

Asia: VN/882/2018

Luonnos 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

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua oikeusministeriön lausuntopyyntöön luonnoksesta hallituksen esitykseksi Eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain, 603/1977, muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi Maanmittauslaitos lausuu asiasta seuraavaa.

Maanmittauslaitosta on kuultu lunastuslain uudistamisesta lunastuslainsäädännön uudistamisen tarpeita koskevasta arviomuistion (OM selvityksiä ja ohjeita 33/2016) laatimisen yhteydessä ja arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksia koskevasta selvityksestä (OM selvityksiä ja ohjeita 20/2018). Maanmittauslaitos on keskeinen lunastuslainsäädännön soveltajaviranomainen. Maanmittauslaitos uudistaa sen, mitä on lausunut arviomuistiosta ja julkaisusta OM 20/2018. Lunastuslainsäädännön korvauserusteiden tarkistamista koskeva työryhmän mietintö (OM mietintöjä ja lausuntoja 2019:12) on ollut Maanmittauslaitoksen lausuttavana. Maanmittauslaitoksen edustaja on ollut sanotun työryhmän jäsenenä. Maanmittauslaitos uudistaa aikaisemmin työryhmäjulkaisusta OM 2019:12 lausumansa. Maanmittauslaitos on lisäksi hyväksynyt muistion OM 2019:12, jonka yksilöintitieto näyttäisi jääneen pois sivulta 40 nyt kommentoitavana olevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi.

Maanmittauslaitos lausuu lunastuslain korvaussäännösten soveltamisalasta sen, että sanottuja, nyt muutettavaksi esitettyjä pykälä ei sovelleta kiinteistönmuodostamislaisissa (KML) tarkoitettuihin korvauksiin muiden ohella KML 200 §:ssä säännellyn perusteella. KML:ssa tarkoitettuja korvauksia määrätään kiinteistön omistajien välisinä sekä kiinteistötunnusten välisinä, jolloin esimerkiksi arviointiriskin jako korvausosapuolten kesken tulee olla tasajako. Sen vuoksi mahdollista korvausten korotuskerrointa, kuten 1,15 tai vastaavaa, ei ole sovellettava korvauksista määrättäessä esimerkiksi KML:n tai yksityistielain mukaisissa menettelyissä.

Lunastuslain tallettamissääntelyä olisi täydennettävä selkeillä säännöksillä siitä, että korvausten maksutavasta on päätettävä lunastustoimituksessa. Korvaus voidaan siten maksaa joko suoraan kiinteistön omistajalle tai muun edunhaltijalle (kuten esim. lunastetun rasiteoikeuden haltijalle) taikka toisena vaihtoehtona korvaus on päätöksellä määrättävä tallettavaksi aluehallintovirastoon ns. sulkutilille. Talletusperusteina luovuttavan kiinteistön kiinnityksen haltijan oikeuden turvaaminen sekä jo määrätyn korvauksen määrään kohdistuva riidanalaisuus ovat asianmukaisia.

Maanmittauslaitos kuitenkin näkee, että vaikka velvoiteoikeudelliset opit maksun saajan myötävaikutus- tai lojaliteettivelvoitteesta korvausten maksajatahoa (usein kunta tai valtio) kohtaan lienevät yleisinä oikeusperiaatteina tunnustettuina olemassa, niin paljolti vain maanmittausinsinöörien soveltamaan ns. lunastuslakiin olisi tarkoituksenmukaista sisällyttää talletussäännös lisäksi tilanteisiin, jossa korvauksensaajataho ei kohtuullisessa ajassa, pyynnöstä huolimatta, ilmoita pankkitilinumeroa tai tee mahdolliseksi muuta tapaa lunastajalle maksaa korvausta, esimerkiksi käteisenä saajan antamaa maksukuittia vastaan. Toisin kuin vielä 1980-luvulla katsottiin, korvauksen maksaminen viranomaiselta postisiirtona pelkän saajan postiosoitteen kautta ei ole enää mahdollista. Jakamaton kuolinpesä lunastuskorvauksen saajana samoin kuin yhteisesti murto-osin omistettu kiinteistö saattavat olla haasteellisia käytännön toimitusinsinööreille, jotka kymmen- tai satapäisestä asianosaisjoukosta erikseen joutuvat monesti useaan kertaan pyytämään yksittäistahoilta selvityksiä ja suostumuksia saajan pankkiyhteydestä taikka saajien pankkitileistä sekä kuolinpesän osakkaista perukirjoineen ym. selvityksineen. Esimerkiksi Väylävirasto, Fingrid Oyj tai kunnat ovat syystä huolellisia lunastuskorvauksia maksaessaan yksityisille kiinteistön omistajille.

Arvonleikkaussäännöstö on lisätty pakkolunastuslainsäädäntöön lain 603/1977 säätämisen yhteydessä. Maanmittauslaitos toteaa, että arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista on tehty selvitys OM 2018:20. Maanmittauslaitos katsoo, että ennen kuin nyt kysymyksessä oleva lunastuslain muutos hyväksytään eduskunnassa, perustuslakivaliokunnan olisi lausuttava muutettavista pykälistä perustuslain 15 §:n omaisuuden suojaääntelyn kannalta. Täyden korvauksen periaatteesta ei uuden vuoden 2000 perustuslain aikaan ole voitu poiketa pelkästään poikkeuslain nojalla.

Ennen vuotta 2000 annettujen perustuslakivaliokunnan kannanottojen perusteella ei yleisesti ole katsottu voitavan säätää uutta lainsäädäntöä. Tämän on katsottava koskevan myös maanomistajan oikeusturvan kannalta hyvin jännitteistä pakkolunastuslainsäädäntöä, varsinkin tilanteissa, jossa aikaisempi ja voimassa oleva lainsäädäntö perustuu sääntelyyn, jolla mahdollistetaan viranomaiselle ”käyvän hinnan mukaista täyttä korvausta” eli markkina-arvoa matalamman korvauksen määrääminen lakitasolla nimenomaisesti. Perusoikeuksien toteutumista edistävä perustuslaintulkinta on aiheellista myös lunastuslainsäädännön yhteydessä.

Detaljikaavasta maanomistajalle suoraan tuleva arvonlisä ei kuulu lunastus- tai maantietoimituksessa tms. viranomaisen lakisääteisessä korvausmenettelyssä huomioon otettavaksi, vaan rakennusoikeuden lisäykset, kadut ja muu kunnallistekniikka voidaan kustannuksiltaan jakaa alueen maanomistajien kesken kunnallinen kaavoitusmonopoli huomioon ottaen muullakin tavoin, kun kunta kunnallisen itsehallinnon puitteissa voi päättää, mitä alueita ja

millä ehdoin kaavoitetaan. Asiasta on Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuja, kuten KKO 2013:87 ja 2021:63. Maanomistajan ja kunnan keskinäinen korvaussopimus on pidettävä ajattelussa selkeästi erossa asemakaavassa hallintopäätöksellä maanomistajalle annetusta rakennusoikeuden lisäyksestä tai kunnan veloitteesta toteuttaa kunnallistekniikka asemakaava-alueella.

Maanmittauslaitos kannattaa lunastuslain tarkistamista pääasiallisesti ehdotetuilla tavoilla edellä esille tuodut tarkistusehdotukset sekä aikaisemmin tehdyt asiantuntijaselvitykset ja julkaisut kuitenkin huomioon ottaen.

Yksittäisille lausunnonantajille suunnatut kysymykset

Kysymys työ- ja elinkeinoministeriölle, ympäristöministeriölle, liikenne- ja viestintäministeriölle, maa- ja metsätalousministeriölle sekä puolustusministeriölle:

Hallituksen esityksen luvussa 2.1.3. olevaan luetteloon sisältyy hallinnonalaanne kuuluvia säädöksiä, joiden nojalla voidaan myöntää lupa lunastaa toiselle kuuluva alue, perustaa alueeseen käyttöoikeus tai rajoittaa omistajan käyttövaltaa alueeseen. Näistä aiheutuvien korvauskysymysten käsittelemiseen sovelletaan lunastuslain säännöksiä. Ottaen huomioon lunastuslain korvauserusteisiin esitetyt muutokset, pidätekö lakien keskinäistä suhdetta toimivana vai tulisiko lakien välinen suhde järjestää nykyisestä poikkeavalla tavalla?

-

Kysymys Energiateollisuus ry:lle:

Hallituksen esityksen luvussa 4.2.2 on arvioitu lunastuslain korvauserusteiden tarkistamisesta aiheutuvia muutoksia voimansiirtohankkeiden edellyttämien alueiden lunastuskustannuksiin. Pidätekö mahdollisena, että lunastuslain korvauserusteiden muutokset vaikuttaisivat vapaaehtoisin kaupun hankittavien alueiden kauppahintoihin? Jos pidätte tätä mahdollisena, osaatteko arvioida eri verkonhaltijoiden vapaaehtoisin kaupun hankittavista alueista ja oikeuksista maksamien kauppahintojen ja korvausten kokonaismäärää?

-

Kysymys Suomen Turvetuottajat ry:lle

Hallituksen esitykseen sisältyy lakiehdotus turvesuon pakkolunastuksesta annetun lain 1 ja 2 §:n kumoamisesta. Oikeusministeriön käsityksen mukaan turvesuon pakkolunastuksesta annetun lain nojalla ei ole viimeisen 30 vuoden aikana myönnetty lupaa ottaa turvetta toisen alueelta. Pidätekö mahdollisena, että mainitun lain nojalla myönnettyjä lupia olisi edelleen voimassa?

-

Takaneva Sini

Maanmittauslaitos - Pääjohtaja Arvo Kokkonen ja maanmittausneuvos

Markku Markkula