

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

Suomen Omakotiliitto kiittää mahdollisuudesta lausua ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

Yleiset huomiot

Omakotiliiton mielestä on erittäin tärkeää, että lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa parannetaan. Omakotiliitto kannattaa vahvasti esityksiä lunastuskorvauksen perustumista markkina-arvoon, asunto- ja ammatinharjoittajatakuun soveltamisalan laajentamista kaikkiin lunastustilanteisiin ja lunastuskorvauksen korottamista kiinteällä kertoimella korvaushinnan arviointiin liittyvien epävarmuuksien poistamiseksi.

Omakotiliitto näkee valitettavana, että arvonleikkaussäännöstä (31§) ei ole kumottu.

Lunastettavan omaisuuden korvaus

Omakotiliitto kannattaa tehtyä terminologian selkeyttämistä markkina-arvon osalta pykälässä 30§. "Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden markkina-arvoa vastaava täysi korvaus (kohteenkorvaus)."

Pykälässä 31 määrätään, että lunastushinnassa ei tarvitse huomioida maapohjan arvonnousua, kun valtiolle, kunnalle tai kuntayhtymälle lunastetaan kiinteää omaisuutta tai pysyvä erityinen oikeus yhdyskuntarakentamista varten alueelta, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan tai jonka asemakaavaa on päätetty muuttaa. Lunastuskorvauksen taso arvioidaan 7 vuotta ennen

lunastuspäätöksen vireille tuloa. Omakotiliitto näkee nykyisen menettelyn kohtuuttomana. Lunastuslainsäädännön yleisen hyväksyttävyyden näkökulmasta määräystä tulee kohtuullistaa lainsäädäntöuudistuksen yhteydessä. Omakotiliitto esittää pykälän kumoamista.

Omakotiliitto pitää hyvänä, että 32§ säännöstä sovellettaisiin aina lunastuksen kohdistuessa omaisuuteen, jota sen omistaja käyttää pääasiallisesti asumiseensa tai ammattinsa harjoittamiseen. Pykälän mukaan kohteenkorvaus on määrättävä markkina-arvosta riippumatta ainakin niin suureksi kuin on tarpeen vastaavan asumistarpeen tyydyttävän oman asunnon hankkimiseen. Lakiperusteluissa on tuotu esiin kaikkien lunastustilanteeseen liittyvien tosiasiallisten kustannusten huomioiminen lunastusarvoa määriteltessä (verot, muuttokustannukset ym.) sekä muut kohtuusnäkökohdat kuten kohteen mahdollinen markkina-arvon ja käyttöarvon ero, kun kyseessä on ikääntynyt henkilö.

Omakotiliitto kannattaa pykälää 38a vakiokorotuksesta, jolla vähennetään markkinahinnan arviointiin liittyviä ongelmia. Omakotiliitto tuo kuitenkin esiin, että esitetty 15 % korotus on pienempi kuin Ruotsissa käytössä oleva 25 % korotus.

Omakotiliitto näkee pykälän 40 muutoksen vapaasta lunastushinnansopimisesta heikentävän kiinteistönomistajan asemaa, ja voivan johtaa alempiin lunastuskorvauksiin kuin lainsäädäntö määrittää. Yksittäisen kansalaisen ei voi olettaa tuntevan lunastuslainsäädännön lunastushinnan määrittelyn periaatteita. Lainsäädännön sekä menettelytapojen tulee turvata hänen oikeutensa lunastuslainsäädännön mukaiseen korvaukseen. Omakotiliitto esittää, että lunastussopimuksen vahvistaminen vaatisi jatkossakin vähintään lunastuslain korvausperiaatteita vastaavaa lunastushintaa.

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 korvausperusteisiin esitetyt muutokset, pidätkö 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 korvausperusteiden tarkistamisesta aiheutuvia muutoksia voimansiirtohankkeiden edellyttämien alueiden lunastuskustannuksiin. Pidätkö

mahdollisena, että lunastuslain korvausperusteiden muutokset vaikuttaisivat vapaaehtoisin kaupoin hankittavien alueiden kauppahintoihin? Jos pidätte tätä mahdollisena, osaatteko arvioida eri verkonhaltijoiden vapaaehtoisin kaupoin 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. Pidättekö mahdollisena, että mainitun lain nojalla myönnettyjä lupia olisi edelleen voimassa?

-

Keränen Katja
Suomen Omakotiliitto ry