



Oikeusministeriölle

Viite: Lausuntopyyntöne 22.8.2016 OM/21/41/2015

Asia: Lausunto arviomuistiosta "Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet".

Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala esittää lausuntonaan seuraavaa:

Arviomuistiosta on ansiokkaasti havaittu useita voimassaolevassa lunastuslainsäädännössä olevia uudistustarpeita, jotka aiheuttavat ongelmia käytännön elämässä. Jo liki 40 vuotta voimassa olleessa lunastuslaissa on monia tarkistamiskohteita vähintäänkin niin, että terminologiaa ja hyväksi havaittuja käytäntöjä yhdenmukaistettaisiin uudemman lunastamista sivuavan lainsäädännön kanssa.

Erityisesti muistiosta todetaan lisäksi seuraavaa. Kappaleiden numerointi on pyritty mahdollisuuksien mukaan jäsentämään arviomuistion mukaista numerointia vastaavaksi.

3.3. Lunastuslain 30 §:n 1 momentin mukaisesti lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä käyvän hinnan mukainen täysi korvaus ja mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, on lisäksi huomioitava omaisuuden tuotto tai siihen pannut kustannukset. Tätä periaatetta ei ole syytä muuttaa. Tarkoituksena on, että korvaus vastaa omaisuuden markkina-arvoa. Markkina-arvo on puolestaan määritelty kansainvälisissä arviointistandardeissa.

Ongelmana markkina-arvon määrittelyssä voidaan pitää nykyisen kauppahintarekisterin tietosisältöä. Kauppahintarekisteri perustuu lähtökohtaisesti kaupanvahvistajien täyttämiin kiinteistönluovutusilmoituksiin. Kiinteistönluovutusilmoituksen täyttöohjeissa (http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistonluovutusilmoituksen1905_0.pdf) todetaan lomake täytettävän luovutuskirjan ja sen allekirjoittajien ilmoittamien tietojen perusteella.

Edellä mainittu aiheuttaa rekisteriin merkittäviä puutteellisuuksia ja virheellisyyksiä. Ostajalla ja myyjällä saattaa olla kaupan kohteesta täysin toisistaan poikkeavat käsitykset esimerkiksi kohteen rakentamismahdollisuuksista, kaavoitustilanteesta ja muista seikoista. Rekisteriin kirjautuu tietoa, jonka paikkansa pitävyydestä ei ole takeita. Rekisterin käyttäjältä edellytetäänkin huomattavaa perehtyneisyyttä, jotta hän voi tiedostaa rekisterin tietosisältöön kohdistuvat rajoitteet. Rekisterin tietosisällön hajanaisuus voi johtaa jopa epärealistisiin odotuksiin mahdollisesti toteutuvasta kauppahinnasta ja näin ollen myös pettymyksiin korvausarvioinnin toteutuessa. Kunnat pyrkivät usein ns. velvollisuuslunastuksen välttämiseen vapaaehtoiisiin kauppoihin kohteista, joissa lunastusvelvollisuus muutoin aktualisoituisi. Muun muassa tällaiset kaupat eivät kauppahintarekisteristä erotu riittävällä tarkkuudella.

Rekisterin luotettavuuden ja käytettävyyden parantamiseksi tulisikin harkita säädöksiä, joilla rekisterin tietosisältöä voitaisiin kohentaa. Mahdollisena keinona voisi tulla kyseeseen esimerkiksi kaupanvahvistajilta edellyttää selonotto- ja tarkistamisvelvollisuutta kaupan



kohteen ominaisuuksista. Lisäksi tulisi harkita, kuinka osakemuotoiset kiinteistökaupat (kiinteistöyhtiöiden osakekantojen luovutukset) saataisiin rekisterin piiriin.

Erityisesti tulee huomioida, mikäli korvauksen määräämistä koskevaan sääntelyyn tehdään muutoksia, ettei kunnan vapaaehtoihin kauppoihin perustuvaa maanhankintaa vaaranneta. Mikäli korvausperusteita muutetaan esimerkiksi "korkeimman käyvän hinnan" suuntaan, on vaarana itseään ruokkiva kierre maanhinnan ja korvaustason nousuihin. Myöskään kuntien maanhankinnan painopisteen ohjaaminen lunastamisen käyttämisen lisäämiseen ei ole perusteltua.

Toimitus- ja oikeuskäytännöissä on viime aikoina yleistynyt ns. hintasuhdemenetelmän käyttö korvausarvioinnissa. Menetelmässä tarkastellaan odotusarvomaan ja asuinpientalotontin hintasuhdetta. Varsinkaan ylikunnalliset hintasuhdemallit eivät ole sellaisinaan hyväksyttäviä korvausarvioinnissa. Mikäli tällaisten hintasuhdemallien käyttäminen merkittävää painoarvoa omaavina arvioinnin perusteina hyväksyttäisiin, menettäisivät kuntien itsehallintoon perustuvat erilaiset maapolitiikan toteuttamiskeinot ja -tavat merkitystään.

4. Oikeusministeriön toimenpidearvio saattaa arvonleikkaussäännösten asema ja tarpeellisuus erillisen työryhmän arvioitavaksi on kannatettava. Oikeuskäytännössä on todettu, ettei asemakaava ole "lunastava yritys". Tältä osin säännöstä voisi olla syytä tarkentaa.

6.1. Lunastuslain 95 §:ssä on säädetty maksamattomalle lunastuskorvaukselle suoritettavasta korosta niin, että korkokanta on säädetty kiinteäksi 6 %:ksi. Tämä ei muuttuvissa taloussuhdanteissa ole järkevää. Säännös tulisi muuttaa niin, että korkokanta muuttuisi viitekoron muutosten mukaisesti, kuten esimerkiksi korkolain viivästyskorkoa koskevissa säännöksissä.

6.3.-6.4. Lähinnä viranomaisen resurssien tehokkaan hyödyntämisen näkökulmasta on perusteltua ottaa säännöksiin maksettavan ja talletettavan korvauksen vähimmäismäärää koskevat säännökset.

6.6. Yhteisaluelain 31 a §:n 2 momentin mukaan yhteistä aluetta koskeva korvaus talletetaan lainkohdassa säädettyin edellytyksin aluehallintovirastoon. Muuttuvien organisaatioiden aikana olisi tarkoituksenmukaisempaa ainoastaan viitata noudatettavasta menettelystä maksutalletuslain säännöksiin.

Maanmittauslaitoksen huomio lunastuslain asianomaisen säännöksen jäykkyydestä ja ehdotus yhteisaluelain säännösten sovellettavuudesta yhteiselle alueelle määrättävien korvausten maksamisesta ovat perusteltuja.

7.5. Lunastuksen raukeaminen. Maanmittauslaitoksen esitys siitä, että lunastuslain lunastuksen raukeamista suoritusvelvollisuuden laiminlyönnistä koskeva säännös muutetaan



Lausunto

13.9.2016

kiinteistönmuodostamislain säännöstä vastaavaksi, on erittäin kannatettava. Nyt vaarana on, että lähinnä inhimillisistä erehdyksistä tai maksujärjestelmien kankeudesta johtuen lunastukset saattavat tarkoituksettomasti raueta korvauksen maksamatta jättämisen johdosta.

Vantaalla 13.9.2016

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hannu Penttilä".

Hannu Penttilä

Apulaiskaupunginjohtaja