

28.9.2021

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

Jari.Salila (at) gov.fi

Asia: VN/882/2018

**Vesilaitosyhdistyksen lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (VN/882/2018)**

Vesilaitosyhdistys (VVY) on vesihuoltolaitosten toimialajärjestö. Jäseninämme on noin 300 vesihuoltolaitosta kattava noin 90 % maamme vesihuollosta. Järjestetty vesihuolto kattaa tällä hetkellä talousveden osalta yli 90 % ja jätevesien johtamisen ja käsittelyn osalta yli 80 % Suomen väestöstä. Vesilaitosyhdistys kiittää mahdollisuudesta lausunnon antamiseen.

Lunastusmenettelyistä ja korvauksen perusteista säädetään laissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977, lunastuslaki). Lunastuslaki on kiinteän omaisuuden lunastamista koskeva yleislaki. Lunastuslain mukaisia menettelysääntöksiä sovelletaan eräiden muiden säännösten perusteella tapahtuvissa lunastusmenettelyissä sekä määrättäessä korvauksia omaisuuden käytön rajoittamisesta.

Vesihuollosta säädetään vesihuoltolaissa (119/2001). Vesihuoltolaitoksen, kunnan ja asiakkaan velvollisuudet ja oikeudet määräytyvät pääosin vesihuoltolain mukaan. Vesihuoltolaitokset tarvitsevat alueita käyttöönsä vesihuoltopalvelun toimittamiseksi ja turvaamiseksi. Vesihuoltolaitokset pyrkivät ensi sijassa neuvotteluihin, kaupoin ja sopimuksin hankkimaan käyttöönsä maa-alueita tai sijoitusoikeuksia. Hankkeet ovat erityyppisiä, esim. puhdistamon rakentamista, kiinteistön käytön rajoittamista tai johtojen ja laitteiden sijoittamista. Joskus myös lunastusmenettely tulee kysymykseen, jos asioista ei päästä sopimukseen.

Vesilaitosyhdistys toteaa, että yhdyskunnan vesihuolto ei toimi ilman verkostojen sijoittamista ja alueiden hankintaa tai käyttöoikeuksien perustamista. Vesihuoltolaitokset tarvitsevat pysyviä käyttö- ja omistusoikeuksia, koska vesihuollon infra ei ole siirrettävissä ilman kohtuuttomia kustannuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999) uudistetaan parhaillaan ja ehdotus uudeksi laiksi tuli lausunnolle 27.9.2021. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään lunastusperusteista eri tilanteissa ja siinä on viittauksia lunastuslakiin, jossa säädetään menettelyistä mahdollisissa lunastuksissa. Voimassa olevassa maankäyttö- ja rakennuslaissa on 161 §, jonka yhteydessä lunastuslain soveltamista joudutaan toisinaan harkitsemaan, kun vesihuollon johtoja sijoitetaan. Lunastusmenettely koskee sellaisia tilanteita, että osapuolet eivät pääse sopimukseen korvauksesta.

Lisäksi muitakin maankäyttö- ja rakennuslain sääntöksiä saatetaan soveltaa, kun alueita tai niiden käyttöoikeuksia lunastetaan vesihuoltolaitoksen tarpeisiin. Koska maankäyttö- ja rakennuslain korvaavan lain lopullinen sisältö ei ole vielä tiedossa, on vaikea arvioida, kuinka lunastuslakiin

ehdotetut muutokset toimisivat uuden lain voimaantulon jälkeen. Lunastuslain muutosehdotuksen perusteella vaikuttaa kuitenkin siltä, että lunastuslakiin ehdotetuilla muutoksilla olisi taloudellisia vaikutuksia kuntiin ja vesihuoltolaitoksiin.

Vesilain (587/2011) nojalla johtoja sijoitetaan silloin, kun sijoittamisesta päätetään vedenottoluvan yhteydessä. Lisäksi lupaviranomainen voi antaa hakemuksesta yhdyskunnan vesihuollon järjestämistä tai muuta yleistä tarvetta palvelevan vedenottamon omistajalle tai haltijalle oikeuden lunastaa omaksi suoja-alueella oleva alue, jos se on tarpeen vedenottoa palvelevia laitteita tai rakennelmia varten.

Vesilain 13 luvun 11 §:n 4 momenttia on esitetty muutettavaksi. Sen muuttamista koskevan ehdotuksen mukaan ojaa, vesijohtoa, vedenottamoita tai viemäriä varten tarvittavan alueen käyttö- tai lunastusoikeudesta aiheutuva edunmenetys korvataan siten kuin säännöksen 1 momentissa säädetään. Siinä viitataan saman pykälän 1 momenttiin, jota ei olla ehdotuksen mukaan muuttamassa.

Nähdäksemme vesilain 13 luvun 11 §:n 1 momentin mukaan korvaus kiinteän omaisuuden tai siihen kuuluvan osan luovuttamisesta tai kiinteään omaisuuteen perustetusta käyttöoikeudesta on määrättävä siten kuin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977) säädetään, jollei vesilaissa toisin säädetä. Jos ei toisin säädetä, lunastuslakiin esitetyt muutokset, mm. lunastuskorvauksen korotus, koskisivat jatkossa ilmeisesti myös vesilain 13 luvun 11 §:ssä tarkoitetun alueen lunastusta. Lisäksi lunastuskorvauksen korotus koskisi maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja lunastustilanteita ja kaikkia lunastuskorvaukseen sisältyviä korvauseriä.

Hallituksen esityksen luonnoksen 38 a §:n mukaan lunastuskorvaukselle olisi määrättävä suoritettavaksi 15 prosentin korotus. Se tulisi markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. Katsomme, että korotukseen sisältyy riski siitä, että se vaikuttaisi haitallisesti maanomistajien halukuuteen tehdä vapaaehtoisia sopimuksia ja kauppvoja. Näin ollen se vaikuttaisi edelleen asumisen ja rakentamisen kustannuksiin, mukaan lukien infran rakentamisen ja sijoittamisen kustannukset, ja sen vaikutukset kertautuisivat.

Hallituksen esityksen luonnoksen perusteluosiossa (s. 51) todetaan, että jossain tilanteissa lunastuksen kohde on luonteeltaan sellainen, että sille ei käytännössä ole markkinoita. Esimerkiksi nauhamaisissa lunastushankkeissa lunastusyksiköt muodostuvat tyypillisesti pienistä, lukuisten eri kiinteistöihin kuuluvista alueista.

Kuten hallituksen esityksen luonnoksessa todetaan, tämänkaltaisille alueille ei käytännössä ole markkinoita, minkä vuoksi korvaus tulisi määrittää esimerkiksi omaisuusosaperusteisesti. Jos esimerkiksi voimajohtoalueen hankkimiseksi tapahtuva lunastus kohdistuu metsäalueeseen, voidaan lunastettavan kohteen arvo määrittää kohdetta koskevien metsätietojen perusteella summa-arvomenetelmällä. Vesihuoltolaitoksilla on myös nauhamaisia hankkeita, joissa lunastus saattaa tulla kysymykseen jonkin kiinteistön kohdalla. Katsomme, että on hyvä esittää ainakin lain perusteissa esimerkki siitä, miten nauhamaisissa lunastushankkeissa markkina-arvo voidaan määrittää.

Vesilaitosyhdistys pitää ongelmallisena, että 87a §:ssä valitusoikeus lunastusluvasta laajennettaisiin koskemaan a) yhdistystä tai säätiötä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun tai asuinympäristön viihtyisyyden parantaminen ja b) ELY-keskusta.

Lunastuslaki on menettelyä koskeva laki. Aineelliset säännökset hankkeen toteuttamisesta ja valitusoikeudesta tulevat muista laeista. Päällekkäiset valitusoikeudet heikentävät kohtuuttomasti hankkeeseen ryhtyvän oikeusturvaa ja ruuhkauttavat tarpeettomasti tuomioistuimia. Lisäksi monissa vesilupaasioissa hankkeiden käsittely kestää jo nykyisellään kauan. Vaikka valitusoikeus on

tärkeä perusoikeus, valituksia saatetaan toisinaan tehdä viivästyttämistarkoituksessa, mikä vie tarpeettomasti hallinnon ja toimijoiden voimavaroja.

Voimassa olevassa laissa säädetään lunastuksesta aiheutuvan pysyväisluonteisen hyödyn huomioon ottamisesta korvauksen määräämisessä. Hallituksen esitysluonnoksen perusteluissa (s. 54), esitetään pykälän kumoamista muun muassa sillä perusteella, että säännökseen liittyy tulkintaongelmia muun ohella sen suhteen, mitä on pidettävä pysyväisluonteisena hyötynä. Säännös kohtelee myös eri tavoin erilaisessa taloudellisessa asemassa olevia, koska pykälän 2 momentin mukaan hyötyä ei saa leikata siltä osin kuin tämä supistaisi panttioikeuden haltijan oikeutta korvaukseen.

On epäkohta, jos säännös kohtelee eri tavoin erilaisessa taloudellisessa asemassa olevia, ja se tulisi korjata. Katsomme kuitenkin, että säännöstä ei tule poistaa hätiköidysti. Pysyväisluonteisen hyödyn määrittelyä voidaan tarkentaa. Säännöksen avulla voitaneen estää kohtuuttomien tilanteiden syntymistä elintärkeän infran sijoittajien kannalta. Säännöksen soveltaminen voisi tulla kysymykseen esimerkiksi vesihuollon hankkeissa, jossa johtolinjan sijoittaminen hyödyttää alueen kiinteistöjä, mukaan lukien ne kiinteistöt, joiden maalle johtolinja sijoitetaan.



Osmo Seppälä  
toimitusjohtaja



Anneli Tiainen  
lakiasian päällikkö