

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

Yli 40-vuotta vanha laki ei enää vastaa kaikilta osin vuosikymmenten saatossa yhteiskunnassa tapahtuneisiin muutoksiin. Perustuslain mukainen omaisuuden suoja on jäänyt usein heikompaan asemaan, kun sitä on samaan aikaan kavennettu useissa eri laeissa. Esimerkiksi maankäytön rajoituksia on jatkuvasti kiristetty ja ympäristöoikeuden tulkinnassa omaisuuden suoja on monesti jäänyt huomioimatta. Tämä on johtanut useissa tapauksissa lunastettavan alueen omistajan taloudellisen aseman heikkenemiseen. Maanomistajien asemaa pitää parantaa erityisesti niissä tilanteissa, joissa yksityisen maaomaisuuden lunastusta käytetään puhtaasti ansaintatarkoituksessa esim. kunnan, voimalinjayhtiön tai muun energia-alan toimijan taholta.

Lunastuslain mukaiset korvaukset eivät vastaa kaikilta osin lunastuksesta aiheutuvaa taloudellista menetystä. Siksi onkin erittäin tärkeää, että korvaustasot tullaan saattamaan tasolle, joka vastaa lunastettavasta omaisuudesta aiheutuvaa todellista taloudellista menetystä. Korvaustason tulee olla sellainen, että korvaussummalla on pystyttävä hankkimaan kaikkien kulujen, kuten verojen ja muiden hankintakulujen, jälkeen lunastusta vastaavanlainen omaisuus tilalle.

Markkina-arvon käyttäminen lunastuskorvausten pohjana olisi erittäin hyvä uudistus. Ehdotuksen 30 § mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Säännöstä esitetään tarkistettavaksi siten, että lunastettavasta omaisuudesta suoritettavan korvauksen tulisi perustua käyvän arvon sijasta kohteen markkina-arvoon. Ongelma ilmenee kuitenkin siinä, miten markkina-arvo määritellään. Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kauppahintatilastosta ei selviä kaikkia myyntihinnan muodostuksen perusteita, esim. metsätilakaupoista, jolloin lunastustilanteessa ei myöskään ole käytettävissä vertailukelpoisia kauppvoja. Perusteluissa todetaan, että oikeuskirjallisuudessa markkina-arvon on katsottu vastaavan asiallisesti käypää arvoa ja että muutos ei tältä osin aiheuta muutosta nykyiseen toimitus- ja

arviointikäytäntöön eikä vaikuta korvaustasoon. Käytännössä on kuitenkin todettava, että metsätilojen arvon määrittelyssä käytettävät arviointiperusteet ja niistä laskettu käypä arvo eivät vastaa todellista markkinoilla saatavaa myyntihintaa, markkina-arvoa. Laajalti käytössä oleva summa-arvomenetelmällä saatu käypäarvo ja julkisessa myynnissä olleiden kohteiden markkina-arvo ovat eriytyneet toisistaan. Vapaassa markkinatilanteessa myyntihinnat ovat olleet jopa kymmeniä prosentteja korkeampia kuin summa-arvomenetelmällä saatu arvo. Näin ollen todellinen markkina-arvo tavoite ei kaikissa lunastustapauksissa toteudu. Lisäksi todetaan, että nauhamaisissa lunastushankkeissa lunastusyksiköt muodostuvat pienistä lukuisten eri kiinteistöjen alueista. Tyypillisesti tällaisia ovat eri johtoalueiden lunastukset. Perusteluissa todetaan, että metsäalueen arvon määrittelyssä voidaan käyttää summa-arvomenetelmää. Tämän kaltaisille alueille ei ole käytännössä markkinoita, joihin lunastuskorvaus voitaisiin perustaa. Nauhamaisilla lunastuskohteilla summa-arvomenetelmällä ei päästä reaaliseen markkina-arvoon.

Markkina-arvon mukainen korvaus on käsityksemme sellainen, että sillä on tosiasiallisesti mahdollisuus hankkia lunastettavan omaisuuden tilalle vastaava omaisuus vapailta markkinoilta. Markkina-arvon tulkintaa tulisi tarkentaa lain perusteluissa.

32 § säännöstä asunto- ja elinkeinotakuusta sovellettaisiin aina lunastuksen kohdistuessa omaisuuteen, jota sen omistaja käyttää pääasiallisesti asumiseensa tai ammattinsa harjoittamiseen. Esimerkiksi yhtiömuotoisesti hallinnoitu maa- ja metsätalousomaisuus sekä siihen liittyvä sivuelinkeino-omaisuus kuuluisivat säännöksen piiriin, jos toiminnassa olisi kyse osakkaiden ammatin harjoittamisesta. Säännöksen soveltamisalaan kuuluisivat sekä omistajan vakituksena asuntonaan käyttämä kiinteistö että vapaa-ajan kiinteistö. Korvauksen tason tulee olla sellainen, että sillä voi kulujen jälkeen hankkia vastaavanlaisen asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan, lunastettua vastaavan omaisuuden lunastetun tilalle. Ehdotettu muutos on kannatettava.

38a § säädettäisiin lunastuskorvaukselle suoritettavasta prosenttikorotuksesta. Prosenttikorotuksella on tarkoitus vähentää epävarmuustekijöistä aiheutuvaa riskiä täyden korvauksen vaatimuksen toteutumatta jäämisestä. Perusteluissa on todettu kiinteistönarvioimismenetelmiin liittyvän epävarmuustekijöitä. Samoin todetaan, että arviointitarkkuudessa päästään parhaimmillaan noin kymmenen prosentin virhemarginaaliin, mutta virhemarginaali saattaa pahimmillaan olla kymmeniä prosentteja. Arviointivirheet ja muut epävarmuustekijät voivat siten koitua lunastuksen kohteeksi joutuvalla tappioksi, mikä ei ole täyden korvauksen periaatteen mukaista. Lunastuskorvauksen on vastattava lunastettavan omaisuuden todellista markkina-arvoa, jotta lunastettavan omaisuuden omistajalle ei aiheudu tappiota. Ehdotettu 15 % korotus ei siten välttämättä yksistään poista edes arvioinnista johtuvaa virhettä. Lisäksi on huomioitava täyden korvauksen vaatimus ja että korvaus vastaa todellista markkina-arvoa, jolla tulisi voida hankkia vastaava omaisuus tilalle. Kun huomioidaan, että lunastuskorvauksesta on maksettava vero ja uuden omaisuuden hankkimisesta varainsiirto vero, lainhuutokulut ja mahdolliset muut hankintakulut, jotka ovat laskettavissa kymmenissä prosenteissa, on 15 % korotus täysin riittämätön.

Vesilain ja kaivoslain korvauksissa käytetään puolitoistakertaista korvauksen korotusta. Vastaavaa 50 % korotusta tulisi soveltaa myös lunastuslain mukaisissa lunastuskorvauksissa. Korotuksen tulee koskea kaikkia lunastuskorvauksia koko lunastuskorvauksen osalta. Hyvin usein uudet voimalinjahankkeet ovat osa tuulipuistojen sähköntuotantoon ja siirtämiseen valtakunnan verkkoon kuuluvia liityntäjohtoja. Liiketoiminnan tueksi lunastuksella saadulla käyttöoikeudella kolmannen osapuolen omaisuuden alueella, tulee korvauksen maksun voida perustua vuotuisen tuottoon tai määrävälein maksettavaan korvaukseen. Kertakorvaus, joka ei vastaa edes todellista täyttä arvoa, ei ole oikeudenmukaista luovuttajaa kohtaa. Lisäksi kyseiset käyttöoikeudet tulisi perustaa määräaikaisiksi, kuten varsinaiset tuulipuistojen vuokrasopimuksetkin tehdään. Määrävälein maksettavaa periaatetta voisi soveltaa myös pysyvämpiinkin lunastuskohteiden korvausten maksamiseen.

Lopuksi esitämme, että arvonleikkaussäätely kumotaan. Arvonleikkaussäätelyn poistaminen loisi tarvittavaa tasapainoa maanomistajien ja kuntien väliseen neuvotteluasemaan.

Lappeenrannassa 15.9.2021

Tuula Dahlman, MTK-Kaakkois-Suomi, toiminnanjohtaja

Jarmo Haimila, Mhy Kaakko, toiminnanjohtaja

Suvi Kokkola, Mhy Mänty-Saimaa, toiminnanjohtaja

Panu Pettinen, Mhy Kymenlaakso, johtaja

Jarkko Ruokonen, Mhy Etelä-Karjala, johtaja

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 kaupun

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?

-

Dahlman Tuula
MTK-Kaakkois-Suomi ry