

Asia: VN/882/2018

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Oulun käräjäoikeus esittää lausuntonaan seuraavaa:

Yleistä

Käräjäoikeus katsoo, että lainsoveltamisen kannalta työryhmän esitys on pääosin tyydyttävä, vaikkakin kaikkia sen aiemmin esiin tuomia näkökohtia ei ole riittävästi huomioitu. Käräjäoikeus huomauttaa tässä vaiheessa vielä seuraavista seikoista:

Käräjäoikeus pitää arvokkaana, että aivan erilaisissa yhteiskunnallisissa ja oikeudellisissa oloissa 1970-luvulla säädetty lunastuslaki päivitetään vastaamaan tämänhetkisiä olosuhteita. Käräjäoikeus myös toteaa, että tämä lainsäädäntöhanke on valmisteltu perusteellisesti ja huolellisesti, jolloin laajan lausuntomenettelyn yhteydessä eri tahot ovat voineet tuoda panoksensa tämän yhteiskunnallisesti merkittävän hankkeen kehittämiseen.

Käräjäoikeus pitää esityksen suurimpana lähtökohtaongelmana sitä, että esitys, erityisesti 30 §, korostaa nykyistä lunastuslainsäädäntöä vielä voimakkaammin markkina-arvoa. Tuo lähtökohta soveltuu tilan-teisiin, jossa lunastus kohdistuu sijoitus- ja varallisuusomaisuutena käsiteltäviä omaisuuteen, mutta soveltuu huonosti omaisuuteen, jolla on korvauksen saajalle muuta varallisuusarvoista ja muuta arvoa, kuten käyttöarvo; Ruotsissa tuollaiset ”subjektiivisetkin arvot” tunnustetaan korvauksen elementiksi. Tuolloin sivuutetaan se lähtökohta, että pakkolunastuksessa

on kysymys julkisen pakkovallan käytöstä tilanteessa, jossa korvauksen saaja ei olisi valmis luopumaan omaisuudestaan pelkällä markkinahinnalla. Ehdotetun lunastuslain 32 §:n asunto- ja elinkeinotakuu, jossa voidaan esityksen perustelujen mukaan rajoitetusti huomioida omistajan henkilöön liittyvät tekijät, sekä 38 a §:n kiinteä korostus sekä 42 §:n 1 momentin säännös jossain määrin korjaavat tätä ongelmaa.

Korvausperusteiden tarkistukset

Ehdotettu 30 §

30 §:n osalta pidetään valitettavana sitä, että säännökseen ei otettu valmistelussa esille tullutta momenttia sen varalta, että markkina-arvoa ei kerta kaikkiaan pystytä määrittelemään, vaikkapa muodossa:

"Jos markkina-arvo ei vastaa lunastettavan omaisuuden täyttä arvoa tai markkina-arvon määrittely on erityisen vaikeaa, korvaus tulee perustaa muuhun sellaiseen arvoon, jonka seurauksena omistajaa saa täyden korvauksen menettämästään omaisuudesta."

Tuota kysymystä ei välttämättä ole mahdollista ratkaista pelkästään lain perusteluihin kirjoitettavilla lausumilla vaan se edellyttää säännökseen kirjoitettua oikeutta. Kuitenkin käräjäoikeus katsoo, että ehdotettava 42 §:n 1 momentti esitetyssä muodossaan auttaa jossain määrin asiaa.

Tulkintaristiriita

Käräjäoikeus kiinnittää edelleen huomiota siihen, että 30 §:n 1 momentin termissä "markkina-arvoa vastaava täysi korvaus" voidaan nähdä tulkintaristiriita verrattuna 29 §:n 1 momentin termiin "täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä" ja jopa perustuslain 15 §:n 2 momentin ilmaukseen "täyttä korvausta vastaan".

Käräjäoikeus pitää lähtökohtaisesti ongelmallisena lainsäädäntötapaa, jossa sinänsä oikeuskäytännössä vakiintunutta ja vielä hyvää yleiskieltä edustavaa termiä muutetaan, mutta perusteluissa todetaan, että oikeuskäytäntöä ei ole tarkoitus muuttaa. Nykyisen laintulkintaperiaatteen mukaisesti itse säännöstekstille annetaan suurempi painoarvo kuin lainsäädäntöaineistolle. Myös kansalainen on velvollinen tietämään ja noudattamaan nimenomaan säännöstekstiä, ei sitä koskevaa lainvalmisteluaineistoa.

Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus

Ehdotettu 38 a §

Uusi 38 a § on työryhmän keskeinen, perusteltu uudistus: arviointiopillisessa kirjallisuudessa valtaosin katsotaan varsinaisen arviointiepätarkkuuden olevan n. 10-20 %:n luokkaa, Ehdotettu 15 prosenttia osuu hyvin tuohon haarukkaan ja estää lunastuskorvausten hallitsemattoman nousun.

Käräjäoikeus on aiemmin puoltanut harkinnanvaraista korotusta enimmäiskorotuksella. Ehdotettu järjestelmä on siinä mielessä parempi, että se takaa varmemmin korvauksen saajalle vähintään täyden korvauksen. Ylikompensaatiota on pakkolunastuksessa pidettävä pienempänä haittana kuin alikompensaatiota. Ruotsissa vastaava korotus on asetettu peräti 25 %:iin. Automaattisena ehdotettu järjestelmä on selkeämpi ja ennustettavampi. Se kenties vähentää muutoksenhakutarvetta maa-oikeuksiin.

Käräjäoikeus edelleen haluaa korostaa, että varsinaisesta arviointiepätarkkuudesta tulee erottaa eri arviointikirjojen vaihtelu, joka on normaali näytönarviointikysymys.

Arvonleikkaussääntelyn poistaminen

Tästä lunastuslain 31 §:n 2-3 momenteissa säädetystä arvonleikkausmenettelystä on koko sen olemassaolon ajan 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 arvonleikkaussäännös on nyttemmin vuoden 2010 lainuudistuksen yhteydessä kokonaan poistettu. Kysymys arvonleikkauksesta on mitä suurimmassa määrin poliittinen, eikä käräjäoikeudella sinänsä ole kantaa siihen, tuleeko arvonleikkaussäännöstö poistaa vai esitetystä muodosta säilyttää.

Käräjäoikeus kuitenkin katsoo, että kun esityksessä on arvonleikkaussäännöstö päädytty pysyttämään, sitä olisi kuitenkin ollut syytä pyrkiä täsmentämään siten, että se ei olisi käytännön arviointitilanteissa kuten esityksen jaksosta 2.1.2 ilmenee niin vaikeasti sovellettava kuin voimassa oleva.

Lunastuslain suhde muuhun lainsäädäntöön

Kuten jaksosta 2.1.3 ilmenee lunastuslain ohella hyvin moneen muuhun lainsäädäntöön perustuen määrätään korvauksia erilaisista edunmenetyksistä. Osassa näistä säännöksistä on viittauksia lunastuslakiin.

Käräjäoikeus olisi hyvän lainsäädäntötekniikan kannalta pitänyt perusteltuna, että nämä säännökset olisi käyty läpi ja niihin olisi kirjoitettu tarkemmat viittaukset lunastuslakiin. Tuossa yhteydessä ei olisi tarvinnut välttämättä muuttaa tuon lainsäädännön – esimerkiksi vesilain 13 luvun 11 §:n - lunastuslaista poikkeavaa korvausjärjestelmää vaan ainoastaan todeta, että lunastuslain mukainen korvaus määrätään puolitoistakertaisena ja että muutoin sovelletaan lunastuslakia. Tuolloin lunastuslaista olisi selkeämmin muodostunut yleislaki kaikenlaiseen pakkolunastustoimintaan. Pelättävissä on, että jos esitetty lunastuslaki pysyy muuttumattomana yhtä kauan kuin nykyinen, tuota perkaustyötä ei tulla tekemään.

Muuta

Käräjäoikeudella ei ole muutoin huomautettavaa esityksestä.

Lausunnon on valmistellut käräjätuomari, maaoikeusasioiden vastuutuomari Pekka Louhelainen.

Laamanni Kari Turtiainen

Yksittäisille lausunnonantajille suunnatut kysymykset

Kysymys työ- ja elinkeinoministeriölle, ympäristöministeriölle, liikenne- ja viestintäministeriölle, maa- ja metsätalousministeriölle sekä puolustusministeriölle:

Hallituksen esityksen luvussa 2.1.3. olevaan luetteloon sisältyy hallinnonalaanne kuuluvia säädöksiä, joiden nojalla voidaan myöntää lupa lunastaa toiselle kuuluva alue, perustaa alueeseen käyttöoikeus tai rajoittaa omistajan käyttövaltaa alueeseen. Näistä aiheutuvien korvauskysymysten käsittelemiseen sovelletaan lunastuslain säännöksiä. Ottaen huomioon lunastuslain korvausperusteisiin esitetyt muutokset, pidätkö lakien keskinäistä suhdetta toimivana vai tulisiko lakien välinen suhde järjestää nykyisestä poikkeavalla tavalla?

-

Kysymys Energiateollisuus ry:lle:

Hallituksen esityksen luvussa 4.2.2 on arvioitu lunastuslain korvauserusteiden tarkistamisesta aiheutuvia muutoksia voimansiirtohankkeiden edellyttämien alueiden lunastuskustannuksiin. Pidätkö mahdollisena, että lunastuslain korvauserusteiden muutokset vaikuttaisivat vapaaehtoisin kaupun hankittavien alueiden kauppahintoihin? Jos pidätte tätä mahdollisena, osaatko arvioida eri verkonhaltijoiden vapaaehtoisin kaupun hankittavista alueista ja oikeuksista maksamien kauppahintojen ja korvausten kokonaismäärää?

-

Kysymys Suomen Turvetuottajat ry:lle

Hallituksen esitykseen sisältyy lakiehdotus turvesuon pakkolunastuksesta annetun lain 1 ja 2 §:n kumoamisesta. Oikeusministeriön käsityksen mukaan turvesuon pakkolunastuksesta annetun lain nojalla ei ole viimeisen 30 vuoden aikana myönnetty lupaa ottaa turvetta toisen alueelta. Pidätkö mahdollisena, että mainitun lain nojalla myönnettyjä lupia olisi edelleen voimassa?

-

Turtiainen Kari
Oulun käräjäoikeus