

Oikeusministeriö
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO

Asia: **Lausuntopyyntö: Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet**

Viite: OM/21/41/2015

Suomen Omakotiliitto kiittää mahdollisuudesta lausua ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

Suomen Omakotiliitto on maamme pientaloasukkaiden ja vapaa-ajan asunnon omistajien valtakunnallinen edunvalvonta- ja palvelujärjestö. **Omakotiliittoon kuuluu 260 vapaaehtoisvoimin toimivaa omakotiyhdistystä ja vapaa-ajan asukkaiden yhdistystä, joiden yhteenlaskettu jäsenmäärä on yli 75.000 jäsentä.** Omakotiliitto on maamme 1,1 miljoonan pienkiinteistön omistajien ja 2,7 miljoonan asukkaan asialla. Lisäksi liitto ajaa maamme lähes 500.000 vapaa-ajan asunnon omistajien etua.

YLEISTÄ

Pääministeri Sipilän hallitusohjelmaan sisältyvän Suomalainen ruoantuotanto kannattavaksi, kauppatase nousuun –kärkihankkeen osatehtäväksi on kirjattu omaisuuden suojan parantaminen. Kirjauksen taustalla ovat lunastuslain eräiden säännösten soveltamiskäytännöt sekä eräät keskeiset perusratkaisut – erityisesti korvausten määräämisen perusteiden ajanmukaisuus.

Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet -arviomuistiossa esitetään lainvalmistelutyön käynnistämistä lunastuslain korvausperusteiden tarkistamiseksi siten, että lunastuskorvaus kaikissa tilanteissa varmuudella täyttäisi perustuslain edellyttämän täyden korvauksen vaatimuksen.

OMAKOTILIITTO ESITTÄÄ LUNASTUSLAINSÄÄDÄNNÖN UUDISTAMISEKSI

Omakotiliitto pitää välttämättömänä, kuten arviomuistiossa esitetään, että **asetetaan työryhmä, jossa olisi edustettuna korvausarvioinnin erityisasiantuntemusta, käsittelemään esityksiä tarvittavien lakimuu-
tosten toteuttamiseksi.** Työryhmällä tulisi olla **tehtävänä myös sääntelyn yhtenäistämisen arviointi** muualla lainsäädännössä olevien lunastuskorvauksen määräämisen perusteiden osalta. Omakotiliiton mielestä työryhmän tehtäviä ei tule rajata vain nyt esitettyihin yksityiskohtiin, vaan **työryhmälle tulee antaa mahdollisuus paneutua myös laajemmin lainsäädännön muutostarpeisiin.**

Korvaamisen määräämisen perusteita määritettäessä on tärkeää, että pidetään kiinni vähintään nykyisestä korvaustasosta sekä myös tähänastisista lunastuslain ulkopuolisista korvausperusteista. Työryhmän tehtäväksi jää myös tarkemmin ottaa kantaa lunastusyrittäjien tuottamaan hyötyyn, useampien lunastusyrittäjien haittojen kumuloitumiseen ja korvaamiseen, arvonleikkaussäännösten ongelmiin ja kehittämiseen, suhteeseen muuhun lainsäädäntöön, korvauksen maksamiseen liittyviin kysymyksiin sekä tiedon kulun parantamiseen.

Arvonleikkaussäännösten ja siihen liittyvän asuntotakuun osalta täyden korvauksen arviointi on kysymyksenä monitahoinen ja haastava. Yhtäältä on huomioitava, että maanomistajan tulee saada luovutettavasta omaisuudesta täysi korvaus, ja toisaalta ettei maanomistajan tule kärsiä tappioita sen johdosta, että hänen omaisuuttaan lunastetaan. Asuntotakuusäännöksen tarkoituksena on taata täysi korvaus lunastettavasta kiinteistöstä rakennuksineen esimerkiksi rakennettavan tielinjauksen johdosta. Siinä tulee ottaa huomioon, mikä olisi ollut kiinteistön arvo ilman suunnitelmia tulevasta käyttötarkoituksesta, jottei kiinteistöomistaja joudu myymään tonttiaan alihintaan.

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 ei tontin hinta saa kasvaa niin suureksi ettei rakentajilla ole siihen varaa.

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että silloin **kun lunastajana on liiketoimintaan pyrkivä yhtiö (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.

Lunastuslainsäädäntöä kehitettäessä tulee monipuolisesti arvioida, minkälaisia vaikutuksia lainsäädännöllä on asumiseen ja asumisympäristöön kokonaisuutena (asumisen kustannukset, asumisen sijoittuminen, työssäkäyntialueet, infran kehittäminen ja ympäristön kehittäminen). Esimerkiksi milloin on kyse pientalon uudisrakentamisesta, tulee rakentajalle mahdollistaa asuintontin varauksen yhteydessä tontin vuokraaminen, ja mahdollisuus myöhemmin lunastaa tontti omaksi.

Asumisympäristöjä tulee kehittää niin, että muodostuu mielekkäitä ympäristöä vähän kuormittavia asumisen, työn ja vapaa-ajan ympäristöjä, joita liikenne, tietoliikenne ja muu infra tukevat ja kehittävät. Silloin kun maata lunastetaan rakennettavan infran käyttöön, tulee mahdollistaa se, että infraa rakennettaessa rakennetaan valmiudet samanaikaisesti usean eri infran (sähkö, vesi, tietoliikenne ym.) käyttöön-
otolle.

Lunastuslupa-asioista tiedottamisessa tulee tiedon kulun parantamiseksi ottaa käyttöön yhden luukun periaate. Lisäksi Omakotiliitto kannattaa lunastustoimikunnan kokoonpanoa tarkistettavaksi siten, että uskottujen miesten käyttäminen ei olisi välttämätöntä kaikissa lunastustoimituksissa.

kunnioitavasti

Suomen Omakotiliitto ry



Mauri Harjula
puheenjohtaja



Kaija Savolainen
toiminnanjohtaja