



518 §

Lausunto hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Dno

OUKA/7971/00.04.00/2021

Tiivistelmä

Sanna Marinin hallitusohjelman mukaan toteutetaan maanomistajan oikeusturvaa parantava ja kuntien maapolitiikan turvaava lunastuslain kokonaisuudistus. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia ja eräitä muita lakeja.

Esitysluonnoksessa olevien säännösten ja muutosten keskeisenä tarkoituksena on turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen.

Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta on tarkoitus antaa eduskunnalle syksyllä 2021.

Oikeusministeriö pyytää lausuntoja hallituksen esitysluonnoksesta. Kuntaliitosta saadun tiedon mukaan lausuntoja voidaan antaa 29.9.2021 saakka. Mikäli Oulun kaupunki ei ehdi antamaan lausuntoa em. määräaikaan mennessä, kaupungin tulee pyytää jatkoaikaa Oikeusministeriöltä.

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta antaa oikeusministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta liitteen mukaisen lausunnon.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta uudistustyö on käynnistynyt vuonna 2015 oikeusministeriössä aloitetulla selvitystyöllä, jossa tarkasteltiin lunastuslain tarkistamistarpeita. Oikeusministeriö asetti helmikuussa 2018 työryhmän valmistelemaan uusia säännöksiä sekä seurantaryhmän seuraamaan työryhmän työskentelyä. Työryhmä luovutti hallituksen esityksen muotoon laaditun mietintönsä oikeusministeriölle 21.3.2019. Mietintö oli lausuntokierroksella 2.4.-15.5.2019.



Kevään 2019 lausuntokierroksella saatujen lausuntojen pohjalta esityksen valmistelua on jatkettu virkatyönä oikeusministeriössä. Lakiluonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle on lähetetty lausuntokierrokselle 7.7.2021.

Muutosten keskeisenä tarkoituksena on turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatus täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen.

Lunastuskorvauksen määrittämisen perusteita koskevaa sääntelyä muutettaisiin siten, että lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysikorvaus. Markkina-arvon määrittäminen voisi perustua nykyistä monipuolisemmin erilaisten arviointimenetelmien hyödyntämiseen.

Lunastuskorvauksille esitetään aina suoritettavaksi 15 %:n suuruinen korotus. Korotuksen tarkoituksena on varmistaa, että täyden korvauksen vaatimus ei jäisi toteutumatta lunastettavan omaisuuden arviointiin liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi.

Asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa esitetään laajennettavaksi. Lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevia säännöksiä esitetään tarkistettavaksi siten, että uskottujen miesten kutsuminen toimitusmiehiksi ei olisi enää välttämätöntä kaikissa tilanteissa.

Lakiin esitetään lisäksi tehtäväksi lunastuskorvauksen maksamista ja tallettamista koskevaa menettelyä yksinkertaistavia muutoksia. Tutkimuslupa- ja lunastuslupa-asioissa noudatettavaan asiakirjojen tiedoksiantomenettelyyn esitetään tehtäväksi eräitä tarkistuksia.

Muihin lakeihin esitetään tehtäväksi lunastuslain korvausperusteiden uudistamisesta johtuvat muutokset.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan kuuden kuukauden kuluttua niiden vahvistamisesta.



Yhteenveto lausunnosta

Lunastuslainsäädännön uudistuksen ehdotukset koskien menettelyn yksinkertaistamista ja tehostamista, ovat kannatettavia. Lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja oikeusturvaa on parannettu.

Kuntien maapolitiikan turvaamisessa tämä lakiluonnos on epäonnistunut, sillä siihen sisältyy erittäin ongelmallinen 38 a §, jonka mukaan lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 15 prosentin korotus markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle.

Hallituksen esityksen perustelu markkinahinnan päälle maksettavan korotuksen käyttöönotolle arviointimenettelyn selväpiirteisyydellä, on riittämätön ja kestävä ja sen vaikutukset ovat jääneet tunnistamatta.

Markkina-arvon arvioinnissa käytettävissä ovat kiinteistöarvioinnin kaikki päämenetelmät eli kauppaa-, tuotto- ja kustannusarvomenetelmä sekä niiden erilaiset sovellutukset ja yhdistelmät. Menetelmä tulee kussakin yksittäistapauksessa valita sen mukaan, joka luotettavimmin johtaa täyden korvauksen takaavaan markkina-arvoon. Vaativien kohteiden arvioinnissa tulee tehdä arviointilaskelmat useammalla kuin yhdellä menetelmällä.

Oulun kaupunki pitää suurena puutteena sitä, että lakiehdotuksen laadinnassa ei ole tarkasteltu verotuskysymyksiä. Sen sijaan on tehty poliittinen arvovalinta lunastuskorvauksen korottamiseen 15 % koskien kohteen, vahingon ja haitankorvauksia.

Hallituksen esityksen mukaan taloudelliset vaikutukset kuntatalouteen muodostuisivat maanhankintakustannusten noususta. Kertaantuvia ja välillisiä vaikutuksia ei ole tunnistettu.

Hallituksen esityksessä taloudellisia vaikutuksia arvioidaan virheellisesti kertaluontoisina suhteessa nykyiseen vuotuisen maanhankinnan kustannukseen eri lunastustilanteissa.

Edes vaikutuksia maanhankinnan määrärahatarpeisiin, ei voi laskea ja arvioida siten, että lunastuskorvaukselle esitetty 15 % tasokorotuksen vaikutus lasketaan jo tehtyjen lunastustoimitusten korvaussummasta.



Oulun kaupunki on tehnyt viimeisen 10 vuoden aikana maanhankintaa keskimäärin noin 4 milj. eurolla vuodessa eli yhteensä noin 40 milj. euroa on käytetty kauppahintoihin ja korvauksiin. Lunastustoimituksia on ollut vähän, alle 5 % maanhankinnoista. Jatkossa lunastustoimitus voi olla em. kiinteän korotusprosentin johdosta pääasiallinen maanhankintakeino. Seuraavan 10 vuoden aikana maanhintaan aiheutuva em. korotusprosentista aiheutuva ns. lumipalloefekti nostaa maanhintaa kiihtyvään tahtiin. Sen vaikutus maan hintaan voi olla erittäin jyrkkä. Samalla kaava-alueella maata yritetään hankkia neuvottelemalla useiden eri maaomistajien kanssa usean vuoden aikana. Maanomistajilla ei ole motivaatiota tehdä maakauppaa halvemmalla hinnalla kuin naapuri saa tai tulee saamaan lunastuskorvauksena, jossa maanhinta määrittyy kaupungin raakamaakaupoista korotusprosentti + 15 huomioiden.

Jos kaupunki haluaa kohdella maanomistajia tasapuolisesti kaupungilla jää lähes ainoaksi mahdollisuudeksi hakea alueellista lunastustoimitusta, jossa koko kaava-alueen yksityisomistuksessa olevat maat lunastetaan samassa toimituksessa.

Markkinahinta ns. epävarmoissa arviointitilanteissa voitaisiin turvata verolainsäädäntöön tehtävän muutoksen avulla.

Luovutusvoitot on säädetty osittain verovapaiksi tilanteissa, joissa kiinteä omaisuus luovutetaan valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle (TVL 49 §:n 1 momentin 4 kohta). Jos omistaja on oikeutettu huojennukseen, luovutusvoiton veronalainen määrä lasketaan näissä luovutuksissa siten että luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 % sen määrästä. Säännöksessä ei ole rajoitettu tapaa, jolla omaisuus lopulta luovutetaan lainkohdassa tarkoitettulle saajalle. Säännöstä sovelletaan siten myös esimerkiksi kunnan käyttäessä etuosto-oikeuttaan, vaikka luovuttaja olisikin alun perin tehnyt kaupan yksityisen osapuolen kanssa.

Myytäessä tai lunastettaessa maata valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle tuloverolain tarkoittama 80 % hankintameno-olettama mahdollistaa 38 a §:ssä todetut tavoitteet.

Jos halutaan varmistaa lunastuskorvauksen riittävyys, voidaan hankintameno-olettaman prosenttia nostaa. Tämä muutos tulee tehdä saman suuruisena myös vapaaehtoisten kauppojen osalta.

Tämä menettely ei aiheuttaisi edellä kuvattuja ongelmia ja haittavaikutuksia maakauppojen osapuolille tai lunastuksen kohteen omistajille, lunastajalle, lunastustoimikunnalle eikä



maamarkkinoille. Yhteiskunnalliset niin kutsutut nettovaikutukset, kustannukset kunnille sekä verokertymät valtiolle jäisivät kokonaisuudessaan positiivisemmiksi kuin mihin nyt ehdotetulla lainsäädäntömuutoksella päädyttäisiin.

Markkinataloudessa eletessä nyt esitetyn lunastuskorvauksen markkina-arvon päälle tehtävällä 15%:n korotuksella on suora vaikutus maan hinnan suhdanteista riippumattomaan, perusteettomaan nousuun, joka siirtyy rakennuspaikkojen ja asuntojen hintoihin sekä vuokriin. Vaikutus kertaantuu jatkuvasti uusia kauppoja ja lunastuksia tehtäessä.

Korotusprosentin johdosta myös yleis- ja asemakaavoissa suojelualueiden lunastamisen ja esimerkiksi metsien käytönrajoitusten kustannukset kaavaa laativalla kunnalle nousisivat merkittävästi. Tämä kehityssuunta voi johtaa maankäytön suunnitteluun, jossa näitä alueita ei kaavalla voida kustannussyistä toteuttaa ainakaan suunnitellussa aikataulussa ja luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen jatkuu.

Yhteiskunnan prosessitoimilla ei tule vaikuttaa markkinahinnan määrittämiseen, hinnan tulee muodostua markkinoilla eikä lunastustoimituksessa. Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta esittää lunastuskorvaukselle määrättävästä 15 % korotuksesta luopumista.

Päätöshistoria	-
Liitteet	Lausunto
Oheismateriaali	-
Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja Marko Kilpeläinen
Valmistelijat	Oulun kaupunki, maanhankintapäällikkö Juha Peuraniemi p. 044 7032380, kiinteistöinsinööri Henna Tuuttila p. 044 7032340
Täytäntöönpanotiedot	Ei muutoksenhakuoikeutta Ote: Oikeusministeriön kirjaamo, Jari.salila@om.fi

OUKA/7971/00.04.00/2021

15.9.2021

Oikeusministeriö

Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/882/2018

Lausunto luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityissten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

5 §. Pykälässä säädetään lunastuslupahakemuksen ratkaisijasta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Pykälän asiasisältöä ei ole muutettu, tehdyt muutokset ovat tekstin selkeytystä ja kieliasun tarkennusta.

7 §. Pykälässä säädetään lunastuslupahakemuksen sisällöstä.

Laista esitetään poistettavaksi vaatimus asiakirjojen toimittamisesta kaksin kappalein. Tiedoksiantomenettelyn sähköistymisen myötä asiakirjoja ei ole tarpeen toimittaa kirjallisina.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Digitalisaation hyödyntäminen on hyvä ja välttämätön kehityssuunta, mutta viranomaisyhteistyön sujuvoittamista tarvitaan myös muutoin. Oulun kaupungilla on ollut vaikeuksia lunastajan roolissa saada verotoimistoilta perukirjoja lunastuslupahakemuksen liitteeksi lunastettavan kiinteistön omistustietojen varmentamiseksi. Ongelma on johtunut tietosuojalain tulkinnasta eli onko lunastusluvan hakijalla oikeus saada em. tietoa lunastustarkoitukseen.

8 § ja 8 a § ja 9 § Pykälissä säädetään lunastuslupahakemuksen tiedoksiannosta sekä asianosaisten, viranomaisten ja muiden tahojen kuulemisesta hakijan toimesta ja lunastuslupaviranomaisen toimesta.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Asianosaisten oikeusturvan kannalta on perusteltua edellyttää viranomaisen varmistuvan siitä, että lunastettavan alueen omistaja saa tiedon hankkeesta. Lunastuslupahakemus annetaan hallintolain 60 §:n mukaisesti todisteellisesti tiedoksi muistutuksen tekemistä varten. Tiedoksianto on hallinnollisesti raskas menettely tilanteessa, jossa lunastus kohdistuu suureen joukkoon kiinteistöjä.

OUKA/7971/00.04.00/2021

15.9.2021

Esimerkiksi nauhamaisissa infrastruktuurihankkeissa, kuten sähkösiirtolinjan rakentamisessa, asianosaisia saattaa olla satoja. Näiden osalta kuuleminen voidaan suorittaa siten, että hakija varaa niille omistajille ja haltijoille, joiden etua ja oikeutta asia koskee, mahdollisuuden lausua mielipiteensä hankkeesta sen vaikutusalueen kunnissa järjestettävissä kokouksissa.

Lunastusluvan hakija voisi nykyiseen tapaan päättää, hankkeen laajuudesta riippuen, kummalla tavalla lupahakemus annettaisiin asianosaisille tiedoksi.

10 § ja 10 a § Pykälissä säädetään lunastuslupapäätöksen sisällöstä ja päätöksen tiedoksiantoa koskevat asiat.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Säädöksiin ei tule nykyiseen verrattuna oleellisia muutoksia. Lakiin esitetään lisättäväksi säännökset päätöksen tiedoksi antamisesta kiinteistöjen yhteisen alueen ja yhteisen erityisen etuuden järjestäytymättömälle osakaskunnalle sekä muille tahoille. Heille päätöksen tiedoksianto tapahtuisi lunastuslupahakemuksen tavoin julkisella kuulutuksella.

12 §. Pykälässä säädetään lunastustoimikunnan kokoonpanosta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Lunastustoimitusten vaihtelevuudesta johtuen on selkeää ja toimituksen sujuvuuden ja kustannusten kannalta eduksi, että lunastustoimikunnan kokoonpanosta voidaan päättää tapauskohtaisesti. Mikäli tämä lainkohta tulee voimaan, nykyisin vaadittua kahta uskottua miestä ei aina tarvita lunastustoimituksen läpiviennissä.

23 a-c §. Pykälissä säädettäisiin tilusjärjestelyn suorittamisen edellytyksistä, suorittamisesta ja laajuudesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Tilusjärjestelmän ja kiinteistötietojärjestelmän selkeys ja luotettavuus on tässäkin asiassa kannatettava asia.

26 §. Pykälässä säädetään lunastuksesta aiheutuvien yksityisteiden järjestelyistä

OUKA/7971/00.04.00/2021

15.9.2021

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Säädösteksti on kirjoitettu nykyisen säädökseen verrattuna täsmällisempään muotoon ja yhdenmukaiseksi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 69 §:n sekä ratalain 59 §:n kanssa.

29 §. Pykälässä säädetään lunastettavan omaisuuden omistajan oikeudesta saada täysi korvaus lunastuksesta aiheutuvista taloudellisista menetyksistä

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Pykälässä säädetään lunastettavan omaisuuden omistajan oikeudesta saada täysi korvaus lunastuksesta aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Pykälään on tehty kieliasullinen tarkistusta.

Pykälän 2 momentista on poistettu viittaus kumottavaksi esitettyyn 36 §:ään. Ko. pykälä on mahdollistanut lunastushankkeen pysyvistä hyödyistä aiheutuvan taloudellisen hyödyn huomioimisen korvauksen määrässä. Vaikka tätä ei aikaisemmissa lunastustoimituksissa juurikaan käytetty korvausta vähentävänä tekijänä, ei sen vähäinen käyttö kuitenkaan ole oikea peruste poistaa tätä mahdollisuutta. Pysyvän hyödyn poistaminen korvauksen määrästä ei myöskään lisää lakiehdotuksessa korostettua maanomistajien yhdenvartaista kohtelua.

Pykälään on lisätty uusi 3 momentti, jossa säädetään muun kuin lunastuslain nojalla määrätyn käytönrajoituksen korvaamiseen sovellettavista säännöksistä. Käytönrajoituksen kohteena olevan kiinteistön omistajalla ei olisi tämän säännöksen nojalla oikeutta saada korvausta esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslakiin tai luonnonsuojelulakiin perustuvasta käytönrajoituksesta johtuvasta taloudellisesta menetyksestä, vaan korvaaminen perustuisi muualla lainsäädännössä säädettyyn korvausvelvollisuuteen.

Maankäyttö ja rakennuslaki ja Luonnonsuojelulaki ovat myös uudistamisvaiheessa, joten vaikutuksia ei voida arvioida tämän yksittäisen lakimuutoksen osalta.

30 §. Pykälässä säädetään kohteen korvauksesta markkina-arvoon

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Markkina-arvo on kansainvälinen termi ja kiinteistöarvioinnin standardien mukainen määritelmä. Nykyisessä lunastuslaissa käytetty termi käypä hinta on käytännössä tarkoittanut samaa.

OUKA/7971/00.04.00/2021

15.9.2021

31 §. Pykälässä säädetään lunastusyrittäjän huomioon ottamisesta määritettäessä lunastuksen kohteen arvoa.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Nykyisessä lunastuslaissa oleva yritys- termi muuttuu hanke- termiksi. Ehdotetuilla terminologisilla muutoksilla ei ole tarkoitus muuttaa nykyistä oikeustilaa.

Kun valtiolle, kunnalle tai kuntayhtymälle hankitaan kiinteää omaisuutta tai pysyvä erityinen oikeus yhdyskuntarakentamista varten alueelta, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan tai jonka asemakaavaa on päätetty muuttaa, ei kaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua oteta huomioon.

Tarkoitus on poistaa se lunastukseen liittyvä epäkohta, jossa lunastuksen kohteeksi joutuneelta leikataan hankkeesta johtuva arvonnousu, kun lunastushankkeeseen rajautuvan, mutta sen arvonnousun vaikutuspiirissä olevan kiinteistön omistaja saa arvonnousun hyväkseen.

Lunastus esimerkiksi tietarkoitukseen voi tuoda merkittävää taloudellista hyötyä jäljelle jäävälle maaomaisuudelle. Tällaisen alueen hyödyntäminen rakentamiseen kasvaa ja siten myös maan arvo nousee. Jos arvonnousua ei voi vähentää tai leikata lunastuskorvauksesta, kyse ei ole enää varallisuusaseman pysyttämisestä, vaan ylikompensaatiosta. Tämä on siis lunastajan kannalta merkittävä heikennys tilanteissa, joissa lunastuskohteen maanarvo on korkea tai muodostuu korkeaksi.

32 §. Pykälässä säädetään niin sanotusta asunto- ja elinkeinotakuusta.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Pykälän sisältö vahvistaa omaisuuden haltijan korvausoikeudellista suojaa. Kohteenkorvaus on syytä määrätä niin suureksi kuin on tarpeen vastaavan oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan, lunastettua vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle.

Lunastettavan omaisuuden markkina-arvo kyseisellä markkina-alueella on oltava kuitenkin kohteenkorvauksen peruste. Vahingonkorvauksena tulee korvattavaksi vastaavan kaltaisen kiinteistön hankinnasta aiheutuvat kulut, kuten uuden kiinteistön hankinnasta aiheutuva varainsiirtovero, lainhuudatus- ja muut vastaavat transaktiokulut sekä muuttamisesta aiheutuvat kulut.

38 a §. Pykälässä säädettäisiin lunastuskorvaukselle suoritettavasta prosenttikorotuksesta.

OUKA/7971/00.04.00/2021

15.9.2021

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Maanpolitiikan hoidossa kunnan käytettävissä on ideaalitulanteessa kaikki lainsäädännön mahdollistamat oikeudelliset instrumentit, joita voidaan tarpeiden ja tilanteiden vaihdellessa käyttää kokonaisuutena. Lunastuskorvaukselle suoritettava prosenttikorotus vie tosiasiallisesti kunnalta mahdollisuuden käyttää ns. lievimmän keinon periaatetta.

Pykälään otettu kiinteä korotusprosentti johtuu oletuksesta, että täyden korvauksen periaate ei toteudu arviointimenetelmiin ja niiden soveltamiseen liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi.

Korotuksen tarkoitusta on perusteltu sillä, että se vähentää kiinteistöarviointimenetelmien soveltamiseen liittyvistä epävarmuustekijöistä aiheutuvaa riskiä täyden korvauksen vaatimuksen toteutumatta jäämisestä. Arviointityön perustaksi hankittava vertailuaineisto saattaa esimerkiksi olla suppea tai sen tietosisältöön saattaa sisältyä puutteita tai sellaisia virheitä, jotka vaikeuttavat hintatason ja lunastuksen kohteen arvon määrittämistä

Tämä lakiehdotuksen perusteluissa oleva oletus tai tilanneanalyysi on väärä tulkinta ja johtopäätös käytännön korvaustilanteista ja tapauksista myös raakamaakaupoissa.

Kauppa-arvomenetelmässä on kuitenkin vähiten epävarmuutta ja se onkin todettu parhaimmaksi menetelmäksi kuvaamaan maa- ja kiinteistömarkkinoita. Tonttikauppoja tehdään vuosittain todella paljon eri paikkakunnilla ja raakamaakauppoja myös kohtuullinen määrä. Kunnan tekemät kaupat ovat raakamaakauppojen vertailuaineistoon soveltuvia. Kunnilla on laillinen ja hyvin perusteltu oikeus toimia vapaasti maamarkkinoilla siinä kuin muillakin toimijoilla. Maakaupoissa kunnilla ei ole monopoliasemaa. Kaavojen laadinnassa ja siitä aiheutuissa vastuissa monopoliasema tietenkin on.

Lunastustoimituksissa arviointikäytännössä on tapana, että lunastuskorvaukset määrätään kiinteistöarviointimenetelmien epätarkkuudesta aiheutuvasta riskistä johtuen laskennallisen keskiarvon tai mediaanin yläpuolelle. Laskelmissa tehdään pyöristyksiä ja lopputuloksena valitaan arvo, joka on lähes poikkeuksetta matemaattisen tilaston yläkvartiilissa eli nk. teoreettisen maksimin läheltä. Mikäli arvonmäärityksessä siirrytään ehdotettuun käytäntöön, määrättävä korvaus ylittäisi aina ja selvästi markkina-arvon.

Yhdenvertaisuutta korostetaan ja perustellaan oikeutetusti lakiehdotuksen yhteydessä. Yhdenvertaisuus ei kuitenkaan toteudu esimerkiksi raakamaata kaupungille vapaaehtoisilla kaupoilla myyneiden ja lunastuskorvausta saavien välillä. Ei ole perusteltua, että aikaa vievän ja kustannuksia aiheuttavan lunastustoimituksen lopputuloksena odotetaan saatavan korvaus, joka ylittää vapaaehtoisilla kaupoilla tehtyjen hinnan 15 prosentilla.

Edellä mainittu johtaa siihen, ettei raakamaata saada hankittua kunnille maakaupoilla, koska lunastaminen tuottaa maanomistajalle tuloja vähintäänkin korotusprosentin verran muita enemmän. Tämä lisää maanomistajien eriarvoisuutta. Lunastustoimituksessa määrätty korvaus muodostaa alueelle uuden lähtöhintatason. Näin syntyy maan hintaan lumipalloilmiö, jota ei ole syytä vahvistaa uusilla maakaupoilla. Kohoava maan hinta tulee siirtymään asuntojen hintoihin ja edelleen vuokriin.

OUKA/7971/00.04.00/2021

15.9.2021

40 §. Pykälässä säädetään asianosaisten mahdollisuudesta sopia lunastuskorvauksesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Korvauksen sopiminen ennen tai lunastustoimituksen aikana on mahdollista. Oulun kaupungin lunastukset ovat pääasiassa raakamaan hankintaan tai rakentamiskehotukseen liittyviä tapauksia. Lunastukseen turvaututaan vain, jos vapaaehtoinen kauppa ei ole onnistunut esimerkiksi kauppahinnasta tai omistuksen epäselvyydestä johtuen. Käytännössä sopiminen lunastustoimituksen aikana tarkoittaa toimituksen keskeyttämistä, jotta raakamaan tai tontin kiinteistökauppa voidaan päättää ja toteuttaa. Mikäli lunastuksessa on kyse pelkän korvauksen määräämisestä, lunastajan edustajalle annettu avoin valtakirja mahdollistaa korvauksen sopimisen toimituksessa tai maa- ja metsätalouden osassa.

42 §. Pykälässä säädetään lunastettavan kohteen arvioinnista

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Pykälän 1 momenttiin on lisätty säännökset, jotka mahdollistaisivat poikkeamisen yksityiskohtaisen arvioinnin vaatimuksesta. Tämä poikkeaminen voidaan tehdä, jos korvaus on pieni suhteessa arviointityön kustannuksiin.

44 §. Pykälän 1 ja 2 momentissa säädetään, minkä ajankohdan mukaan lunastettavan omaisuuden käyttömahdollisuudet on arvioitava ja minkä ajankohdan arvon mukaan korvaus on määrättävä

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Muutokset ovat vähäisiä. Arvohetken määräytymisajankohtaa sääntelyä ei esitetä muutettavaksi. Nykyiset 1 ja 2 momentti on yhdistetty uudeksi 1 momentiksi ja samalla kirjoitustapaa on selkeytetty.

46 §. Pykälässä säädetään lunastuskorvauksen erittelystä kohteen- ja haitankorvaukseen sekä vahingonkorvaukseen.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Nyt Lunastuslaissa oleva 36 § on tästä kohdin poistettu. Kommentointi on edellä 29 § ja 31 § kohdissa.

48 §. Pykälässä säädetään lunastuskorvauksen saajatahosta.

OUKA/7971/00.04.00/2021

15.9.2021

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Pykälän 1 momentissa todetaan, että lunastuskorvaus on määrättävä suoritettavaksi lähtökohtaisesti sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määräämisen ajankohtana.

Sähköiset järjestelmät ja rekisterit mahdollistavat lunastuskorvauksen saajan todentamisen reaaliajassa, joten uudistus on toteuttamiskelpoinen.

49 §. Pykälässä säädetään lunastuskorvauksen tallettamisesta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Pykälän mukaan korvaus on määrättävä tallettavaksi, jos lunastus vaarantaisi panttioikeuden haltijan mahdollisuuden saada suoritus saamiselleen kiinteistöstä, joka on pantattu ennen lunastusluvan myöntämistä tai lunastustoimituksen vireille tuloa.

Myöhemmin syntyneitä panttioikeuksia säännös ei suojaa, mutta tällaisen panttioikeuden haltijan asemaa turvaisi lisäksi ehdotettu uusi 98 a §, jonka mukaan hänellä olisi oikeus saada lunastajalta korvaus vahingostaan, joka on aiheutunut korvauksen tallettamatta jättämisestä.

Edellä mainitut lainkohdat ovat perusteltuja.

72 d §. Pykälässä säädetään lunastusluvassa määrätyn käyttötarkoituksen muuttamisesta sekä asiaa koskevan hakemuksen ja päätöksen tiedoksi antamisessa noudatettavasta menettelystä.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Esitetyt muutokset määräaikoihin ja tiedoksiantoihin eivät ole merkittäviä.

84 §. Pykälässä säädetään tutkimusluvan myöntämisen edellytyksistä sekä asiassa noudatettavasta menettelystä

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Pykälä uudistettavaksi kokonaisuudessaan täsmällisemmäksi ja tarkkarajaiseksi.

Maanmittauslaitos voisi hakemuksesta myöntää luvan lunastuksen kohteeksi aiotun alueen tutkimiseen ennen lunastuslupa-asian vireillepanoa, jos alueen tarkempi tutkiminen on tarpeen hankkeen toteuttamisedellytysten selvittämiseksi Tutkimuslupaa ei saisi myöntää, jos työn

OUKA/7971/00.04.00/2021

15.9.2021

suorittamisesta aiheutuisi kiinteistön omistajalle tai käyttöoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa. Pykälän 3 momentissa säädetään tutkimuslupahakemuksen tiedoksiannosta.

Muutokset ovat perusteltuja.

85 §. Pykälässä säädetään tutkimuslupa-asiassa annetun päätöksen tiedoksiannosta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Muutokset ovat vähäisiä teknisluontoisia.

87 § ja 87 a § Lunastuslupapäätöksen muutoksenhausta.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Muutokset pykälissä ovat vähäisiä, ne tarkentavat muutoksenhakuun oikeutettuja, eikä niillä vaikutusta kaupungin osalta.

95 §. Pykälässä säädetään maksamattomalle lunastuskorvaukselle suoritettavasta korosta

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Pykälään on lisätty koron laskennan ajankohtaa tarkentava säädös, jossa säädetään muun kuin lunastuslain nojalla perustetusta käyttöoikeuden rajoituksesta suoritettavalle korvaukselle maksettavasta korosta.

Muutokset selkeyttävät oikeusjärjestelmää ja nykytilannetta.

98 a §. Lakiin esitetään lisättäväksi uudet säännökset pantinhaltijan aseman turvaamiseksi

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen lausuma:

Kun korvaussopimuksen edellytykset tarkastetaan lunastustoimikunnassa, panttinhaltijan oikeusturva säilyy. Muutoin kommentointi on edellä kohdassa 49 §.