

6.10.2016

Laamanni

## OIKEUSMINISTERIÖ

Lainvalmisteluosasto

[oikeusministerio@om.fi](mailto:oikeusministerio@om.fi)

**Viite:** Lausuntopyyntö 22.8.2016 OM 21/41/2015.

**Asia:** Lausunto koskien oikeusministeriön julkaisua *Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet*. Selvityksiä ja ohjeita 33/2016.

### Oulun käräjäoikeuden lausunto

#### Yleistä

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta tuli voimaan 1.1.1978, joten sillä on ikää jo piakkoin 40 vuotta. Lunastuslaki kuvastaa sääntämisaikaansa, joka oli oleellisesti toisenlainen kuin on nyky-yhteiskunta. Sen vuoksi on perusteltua, että lunastusmenettelyn toimivuutta tämän päivän tilanteessa tarkastellaan uudelleen. Oikeusministeriön muistion kuvailulehdellä todetaan, että asian tarkempaa selvittämistä ja tarpeellisten lainmuutosten valmistelua varten tulisi asettaa erillinen työryhmä. Oulun käräjäoikeus kannattaa tätä ehdotusta. Muistio antaakin hyvän pohjan työryhmän työskentelyn käynnistämiseksi.

Toisaalta käytännön tasolla lunastusmenettelyä voidaan yleensä ottaen pitää pääosiltaan toimivana. Sen tulkinta on toimitusmenettelyssä ja maa-oikeuksissa pitkälti vakiintunut johtuen osaltaan Korkeimman oikeuden antamista ratkaisuista. Käräjäoikeus ei näe tuosta syystä välttämättömänä, että koko lunastuslaki uudistettaisiin, koska suurin osa lain säännöksistä on toimivia ja niiden tulkinta on oikeuskirjallisuuden ja -käytännön johdosta vakiintunut. Tarvittavat muutaman epäkohdan korjaukset pystytään tekemään voimassaolevaan lakiin sen selkeyttä tai sisällöllistä logiikkaa vaarantamatta.

#### Jatkovalmistelun tarpeet

Jatkovalmistelussa tulisi tarkemmin selvittää seuraavia lunastuslain lunastuskorvauksen määräämistä koskevia ongelmakohtia:

- Nykyisen lunastuslain lainvalmisteluasiakirjoissa ei ole juurikaan kiinnitetty huomiota **arvioinnin epävarmuuteen**: mitä harvinaisemmasta ja epätavallisemmasta kohteesta on kyse, sitä suurempi on tällaisen kohteen arviointiin liittyvä epätarkkuus. Sen vuoksi jatkovalmistelussa tulisi pohtia, miten tällaiset tilanteet tulisi ottaa lainsäädännössä huomioon, jotta lunastuskorvaus ei missään olosuhteissa jäisi ainakaan liian pieneksi.

- Toinen pohdittava kysymys liittyy **arvonleikkaussäännökseen**. Tästä lunastuslain 31 §:n 2-3 momenteissa säädetystä menettelystä on koko sen olemassa oloajan käyty vilkasta keskustelua. Leikkaussäännöstä on käytännössä sovellettu melko harvoin, mutta yhtä mieltä voitaneen olla siitä, että tämä lainkohta on moniselitteinen ja käytännön arviointitilanteissa usein vaikeasti sovellettava. Ruotsalaisesta pakkolunastuslainsäädännöstä tämä arvonleikkaussäännös on nyttemmin vuoden 2010 lainuudistuksen yhteydessä kokonaan poistettu. Kysymys arvonleikkauksesta on kuitenkin perimmiltään poliittinen eikä käräjäoikeudella sinänsä ole kantaa siihen, tulisiko arvonleikkaussäännöstö poistaa vai nykyisessä tai jossakin muussa muodossa säilyttää. Sen soveltuvuutta nyky-Suomen globaalin kilpailuun ja eurooppaoikeuteen perustuvassa oikeusjärjestyksessä pitää pohtia uudelleen.

- Lunastettavan alueen tulevilla käyttötarkoituksella ja alueesta saatavalla tai toiminnasta kertyvällä hyödyllä ei ole nykyisin ollut merkitystä luovuttajalle aiheutuvan vahingon hyvittämistä ja varallisuusaseman ennallaan pysyttämistä arvioitaessa. Korvattavaksi on siten tullut se, mitä luovuttaja menettää eikä se, mitä lunastaja saa. Tämä periaate onkin ollut yleistä lunastuslakia sovellettaessa vallitseva. Siihen nähden selvän poikkeuksen näyttäisi muodostavan kiinteistönmuodostamislain 60 §:n mukainen yhteisen vesijätön lunastusmenettely. Vesijätön lunastuskorvaukset ovat korkeimman oikeuden ratkaisujen (poist 1978) KKO:1996:103 ja KKO:2000:38 seurauksena siirtyneet käytännössä ns. voitonjakomenettelyn suuntaan ilman, että lainsäädännössä on tapahtunut mitään muutoksia.

Lunastuslainsäädäntöä nyt ehkä laajemmin arvioitaessa voisi olla paikallaan lähemmin tarkastella myös tällaisen **voitonjakomenettelyn** tarpeellisuutta yleisesti ja erityisesti. Lunastuslakia säädettäessä lunastusta käytti julkisyhteisö sen omistukseen jäävän infrastruktuurin hankintaan. Nykyisin ja arvattavasti tulevaisuudessa lunastaminen liittyy myös tilanteisiin, joissa hankitaan yksityisoikeudellisen osakeyhtiön tarpeisiin omaisuutta, jota käytetään voittoa tuottavaan toimintaan. Noissa tilanteissa tulisi ainakin pohtia, tulisiko myös omaisuuden luovuttajan saada kohtuullinen osuus hankkeeseen luovutetusta omaisuudestaan. Esimerkiksi kaivoslainsäädännössä (kaivoslain 100 §:n louhintakorvaus) on tällainen korvausperuste. Useimmissa infrastruktuuriin liittyvissä hankkeissa lunastuskorvausten määrän voidaan korvaustasosta riippumatta arvioida olevan melko vähäisiä hankkeiden kokonaiskustannuksiin verrattuna.

- Vielä jatkovalmistelussa tulisi pohtia ns. **käyttöarvon** korvaamista. Lunastettaessa omaisuutta sen arvo määrätään käyvän ts. markkina-arvon mukaan. Lunastettaessa erityisesti vanhoja rakennuksia niillä saattaa olla lunastettavan omaisuuden haltijalle nykykäytössään sellaista selvää taloudellista arvoa, josta ei voida määrätä riittävää korvausta markkina-arvon perusteella. Esimerkkinä voidaan ajatella vanhemman pariskunnan omistamaa vanhahkoa, jossain määrin huonokuntoista tilavaa omakotitaloa: tuo talo tyydyttää haltijansa asumisen nykytarpeet; jos se lunastetaan tuollaisen rakennuksen alhaiseen markkinahintaan, haltija joutuu lunastushinnalla tyytymään huomattavasti pienempään korvaavaan asuntoon. Sillä, että luovuttajan oikeudenomistajat tulevat ehkä samaan hyötyä sen paremmasta markkina-arvosta, ei ole hyötyä luovuttajalle itselleen. Tuota menetystä ei voida sivuuttaa pelkästään sillä, että kysymys olisi vain ns. subjektiivisista tai tunnearvon menetyksistä: kyse on selvästä käyttöarvon menetyksestä luovuttajan varallisuusasemassa. Erityinen tarve tuollai-

seen korvaukseen olisi pakkolunastettaessa koteina käytettyjä rakennuksia. Se lisäisi tuollaisten joskus välttämättömien pakkotoimien yhteiskunnallista hyväksyttävyyttä.

- Ns. **säädösympäristön** muuttumisen suhdetta lunastuslain 44 §:n esineen ominaisuuksiin liittyvään arvohetkisäännökseen tulisi syvällisesti pohtia: lunastuksen kohteen fyysisten ominaisuuksien osalta tilanne määräytyy haltuunotto-oikeuden hetkellä, sen sijaan kysymys, voidaanko tuon ajankohdan jälkeiset esineen käyttöä ja käytettävyyttä koskevat säädösympäristön muutokset huomioida, on nykyisin epäselvä. Kysymys on noussut esille ilman täysin tyydyttävää ratkaisua erityisesti liikeomaisuuden pitkäkestoisissa lunastustilanteissa, esimerkiksi sähkölinjan lunastusasiaa koskevissa ratkaisuisissa KKO:2002:69 ja KKO:2007:33 sekä samaan lunastukseen liittyvässä Oulun maaomikeuden tuomiossa (äänestysratkaisu) 29.2.2008 nro 2135 (Dnro 03/8540).

### **Korvauksen määräämistekniikasta**

Millä tekniikalla korvaukset arvioidaan ja määrätään, jää parhaiten jatkovalmistelussa pohdittavaksi. Milloin kyse on poikkeuksellisesti käyvän arvon korvauksen ylittävstä lisäkorvauksesta, käräjäoikeus pitäisi kaavamaisen kertoi-men käyttämisen sijasta perustellumpana väljähköä säännöstä, joka oikeuttaisi määräämään kohtuulliseksi arvioitavan lisäkorvauksen. Näin sellaista korvausta ei tulisi määrätyksi tilanteissa, joissa siihen ei ole syytä, mutta tarvittaessa voitaisiin määrätä riittävä lisäkorvaus.

Lausunnon on valmistellut maaomikeusasioiden vastuutuomari, käräjätuomari Pekka Louhelainen.

Laamanni

Antti Savela