



20.9.2016

Oikeusministeriö

Lausuntopyyntönnö 22.8.2016, OM 21/41/2015

Arviomuistio lunastuslainsäädännön uudistamistarpeista

Pyydettynä lausuntonaan Lapin aluehallintovirasto toteaa seuraavaa:

Aluehallintovirastoihin talletetaan muun muassa lunastuslain mukaisesti määrättyjä lunastuskorvauksia. Tässä lausunnossa keskitytään arvioimaan ainoastaan arviomuistion luvuissa 6.3 – 6.6 esitetyjä lunastuskorvauksen tallettamiseen liittyviä muutosehdotuksia.

Arviomuistiossa esitetyjä muutosehdotuksia on käsitelty myös valtiovarainministeriön 8.6.2016 asettaman maksutalletustehtävän uudistamista valmistelevan työryhmän työssä. Työryhmän tehtävänä on laatia ehdotukset, jotka toteuttamalla voidaan olennaisesti keventää ja nopeuttaa maksutalletusprosessia ja vähentää merkittävästi siihen käytettävää työaika aluehallintovirastoissa. Työryhmän loppuraporttiluonnos toimitetaan valtiovarainministeriölle 30.9.2016 mennessä.

6.3 ja 6.4 Maksettavan ja talletettavan lunastuskorvauksen vähimmäismäärä

Maksutalletustehtävän kustannusvastaavuus aluehallintovirastoissa on heikko. 1.1.2016 voimaan tulleen aluehallintovirastojen maksuista vuonna 2016 annetun asetuksen (1524/2015) mukaan minimisuoritemaksu talletuksesta on 170 euroa ja, jos nostohakemuksia arvioidaan olevan odotettavissa enemmän kuin kaksi, tähän lisätään arvioitua tuntimäärää vastaava maksu. Työtunnin hinta on 50 euroa. Talletusasian käsittely aluehallintovirastossa vie kaikkine toimineen työaika minimisäännön tunnin. Tähän tulee lisätä vielä mahdollisten nostohakemusten aiheuttama työ.

Suoritemaksun suuruus huomioon ottaen pienehköstä suoritusvelvollisuudesta vapautuminen tulee tallettajalle kalliiksi. Tämä ei ole myöskään aluehallintovirastojen resurssien tehokkaan hyödyntämisen kannalta tarkoituksenmukaista.

Tähän nähden, ja kun otetaan huomioon, että myös muualta lainsäädännöstä löytyy vastaavia minimikorvaussummia (maantielain 83 §, ratelain 73 §, kiinteistönmuodostamislain 206 a §), Lapin aluehallintovirasto pitää kannatettavana vastaavaa minimikorvausta koskevan säännöksen lisäämistä lunastuslakiin.

Lisättäessä lunastuslakiin säännös korvauksen maksamatta jättämisestä korvauksen vähäisyyden vuoksi arviomuistion luvussa 6.4 esitetty erillinen säännös talletettavan lunastuskorvauksen vähimmäismäärästä on tarpeeton. Säännös minimikorvauksesta voidaan ja on syytä selvyyden vuoksi muotoilla vastaavalla tavalla, kuin kiinteistönmuodostamislain 206 a §, jolloin samaa lainkohtaa sovelletaan niin korvauksen maksamiseen kuin tallettamiseenkin.

Lapin aluehallintovirasto kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että kiinteistönmuodostamislain 206 a §:n tulkinnassa on ilmennyt epäselvyyksiä. Maanmittauslaitoksessa on joissakin niissä tapauksissa, joissa korvauksen saajana on ollut yhteisen alueen järjestäytymätön osakaskunta, tulkittu lainkohtaa siten, että korvattavasta ja tallettavasta korvaussummasta saadaan vähentää kaikki ne osakaskiinteistöjen osuudet, jotka jäävät alle 10 euron. Tämä tulkinta asettaa järjestäytyneet ja järjestäytymättömät osakaskunnat eriarvoiseen asemaan. Mahdollisesti lunastuslakiin lisättävän vastaavan säännöksen oikeaan tulkintaan on syytä kiinnittää huomiota lain esitöissä.

6.5 Talletusvelvollisuus lunastettaessa koko kiinteistö

Kiinteistökirjaamisjärjestelmän uudistamisen myötä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterit saivat julkisen luotettavuuden, mikä tarkoittaa sitä, että kaikki kiinteistöön kohdistuvat rasitteet on kirjattu näkyviin kiinnitysrekisteriin eikä niin sanottuja piileviä panttioikeuksia enää ole. Lunastuslain 49.1 § aiheuttaa sen, että lunastettaessa kiinteistö kokonaisuudessaan lunastuskorvaus talletetaan aina aluehallintovirastoon, vaikka kiinteistön rasiustodistuksessa ei olisi kiinnitysmerkintöjä. Tämä on nykytilanteessa tarpeetonta ja aiheuttaa korvausvelvolliselle turhia kustannuksia (aluehallintoviraston suoritemaksu ja lunastuslain 68.1 §:ssä määrätystä kuuluttamisesta aiheutuvat kustannukset), vie aluehallintovirastojen työaika ja resursseja sekä viivästyttää lunastetun kiinteistön omistajan korvauksen saamista useilla kuukausilla. Lapin aluehallintovirasto katsoo, että lunastuslain 49 §:ään ehdotettu muutos on aiheellinen.

Lunastuslain 68.1 §:ssä on määräys siitä, että kun varat talletetaan lain 49 §:n nojalla, aluehallintoviraston on kuulutettava tallettamisesta Viral-

lisessä lehdessä (yleistiedoksianto) sekä lisäksi annettava talletuksesta tieto kullekin tiedossa olevalle oikeudenhaltijalle erityistiedoksiantona. Tämä menettely on nykyisen kiinteistökirjaamisjärjestelmän aikana kovin raskas ja tulisi selvittää, voitaisiinko kuuluttamisesta luopua. Mahdollisesti riittävää olisi kuulla erikseen kaikkia kiinteistön rasiustodistuksesta ilmeneviä kiinnityksenhaltijoita ja kiinteistön tiedossa olevaa omistajaa ennen korvauksen ulosmaksua. Nykyinen menettely viivästyttää lunastetun kiinteistön omistajan korvauksen saamista.

6.6 Yhteiselle alueelle määrättävien korvausten maksaminen

Lapin aluehallintovirasto pitää kannatettavana lunastuslain 48.2 §:n yhtenäistämistä kiinteistönmuodostamislain 206.2 §:n kanssa siten, että yhteiselle alueelle lunastuslain mukaisesti määrättävien korvausten maksamisessa sovellettaisiin täsmällisempiä yhteisalueain 31 a §:n säännöksiä.

Johtaja


Kristiina Poikajärvi

Lakimies


Mariana Lantto



