



30.9.2016

Oikeusministeriö  
oikeusministerio@om.fi

Viite Oikeusministeriön lausuntopyyntö arviomuistioon lunastuslain uudistamistarpeista  
(oikeusministeriön selvityksiä ja ohjeita 33/2016)

**Etelä-Suomen aluehallintoviraston Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat -vastuualueen lausunto oikeusministeriön arviomuistioon lunastuslain uudistamistarpeista**

Oikeusministeriössä on laadittu arviomuistio kiinteän omaisuuden ja eräiden oikeuksien lunastuksesta annetun lain (eli lunastuslain 603/1977) eräiden säännösten soveltamiskäytännöistä sekä eräistä keskeisistä perusratkaisuista Sääntelyä koskenut kritiikki on lausuntopyynnön mukaan kohdistunut erityisesti korvausten määräämisen perusteiden ajanmukaisuuteen.

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintoviraston esittää arviomuistion 6 lukuun liittyen seuraavaa:

**6.4 Talletettavan korvauksen vähimmäismäärä**

Aluehallintovirasto pitää esitystä lunastuslakiin otettavan talletettavan lunastuskorvauksen vähimmäismäärästä hyvänä. Vastaava vähimmäismäärä koskeva säännös on jo kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 206 a §:ssä, maantielain (503/200) 83 §:ssä ja ratalain (110/2007) 73 §:ssä.

Mainituissa lainkohdissa säädetään, että jos asianosaiselle maksettavaksi määrätty kokonaissumma ei ylitä kymmentä euroa (kiinteistönmuodostamislaki) tai kahtakymmentä euroa (maantielaki ja ratalaki), summaa ei tarvitse maksaa tai tallettaa.

Aluehallintovirasto pitää hyvänä, että arviomuistiossa on mietitty myös omaisuutta luovuttavan oikeusturvaa. Se, ettei jotakin summaa tarvitse tallettaa, ei saisi edellä mainittujen lakien tapaan tarkoittaa sitä, ettei lunastetusta omaisuudesta tarvitsisi maksaa määriteltyä lunastuskorvausta.

Edellä mainituissa laeissa on määritelty lunastuskorvauksen saaja henkilön mukaan (asianosaiselle). Yksittäisellä kiinteistöillä voi olla pieninäkin murto-osuuksina todella paljon osa-omistajia esimerkiksi perinnönjaon jälkeen. Kiinteistöä kohden korvaus voisi olla useita satoja euroja, mutta jos kullekin yksittäiselle osaomistajalle ei maksettaisi 10–20 euron korvausta, niin jonkin kiinteistön osalta lunastaja saisi omaisuuden kuitenkin korvauksetta.

Mahdollisuus vaatia korvauksen maksamista suoraan lunastajalta olisi toimiva tapa kiinteistönomistajan oikeuksien turvaamiselle.

Lunastajan suoritusvelvollisuus näiden pienten korvausten osalta päättyisi vanhentumislaisissa (728/2003) on säädetyn ajan jälkeen.

#### 6.5. Talletusvelvollisuus lunastettaessa koko kiinteistö

Lunastuslain 49 §:n 1 momentissa oleva määräys siitä, että lunastettavasta omaisuudesta suoritettava kohteenkorvaus on määrättävä tallettavaksi, jos kiinteistö lunastetaan kokonaan, on vanhentunut. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on esittänyt niin sanotun Havi-hankkeen yhteydessä valtiovarainministeriölle vuonna 2015, että sanottu lainkohta pitäisi poistaa, koska se on maakaaren myötä vanhentunut.

Varojen määrääminen tallettavaksi niissäkin tapauksissa, joissa kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä, on kohtuutonta ennen kaikkea sille ihmiselle tai yritykselle, joka on menettänyt kiinteistönsä lunastuksen kautta. Monesti käy niinkin, että varojen saaja kuulee tai ymmärtää vasta aluehallintovirastoon yhteyden otettuaan rahojen olevan virastossa kolme kuukautta. Tänä aikana ihminen, jolta kiinteistö on lunastettu ehkä vastoin hänen tahtoaan, ei saa varoja haltuunsa esimerkiksi uuden kodin ostamiseksi. Myöskään yritys ei saa varoja heti käyttöönsä esimerkiksi uusien tilojen hankkimista varten.

Varojen säilyttäminen kolme kuukautta perustuu lunastuslain 68 §:ään. Pykälässä säädetään, että kun kiinteistö on lunastettu kokonaan ja korvaus talletettu, aluehallintoviraston on kuulutettava tallettamisesta virallisessa lehdessä. Lisäksi tulee lähettää erityistiedoksianto kullekin oikeudenhaltijalle, jonka osoite tiedetään. Virallisessa lehdessä julkaistun kuulutuksen jälkeen oikeudenhaltijalla on kolme kuukautta aikaa esittää vaatimuksensa. Vaikka aluehallintovirasto yrittää saada kuulutuksen viralliseen lehteen nopeasti, aina varojen ja talletushakemuksen tulo aluehallintovirastoon tapahdu kovin joutuisasti.

Kuuluttamismenettely voisi olla paikallaan tilanteissa, joissa panttikirjojen haltijaa ei syystä tai toisesta tiedetä tai löydetä. Tällainen tilanne on harvinainen, sillä lähtökohteisesti panttikirjat ovat luottolaitoksessa vakuutena tai sitten kiinteistön omistajan hallussa. Panttikirjojen tulossa oleva muuttaminen sähköisiksi asiakirjoiksi omalta osaltaan estää asiakirjojen katoamisen. Myös panttaukset ja niiden perusteet on todennäköisesti helpompi jäljittää sähköisessä ympäristössä, joten aluehallintovirasto katsoo, että kuuluttamismenettelystä voitaisiin talletusmenettelyn yhteydessä luopua kokonaan ilman että kenenkään oikeusturva kärsii.

Aluehallintovirasto pitää myös laissa olevaa säännöstä talletuksesta tiedottamista erityistiedoksiannoilla vanhakantaisena ja turhana. Laki on säädetty aikana, jolloin ei ole ollut käytössä esimerkiksi sähköpostia.

Silloin kun lunastettuun omaisuuteen kohdistuu kiinnityksiä, aluehallintovirasto tiedustelee kiinnityksen haltijalta, mitkä rasiustodistuksesta ilmenevä panttikirjat ovat edelleen kiinnityksen haltijan hallussa, ja antaako kiinnityksen haltija suostumuksensa siihen, että lunastuskorvaus saadaan maksaa kiinteistön omistajalle. Aluehallintoviraston käsityksen mukaan tiedustelut voidaan kenenkään oikeusturvaa loukkaamatta tehdä sähköisestikin. Tämä saattaisi myös nopeuttaa varojen maksatusta, sillä sähköisen tiedustelun siirtely luottolaitoksen sisällä asiasta parhaiten tietävälle olisi sujuvaa.

Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat  
vastuualueen johtaja

Satu Koskela

Johtava lakimies

Maritta Castren