Suomen Lakimiesliitto
Uudenmaankatu 4–6 B
00120 Helsinki

Oikeusministeriö
oikeusministerio@om.fi

Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet

Suomen Lakimiesliitto – Finlands Juristförbund ry (jäljempänä Lakimiesliitto) lausuu kunnioittavasti seuraavaa:

## Yleistä

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta tuli voimaan 1.1.1978, joten sillä on ikää jo piakkoin 40 vuotta. Lunastuslaki kuvastaa säätämisaikaansa, joka oli oleellisesti toisenlainen kuin on nyky-yhteiskunta. Sen vuoksi on perusteltua, että lunastusmenettelyn toimivuutta tämän päivän tilanteessa tarkastellaan uudelleen. Oikeusministeriön muistion kuvailulehdellä todetaan, että asian tarkempaa selvittämistä ja tarpeellisten lainmuutosten valmistelua varten tulisi asettaa erillinen työryhmä. Lakimiesliitto kannattaa tätä ehdotusta. Muistio antaakin hyvän pohjan työryhmän työskentelyn käynnistämiselle.

Toisaalta käytännön tasolla lunastusmenettelyä voidaan yleensä ottaen pitää pääosiltaan toimivana. Sen tulkinta on toimitusmenettelyssä ja maaoikeuksissa pitkälti vakiintunut johtuen osaltaan Korkeimman oikeuden antamista ratkaisuista.

## Yksityiskohtaisia huomioita

Jatkovalmistelussa tulisi tarkemmin selvittää seuraavia lunastuslain ongelmakohtia:

Nykyisen lunastuslain lainvalmisteluasiakirjoissa ei ole juurikaan kiinnitetty huomiota arvioinnin epävarmuuteen: mitä harvinaisemmasta ja epätavallisemmasta kohteesta on kyse, sitä suurempi on tällaisen kohteen arviointiin liittyvä epätarkkuus. Sen vuoksi jatkovalmistelussa tulisi pohtia, miten tällaiset tilanteet tulisi ottaa lainsäädännössä huomioon, jotta lunastuskorvaus ei missään olosuhteissa jäisi ainakaan liian pieneksi.

Toinen pohdittava kysymys liittyy arvonleikkaussäännökseen. Tästä lunastuslain 31 §:n 2-3 momenteissa säädetystä menettelystä on koko sen olemassaolo ajan käyty vilkasta keskustelua. Leikkaussäännöstä on käytännössä sovellettu melko harvoin, mutta yhtä mieltä voitaneen olla siitä, että tämä lainkohta on moniselitteinen ja käytännön arviointitilanteissa usein vaikeasti sovellettava. Ruotsalaisesta pakkolunastuslainsäädännöstä tämä arvonleikkaussäännös on nyttemmin vuoden 2010 lainuudistuksen yhteydessä kokonaan poistettu.

Lunastettavan alueen tulevalla käyttötarkoituksella ja alueesta saatavalla tai toiminnasta kertyvällä hyödyllä ei ole nykyisin ollut merkitystä luovuttajalle aiheutuvan vahingon hyvittämistä ja varallisuusaseman ennallaan pysyttämistä arvioitaessa. Korvattavaksi on siten tullut se, mitä luovuttaja menettää eikä se, mitä lunastaja saa. Tämä periaate onkin ollut yleistä lunastuslakia sovellettaessa vallitseva. Siihen nähden selvän poikkeuksen näyttäisi muodostavan kiinteistönmuodostamislain 60 §:n mukainen yhteisen vesijätön lunastusmenettely. Vesijätön lunastuskorvaukset ovat korkeimman oikeuden ratkaisujen KKO 1978-II-123, KKO:1996:103 ja KKO:2000:38 seurauksena siirtyneen käytännössä ns. voitonjakomenettelyn suuntaan ilman, että lainsäädännössä on tapahtunut mitään muutoksia.

Lunastuslainsäädäntöä nyt ehkä laajemmin arvioitaessa voisi olla paikallaan lähemmin tarkastella myös tällaisen voitonjakomenettelyn tarpeellisuutta yleisesti ja erityisesti. Lunastuslakia säädettäessä lunastusta käytti julkisyhteisö sen omistukseen jäävän infrastruktuurin hankintaan. Nykyisin ja arvattavasti tulevaisuudessa lunastaminen liittyy myös tilanteisiin, joissa hankitaan yksityisoikeudellisen osakeyhtiön tarpeisiin omaisuutta, jota käytetään voittoa tuottavaan toimintaan. Noissa tilanteissa tulisi ainakin harkita, tulisiko myös omaisuuden luovuttajan saada kohtuullinen ”siivu” hankkeeseen luovutetusta omaisuudestaan. Esimerkiksi kaivoslainsäädännössä on tällainen korvausperuste. Useimmissa infrastruktuuriin liittyvissä hankkeissa lunastuskorvausten määrän voidaan korvaustasosta riippumatta arvioida olevan melko vähäisiä hankkeiden kokonaiskustannuksiin verrattuna.

Vielä jatkovalmistelussa tulisi pohtia ns. käyttöarvon korvaamista. Lunastettaessa omaisuutta sen arvo määrätään käyvän ts. markkina-arvon mukaan. Lunastettaessa erityisesti vanhoja rakennuksia niillä saattaa olla lunastettavan omaisuuden haltijalle nykykäytössään sellaista selvää taloudellista arvoa, josta ei voida määrätä riittävää korvausta markkina-arvon perusteella. Esimerkkinä voidaan ajatella vanhemman pariskunnan omistamaa vanhahkoa, jossain määrin huonokuntoista tilavaa omakotitaloa: tuo talo tyydyttää haltijansa asumisen nykytarpeet; jos se lunastetaan tuollaisen rakennuksen alhaiseen markkinahintaan, haltija joutuu lunastushinnalla tyytymään huomattavasti pienempään korvaavaan asuntoon. Sillä, että luovuttajan oikeudenomistajat tulevat ehkä samaan hyötyä sen paremmasta markkina-arvosta, ei ole hyötyä luovuttajalle itselleen. Tuota menetystä ei voida sivuuttaa sillä tekosyyllä, että kysymys olisi vain ns. subjektiivisista tai tunnearvon menetyksistä: kyse on selvästä käyttöarvon menetyksestä luovuttajan varallisuusasemassa. Erityinen tarve tuollaiseen korvaukseen olisi pakkolunastettaessa koteina käytettyjä rakennuksia. Se lisäisi tuollaisten joskus välttämättömien pakkotoimien yhteiskunnallista hyväksyttävyyttä.

ns. regulaatioympäristön muuttumisen suhdetta lunastuslain 30 §:n 3 momentin esineen ominaisuuksiin liittyvän arvohetkisäänökseen liikeomaisuuden pitkäkestoisissa lunastustilanteissa tulisi syvällisesti pohtia. Asia on tullut esille muun muassa sähkölinjan lunastusasioissa KKO 2007:33 ja 2002:69 ilman täysin tyydyttävää ratkaisua.

Jore Tilander
Toiminnanjohtaja