



20.9.2016

Oikeusministeriölle

Viite: Oikeusministeriön lainvalmisteluosaston lausuntopyyntö 22.8.2016, OM 21/41/2015

Lausunto oikeusministeriön arviomuistioon (33/2016) sisältyvistä lunastuslainsäädännön uudistamistarpeista

Aluehallintovirastossa lunastuslain säännöksiä sovelletaan tilanteissa, joissa lunastetusta kohteesta maksettavaksi määrätty lunastuskorvaus talletetaan aluehallintovirastoon tai kun aluehallintovirastoon talletetun lunastuskorvauksen nostoa haetaan aluehallintovirastosta.

Lounais-Suomen aluehallintovirasto ottaa kantaa arviomuistion sisältämiin muutosehdotuksiin siltä osin, kuin ehdotukset liittyvät edellä mainittujen maksutalletustehtävien hoitamiseen.

Kannanotot:

Kohta 6.3

Lunastuslakiin on ehdotettu muutosta, jonka mukaan samalle asianosaiselle maksettavaksi määrättävää vähäistä kokonaiskorvausta ei tarvitsisi maksaa tai tallettaa.

Lähtökohtaisesti pienenkin korvauksen maksamatta jättäminen loukkaa lunastettavan kohteen omistajan / osaomistajan oikeuksia.

Käytännössä kuitenkin lunastettavan kohteen omistajat / osaomistajat jättävät usein alle 10 euron lunastuskorvaukset nostamatta aluehallintovirastoon talletetuista varoista.

Muutos yhdenmukaistaisi käytäntöjä, koska maantielaki, ratalaki ja kiinteistönmuodostamislaki jo sisältävät vastaavat säännökset korvauksen maksamatta jättämisestä korvauksen vähäisyyden perusteella.

Esitetyn euronajan ottamisella lunastuslakiin ei olisi sanottavaa vaikutusta aluehallintovirastossa talletustehtävän resursointiin eikä talletuksista perittävien suoritemaksujen kertymiseen, koska lunastuslakiin perustuvien, kokonaisarvoltaan alle 20 euron talletusten määrä on hyvin vähäinen.

Kohta 6.4

Lunastuslakiin on ehdotettu lisättäväksi säännöksiä talletettavan lunastuskorvauksen vähimmäismäärästä.

Arviointimuistion kohdassa 6.4 on pohdittu vähäisen summan tallettamisesta lunastajalle aiheutuvia kustannuksia.

Tallettamisesta perittävä suoritemaksu on vähintään 170 euroa. Jos talletuksesta on odotettavissa enemmän kuin kaksi ulosmaksua, lisätään suoritteesta perittävään maksuun arvioitujen ulosmaksujen aiheuttamaa työmäärää vastaava korvaus. Korvausta laskettaessa työtunnin hintana on 50 euroa. Lunastajan tallettamisesta maksettavaksi tulevien kustannusten määrä voi tosiasiallisesti nousta esityksessä mainittua 100-300 euron kustannusta huomattavastikin suuremmaksi, jos arvioituja nostoja talletuksesta on odotettavissa useita.

Virallisessa lehdessä tapahtuva kuuluttaminen ja siitä aiheutuvat kustannukset eivät kuitenkaan tule kyseeseen kaikkien talletettavien lunastuskorvausten osalta. Kuuluttaminen virallisessa lehdessä tapahtuu lunastuslain 49 §:n mukaisissa tilanteissa, joissa kiinteistö lunastetaan kokonaan tai kun lunastetaan omaisuutta, jota rasittaa kiinnitys tai muu maksamattoman kauppahinnan panttioikeus.

Kohta 6.5

Lunastuslain 49 §:n 1 momentin säännöstä, jonka mukaan kohteenkorvaus on määrättävä tallettavaksi, jos kiinteistö lunastetaan kokonaan, on ehdotettu muutettavaksi. Maantielaisissa koko kiinteistön lunastustilanteissa, kohteenkorvaus on määrättävä tallettavaksi ainoastaan, jos kiinteistöön kohdistuu panttioikeus.

Lunastuslain 49 § 1 momentti edellyttää lunastuskorvauksen tallettamista, jos kiinteistö on lunastettu kokonaan. Lunastuksen kohdistuessa koko kiinteistöön, on aluehallintoviraston annettava tallettamisesta tieto virallisessa lehdessä julkaistavalla yleistiedoksiannolla sekä lisäksi erityistiedoksiannona kullekin tiedossa olevalle asianomaiselle oikeudenhaltijalle. Näin tulee toimia siitäkin huolimatta, että kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä tai muita panttioikeuksia. Virallisessa lehdessä kuuluttamisen määräaika on kolme kuukautta. Menettelystä aiheutuu lunastuskorvaukseen oikeutetuille usein kohtuuttoman suurta haittaa, erityisesti tilanteissa, joissa lunastuskorvausta olisi tarve käyttää uuden asunnon ostoon. Menettelystä aiheutuu tarpeettomia kustannuksia myös lunastajalle tallettamisesta määrättävän suoritemaksun ja kuuluttamisesta perittävien kustannusten muodossa.

Säännöksen muuttamisella olisi lisäksi vähäinen aluehallintoviraston henkilöstöresurssitarvetta vähentävä vaikutus, joka LSAVIN osalta olisi arviolta kaksi henkilötyöpäivää per vuosi.

Nykyisen velkavastuiden kirjaamiskäytännön ansiosta lunastuslain 49 § 1 momentin edellyttämää tallettamista voidaan pitää vanhentuneena ja säännöksen muuttamista kannatettavana.

Johtaja



Pirkko Pakkala

Ylitarkastaja



Pirjo Teerikoski

JAKELU

Oikeusministeriö (oikeusministeriö@om.fi)

Ylijohtaja Mikael Luukanen, Lounais-Suomen aluehallintovirasto

