Oikeusministeriö

oikeusministerio@om.fi

**Lunastuslainsäädännön uudistustarpeet**

Oikeusministeriö on pyytänyt 22.8.2016 lausuntoa lainsäädäntöneuvos Jari Salilan laatimasta arviomuistiosta, ”Lunastuslainsäädännön uudistustarpeet”. Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan puheenjohtaja ja sihteeri sekä Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry (SKAY) ovat valmistelleet arviomuistion johdosta seuraavan lausuman.

Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan puheenjohtaja ja sihteeri sekä SKAY yhtyvät arviomuistiossa esitettyyn näkemykseen siitä, että asian tarkempaa selvittämistä varten sekä selvityksen tuloksena tehtävien lainmuutosten valmistelua varten on tarpeen asettaa työryhmä. Korostamme työryhmän kokoonpanon osalta sitä, että siihen on syytä saada vankkaa arviointiopillista osaamista. Tältä osin esitämme, että työryhmään nimitettäisiin jäseneksi kiinteistöopin professori ja kiinteistönarviointilautakunnan puheenjohtaja, Kauko Viitanen (Aalto-yliopisto). Viitanen edustaa kokenutta akateemista näkökulmaa ja kiinteistönarviointilautakunnan puheenjohtajana hänellä on myös näkemystä kiinteistönarviointiin liittyvästä auktorisoinnista ja sen edellytyksistä. Hän opettaa kiinteistönarviointia sekä on kirjoittanut lukuisia julkaisuja ja esityksiä kiinteistö- ja korvausarvioinnista. Mikäli työryhmään päätetään olla nimittämättä arviointiopillista osaajaa jäseneksi, edellytämme että työryhmätyön aikana tulee arvioinnin asiantuntijoita kuulla laajasti (esimerkiksi kiinteistönarviointilautakunta, SKAY).

Suomalaisessa kiinteistöarvioinnissa on omaksuttu keskeiseksi käsitteeksi useiden kansainvälisten kiinteistöarviointistandardien samalla tavalla määrittelemä markkina-arvo, jota myös auktorisoitujen arvioitsijoiden on noudatettava arviointitoiminnassaan:

*Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserä tai vastuu arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (International Valuation Standards, (IVS) käännös 2013).*

Sisällöllisesti em. markkina-arvon käsite vastaa käytännössä suomalaisen arviointiteorian mukaista käyvän arvon käsitettä.

Täyden lunastuskorvauksen arvioinnin kannalta on olennaista, että lunastustilanne ei vastaa markkina-arvon mukaista tilannetta. Lunastustilanteessa ei ole olemassa määritelmän olettamaa ”halukasta myyjää”, vaan kyseessä on pakkotoimi. Arviointi ei myöskään ole ehdottoman tarkkaa, vaan siihen sisältyy epävarmuuksia.

Kansainvälissä hyvän arviointikäytännön mukaisissa suosituksissa (FIG 2010) lunastuskorvaus pitäisi määrittää niin, että lunastaja kantaa siitä vastuun. Kiinteistönarviointilautakunnan puheenjohtaja ja sihteeri sekä SKAY toteavat, että FIG:n hyvän arviointikäytännön mukaisia suosituksia liittyen pakkolunastukseen ja korvaukseen olisi syytä muutenkin käyttää hyväksi lunastuslain uudistustyötä tehtäessä.

Asiassa on syytä huomioida myös asunto- ja elinkeinotakuu, joka Suomessa taataan ainoastaan kaavoituksen liittyvän arvonleikkauksen kohdalla. Kansainvälisesti tarkasteltuna asunnon omistajille tai liiketoiminnan harjoittajille pyritään maksamaan korvaus, jolla he pystyvät hankkimaan vastaavan asumistason tai tuoton tuottavan kiinteistön lunastetun tilalle. Asunnon osalta tämä vastaa myös YK:n periaatteita. Käytännössä Suomessakin toimitaan usein niin, sillä lunastaja pyrkii ko. tapauksissa usein sopimaan korvauksesta luovuttajan kanssa. Periaate on esillä myös FIG:n suosituksissa. Muutokset asunto- ja elinkeinotakuuseen eivät Suomessa tulisi kovin kalliiksi verrattuna nykytilanteeseen, koska lunastustoiminnan yhteydessä tällaisia tilanteita on niukasti ja niissä jo nytkin pyritään sopimaan korvauksista ja tekemään siltä osin vapaaehtoisia transaktioita. Sen sijaan täyden korvauksen idean ja myös kansainvälisenkin maineen osalta uudistus olisi tärkeä askel.

Kauko Viitanen Raisa Harju

Puheenjohtaja Sihteeri

 Kiinteistönarviointilautakunta Kiinteistönarviointilautakunta

Saija Toivonen

 Puheenjohtaja

 SKAY ry

*Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta* huolehtii auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) auktorisoinnista ja näiden toiminnan valvonnasta. Lisäksi lautakunta järjestää kiinteistönarvioitsijakokeita ja huolehtii Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden (KHK) toiminnan valvonnasta ja siihen liittyen kiinteistönarvioinnin yleisestä ohjauksesta, kehittämisestä ja valvonnasta. Lisäksi lautakunta edistää hyvää kiinteistönarviointitapaa ja ohjaa menettelytapoja esimerkiksi antamalla yleisiä suosituksia sekä edistää ja tukee kiinteistöarviointialan tutkimusta ja koulutusta. Lautakunta on yhteissäännelty. Sen kokoonpano ja lakisääteiset tehtävät on määritelty kiinteistörahastolaissa (18 a – 18 e §) ja itsesäännellyt tehtävät lautakunnan säännöissä ja työjärjestyksessä. Lisätietoa kiinteistönarviointilautakunnan toiminnasta <http://kauppakamari.fi/kiinteistoarviointi/>

*Suomen kiinteistöarviointiyhdistys ry (SKAY)* on perustettu vuonna 1978 kiinteistöarvioinnin edistämisestä ja kehittämisestä huolta kantaneiden arvioinnin asiantuntijoiden toimesta. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää ammattitaitoisen ja hyvään kiinteistöarviointitapaan perustuvan kiinteistöarviointitoiminnan yleisiä edellytyksiä sekä kiinteistöarviointitoiminnan yleistä tuntemusta. SKAY pyrkii toiminnallaan edistämään kiinteistöarviointitoiminnan edellytyksiä ja lisäämään arviointialan yleistä tunnettavuutta. Yhdistys järjestää jäsenilleen vuosittain useita arviointialan esitelmätilaisuuksia ja osallistuu alan julkaisutoimintaan ja kiinteistöarviointialan kansainväliseen yhteistyöhön. Lisätietoa SKAYn toiminnasta <http://www.xn--kiinteistarviointi-l3b.com/skay.html>