arvo korotettuna 50 prosentilla (eräät vesilain ja kaivoslain mukaiset tilanteet)

Käräjäoikeus olisi hyvän lainsäädäntötekniikan kannalta pitänyt perusteltuna, että nämä säännökset olisi käyty läpi ja niihin olisi kirjoitettu tarkemmat viittaukset lunastuslakiin. Tuossa yhteydessä ei olisi tarvinnut välttämättä muuttaa tuon lainsäädännön – esimerkiksi vesilain 13 luvun 11 §:n - lunastuslaista poikkeavaa korvausjärjestelmää vaan ainoastaan todeta, että lunastuslain mukainen korvaus määrätään puolitoistakertaisena ja että muutoin sovelletaan lunastuslakia. Tuolloin lunastuslaista olisi selkeämmin muodostunut yleislaki kaikenlaiseen pakkolunastustoimintaan. Pelättävissä on, että jos esitetty lunastuslaki pysyy muuttumattomana yhtä kauan kuin nykyinen, tuota perkaustyötä ei tulla tekemään.

## Muuta

Käräjäoikeudella ei ole muutoin huomautettavaa esityksestä.

Turtiainen Kari

Oulun käräjäoikeus - Lausunnon on valmistellut käräjätuomari,  
maaoikeusasioiden vastuutuomari Pekka Louhelainen sekä  
maaoikeusinsinööri Jouni Virtanen.