



30.9.2016

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava  
apulaiskaupunginjohtaja

Oikeusministeriö  
Manninen Sami  
PL 25  
00023 Valtioneuvosto

## 66 §

### Lausunto oikeusministeriön Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet -muistiosta

HEL 2016-009248 T 03 00 01

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti antaa seuraavan lausunnon otsikkoasiassa:

Kaupunginhallitus toteaa, että sinänsä korkeatasoisessa muistiossa esitetyt ongelmakohdat on pääosin tunnistettu oikein ja niistä tehdyt johtopäätökset vastaavat pääosin kaupungin näkemystä. Kaupunginhallitus katsoo kuitenkin, että alla mainittuja asiakohtia tulee valmistella jatkettaessa tarkentaa ottaen huomioon tässä esitettävät näkökulmat ja huomiot, samoin arvioida tarkemmin mahdollisten olennaisten muutosten heijastusvaikutuksia.

#### Kappale 3. Lunastuskorvauksen määrääminen

Lunastuskorvauksen ja käyvän arvon suhteesta

Kaupunginhallitus yhtyy huoleen siitä, vastaako lunastuskorvaus kaikissa tilanteissa lunastettavan omaisuuden käypää arvoa. Samoin on todettavissa, että ongelma ei ole lainsäädännöllinen vaan johtuu arviointimenetelmien joskus virheellisestä käytöstä ja kiinteistömarkkinatietouden puutteesta (kysyntä-tarjontatilanne, olennaiset arvotekijät eri osamarkkinoilla ja suhdannetilanteissa jne.).

Tästä on seurannut, että korvausarvioinnissa voimakkaasti on painotettu keskimääräistä hintatasoa ottamatta riittävässä määrin huomioon lunastettavan omaisuuden arvonmuodostukseen liittyviä erityispiirteitä. Sen seurauksena keskimääräistä heikommista kiinteistöistä maksetaan laajalti ylikorvauksia ja keskimääräistä paremmista alikorvauksia.

Epäkohta ilmenee erityisesti lunastettaessa arvokkaita kiinteistöjä tai niiden osia (tasokkaat rakennukset, rantavyöhykkeen arvonmenetykset)



30.9.2016

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava  
apulaiskaupunginjohtaja

kun rakennettu rantarakennuspaikka menettää koko rantansa jne.) sekä lunastettaessa laadultaan heikkoja kiinteistöjä hyvin arvostetuilla alueilla (normaalia selvästi heikkomat perustamisolot, poikkeavat arvoa alentavat kaavalliset rajoitteet, alueen arvostukseen nähden vaatimattomat rakennukset jne.).

Arviointimenetelmien soveltamista vaikeuttaa monin paikoin myös kiinteistömarkkinoidemme pienuus.

Esitettyyn jatkovalmistelun työryhmään tulisikin korvausarvioinnin erityisasiantuntijoiden lisäksi ehdottomasti nimetä myös kiinteistömarkkinoita tuntevia ja niillä toimivia erityisasiantuntijoita. Muuten korvausarvioinnin keinoin saadun arvon ja kiinteistömarkkinoilla muodostuvan käyvän eli markkina-arvon erojen ja syiden identifiointi on vaikeata eikä erojen pienentämiseen pyrkivien toimenpide-ehdotusten toimivuutta voi luotettavasti testata.

Lunastuskorvauksen määräämisperusteiden yhtenäistämisestä

Kaupunginhallitus katsoo eri lakien lunastusperusteiden vaihtelun (korkein käypä hinta, puolitoistakertainen käypä arvo jne.) pitkälti heijastelevan epävarmuutta siitä, vastaako lunastuskorvaus kaikissa tilanteissa omaisuutensa menettävän täyttä menetystä. Ratkaisut ovat kuitenkin kaavamaiset eivätkä ota eri tilanteita tasapuolisesti huomioon. Kiinteistövirasto katsoo, että epävarmuus olisi ratkaistavissa tarkentamalla, yhtenäistämällä ja tarvittaessa laajentamalla lunastusten aiheuttamien haittojen ja vahinkojen korvattavuutta ja päivittämällä niiden arviointimenetelmiä ja sovellusohjeita.

Erityisen ongelmallisena kaupunginhallitus pitää Ruotsin uuden lunastuslainsäädännön korvausperusteiden mukaista menettelyä, jossa käypään/markkina-arvoon pohjautuvan lunastuskorvauksen lisäksi lunastajan on maksettava kaavamainen 25 %:n lisäkorvaus.

Tällainen ratkaisu heijastuisi välittömästi kuntien raakamaan hankintaan. Kunnat hankkivat raakamaata pääosin vapaaehtoisin kaupoin, joiden sopimisedellytykset kuitenkin vaarantuisivat ja kenties kaupanteko loppuisi kokonaan, ellei kunta tällaisessa tilanteessa nostaisi tarjoustasoaan lisäkorvauksen määrällä. Mikäli kunta näin tekisi, se samalla nostaisi raakamaan käypää hintatasoa.

Tällöin kaupanteosta kieltäytyvä maanomistaja saisi lunastustoimituksen avulla kunnan jo kertaalleen korottamaan hintatasoon nähden vielä toisen samanlaisen korotetun korvauksen. Tällaisella lainsäädännöllä kunnan edellytykset varmistaa taajamiensa rakennusmaan riittävyys ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset heikkenisivät olennaisesti.



30.9.2016

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava  
apulaiskaupunginjohtaja

ti, mikä etenkin kasvavilla kaupunkiseuduilla pidemmällä tähtäimellä olisi omiaan nostamaan julkishallinnon muutenkin voimakkaasti kasvavia asuntotukimenoja. Menettelyä ei myöskään voisi pitää tasapuolisena suhteessa kauppoja käyvillä hinnoilla tehneisiin maanomistajiin.

Tilanne, jossa korvauksen lopullinen taso riippuu lunastettavaan hankkeeseen sovellettavien lakien vaihtelevista lunastusperusteista, ei myöskään ole tasapuolinen ja korvausperusteet tulisi siksi yhtenäistää.

#### Kappale 4. Lunastuslain arvonleikkaussäännöstöstä

Arvonleikkaussäännöstö on luotu hillitsemään kaavoitus- ja kaavanmuutostoiveisiin liittyvää spekulatiivista kaupankäyntiä, joka nostaa yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan arvoa, vaikeuttaa taajamien johdonmukaista kehittämistä ja heikentää kuntien mahdollisuuksia edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

Säännöksen sanamuoto on kuitenkin aiheuttanut väärinkäsityksiä ja virheellisiäkin johtopäätöksiä, joten sanamuodon tarkentaminen voisi siksi olla paikallaan. Itse leikkaussäännöstön soveltamisperiaate lunastuskorvausta määritettäessä, "lunastushetken käypä arvo arvonleikkauspäivän kaavatilanteen mukaisesta lähtökohdasta" on selkeä ja täyttää sille asetetut, yhä tärkeät tavoitteet. Säännöstön perusteita ei tulisi muuttaa.

#### Kohta 6.9 Määrävälein maksettavista korvauksista

Ehdotus ei ole toimiva, ja vaikkei se sinänsä nosta korvaustasoa, se nostaa korvausten maksamisen kustannuksia, mistä ei ole kenellekään osapuolelle hyötyä. Lisäksi se tuo ongelmia siihen, kuka myyntitilanteessa on korvaukseen oikeutettu, kenellä on velvollisuus muutoksesta ilmoittaa ja kuka vastaa ilmoitusvelvollisuuden rikkomisesta aiheutuneen väärin maksetun korvauksen takaisinperinnästä.

Jatkotyössä voisi sen sijaan olla paikallaan tutkia mahdollisuuksia käyttäntöön, jossa lunastustoimikunta tarkemmin määriteltävän ajan kuluttua järjestäisi seurantakatselmuksen. Siinä voisi käsitellä sellaiset todetut lunastushankkeesta aiheutuneet haitat ja vahingot, joita ei lunastuspäätöksen yhteydessä ole voitu arvioida taikka ennakoida.

#### Kohta 7.5 Muista kysymyksistä

##### Lunastuksen raukeamisesta

Nykyisin lunastus raukeaa, mikäli korvauksen maksaminen on hetkenkään myöhässä. Inhimillinen virhe voi näin aiheuttaa suurekin taloudellisen vahingon ja johtaa koko prosessin uusimiseen. Tällaiset tilan-



30.9.2016

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava  
apulaiskaupunginjohtaja

teet ovat kaupunginhallituksen käsityksen mukaan varsin harvinaisia. Kaupunginhallitus katsoo kuitenkin perustelluksi tutkia mahdollisuuksia muuttaa menettelyä sellaiseksi, että lunastus ei automaattisesti raukeaisi korvausmaksun myöhästymisen vuoksi, vaan lunastajalla olisi eräpäivän jälkeenkin mahdollisuus tarkennettavan ajan kuluessa pysyttää lunastus voimassa maksamalla lunastuskorvaus tarkennettavalla tavalla korotettuna.

Tasapuolisuuden nimissä olisi perusteltua, että tilanteessa, jossa lunastaja luopuu lunastuksesta lunastuspäätöksen jälkeen (kirjallinen ilmoitus tai korvauksen maksamatta jättäminen), lunastuksen kohteena olleen omaisuuden omistaja olisi oikeutettu korvaukseen toimituksen raukeamisen aiheuttamista vahingoista. Sellaisia voisivat olla lunastuspäätöksen johdosta aiheutuneet muuttokustannukset sekä lunastuskohteen tai sen sijaan hankitun omaisuuden myynti- tai muut vastaavat raukeamisen aiheuttamat kustannukset tilanteessa, jossa jo on hankittu uutta omaisuutta lunastettavan omaisuuden tilalle.

Oikeusministeriön lausuntopyyntö saatteineen ja lausunnon kohteena oleva muistio ovat liitteinä 1 - 3 ja Helsingin kaupungin kiinteistöviraston lausunto, johon kaupunginhallituksen lausunto perustuu, liitteenä 4.

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 OM, saate 22.8.2016
- 2 OM, lausuntopyyntö 22.8.2016
- 3 OM Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet
- 4 Lausunto lunastuslainsäädännön muuttamista koskevasta muistiosta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Pöytäkirjanote on lähetetty asianosaiselle 30.9.2016.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja