

oikeusministerio@om.fi

## Senaatti-kiinteistöjen lausunto koskien lunastuslainsäädännön uudistamistarpeita

Oikeusministeriö on 22.8.2016 kirjeellään (OM 21/41/2015) pyytänyt lausuntoa lunastuslain uudistustarpeita käsittelevästä arviomuistiosta 23.9.2016 mennessä. Lausuntopyyntöön viitaten Senaatti-kiinteistöt lausuu asiassa seuraavaa:

### Otsikko 2.4. Lunastuksen kohde (sekä otsikko 5.1. Maankäyttö- ja rakennuslaki)

Arviomuistiosta todetusti Ruotsissa pakkolunastuksen kohdistaminen valtion maahan on kategorisesti kielletty. Toisin kuin arviomuistiosta todetaan myös Tanskassa ja Norjassa valtion maan pakkolunastamista on Senaatti-kiinteistöjen käsityksen mukaan lainsäädännöllä rajoitettu. Tanskassa rajoituksia on sisällytetty lunastamista koskeviin erityislainsäädäntöihin. Norjassa valtion maaomaisuuden pakkolunastamista tarkastellaan ns. intressivertailun kautta. Valtion omaisuuden on jo sinällään katsottu olevan ”yleisen tarpeen” ja ”yleisen edun” mukaista. Kun lunastajan on toisaalta esitettävä ”yleisen tarpeen” olemassaolo, niin kollision on katsottu syntyvän kahden samanlaatuisen intressin kesken, jolloin lunastaminen ei ole mahdollista intressivertailun johdosta. Asiaa on kuvattu valtion voimassa olevan kiinteistöstrategian valmistelun yhteydessä laaditussa oikeustieteen tohtori Vesa Majamaan asiantuntijaselvityksessä 8.6.2009.

*Suomen vallitseva oikeuskäytäntö, joka sallii valtion omaisuuden pakkolunastamisen kategorisesti, on siis poikkeus suhteessa muihin pohjoismaihin. Sinällään suomalainen pakkolunastamista koskeva yleislainsäädäntö pohjautuu pitkälti pohjoismaisiin oikeusperiaatteisiin jo historiallisistakin syistä. Tämän pitäisi pikemminkin puoltaa vastaavaa tulkintalinjaa kuin esim. Ruotsissa on voimassa.*

Senaatti-kiinteistöjen näkemyksen mukaan valtion maahan kohdistuvaa pakkolunastamisen rajoittamista tulisikin selvittää nyt lunastuslainsäädännön uudistamisen yhteydessä ja täsmentää lainsäädäntöä niin, että se vastaisi paremmin yleistä pohjoismaissa vallitsevaa linjaa. Nykyisen lainsäädännön täsmentämistä tulisi harkita siten, että pakkolunastamisen kohdistaminen valtion omaisuuteen olisi lailla rajoitettua, mikäli valtiolla itsellään on omaisuuteen yleisen tarpeen kriteeristön täyttävä tarve tai muu valtiolle kuuluva yhteiskunnallista ohjausta edellyttävä intressi kuten esim. asuntotuotannon edistäminen, liikenneinfrastruktuurin kehittämisen tarve tai muu julkisen hallinnon ohjaustarve. Tämä todennäköisesti lisäisi myös valtion ja kuntien välisten maankäyttöä ja liikennehankkeita

20.9.2016

SEN/2397/2016

edistävien MAL- ja aiesopimusjärjestelyiden sitovuutta. Valtion maan pakkolunastamista koskeva rajoitus tulisi Senaatti-kiinteistöjenkin näkemyksen mukaan muodostua suppeaksi ja siten kohdentaa pakkolunastamista koskeviin erityislainsäädäntöön kuten esim. maankäyttö- ja rakennuslain sisältäviin pakkolunastuspykäliin.

Senaatti-kiinteistöt katsoo arviomuistion mukaisesti, että samalla tulisi tarkastella myös valtiolle pakkolunastamisesta aiheutuneiden vahinkojen tai haittojen korvaamista ja korvausperusteita niiltä osin kuin pakkolunastamisen kohdentaminen valtion omaisuuteen jätettäisiin lainsäädännöllä mahdolliseksi.

### Otsikko 3.8. Täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen

Arviomuistion mukaan (s. 25) "...lunastustoimitusten korvaustasoja on selvitetty erilaisissa tutkimuksissa ja asiasta on käyty maanmittausalan eri forumeilla jatkuvaa keskustelua. Tiivistetysti voidaan todeta, että keskimäärin lunastuskorvausten taso näyttäisi täyttävän perustuslain edellyttämän täyden korvauksen vaatimuksen. Eräät selvitykset viittaisivat siihen, että eräiden omaisuserien osalta korvaukset jopa ylittävät täyden korvauksen vaatimuksen määrittelemän tason."

Senaatti-kiinteistöt haluaa kiinnittää huomioita siihen, että alueelliset erot maankäytön kehittämisen mahdollisuuksissa ja kiinteistöjen jalostusarvoissa tuovat erityistä haastetta saada pakkolunastuksen yhteydessä määrättävät korvaukset vastaamaan kansalaisten yleisen oikeustajun mukaisia "täyden korvauksen vaatimuksia". Muun muassa pääkaupunkiseudulla pakkolunastustilanteissa suoritettavat korvaukset ja niiden perusteet ovat saaneet säännöllisesti erittäin kovaa kritiikkiä. Kaupungistumisen ja väestön pitkäaikaisen muuttoliikkeen johdosta pääkaupunkiseudulla ja muiden suurten asutuskeskusten alueilla on kova paine maan arvonnousulle. Tämän arvonnousun nykymuotoinen arvonleikkaaminen lunastuslain nojalla ei enää vastaa kaikissa tapauksissa yleistä käsitystä käyvän arvon korvaamisesta.

Valtion omaisuuteen kohdistuvissa pakkolunastustilanteissa arvonleikkausmekanismi ei huomioi myöskään valtion kustannusvastuulla olevia maan arvonnousuun vaikuttavia toimenpiteitä. Vastaavasti kuin kuntakin, myös valtiolla on velvollisuus tuottaa julkisin varoin yleisiä palveluita maankäytön muuttuessa. Tällaisia ovat mm. yleinen liikenneinfrastruktuuri koko maassa siten, että se tukee kunkin alueen paikallista kehittämistä. Kustannuksista vastaavat koko maan veronmaksajat, vaikka hyödyt kussakin hankkeessa kohdentuvat usein alueellisesti. Valtion kustannusvastuulla olevat toimenpiteet kiistatta nostavat niiden vaikutuspiirissä olevien alueiden arvoa. Tämä seikka olisi välttämätöntä ottaa huomioon arvonleikkaussäännöstöä kehitettäessä.

Senaatti-kiinteistöt katsoo, että arvonleikkausjärjestelmän säilyttämistä ylipäätään lunastuslainsäädännössä tulisi arvioida kriittisesti.

### Otsikko 3.9. Toimenpidearvio sääntelyn uudistamisesta

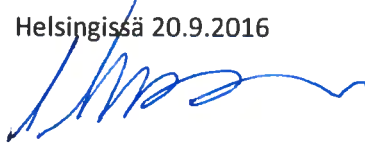
Senaatti-kiinteistöt esittää, että lunastuslainsäädännön kehittämistä koskevaan työskentelyyn osallistuisivat lainsäädännön kannalta merkityksellistä valtion omaisuutta

20.9.2016

SEN/2397/2016

ohjaavat tai hallinnoivat tahot. Valtion omaisuuden yleisestä ohjauksesta vastaa valtiovarainministeriö. Lainsäädännön kehittämisen kannalta merkityksellistä valtion omaisuutta hallinnoivat Liikennevirasto, Senaatti-kiinteistöt ja Metsähallitus.

Helsingissä 20.9.2016



Ilkka Koponen  
Lakiasiainpäällikkö

#### JAKELU

Oikeusministeriö