

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

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (VN/882/2018).

HE:ssä tulisi käyttää yhteneväisesti lunastukseen liittyvistä päätöksistä termejä lunastuslupapäätös tai lunastuslupa (valtioneuvosto, YM, jne.) ja lunastuspäätös (lunastustoimikunta).

10 a §:

Pykälässä tai perusteluissa olisi hyvä vielä tarkentaa, että sellaisille maanomistajille tai käyttöoikeuden haltijoille, jotka eivät ole tiedossa / selvitettävissä lunastuslupapäätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (hallintolaki 62 a §).

12 §:

Toimitusinsinööri voi suorittaa lunastustoimituksen ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen vaadi uskottujen miesten käyttämistä. Toimitusprosessin nopeuttamiseksi ja tehostamiseksi olisi hyvä, mikäli asianosaisen tulisi esittää vaatimus uskottujen miesten käyttämisestä toimitusinsinöörille ennen aloituskokousta. Toimituksissa yleensä on ollut tapauksia, joissa aloituskokous on jouduttu heti alkuunsa siirtämään myöhempään ajankohtaan, koska uskottuja miehiä on vaadittu vasta toimituskokouksessa.

27 §

HE: "Lunastaja vastaisi uusien teiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista." Em. aiheutuvien kustannusten korvaaminen lunastajan toimesta on perusteltua. Uusien teiden rakentamisesta vastaaminen lunastajan toimesta ei ole kohtuullista tai välttämättä järkevää. Maanomistajalla (yksityinen) voi olla myös intressiä rakentaa tie itse. Em. tulisi olla mahdollista päättää lunastustoimituksessa ko. tapauksen kannalta parhaalla mahdollisella tavalla.

29 §:

Luonnonsuojeluun liittyvissä lunastuksissa lunastuslain mukainen täyden korvauksen vaatimus ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu kohtuullisen hyvin jo nykyisen lainsäädännön puitteissa ja soveltaen käytettävissä olevia lunastettavan omaisuuden arviointimenetelmiä (kauppa-, tuotto- ja kustannusarvomenetelmä). Täyden korvauksen vaatimuksen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista edistetäänkin parhaiten ja kustannustehokkaasti nykyään käytössä olevia em. arviointimenetelmiä kehittämällä. Luonnonsuojeluun liittyvissä lunastuksissa lunastuskohteen arvon määrittelyyn liittyy hyvin harvoin epävarmuutta. Lunastuskorvaukset ovat myöskin vastanneet hyvin vapaaehtoisissa kaupoissa maksettuja kauppahintoja. HE:ssä on todettu, että lunastettavan omaisuuden arviointiin liittyy epävarmuustekijöitä, mutta ei ole juurikaan konkreettisesti kuvattu, mitä nämä epävarmuustekijät ovat ja miten niitä on selvitetty ja konkretisoitu.

30 §:

HE:ssä todetaan, että "Markkina-arvo on määritettävä arvioitavan omaisuuden parhaan ja tuottavimman käytön mukaan. Lunastettavan omaisuuden arvon määrittelyssä olisi otettava huomioon myös tulevaisuuteen kohdistuvat vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet. Parhaalla ja tuottavimmalla käytöllä tarkoitetaan kiinteistön kaikkein todennäköisintä käyttöä, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon. Huomioon voidaan ottaa vain sellaiset vaihtoehtoiset käyttötavat ja näiden toteutumismahdollisuudet, jota ovat nähtävissä tarkasteluhetkellä. Estettä ei ole useidenkaan vuosien päähän ulottuvan käyttömahdollisuuden huomioon ottamiselle, jos tämä on selvästi nähtävissä arviointihetkellä. Aikarajaa sille, kuinka kaukana olevia käyttö-mahdollisuuksia voidaan ottaa huomioon, ei ole mahdollista antaa. Vaihtoehtoisen käyttömahdollisuuden toteutumiselta ei voida edellyttää ehdotonta varmuutta, mutta toteutumiseltaan epävarmalle tai suoranaisesti spekulatiiviselle käyttömahdollisuudelle ei voida antaa merkitystä. Sille, kuinka suurta todennäköisyyttä vaihtoehtoisen käyttötarkoituksen toteutumisen edellytetään, ei ole mahdollista antaa yksiselitteistä vastausta. Tämä jää tapauskohtaisesti harkittavaksi. Kyse on siitä, olisivatko rationaalisesti toimivat markkinaosapuolet valmiit maksamaan lisähintaa vaihtoehtoisen käyttömahdollisuuden olemassaolosta." Perusteluja on jossain määrin pystytty tarkentamaan verrattuna Lunastuslakityöryhmän mietintöön, mutta paljon jää vielä tapauskohtaisen harkinnan ja tulevan oikeuskäytännön varaan.

32 §:

Asunto- ja elinkeinotakuu: Tulisi säädellä selkeät kriteerit sille, milloin kyseessä on ammatinharjoittamiseen käytetystä omaisuudesta (tosiasiallisuus).

38 a §:

Lunastuskorvaukselle suoritettava prosenttikorotus: Automaattiselle lunastuskorvauksen korotukselle tietyllä prosenttiosuudella omaisuuden arvosta ei ole perusteita ainakaan luonnonsuojeluun liittyvissä lunastuksissa, jotka edellä todetun mukaan ovat lunastettavan omaisuuden arvioinnin suhteen pääsääntöisesti selkeitä ja joissa täyden korvauksen vaatimus toteutuu. Maanomistajalla on myös mahdollisuus aina valittaa lunastustoimituksesta maa- ja metsätalouden myös lunastuskorvauksen osalta eikä tällaisia tapauksia ole kohtuuttomasti ollut maa- ja metsätalouden käsittelyssä. Korotus vaikuttaisi merkittävästi haitallisesti valtion mahdollisuuksiin hankkia alueita vapaaehtoisin keinoin (kauppa, vaihto) luonnonsuojeluun ja korottaisi perusteettomasti vapaaehtoisissa hankinnoissa pyydettäviä / maksettavia hintoja. Em. ei ole myöskään perusteltua valtion varojen käyttöä. Perusteluissa on viitattu muuhun lainsäädäntöön mm. vesilakiin, jonka korotuspykälät perustuvat perintöön vanhasta lainsäädännöstä. Sellaiset lunastuskohteet, joiden arviointiin liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä, ovat harvinaisia ja kohtuullisen helposti tunnistettavissa. Mikäli lunastuskorvauksen korotukseen lunastuslain uudistuksessa kuitenkin päädytään, tulisi tutkia lunastustoimikunnan harkintaan perustuvan tapauskohtaisen korotuksen käytön mahdollisuutta automaattisen korotuksen sijaan.

49 ja 98 a §:t:

Panttioikeuden haltijan aseman turvaamiseksi haltijalla olisi oikeus saada lunastajalta korvaus vahingostaan, joka hänelle on aiheutunut sen vuoksi, että korvausta ei ole talletettu. Edellä mainittuun lunastajan korvausvastuuseen viitaten onkin tärkeää, että lunastajalla olisi tällaisissa tapauksissa myös harkinta- ja päätösvalta lunastuksen tallettamisesta.

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 korvauserusteiden tarkistamisesta aiheutuvia muutoksia voimansiirtohankkeiden edellyttämien alueiden lunastuskustannuksiin. Pidätkö mahdollisena, että lunastuslain korvauserusteiden muutokset vaikuttaisivat vapaaehtoisin kaupun hankittavien alueiden kauppahintoihin? Jos pidätte tätä mahdollisena, osaatteko arvioida eri verkonhaltijoiden vapaaehtoisin kaupun 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?

-

Mäkelä Timo
Varsinais-Suomen ELY - Johdon tuki -yksikkö