

19.9.2016

MH 3558/2016/00.01

Oikeusministeriö
oikeusministerio@om.fi

Lausuntopyyntöne 22.8.2016 (OM 21/41/2015)

METSÄHALLITUKSEN LAUSUNTO LUNASTUSLAINSÄÄDÄNNÖN UUDISTAMISTA KOSKEVASTA ARVIOMUISTIOSTA

Metsähallitus lausuu Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet – arviomuistiosta seuraavaa.

Vesijättömaiden lunastuksista.

Metsähallituksen toimialaan liittyen Metsähallituksessa on kokemusta tonttien lohkomistoimituksiin liittyvistä vesijättölunastuksista, joissa lohkomisten yhteydessä on lunastettu kiinteistön edessä olevia vesijättöjä. Metsähallituksen Laatumaan kokemuksen mukaan lunastuskorvauskäytännöt ovat valtakunnan tasolla kirjavia sijaintipaikasta riippuen aina Etelä-Suomen korkeammasta tasosta Itä- ja Pohjois-Suomen maltillisempiin tasoihin. Em. lisäksi lunastuskorvaustasoon on vaikuttanut olennaisesti myös lunastuskorvausvaatimukset, jotka osakaskuntakohtaisesti voivat poiketa merkittävästikin vaatimustason vaihdellessa kohtuullisen ja ylihinnoitellun välillä.

Lunastettavan vesijätön arvo määritetään kiinteistönmuodostamislain mukaisesti kauppaa-arvomenetelmällä. Lunastushinta ja -korvaus on kiinteistönmuodostamislain perusteella määrättävä päätöksen antamisajankohdan hintatason sekä sen kunnan mukaan, joka lunastettavalla alueella on haltuunoton ajankohtana. Koska vesijätön arvoa ei voida johtaa vesijättöjen kauppojen avulla, on toimituskäytäntöön vakiintunut tapa määrittää korvaukset lunastajakiinteistön arvon kautta. Käytäntö perustuu oikeuskäytäntöön, jonka mukaan vesijätön hinta määräytyy sen mukaan, millaiseen kiinteistöön tai tilakokonaisuuteen vesijättö liitetään. Metsähallituksen näkemyksen mukaan vesijättömaan arvo ei useinkaan vaikuta kiinteistön arvoon samassa suhteessa kuin mitä sen hinnaksi lunastustoimituksessa nykykäytännön perusteella määritellään ja vesijätön arvottaminen tulisi tehdä pääosin muun kuin lunastavan kiinteistön arvon perusteella.

Vesijättömaan laadun vaikutus hintaan ei Metsähallituksen näkemyksen mukaan aina ole toteutunut säännösten edellyttämällä tavalla. Käytännössä on ollut kannattavampaa lunastaa ennen alueen kaavoittamista, jolloin hinta määräytyy metsämaan tasosta. Tonttikaavoituksen jälkeen korvaus määräytyy tonttimaan pohjalta, joka luonnollisesti on korkeampi. Lunastuskulujen perusteiden osalta todetaan, että lunastaminen usean tontin kohdalla ennen tonttien lohkomista on edullisempaa, koska vesijätön lunastustoimituskulu peritään jokaiselta kiinteistöltä. Vaikka lunastus tehtäisiin samassa toimituksessa, voi se merkitä jopa kymmenkertaista toimitusmaksua tonttimäärästä riippuen. Tähän toivotaan selkeyttä ja kohtuullisempaa hinnoittelua.

Raakamaan lunastuksista.

Metsähallituksella on valtion maaomaisuutta hallinnassaan monissa taajamissa ja niiden tuntumassa. Tällaisissa kohteissa on pyritty ja pyritään maankäytösopimuksin saamaan valtiolle hyötyä maanomistajana taloudellisesti järkevillä ratkaisuilla. Mahdollisuus lunastaa myös valtion maita tulee usein esille neuvotteluissa ja sillä on merkitystä kaupunkien/kuntien tarjouksiin sopimusten korvaustasosta. Metsähallituksen mielestä valtion omistamien kiinteistöjen lunastuskelpoisuuden poistamista tai ainakin rajaamista olisi perusteltua harkinta lunastuslainsäädännön uudistamistyön yhteydessä.

Lisäksi todetaan kohdan 3.4. (s.18) osalta, että valtaosa Puolustusvoimien tarpeisiin tehtävistä maakaupoista tehdään tällä hetkellä joustavasti, edullisesti ja nopeasti vapaaehtoisilla kaupoilla. Mikäli lunastuksessa korvausten taso on selkeästi tätä korkeampi tai muuten ilmaistu epäselvästi, johtaa se Metsähallituksen näkemyksen mukaan vapaaehtoisten kauppojen tyrehtymiseen. Lunastuksessa määrättävä korvaustaso pitäisi määritellä lähelle käypää tasoa.

Metsähallitus pitää perusteltuna edistää lunastuslainsäädännön jatkokehityshanketta ja kannattaa nykyistä joustavamman, nopeamman ja edullisemmän lunastusprosessin kehittämistä.

Lisätietoja lausunnosta antavat kaavoitusinsinööri Jani Viisanen puh. 040-3577209 ja lakimies Anna-Liisa Varala puh. 0206 39 4719.



Pentti Hyttinen
pääjohtaja