

Lunastuslainsäädännön korvausperusteiden tarkistaminen

Lausuntotiivistelmä



Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2019:47

Lunastuslainsäädännön korvausperusteiden tarkistaminen

Lausuntotiivistelmä

Oikeusministeriö

ISBN PDF: 978-952-259-788-5

Helsinki 2019

Kuvailulehti

Julkaisija	oikeusministeriö		15.11.2019
Tekijät	Aleksi Heikkilä		
Julkaisun nimi	Lunastuslainsäädännön korvauserusteiden tarkistaminen Lausuntotiivistelmä		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2019:47		
Diaari/hankenumero	OM 21/41/2015, OM022:00/2016	Teema	Mietintöjä ja lausuntoja
ISBN PDF	978-952-259-788-5	ISSN PDF	2490-1172
URN-osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-788-5		
Sivumäärä	62	Kieli	suomi
Asiasanat	arvonleikkaus, lunastuskorvaus, lunastuslaki, lunastuslupa, lunastusmenettely, lunastustoimikunta, omaisuudensuoja, panttioikeus, tilusjärjestely		
Tiivistelmä	<p>Suuri osa lausunnonantajista kannattaa mietinnössä esitettyjä muutoksia ja pitää niitä tarpeellisina erityisesti täyden korvauksen vaatimuksen toteutumisen kannalta. Kunnat suhtautuvat keskeisiin lakiehdotuksiin pidättyväisesti. Valtaosa kunnista katsoo täyden korvauksen periaatteen toteutuvan jo nykyisen sääntelyn puitteissa, minkä vuoksi ne katsovat, että korvauserusteita koskeva sääntely tulisi pysyttää nykyisenlaisena.</p> <p>Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista pitää lunastuslain arviointikäsitteistön tarkistamista kansainvälisten kiinteistöarviointistandardien termistöä vastaavaksi perusteltuna.</p> <p>Useat lausunnonantajat kannattavat asunto- ja elinkeinotakuuta koskevan sääntelyn soveltamisalan laajentamista koskemaan kaikkia lunastustilanteita.</p> <p>Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus jakaa lausunnonantajien mielipiteet. Ehdotusta kannattavat lausunnonantajat katsovat, että korotuksen myötä kiinteistöarviointiin liittyvä arviointiriskin realisoituminen ei koituisi maanomistajan tappioksi. Ehdotusta vastustavat tahot katsovat, että korotuksesta säätämisen sijaan tulisi suunnata resursseja nykyisten arviointimenetelmien ja arviointia koskevan tietotaidon kehittämiseen.</p> <p>Myös arvonleikkaussääntelyn poistaminen jakaa lausunnonantajien mielipiteet.</p> <p>Useat lausunnonantajat katsovat, että säännösehdoitusten vaikutusarvioinnit edellyttävät laajentamista ja syventämistä jatkovalmistelussa.</p>		
Kustantaja	Oikeusministeriö		
Julkaisun myynti/jakaja	Sähköinen versio: julkaisut.valtioneuvosto.fi Julkaisumyynti: vnjulkaisumyynti.fi		

Presentationsblad

Utgivare	Justitieministeriet	15.11.2019
Författare	Aleksi Heikkilä	
Publikationens titel	Revidering av ersättningsgrunderna i inlösningslagstiftningen Sammandrag av remissvaren	
Publikationsseriens namn och nummer	Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåtanden 2019:47	
Diarie- /projektnummer	OM 21/41/2015, OM022:00/2016	Tema Betänkanden och utlåtanden
ISBN PDF	978-952-259-788-5	ISSN PDF 2490-1172
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-788-5	
Sidantal	62	Språk finska
Nyckelord	värdenersättning, inlösningsersättning, inlösningslagen, inlösningsstillstånd, inlösningsförfarande, inlösningskommission, egendomsskydd, panträtt, ägoreglering	
Referat	<p>En stor del av remissinstanserna understöder de ändringar som föreslås i betänkandet och anser att de behövs särskilt för att uppfylla kravet på full ersättning. Kommunerna förhåller sig reserverat till de viktigaste lagförslagen. Största delen av kommunerna anser att principen om full ersättning uppfylls redan enligt den gällande regleringen, och därför anser de att bestämmelserna om ersättningsgrunder bör förbli oförändrade.</p> <p>Majoriteten av de remissinstanser som tog ställning till saken anser att det är motiverat att ändra värderingsbegreppen i inlösningslagen så att det motsvarar terminologin i de internationella fastighetsvärderingsstandarderna.</p> <p>Flera av remissinstanserna understöder förslaget om att utvidga tillämpningsområdet för bestämmelserna om bostads- och näringsgaranti till att gälla alla inlösningsituationer.</p> <p>Remissinstanserna har delade åsikter om den förhöjning som enligt förslaget kan betalas på inlösningsersättningen. De remissinstanser som understöder förslaget anser att den värderingsrisk som kan realiseras vid fastighetsvärderingen på grund av förhöjningen inte skulle medföra skada för markägaren. Instanserna som motsätter sig förslaget anser att man i stället för att föreskriva om en förhöjning bör inrikta resurser på att utveckla de nuvarande utvärderingsmetoderna och utvärderingskompetensen.</p> <p>Också förslaget om strykning av bestämmelserna om värdenersättning delar remissinstansernas åsikter.</p> <p>Många av remissinstanserna anser att de föreslagna bestämmelsernas konsekvenser bör bedömas på ett mer omfattande och djupgående sätt i den fortsatta beredningen.</p>	
Förläggare	Justitieministeriet	
Beställningar/ distribution	Elektronisk version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Beställningar: vnjulkaisumyynti.fi	

Sisältö

1	Johdanto	6
1.1	Työryhmän mietintö ja lausuntokierros.....	6
1.2	Yhteenveto lausunnoista.....	8
2	Yleiset huomiot	11
2.1	Mietinnön esitystapa ja sisältö yleisesti.....	11
2.2	Tavoitteet ja niiden toteutuminen	12
3	Yksityiskohtaiset kannanotot	15
3.1	Korvauserusteiden tarkistaminen.....	15
3.1.1	Ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännön huomioon ottaminen (29 a §)	16
3.1.2	Markkina-arvon käsite ja arviointimenetelmien etusijajärjestyksestä luopuminen (30 §)	17
3.1.3	Vaihtoehtoisten käyttömahdollisuuksien huomioon ottaminen (30 §:n 2 mom.)	19
3.1.4	Hankkeen vaikutuksen huomioon ottaminen (31 §).....	22
3.1.5	Asunto- ja elinkeinotakuu (32 §)	23
3.2	Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus	25
3.3	Lunastuskorvauksen tallettaminen	39
3.4	Menettelyyn liittyviä kysymyksiä.....	41
3.5	Arvonleikkaussäätelyn poistaminen	45
3.6	Yleiset vaikutusarviot	54
3.7	Jatkovalmistelu.....	56
4	Muut huomiot	60

1 Johdanto

1.1 Työryhmän mietintö ja lausuntokierros

Oikeusministeriö asetti 21.2.2018 työryhmän valmistelemaan ehdotuksen lunastuslain (603/1977) ja eräiden muiden lakien tarkistamiseksi. Työryhmä jätti mietintönsä oikeusministeriölle 21.3.2019.

Mietinnöstä pyydettiin lausuntoja seuraavilta 91 taholta 15. toukokuuta 2019 mennessä (lausunnon antaneet merkitty *:llä). Oikeusministeriö vastaanotti yhteensä 52 lausuntoa. Sisäministeriön rajavartio-osasto, Kanta-Hämeen kärjäoikeus ja Pohjois-Savon kärjäoikeus vastasivat lausuntopyyntöön, mutta ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa mietinnöstä.

valtiovarainministeriö	*
ulkoministeriö	*
työ- ja elinkeinoministeriö	*
liikenne- ja viestintäministeriö	*
maa- ja metsätalousministeriö	*
opetus- ja kulttuuriministeriö	
puolustusministeriö	
sisäministeriö (sisäministeriön rajavartio-osasto)	
sosiaali- ja terveysministeriö	
ympäristöministeriö	*
korkein oikeus	
korkein hallinto-oikeus	*
Etelä-Savon kärjäoikeus	*
Itä-Uudenmaan kärjäoikeus	*
Kanta-Hämeen kärjäoikeus	
Lapin kärjäoikeus	
Oulun kärjäoikeus	*
Pohjanmaan kärjäoikeus	*
Pohjois-Savon kärjäoikeus	
Varsinais-Suomen kärjäoikeus	*

Maanmittauslaitos	*
Metsähallitus	
Senaatti-kiinteistöt	*
Liikenne- ja viestintävirasto	*
Väylävirasto	*
Etelä-Suomen aluehallintovirasto	*
Itä-Suomen aluehallintovirasto	
Lapin aluehallintovirasto	
Lounais-Suomen aluehallintovirasto	
Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto	
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto	
Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	
Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	
Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	
Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	
Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	
Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	
Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	
Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	
Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	
Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	
Satakunnan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	*
Saamelaiskäräjät	
Espoon kaupunki	*
Helsingin kaupunki	*
Hämeenlinnan kaupunki	*
Iisalmen kaupunki	
Joensuun kaupunki	*
Jyväskylän kaupunki	*
Järvenpään kaupunki	*
Kajaanin kaupunki	
Kokkolan kaupunki	
Kouvolan kaupunki	*
Kuopion kaupunki	*
Kuusamon kaupunki	*
Lahden kaupunki	*
Lappeenrannan kaupunki	*
Lempäälän kunta	
Mikkelin kaupunki	
Oulun kaupunki	*
Pirkkalan kunta	
Porin kaupunki	*
Riihimäen kaupunki	
Rovaniemen kaupunki	

Savonlinnan kaupunki	
Tampereen kaupunki	*
Turun kaupunki	*
Vaasan kaupunki	*
Vantaan kaupunki	
Elinkeinoelämän Keskusliitto EK (EK)	*
Energiateollisuus ry	*
Finanssiala ry	
Keskuskauppakamari	*
Kalatalouden keskusliitto	*
Kolttien kyläkokous	*
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry (MTK)	*
Natur och Miljö r.f.	
Suomen Asianajajaliitto	
Suomen Kuntaliitto (Kuntaliitto)	*
Suomen Lakimiesliitto ry	
Suomen luonnonsuojeluliitto	*
Suomen Omakotiliitto ry (Omakotiliitto)	*
Suomen tuomariliitto (Tuomariliitto)	*
Suomen Tuulivoimayhdistys ry	
Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura ry (SYS ry)	*
Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f. (SLC)	*
Fingrid Oyj (Fingrid)	*

Lausuntopyynnön jakelussa mainittujen lisäksi lausunnon oikeusministeriölle toimittivat 5 muuta tahoa (Raahen kaupunki, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto), Suomen maanmittausinsinöörien liitto ry (MIL ry) ja Uudenmaan liitto.

1.2 Yhteenveto lausunnoista

Moni lausunnonantaja kannattaa mietinnössä esitettyjä muutoksia ja pitää niitä tarpeellisina erityisesti täyden korvauksen vaatimuksen toteutumisen kannalta. Kuntasektori suhtautuu mietintöön enimmäkseen kielteisesti. Valtaosa kunnista katsoo, että korvauserusteita koskeva sääntely tulisi säilyttää entisellään täyden korvauksen periaatteen toteutuessa jo nykyisen sääntelyn puitteissa.

Enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista pitää perusteltuna lunastuslain arviointikäsitteistöä koskevien termien (erityisesti käyvän arvon käsitteen korvaaminen markkina-arvon käsitteellä) päivittämistä vastaamaan kansainvälisten kiinteistöarviointistandardien termistöä. Muutama käsitteelliseen muutokseen kielteisesti suhtautuva lausunnonantaja puolestaan katsoo, että markkina-arvo ei ole yksikäsitteinen

arvo/hinta vaan arvo-/hintahaarukka, jota ei kaikissa tilanteissa ole mahdollista luotettavasti määrittää. Osa lausunnonantajista pitää vaihtoehtoisten käyttömahdollisuuksien huomioonottamista koskevaa säännösehdotusta ongelmallisena tai harhaanjohtavana.

Kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat asunto- ja elinkeinotakuuta koskevan sääntelyn soveltamisalan laajentamista koskemaan kaikkia lunastustilanteita.

Enemmistö lunastusmenettelyn sujuvoittamista koskeviin säännösehdotuksiin kantaa ottaneista lausunnonantajista kannattaa menettelyn sujuvoittamiseksi esitettyjä säännösehdotuksia. Myös lunastuskorvauksen tallettamista koskeviin säännösehdotuksiin suhtaudutaan pääosin myönteisesti, vaikkakin niihin ehdotettujen uudistusten merkitystä pidetään jossain määrin vähäisenä.

Lunastuskorvaukselle suoritettava prosentuaalinen korotus jakaa lausunnonantajien mielipiteet. Lunastuskorvaukselle suoritettavaan korotukseen myönteisesti suhtautuvat lausunnonantajat katsovat, että lunastuskorvauksen prosentuaalisen korotuksen myötä kiinteistöarviointiin liittyvä arviointiriskin realisoituminen ei koituisi maanomistajan tappioksi. Korotusta perustellaan myös lunastusprosessin pitkäaikaisesta kestosta omistajalle aiheutuvalla omaisuuden käytön rajoittumisella sekä pakkolunastuksen perusluonteella prosessina, johon omistaja joutuu vastoin tahtoaan. Korotukseen kielteisesti suhtautuvat lausunnonantajat pitävät korotuksen käyttöönottamista nykyisten arviointimenetelmien aliarvioimisena ja katsovat, että korotuksen käyttöönottamisen sijaan tulisi suunnata resursseja nykyisten arviointimenetelmien ja arviointia koskevan tietotaidon kehittämiseen. Ehdotusta vastustaneiden tahojen mukaan korotuksen johdosta vapaaehtoinen maanhankinta vähenisi merkittävästi tai loppuisi kokonaan, mikä johtaisi lunastusmenettelyn käyttämiseen kuntien pääasiallisena maanhankintakeinona.

Arvonleikkaussääntelyn poistaminen jakaa lausunnonantajien mielipiteet. Arvonleikkaussääntelyn poistamista kannattavat lausunnonantajat pitävät arvonleikkaussääntelyä perusteettomana poikkeuksena täyden korvauksen periaatteeseen. Sääntelyn poistamista vastustavat lausunnonantajat katsovat, että arvonleikkaussääntely on perusteltu, koska se antaa kunnalle liikkumavaraa ajoittaa maanhankintaa muuttuvien maankäyttötarpeiden seurauksena, ja että sen poistamisen seurauksena raakamaan hinta tulisi nousemaan merkittävästi ja pysyvästi.

Valtaosa kunnista toteaa, että esitetyillä muutoksilla (pääasiassa prosentuaalisella korotuskertoimella ja arvonleikkaussääntelyn poistamisella) olisi merkittävät negatiiviset vaikutukset kuntien maapolitiikan hoitamiseen, maankäytön suunnitteluun ja kuntata-

louteen yleensä sekä välillisesti kuntalaisten palveluihin ja elinkustannuksiin. Kuntasektori pitää mietinnön vaikutusarvioita puutteellisina erityisesti kuntiin kohdistuvien vaikutusten osalta.

Eräät lausunnonantajat esittävät, että lunastuslain osittaisen uudistamisen sijasta tulisi valmistella perustavanlaatuisiin vaikutusarvioihin pohjautuva kattava lunastuslain kokonaisuudistus, joka kytkettäisiin vireillä olevaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) uudistushankkeeseen.

2 Yleiset huomiot

2.1 Mietinnön esitystapa ja sisältö yleisesti

Ympäristöministeriö, Etelä-Savon käräjäoikeus, Itä-Uudenmaan käräjäoikeus, Liikenne- ja viestintävirasto ja Suomen luonnonsuojeluliitto pitävät mietintöä selkeänä ja asianmukaisesti laadittuna.

Ympäristöministeriö toteaa, että mietinnössä nostetaan esille monipuolisesti niitä asioita, huolenaiheita ja perusteluita, joita eri tahot ovat valmistelun aikana tuoneet esille.

Helsingin kaupungin mukaan mietinnössä on pohdittu lunastuslain muuttamista varsin monista, joskin kovin suppeista näkökulmista. Lunastuslain aseman pohdiskelu lainsäädäntöjärjestelmässämme on jäänyt lähinnä perustuslain omaisuuden suojan ja tasapuolisen kohtelun vaatimuksen varaan, mutta lunastuslain merkitystä yhdyskuntarakentamista koskevan lainsäädäntökokonaisuuden osana ei ole tarkasteltu.

Turun kaupungin mukaan lunastuslain muuttaminen työryhmän mietinnössä esitetyllä tavalla johtaisi lunastamisen muuttumisen ensisijaiseksi maanhankintakeinoksi vapaaehtoisten kauppojen sijaan. Tämä pysäyttäisi yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maanhankinnan suuressa osassa maata ja samalla hidastaisi keskeisten kasvukeskusten ympärillä olevaa kaavoitusta. Muutos johtaisi todennäköisesti asuntojen hintatason kohoamiseen kaavoituksen vähentymisen myötä.

Varsinais-Suomen käräjäoikeus katsoo, että mietinnössä ei ole selkeästi tuotu esille nykyiseen lainsäädäntöön liittyviä puutteita tai siitä aiheutuvia sellaisia ongelmia, joiden johdosta ehdotetut muutokset olisivat tarpeellisia. *Espoon kaupungin* mukaan mietinnössä on avattu niukasti taustaa, jonka perusteella voidaan olettaa maanomistajien tulleen epäoikeudenmukaisesti kohdelluksi suoritetuissa lunastustoimituksissa.

Helsingin kaupunki, Joensuun kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Tampereen kaupunki ja Vaasan kaupunki toteavat, että esitys on vaikutusten arvioinnin osalta merkittävästi puutteellinen. *Kuopion kaupunki* katsoo, että mietinnössä on asetettu suppeasti tavoitteeksi parantaa lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa arviomatta kunnille ja yhdyskuntarakenteelle aiheutuvia kustannuksia kattavasti.

Etelä-Savon käräjäoikeus, Senaatti-kiinteistöt, Liikenne- ja viestintävirasto, Keskuskauppakamari, MTK ja Omakotiliitto pitävät mietinnössä esitettyjä muutoksia perusteltuina. *Järvenpään kaupunki* ja *Raahen kaupunki* katsovat, että esitetyt muutokset ovat perusteltuja lukuunottamatta lunastuskorvaukselle esitettyä prosentuaalista korotusta.

Liikenne- ja viestintävirasto ja *Rakennusteollisuus RT ry* kannattavat esitettyjä muutoksia. *Omakotiliitto* kannattaa lunastuslakiuudistuksen lähtökohtia. *Keskuskauppakamari* pitää esitettyjä muutoksia pääosin kannatettavana.

Oulun käräjäoikeus ja *Tuomariliitto* katsovat, että lainsoveltamisen kannalta työryhmän esitys on pääosin tyydyttävä, vaikkakaan kaikkia esiin tuotuja näkökohtia ei ole riittävästi huomioitu.

Hämeenlinnan kaupunki katsoo, että esitetyt muutokset ovat pääosin oikeansuuntaisia, sillä ajantasaistamiselle arviointitekniikassa on tarpeita. Tällaiset menettelytapa- ja tekniset korjaukset ovat prosessia selkeyttäviä muutoksia.

Kolttien kyläkokous hyväksyy mahdolliset muutokset sillä edellytyksellä, että ne eivät ole ristiriidassa kolttalaissa (253/1995) kolttasaamelaisille säädettyjen ja saavutettujen oikeuksien kanssa. Muutokset eivät saa myöskään heikentää kolttasaamelaisten etuja ja oikeuksia, kolttaväestön ja alueen toimeentulomahdollisuuksia sekä kolttakulttuurin ylläpitämistä ja edistämistä, josta säädetään kolttalaissa ja erityisesti lain tarkoituksenympäristössä.

Uudenmaan liiton mukaan kokonaisuuden kannalta parempi vaihtoehto olisi kumota nykyinen lunastuslaki ja säätää kokonaan uusi lunastuslaki.

Jyväskylän kaupunki pitää mietinnössä esitettyjä ehdotuksia epäonnistuneina. *Joensuuun kaupungin* mukaan mietinnössä esitetyt perustelut näyttävät yksilotteisina ja tarkoituksenhakuisina.

2.2 Tavoitteet ja niiden toteutuminen

Liikenne- ja viestintäministeriö, Kiinteistöliitto ja *Suomen luonnonsuojeluliitto* kannattavat mietinnössä esitettyä tavoitetta parantaa omaisuuden haltijan asemaa parantamista ja turvata täyden korvauksen vaatimuksen täyttyminen kaikissa lunastustilanteissa.

MTK katsoo, että esitys vastaa muutokselle asetettuja tavoitteita turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa. *MTK* perustelee omaisuuden suojan tehostamista oikeusjärjestelmän rationaalisen tasapainon turvaamisella. Arviointivirheet ja muut arvonmääritykseen liittyvät epävarmuustekijät voivat koitua lunastuksen kohteeksi joutuvan tappioksi. Mikään ei estä lainsäätäjää turvaamasta omaisuudelle parempaa tasoa, kuin perustuslain turvaama minimitaso. Näin on toimittu muun muassa vesilaissa (587/2011) ja puolustuslunastuslaissa (1301/1996), jotka molemmat sisältävät itsenäisen, lunastuslaista poikkeavan korvausperusteen.

Kalatalouden Keskusliitto toteaa, että yhteiskunnan muutokset puoltavat lain päivittämistä. Nykyisen lunastuslain periaatteet ovat osoittautuneet osin puutteelliseksi, eikä korvaukset ole aina kokonaan kattaneet lunastettavan omaisuuden omistajan menetyksiä. *Suomen luonnonsuojeluliitto* katsoo, että oikeudenmukainen korvausmenettely on lähtökohtaisesti kaikkien osapuolien etu. Kun maanomistaja kokee saamansa korvauksen oikeudenmukaiseksi, lunastus saattaa olla helpommin toteutettavissa, mikäli se osoittautuu ylipäättään tarpeelliseksi.

Väylävirasto katsoo, että lunastuslain säännösten ajantasaisuuden arvioiminen suhteessa omaisuuden suojan ja erityisesti täyden korvauksen periaatteen toteutumisen kannalta on perusteltua lain toimivuuden ja hyväksyttävyyden kannalta.

MIL ry suhtautuu myönteisesti lunastuslain korvaussäännösten ajantasaistamiseen ja yhtenäistämiseen muun lainsäädännön kanssa.

Lappeenrannan kaupungin mukaan lunastuslain tarkistamisen yhdeksi keskeiseksi muutostavoitteeksi tulisi asettaa lunastuslainsäädännön normien selkeyttäminen arviointi- ja korvauskysymyksissä.

Kiinteistöliitto ja *Oulun kaupunki* kannattavat tavoitteita lunastuslain sääntelyn selkeyttämisestä ja lunastusmenettelyn keventämistä lunastustoimitusten osalta. *Suomen luonnonsuojeluliitto* katsoo, että yleisellä tasolla lunastuslain säännöksiä on tarpeen selkeyttää ja ajantasaistaa.

MTK katsoo, että esitetyt muutokset ovat erityisen tarpeellisia, koska omaisuuden suoja on viimeisten vuosikymmenten aikana kavennettu lukuisissa laeissa. Ympäristöperusoikeus on ajoittain asetettu jopa omaisuuden suojan yläpuolelle, vaikka perustuslaki ei etusijaa näiden perusoikeuksien välillä tunnista. Viimeaikaisen kehityksen valossa on lisäksi nähtävissä lunastuksen edellytyksenä olevan yleisen tarpeen tulkinna laajentuminen oikeus- ja hallintokäytännössä omaksuttujen linjausten seurauksena.

Suomen luonnonsuojeluliitto pitää perusteltuna sitä, että mietinnössä on nostettu esiin perustuslain 20 §:n ympäristöperusoikeuden vaatimukset, sillä joissain tilanteissa lunastuslupaharkinta liittyy myös ympäristöllisesti merkittäviin kysymyksiin. Ottaen huomioon mietinnössäkin esiin nostettu perustuslakivaliokunnan jossain määrin ympäristöperusoikeutta vahvistava käytäntö, olisi lunastuslainsäädännön ympäristöllisiä ulottuvuuksia tarpeen selvittää tätä mietintöä laajemmin. Lunastuslailla on lisäksi useita liittymäkohtia muihin lakeihin, minkä vuoksi lunastuslain suhdetta muuhun lainsäädäntöön tulisi selvittää muutoinkin tarkemmin.

3 Yksityiskohtaiset kannanotot

3.1 Korvausperusteiden tarkistaminen

Korvausperusteiden tarkistamista koskevat säännösehdotukset jakavat lausunnonantajien mielipiteet.

Osa lausunnonantajista (*Etelä-Savon kärjäoikeus, Itä-Uudenmaan kärjäoikeus, Oulun kärjäoikeus, Pohjanmaan kärjäoikeus, Rakennusteollisuus RT, Senaatti-kiinteistöt, Keskuskauppakamari, Maanmittauslaitos, Kalatalouden Keskusliitto, Kiinteistöliitto, MTK, EK, Omakotiliitto, Kalatalouden Keskusliitto ja SLC*) pitää työryhmän ehdotuksia perusteltuina ja tarpeellisina täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisen varmistamiseksi.

Itä-Uudenmaan kärjäoikeus ja Pohjanmaan kärjäoikeus kiinnittävät huomiota siihen, ettei nykyisessä lainsäädännössä ole kiinnitetty huomiota siihen, kenen kannettavaksi kiinteistöarviointiin liittyvästä epävarmuudesta johtuva arviointivirhemahdollisuus kuuluisi.

Osa lausunnonantajista (*Ympäristöministeriö, Tuomariliitto, Uudenmaan liitto, Kuntaliitto, Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Joensuun kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Järvenpään kaupunki, Kuopion kaupunki, Kuusamon kaupunki, Lahden kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Oulun kaupunki, Raahen kaupunki, Tampereen kaupunki, Vaasan kaupunki, Turun kaupunki ja Energiateollisuus ry*) ei pidä työryhmän ehdotuksia perusteltuina ja tarpeellisina täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisen varmistamiseksi.

Kuntaliitto, Kuusamon kaupunki, Tampereen kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Vaasan kaupunki, Espoon kaupunki, Lahden kaupunki, Helsingin kaupunki ja Oulun kaupunki katsovat, että korvausperusteita koskeva sääntely tulisi säilyttää nykyisellään. *Kuntaliitto, Uudenmaan liitto, Helsingin kaupunki ja Oulun kaupunki* katsovat, että täyden korvauksen periaate toteutuu jo nykyllä lainsäädännön puitteissa.

Muutama lausunnonantaja (*Varsinais-Suomen kärjäoikeus, Väylävirasto, Varsinais-Suomen ELY-keskus ja MIL ry*) ei ota kantaa työryhmän ehdotuksiin täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisen kannalta, mutta lausuu asiasta yleisellä tasolla.

MIL ry kannattaa korvaussäännösten modernisointia ja katsoo, etteivät muutosehdotukset merkitsisi olennaista muutosta vallitsevaan oikeustilaan.

Varsinais-Suomen käräjäoikeus katsoo, että mietinnössä esitetyn perusteella jää epäselväksi, missä tilanteissa nykyinen lainsäädäntö ei ehkä antaisi mahdollisuutta täyden korvauksen vaatimuksen täyttymiseen.

Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoo, että luonnonsuojeluun liittyvissä lunastuksissa lunastuslain mukainen täyden korvauksen vaatimus ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuvat kohtuullisen hyvin jo nykyisen lainsäädännön puitteissa.

Väylävirasto kiinnittää huomiota ratalaissa (110/2007, 61 §) sekä liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005, 71 §) säädettäviin suoja- ja näkemäalueita koskeviin korvauksiin, joiden perusteella korvattavaksi voivat tulla suoja- tai näkemäalueen käytönrajoituksista aiheutuva vahinko tai huomattava haitta. Ellei korvauksista sovita, ne voidaan saattaa käsiteltäväksi rata- tai maantietoimituksessa. Uutta 29.3 §:a ilmeisesti sovellettaisiin myös suoja- ja näkemäalueiden käytönrajoituksia koskeviin vahingon- ja haitankorvauksiin. *Väylävirasto* katsoo, että jatkovalmistelussa olisi tarpeen selvittää tarkemmin esitetyn muutoksen merkitystä ja vaikutuksia väylänpitäjän näkökulmasta.

3.1.1 Ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännön huomioon ottaminen (29 a §)

Maa- ja metsätalousministeriö kannattaa ehdotettua säännöstä.

Muutama säännösehdotukseen kantaa ottava lausunnonantaja (*Korkein hallinto-oikeus, Väylävirasto, Uudenmaan liitto ja Oulun kaupunki*) pitää säännöstä joko tarpeettomana tai ainakin katsoo, että sen tarpeellisuutta tulisi vielä harkita jatkovalmistelussa. Lausunnonantajat katsovat, että ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntö on ilman erillistä viittaustakin Suomessa sovellettava oikeuslähde.

Korkein hallinto-oikeus toteaa, että tällaisen lunastuskorvaukseen määrittämiseen liitetyn velvoittavan säännöksen sisällyttäminen lunastuslakiin olisi lainsäädäntöteknisesti poikkeuksellinen ratkaisu ja sen tarpeellisuutta tulisi arvioida myös yleisemmin.

SYS ry pohtii, tulisiko tämän perusteella lunastuslaissa viitata myös Euroopan unionin perusoikeuskirjaan, jossa myös säädellään omaisuuden suojasta. Lisäksi on kysyttävä, tulisiko aina säädettävään lakiin sisällyttää erityinen ihmisoikeuslausuma.

Vaasan kaupunki katsoo, että olisi syytä tarkemmin perustella säännöksen sisällyttämistä nimenomaan lunastuslakiin verrattuna muuhun lainsäädäntöön.

Oulun kaupunki ja Uudenmaan liitto katsovat, että esityksessä mainittu jännitteen syntyminen yksittäisessä soveltamistilanteessa tai myöhempi ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännön mahdollinen kehittyminen tai arvailu ovat spekulatiota, eivätkä ne edellytä korvausperusteiden esitettyä muuttamista. Mikäli lunastusmenettely on kestänyt kauan tai jos kysymys on henkilön omana kotina käyttämästään asunnosta, on korvaus mitoitettava vastaamaan koko menetetyistä kohteen-, haitan- ja vahingonkorvausten avulla.

Oulun kaupunki ja Uudenmaan liitto toteavat, että perus- ja ihmisoikeuksien turvan kannalta paras ja käyttökelpoisin menettely on, että lunastamisen edellytykselle asetetaan riittävän tiukat kriteerit.

3.1.2 Markkina-arvon käsite ja arviointimenetelmien etusijajärjestyksestä luopuminen (30 §)

Maa- ja metsätalousministeriö, Keskuskaupakamari, Väylävirasto, Kiinteistöliitto, Rakennusteollisuus RT, Omakotiliitto, Pohjanmaan käräjäoikeus ja Järvenpään kaupunki kannattavat markkina-arvoperusteisuutta kohteenkorvauksen lähtökohtana. *Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Vaasan kaupunki, Kuntaliitto, SYS ry ja Uudenmaan liitto* puolestaan suhtautuvat kielteisesti/epäilevästi arvoperusteen muuttamiseen käyvästä arvosta markkina-arvoksi.

Keskuskaupakamari ja Järvenpään kaupunki pitävät perusteltuna sitä, että lunastuslain arviointikäsitteistöä koskevat termit vastaavat kansainvälisten kiinteistöarviointistandardien termistöä.

Uudenmaan liitto katsoo, että käsitteellistä muutosta ei saa tehdä, koska ”käypä arvo” on parempi käsitteenä kuvaamaan maksettavaa lunastuskorvausta. Sen mukaan kauppa-arvomenetelmässä on vähiten epävarmuutta ja se on todettu parhaimmaksi menetelmäksi kuvaamaan maa- ja kiinteistömarkkinoita.

Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto katsovat, että markkina-arvo ei ole yksikäsitteinen arvo/hinta vaan arvo-/hintahaarukka. *Uudenmaan liitto* toteaa, että myyjien muodostamalla myyntikartellilla ei ole edellytyksiä määrittää markkina-arvoa. Hintatason pysyvään muutokseen ei vielä riitä se, että yksittäiset maanomistajat myyvät kiinteistöjään markkina-arvoa alhaisemmalla hinnalla.

Vaasan kaupunki katsoo, että kohteenkorvauksen arviointimenetelmää koskeva nykyinen 30.1 § on toiminut käytännössä hyvin sekä lunastuskäytännön selkeyden, arviointiopin että täyden korvauksen näkökulmasta. Rakentamattoman maan arvioinnissa kauppa-arvomenetelmää on kiinteistöarvioinnin teoriassa ja käytännössä aina pidetty

ensisijaisena ja luotettavimpana arviointimenetelmänä. Rakennetuissa kohteissa tuotto- ja kustannusarvomenetelmät sekä erilaiset yhdistelmämenetelmät ovat aina olleet käytössä, koska puhdasta kauppa-arvomenetelmää voidaan soveltaa harvoin. Vaasan kaupunki katsoo, että ehdotettu uusi 30.1 § saattaaakin aiheuttaa tarpeetonta spekulatiota parhaan ja luotettavimman arviointimenetelmän valinnasta erityisesti rakentamattoman maan osalta.

Fingrid katsoo, että markkina-arvoa voi käyttää täyden korvauksen perusteena, jos kohteelle voi sen luotettavasti esim. kauppahintatilaistoista määrittää. Toisin on silloin, kun lunastetaan voimajohtoa varten kymmenien jopa satojen tilojen metsämaiden läpi halkovaa johtokadun käyttöoikeutta. Koska nauhamaisissa hankkeissa markkina-arvon käyttäminen ei sovellu metsämaalla lunastuskorvauksen määrittämiseen, pitäisi mahdollisuus käyttää muuta arviointimenetelmää näkyä jo laissa eikä vain vaikeaselkoisesti lain perusteluissa.

Joensuun kaupunki katsoo, että uudistuksen yhteydessä tulisi kohteenkorvauksen osalta pureutua arvonmääräytymisen perusteisiin ennen kuin lakia mennään muuttamaan. Yhteensovitus maankäytön suunnittelua ja rakentamisen luvitusta ohjaavaan maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asemakaavan sisältötekijöiden vaikutus maan arvoon rakennetulla kaupunkialueella on jäänyt täysin huomiotta. Asemakaava-alueella arviointiteoriassa tulisi pureutua asemakaavoitetulla alueella kaavamääräysten pohjalta arvonmuodostuksen perusteisiin huomioiden myös jo rakennettu kaupunkirakenne.

Oulun kaupunki toteaa, että lunastuksen kohteena olevan raakamaa-alueen osalta kaavan, rakennusluvan tai maa-ainesluvan puuttuminen lunastushetkellä tulee huomioida kohteen arvonmäärityksessä myös jatkossa.

Joensuun kaupunki pitää epäkohtana sitä, ettei kohteenkorvausta määrittäessä tehdä maanomistajakohtaista kokonaistarkastelua täyttä korvausta määriteltäessä. Todellisuudessa maanomistajan omistukseen jäävä omaisuus voi olla uuden lunastuksen perusteena olevan kaavan jälkeen arvokkaampi, kuin lunastusta ennen olleen kaavan mukainen. Silti lunastuskorvaus määritellään sen perusteella mitä maanomistaja on menettänyt vanhassa kaavassa. Pidemmän päälle tällä on vaikutusta myös rakennusliikkeiden tai yksityisten maanomistajien hakemien täydennysrakentamiseen tähtäävien asemakaavojen etenemisedellytyksiin ja maanomistajilta perittäviin maankäyttökorvauksiin.

Oulun käräjäoikeus ja *Tuomariliitto* pitävät 30 §:n osalta valitettavana sitä, että säännökseen ei otettu valmistelussa esille tullutta momenttia sen varalta, että markkina-arvoa ei pystytä määrittelemään. Kysymystä ei ole mahdollista ratkaista pelkästään lain perusteluihin kirjoitettavilla lausumilla vaan se edellyttää säännökseen kirjoitettua

oikeutta. Ne kuitenkin katsovat, että ehdotettu 42 §:n 3 momentti säädettyssä muodossaan auttaa jossain määrin asiaa.

Kalatalouden Keskusliitto kiinnittää huomiota siihen, että lunastuskorvauksen perusteena olevan arvon määrittämisen epävarmuus korostuu, kun lunastettavana on muunlainen kohde kuin perinteinen tontti- tai vastaava maa-alue. Näissä tilanteissa arvo määritettäisiin työryhmän mietinnön mukaan vapaaseen harkintaan perustuen ilman yksityiskohtaista arviointia (42 §). Ratkaisu on sinänsä perusteltu, mutta korostaa virheen mahdollisuutta. Tällöin voidaan kysyä, pitäisikö 38 a §:n mukainen prosenttikorotus olla korkeampi 42 §:n mukaisille kuin tavanomaisille kohteille. Vesialueet ovat esimerkki omaisuuslajista, jonka arvon määrittäminen on haastavaa. Vertailutietoa ei ole, koska vesialueet ovat harvoin erikseen kaupan kohteena. Korvauksen määrittelyssä tulee lisäksi huomioida mahdollinen elinkeinotoiminta vesialueella. Erityisesti kaupallisen kalastajan voi olla hyvin vaikea hankkia korvaavaa aluetta kalastukseen.

Tuomariliitto kiinnittää huomiota siihen, että täyden korvauksen periaatetta koskevissa ehdotetuissa säännöksissä (29 §:n 1 momentti vrt. 30 §:n 1 momentti) käytetyt ilmaiset poikkeavat toisistaan tavalla, jossa voidaan nähdä tulkintaristiriidan mahdollisuus. Ehdotetun 30 §:n 1 momentin muotoilu herättää kysymyksen jopa siitä, vastaako säännös perustuslain 15 §:n 2 momenttia, jonka mukaan lailla voidaan säätää omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen vain ”täyttä korvausta vastaan”.

Lappeenrannan kaupunki pitää hyvänä linjauksena sitä, että käytetty arviointimenetelmä ei olisi arvioinnin asianmukaisuudessa ratkaiseva, vaan arviointimenetelmällä saavutettu lopputulos. *Keskuskauppakamarin* mukaan arviointimenetelmien etusijajärjestyksestä luopuminen vaikuttaa tarkoituksenmukaiselta, jolloin arviointimenetelmä voidaan valita tapauskohtaisesti sellaiseksi, että se luotettavimmin johtaa täyden korvauksen mukaiseen arvoon. Myös markkina-arvon käsitteeseen kielteisesti suhtautuva *Uudenmaan liitto* katsoo, että mietinnössä esitetty näkemys arviointimenetelmien monipuolisemmasta hyödyntämisestä on kannatettava. *SYS ry* yhtyy siihen mietinnössä esitettyyn käsitykseen, ettei laissa tarvitse luetella eri arviointimenetelmiä, jotka voivat myös kehittyä.

3.1.3 Vaihtoehtoisten käyttömahdollisuuksien huomioon ottaminen (30 §:n 2 mom.)

Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Joensuun kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuopion kaupunki, Oulun kaupunki, Vaasan kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto pitävät 30 §:n 2 momentin säännöstä ongelmallisena tai harhaanjohtavana.

Helsingin kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto katsovat, että korvattavan markkina-arvon määrittämisen tulee perustua todennäköiseen hintaan ja konkreettiseen näyttöön hinnan muodostumisesta. *Väylävirasto, Helsingin kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Oulun kaupunki, Vaasan kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto* toteavat, että markkina-arvo/käypä arvo sisältää kaikki sellaiset hintaan vaikuttavat tekijät, jotka perustuvat odotettavissa olevaan omaisuuden sallitun käyttötavan muutokseen nähtävissä olevassa tulevaisuudessa.

Joensuun kaupunki ja Kuopion kaupunki katsovat, että vaihtoehtoisten käyttömahdollisuuksien selvittäminen ei kuulu lunastustoimituksesta vastaavien tai toimitukseen liittyviä valituksia käsittelevien tuomioistuinten harkinta- tai päätösvaltaan.

Jyväskylän kaupunki, Kuopion kaupunki ja Oulun kaupunki katsovat, että säännös heikentää lopputuloksen uskottavuutta arvonmäärityksessä. *Helsingin kaupunki, Joensuun kaupunki, Kuopion kaupunki, Oulun kaupunki, Vaasan kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto* katsovat, että säännös (perusteluineen) saattaakin johtaa tarpeettomaan spekulatioon ja riitoihin käytettävästä arviointimenetelmästä ja arvioinnin lopputuloksesta.

Kuopion kaupunki toteaa, että vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet edellyttävät toimivaltaisten viranomaisten myöntämiä viranomaislupia, joiden myöntämisperusteista ja toimivaltaisista viranomaisista säädetään muussa lainsäädännössä.

Oulun kaupunki katsoo, että epävarmojen käyttömahdollisuuksien huomioiminen vaikeuttaa huomattavasti lunastustoimikunnan tehtävää ja perustelujen ymmärrettävyyttä. Tulevaisuuden spekulatiiviset käyttömahdollisuudet joudutaan arvioimaan käytännössä tuottoarvomenetelmällä. Pelkästään jo diskonttausprosentteista ja netto-tuotosta on eriäviä näkemyksiä.

Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto katsovat, että sellaisten kauppahintoja nostaneiden perusteiden, jotka johtuvat ostajan subjektiivisista erityisintresseistä havaitseminen ja eliminointi vaativat kiinteistömarkkinoiden hyvää paikallistuntemusta.

Espoon kaupunki toteaa, että vaikka joku maanomistaja ei olisi halukas kaupankäyntiin markkina-arvon mukaisella kauppahinnalla, ei tämä tarkoita sitä, että aiemmin tehdyt vertailukelpoiset kaupat olisi tehty markkina-arvon alittavalla hinnalla. Siten markkina-arvon määrittämisen tulee perustua konkreettiseen näyttöön hinnan muodostumisesta. Samansuuntaisesti lausuvat myös *Helsingin kaupunki ja Kuntaliitto*.

Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto katsovat, että markkina-arvon ylittävät korvaukset tulisi nykykäytännön mukaisesti eriyttää haitantai vahingonkorvauksiksi eikä pyrkiä sisällyttämään niitä kohteenkorvaukseen.

Energiateollisuus ry katsoo, että markkina-arvon määrittämisessä pitäisi olla selkeä näkemys siitä, mitä ennakoitavia kiinteistöön arvoon vaikuttavia tekijöitä voidaan huomioida lunastusmenettelyssä. Lunastettavan alueen tulevalla käyttötarkoituksella ja alueesta saatavalla tai toiminnasta kertyvällä hyödyllä ei pidä olla merkitystä lunastuskorvauksen määräämisen perusteisiin. Mikäli omaisuuden tulevaisuuden käyttö otetaan huomioon markkina-arvon määrittämisessä, on laissa tai perusteluissa määriteltävä tarkat kriteerit niistä tekijöistä ja aikarajoista, jotka otetaan huomioon arvon määrittämisessä. Muussa tapauksessa kiinteistön omistajan omat henkilökohtaiset näkemykset kiinteistön markkina-arvosta tai tulevista mahdollisista käyttötavan muutoksista nostaisivat kohtuuttomasti korvaustasoa ja hankaloittaisivat sijoittamisprosesseja sekä lisäsivät huomattavasti viranomaisten työ määrää.

Energiateollisuus ry katsoo, että jatkovalmistelussa on selvitettävä ne tilanteet, joissa markkina-arvon määrittäminen voi johtaa kohtuuttoman korkeisiin korvauksiin lunastusmenettelyssä. Ehdotuksen ei tule johtaa siihen, että lunastuskorvaukset pohjautuvat alueiden teoreettisille käyttötarkoituksille ja suunnitelmille nostaen samalla korvauksia. Jos alueen markkina-arvoa määrittäessä arvataan, mihin omaisuutta olisi mahdollisesti käytetty ja tämän perusteella arvioidaan korvauksen määrä, ollaan markkina-arvon määrittämisessä hankalalla alueella. Tämä tulee johtamaan tasapuolisuuden vaarantumiseen sekä keinottelumahdollisuuksien lisääntymiseen. Lisäksi korvauspäätöksentekijät joutuvat kantamaan huomattavaa vastuuta, kun heidän on pysyttävä perillä omaisuuden tosiasiallisista käyttömahdollisuuksista, jotka voivat olla täysin perusteettomia.

Omakotiliitto puolestaan katsoo, että täyden korvauksen arvon tulee riippua lunastettavan alueen tulevasta käyttötarkoituksesta. Kun kyse on alueesta, joka kaavoitetaan uusiksi asuintonteiksi, tulee lunastushinnan määrittämisessä ottaa huomioon se, että alueelle tarvittavan infran kustannukset tulevat aikanaan kiinteistönomistajien maksettavaksi tontin hinnassa, jolloin tontin hinta ei saa kasvaa niin suureksi, ettei rakentajilla ole siihen varaa.

Lappeenrannan kaupunki katsoo, että kohteille, joille arvioidaan spekulatiivista odotusarvoa, ei pitäisi maksaa myös lunastuskorvausta korottavaa prosenttiosuutta.

3.1.4 Hankkeen vaikutuksen huomioon ottaminen (31 §)

Pohjanmaan käräjäoikeus ja *Väylävirasto* kannattavat 31 §:n mukaista täsmennystä hankkeen vaikutuksesta kiinteistöjen arvoihin yleisesti ja sen huomioon ottamista kohteenkorvausta arvioitaessa. *Liikenne- ja viestintävirasto* kannattaa 31 §:n ensimmäiseen virkkeeseen esitettävää muutosta, jossa säännöksestä on poistettu sen soveltamisen edellytyksenä oleva merkittävyyden vaatimus.

Pohjanmaan käräjäoikeus kiinnittää huomiota siihen, että lunastuksen kohteena olevat maanomistajat joutuvat monesti eriarvoiseen asemaan, jos naapurustossa muut lunastushankkeen ulkopuoliset tahot saavat samanaikaisesti hintojen nousuhyötyjä itselleen.

Liikenne- ja viestintävirasto katsoo, että säännöksen käytännön soveltaminen vaikuttaa ongelmalliselta. Myös *Väylävirasto* kiinnittää huomiota siihen, että hankkeen vaikutusten huomioon ottaminen on jo nykyisellään hankalaa. Suurissa ja vaikutuksiltaan merkittävässä väylähankkeissa kohteenkorvaukset määrätään hankkeen alkuvaiheessa (ns. ensimmäisen vaiheen toimitus). Tällöin hankkeen vaikutus maanhintaan ei yleensä ole vielä realisoitunut, vaan hanke vaikuttaa alueen kauppoihin on jopa hidastavasti rakentamisaikaisten vaikutusten (melu, pöly, kulkuyhteydet ym.) vuoksi. Usein hankkeen vaikutukset eivät ole tilastojen tasolla vielä niin sanotun toisen vaiheen toimituksen aikanaankaan. Myöskään jälkikorvausinstrumentin käyttäminen ei ole tarkoituksenmukaista eikä tasapuolista.

Maanmittauslaitos katsoo, että lunastushankkeen vaikutuksen eliminointi korvausarvioinnissa on sinällään oikein, mutta perustuslain 15 §:ssä tarkoitettu omaisuuden suoja on tällöin otettava nykyistä paremmin huomioon.

SYS ry katsoo, että koska maa-alueen lunastus useimmiten tapahtuu kaavassa määriteltä sellaista yleistä tarvetta varten, joka johtaa jo kaavan perusteella maa-alueen arvon alentumiseen, olisi asianmukaista, että laissa selvästi sanottaisiin, minkä periaatteiden mukaan lunastuksen kohteenkorvaus maa-alueen osalta määrätään kaavan muutostilanteissa. Samalla olisi muutenkin tarvetta selvittää kaavoituksen ja lunastuskorvauksen kohteenkorvauksen välistä suhdetta. Kuten Korkeimman oikeuden enakkopäätöksestä KKO 2013:87 ilmenee, kaavoitus on monella tavalla mukana lunastustilanteissa, myös lunastuksen ulkopuolelle jäävän alueen osalta. Kyseisessä ratkaisussa korkein oikeus vahvisti, että kaava ei ole yritys, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan. *SYS ry* katsoo, että mietinnössä olisi voinut pohtia tämän lähtökohdan ehdottoman seuraamisen vaikutuksia sekä mahdollisuuksia selvittää tai peräti tarkistaa tätä lähtökohtaa lainsäädännössä.

3.1.5 Asunto- ja elinkeinotakuu (32 §)

Pohjanmaan käräjäoikeus, Oulun kaupunki, Keskuskauppakamari, Kiinteistöliitto, Omakotiliitto, Rakennusteollisuus RT ry, SLC ja Uudenmaan liitto kannattavat asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalan laajentamista koskemaan kaikkia lunastuslain alaan kuuluvia lunastustilanteita. Uudenmaan liitto kuitenkin muistuttaa, että kiinteistöarviointiin liittyy aina subjektiivista näkemystä, minkä vuoksi muutoksen tarkoitus ei välttämättä toteudu täysin kaikissa tapauksissa.

Lappeenrannan kaupungin mukaan asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalan laajentaminen on periaatteellisesti kannatettava asia erityisesti asuntotakuun osalta. Myös *Väylävirasto* katsoo, että erityisesti asuntona käytetyn omaisuuden osalta ehdotetun kaltaisen jälleenhankinta-arvon soveltamista voidaan pitää perusteltuna.

Kiinteistöliitto pitää perusteltuna rajausta, jonka mukaan suoja koskisi ainoastaan luonnollisten henkilöiden omassa käytössä olevia asuin- ja vapaa-ajan kiinteistöjä sekä kiinteistöjä, jotka ovat tarpeen heidän elinkeinonsa harjoittamisessa. *Keskuskauppakamari* katsoo, että sijoitusomaisuuden ja laajemman teollisuus- ja yritystoytiminnan rajaaminen tämän laajennuksen ulkopuolelle on perusteltua.

Maanmittauslaitos kiinnittää huomiota siihen, että asunto- ja elinkeinoturvasta säänneltäessä täysi korvaus voi tulla lisäksi ylitetyksi. Tällöin aivan oikeutetusti kysymys ei voi olla suuryrityksen elinkeinon harjoittamisen turvasta, kuten työryhmämuistion pykäläperusteluihin on asianmukaisesti kirjattu. Asunnon tai elinkeinon harjoittamisen tilojen menetys pakkolunastuksen takia ovat oikeutetusti tilanteita, joissa markkinaarvoon perustuva täysi lunastuskorvaus voi olla enemmän kuin kohteen markkinaarvo.

Pohjanmaan käräjäoikeus kiinnittää huomiota siihen, että kun kyseessä on jonkun asiansaisen kodin menetys lunastustilanteessa, ollaan tällöin perusoikeudellisen omaisuuden suojan ytimessä. Vaikka tunnearvoja ei lainsäädännössä juurikaan ole mahdollista ottaa huomioon, voidaan huomattavalla varmuudella väittää, ettei suurimassa osassa tapauksia tällaista kohdetta olisi mahdollista ostaa vapaaehtoisella kaupalla markkinahintaan. Kysymys ei ole vain pelkästä fyysisestä kohteesta, vaan koko elinpiirin menettämisestä.

Omakotiliitto katsoo, että asuntotakuun osalta tulee ottaa huomioon, mikä olisi ollut kiinteistön arvo ilman suunnitelmia tulevasta käyttötarkoituksesta, jottei omistaja joudu myymään tonttiaan alihintaan.

Oulun kaupunki toteaa, että 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 ko. markkina-alueella on oltava kuitenkin kohteenkorvauksen peruste.

Väyläviraston mukaan perusteluiden valossa jää epäselväksi, olisivatko verot, lainhuudatus- ja muut transaktiokulut ym. korvattavia vain asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaan kuuluvissa tilanteissa, vai voisivatko ne tulla korvattavaksi myös muussa yhteydessä. Lainkohdan perusteluihin tulisi lisätä yleisperusteluissa esitetty maininta siitä, että verot, maksut ym. tulisivat korvattavaksi vahingonkorvauksena. Lisäksi perusteluissa olisi hyvä täsmentää, mitä tässä yhteydessä korvattavilla transaktiokustannuksilla tarkoitetaan.

Oulun kaupunki toteaa, että vastaavan kaltaisen kiinteistön hankinnasta aiheutuvat kulut, kuten uuden kiinteistön hankinnasta aiheutuva varainsiirtovero, lainhuudatus- ja muut vastaavat transaktiokulut sekä muuttamisesta aiheutuvat kulut tulee korvata vahingonkorvauksena.

Lappeenrannan kaupunki katsoo, että yritystoiminnan osalta voi korvausten arviointi olla haastavaa, koska yritystoiminta pyrkii sijoittumaan aina toiminnan kannalta taloudellisesti tehokkaimpaan paikkaan. Asiaa mutkistaa myös se, että yritystoimintaan liittyvät ympäristöluvut saattavat hankaloittaa vastaavan kohteen tunnistamista kunnan alueella. Se suositteleekin, että pykäläehdotuksen sanamuoto ”vastaava” pitäisi olla elinkeinotakuun kohdalla esim. ”soveltuva”.

Väylävirasto katsoo, että perusteluissa vastaavuuden arvioinnissa huomioon otettava seikkana tulisi mainita nimenomaisesti rakennuksen tai muun ammatin harjoittamiseen liittyvän lunastettavan omaisuuden kunto.

Väylävirasto katsoo, että säännöksen perusteluissa olisi hyvä tarkentaa myös sitä, mitä säännöksessä tarkoitettu pääasiallinen käyttö asumiseen ja ammatin harjoittamiseen tarkoittaa. Tarkoittaako pääasiallinen käyttö asunnon osalta tosiasiallista käyttöä vai esimerkiksi maistraattiin ilmoitettua vakituista asuntoa.

MTK:n mukaan esityksen sanamuodot jättävät epäselvyyttä nykymuotoisen maa- ja metsätalouselinkeinon suojaan. Myös *Väylävirasto* katsoo, että säännösehdotuksen perusteluissa esitetyn pohjalta herää kysymys, tuleeko peltomaa käytännössä aina elinkeinotakuun piiriin.

MTK katsoo, että omaisuuden sijainnilla ei pitäisi olla arvioinnissa merkitystä, koska on olemassa paljon etämetsänomistajia sekä uudet maatilarakennukset pyritään usein

sijoittamaan etäämmälle vanhoista tilakeskuksista. Lisäksi maa- ja metsätalousomaisuutta on pidettävä jonkinlaisena sijoitustyyppisenä omaisuutena. MTK esittääkin, että sanamuotoja tältä osin tarkennetaan ja sisällytetään kaikentyyppinen maa- ja metsätalous elinkeinotakuun piiriin, niin kuin esityksessä ilmeisesti on ollut tarkoitus tehdä.

Pohjanmaan kärjäoikeus ja *Väylävirasto* huomauttavat, että mietinnössä ei ole käsitelty 38 a §:n korotuksen suhdetta 32 §:n asunto- ja elinkeinotakuuseen. Koska 38 a §:n soveltamista ei ole nimenomaisesti suljettu pois asunto- ja elinkeinotakuun soveltamistilanteista, tulisivat mainitut säännökset Väyläviraston käsityksen mukaan sovellettavaksi yhtä aikaa, mikä voi johtaa huomattavaan ylikompensatioon. Kun kohteenkorvaus määrätään 32 §:n asunto- ja elinkeinotakuuta soveltaen, poikkeaa korvaus aina 30 §:n pääsäännöstä eli markkina-arvon mukaisesta täydestä korvauksesta. Asunto- ja elinkeinotakuun perusteella määrättyihin korvauksiin ei liity sellaista markkina-arvon määrittämiseen liittyvää arviointiepätarkkuutta, joka puoltaisi korvausten korottamista 38 a §:n perusteella. Pohjanmaan kärjäoikeuden mukaan, jos lunastettava asuinkiinteistö on kunnoltaan normaali, erityiseen kohteen markkina-arvosta riippumattomaan korotukseen ei ole tarvetta.

Väyläviraston mukaan asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalan laajentaminen kasvattaa lunastuskorvauksia.

3.2 Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus

Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus jakaa lausunnonantajien mielipiteet. Osa lausunnonantajista (*maa- ja metsätalousministeriö, Pohjanmaan kärjäoikeus, Maanmittauslaitos, Senaatti-kiinteistöt, EK, Kalatalouden Keskusliitto, Keskuskauppamari, Kiinteistöliitto, MTK, Omakotiliitto, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen luonnonsuojeluliitto, Tuomariliitto* ja *SLC*) pitää lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta tarpeellisena täyden korvauksen vaatimuksen toteutumisen kannalta, kun taas osa lausunnonantajista (*Ympäristöministeriö, Etelä-Savon kärjäoikeus, Itä-Uudenmaan kärjäoikeus, Oulun kärjäoikeus, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Joensuun kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Järvenpään kaupunki, Kouvolan kaupunki, Kuopion kaupunki, Kuusamon kaupunki, Lahden kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Oulun kaupunki, Raahen kaupunki, Tampereen kaupunki, Vaasan kaupunki, Energiateollisuus ry, Kuntaliitto, SYS ry* ja *Uudenmaan liitto*) katsoo, että korotus ei ole tarpeellinen täyden korvauksen vaatimuksen toteutumisen kannalta.

Korkein hallinto-oikeus, Etelä-Savon kärjäoikeus, Pohjanmaan kärjäoikeus, Jyväskylän kaupunki, Vaasan kaupunki, Kuntaliitto, Suomen luonnonsuojeluliitto ja Uudenmaan liitto pitävät korotusta mietinnössä todetun mukaisesti viime kädessä poliittisen/arvopohjaisen päätöksenteon piiriin kuuluvasta asiasta.

Keskuskauppakamari yhtyy työryhmän mietinnössä esitettyyn näkemykseen arvioinnin epävarmuudesta, ja suhtautuu tämän vuoksi myös varovaisen myönteisesti esitykseen siitä, että lakiin otettaisiin säännös lunastuskorvauksen korottamisesta laissa säädettävällä prosenttiosuudella niissä tilanteissa, kun arvioinnin epävarmuudesta johtuen ei päästäisi täyteen korvaukseen.

Korotukseen kielteisesti suhtautuvat *Järvenpään kaupunki, Raahen kaupunki ja Vaasan kaupunki* katsovat, että markkina-arvon mukainen korvaus kattaa kokonaan lunastuksesta aiheutuvan varallisuusaseman menetyksen. Myös korotuksen tarpeellisuuteen kantaa ottamatta jättänyt *MIL ry* toteaa, että ainakin pääsääntöisesti kauppavarmen menetelmällä saadun arvon tulisi käsittää kaikki luovuttajan menetykset.

SYS ry:n mukaan käsitys siitä, että lunastuskorvaukset eivät vastaa täyttä korvausta, perustunevat lunastuksen kohteeksi joutuneiden pettyneisiin odotuksiin omistuksensa arvosta.

Korotuksen tarpeellisuuteen kantaa ottamatta jättänyt *Väylävirasto* yhtyy mietinnössä esitettyyn näkemykseen siitä, että osassa lunastustilanteita lunastuskorvaus ei välttämättä vastaa täysimääräisesti lunastajan menetyksiä. Täyden korvauksen periaatteen toteutumisessa ei ole kuitenkaan osoitettu olevan merkittävää ongelmaa, vaan huolellisesti tehty kiinteistöarviointi johtaa pääsääntöisesti täyden korvauksen toteutumiseen.

Fingrid ei vastusta korvausperusteiden muuttamista, jos siihen löytyy hyväksyttävät perusteet. Jos korvauskäytäntö katsotaan vanhentuneeksi ja muutoksilla saadaan lunastettavan omaisuuden omistajan kannalta hyväksyttävämpi tulos, pitää sellaista ehdottomasti harkita.

MIL ry katsoo, että jos lunastuskorvaus päätetään korottaa, se tulisi ehdottomasti tehdä kiinteällä prosentilla, eikä missään nimessä käyttämällä ”korkeinta/kalleinta käypää arvoa” tai vastaavanlaista epämääräistä käsitettä. Epämääräisen käsitteen käyttäminen johtaisi todennäköisesti valitusten lisäämiseen, joka hidastaa käsitteilyaikoja ja kuormittaisi yhteiskunnan prosesseja.

Kiinteistöarvioinnin epätarkkuuden kohdistuminen

Maanmittauslaitos, EK ja Rakennusteollisuus RT ry perustelevat korotusta sillä, että maanomistuksen ja omaisuudensuojan osalta perustuslain 15 §:ssä säädetyistä seuruista, että kiinteistöarvioinnin epätarkkuus ei voi tulla pakkolunastuksen kontekstissa omaisuuttaan luovuttavan tahon vahingoksi.

Pohjanmaan käräjäoikeus toteaa, että korotuksella voidaan toteuttaa helpoimmin lunastuslakihankkeen tavoite turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa. *Kalatalouden Keskusliitto* katsoo, että arviointivirheen huomioiminen kaavamaisella korotuksella parantaa osaltaan lunastuskohteen luovuttajan asemaa, vaikkei se ratkaise arviointimenetelmien heikkouksia ja puutteita.

Maanmittauslaitos sekä korotuksen tarpeellisuuteen kantaa ottamatta jättänyt *MIL ry* pitävät perusteltuna arvioinnin epätarkkuuden kohdentamista prosessin ns. heikommalle osapuolelle korotettuna lunastuskorvauksena.

Pohjanmaan käräjäoikeuden mukaan oikeustaloustieteelliseltä kannalta tarkasteltuna tulisi erehtymisriski vierittää sille osapuolelle, jolla on paremmat mahdollisuudet riskin kantamiseen. Myös *Maanmittauslaitos* ja korotuksen tarpeellisuuteen kantaa ottamatta jättänyt *Väylävirasto* pitävät oikeana lähtökohtaa, jonka mukaan riski täyden korvauksen periaatteen toteutumisesta tulee olla lunastajalla.

Pohjanmaan käräjäoikeuden mukaan harvinaisemmissa kohteissa kiinteistöarvioinnin epätarkkuus voi nousta huomattavastikin 15-20 prosenttia korkeammaksi. Luovuttajan aseman turvaaminen valitusoikeuden kautta ei tällaisessa tilanteessa toimi, koska vaikeasti arvioitavan kohteen arviointitarkkuus ei korjaannu sillä, että arviota tarkasteltaisiin ylemmissä oikeusasteissa.

Tuomariliitto ja korotukseen kielteisesti suhtautuva *Oulun käräjäoikeus* toteavat, että prosentti poliittisessa harkinnassa asettunee maltilliseen tasoon ja arviointiopillisessa kirjallisuudessa varsinaisen arviointiepätarkkuuden katsotaan valtaosin olevan n. 10-20 %:n luokkaa. Tämän vuoksi on mahdollista, että ehdotettu järjestelmä johtaa siihen, että poikkeustapauksissa korvaus korotettunakaan ei johda täyteen korvaukseen. Toisaalta automaattikorotuksena se voi johtaa myös ylikompensatioon.

Raahen kaupunki katsoo, että lunastuskorvauksen korotus ei ole perusteltu lunastusarvioinnin epätarkkuuden kannalta, koska korvausperusteet ovat lunastuslainsäädännön perusteella jo nykyisinkin riittäviä lunastettavan omaisuuden menetyksen korvaamiseksi. *Energiateollisuus ry* toteaa, että lähes kaikki arviointimenetelmät pitävät sisällään jo harkinnanvaraisen korjauksen. *SYS ry* huomauttaa, että *Maanmittauslaitos*

ylläpitää varsin perusteellista kauppahintatilastoa, mitä ei nykyistä lunastuslakia säädettyäessä ollut. Muutenkin arviointimenetelmät ovat jatkuvasti kehittyneet. *Energiatollisuus ry* katsoo, että nykyinen käytäntö, jossa toimijalla on mahdollisuus lisätä omia kertoimia julkisiin yleisesti käytössä oleviin taulukoihin, edesauttaa vapaaehtoisin sopimuksiin pääsemistä, nopeuttaa projektin läpivientiä sekä minimoi viranomaiselle tulevan työmäärän, ilman että korvauskustannukset ovat kasvaneet kohtuuttomasti.

Väylävirasto ja *Varsinais-Suomen ELY-keskus* katsovat, että lunastuskohteet, joiden arviointiin liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä, ovat harvinaisia ja kohtuullisen helposti tunnistettavissa. Väyläviraston mukaan tällaisissa hyvin harkinnanvaraisissa kohteissa korvausten määrittäminen tapahtuu usein maanomistajamyönteisesti, jolloin riski epätarkkuudesta on jo nykyään lunastajalla. Myös *Oulun kaupunki* toteaa, että lunastustoimituksissa arviointikäytännössä on tapana, että lunastuskorvaukset määrätään kiinteistöarviointimenetelmien epätarkkuudesta johtuvasta riskistä johtuen ns. käyvän arvon yläpuolelle. Laskelmissa tehdään pyörityksiä 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.

Pakkolunastuksen perusluonne prosessina

Maanmittauslaitoksen ja *MTK:n* mukaan korotuksen perusteena on myös pakkolunastuksen perusluonne prosessina, johon maan luovuttaja joutuu ilman omaa syytään. Maanmittauslaitos katsoo, että yleisesti pakkolunastustilanteessa korvauksen saaja julkisyhteisöä vastaan on yhdenvertaisuuden näkökulmasta jännitteisessä suhteessa. Samalla se viittaa kaivoslain (621/2011) esitöissä olevaan tätä koskevaan mainintaan. Ns. equality of arms -periaate ei pakkolunastusta edeltävissä neuvotteluissa vapaaehtoisesta maakaupasta pääsääntöisesti toteudu eikä asiamieheen turvautumisesta riippumatta maanluovuttajan tietoisuus maan markkinatilanteesta ja toteutuneista kaupoista ole sama kuin neuvottelun vastapuolena olevalla julkisyhteisöllä.

Korotuksen tarpeellisuuteen kantaa ottamatta jättäneen *Fingridin* mukaan lähtökohta pitää olla se, että kun maanomistaja vastoin omaa tahtoaan joutuu luopumaan omaisuudestaan, se pitää ottaa huomioon lunastuskorvauksen suuruutta määrätessä. Onko se joku kiinteä tai harkinnanvarainen lisäprosentti täyden korvauksen päälle, riippuu tapauksesta.

Pohjanmaan käräjäoikeuden mukaan on mahdollista kyseenalaistaa kohteen arviointi vapaaehtoisten kauppojen perusteella ylipäätään, koska suurin osa kiinteistön omistajista pysyttelee pois näiltä markkinoilta. Siten heidän pidättäytymishintansa (reservation price) näyttäisi olevan korkeampi kuin kohteen markkina-arvo. Koska omistaja ei

voi pakkotoimitilanteessa määritellä itselleen sopivaa myyntiajankohtaa, puoltaa tämäkin jonkin asteista hyvitystä.

Pohjanmaan käräjäoikeuden mukaan perusoikeudelliselta kannalta tarkasteltuna nykyinen korvaustaso on lähtökohtaisesti minimikorvaus eikä esteitä korkeampaankaan korvaukseen ole. Korvaustasoa on pakkolunastusinstituutiota kehitettäessä määritelty lähinnä siitä katsantokannasta, mihin yhteiskunnalla on varaa. Nykyisin lunastuskorvaukset edustavat yleensä ottaen varsin vaatimatonta rahallista määrää verrattuna siihen, mitä lunastaja myöhemmässä vaiheessa hankkimaansa maahan sijoittaa.

Lunastusprosessin pitkäkestoisuus

Maanmittauslaitos katsoo, että korotuskertoimen ottamista lakiin puoltaa lisäksi se, että sekä lunastusuhka että lunastusprosessi ovat pitkäkestoisia. Pelkkä lunastusuhka usein estää maan hyödyntämisen vaihdannassa. Lopullinen lunastuskorvaus usein tulee maksettavaksi arviointihetken nähden vasta tulevaisuudessa, jolloin arvioitu määrä oikean lopputuloksen saamiseksi olisi diskontattava maksamishetkestä arviointihetkeen. Maan haltuunotosta korvauksen maksuhetken määräytyvä korko ei kata tätä luovuttajan menetystä, vaan vain sen, että hallinnan menetettyään omistaja ei kykene eikä enää saa käyttää omaisuuttaan esimerkiksi viljanviljelyyn.

Maanmittauslaitos tuo lisäksi esille sen, että maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmässä pitkittynyt rakennuskielto tai pysyväisluontoinen suunnittelutarvemääritys yhdistettynä esimerkiksi kunnan sellaiseen maapolitikkaan, jossa ei kaavoiteta yksityisen maata, tarkoittaa korvauksensaajan kannalta haasteellista tilannetta. Tosiasiassa olotila on pysyväisluontoinen ilman, että maanomistajalla on mahdollisuutta saada korvausta. Neuvotteluasema vapaaehtoisessa maakaupassa tai pitkäkö lunastusprosessi ovat maanomistajan kannalta ongelmallisia. Lunastuskorvauksella suoritettavaa korotusta voidaan perustella näin ollen myös maan tosiasiallisen vaihdanta-arvon osittaisella tai täydellisellä menettämisellä.

Korotuksen soveltamisala

Fingrid katsoo, että joihinkin korvauksiin korotus ei sovi lainkaan. Korotusprosentin soveltaminen ei ole perusteltua myöskään sellaisiin korvausmuotoihin, joiden tason arvioiminen perustuu puhtaaseen harkintaan ja lunastustoimikunnan sen kertaisen kokoonpanon mielipiteeseen.

Energiateollisuus ry katsoo, että korotusprosenttia ei joka tapauksessa tulisi soveltaa muihin kuin lunastuslain mukaisiin lunastustilanteisiin.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen mukaan korotukselle ei ole perusteita ainakaan luonnonsuojeluun liittyvissä lunastuksissa, jotka ovat lunastettavan omaisuuden arvioinnin suhteen pääsääntöisesti selkeitä ja joissa täyden korvauksen vaatimus toteutuu.

Arvioinnin epätarkkuuden minimointi ja arviointimenetelmien kehittäminen

Järvenpään kaupunki toteaa, että arvioinnin tarkkuuden vaihdellessa tilannekohtaisten olosuhteiden perusteella merkittävästi on erittäin haastavaa määrittää yhtä oikeaa korotusprosenttia, joka eliminoisi arvioinnin epätarkkuuden. *Helsingin kaupunki, Kuntaliitto* ja *Uudenmaan liitto* toteavat, että poikkeuksellisten kiinteistöjen tai toimimattomien markkinoiden alueella arvioinnin tarkkuuden varmuutta on parannettavissa muilla tavoin huomattavasti tehokkaammin kuin kaikkia korvauksia varmuuden vuoksi korottamalla.

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuopion kaupunki, Vaasan kaupunki, Energiateollisuus ry ja *Kuntaliitto* katsovat, että arvioinnissa mahdollisesti olevaa epätarkkuutta tulisi minimoida arviointimenetelmiä kehittämällä, lunastustoimikunnan arviointiosaamista ja -kokemusta vahvistamalla sekä lisäämällä alan tutkimusta. *Energiateollisuus ry* katsoo, että Maanmittauslaitokselle tulisi kohdentaa tätä varten riittävästi resursseja. *Kuntaliitto* ja *Helsingin kaupunki* toteavat, että pitkällä tähtäimellä tulisi investoida kiinteistöarvioinnin perus- ja sovellustutkimuksiin, joiden avulla eri hintatekijöitä voidaan nykyistä paremmin ottaa huomioon vertailukauppoja tutkittaessa ja niiden antamia tuloksia lunastuskohteisiin sovellettaessa.

Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki ja *Kuntaliitto* toteavat, että lunastustoimikunta voisi pyytää oman hinnoitteluvaikeuksilunsa lisäksi lausuntoja paikallisia markkinoita tuntevilta kiinteistöarvioitsijoilta ja/tai kiinteistöväliittäjiltä.

Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Vaasan kaupunki ja *Kuntaliitto* katsovat, että haastavissa arviointitilanteissa voitaisiin noudattaa muutoin varovaisuusperiaatetta sen tahon eduksi, jolta lunastetaan.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ja *Väylävirasto* toteavat, että jatkovalmistelussa olisi hyvä selvittää ja kuvata nykytilaa ja siihen liittyviä ongelmia kattavammin sekä selvittää minkä tyyppisissä kohteissa arvon määrittämiseen liittyvät haasteet ovat.

Korotusprosentin soveltaminen lunastuskorvauksen eri osiin

MTK katsoo, että vahingonkorvauksen sisällyttäminen korotuksen piiriin on perusteltua, koska vahingonkorvausten erottelu kokonaisuudesta voi olla vaikeaa. Lunastukseen perustuvan vahingon määrittelyyn liittyy samat epävarmuustekijät kuin kiinteistön arvonmääritykseenkin. Huomionarvoista on myös se, että lunastuslakia sovelletaan tilanteissa, jossa korvataan omaisuuden käytönrajoituksesta koituvat haitat ja vahingot. Käytännössä tilanne on hyvin usein se, että maanomistaja on oikeutettu ainoastaan todennettujen vahinkojen korvauksiin siitä, että joku toinen saa hyödyntää hänen omaisuuttaan määräämättömän ajan.

Väyläviraston mukaan haitan- ja vahingonkorvauksien jaottelu on nykyisin selkeää, eikä jaotteluun liity sellaista epävarmuutta, joka perustelisi prosenttikorotuksen ulottamisen myös vahingonkorvauksiin. Myöskään sitä, että vahingonkorvaukset muodostavat lunastuskorvauksesta vain pienen osan, ei voida pitää asiallisena perusteena korotuksen kohdentamista vahingonkorvauksiin.

MIL ry toteaa, että korotuksen ulottaminen vahingonkorvaukseen mietinnössä ehdotetun mukaisesti tulisi pohtia syvällisemmin ottaen huomioon lunastuslain mukaisen vahingonkorvauksen suhdetta muuhun vahingonkorvauslainsäädäntöön esimerkiksi vahingonkorvauslakiin (412/1974) ja lakiin ympäristövahinkojen korvaamisesta (737/1994), joissa vastaavaa korotusta ei ole.

Korotukseen kielteisesti suhtautuva *Espoon kaupunki* katsoo, että jos muutos toteutettaisiin, jatkossa kaupanteossa pitäisi eritellä, mikä osuus kauppahinnasta on varsinaista maksua kohteesta ja mikä osuus on tätä lunastuslain mukaista korotettua kauppahintaa eli lisäkorvausta, joka olisi jatkossa vapaaehtoisen kaupan syntymisen kannalta kriittisessä asemassa.

Harkinnanvarainen korotus

Korotukseen kielteisesti suhtautuva *Varsinais-Suomen ELY-keskus* ehdottaa, että mahdollisen korotuksen käyttöönoton osalta tulisi tutkia lunastustoimikunnan harkintaan perustuvan tapauskohtaisen korotuksen käytön mahdollisuutta automaattisen korotuksen sijaan.

Lappeenrannan kaupungin mukaan olisi ymmärrettävää, että lunastuskorvausta voidaan korottaa vain jos korvausarvion luotettavuudelle ei voida asettaa riittävän pientä vaihteluväliä (esim. yli +/- 25 %). Tämä tietysti lisäisi valitusriskiä korvausasioissa.

Tuomariliitto ja *Oulun käräjäoikeus* pitäisivät perustellumpana järjestelmää, jossa ehdotetun säännöksen lisäksi 38 a §:ään säädettäisiin lisämomentti sellaisten tilanteiden varalle, jossa 30 §:ssä tarkoitettu kohteenkorvaus taikka 35 §:ssä ja 38 §:ssä tarkoitettut haitankorvaukset eivät poikkeuksellisista syistä johda siihen, että lunastettavan omaisuuden omistaja saisi 29:ssä tarkoitettua täyden korvauksen. Tällöin lunastuskorvaukselle tulisi voida määrätä suoritettavaksi enintään X prosentin (lisä-)korotus. Tuolloin ehdotettu varsinainen korotus voidaan säätää maltilliseksi, ehkä 5–10 %:ksi, eikä toisaalta korostetun harkinnanvarainen ja poikkeuksellinen lisäkorotus johtaisi vapaaehtoisten kauppohenkilöiden hintatason nousuun, mutta varmistaisi kaikissa olosuhteissa täyden korvauksen periaatteen toteutumisen. Enimmäismääräinen prosenttilisäkorotus (esim. 15–20 %) estäisi lunastuskorvausten hallitsemattoman nousun.

Verotuksen vaikutus korvauksen suuruuteen

Lappeenrannan kaupungin mukaan mietinnössä ei käsitellä riittävästi mahdollisten muutosten vaikutuksia verotuskohteluun. Verotukseen liittyviä kysymyksiä ei pidä käsitellä tarkemmin vasta verotusta koskevan lainsäädännön uudistamisen yhteydessä kuten lunastuslakityöryhmä mietinnössään on asiasta ehdottanut.

Espoon kaupunki pohtii, miten mahdollista korotuserää käsitellään jatkossa verotuksessa. Kohteen arvonhan ei pitäisi muuttua siitä, että sen sattui hankkimaan lisäkorvauserillä rasiitettu kunta eikä mahdollisesti jokin toinen vapaaehtoiseen kauppaan halukas yksityistaho.

Väylävirasto toteaa, että lunastuskorvauksen verokohtelu vaikuttaa huomattavasti siihen, miten paljon omaisuuttaan luovuttavalle lunastuksen toteuttamisen jälkeen jää käteen. *MIL ry* ja *Väylävirasto* toteavat, että toisin kuin Suomessa, Ruotsissa korvaus verotetaan samalla tavalla kuin vapaaehtoisen kaupan myyntivoitto, ilman erityistä verohuojennusta. Suomessa sen sijaan sovelletaan 80 % verohuojennus, ts. vain 20 % korvauksesta verotetaan pääomatulona loppuosan ollessa verovapaa. *MIL ry* toteaa edelleen, että korvauksen määrä perustuu useimmiten vertailukauppoihin eli kauppoihin, jossa myyjä on maksanut tavallista pääomaveroa ilman verohuojennusta. Näin ollen voidaan perustellusti sanoa, että Suomessa tämä subjektiivinen hinta ja se, että kyseessä on pakkotoimi, kompensoidaan jo nykyään. *MIL ry:n* mukaan tätä tulkintaa tukee myös valitusasioiden pieni lukumäärä Suomessa.

Oulun kaupunki katsoo samansuuntaisesti, että myytäessä tai lunastettaessa maata valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle tuloverolain tarkoittama 80 % hankintameno-olettama mahdollistaa 38 a §:ssä todetut tavoitteet. Jos halutaan varmistaa ja nostaa lunastuskorvauksen nettohyötyä, voidaan hankintameno-olettaman prosenttia suurentaa. Tämä muutos tulee tehdä saman suuruisena myös vapaaehtoisten

kauppojen osalta. Tämä menettely ei aiheuttaisi ongelmia ja haittavaikutuksia maa-kauppojen osapuolille tai lunastuksen kohteen omistajille, lunastajalle, lunastustoimikunnalle eikä maamarkkinoille. Yhteiskunnalliset nk. nettovaikutukset, kustannukset kunnille sekä verokertymät valtiolle jäisivät kokonaisuudessaan positiivisemmiksi kuin mihin nyt ehdotetulla lainsäädäntömuutoksella päädyttäisiin.

Kuinka suuri korotuksen tulisi olla arvon määrittämiseen liittyvien epävarmuuksien poistamiseksi?

Maa- ja metsätalousministeriön mukaan korotuksen tulee olla niin suuri, ettei perustuslain omaisuuden suojaksi asetettu täyden korvauksen vaatimus jää omaisuutta lunastettaessa toteutumatta.

Kalatalouden Keskusliitto katsoo, että korotuksen ei tule olla alhaisempi kuin 25 %, jotta sillä olisi tarkoitettu vaikutus. Se pitää vesilaisissa käytössä olevaa 50 % korotusta on hyvänä lähtökohtana. *Maanmittauslaitos* puolestaan katsoo, että kerroin ei voi olla niin suuri (kuten esim. vesilaisissa), että maanomistajalle tulee selkeästi edullisemmaksi viedä kunnan maanhankinta-asiat lunastukseen kuin sopia vapaaehtoisesta kiinteistökaupasta. *Senaatti-kiinteistöt* katsoo, että korotuksen tulisi olla vähintään 30 %.

MTK, Rakennusteollisuus RT ry ja SLC katsovat, että korotuksen tulisi olla 25 %. *Maanmittauslaitos, EK ja Kiinteistöliitto* katsovat, että korotuksen tulisi olla 20–25 %.

Pohjanmaan käräjäoikeus katsoo, että korotuksen tulisi asettaa 20 % tuntumaan, jotta sillä olisi ylipäätään merkitystä. Sen mukaan arviointitarkkuus voi kohteesta riippuen vaihdella hyvinkin välillä 10–50 %, molempien ääripäiden ollessa enemmän poikkeuksellisia.

Keskuskauppakamari katsoo, että korotuksen tulisi olla maltillinen (10 %), koska suuri korotuskerroin saattaisi heijastua haitallisesti alueiden hankkimiseen vapaaehtoisin kaupun.

Omakotiliiton mukaan on keskeistä, että omistajan varallisuusasema säilyy kaikissa tilanteissa ennallaan. Kiinteän kertoimen suuruus tulee asettaa vähintään niin korkeaksi, että epävarmuuksia voidaan tosiasiallisesti minimoida.

Korotusprosentin käyttöönottoon kielteisesti suhtautuva *Lappeenrannan kaupunki* katsoo, että jos korotusprosentti voisi vaikuttaa pitkällä aikavälillä muihin alueella tehtäviin kiinteistökauppoihin maan hintaa nostavana tekijänä, niin silloin vakimuotoisen

korotuksen on oltava maltillinen, jotta se ei ala vääristämään kauppahintatilastoja. Esimerkiksi, jos oletetaan, että noin 22 % kertakorotuksen siirtyminen kaikkien lähialueiden maan myyntihintaan tapahtuisi 20 vuoden syklissä, niin silloin se vastaisi noin 1 % ylimääräistä korotusta lähialueiden kauppahintoihin joka vuosi. Mahdollisesti noin 10–15 % korotus (~0,6 % vuosikorotus 20 vuoden syklissä) ei vääristäisi pitkällä aikavälillä kauppahintatilastoja.

Miten arvioitte korotuksen vaikuttavan lunastajan mahdollisuuksiin hankkia alueita vapaaehtoisin kaupun ja vaikuttaako korotus vapaaehtoisissa kaupoissa maksettaviin hintoihin?

Rakennusteollisuus RT ry katsoo, että lunastajalla on edelleen mahdollisuus hankkia maa-alueita vapaaehtoisilla kaupoilla.

Senaatti-kiinteistöt ja MTK katsovat, että korotus todennäköisesti edistää vapaaehtoisten kauppojen syntymistä, koska korotus vaikuttanee luovutuksesta käytäviin neuvotteluihin myyjän kannalta kannustavasti. Senaatti-kiinteistöt katsoo, että nykyisellään erityisesti kunnilla ei ole ollut intressiä pyrkiä vapaaehtoisiin kaupun lunastusvaihtoehdon ollessa taloudellisesti selvästi houkuttelevampi vaihtoehto, mikä on tullut esiin lukuisissa kuntien ja valtion välisissä neuvottelutilanteissa.

EK toteaa, että korottaminen laissa säädettävällä prosenttiosuudella (Ruotsissa 25 prosenttia) ei ole aiheuttanut ongelmia, eikä sillä ole ollut vaikutusta vapaaehtoisiin kaupun kuntien ja maanomistajien välillä. *Maanmittauslaitos* katsoo, että kun korotuskerroin pidetään Ruotsin tavoin riittävän matalana, vaikutusta kiinteistöjen hintoihin ei voida osoittaa.

Kiinteistöliitto katsoo, että korotuksella ei tulisi olemaan merkittävää hintavaikutusta vapaaehtoisten kauppojen osalta, sillä vapaaehtoinen kauppa tarjoaa joka tapauksessa joustavamman ja nopeamman vaihtoehdon alueiden hankintaan.

Pohjanmaan kärjäoikeuden mukaan lienee selvää, että jos korotusprosentti asetetaan huomattavan korkeaksi, ei kukaan vapaaehtoisessa kaupassakaan halua tyytyä vähempää. Toisaalta jo nytkin saatetaan vapaaehtoisissa luovutuksissa maksaa jonkin verran korkeampia hintoja, jos sillä voidaan välttää lunastusmenettely, jolloin voiteaan ajallisesti hankkeen toteuttamisessa ja säästetään lunastusmenettelystä aiheutuvista kustannuksista.

Tuomariliitto ja *Oulun kärjäoikeus* yhtyvät niihin pelkoihin, joiden mukaan automaattina korotus saattaa johtaa vapaaehtoisten kauppojen hintatason nousuun.

Väylävirasto ja *MIL ry* toteavat, että Ruotsissa pakkolunastusmenettelyä on käytetty melko harvoin ja suurin osa pakkolunastuksesta on koskenut yksityisten yritysten hankkeita. Julkishallinnon maanhankinnasta 90–95 % on arvioitu tapahtuvan vapaaehtoisilla kaupoilla (ks. SOU 2007:29, s. 137–138). Lunastusten vähäinen määrä voi vaikuttaa siihen, onko korotetulla lunastuskorvauksella vaikutusta yleiseen hintatasoon sitä nostavasti. *MIL ry* toteaa, että Ruotsissa on arvioitu, että vapaaehtoisin sopimuksin tehdyssä maanhankinnassa on maksettu 10–20 % korkeammat hinnat kuin mitä lunastuksissa on olisi määrätty. Syyksi on ilmoitettu ajansäästö ja prosessikustannussäästö sekä julkisuuskuvan ylläpitäminen (SOU 2007:29, s. 139). Tämä tarkoittaa, että kokonaisvaikutus lunastajien osalta tulee Suomessa olemaan huomattavasti isompi kuin mitä korotus toi tullessaan Ruotsissa. Lieneekö tämä myös syynä siihen, ettei hintataso ei näyttäisi muuttuneen Ruotsissa lakimuutoksen jälkeen (tätä ei ole toki kovin varmasti saatu selvitettyä).

Korotukseen kielteisesti suhtautuvat *Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Hämeenlinnan kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Järvenpään kaupunki, Kouvolan kaupunki, Kuopion kaupunki, Kuusamon kaupunki, Lahden kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Oulun kaupunki, Porin kaupunki, Raahen kaupunki, Tampereen kaupunki, Vaasan kaupunki, Turun kaupunki, Energiategollisuus ry, Kuntaliitto* ja *Uudenmaan liitto* puolestaan katsovat, että korotuksen käyttöönotto vähentäisi yksityisten maanomistajien halukkuutta suostua vapaaehtoisin kiinteistöjen kauppoihin, jolloin vapaaehtoisten kauppojen tekeminen vaikeutuisi/hidastuisi/pysähtyisi/ loppuisi kokonaan ja lunastusmenettelyn käyttö lisääntyisi ja/ tai lunastusmenettelystä tulisi pääasiallinen maanhankintakeino, jolloin lunastustoimituksessa määrätty korvaus muodostaisi alueelle uuden lähtöhintatason.

Helsingin kaupunki, Hämeenlinnan kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuopion kaupunki, Kuusamon kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Oulun kaupunki, Porin kaupunki, Raahen kaupunki, Tampereen kaupunki, Vaasan kaupunki, Turun kaupunki, Kuntaliitto ja *Uudenmaan liitto* katsovat, että raakamaan hankintahinta nousisi jatkuvasti/perusteetta. Lunastustoimituksissa määrättävä korvaus nousisi myös kerta kerralta suhdanteiden, markkinatilanteen ja -hintojen mahdollisista muutoksista huolimatta. Korkeammista vertailukaupoista muodostuu uusi hintataso, jota korjataan taas seuraavassa lunastuksessa automaattisella kertoimella. Lappeenrannan kaupunki toteaa, että korjauskertoimen vaikutusta on erittäin vaikea havaita kauppahintatilastoja tarkastellessa ja se voi vääristää kauppahintatilastoja pitkällä aikavälillä.

Kuntaliitto ja *Uudenmaan liitto* katsovat, että maan hinta nousisi jatkuvasti sekä kaavoitetuilla että kaavoittamattomilla alueilla.

Väylävirasto katsoo, että muutos vaikuttaisi vapaaehtoisin kaupun hankittavien kohteiden yleiseen hintatasoon ja kauppahintatilastoihin ainakin alueilla, joilla kaupankäynti on muuten vähäistä.

Lappeenrannan kaupunki katsoo, että jos myös kaikki mahdolliset transaktiokulut korvataan lunastuskorvauksen lisäksi, niin kohteen kokonaiskorvaus voi olla huomattava.

Energiateollisuus ry toteaa, että korotus nostaisi kustannuksia myös sopimisessa, sillä vapaaehtoisten kauppojen ja sopimusten kautta korvaukset ovat todellisuudessa vähintään yhtä korkeat kuin lunastusmenettelyn kautta. Jos lunastuslakiin otetaan kaavamainen korotusprosentti, yhtiöt joutuvat harkitsemaan uudelleen mahdollisuuksiaan maksaa nykykäytännön mukaisia sopimukseen perustuvia korkeampia korvauksia.

Energiateollisuus ry katsoo, että kustannukset nousisivat nykyisestä tasosta huomattavasti, kun uusia johtoja sijoitetaan tai vanhoja johtoja uusitaan. Korotuksella olisi negatiiviset välilliset vaikutukset lakisääteiselle verkon kehittämiselle.

Väyläviraston mukaan korvausperusteiden muutokset korottaisivat väylälunastuksissa maksettaviksi määrättyjä lunastuskorvauksia. Lunastuskorvausten määrän kasvu on suoraan verrannollinen valittavan korotusprosentin suuruuteen. Korotus nostaisi korvaustasoa myös ratalain 65 §:n ja liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 74 §:n mukaisissa korvaustilanteissa (esim. hankkeeseen liittymättömien tärinävahinkojen ja haittojen korvaaminen) sekä suoja- ja näkemäalueen haittoja ja vahinkoja korvattaessa. Mainitunlaisia korvaustoimituksia ei ole vielä juurikaan ollut, joten vaikutuksia on mahdotonta arvioida.

Ympäristöministeriön ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen mukaan korotus vaikuttaisi merkittävästi haitallisesti valtion mahdollisuuksiin hankkia alueita vapaaehtoisin keinoin (kauppa, vaihto) luonnonsuojeluun ja korottaisi perusteettomasti vapaaehtoisissa hankinnoissa pyydettäviä / maksettavia hintoja. *Oulun kaupunki* katsoo, että muutoksen johdosta valtion suojelualueiden lunastamisen kustannukset nousisivat merkittävästi ilman että ko. alueiden markkina-arvo olisi muuttunut.

Fingrid katsoo, että lain määräämä korotuksen laskeminen metsämaan lunastusmenettelyssä käytettyihin taulukkoarvoihin korottaisi tarpeettomasti jo entuudestaan monella tavalla korotettua korvausta metsämaasta.

Korotuksen tarpeellisuuteen kantaa ottamatta jättänyt *MIL ry* katsoo, että korotuksella on melko varmasti jonkinlaista vaikutusta vapaaehtoisin kauppoihin, osin riippuen valittavasta korotusprosentista. Mikäli korotus on 5–15 %:n arviointiepävarmuutta paljon suurempi, on vaikutus vapaaehtoisten kauppojen syntymiseen ja niissä maksettavan

hintatason nousu hyvinkin todennäköinen, mikä puolestaan on omiaan vaikuttamaan lunastuksessa määrättävien kohteenkorvausten tasoon korottavasti. Ruotsin kokemusten mukaan vaikutusta ei ole voitu havaita, mutta tässä tulisi ottaa huomioon, että sääntely ei ole ollut voimassa vielä kovinkaan pitkään. Lisäksi lunastusmenettelyn asema Ruotsin järjestelmässä on toisenlainen. Muitakin eroavaisuuksia on, kuten korotuksen kohdentuminen eri korvauslajeihin sekä korvauksen verokohtelu.

Vaikutukset asuntojen hintoihin

Porin kaupunki katsoo, että maanhinnan kohoaminen heijastuu tonttien myyntihintoihin, ja lopulta mm. asuntotuotannon hintoihin. *Hämeenlinnan kaupunki* katsoo, että kasvaneet kustannukset kaupunkirakenteen toteuttamisessa konkretisoituvat asuminen kallistumiseen kaupunkialueilla.

Uudenmaan liitto katsoo, että jos prosenttikorotus on suuri, asuntojen ja tonttien hinnat nousisivat pidemmällä aikavälillä todennäköisesti niin paljon, että segregaatiokehitys mahdollisesti voimistuisi erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Senaatti-kiinteistöt ja Rakennusteollisuus RT ry puolestaan katsovat, että korotus ei vaikuta asuntojen hintoihin. Rakennusteollisuus RT ry:n mukaan korotus kannustaa maanomistajia tarjoamaan maa-alueita rakentamisen piiriin, joka lisää tonttitarjontaa. Tämä on tärkeää joillakin alueilla asuntorakentamisen määrän edistämiseksi.

Korotuksen vaikutus maanomistajien yhdenvertaisuuteen

Espoon kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuopion kaupunki, Oulun kaupunki, Porin kaupunki ja Energiateollisuus ry katsovat, että korotus johtaisi maanomistajien epätasa-arvoiseen kohteluun. Porin kaupunki toteaa, että korotuskertoimen myötä se, joka saa pitkitettyä omistuksen luovuttamista pisimpään, saa kiinteistöstään parhaimman korvauksen. Porin kaupungin ja Energiateollisuus ry:n mukaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu voi vaarantua, jos toinen maanomistaja tyytyy vapaaehtoisen sopimusneuvottelun jälkeen markkina-arvoon, mutta toinen maanomistaja saa korvaus-toimituksessa lunastuslain mukaisen korotuksen markkina-arvoon.

Energiateollisuus ry katsoo, että korotus voisi vaikuttaa taajamassa moninkertaisesti verrattuna haja-asutusalueen osuuteen ja näin lisätä maanomistajien epätasa-arvoista kohtelua.

Espoon kaupungin mukaan kaikkien korvausten korottaminen ei myöskään poista tasapuolisuuteen liittyvää kysymystä. Jonkun maanomistajan saama korvaus voi jo läh-

tötilanteessaan olla arviointihaarukan alapäässä ja jonkun toisen saama korvaus vastaavasti samaisen vaihteluvälin alalaidassa. Korvausten keskinäistä yhdenmukaisuutta ei siten edistetä korottamalla kategorisesti niitä kaikkia.

Ympäristöministeriö katsoo, että jatkovalmistelussa pitäisi vielä selvittää, mitä eri tulkintavaihtoehtoja sanamuoto sallii perusoikeuksien, erityisesti omaisuuden suojan ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta, ja varmistaa, että ehdotettava säännös on riittävän yksiselitteinen ja sitä myös käytännössä sovelletaan yhdenmukaisesti. Tarvittaessa säännöksen sisältöä voisi tarkentaa, painopistettä voisi joltain osin siirtää myös perusteluista pykälätekstiin.

Korotukseen myönteisesti suhtautuva *Pohjanmaan käräjäoikeus* puolestaan katsoo, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on jossain määrin erikoista, että jo nykyiselläänkin korvaustaso voi olla lunastuslaissa säädettyä korkeampi, jos kyse on muun erityislainsäädännön mukaisesta lunastuksesta.

Vaikutukset kunnan maapolitiikkaan ja kuntatalouteen

Järvenpään kaupunki, Kuopion kaupunki ja Lahden kaupunki mukaan korotus vaikeuttaisi kaupunkialueiden kehittämistä ja kunnan maapolitiikan hoitoa.

Järvenpään kaupunki katsoo, että muutos johtaisi siihen, että jatkossa myös ensimmäiset asemakaavat tulisivat laadittaviksi yhä useammin yksityisten maanomistajien maalle maankäytösopimukseen perustuen. Maapolitiikan suuntana muutos olisi erittäin epätoivottu, sillä kukaan maanomistajista ei halua maalleen puistoa, tietä, yleisiä alueita, vaan runsaasti asuinrakentamista. Yksittäiset maanomistajat eivät ota huomioon kunnan yhteistä intressiä, oman hankkeen negatiivisia ulkoisvaikutuksia tms. seikkoja, vaan keskittyvät oman edun maksimointiin. Alueilla, joissa ensimmäisten asemakaavojen laatiminen perustuu maankäytösopimukseen, on kaavoitus huomattavasti hitaampaa tai jopa olematonta verrattuna alueisiin, joissa kaavoitus tapahtuu kunnan omistamille maille.

Espoon kaupunki katsoo, että muutos heikentäisi kunnan neuvotteluasemaa maankäytösopimusneuvotteluissa erityisesti niissä tilanteissa, joissa maanomistajan kannalta maaomaisuuden luovuttaminen kunnalle olisi jo entuudestaan maankäytösopimukseen rinnastettuna verrattain houkutteleva vaihtoehto.

Kouvolan kaupunki, Lahden kaupunki ja Porin kaupunki katsovat, että korotus hidastaisi kuntien maanhankinta- ja kaavoitusprosesseja. *Väylävirasto* katsoo, että vapaaehtoisten kauppojen avulla tapahtuvan maanhankinnan hidastuminen/tyrehtyminen vaikuttasi lunastusprosessin ja väylähankkeiden keston.

Järvenpään kaupunki katsoo, että korotus voi suorastaan romuttaa kunnan harjoittaman maapolitiikan ja koko kaavoitusprosessin, jos vapaaehtoisten kauppojen yhteydessä ei voi alkaa maksaa korotusprosentin suuruista ylimääräistä kauppahintaa – jota puolueeton arviomies (lunastustoimikunta) ei katso osaksi kauppahintaa.

3.3 Lunastuskorvauksen tallettaminen

Liikenne- ja viestintäministeriö, Maanmittauslaitos, Senaatti-kiinteistöt, Väylävirasto, Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Vaasan kaupunki, Kuntaliitto, MIL ry ja Uudenmaan liitto pitävät talletettavan lunastuskorvauksen minimimäärää ja ehdotettua 1000 euron alarajaa perusteltuna ratkaisuna. *Etelä-Suomen aluehallinto* puolestaan ei pidä lunastuskorvausten tallettamiselle ehdotettua 1000 euron alarajaa perusteltuna ratkaisuna. Se katsoo, että tallettavan lunastuskorvauksen alarajan ei tulisi vaihdella eri lakien mukaan, vaan sen tulisi olla yhdenmukainen.

Jos talletettavan korvauksen minimimäärä olisi 1000 euroa, kuinka suuri määrä talletuksia jäisi vuosittain tekemättä?

Maanmittauslaitos katsoo, että tällaisen sääntelyn merkitys prosessin kulkuun ja työn määrään siinä, olisi merkittävä. On oletettavaa, että pieniä talletettuja korvauksia ei myöhemmin korvauksen saaja nostaisi. Luottolaitoksille alle 1000 euron pääomaiset talletetut korvaukset vakuutena lainoista eivät välttämättä ole kovin merkityksellisiä. Vähäisten summien nostaminen aluehallintovirastosta aiheuttanee luottolaitokselle kuten pankille työn, jonka arvo ei välttämättä vastaa talletetun korvauksen määrää.

Järvenpään kaupunki katsoo, että säännösehdotus ei vähentäisi talletusten tekemistä. *Etelä-Suomen aluehallintovirasto* arvioi, että talletushakemusten määrä ei vähentyisi, vaan se saattaisi jopa lisääntyä. *Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki ja Lappeenrannan kaupunki* katsovat, että kaupungin hakemien lunastustoimitusten vähäisen määrän perusteella vuosittain jäisi korkeintaan muutama talletus tekemättä. *Lahden kaupunki* katsoo, että noin 75 % talletuksista jäisi tekemättä erityisesti yhteisalueiden osalla.

Kuinka arvioitte lunastuskorvauksen tallettamista koskevaan sääntelyyn ehdotettujen muutosten vaikuttavan työmääränne?

Maanmittauslaitos katsoo, että lunastustoimikunnan puheenjohtajan sekä hänen virka-apulaistensa työmäärä vähenee, minkä johdosta Maanmittauslaitoksen resursseja voitaisiin kohdistaa muihin, kansalaisia enemmän hyödyttäviin tehtäviin.

Espoon kaupunki katsoo, että muutos laskisi työmäärää vähäisesti ja olisi sinänsä kannatettava. Myös *Helsingin kaupunki* katsoo, että muutokset vaikuttaisivat työmäärään hieman vähentävästi.

Lahden kaupungin ja *Lappeenrannan kaupungin* mukaan muutoksilla ei olisi merkittävää vaikutusta työmäärään.

Järvenpään kaupungin mukaan muutoksilla ei olisi vaikutusta työmäärään.

Etelä-Suomen aluehallintoviraston arvion mukaan muutoksilla ei olisi vaikutusta viranomaisen työmäärään.

Muut tallettamissääntelyä koskevat huomiot

Helsingin kaupunki, *Järvenpään kaupunki*, *Kuntaliitto* ja *Uudenmaan liitto* katsovat, että ehdotettu lunastuskorvauksen talletusmuutos on oikeasuuntainen mutta ei tartu siihen varsinaiseen epäkohtaan, aluehallintoviraston monivaiheiseen tallettamismenettelyyn, joka perusteiltaan sopii erittäin huonosti kaupungin toimivaltasäännöksiin ja maksamismenettelyihin. Pahimmillaan lunastuskorvauksen tallettamisprosessi vie kuukausia.

Espoon kaupunki katsoo, että tallettamismenettelyä tulisi sujuvoittaa ja luoda selkeämpää säännöstä siihen, missä korvaussumman suuruuteen liittymättömissä tilanteissa korvaus tulee maksaa ja milloin tallettaa.

Maanmittauslaitos katsoo, että yhteiset alueet, jotka eivät ole järjestäytyneet, mutta joille on osakasluettelo, olisi saatava talletusveloitteen ulkopuolelle kustannussyistä. Asia tulisi, jos mahdollista, harkita korvauksen maksajan käytännön maksamisen näkökulmasta ja selvittää, onko uusi ohjeistus riittävä vai tarvitaanko esim. lainmuutoksia. Aluehallintoviraston palvelut ovat nykyisin korvausten nostajina oleville maanomistajille maksullisia, joten yhteisten alueiden korvausten tallettaminen käytännössä vaikuttaa kansalaisesta ja korvausvelvollisesta ”byrokratialta, joka ei hyödytä lunastusrelaation osapuolia sekä aiheuttaa ihmettelyä”.

Varsinais-Suomen ELY-keskus kiinnittää huomiota panttioikeuden haltijan aseman turvaamiseksi ehdotettuun säännökseen (98 a §), jonka mukaan haltijalla olisi oikeus saada lunastajalta korvaus vahingostaan, joka hänelle on aiheutunut sen vuoksi, että korvausta ei ole talletettu. Lunastajan korvausvastuuseen viitaten onkin tärkeää, että lunastajalla on tällaisissa tapauksissa myös harkinta- ja päätösvalta lunastuksen tallettamisesta.

Väylävirasto katsoo, että jatkovalmistelussa tulisi selvittää, miltä osin rata-laissa sekä liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa on tarpeen säilyttää tallettamista koskevia säännöksiä ja miltä osin voitaisiin soveltaa lunastuslain säännöksiä.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto huomauttaa, että ehdotettu sääntely lisäisi merkittävästi lunastajan työtaakkaa korvausten suorittamisen osalta, kun lunastajan tulisi pyrkiä maksamaan pienet korvaukset suoraan korvausten saajille. Osaa korvauksensaajista ei hyvin todennäköisesti kuitenkaan tavoitettaisi, jolloin lunastaja joka tapauksessa joutuisi tallettamaan korvauksen aluehallintovirastoon.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto katsoo ehdotettujen muutosten johtavan korvausten saajien eriarvoiseen kohteluun, kun alle 1000 euron suuruisia korvauksia koskeva viranomaisvalvonta keventyisi. Talletusmenettely turvaa erityisesti pienten korvausten saajien oikeuksia. Myös korvausten maksamisessa tapahtuisi todennäköisesti muutoksia. Aluehallinto tutkii viran puolesta korvauksen maksamisen edellytykset saatuaan asiaa koskevan vaatimuksen, mutta lunastajalla ei vastaavan sisältöistä velvollisuutta ilmeisestikään olisi.

3.4 Menettelyyn liittyviä kysymyksiä

Yleiset huomiot

Maanmittauslaitos katsoo, että kiinteistöjen ja muun luovutettavan omaisuuden arvioinnin perusta kauppahintänäyttöineen tulee ilmetä kaikille asianosaisille niin, että muutoksenhakuoikeus on heidän kannaltaan todellinen. Myös pois karsittujen, epäedustaviksi katsottujen hintänäyttöjen sisällyttäminen lunastuksen aineistoihin on tärkeää korvauksen saajan oikeusturvan toteutumiseksi.

Väylävirasto katsoo, että lunastuslupavaiheen säännöksiin esitetyt muutokset selkeyttävät sääntelyä ja todennäköisesti sujuvoittavat menettelyä ja ovat siten kannatettavia.

Liikenne- ja viestintäministeriö kannattaa kuulutuksia ja yleistiedoksiantoja koskevan sääntelyn tarkistamishdotuksia.

Energiateollisuus ry katsoo, että ehdotukset markkina-arvoon siirtymisestä ja prosentuaalisen korotuksen lisäämisestä, eivät kevennä tai nopeuta lunastusmenettelyä. Muutokset lisääisivät huomattavasti lunastustoimitusten määrää verrattuna nykyiseen. Muutosten seurauksena ongelmitta ja viranomaisen puolelta kevyt sähköverkon lunastusmenettely muuttuisi täysin.

Kuulemis- ja tiedoksiantomenettely

Työ- ja elinkeinoministeriö ja Fingrid pitävät lakiehdotuksen (8 a §) mukaista kuulemismenettelyä hyvänä erityisesti siltä osin, että uuden 8 a §:n mukaan nauhamaisissa hankkeissa voidaan käyttää kuulemiskokousten mahdollistamaa kuulemismenettelyä. Työ- ja elinkeinoministeriön mukaan asianosaisten suuresta määrästä johtuen todisteellinen tiedoksianto on tällaisissa hankkeissa hallinnollisesti tarpeettoman raskas menettely ottaen huomioon, että kysymys on käyttöoikeuden lunastuksesta.

Fingrid toteaa, että lunastuslupahakemuksien kuulemiseen liittyvät ongelmat kulminoituvat henkilöihin, jotka välttelevät tiedoksisaamista, ovat passiivisia tai haluavat muutoin hidastuttaa prosessia esimerkiksi valittamalla lupapäätöksestä muodollisin perustein väittäen, ettei heitä ole kuultu. Lunastuslupahakemuksen tiedoksisaamista välttelevien henkilöiden osalta tulisi lunastuslakiin saada sellainen säännös, mikä ei edellytä todisteellisuutta. Nauhamaisten hankkeiden lunastuslupahakemuksen tiedoksiantamisessa tulisi voida käyttää tavallista tiedoksiantomenettelyä. Lunastuslakiin tulisi kuulemis- ja tiedoksiantomenettelyjen osalta ottaa yleinen viittaussäännös hallintolakiin (434/2003).

Työ- ja elinkeinoministeriö katsoo, että ehdotuksen mukaisen kuulemiskokousmenettelyn rinnalle tai tilalle voisi kuitenkin harkita tiedoksiantoa julkisella kuulutuksella ja asianosaisille erikseen toimitettavalla hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisella tavallisella tiedoksiannolla vastaavasti kuin esimerkiksi vesilain (587/2011), ympäristönsuojelulain (527/2014) ja kaivoslain (621/2011) mukaisissa lupa-asioissa.

Kalatalouden Keskusliiton mukaan 9 §:ään olisi perusteltua lisätä velvollisuus pyytää lausunto kalatalousalueelta lunastuksen koskiessa vesialueita. Tämä olisi erityisen tärkeä silloin, kun lunastuksen kohteena on järjestäytymätön osakaskunta, jonka tiedonsaanti julkisen kuulutuksen kautta on epätodennäköinen.

Nellim-Keväjärven ja Näätämon alueiden koltaneuvostot (Kolttien kyläkokouksen lausunto) esittävät lunastuslain 9 §:ään lisättäväksi säännöksen liittyen kolttalakiin, jonka 56 §:n mukaan kolttien elinkeinoja ja elinolosuhteita koskevissa laajakantoisissa tai periaatteellisissa asioissa viranomaisten on varattava kolttien kyläkokoukselle ja koltaneuvostoille tilaisuus lausunnon antamiseen. Vastaavanlaisia säännöksiä sisältyy myös ympäristönsuojelulakiin (527/2014, 42 §) ja kaivoslakiin (621/2011, 38 §).

Työ- ja elinkeinoministeriö, Energiateollisuus ry ja Fingrid pitävät perusteltuna julkista kuulutusta lunastuslupapäätöksen tiedoksiantotapana nauhamaisissa lunastushankkeissa (ehdotuksen 10 a §).

Energiateollisuus ry ja *Fingrid* toteavat, että asianosaisten suuren määrän takia todisteellinen tiedoksianto on johtojen sijoittamista koskevissa hankkeissa hallinnollisesti tarpeettoman raskas menettely, eikä sovellu käytettäväksi ainoana tiedoksiantotapana. Mikäli jokaista kiinteän omaisuuden omistajaa tai käyttöoikeuden haltijaa ei tavoiteta verkkoyhtiöstä riippumattomista syistä, on tällöin julkinen kuuluttaminen vaihtoehtoisena tapana ehdottoman tarpeellinen.

Työ- ja elinkeinoministeriö ja *Väylävirasto* katsovat, ettei nauhamaisia hankkeita koskevista lunastuslupapäätöksistä tiedottamista tulisi jättää vain julkisen kuulutuksen varaan. Työ- ja elinkeinoministeriön mukaan julkinen kuulutus ei välttämättä tavoita asianosaisia riittävän tehokkaasti heille kuuluvan valitusoikeuden käyttämistä varten. Väylävirasto katsoo, että luovuttajia ei pitäisi asettaa lunastuspäätöksen tiedoksisaanin osalta eriarvoiseen asemaan sen perusteella onko lunastushanke nauhamainen (ja onko lunastuksen kohteena lukuisia kiinteistöjä) vai ei.

Työ- ja elinkeinoministeriö ja *Väylävirasto* katsovat, että pykälään olisikin hyvä lisätä julkisen kuulutuksen lisäksi myös asianosaisille erikseen toimitettava tavallinen tiedoksianto. Väyläviraston mukaan vaihtoehtoisesti myös todisteellinen tiedoksianto voisi olla mahdollinen.

Korkein hallinto-oikeus pitää tiedoksiantomenettelyä koskevan sääntelyn ajantasaistamista tarpeellisena. Mietinnössä todetaan, että välttämättöminä henkilötietoina kuulutusten yhteydessä voitaisiin julkaista kiinteistön rekisteritunnus ja nimi sekä omistaja. Näiden tietojen julkaisemista jossakin toisessa yhteydessä saatetaan kuitenkin pitää ongelmallisena. Tästä syystä tietojen julkaisemista olisi syytä tarkastella vielä tarkemmin perustuslain 10 §:ssä säädetyn yksityiselämän suojan ja tietosuojan näkökulmasta.

Lunastustoimikunnan kokoonpano

liikenne- ja viestintäministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, Varsinais-Suomen käräjäoikeus, Lahden kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Energiateollisuus ry, Keskuskauppakamari ja *MIL ry* kannattavat lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevien säännösten keventämistä siten, ettei uskottujen miesten käyttäminen olisi enää välttämätöntä kaikissa tilanteissa.

Lahden kaupunki ja *Energiateollisuus ry* pitävät ehdotusta hyvänä lunastusmenettelyn toimivuuden, riippumattomuuden ja kustannusten alenemisen vuoksi.

Energiateollisuus ry katsoo, että lunastustoimituksiin liittyy harvemmin sellaista lunastettavan omaisuuden arviointitilannetta tai muutoin paikallistuntemuksen tarvetta, jonka vuoksi uskottujen miesten kutsuminen toimitusmiehiksi olisi välttämätöntä.

Lappeenrannan kaupunki katsoo, että uskottujen miesten kutsuminen toimitukseen ns. triviaaleissa ja ilmeisen riidattomissa arviointitoimituksissa on lähtökohtaisesti tarpeetonta.

Lahden kaupunki toteaa, että uskotuilla miehillä ei ole useinkaan tehtävän edellyttämää asiantuntemusta ja heidän arviointi ym. tietämyksensä kirjo vaihtelee suuresti, mikä saattaa osaltaan vaikuttaa toimitusten ratkaisuihin.

Omakotiliitto pitää hyvänä sitä, että asianomaisille jää mahdollisuus vaatia uskottujen miesten käyttämistä lunastuksessa. *SYS ry* puolestaan kyseenalaistaa sen, onko toimitusinsinöörin toimivalta jätetty liian avoimeksi niin, että se johtaa vaihteleviin käytäntöihin. Koska lunastustoimituksessa voi varsin usein olla asianosaisina maallikkoja, jotka eivät välttämättä ole selvillä oikeuksistaan, voisi harkita, että toimitusinsinöörin tulisi erikseen kysyä asianosaisilta, vaatiiko joku uskottujen miesten käyttämistä.

Espoon kaupunki kiinnittää huomiota siihen, että mietinnössä asetetaan kyseenalaiseksi oikeudenmukaisten lunastuskorvausten määrittämisen haasteet ja korvausten arviointitarkkuuteen liittyvät suuret vaihteluvälit, mutta kuitenkin samalla esitetään lunastustoimikunnan kokoonpanon rajaamista. Tätä voidaan esitettyyn taustaan nähden pitää hieman ristiriitaisena muutkokokonaisuutena. Korvauksen määrittämiseen liittyviä haasteita tulisi ennemmin pyrkiä ratkomaan arviointiasiantuntemuksen lisäämisen kautta.

Muut menettelyyn liittyvät huomiot

SYS ry kyseenalaistaa sen, onko lunastuslain 5 §:n toimivaltasäännös siihen ehdotettujen vähäisten muutosten johdosta riittävän yksiselitteinen.

Maa- ja metsätalousministeriö kannattaa lisäksi tilusjärjestelyn suorittamisen edellytyksien sekä menettelyiden yhtenäistämistä koskevia ehdotuksia.

MIL ry suhtautuu myönteisesti tilusjärjestelyn edellytysäännösten yhtenäistämiseen muun lunastuslainsäädännön kanssa.

MIL ry suhtautuu myönteisesti ehdotukseen maksettavan korvauksen alarajasta (48 §:n 3 mom.). *Helsingin kaupunki, Kuntaliitto* ja *Uudenmaan liitto* puolestaan katsovat, että ehdotetun 20 euron alarajan sijaan olisi perusteltua määrittää lunastuksessa korvauskelpoisen kokonaiskorvauksen vähimmäismääräksi 20 euroa tai enemmänkin.

SYS ry katsoo, että maksettavan korvauksen alarajaa koskeva sääntely saattaa olla maksatuskulut huomioon ottaen maksajaa ajatellen kohtuullista, mutta pohtii samalla siihen mahdollisesti liittyviä ongelmia perustuslain näkökulmasta.

Korkein hallinto-oikeus kannattaa lunastuslain 84 §:ään ehdotettuja tarkennuksia ja täsmennyksiä. Tutkimusluvan myöntämisedellytysten suhdetta lunastuksen yleisiin edellytyksiin voisi kuitenkin olla tarpeen käsitellä perusteluissa tarkemmin.

Oulun kaupunki puolestaan katsoo, että lunastuslain säädökset menettelystä lunastuslupa- ja tutkimuslupa-asioissa ovat pääosin toimivat. Lunastusluvan saamisen hidasteena ovat olleet verotoimistojen epäselvä ja vaihteleva kanta siihen, luovutaanko kunnalle perukirjaan merkitty lunastuskohteen omistajatietous lupaa edellyttävän kuulemisen johdosta.

Korkein hallinto-oikeus ja *Kalatalouden Keskusliitto* kannattavat 87 §:n 1 momenttiin ehdotetun muutoksenhakusäännöksen lisäämistä lunastuslakiin.

3.5 Arvonleikkaussäätelyn poistaminen

Arvonleikkaussäätelyn poistaminen jakaa lausunnonantajien mielipiteet. Osa lausunnonantajista (*maa- ja metsätalousministeriö, Pohjanmaan käräjäoikeus, Maanmittauslaitos, Järvenpään kaupunki, EK, Keskukskauppakamari, Kiinteistöliitto, MTK, Omakotiliitto, Rakennusteollisuus RT ry* ja *SLC*) kannattaa arvonleikkaussäätelyn poistamista, kun taas osa lausunnonantajista (*Ympäristöministeriö, Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Hämeenlinnan kaupunki, Joensuun kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuopion kaupunki, Kuusamon kaupunki, Lahden kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Oulun kaupunki, Porin kaupunki, Tampereen kaupunki, Vaasan kaupunki, Turun kaupunki, Kuntaliitto, SYS ry* ja *Uudenmaan liitto*) vastustaa sen poistamista.

Kannastaan riippumatta osa lausunnonantajista (*Korkein hallinto-oikeus, Oulun käräjäoikeus, Tuomariliitto, Vaasan kaupunki, Suomen luonnonsuojeluliitto* ja *SYS ry*) toteaa arvonleikkaussäätelyn mahdollisen poistamisen olevan ennen muuta poliittinen/arvopohjainen valintakysymys.

Arvonleikkaussääntelyn poistamista kannattava *Maanmittauslaitos* katsoo, että mietinnössä esitetyt perustelut arvonleikkauksen poistamiselle ovat asianmukaiset sekä perustuvat objektiiviseen lausuntokierroksella olleeseen selvitykseen (Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista, 20/2018). Myös *Kiinteistöliitto* yhtyy mietinnössä esitettyyn näkemykseen siitä, että arvonleikkaussäännösten kumoamisella varmistettaisiin täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen myös kuntien maanhankintaan liittyvissä lunastuksissa.

Maanmittauslaitos katsoo, että maaomaisuuden perustuslain suoja 15 §:ssä on punninnassa merkittävämpi seikka kuin esimerkiksi kuntatalouden parantamiseen liittyvät tekijät.

Järvenpään kaupunki katsoo, että koska arvonleikkaussääntö on poikkeus täyden korvauksen periaatteeseen, on sen poistamiselle vankat perusteet lunastusten yleisten hyväksyttävyyden kannalta. Arvonleikkaussäännöllä ei ole "pelotevaikutusta", joka jouduttaisi vapaaehtoisia kauppoja. Neuvottelun perälauta on lunastusmenettelyn käyttö ja varmuus siitä, että instrumenttia käytetään, mikäli vapaaehtoiset toimet eivät pure oikea-aikaisesti. Lunastusmenettelyn käyttö on helpompi hyväksyä poliittisessa keskustelussa, kun täyden korvauksen periaatteeseen ei ole poikkeuksia.

MTK kiinnittää huomiota siihen, että kuntien maapolitiikkaa tukevia keinoja on nyt enemmän, kuin oli 40 vuotta sitten, kun lunastuslaki säädettiin. Kunnat ovat jatkuvasti saaneet uusia työvälineitä maapolitiikan harjoittamiseen. Lisäksi kunnilla ei ole koskaan aiemmin ollut näin paljon valtaa päättää maankäytön suunnittelusta ja rakentamistoiminnasta alueellaan. Vuonna 2015 maankäyttö- ja rakennuslakiin lisätty 5 a § kunnan maapolitiikasta on lisännyt kuntien aggressiivista maapolitiikkaa, jossa ei hyödynnetä monipuolisesti kuntien keinovalikoimaa esimerkiksi maankäyttösopimusten muodossa. *MTK*:n havaintojen mukaan kuntien maapolitiikka on erityisesti kasvavien kaupunkiseutujen läheisyydessä ottanut uuden suunnan, joka merkittävästi heikentää ihmisten luottamusta perustuslain takaamaan omaisuuden suojaan.

Maanmittauslaitoksen mukaan arvonleikkaussääntelyn soveltaminen on vaikuttanut oikeuskäytäntöön (ks. KKO 2014:2) siten vääristävästi, että sen ollessa poikkeuksena perustuslain 15 §:stä johdettavaan omaisuuden täyden korvauksen periaatteeseen leikkaussääntelyä on alettu tulkita pääsääntöiseksi poikkeussääntelylle katsotun suppean tulkinnan sijasta laajentavasti. Kun kirjoitetussa laissa (603/1977) säännellään asemakaavan laatimispäätöksen päivämäärään kiinnitetystä arvonnousun leikkaamisen ajankohdasta, ennakkoratkaisussa KKO 2014:2 laajennetaan arvonnousun leikkaamisen alkamisen ajankohta yleisesti esitettyyn "harmaaseen" ajatukseen tai toteutumukseen tietyn osa-alueen kuulumisesta kunnan kaavoitusohjelmaan. Tällainen vähemmän perusoikeusmyönteinen laintulkinta korkeassa oikeusasteessa tuo aiheen ja perusteen yleisesti harkita lunastuslain 31 §:n 2 ja 3 momentissa olevan sääntelyn

poistamista, samalla lunastusrelaatiossa heikompana osapuolena olevan maaomaisuuden pakkoluovuttajan perusoikeuksia kaventavana.

Arvonleikkaussääntelyn poistamista vastustavat *Helsingin kaupunki, Hämeenlinnan kaupunki, Joensuun kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuopion kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Oulun kaupunki, Tampereen kaupunki, Vaasan kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto* katsovat, että arvonleikkaussääntelyn vaikuttavuus perustuu sen olemassaoloon. Helsingin kaupunki, Oulun kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto toteavat, että arvonleikkaussäännöstö antaa kunnalle liikkumavaraa ajoittaa maanhankintaa muuttuvien maankäyttötarpeiden seurauksena.

Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto toteavat, että säännös mahdollistaa kaavaprosessin aloittamisen lunastuslupaprosessin ollessa kesken/ riippumatta siitä, tullaanko kaava-alueella lopulta tekemään pelkästään maankäytösopimuksia vai myös esimerkiksi vapaaehtoista maanhankintaa, mikä nopeuttaa kehittyvän taajaman rakentamisaikataulua.

Oulun kaupunki toteaa, että ostettaessa maata raakamaana ja kaavoitettaessa se arvonnousun avulla kyetään kattamaan kaavoituksesta aiheutuneita kustannuksia.

Espoon kaupunki katsoo, että arvonleikkaussäännösten poistaminen ei eliminoi maan arvoon ja sen muutoksiin liittyviä kysymyksiä, vaan ainoastaan siirtää niitä. Jos aikaisemmin on katsottu ongelmalliseksi määrittää kaavanlaatimispäätöksestä johtuvaa arvonnousua, jatkossa ongelmallisempaa saattaisi olla määrittää kaavan hyväksymisestä ja lainvoimaistumisesta johtuvaa arvonnousua. Tämä johtuisi siitä, että kaavan lainvoimaistuminen vaikuttaisi sellaisen maan arvoon, jota kaavan laatimispäätös olisi saattanut jo entuudestaan korottaa.

Kuopion kaupunki katsoo, että kuntien mahdollisuutta vapaaehtoiseen maan hankintaan ei pitäisi heikentää eikä kustannuksia lisätä. Muut maapoliittiset keinot eivät korvaa vapaaehtoista maanhankintaa eivätkä ne ole aiheuttaneet arvonleikkaussäännösten merkityksen vähenemistä. *Espoon kaupungin* näkökulmasta maankäytösopimusten käyttöä suhteessa raakamaanhankintaan ei tarvitse mitenkään keinotekoisesti edesauttaa heikentämällä suorien maanhankintojen edellytyksiä. Maankäytösopimuksilla on keskeinen rooli kaupungin maapolitiikassa lunastuslakiin esitetystä muutoksesta riippumatta.

Lappeenrannan kaupunki toteaa, että jos arvonleikkauksen ei katsota yksiselitteisesti heikentävän omaisuudensuojan toteutumista, on taloudellisen aseman vahvistumisessa lähinnä kysymys siitä, kenelle vastikkeeton arvonnousu kuuluu.

Helsingin kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto katsovat, että jos arvonleikkaussäännös poistettaisiin, tulisi 31.1 §:n yleissäännöstä tarkentaa koskemaan myös kaavoitusta siinä tarkoitettuna hankkeena lunastettaessa raaka- maata ennen asemakaavan laatimista ja lainvoimaistumista.

Uudenmaan liitto katsoo, että jos arvonleikkaussäännös poistettaisiin laista, olisi sillä oltava pitkä siirtymäsäännös. Siirtymäsäännöksin on varmistettava, että vasta kuntien päättäessä hakea lunastusta he tietävät millaisin perustein (siirtymäsäännös, kerroin jne.) asiaa käsitellään lunastustoimituksessa.

Joensuun kaupunki katsoo, että vaikkakin selvitys pureutuu arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksiin, olisi selvityksessä ollut hyvä olla säännöksen säilyttämistä koskevat argumentit myös tuotuna esiin.

Arvonleikkaussääntelyn poistamiseen kantaa ottamatta jättänyt *Tuomariliitto* katsoo, että jos arvonleikkaussäännöstö päädytään pysyttämään, sitä tulisi pyrkiä täsmentämään siten, että se ei olisi käytännön arviointitilanteissa niin vaikeasti sovellettava kuin voimassa oleva säännöstö.

Miten arvioisitte ehdotetun arvonleikkaussääntelyn poistamisen vaikuttavan kunnan harjoittamaan maapolitiikkaan, ottaen huomioon että lunastamisen edellytyksiin ei esitetä muutoksia?

Arvonleikkaussääntelyn poistamista vastustavat *Joensuun kaupungin, Kuopion kaupungin, Oulun kaupungin, Porin kaupungin, Tampereen kaupungin ja Vaasan kaupungin* mukaan keskiössä kunnan maapolitiikassa on yleensä, että raakamaa hankitaan tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ennen ensimmäisen asemakaavan laatimista. Riittävällä raakamaavarannolla kunta parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä sekä turvaa suunnitelmallista tonttituotantoa ja yhdyskuntarakentamisen taloutta. Arvonleikkaussäännösten poistaminen vaarantaa tämän tavoitteen.

Espoon kaupunki, Hämeenlinnan kaupunki, Helsingin kaupunki, Joensuun kaupunki, Kuusamon kaupunki, Lahden kaupunki, Vaasan kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto toteavat, että arvonleikkaussääntelyn poistaminen johtaisi kaavoituksen kokonaisprosessin pitenemiseen etenkin alkuvaiheessa, mutta kaavanmuutoksissa myös myöhemmin. Espoon kaupunki katsoo, että arvonleikkaussäännöksestä luopuminen aiheuttaa kaavoitusprosessien aloittamiseen liittyvien riskien kasvua. Lisäksi kaava-hankkeiden aloituslukumäärä tulisi laskemaan jonkin verran, kun arvonleikkaussäännösten kaavoproessin ajalle tarjoama jousto poistuu. Vapausasteet asemakaavoituksen aloittamissuunnista ja ajoittamisesta vähenisivät.

Hämeenlinnan kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuusamon kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto katsoo, että arvonleikkaussäännösten poistaminen vaikeuttaisi maankäytösopimusneuvotteluja. Myös *Espoon kaupunki* katsoo, että arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutus välittyisi myös maankäytösopimusneuvotteluihin ja niiden yhteydessä tehtäviin yleisten alueiden hankintoihin.

Joensuun kaupunki, Lahden kaupunki, Turun kaupunki ja Vaasan kaupunki katsovat, että arvonleikkaussäännöksen poistaminen hidastaisi vapaaehtoista maanhankintaa merkittävästi tai pysäyttäisi nämä kokonaan. Spekulatio asemakaavan sisällöstä ja maan tulevasta arvosta estäisi vapaaehtoiset maakaupat vakiintuneeseen ja maanomistajia tasapuolisesti kohtelemaan käypään hintatasoon, minkä nykyinen arvonleikkaussäännös välillisesti takaa, riippumatta kaavoitusprosessin etenemisen aikataulusta.

Helsingin kaupunki, Hämeenlinnan kaupunki, Joensuun kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuopion kaupunki, Lahden kaupunki, Vaasan kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto pitävät todennäköisenä sitä, että arvonleikkauksen poistaminen pakottaisi kunnat yhä useammin turvautumaan maan lunastamiseen. Vaasan kaupunki katsoo, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi lunastushankkeita olisi käynnistettävä hyvissä ajoin ennen asemakaavoituksen aloittamista. Jos lunastus käynnistettäisiin myöhemmässä vaiheessa, voitaisiin mahdollisessa lunastuksessa lunastuskorvaus määrätä suoraan laaditun asemakaavaluonnoksen pohjalta, korttelialueella asemakaavan mukaisen rakennusmaan arvon perusteella. Tällaista tilannetta ei mm. maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta voida hyväksyä.

Helsingin kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Lahden kaupunki, Oulun kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto katsovat, että arvonleikkaussäännöstö on olemassaolollaan ennaltaehkäissyt kiinteistökeinottelua. Arvonleikkauksen poistaminen saattaisi johtaa myös kiinteistökeinotteluun. Lahden kaupungin mukaan uhkana olisi, että kiinteistöjen arvon nousulla spekuloidut tahot pyrkisivät hankkimaan sellaisia osia yksityisten omistuksessa olevista tiloista, jotka ovat helposti rakennettavissa, mutta jättävät ostamatta vaikeammin käyttöön otettavat osat. Nämä spekulatiiviset maakaupat tulisivat nopeasti vinouttamaan raakamaakauppahintatilastot ja pahimmillaan johtamaan sellaisiin asemakaavojen laadintapyyntöihin, joita on maaomistajien tasapuolinen kohtelu, hallittu yhdyskuntarakenteen kehittyminen ja taloudelliset realiteetit huomioon ottaen mahdotonta toteuttaa.

Arvonleikkaussääntelyn poistamista kannattava *Maanmittauslaitos* katsoo, että kuntien taholta esitetty väite siitä, että arvonleikkaussääntelyn poistaminen aiheuttaa maakeinottelua on toistaiseksi perustelematon. Jos arvonleikkauksen mahdollisen poistamisen yhteydessä vedotaan arvonleikkausta puolustettaessa maakeinottelun estämiseen, maakeinottelu tulisi voida määrittää tarkemmin. Jos esim. oikeushenkilö

ostaa halvalla maata, ja myöhemmin myydessään saa siitä paremman hinnan, kysymys ei yksiselitteisesti ole maakeinottelusta. Perinteiseen liiketoimintaan liittyy sekä voitontavoittelua että riski joutua konkurssiin.

Maanmittauslaitoksen mukaan arvonleikkaussäätelyn kumoaminen voidaan nähdä transparenssin ja avoimuuden lisääntymisenä julkishallinnossa, kun maanhankinta tapahtuu markkinahintaan. Lisäksi kuntatalouden vääristymien ja ongelmien ratkaiseminen tulisi tapahtua muulla tavoin kuin rapauttamalla perustuslain turvaamaa omaisuussuojaa.

Arvonleikkaussäätelyn poistamiseen kantaa ottamatta jättänyt *Raahen kaupunki* katsoo, että arvonleikkaussäätelyn poistamisella ei ole huomattavaa merkitystä kunnan maapolitiikkaan ja raakamaan hankintaan. Arvonleikkaussäätelyn poistamisen vaikutukset ovat osin korvattavissa maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisella maankäyttösopimuskorvauksella, jossa asemakaavasta merkittävää hyötyä saava maanomistaja maksaa osan kunnalle aiheutuvista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Asiaan kantaa ottamatta jättänyt *MIL ry* toteaa, että arvonleikkaussäätelyn poistamisen vaikutuksia kunnan maapolitiikan kokonaisuuteen on vaikea arvioida, sillä arvonleikkaussäännöksen luonne osana tätä kokonaisuutta ja eräänlaisena "perälautana" ei näy suoraan soveltamiskäytännössä. Muutoksella olisi todennäköisesti vaikutuksia vapaaehtoisten kauppojen syntyamiseen ja raakamaan hintatasoon.

Arvonleikkaussäätelyn poistamista kannattava *Rakennusteollisuus RT ry* katsoo, että arvonleikkaussäännöksen kumoamisella lisätään maankäyttö- ja rakentamisalan markkinaehtoisuutta. *EK* katsoo, että arvonleikkaussäännösten poistaminen mahdollistaa markkinoiden tehokkaamman toimimisen, kun hinta määräytyy vapaasti markkinaosapuolten kesken. Arvonleikkaussäännösten poistaminen tulee lisäämään maalueiden vaihdantaa ja näin lisää maaomaisuutta saadaan tulevaisuudessa rakentamisen piiriin. Uudistus lisäisi myös lunastusmenettelyn ennakoitavuutta, ja sitä kautta tarve kiistoihin tulee vähenemään.

MTK katsoo, että arvonleikkaussäätelyn poistaminen loisi tarvittavaa tasapainoa maanomistajien ja kuntien väliseen neuvotteluasemaan, ohjaisi kuntia oikea-aikaiseen maanhankintaan sekä aktivoisi käyttämään neuvotteluissa maapolitiikan keinovalikoimia monipuolisesti. Oikea-aikaisen maanhankinnan turvaamiseksi voisi olla tarpeellista säätää myös pysyvä luovutusvoiton verovapaus maata kunnalle myydessä.

Järvenpään kaupunki katsoo, että ehdotuksella ei ole lainkaan vaikutusta sen harjoittamaan maapolitiikkaan, koska se on linjannut maapoliittisessa ohjelmassaan, että se

kaavoittaa 1. asemakaavat vain ja ainoastaan kunnan omistamille alueille, jolloin kaikki maat hankitaan kunnan omistukseen ennen asemakaavan vireilletuloa.

Miten arvioisitte arvonleikkaussäätelyn poistamisen vaikuttavan raakamaasta maksettavaan yleiseen hintatasoon?

Arvonleikkaussäätelyn poistamista vastustavat *Espoon kaupunki, Hämeenlinnan kaupunki, Joensuun kaupunki, Kuusamon kaupunki, Lahden kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Tampereen kaupunki* ja *Vaasan kaupunki* katsovat, että raakamaan yleinen hintataso nousisi arvonleikkaussäätelyn poistamisen myötä. *Helsingin kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuopion kaupunki, Kuntaliitto* ja *Uudenmaan liitto* katsovat, että raakamaasta maksettava hintataso nousisi merkittävästi, pysyvästi ja jatkuvasti.

Arvonleikkaussäätelyn poistamiseen kantaa ottamatta jättänyt Raahen kaupunki katsoo, että arvonleikkaussäätelyn poistaminen nostaisi jossain määrin raakamaan hintatasoa.

Arvonleikkaussäätelyn poistamista kannattava Järvenpään kaupunki katsoo, että poistamisella ei ole vaikutusta raakamaasta maksettavaan hintaan Järvenpäässä. Kunnissa, joissa raakamaata hankitaan kaavojen vireille tulon jälkeen viime tingassa, voi sääntelyn poistamisella olla suuriakin vaikutuksia. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin eliminotavissa sillä, että maat hankkii hyvissä ajoin ennen kaavoitusta, mikä on hyvälle maapolitiikalle tunnusomaista.

Maanmittauslaitos toteaa, että näyttöä siitä, että esimerkiksi Ruotsissa vuoden 2010 jälkeen rakennettavaksi tulevan ns. raakamaan hinta olisi kohonnut sikäläisen arvonleikkaussäätelyn poistamisen seurauksena, ei ole esitetty.

Vaikutukset asuntojen hintoihin

Arvonleikkaussäätelyn poistamista vastustavat *Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuopion kaupunki, Oulun kaupunki, Kuntaliitto* ja *Uudenmaan liitto* katsovat, että raakamaan hintatason nousu johtaisi myös asuntojen hintojen nousuun. Luovutettavien tonttien hinnan osuus asuntojen hinnoista nousi moninkertaiseksi nykytilanteeseen verrattuna.

Espoon kaupunki katsoo, että vaikutukset asuntojen hintoihin kertautuisivat todennäköisesti myös hidastuneen kaavoituksen ja sen kautta vähenevän tonttitarjonnan

kautta. Edelleen hintojen nousua koituisi välillisesti myös siitä, että kaavoitusta joudutaisiin ohjaamaan esimerkiksi esirakentamiskustannuksiltaan optimaalista kalliimmille alueille.

Arvonleikkaussäätelyn poistamista kannattava Rakennusteollisuus RT ry katsoo, että arvonleikkaussäännösten poistaminen ei vaikuta asuntojen hintoihin. Arvonleikkaussäännösten poistaminen kannustaa maanomistajia tarjoamaan maa-alueita rakentamisen piiriin, joka lisää tonttitarjontaa.

EK katsoo, että asuntojen hintatasoon muutoksella tuskin on vaikutusta, koska hintataso määräytyy pitkälti vanhojen asuntojen hintatason perusteella, raakamaan osuus tässä on varsin pieni.

Maanmittauslaitoksen mukaa siitä, että arvonleikkaussäätely Suomessa olisi johtanut taajama-alueilla asuntojen hintojen laskemiseen, ei ole näytetty tutkimuksin tai muin selvityksin.

Keskuskaupakamari suhtautuu arvonleikkaussäännösten poistamiseen myönteisesti, kunhan tämä ei vaikuta negatiivisesti kohtuuhintaisten asuntojen rakentamiseen.

Arvonleikkaussäätelyn vaikutus maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumiseen

Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuopion kaupunki, Lahden kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Oulun kaupunki, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto katsovat, että arvonleikkaussäätely osaltaan tukee maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, kun asemakaavoituksesta ei tule maanomistajille maksettavaksi korvauksia pelkästään siinä esiintyvien kaavamerkintöjen perusteella.

Espoon kaupunki katsoo, että kaavoitusvaiheessa leikkaussäännösten poistaminen johtaisi epätasa-arvoon kaupungille raakamaana alueiden myyneiden tahojen, kaupungin kanssa maankäyttö sopimuksia tekevien tahojen ja kaupungille mahdollisesti kaavoituksen aikana maansa myyvien tahojen välillä.

Porin kaupunki toteaa, että arvonleikkaussäätelyn poistamisen myötä se, joka saa pitkitettyä omistuksen luovuttamista pisimpään, saa kiinteistöstään parhaimman korvauksen. Porin kaupungin mukaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu voi vaarantua, jos toinen maanomistaja tyytyy vapaaehtoisen sopimusneuvottelun jälkeen markkina-arvoon, mutta toinen maanomistaja saa lunastustoimituksella kohteestaan korkeamman hinnan.

Lappeenrannan kaupunki katsoo, että arvonleikkaussäännöksen poistaminen voi heikentää maanomistajien tasapuolista kohtelua niissä tapauksissa, joissa kunnalla ei olisi realistisia mahdollisuuksia osoittaa jokaiselle maanomistajalle rakentamiseen soveltuvaa maata.

Arvonleikkaussääntelyn poistamiseen kantaa ottamatta jättänyt *Raahen kaupunki* puolestaan katsoo, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta arvonleikkaussäännösten poistaminen olisi toisaalta perusteltua, vaikka sillä olisi korottava vaikutus lunastuskorvauksiin. Uudistuksen myötä lunastusperusteet olisivat kaikissa lunastustilanteissa yhdenmukaiset.

Myös arvonleikkaussääntelyn poistamista kannattava *Kiinteistöliitto* katsoo, että arvonleikkaussääntelyn poistamisella parannettaisiin maanomistajien oikeusasemaa ja mahdollistettaisiin paremmin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Maanmittauslaitos ei pidä perustuslakiin kirjatun yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena sitä, että maanomistajalle lunastuksessa tuleva korvaus ns. raakamaa-alueella tai muutoinkaan riippuu korvattavan kohteen asemakaavamerkinnästä tai yleiskaavamerkinnästä.

Kehittämiskorvausmenettely

Jyväskylän kaupunki ja *Kuntaliitto* katsovat, että kehittämiskorvausmenettelyn käyttäminen on käytännössä erittäin rajallinen vaihtoehto maankäytösopimukselle. *Helsingin kaupunki* toteaa, että kehittämiskorvausmenettely on sen tulkinnanvaraisten korvausperiaatteiden, työläiden sekä maksuaikataulun epämääräisyyden ja sen vaatiman mittavan seurannan vuoksi käytännössä lähes käyttökelvoton.

Kuopion kaupunki katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset maankäytösopimus- ja kehittämiskorvausmenettelyt ovat kuntien käytettävissä kunnallistekniikan rahoitukseen, mutta niissä menettelyissä maa jää pääosin alkuperäisen maanomistajan omistukseen. Tämä ei mahdollista riittävää sosiaalista asuntotuotantoa, asuntotuotannon kokonaisvaltaista ohjelmointia tai asuntoalueiden tonttien luovuttamista tasapainoisella tavalla omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasumiseen.

Vaikutus kuntatalouteen

Espoon kaupunki, *Helsingin kaupunki*, *Jyväskylän kaupunki* ja *Kuntaliitto* huomauttavat, että mietinnössä ei ole arvioitu arvonleikkaussääntelyn poistamisen vaikutuksia kuntatalouteen. *Tampereen kaupunki* toteaa, että myöskään selvityksessä arvonleik-

kaussäännösten poistamisen vaikutuksista ei selvitetty riittävästi merkitystä kuntatalouteen eikä miten säännöksen poistaminen vaikuttaisi laajojen yhdyskuntarakentamista vaativien hankkeiden toteuttamisen mahdollisuuksiin.

Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Jyväskylän kaupunki ja Kuntaliitto katsovat, että muutoksen välilliset vaikutukset kuntatalouteen kohoavien maanhintojen, vaikeutuvan vapaaehtoisen maanhankinnan ja maankäytösopimusten laatimisen sekä kunnan palveluverkkojen kustannustehokkuuden huononemisen seurauksena ovat erityisen merkittävät. Kokonaisuutena esitetty muutos tulisi vaikuttamaan kunnan vastuulla olevien palvelujen kustannustehokkuuteen ja sitä kautta kunnan veroasteeseen.

SYS ry katsoo, että arvonleikkaussääntelyn poistaminen nostaisi kuntien kaavoituskustannuksia.

3.6 Yleiset vaikutusarviot

Maanmittauslaitos katsoo, että mietinnössä esitetyt muutosehdotukset edistävät ja parantavat pakkotoimen kohteeksi joutuneen maanomistajan oikeusturvaa sekä täyden korvauksen periaatteen toteutumista siten kuin perustuslain 15 §:ssä tarkoitetaan.

Senaatti-kiinteistöt katsoo, että esitetyt muutokset edistävät yleisen oikeustajun kannalta ymmärrettävien ja hyväksyttävien lunastusratkaisujen toteuttamisen jatkossa.

Helsingin kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Oulun kaupunki ja Kuntaliitto puolestaan katsovat, että esitetyt muutokset heikentäisivät oikeusjärjestelmämme oikeudenmukaisuutta, tasa-arvon toteutumista, luotettavuutta sekä loukkaisivat lunastajan, kunta-laisten yhteisiä oikeuksia suhteessa tahoon, jolta lunastetaan. Helsingin kaupunki, Jyväskylän kaupunki ja Oulun kaupunki katsovat, että muutokset loukkaisivat myös kansalaisten välistä yhdenvertaisuutta yksityisen lunastaessa yksityiseltä.

Liikenne- ja viestintäministeriö huomauttaa lunastuskorvausten tason nousemisella olevan myös laajempia vaikutuksia, jotka on syytä ottaa huomioon asian jatkovalmistelussa. Maanhankinnan toimitusmaksut ja korvaukset maanomistajille muodostavat yleensä noin 2–10 % väylähankkeiden kokonaiskustannuksista. Tätä suurempi osuus maanhankinnan kustannuksilla voi olla uuden väylän rakentamishankkeissa, jotka vaativat alueen hankintaa kokonaan uutta maastokäytävää varten. LVM:n hallinnonalaan vaikuttava muutosehdotus on etenkin täyden korvauksen toteutumisen varmistamiseen liittyvä ehdotettu uusi 38 a §, jonka mukaan lunastuskorvaukselle tulisi suoritettavaksi kaavamainen prosenttikorotus. LVM ei ota kantaa korotusprosentin suu-

ruuteen, mutta toteaa että korotusprosentti ei voi olla kovin korkea ilman että se vaikuttaisi liikaa vapaaehtoisin kauppoihin. Ehdotetut muutokset nostaisivat väylähankkeiden toteuttamiskustannuksia. Jatkovalmistelussa tulisi selvittää tarkemmin muutosten taloudellisia vaikutuksia liikenneinfrastruktuurihankkeisiin.

Ympäristöministeriö katsoo, että ehdotetuilla muutoksilla (etenkin korotuksella ja arvonleikkaussäätelyn poistamisella) on todennäköisesti merkittäviä, ennalta vaikeasti arvioitavissa olevia haitallisia vaikutuksia asunto- ja elinvoimapolitiikkaan eri puolilla Suomea. Kuntien maapolitiikan prosessien mahdollinen hidastuminen ja maan hinnan kallistuminen vaikuttavat välillisesti merkittäväällä tavalla erityisesti näillä politiikkaloikoilla. Vaikutukset voivat koskea esimerkiksi rakentamisen volyymia, yhdyskuntarakentamisen etenemisen aikataulua, kuntien taloutta ja investointikyvykkyyttä ja yksityistenkin rakentamishankkeiden etenemisen aikatauluja. Uudistukset voivat pahimmillaan hidastaa maanhankinnan ja rakentamisen prosesseja ja vaikuttaa tonttien hintojen nousun vuoksi myös tonttien ja asuntojen hintoihin sekä asumisen kustannuksiin.

Ympäristöministeriön kanssa samansuuntaisesti lausuvat myös *Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Joensuun kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Kuopion kaupunki, Kuusamon kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Oulun kaupunki, Vaasan kaupunki, Kuntaliitto* ja *Uudenmaan liitto*. Ne kuitenkin pitävät em. vaikutusten realisoitumista suurimmalta osin varmana mietinnössä esitettyjen muutosten pohjalta.

Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Joensuun kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Oulun kaupunki ja *Tampereen kaupunki* arvioivat, että esityksen haitalliset vaikutukset yhteiskunnan maankäyttöön, kuntalaisten palveluihin sekä elinkustannuksiin ovat merkittävät ja pysyvät. Esitetyt muutokset vaikeuttaisivat kaupungin mahdollisuuksia pitkäjänteisesti suunnitella ja toteuttaa kestävää ja kustannustehokasta maankäyttöä sekä kaupungin vastuulla olevaa palveluverkostoa.

Jyväskylän kaupunki katsoo, että esitetyt muutokset tulisivat vaikeuttamaan kaupungin raakamaan hankintaa yleiskaavoitetuilla kuin myös maanhankintaa asemakaavoitetuillakin alueilla. *Joensuun kaupunki* ja *Järvenpään kaupunki* katsovat, että lain muutos esitettyssä muodossa pysäyttäisi yleiskaavan toteuttamisen ja niiden asemakaavojen valmistelun, joissa maanhankinta on vielä kesken. Kaavoitusprosessin vaikeutumisella olisi erittäin suuret vaikutukset kaupungin talouteen ja kykyyn vastata muuttoliikkeen aiheuttamaan kasvupaineeseen.

Helsingin kaupunki, Oulun kaupunki, Vaasan kaupunki ja *Uudenmaan liitto* katsovat, että esitettyjen muutosten johdosta kuntien vapaaehtoisesta maanhankinnasta joudutaisiin pääosin luopumaan, mikä lisäisi lunastustoimitusten määrää/tekisi siitä pää-

sääntöisen maanhankintakeinon. Uudenmaan liitto toteaa, että tästä aiheutuisi lisäkustannuksia sekä valtiolle että kunnille. Oulun kaupunki toteaa, että tämän suuntainen muutos aiheuttaisi kestävämmän ristiriidan suomalaisen yhteiskunnan toimintatapaan, joka perustuu lähtökohtaisesti vapaaehtoiseen sopimiseen ja vasta toissijaisesti pakkotoimiin demokraattisella päätöksenteolla hyväksytyin ja yhteisen julkisen intressin toteuttamiseksi.

Helsingin kaupunki viittaa Ruotsin Kuntaliittoa saamiinsa vaikutusarvioihin, joiden mukaan Ruotsissa lunastuslainsäädännön vastaavat muutokset ovat ratkaisevasti heikentäneet kuntien mahdollisuutta hankkia raakamaata ja ohjata asuntorakentamista. Yksityismaiden laajempi osuus asuntotuotannosta on paikoin lisännyt segregatiota ruotsalaisessa yhteiskunnassa, kun rakennuttajat ovat lähteneet profiloimaan hankkeitaan alueiden arvostusten pohjalta. Vetovoimaisten alueiden hinta- ja laatutason nousu sekä heikomman vetovoiman alueiden laatutason laskutrendi eivät ole omiaan edistämään sosiaalisesti kestävästä kaupunkirakennetta.

Oulun kaupunki toteaa, että muutoksen johdosta valtion suojelualueiden lunastamisen kustannukset nousisivat merkittävästi ilman että ko. alueiden markkina-arvo olisi muuttunut.

Espoon kaupunki katsoo, että esitetyt muutokset vaikeuttaisivat myös maankäyttösovimusten ja niihin kytkeytyvien esisopimusten neuvotteluja.

Helsingin kaupunki katsoo, että korotus lisäisi merkittävästi niin Maanmittauslaitoksen kuin valitusten määrän lisääntymisen myötä myös oikeuslaitoksen resurssitarpeita. *Varsinais-Suomen käräjäoikeus* puolestaan katsoo, että ehdotetut muutokset lunastuslainsäädäntöön eivät todennäköisesti vaikuttaisi yleisten tuomioistuinten käsiteltäviksi tulevien asioiden määrään, kuten mietinnössä on todettukin.

Etelä-Suomen aluehallintoviraston mukaan esityksestä saa talletuksesta perittävän suoritemaksun suuruudesta virheellisen käsityksen, todellisuudessa kustannukset ovat matalammat.

3.7 Jatkovalmistelu

Korkein hallinto-oikeus, Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Kuopion kaupunki, Joensuu kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Oulun kaupunki, Tampereen kaupunki, Vaasan kaupunki, Kuntaliitto, MIL ry ja Suomen luonnonsuojeluliitto katsovat, että lunastuslain suhdetta muuhun lainsäädäntöön olisi syytä vielä selvittää tarkemmin.

Korkein hallinto-oikeus katsoo, että voisi olla tarpeen tarkastella lunastuslain suhdetta lakiin eräiden ympäristön käyttöön vaikuttavien hankkeiden lunastusluvasta (768/2004, vrt. KHO 2011:49) ja sähkölaitospakkolunastuslakiin (168/1928, ks. KHO 2007:41 ja KHO 2005:53). Korkein hallinto-oikeus ja *Suomen luonnonsuojeluliitto* toteavat, että lunastukseen sovellettavan lain valinnalla on merkitystä lunastuksen edellytysten ja lunastusasioissa noudatettavan menettelyn sekä osin myös valitusoikeuden laajuuden kannalta. Perusoikeusnäkökulmasta lainvalinnalla voi siten olla asianosaisten ja muiden osallisten kannalta olennainen merkitys. Mietinnön kohdassa 2.3 (Nykytilan arviointi) todetaan, että pakkolunastuksen edellytyksenä olevan yleisen tarpeen tulkinnalla ja korvauksen suorittamisella tai tasolla on kiinteä yhteys. Myös tämä korostaa Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan tarvetta selvittää tarkemmin lunastuslain ja edellä mainittujen lunastusta koskevien erityislakien välisiä suhteita ja rajapintoja. Kysymys edellä mainittujen lunastusta koskevien erityislakien soveltamisesta voi tyypillisesti tulla esiin juuri voimansiirtojohtolinjoihin liittyvissä lunastuksissa.

Suomen luonnonsuojeluliiton mukaan jatkotyössä tulee tarkemmin lunastuslain ja muiden lunastusta koskevien erityislakien välisiä suhteita ja rajapintoja, myös ympäristöllisestä näkökulmasta.

Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Kuopion kaupunki, Joensuun kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Oulun kaupunki, Tampereen kaupunki, Vaasan kaupunki, Turun kaupunki ja Kuntaliitto katsovat, että lunastuslain muutos tulisi valmistella maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen kanssa. Uudenmaan liitto katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus on syytä ottaa huomioon mahdollisessa jatkovalmistelussa. *Järvenpään kaupunki* toteaa, että koska korotusprosentin mahdollinen käyttöönotto aiheuttaisi maankäytön suunnitteluprosessin uudelleen organisoinnin, olisi muutosta syytä miettiä maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhteydessä.

MIL ry katsoo, että myös muu lunastuslainsäädäntö (varsinkin maankäyttö- ja rakennuslain korvaussäännöt) olisi pitänyt ottaa mukaan tähän kokonaisuuteen vielä kokonaisvaltaisemman lopputuloksen saavuttamiseksi.

Oulun kaupunki pohtii, onko mahdollista, että ensin uudistetaan maankäyttöä ohjaava pääasiallinen maankäyttö- ja rakennuslaki ja lunastus- ja siihen liittyvä verolainsäädäntö vasta uuden maankäyttö- ja rakennuslain hyväksymisen jälkeen. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus voi tuoda ongelmia kuntien maanhankintaan esim. lunastusmahdollisuuksiin. Uudistuksissa on huomio kiinnitettävä kaavatasoihin ja lunastusluvan edellytyksiin.

Helsingin kaupunki toteaa, että lunastuslain korvaussäännösten merkittävä uudistaminen tilanteessa, jossa maankäyttö- ja rakennuslakiin suunnitellaan merkittäviä, mahdollisesti lunastusperusteisiinkin ulottuvia muutoksia on huonosti harkittu.

Suomen luonnonsuojeluliitto viittaa mietinnössä esiin nostettuun seikkaan, jonka mukaan hankkeen vaikutusalueen ulkopuolisten kansalaisten ja järjestöjen osallistumis- ja valitusoikeudet lunastusasioissa ovat rajalliset ja riippuvat siitä, edellyttääkö hanke muuta lupaa. Tällä seikalla saattaa käytännössä olla huomattava merkitys, mikä tulisi huomioida jatkotyössä laajemmin.

Helsingin kaupunki, Joensuun kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Oulun kaupunki, Vaasan kaupunki ja Kuntaliitto katsovat, että jatkovalmistelu tulisi tehdä laajapohjaisena työryhmänä, jossa olisi mukana mm. vaikutusarvioinnin osalta kuntien kaavoituksen ja maapolitiikan asiantuntijoita sekä muutkin sellaiset tahot, joihin lunastuslainsäädännön vaikutukset voimakkaasti kohdistuvat.

Vaikutusten arviointi

Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Oulun kaupunki ja Kuntaliitto katsovat, että vaikutusarviointia on syvennettävä ja laajennettava sekä varattava siihen hyvän lainvalmistelun edellyttämällä tavalla riittävästi aikaa. *Vaasan kaupunki* ja *Uudenmaan liitto* katsovat, että muutoksen taloudellisista ja yhteiskunnallisista vaikutuksista laatia nyt tehtyä tarkastelua huomattavasti laajemmat ja tasapuolisemmat selvitykset.

Ympäristöministeriö katsoo, että muutosten käytännön vaikutuksia kuntatalouteen ja kuntien maapolitiikan keinojen käyttämiseen on vielä selvitettävä ja arvioitava tarkemmin. Tätä kautta päästään käsiksi vaikutusketjuihin, jotka liittyvät asunto- ja elinvoimapolitiikkaan. Selvittäminen kirkastaisi ehdotuksen vaikutuksia ja hyödyttäisi kuntia ja muita maapolitiikan toimijoita, joilla on tarve osallistua, ennakoida ja varautua muutokseen. Sitäkin vaihtoehtoa olisi hyvä tarkastella, jossa kuntien vähenevät maanmyyntitulot voivat vähentää käytännössä kunnan investointirahoja ja sitä kautta hidastaa ja jonouttaa kaavoitusta, yleisten alueiden rakentamista ja asuntotuotantoakin.

Omakotiliitto toteaa, että lunastuslainsäädäntöä kehitettäessä tulee monipuolisesti arvioida, minkälaisia vaikutuksia lainsäädännöllä on asumiseen ja asumisympäristöön kokonaisuutena (asumisen kustannukset, asumisen sijoittuminen, työssäkäyntialueet, infran kehittäminen ja ympäristön kehittäminen).

Oulun kaupunki katsoo, että vaikutusten arvioinnin tulee sisältää maankäytön suunnittelun, maanhankinnan, tonttituotannon sekä asumisen kustannukset ja muut ympäristövaikutukset.

Suomen luonnonsuojeluliiton mukaan lunastuskorvauksia ei voi tarkastella irrallaan lunastamisen edellytyksistä. Vaikka lunastuskorvaukset ja niiden lähtökohdat eivät

ehkä välittömästi vaikuta lunastuksen yleisiin edellytyksiin, olisi näiden välistä yhteyttä kenties tarpeen analysoida lunastuslainsäädännön yleisen ohjausvaikutuksen kannalta kokonaisvaltaisemmin.

Ympäristöministeriö katsoo, että perusoikeuspunninnassa tulisi käsitellä vielä seikka-peräisemmin muun muassa ympäristöperusoikeuden asemaa kokonaisuudessa. Esi-tyksessä olisi hyvä selostaa perustuslakivaliokunnan viime aikaista käytäntöä liittyen muun muassa ympäristöperusoikeuden ja omaisuuden suojan keskinäispunnintaan.

MIL ry ja *Väylävirasto* katsovat, että oikeusvertailussa ja vaikutusten arvioinnissa tulisi ottaa huomioon myös Ruotsin ja Suomen lunastusjärjestelmään erot, jotka voivat vaikuttaa lainsäädännön toimivuuden arviointiin.

Järvenpään kaupunki katsoo, että korotusprosentin mahdollinen käyttöönotto vaatii perusteellista vaikutusten arviointia. *Väylävirasto* katsoo, että korotusprosentin tarvetta ja sen vaikutuksia mm. kiinteistöjen hintatason nousuun ja halukkuuteen tehdä vapaaehtoisia kauppvoja ja sitä kautta lunastusprosessiin kesto on olisi hyvä selvittää ja arvioida tarkemmin.

Oulun kaupunki katsoo, että lunastuskorvauksen verokohteluun liittyviä kysymyksiä tulisi selvittää tarkemmin yhdessä verotusta koskevan lainsäädännön uudistamisen yhteydessä. *Maa- ja metsätalousministeriö* pitää tärkeänä, että lunastuslain korvaussäännösten jatkovalmistelussa otetaan huomioon myös lunastuskorvausten verokoh- telu lunastuslakityöryhmän näkemyksen mukaisesti.

Valtiovarainministeriö katsoo, että mietinnössä esitettyjen muutosten ja ennen muuta arvonleikkaussäännösten poistamisen taloudellisten vaikutusten arviointia tulee sy- ventää muutosten perusteltavuuden jatkoarviointia varten. Lisäksi jatkovalmistelussa tulee täsmentää viranomaisten toimintaan kohdistuvista muutoksista johtuvia kustan- nusarvioita.

Keskuskauppakamari toteaa, että mikäli lunastuslakityöryhmän uudistukset toteutuvat esitetystä muodostaan, tulisi arvonleikkaussäännösten poistamisesta sekä lunastus- korvausperusteiden muuttamisesta sekä niiden vaikutuksista tehdä jälkiarviointi noin 2–3 vuoden kuluttua siitä, kun muutokset ovat tulleet voimaan. Jälkiarvioinnin perusteella on mahdollista ryhtyä toimenpiteisiin, jos arvonleikkaussäännösten poistami- sella sekä lunastuskorvausperusteiden muuttamisella on ollut toisenlaisia (negatiivi- sia) vaikutuksia kuin mitä työryhmämietinnössä on arvioitu.

4 Muut huomiot

MTK katsoo, että useiden lunastusten vaikutusten kumuloitumisesta aiheutuva haitta on monelle maanomistajalle todellinen ongelma. Monien lunastushankkeiden sijaitseminen päällekkäin tai toistensa läheisyydessä voi estää maaomaisuuden tosiasiallisen hyödyntämisen, vaikka lunastuskorvaukset kohdistuvat vain tiettyyn osaan omaisuudesta. Tarkemmat säädökset lakiin toisivat selkeyttä näihin tilanteisiin.

Maanmittauslaitos toteaa, että lunastuslakiin sisältyy sääntelyä, joka on ollut 1970-luvulla perusteltua, mutta joka ei nykyisten digitalisoituvien prosessien aikana ole kaikilta osin mielekäästä. Esimerkkinä se viittaa lunastuslain 54 §:n 2 momentin sääntelyyn ilmoituksista, jotka ovat käytännössä osoittautuneet turhiksi.

MTK toteaa, että lunastushankkeen tuottaman taloudellisen hyödyn huomioon ottaminen korvausta määrättäessä olisi erittäin tärkeä asia käsiteltäväksi.

Suomen luonnonsuojeluliitto katsoo, että takaisinlunastusmahdollisuuden tarpeellisuutta ja sisällyttämistä kansalliseen oikeusjärjestelmään tulisi harkita, koska se turvaisi maanomistajan asemaa tilanteessa, jossa luovutuksen syynä ollut alkuperäinen peruste osoittautuu vain väliaikaiseksi. *MTK* katsoo, että takaisinlunastusmahdollisuus olisi ehdottoman tarpeellinen siitä näkökulmasta, että pakkolunastusta voitaisiin tosiallisesti käyttää vain erityisen tarpeen vaatiessa. Lunastuksen jälkivalvonta käytännössä puuttuu, kun takaisinlunastusmahdollisuutta ei ole. Yleisen tarpeen tulkinnan laajennuttua jälkivalvonta olisi erityisesti tarpeen.

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että silloin kun lunastajana on liiketoimintaan pyrkivä yritys (erityisesti kun kyseessä on kansainvälinen yritys), tulisi varautua yrityksen toiminnasta yhteiskunnalle aiheutuvien ympäristöriskien ja ympäristöongelmien korvaamiseen ottamalla käyttöön mahdollinen toiminnanharjoittajan maksettavaksi säädettävä ympäristönsuojelumaksu (esim. kaivostoiminnasta aiheutuvat ympäristöhaitat). Maksun voisi käytännössä suorittaa esimerkiksi talletuksena aluehallintovirastoon.

Fingrid ehdottaa lunastuslakia muutettavaksi siten, että Maanmittauslaitoksella olisi viran puolesta mahdollisuus lakkauttaa ilmeisen tarpeeton käyttöoikeus, mikäli käyttöoikeuden haltija ei ole tiedossa.

Fingrid ehdottaa lunastuslakia muutettavaksi maantie- ja ratalain mukaisesti siten, että ennakkohaltuunotto ja ennakkokorvausten käsittely erotetaan toisistaan. Ennakkokorvausten ja haltuunoton eriyttäminen toisistaan on perusteltua, koska ennakkokorvausvaatimuksia koskeva määräaika voidaan antaa alkukokouksessa sen jälkeen,

kun asianosaiset ovat alkukokouksessa saaneet informaation hankkeesta. Ennakkokorvauksia koskevat asiat voidaan siten käsitellä kaikessa rauhassa eikä näillä päätöksillä ole vaikutusta haltuunottoon tai hankkeen aloittamiseen. Rakentamishankkeen kuten voimajohdon rakentaminen järkevää ja tarkoituksenmukainen läpivienti edellyttää sitä, että rakennettava alue otetaan haltuun hankkeen alussa ja korvaukset kokonaisuudessaan käsitellään vasta rakentamisen jälkeen. Hankkeesta aiheutuneiden haittojen ja vahinkojen määrittäminen voidaan tehdä vasta rakentamisen jälkeen, joten ennakkohaltuunoton tulisi nauhamaisessa rakentamishankkeessa olla pääsääntö.

Ulkoministeriö katsoo, että lunastuslainsäädännön korvauserusteiden tarkistamishankkeen yhteydessä tulisi huomioida myös Suomen kansainväliset velvoitteet, kuten Suomen kahdenväliset investointisuojausopimukset sekä EU:n ja sen jäsenvaltioiden kolmansien tahojen kanssa neuvottelemat kauppa- ja investointisuojausopimukset, jotka sisältävät määräyksiä pakkolunastuksesta ja siitä maksettavasta korvauksesta.

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto
www.oikeusministerio.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 Statsrådet
www.justitieministeriet.fi

ISSN 2490-1172 (PDF)
ISBN 978-952-259-788-5 (PDF)