

21.9.2016

Oikeusministeriö

Lainvalmisteluosasto

oikeusministerio@om.fi

Lausuntopyyntönnö 22.8.2016 OM 21/41/2015

VANTAAN KÄRÄJÄOIKEUDEN LAUSUNTO OIKEUSMINISTERIÖN LAATIMASTA LUNASTUSLAIN UUDISTAMISTARPEITA SELVITTÄNEESTÄ ARVIOMUISTIOSTA

1. YLEISTÄ LUNASTUSLAIN UUDISTAMISTARPEESTA

Lunastuslain voimaantulosta tulee kuluneeksi pian 40 vuotta. Kuluneena aikana lunastuslakiin läheisesti liittyvä, muun muassa eri lunastusperusteita koskeva lainsäädäntö on lähes kokonaan uudistunut. Lunastuslaki on vakiinnuttanut asemansa pakkolunastusten yleislakina sekä lakina, jonka mukaisessa menettelyssä ja jonka korvaussäännöstöä soveltaen ratkaistaan lukuisia erilaisista kiinteistön käytön rajoituksista tai muista kiinteistön arvoon heijastuvista syistä aiheutuvia korvauskysymyksiä. Lunastuslain voimassa ollessa teknologia on kehittynyt ja mahdollistanut muun muassa tehokkaan kiinteistötietopalvelun. Näistä syistä johtuen lunastuslain uudistamisen tarpeiden selvittäminen on erittäin perusteltua.

Kokonaisuudessaan lunastuslaki on tähän saakka toiminut hyvin. Lunastusmenettely on ollut tehokas ja tehtyjen selvitysten (muun muassa Simo Mikko-la: Täyden korvauksen periaatteen toteutuminen lunastustilanteissa, TKK Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A35, Espoo 2003) mukaan taannut hyvin omaisuuden suojan kannalta tärkeän täyden korvauksen toteutumisen. Lunastuslain perusrakenteita ei ilmeisesti ole tarvetta muuttaa.

Lunastuslain keskeisiä perusrakenteita ovat lunastusperusteita koskeva sääntely ja siihen liittyvä jo perustuslain edellyttämä yleisen tarpeen vaatimus, pakkolunastusprosessin kaksiosaisuus eli prosessin jakaantuminen lunastuslupavaiheeseen ja toimeenpanovaiheeseen, toimeenpano lunastustoimituksessa, korvaussäännöstön rakentuminen vakiintuneiden korvauslajien (kohteenkorvaus, haitankorvaus, vahingonkorvaus) mukaisesti, korvauksen määrääminen viran puolesta sekä niin sanottu käteisperiaate.

Vaikka lunastuslaki on toiminut hyvin, voi olla tarkoituksenmukaisempaa säätää kokonaan uusi laki kuin muuttaa voimassa olevaa lakia. Näin etenkin siinä tilanteessa, että muutoksia tulisi tehtäväksi lukuisiin yksittäisiin säännöksiin ja samalla lakiin tulisi lisättäväksi kokonaan uusia säännöksiä. Mikäli tällainen uudistaminen toteutettaisiin olemassa olevaa lakia muuttamalla, vaarana on lain rakenteen ja logiikan hajoaminen, josta vääjäämättä seuraisi lain soveltamisen vaikeutuminen ja oikeusvarmuuden heikentyminen. Kokonaan uusi laki mahdollistaisi selkeän rakenteen kuten viittaussäännösten ja päällekkäisyyksien minimoimisen.

Lunastuslain säätämisen jälkeen maantie- ja kaivoshankkeiden vuoksi maantie- ja kaivostoimituksissa toimeenpantavissa lunastuksissa on siirrytty lunastuslain toimitusmenettelyyn ja korvaussäännösten käyttöön. Toisaalta rautatiealueiden lunastuksia varten on säädetty oma lakinsa, joka kuitenkin tukeutuu maantielakia jäljitellen lunastuslain toimitusmenettelyyn ja korvaussäännösten käyttöön. Itse asiassa huomattava osa, selvästi yli puolet, pakkolunastuksista tapahtuu lähinnä maantielain perusteella, joissa lunastuslakia sovelletaan ”ellei tässä laissa toisin säädetä” -tyyppisellä viittauksella. Kun kuitenkin maantie-, rata- ja kaivoslaki sisältävät lukuisia lunastuslaista hieman poikkeavia menettely- ja korvaussäännöksiä, olisi tärkeää, että lunastuslain uudistamisen yhteydessä voitaisiin tarkistaa myös maantie-, rata- ja kaivoslain lunastussäännöksiä. Maa- ja metsätalouden osalta on voitu havaita, että nykyinen tilanne, jossa esimerkiksi maantielakissa on hieman lunastuslaista poikkeavia säännöksiä, on usein johtanut virheelliseen toimitusmenettelyyn ja joskus myös aineellisesti väärään lopputulokseen. Lunastuslakia on syytä uudistaa niin, että maantie-, rata- ja kaivoslakien erityissääntelystä voitaisiin ehkä eräitä harvoja erityistilanteita lukuun ottamatta kokonaan luopua.

Vantaan käräjäoikeus pitää lunastuslain uudistamistarpeita selvittänyttä arviomuistiota huolellisesti laadittuna ja toimenpidearvioiltaan pääosin oikeaan osuneena.

2. KANNANOTOT ARVIOMUISTION YKSITTÄISIIN KOHTIIN

Arviomuistion kohta 2.4 Lunastuksen kohde

Arviomuistiossa pohditaan, tulisiko valtion kiinteistövarallisuus asettaa sillä tavalla erityisasemaan, ettei siihen voisi kohdistaa pakkolunastusta. Maa- ja metsätalouden osalta on useissa tilanteissa aistunut, että valtion kiinteistövarallisuudesta huolehtivat liikelaitokset eli Senaatti-kiinteistöt ja Metsähallitus asettavat edunvalvonnassaan valtion liiketaloudellisen edun lunastuksen perusteena olevaa yleistä etua tärkeämmäksi. Tämän sekä omistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen vuoksi Vantaan käräjäoikeus pitää arviomuistion toimenpidearviota oikeana. Valtion kiinteistövarallisuutta ei tule pakkolunastamisen kannalta asettaa erityisasemaan.

Arviomuistion kohta 3.2 Suomea sitovat ylikansalliset velvoitteet

Maa- ja metsätalouden osalta lunastuskorvauksen korottamista koskevaa vaatimusta perustellaan usein Euroopan ihmisoikeussopimuksella (EIS) ja katsotaan, ettei perustuslain edellyttämä täyden korvauksen periaate olisi riittävä. Omaisuuden suoja koskevassa EIS:n 1. lisäpöytäkirjan 1 artiklassa tai muissakaan Suomea sitovissa velvoitteissa ei ole nimenomaisesti säädetty korvaustasosta. EIS:n tulkintakäytännössä Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on kuitenkin useissa ratkaisuisaan todennut, että artikla ei taannut oikeutta täysimääräiseen korvaukseen kaikissa oloissa, koska julkisen edun mukaiset hyväksyttävät tavoitteet saattoivat edellyttää täyttä käypää arvoa alemmaa korvausta (muun muassa Arsovski vs. Makedonia 15.1.2013, Göbel vs Saksa 8.12.2011, Dervaux vs Ranska 4.11.2010, Xypolias ja Xypolia vs Kreikka 2.7.2009, Kozacioglu vs Turkki 19.2.2009, Gigli Construzioni S.r.l. vs Italia 1.4.2007, Aarnisalo ym vs. Suomi 5.7.2005, Organochimika Lipasmata Makedonias A.E. Vs Kreikka 18.1.2005, Scordino vs Italia 29.7.2004, Jokela vs Suomi 21.5.2002). Näin lunastuslain korvaussäännöstö, joka rakentuu perustuslain edellyttämälle täyden korvauksen periaatteelle, näyttää varmuudella täyttävän Suomea sitovat ylikansalliset velvoitteet.

Arviomuistion kohta 3.3 Korvauksen määräämisen perusteet

Jo edellä todetusti taloudelliseen menetykseen perustuvan lunastuskorvauksen jakaantuminen kolmeen korvauslajiin eli kohteen-, haitan- ja vahingonkorvaukseen on kiinteistöarviointiopissa vakiintunut. Samaa jaottelua käytetään myös muun muassa kiinteistönmuodostamislaissa ja yksityistielaissa. Lunastuskorvauksen rakenne samoin kuin arvohetken kiinnittäminen ovat niitä nykyisen lunastuslain perusrakenteita, jotka on syytä säilyttää.

Niin ikään edellä on todettu, että lunastuslakia sovelletaan säätämisaikojensa useammin erilaisten käytönrajoituksista aiheutuvien korvauskysymysten ratkaisuun. Vaikka lunastuslain korvaussäännösten perusrakenne säilytetäänkin, olisi säännökset syytä kirjoittaa sellaiseen muotoon, että ne soveltuvat yhtä hyvin varsinaiseen pakkolunastustilanteeseen kuin myös erillisten korvauskysymysten ratkaisemiseen. Arvohetkeä koskevaa sääntelyä suhteessa käytönrajoitusten korvauskysymyksiin on käsitelty arviomuistion kohdassa 7.5, joten asiaa käsitellään tässä lausunnossakin sen kohdan yhteydessä.

Lunastuskorvauksen merkittävin osa muodostuu usein kohteenkorvauksesta eli lunastettavasta omaisuudesta tai käytönrajoituksesta omaisuudelle määrättävästä korvauksesta. Kohteenkorvausta koskevan nykyisen lunastuslain 30 §:n 1 momentin sanamuoto on huono ja jopa harhaanjohtava, joskin korvauskäytäntö on vakiintunut. Lunastuslain säätämisen jälkeen kiinteistöarviointi on tieteenalana kehittynyt ja kansainvälistynyt. Säännöksen sanamuotoa on syytä tarkistaa nykyisin kiinteistöarviointiopissa vakiintuneen ja myös kansainvälisesti vakiintuneen terminologian mukaiseksi. Kiinteistöarvioinnissa arvioidaan yleensä markkina-arvoa, jolla Kansainvälisten Arviointistandardien (IVS) mukaan tarkoitetaan sellaista arvioitua rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (International Valuation Standards 2013, IVSC 2013, sivu 12). Omaisuuden markkina-arvo tulee kiinteistöarvioinnin yleisten oppien mukaan määrittää sen parhaan ja tuottavimman käytön mukaan. Parhaalla ja tuottavimmalla käytöllä tarkoitetaan IVS:n mukaan kiinteistön kaikkein todennäköisintä käyttöä, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon (International Valuation Standards 2013, IVSC 2013, sivu 22). Edelleen IVS:n mukaan markkina-arvo voidaan määrittää kauppa-, tuotto- ja kustannusarvomenetelmällä. Asiallisesti markkina-arvo vastaa lunastuslain 30 §:n 1 momentin tarkoittamaa arvoa ottamatta kuitenkaan kantaa arviointimenetelmien keskinäiseen järjestykseen. Käytettävien arviointimenetelmien valintaa ei olekaan tarkoituksenmukaista ohjata lailla, sillä tarkoituksenmukaisin menetelmä on valittava kuhunkin tilanteeseen ja saatavilla olevaan markkinainformaation perustuen tapauskohtaisesti.

Erilaisissa kiinteistön käytön rajoituksia koskevissa laeissa käytettävä terminologia poikkeaa lunastuslaista. Kun muun muassa maankäyttö- ja rakennuslaissa tai luonnonsuojelulaissa puhutaan esimerkiksi käytönrajoituksesta aiheutuvan haitan korvaamisesta, ei tarkoiteta pelkästään lunastuslain yhtenä korvauslajina olevan haitankorvauksen korvaamista vaan käytönrajoituksesta aiheutuvan taloudellisen menetyksen korvaamista, jolloin korvaukseen voi sisältyä kaikkia lunastuslain eri korvauslajeja. Vantaan käräjäoikeus pitää sääntelyn selkeyden kannalta toivottavana, että ainakin sellaisissa käytönrajoituksia koskevissa laeissa, joiden mukaan korvauskysymys jää ratkaistavaksi lunastustoimituksessa, käytettäisiin lunastuslain terminologiaan soveltuvia käsitteitä. Niinpä korvattavaksi tulisi säätää käytönrajoituksesta aiheutuva (talou-

dellinen) menetys. Erityislainsäädäntöä ei kuitenkaan ole tässä yhteydessä välttämätöntä ryhtyä muuttamaan, mutta asiaan on jatkossa syytä kiinnittää huomiota.

Arviomuistion kohta 3.8 Täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen

Arviomuistiossa pohditaan kiinteistöarviointiin liittyvän epävarmuuden vaikutusta täyden korvauksen periaatteeseen. Yleensä omaisuuden arvona pidetään sen markkina-arvoa. Myös omaisuutta koskevissa erilaisissa oikeustoimissa kuten kiinteistökaupoissa, perinnönjaoissa ja omaisuuden pakkorealisoinnissa päätöksenteko yleensä nojautuu markkina-arvoon. Markkina-arvon määräytymisen epävarmuus heijastuu samalla tavalla näihin oikeustoimiin kuin pakkolunastukseenkin. Pelkästään epävarmuuden olemassaolo ei ole syy poiketa markkina-arvon mukaisesta korvaustasosta. Yksittäistapauksissa markkina-arvon arvioinnissa saatetaan tehdä virheitä. Samoin kuin muussa oikeudellisessa ratkaisutoiminnassa, virheelliseksi epäiltyyn ratkaisuun voi haakea muutosta. Markkina-arvon mukaisen korvaustason on katsottava vastavan täyden korvauksen periaatetta.

Kysymys siitä, halutaanko korvaustason olevan täyden korvauksen tasoa korkeampi, on luonteeltaan poliittinen. Vantaan käräjäoikeus ei ota asiaan kantaa.

Mikäli korvaustason halutaan olevan täyden korvauksen tasoa korkeamman, on sääntelyn selkeyteen syytä kiinnittää huomiota. Keskustelussa on korvaustason korottamista esitetty tehtäväksi siten, että korvausperusteeksi säädettäisiin esimerkiksi ”kallein käypä hinta”. Tällainen ratkaisu olisi erittäin ongelmallinen. Tämän kaltaisille arvokäsitteille ei kiinteistöarviointiopissa eikä taloustieteessä ole vakiintunutta tulkintaa eikä menetelmää sellaisen arviointiin. Mikäli korvaustasoa halutaan korottaa, tulee se tehdä Ruotsin lunastuslainsäädännön tapaan yksiselitteisesti säädetyin kertoimin avulla, kuten asian laita jo nyt on esimerkiksi eräissä vesilain mukaisissa korvauksissa.

Arviomuistion kohta 3.9 Korvausperusteiden tarkistamisen vaikutus

Kuten arviomuistiossakin todetaan, korvaustason muutoksella olisi todennäköisesti vaikutusta sellaiseen vapaaehtoiseen maanhankintaan, jolla pyritään lunastusmenettelyn välttämiseen. Maa-oikeus on havainnut, että jo nykyisin eräillä kiinteistömarkkinoiden osa-alueilla lunastuskorvaukset heijastuvat vapaaehtoisissa kiinteistökaupoissa toteutuvaan hintatasoon. Näin on erityisesti sellaisilla osamarkkinoilla, joilla vaihdannan volyymit ovat pieniä kuten yhdyskuntarakentamiseen soveltuvilla raakamaamarkkinoilla ja yleisten rakennusten tonttien markkinoilla.

Arviomuistion kohta 6.1 Koronmaksuvelvollisuus

Varsinaisissa pakkolunastustilanteissa koronmaksuvelvollisuutta koskeva sääntely on selkeä ja perusteltu. Sen sijaan erilaisten käytörajoitusten vuoksi määrättävien korvausten sekä niin sanottujen jälkikorvausten koronmaksuvelvollisuus voi erityislaissa olla puutteellisesti säännelty. Tämän vuoksi lunastuslaissa olisi syytä olla asiaa koskevat säännökset. Näissä koronmaksuvelvollisuuden kytkeminen toimituksen vireilletuloon vaikuttaa perustellulta. Mikäli korko ei kata aiemmin syntyneitä menetyksiä, ne on mahdollista korvata vahingonkorvauksena.

Arviomuistion kohta 6.2 Lunastuskorvauksen saajataho

Lunastuskorvauksen saajaa koskeva sääntely on syytä tarkistaa. Nykyinen sääntely, jonka mukaan korvaus määrätään sille, joka toimituksen aloittamisen aikana omisti omaisuuden, perustuu siihen, että toimituksissa yleensä selvitettiin sen hetkinen omistus. Lain säätämisen aikana tämä omistuksen selvittäminen oli verraten työlästä. Nykyisin kiinteistön omistusta koskevat tiedot ovat vaivattomasti saatavissa kiinteistötietojärjestelmästä.

Korvauksen saajatahon valintaa koskevaa säännöstä tulee harkita huolellisesti. Ainoat mahdollisuudet eivät ole toimituksen aloittamis- ja lopettamishetki. Erityisesti tilanteissa, joissa lunastukseen liittyy ennakkohaltuunotto, voi haltuunoton ajankohdan omistaja olla oikeudenmukaisin oletus korvauksen saajaksi.

Laissa tulisi olla säädetty oletama siitä, minkä ajankohdan omistaja on korvauksen saajataho. Olettamasta on oltava mahdollisuus poiketa asianosaisten sopimuksen perusteella. Aina asianosaiset eivät omistajanvaihdostilanteissa käytä kiinteistöoikeudellista asiantuntemusta, joten asianmukainen sopimus voi jäädä tekemättä. Olisi oltava mahdollisuus poiketa olettamasta myös ilman sopimusta, mikäli olettaman käyttäminen johtaisi epäoikeudenmukaisena pidettävään ratkaisuun. Näin voisi olla esimerkiksi tilanteessa, jossa asuinkiinteistö vaihtaa omistajaa haltuunoton jälkeen, jolloin lunastuksen aiheuttama kiinteistön pinta-alan pienentyminen on jo heijastunut kauppahintaan, mutta lunastusyriyuksestä myöhemmin ehkä aiheutuvat haitat eivät. Tällöin oikeudenmukaista voisi olla määrätä kohteenkorvaus haltuunoton ajankohdan omistajalle ja haitankorvaus toimituksen lopettamisen ajankohdan omistajalle.

Kysymys korvauksen saajasta tulisi aina ratkaista toimituksessa. Tilanne, jossa korvaus määrättäisiin olettaman mukaisesti ja siitä poikkeava korvauksen jakaantuminen jäisi riita-asiana ratkaistavaksi, ei olisi asianosaisten oikeudenkäyntikustannukset huomioon ottaen tarkoituksenmukaista.

Arviomuistion kohta 6.8 Lunastuskorvauksesta ilmoittaminen

Arviomuistiossa pidetään aiheellisena, että lunastustoimituksessa määrättävästä korvauksesta tulisi tehdä ilmoitus kirjaamisviranomaiselle silloin, kun maksajana on yksityinen.

Arviomuistiossa jää epäselväksi, mitä korvauksia tällä tarkoitetaan. Mikäli tarkoitetaan lunastuskorvauksia silloin, kun lunastuksen hakijana on yksityinen yhteisö, ilmoittamisen tarvetta tai edes syytä ei ole. Ylipäänsä lunastettava omaisuus ei ole panttina lunastuskorvauksesta. Korvauksen saaminen on varmistettu muulla tavalla kuten korvausvelvollisuuden laiminlyömisestä aiheutuvana lunastuksen raukeamisena. Mikäli taas tarkoitetaan tilusjärjestelykorvauksia, sääntelyä olisi syytä muuttaa maantie- ja ratalakeja vastaavaksi, jolloin tilusjärjestelykorvausten maksamisesta ja perimisestä huolehtisi lunastaja.

Arviomuistion kohta 7.1 Lunastettavan alueen haltuunotto

Arviomuistiossa pohditaan mahdollisuutta suorittaa haltuunotto maantie- ja ratatoimitusten tapaan jo ennen ennakkokorvauskysymysten käsittelyä ja ennakkokorvausten maksamista. Tässä poikettaisiin lunastustoimituksessa omaksutusta käteisperiaatteesta. Nykyisin maksuliikenteen hoitaminen ei voi olla kovin hidasta. Käteisperiaate soveltuu hyvin omaisuuden suojaan, eikä siitä ole syytä poiketa. Myös maantie- ja ratatoimituksissa olisi syytä siirtyä käteisperiaatteen noudattamiseen.

Arviomuistiossa ei lainkaan käsitellä tilannetta, jossa ennakkohaltuunotto myöhemmin kumotaan. Tilanne, jossa ennakkohaltuunotto tapahtuu hyvin nopeasti, voi johtaa ja on käytännössä johtanutkin tilanteisiin, jossa lunastuksen hakija hakkaa haltuunotetulla alueella olevan puuston tai purkaa rakennuksen ja lunastus- ja ennakkohaltuunottolupa tai lunastuksen perusteena oleva tie-suunnitelma myöhemmin kumotaan. Vaikka tällaisesta aiheutuva menetys korvataankin, tilanne ei omaisuuden suojan kannalta ole välttämättä tyydyttävä. Sääntelyä olisi tältäkin osin harkittava. Omaisuuden suojan kannalta olisi tyydyttävää, että ennakkohaltuunottolupa olisi ennen haltuunottoa ollut mahdollisuus hakea muutosta ja vaatia samalla sen täytäntöönpanon kieltämistä.

Sääntelyä on syytä harkita myös tilanteissa, joissa lunastus perustuu nykyisen lunastuslain 5 §:n 3 momentin tarkoittamaan suunnitelmaan, käytännössä asemakaavaan, ja ennakkohaltuunottoluvan myöntää lunastustoimikunta. Olisi syytä harkita, tulisiko tällaista ratkaisua koskeva muutoksenhaku sallia toimituksen kestäessä. Muutoksenhaun ei välttämättä tarvitsi estää lunastuksen toimeenpanon jatkamista, sillä maa- ja metsätalouden ministeriö voisi harkita toimeenpanon keskeyttämisen tarvetta suhteessa valituksen perusteisiin ja valituksella suojeltavaksi haluttuun omaisuuteen.

Etenkin energiansiirtohankkeisiin liittyvissä lunastuksissa käytännöksi on vakiintunut haltuunotosta sopiminen. Oikeuskäytännön (KKO:1990:162) mukaan sopimusperusteiseen haltuunottoon ei liity lakisääteisen haltuunoton vaikutuksia kuten arvohetken määräytymistä ja koronmaksuvelvollisuuden alkamista. Sopimushaltuunoton yleisyyden vuoksi tulisi harkita, onko sille annettava samoja vaikutuksia kuin lakisääteiselle haltuunotolle.

Arviomuistion kohta 7.3 Toimitusmenettelyn kehittäminen

Vantaan käräjäoikeus yhtyy näkemykseen, jonka mukaan lunastustoimitusten toimitusmenettelyä tulisi kehittää yhtä aikaa muun toimitusmenettelyn kanssa. Lunastustoimitukset ovat kuitenkin eräitä vaativimpia kiinteistötoimituksia, joiden erityispiirteet on syytä ottaa huomioon kiinteistötoimitusten yleisen toimitusmenettelyn kehittämisessä.

Eryteisesti lunastustoimituksissa korostuu tarve antaa lunastuspäätös kirjallisesti vasta toimituskokousten jälkeen oikeudenkäynnissä annettavan niin sanotun kansliatuomion tapaan. Usein lunastustoimituksen loppukokoukseksi aiotussa toimituskokouksessa esitetään uusia vaatimuksia ja niiden huolellinen harkinta edellyttää nykyisellään toimituksen siirtämistä uuteen toimituskokoukseen. Mahdollisuus lunastuspäätöksen antamiseen kirjallisesti poistaisi toimituksen siirtämisen tarpeen.

Arviomuistion kohta 7.4 Lunastustoimikunnan kokoonpano

Pakkolunastus merkitsee puuttumista omaisuuden suojaan. Tämän vuoksi toimitusmenettelyn on oltava myös ulkoapäin katsottuna riittävän luotettavasti ja uskottavasti järjestetty. Monijäseninen kokoonpano on omiaan lisäämään luotettavuutta ja uskottavuutta.

Uskottujen miesten käyttämiseen liittyy kuitenkin ongelmia. Nykyisellään uskottuja miehiä käytetään lähes yksinomaan erilaisissa lunastuksissa, joten varsinkin pienemmällä paikkakunnilla uskottuille miehille ei kerry riittävää kokemusta. Vaihtoehtona voisi olla luopuminen erillisten uskottujen miesten valinnasta kokonaan ja käyttää uskottuina miehinä käräjäoikeuksien lautamiehiä.

Toisaalta tämä taas vaikeuttaisi esteettömien lautamiesten löytämistä maa- oikeuskäsittelyyn. Uskottujen miesten käyttäminen tulisi kytkeä alioikeuksien lautamiesjärjestelmään. Mikäli lautamiesjärjestelmästä luovutaan, on syytä luopua myös uskotuista miehistä. Tällöin tulee harkittavaksi muunlaisen moni- jäsenisen kokoonpanon mahdollisuus.

Uskottujen miesten käyttämisestä voitaisiin kuitenkin jo nyt luopua sellaisissa lunastustoimituksissa, joissa ei ennalta arvioiden olisi kysymys korvauksista. Tällaisia olisivat muun muassa käyttöoikeuden lakkauttamiseen liittyvät lunas- tustoimitukset.

Arviomuistion kohta 7.5 Muita kysymyksiä

Nykyisen sääntelyn mukaan lunastus raukeaa, mikäli korvausta ei makseta. Vantaan käräjäoikeus pitää arviomuistion tapaan sääntelyä perusteltuna. Käy- tännössä on esiintynyt tilanteita, joissa lunastustoimituksen määräämän kor- vauksen maksamisen jälkeen maa- oikeus korottaa korvausta ja lunastaja ha- luaisi luopua lunastuksesta. Voimassa olevien säännösten mukaan tämä ei ole mahdollista. Tarve lunastuksesta luopumiseen vielä tässä vaiheessa olisi hyvä pohtia tarkemmin.

Arviomuistiossa katsotaan, että arvohetken sääntelevä lunastuslaissa eri- laisissa käytönrajoitusten korvaustilanteissa ei olisi tarpeellista. Vantaan kärä- jäoikeuden näkemyksen mukaan oletusäänös olisi lunastuslaissa syytä olla samaan tapaan kuin koronmaksuvelvollisuuden osalta edellä on arvioitu.

3. LUNASTUSLAINSÄÄDÄNNÖN MUUTOSTEN VAIKUTUKSET MAAOIKEUDESSA

Oikeusministeriö on pyytänyt myös esittämään arvion lainsäädännön taloudel- lisista ja muista vaikutuksista Vantaan käräjäoikeudessa.

Lunastuslakia sovelletaan Vantaan käräjäoikeudessa käytännössä ainoastaan maa- oikeudessa. Lunastustoimituksia, maantietoimituksia ja muita vastaavia toimituksia, koskevat valitukset muodostavat pääosan maa- oikeudessa käsitel- tävistä asioista. Lisäksi on tavanomaista, että yhdestä lunastus- tai maantie- toimituksesta tehdään useita valituksia, joten näitä toimituksia koskevat asiat ovat selvästi keskimääräistä laajempia ja myös vaativampia.

Pääosa lunastus- ja maantietoimituksia koskevista valituksista liittyy korvauk- siin, joissa lainsäädäntö on pääosin selkeää. Näissä ongelmanasettelu on lä- hinnä kiinteistöarviointiopillinen. Mikäli korvaustasoa ei koroteta täyden kor- vauksen tasosta, lunastuslainsäädännön uudistamisella ei todennäköisesti oli- si juurikaan vaikutusta valitusten määrään ja niiden käsittelykustannuksiin. Mi- käli korvaustasoa korotettaisiin niin, että korotusperusteena olisi ”kallein käy- pä hinta” -tyylinen korvausperuste, valitusten määrän voisi ainakin alkuvai- heessa ennakoida nousevan, sillä tämän tyylinen korvausperuste olisi omiaan lisäämään epävarmuutta toimitusratkaisun oikeellisuudesta. Mikäli taas kor- vaustason korotus perustuisi Ruotsin lainsäädännössä omaksuttuun yksiselit- teisellä kertoimella tapahtuvaan korotukseen, voisi valitusten määrän ennako- da pienentyvän. Mikäli arviomuistion kohdassa 6.9 ehdotetusta poiketen mah- dollistettaisiin määrävälein maksettavat korvaukset, asioiden määrä maa- oikeudessa luonnollisesti lisääntyisi.

Arvonleikkaussäännösten soveltaminen on tullut harkittavaksi muutamissa yk- sittäisissä asioissa, mutta yksikään valitus ei ole koskenut yksinomaan arvon- leikkaussäännösten soveltamista.

Muutamissa yksittäisissä valituksissa on ollut kysymys sellaisista oikeudellisesti epäselvistä kysymyksistä, joissa on ilmennyt tarvetta lainsäädännön selkeyttämiselle. Pääosa näistä valituksista on koskenut ennakkohaltuunoton ja korvauksen määrittämisen ajankohtia, muutoksenhakua toimituksen kestäessä sekä korvauksen saajaa.

Kaiken kaikkiaan lunastuslainsäädännön uudistamisen vaikutukset maa- ja metsäoikeuden asia- ja työmääriin jäävät hyvin vähäiseksi. Lainsäädännön uudistamisen ja selkeyttämisen voi kuitenkin arvioida mielummin vähentävän kuin lisäävän maa- ja metsäoikeuksien kustannuksia ja työmäärää.

4. LOPUKSI

Vantaan käräjäoikeus kiittää mahdollisuudesta antaa lausuntonsa asiassa. Lausunnon ovat valmisteet maa- ja metsäoikeusasioiden vastuutuomari Nina Hotti ja maa- ja metsäoikeusinsinööri Sakari Haulos

Käräjäoikeuden maa- ja metsäoikeushenkilöstö on valmis osallistumaan jatkossakin lunastuslainsäädännön uudistamiseen ja voi tarjota työryhmätyöhön käytännön kokemusta ja kiinteistöarviointipillistä asiantuntemustaan.

Laamanni, sijainen Heli Pöntinen

Maa- ja metsäoikeusinsinööri Sakari Haulos