

## Pohjois-Savon käräjäoikeus

Suokatu 44 A, PL 44  
70101 Kuopio

pohjois-savo.ko@oikeus.fi

Oikeusministeriö

Asia	Lausunto lainsäädäntöneuvos Jari Salilan laatimasta arviomuistiosta koskien lunastuslainsäädännön uudistamistarpeita.
Viite	Lausuntopyyntö 22.8.2016 OM 21/41/2015

Pohjois-Savon käräjäoikeus lausuu kunnioittaen asiasta seuraavaa:

Lainsäädäntöneuvos Salilan muistio on huolellisesti laadittu ja se on hyödyllistä luettavaa kaikille lunastusasioiden kanssa tekemisissä oleville. Muistiossa on pohdittu ansiokkaasti monia julkisuudessakin keskusteltuja kysymyksiä. Useisiin niistä ei kuitenkaan esitetä muistiossa muutoksia tai niihin esitetään vain sääntelyn yhtenäisyyteen tähtääviä muutoksia. Nämä asiat koskevat muun muassa yleisen tarpeen käsitettä, lunastajaa, lunastuksen kohdetta, eri lunastuslakien keskinäistä suhdetta ja lunastuskorvauksen maksamiseen liittyviä kysymyksiä. Pohjois-Savon käräjäoikeus puoltaa ehdotettuja muutoksia.

Muistiossa esitetään käynnistettäväksi valmistelutyö lunastuskorvausten määräämistä koskevan sääntelyn tarkistamistarpeen kartoittamiseksi. Voimassa olevassa lunastuslaissa korvausten tavoitetaso on täysi korvaus kaikista lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Aika ajoin on esitetty epäilyjä siitä, etteivät korvaukset olisi kaikissa tapauksissa täysiä. Tässä mielessä Salilan selvityksessä on nostettu esiin peräkkäisten lunastusten haittojen kumuloituminen, korvausarvioinnin epävarmuustekijöihin liittyvä riski sekä lähinnä raakamaalunastuksia koskeva arvonneikaussäännöstö ja siihen kytkeytyvä asuntotakuusäännös.

Pohjois-Savon kärjäoikeus pitää muistiossa esitettyä tarkistamistarpeen kartoittamista perusteltuna jo pelkästään sen vuoksi, että konkreettisia tapauksia, joissa korvauksen ei katsottaisi olevan täysi, ei juurikaan ole asiaa koskeneen keskustelun yhteydessä esitetty. Selvitys on hyödyllistä tehdä, vaikka se ei johtaisikaan lainmuutoksiin. Korvausarviointi perustuu yleisesti käytettyjen ja tieteellisesti hyväksytyjen arviointimenetelmien käyttöön. Kärjäoikeus katsoo, että esimerkiksi korvausarvioinnin epävarmuusriskiä ei voida säännöksiin kokonaan poistaa. Käytännön lunastusmenettelyn kannalta on erityisen tärkeää, että sääntelyn selkeys esimerkiksi käytettävien menetelmien, termien ja käsitteiden osalta säilytetään vähintään nykyisellä tasolla.

Mikäli lunastuskorvausten perusteita halutaan muuttaa siten, että korvaustaso olisi edellä mainittua täyttä korvausta korkeampi, kysymys on poliittisesta ratkaisusta, johon kärjäoikeus ei ota kantaa. Tässäkin tapauksessa on kuitenkin pidettävä huolta siitä, että sääntelyn selkeys ei heikkene.

Arviomuistiossa todetaan, että lunastuksesta aiheutuvia haittoja voidaan ja tietyissä tilanteissa tuleekin ehkäistä suorittamalla tilusjärjestelyjä. Ottaen huomioon hallitusohjelmaan kirjatun muistion lähtökohdan kärjäoikeus katsoo, että lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaista lievemmän keinon periaatetta noudattaen tilusjärjestelyn käyttöalaa tulisi pyrkiä laajentamaan koko lunastusyrityksen (esimerkiksi luonnonsuojelualueen tai yhdyskuntarakentamisalueen) toteuttamiseen. Lunastuksen sijaan tulisi siten voida suorittaa tilusjärjestely silloin kun se on mahdollista ja tarkoituksenmukaista. Tämä lievemmän keinon käyttömahdollisuus tulisi selvittää jo lunastuslupa-vaiheessa niissä lunastuksissa, joissa lunastuslupa vaaditaan. Muissa lunastuksissa asia on tarkoituksenmukaista tutkia lunastustoimituksessa samaan tapaan kuin kiinteistönmuodostamislain mukaisissa yksityiseen tarpeeseen tehtävissä lunastuksissa jo nykyisin tehdään.

Pohjois-Savon kärjäoikeus toteaa yhteenvetona, että edellä mainittua tilusjärjestelyä koskevaa kysymystä lukuun ottamatta nykyinen kiinteän omaisuuden lunastamista koskeva sääntely on perusteiltaan oikea ja toimiva.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet maa- ja metsätalouden vastuutuomari, kärjäoikeuden tuomari Petri Sahi ja maa- ja metsätalouden vastuutuomari Jouko Sillanpää.

Laamanni Hannu Lindgren