



**Oulun kaupunki**  
Kaupungingeodeetti  
Kaija Puhakka

**Yleinen päätös**

**§ 248/2016**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Maa ja mittaus

30.09.2016

OUKA/6871/00.04.00/2016

**Asia**

**Lausunto lunastuslainsäädännön uudistamistarpeista  
2016**

Asianosainen

Oikeusministeriö

**Päätös perusteluineen**

Oikeusministeriö on pyytänyt Oulun kaupungin lausuntoa  
22.8.2016 (OM 21/41/2015) selvityksestään  
Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet (33/2016).

Päätän, että Oulun kaupunki antaa selvityksestä tämän  
päätöksen liitteen mukaisen lausunnon.

Liite: Lausunto

Allekirjoitus

*Kaija Puhakka*  
Kaija Puhakka  
Kaupungingeodeetti  
puh. 044-703 2301

Valmistelija ja puh.

Asuntotoimen päällikkö Jukka Kokkinen puh.044 703 2360  
Maanhankintapäällikkö Juha Peuraniemi puh.044 703 2389  
Tontti-insinööri Veikko Lehtinen puh.044 703 2612

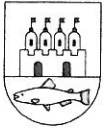
Ilmoitus otto-oikeutetulle viranomaiselle

Ei  Kyllä

Otto-oikeusviranomainen: Yhdyskuntalautakunta

Tiedoksiantaminen

[Oikeusministerio@om.fi](mailto:Oikeusministerio@om.fi), [jari.salila@om.fi](mailto:jari.salila@om.fi)  
Yhdyskuntalautakunnan jäsenille ja varajäsenille



### OIKAISUVAATIMUSOHJEET

- Oikaisuvaatimusoikeus Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.
- Viranhaltija tai työntekijä ei kuitenkaan saa tehdä asiasta oikaisuvaatimusta, jos hänellä tai viranhaltija-/työntekijäyhdistyksellä on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa.
- Oikaisuvaatimusviranomainen Yhdyskuntalautakunta  
Oulun kaupungin kirjaamo, PL 27, 90015 Oulun kaupunki  
käyntiosoite Torikatu 10 A, 90100 Oulu, avoinna arkisin klo 8 - 16  
sähköposti kirjaamo(at)ouka.fi.  
faksi (08) 557 2018
- Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Jos oikaisuvaatimusan viimeinen päivä ei ole kaupungin virastoissa työpäivä, voi oikaisuvaatimuksen jättää vielä seuraavana työpäivänä.
- Nähtävilläoloaika Päätös asetetaan nähtäville 10.10.2016 *Sähköpostilla*
- Tiedoksianto Päätös on lähetetty asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, / tiedoksiantaja *5.10.2016/AH*
- Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena ja siinä tulee mainita tekijän nimi ja osoite. Oikaisuvaatimuksessa on mainittava päätös, jota vaaditaan oikaistavaksi sekä vaatimuksen sisältö ja perusteet. Mikäli oikaisuvaatimus lähetetään postitse, on kirje jätettävä postiin niin aikaisin, että posti ehtii toimittaa sen oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään oikaisuvaatimusan viimeisenä päivänä ennen työajan päättymistä.

Oikeusministeriö

Oulun kaupungin lausunto lunastuslainsäädännön uudistamistarpeista

Viitaten lausuntopyyntöönne 22.8.2016 (OM 21/41/2015) Oulun kaupunki kiinnittää huomiotanne seuraaviin kohtiin selvityksessänne sekä tuo esille seuraavaa:

### **Aluksi**

Selvitys on korkeatasoinen analyysinsä osalta. Se käsittelee aihetta ansiokkaasti, analyttisesti ja eri osapuolten, lunastajan ja lunastuksen kohteen kannalta. Täyden korvauksen periaate täyttyy varmasti suuressa valtaosassa lunastustilanteita. Lunastuslaki on toiminut pääsääntöisesti hyvin, kuten selvityskin mainitsee. Lunastaminen on ollut viimeinen vaihtoehto ja poikkeusmenettely, mikäli vapaaehtoisin keinoin ei ole pystytty etenemään.

Arviointimenetelmien ja laajemmin arviointimenettelyn epävarmuustekijöiden poistaminen täyden korvauksen periaatteen toteutumisen varmistamiseksi on oikea kehittämiskohde, kannatettavaa ja kaikkien osapuolten etu; lunastusmiehistön korkean ammatillisen tason yhdenmukaistaminen olisi tärkeä, edelliseen liittyvä kehittämiskohde. Korvausperusteiden muuttamiselle Oulun kaupunki ei näe olevan perusteita. Kyseenalaistettaessa korvausperusteita on vaarana, että selvityksen kohde laajenee siten, että lunastusjärjestelmän kokonaisuutta on vaikea hallita. Lunastusperusteisiin liittyvä tarpeellinen ja looginen arvonleikkaussäännöstö ei kaipaa uudistamista, tarvitaan ainoastaan toimitusmiehistön ammatillisten valmiuksien varmistamista säännösten soveltamisessa.

### **Luku 2: Yleisiä kysymyksiä**

#### **2.2 Yleinen tarve lunastusluvan edellytyksenä**

Oulun kaupunki katsoo, että kattavan luettelon esittäminen yleisestä tarpeen osalta on mahdotonta ja tarpeetonta. Tältä osin kaupunki yhtyy selvitysmiehen toimenpidearvioon.

## 2.3 Lunastaja

Oulun kaupunki yhtyy selvitysmiehen toimenpidearvioon.

## 2.4 Lunastuksen kohde

Oulun kaupunki yhtyy selvitysmiehen toimenpidearvioon siltä osin kun on kysymys kunnan oikeudesta lunastaa valtiolle kuuluva alue. Tämän tulee ilman muuta olla mahdollista.

### **Luku 3: Lunastuskorvauksen määrittäminen**

#### 3.10

Tarkistamistarpeen sijaan tulisi puhua säännösten yhtenäistämisen tarpeesta.

Raakamaan käypään hintaan perustuva menettely arvonleikkauksineen on kaupungin näkemyksen mukaan ainoa oikea tapa määrittää täysi korvaus maanomistajalle. Vaikka Oulun raakamaan, tonttien ja asuntojen hinnat ovat valtakunnallisesti alhaiset, Oulussakin maanomistaja saa raakamaasta yli kymmenkertaisen korvauksen maa- ja metsätalouden arvoon verrattuna; lisäksi hänelle korvataan erikseen täysimääräisesti lunastuksen kohteen puusto. Taaja-asutuksen laajentumisesta johtuva asemakaavan tonttihyöty on oikeudenmukaista kohdentaa kaikille veronmaksajille. Näin kaupunki kykenee mm. tarjoamaan riittävän tonttitarjonnan kaupungin kasvuun, ajoittamaan ja ohjaamaan tontinluovutuksensa kaupungin optimaalisen kasvun kannalta oikein sekä tuottamaan alueen kunnallistekniikan ja palvelut. Menettelyä on perusteltua pitää oikeudenmukaisena niin kaikkien kuntalaisten kuin yksittäisen maanomistajan kannalta.

Vesilain tai puolustuspakkolunastuslain mukaiset lunastukset liittyvät kertaluontoisiin hankkeisiin eikä niillä ole suoraa heijastusvaikutusta muun käyttötarkoituksen omaavan maan hintaan. Kaupunkimaan hintaan ja tuleviin kauppoihin heijastuvissa lunastuksissa täyden korvauksen periaate ei saa missään tapauksessa sisältää näiden kertaluontoisia hankkeita varten tehtävien lunastusten korotuskertoimia.

Edellistä vaatimusta tukee ns. lumipallo-efektin tuoma seurausvaikutus. Kauppahinnat nousisivat jokaisen korotuskertoimilla tehdyn lunastuksen jälkeen uudelle tasolle. Sen jälkeen kauppahintoja kertyisi uudella, korkeammalla hinnalla lisää ja kun sen jälkeen taas lunastettaisiin, hinnat nousisivat edelleen. Tuloksena olisi maan hinnan, tonttien hinnan ja siten asumisen kustannusten hallitsematon nouseminen.

Samaa vaatimusta korotuksettomista lunastuskorvauksista tukee myös se, että korotetut lunastuskorvaukset vähentäisivät erittäin merkittävästi maanomistajien halukkuutta vapaaehtoiseen kauppoihin. Näin tapahtuisi, koska lunastuksessa korvaukset olisivat aina korkeampia kuin kaupoissa. Tämä tarkoittaisi lopulta vapaaehtoisuuteen perustuvan menettelyn loppumista; näin hitaat ja kankeat pakkokeinot nousisivat yksinomaiseksi toimintatavaksi.

Toimituksissa noudatettava ns. varovaisuus-periaate on johtanut lunastustoimituksissa täyttä korvausta suurempiin lunastuskorvauksiin, jotka ovat koituneet lunastajan, kunnan maksettavaksi. Varovaisuutta on noudatettu korvauksia korottavalla tavalla ja kyseinen toimintatapa on perusteltu lunastustoimituksissa arviointitarkkuuden rajoissa toimimisella. Oulun kaupunki ei ole havainnut korvauksia varmuuden vuoksi

alentavaa varovaisuutta ylisuurten korvausten välttämiseksi. Tästä käytännöstä on syytä luopua mm. lisäämällä koulutusta toimitusinsinööreille.

Niin kunnan toiminnassa kuin sen toimintaympäristössä ovat tärkeitä vakaus, toimivuus ja ennustettavuus. Nämä ovat tärkeitä myös maanomistajille ja heidän yhdenvertaiselle kohtelulle. Lunastusprosessin lopputulos vaikuttaa pysyvästi paikalliseen maan hintatasoon, joten ”varmuuden vuoksi” tehdyt ratkaisut kohteen korvauksissa eivät ole hyväksyttäviä. Ne tuovat mukanaan kunnan kasvun hintatason pysyvän nousun. Tämä korkeampi kustannustaso rasittaisi kunnan elinvoimaa niin tonttien, rakentamisen, asuntojen sekä yrittämisen hinnoissa sekä yritysten kilpailukyvyssä. Kohonneet yhdyskuntakustannukset vaikeuttaisivat työllisyyden hoitoa sekä kunnan kasvun turvaamista kestäväällä tavalla.

Mikäli säädösten tarkistamisen tai yhtenäistämisen tarvetta päädytään selvittämään työryhmässä, Oulun kaupungin kanta on, että työryhmään tulee kuulua useampi kuin yksi kuntien edustaja.

#### **Luku 4: Lunastuslain arvonleikkaussäännöstö ja asuntotakuu**

Arvonleikkaussäännösten tarkoitus lunastuslaissa on ollut se, että lunastajan hanke ei vaikuttaisi liian paljoa korottavasti lunastuksen kohteen arvoon. Maan arvon kohoaminen ei arvonleikkausta sovellettaessa ole perustunut maanomistajan omiin ponnisteluihin tai perusparannustoimenpiteisiin. Täten arvon leikkaaminen on perusteltua eikä johda epäoikeudenmukaiseen lopputulokseen.

Oulun kaupungin kanta on, että arvonleikkaussäännöstö tulisi ehdottomasti säilyttää lunastuslainsäädännössä, mutta lakia tulisi täsmentää säännösten soveltamisen osalta. Arvonleikkaus ja sen johdosta tehdyt laskelmat tulee tehdä viran puolesta. Arvonleikkausta ei ole oikein häivyttää arviointitarkkuuden sisään pelkällä toteamuksella ilman asianmukaista kauppahinta-aineistoa sekä siitä tehtyjä päätelmiä.

Nykyisin tilanne on se, että arvoa ei usein lunastustoimituksissa leikata siten kuin laki määrää. Jos arvonleikkaus jätetään selvittämättä ja ottamatta huomioon, käytäntö johtaa ajan mittaan lunastajan eli veronmaksajien kannalta epätyytyttävään tilanteeseen (ylisuuriin korvauksiin). Maanhankinnan volyyymi on Oulun kaupungissa n. 3 milj. € vuodessa, joten esimerkiksi 10 %:n suurpiirteisyys tarkoittaa 300.000 euron lisätaakkaa veronmaksajille vuodessa.

#### **Luku 5: Lunastuslain suhde muuhun lainsäädäntöön**

Oulun kaupunki katsoo, että lainsäädäntöä tulisi täsmentää siltä osin, kun harkitaan julkisten korttelialueiden lunastusoikeutta kunnalle ilman kaavamerkinnässä tai -selostuksessa olevaa nimenomaista täsmennystä siitä, että alue on osoitettu nimenomaisesti kunnan tarpeisiin. Esimerkiksi pelkällä Y-merkinnällä osoitetun tontin, jolle on tarvetta kunnalla tai valtiolla, tulisi olla lunastettavissa kunnan tai valtion tarpeisiin. Lopullinen harkinta valtion ja kunnan yhtäaikaisten intressien priorisoinnista olisi tällöin lunastustoimituksen toimitusmiehistöllä. Tuoreen korkeimman oikeuden ratkaisun valossa yksityinen tontinomistaja voi menestyksellisesti vastustaa tällaisen tontin lunastusta niin kunnan kuin valtionkin tarpeisiin. Entä kenellä on em. KKO:n ratkaisun valossa lunastusvelvollisuus pelkkiin Y-kaavamerkinnän tontteihin? Lainsäädäntöä tulisi tältä osin täsmentää.

Oulun kaupunki katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset erityiset lunastusperusteet ovat muilta osin kattavat ja selkeät. Tältä osin yhdyimme selvitysmiehen arvioon, että muutostarpeita ei ole.

#### **Luku 6: Lunastuskorvauksen maksamiseen ja tallettamiseen liittyviä kysymyksiä**

Ei lausuttavaa.

#### **Luku 7: Erityiskysymyksiä**

##### **7.5 Muita kysymyksiä**

Oulun kaupunki haki lunastuslupaa ympäristöministeriöltä ja lunastettavan kohteen omistajina oli perikuntia. Vastuu kuulemisesta on tällöin lunastusluvan hakijalla. Ympäristöministeriö vaatii täydellisiä omistusselvityksiä virkatodistuksineen ja perunkirjoineen kaupungilta. Verotoimisto kuitenkin kieltäytyi luovuttamasta kyseisiä asiakirjoja kaupungille henkilötietolakiin vedoten.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus päätti 12.9.2016, 16/0283/1 DN:o 00295/15/1203, että kaupungilla on oikeus saada lunastusluvan hakemisen kannalta välttämättömät ja olennaiset tiedot kuolinpesien osakkaista ja testamenteista sekä tieto siitä, että pesän varoina on ilmoitettu kunkin vainajan osalta hänen omistusosuutensa ao. tilaan. Kaupungin oikeus ei koskenut muita tietoja. Myöntävä päätös perustui verotustietolain 13.1 §:n tulkintaan pohjautuen KHO:n vuosikirjaratkaisuun 2012:97. Päätös on kuitenkin vain yhden hallinto-oikeuden tulkinta.

Oulun kaupunki katsoo, että kuulemismenettelyn vastuu tulisi tällaisessa tilanteessa siirtää ympäristöministeriölle tai selkeyttää lainsäädäntöä siten, että kyseiset asiakirjat ovat saatavissa verotoimistolta viivytyksettä ja ilman hallinnollisia oikeusprosesseja.

Oulussa \_5\_.10.2016

  
Kaija Puhakka

kaupungeodeetti