

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

Aluehallintovirasto pitää lunastuslain muutosesitysluonnokseen sisältyvän lain 49 §:n uudistusta hyvänä. Uudistus toteutuessaan nopeuttaisi lunastuskorvausten maksamista kiinteää omaisuutta menettäville kiinteistöjen omistajille. Tallettaminen näissä tilanteissa rajattaisiin vain tilanteisiin, joissa tallettaminen on välttämätöntä kiinnityksenhaltijain oikeuksien turvaamiseksi.

Ehdotetusta uudesta lakitekstin 49 §:stä näyttää puuttuvan yksi tavu. Sana talleta -> talleteta.

Samalla kiinteistönmuodostamislain 206 §:n ehdotetaan tehtäväksi muutos korvauksen maksamiseen ja tallettamiseen. Uusi sanamuoto on: ”Jos korvauksen kokonaissumma, joka on määrätty asianosaisen maksettavaksi samalle korvauksensaajalle, ei ylitä 20 euroa, sitä ei tarvitse maksaa tai tallettaa.”

Kiinteistönmuodostamislain esitöihin olisi tarpeen kirjata, tarkoitetaanko korvauksensaajalla kiinteistöä vai kiinteistön omistajaa tai omistajia.

Mikäli korvauksensaaja tarkoittaisi sellaista kiinteistöä, jolla on osuuksia yhteisiin, olisi yksinkertaista määritellä, ettei 20 euroa tai sitä pienempää kiinteistökohtaista lunastussummaa tarvitse maksaa eikä tallettaa.

Kiinteistökohtaisen 20 euron korvauksen ja tallettamisen alaraja toteutuisi ilman tulkintoja myös tilanteessa, jossa kiinteistöllä on vain yksi omistaja A, jolla on lainhuuto. Yhdelle omistajalle ei myöskään tarvitse maksaa 20 euroa tai sitä pienempää korvausta.

Tilanne korvauksen maksamisen ja tallettamisen kannalta on tulkinnanvaraisempi, mikäli kiinteistöllä on useampi kuin yksi omistaja.

Tilanne a) Kiinteistön omistajana on A:n kuolinpesä eli oikeudenomistajat. Silloinhan omistus on jaotonta, jolloin 20 euroa tai vähäisempää summaa ei tarvitse maksaa eikä tallettaa.

Tilanne b) Kiinteistön omistavat A:n ja B:n kuolinpesät. Silloin olisi kaksi jakamatonta omistajuutta. Kiinteistön omistajakohtainen summa, jota ei maksettaisi tai talletettaisi olisi ilmeisesti 2 x 20 euroa.

Tilanne c) Kiinteistön omistus lainhuudon perusteella määräosin 1/8: A, 1/8: B, 1/8: C, 1/8: D, 1/8: E, 1/8: F, 1/8: G, 1/8: H. Jos korvaus olisi kiinteistökohtaisuuden sijaan omistajakohtainen, maksamatta ja tallettamatta jäävä summa olisi kiinteistön omistajien osalta kaikkiaan 160 euroa.

Tilanne d) Kiinteistön lainhuuto on vanhaa mallia: 1/1 A ja B. Korvauksen ja tallettamisen alaraja olisi 20 euroa.

Kiinteistönmuodostamislakiin 206 a § kirjattava vähimmäistalletus ei saa olla ristiriidassa yhteisluelain 31 a §:n kanssa.

Yhteisen alueen lunastuksessa lunastuskorvaus pitäisi kuitenkin tallettaa kokonaisuutena kaikkien niiden korvauksensaajien osalta, joille lunastuskorvausta ei määrätä maksettavaksi lunastuspöytäkirjassa suoraan.

Jos lunastuskorvauksen kokonaismäärä olisi esim. 8.000 euroa, ja yksi korvausten saajista olisi kaupunki, jolla on iso osuus yhteisestä alueesta. Lunastuspöytäkirjassa toimitusinsinööri voi määrätä maksettavaksi suoraan kaupungin osuuden määrättyistä korvauksista.

Kaupungin osuus korvauksesta voisi olla 2.300 euroa. Loput lunastuskorvauksesta määrätään tallettavaksi. Muita osakaskiinteistöjä olisi 113 kpl. Osakastilat ovat pieniä. Niistä 70 kiinteistön korvausosuus on alle 20 euroa. Mikäli tällaisessa tilanteessa tallettaja tai kiinteistöinsinööri katsoo, että korvausta ei tarvitse maksaa tai tallettaa määrätty korvaussumma ei tosiasiallisesti vastaa sitä mitä on tarkoitettu lunastuskorvaukseksi osakaskunnalle.

Aluehallintoviraston käsityksen mukaan yhteisten alueiden lukuun tehdyissä talletuksissa lunastajalla ei saa olla mahdollisuutta jättää maksamatta tai tallettamatta määrättyjä korvauksia siinä tapauksessa, että yksittäinen kiinteistökohtainen korvaus jäisi alle 20 euron.

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, 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 korvauserusteiden tarkistamisesta aiheutuvia muutoksia voimansiirtohankkeiden edellyttämien alueiden lunastuskustannuksiin. Pidätkö mahdollisena, että lunastuslain korvauserusteiden 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. Pidätkö mahdollisena, että mainitun lain nojalla myönnettyjä lupia olisi edelleen voimassa?

-

Saariniemi Jonna
Etelä-Suomen aluehallintovirasto