

14.3.2025

Eduskunnan perustuslakivaliokunnan
asiantuntijakuuleminen

Lsn Jari Salila

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 218/2024 vp)

Esityksen sisältö

1. Uudistuksen tausta
2. Nykytilaa koskevia huomioita
3. Esityksen keskeiset ehdotukset
4. Valtiosääntöoikeudellisia huomioita
5. Voimaantulo

1. Uudistuksen tausta

- vuonna 1978 voimaan tulleen lunastuslain korvausperusteet edelleen pitkälti alkuperäisessä muodossaan
- lunastuslain nykyinen oikeudellinen viitekehys on useissa suhteissa toisenlainen kuin lain säätämisaikana
- yhteiskunnan rakenteissa, toimintojen järjestämistavassa ja yhteiskunnallisessa ajattelussa tapahtuneet muutokset
- sääntely osin myös teknisesti vanhentunutta

2. Nykytilaa koskevia huomioita

- täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen keskeinen tekijä lunastuslain valtiosääntöoikeudellisen hyväksyttävyyden kannalta
- nykyään lunastuskorvaus määrätään kohteen käyvän arvon perusteella
- käypä arvo arvionnin tavoitteena vanhahtava; kiinteistöarviointiopissa ja kansainvälisissä arviointistandardeissa kiinteistönvaihdantatilanteissa arvon määrittämisen tavoitteena on nykyään kohteen markkina-arvo
- nykyistä lunastuslain soveltamiskäytäntöä kohtaan esitetty kritiikkiä
- korvausarviointiin liittyy aina epävarmuutta
- riskiä täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisestä ei voi kohdentaa omistajalle, vaan vastuun tulee olla lunastajalla

2. Nykytilaa koskevia huomioita

- arvonleikkaussäätelyn tarkoituksena ohjata asemakaavoituksesta aiheutuva arvonnousu pääosin kunnille, merkitsee poikkeamista lunastuksen kohteen arvonnäarityksen yleisistä periaatteista
- arvonleikkaussäätely osa kuntien maapolitiikan keinovalikoimaa

3. Esityksen keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan lunastuslain korvausperusteiden muuttamista seuraavasti:

- lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus
- lunastuskorvaukselle tulisi suorittaa 25 %:n suuruinen korotus
- laista kumottaisiin asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaamista koskevat säännökset
- niin sanotun asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa laajennettaisiin

4. Valtiosääntöoikeudellisia huomioita

Yleistä

- lunastuslaki säädetty aikanaan perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksella (PeVM 14/1977 vp)
- hallitusmuodon 6 §:n 3 momentti asiallisesti saman sisältöinen kuin perustuslain 15 §
- perusoikeusjärjestelmä muuttunut vuoden 1995 perusoikeusuudistuksen ja uuden perustuslain sekä tulkintakäytännön kehittymisen myötä
- korvausperusteisiin ehdotetuilla muutoksilla pyritään parantamaan omaisuudensuojaa
- valtiosääntöoikeudellisesti merkityksellisiä ovat erityisesti ehdotetut lunastuslain 30, 31, 32 ja 38 a §:t
- säännökset merkityksellisiä perustuslain omaisuudensuojaa koskevan 15 §:n, yhdenvertaisuutta koskevan 6 §:n, sosiaaliturvaa koskevan 19 §:n, ympäristöperusoikeutta koskevan 20 §:n ja kuntien itsehallintoa koskevan 121 §:n kannalta

4.1 Omaisuuden suoja

Markkina-arvo korvauksen määrittämisen perustaksi (lunastuslain 30 §)

- markkina-arvo korvausarvioinnin lähtökohdaksi
- muutos yhdenmukainen kiinteistöarvioinnin yleisten oppien ja arviointistandardien kanssa
- markkina-arvo määritetään arvioitavan omaisuuden parhaan ja tuottavimman käytön mukaan
- markkina-arvo kuvastaa luotettavimmin kohteen arvoa

Asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaaminen (lunastuslain 31 §)

- lunastuslain 31 §:n 2 ja 3 momentin arvonleikkaussääntelystä ehdotetaan luovuttavaksi
- nykyinen sääntely muodostaa poikkeuksen omaisuuden arvostamisen perusteista
- kuuluuko maankäytön suunnittelusta aiheutuva arvonnousu perustuslain omaisuudensuojan suojaamaan oikeuspiiriin
- arvonleikkaussääntelystä luopuminen parantaisi omaisuudensuojaa ja perustuslain 15 §:n omaisuudensuojan toteutumista

Asunto- ja elinkeinotakuun laajentaminen (lunastuslain 32 §)

- sääntelyn soveltamisalan laajentamisen tavoitteena on turvata erityisesti asumista ja elinkeinon harjoittamista

Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus (lunastuslain 38 a §)

- korvausarviointiin ja kohteen arvon määrittämiseen liittyy aina epävarmuutta
- täyden korvauksen vaatimus huomioon ottaen ei voida pitää asianmukaisena, että lunastettavan omaisuuden omistaja kantaisi vastuun arvioinnin epätarkkuuksista
- arvioinnin epätarkkuudesta johtuvien vastuiden kohdentaminen lunastajatahoon olisi sinänsä toteuttavissa eri tavoin
- eri näkökohdat parhaiten huomioon ottavana ratkaisuna on pidetty lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta, jota sovellettaisiin kaikkiin lunastuskorvauksiin arviointitilanteen tosiasiallisesta tarkkuudesta riippumatta

4.2 Yhdenvertaisuus

- perustuslain 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä
- lunastuslainsäädännön puitteissa yhdenvertaisen kohtelun vaatimus merkitsee ennen muuta lunastuksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajien ja käyttöoikeuden haltijoiden kohtelua yhdenvertaisin perustein lunastustarkoituksesta tai lunastajasta riippumatta
- lunastuslain korvausperusteiden soveltaminen riippumatonta omistajan henkilöstä (pl. Asunto- ja elinkeinotakuu)
- arvonleikkaussääntelyn kumoamisen vaikutukset

4.3 Vastuu ympäristöstä

- perustuslain 20 §:n 1 momentin mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille
- perustuslakivaliokunta on omaisuuden käytön sääntelyä arvioidessaan kiinnittänyt erityistä huomiota perustuslain 15 §:n omaisuudensuojasäännöksen ja ympäristövastuusäännöksen punnintaan perustuvaan keskinäissuhteeseen (ks. esim. PeVL 10/2014 vp, s. 4/II)
- perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännön mukaan perustuslaista ei seuraa estettä siinä edellytettyä paremmalle korvaustasolle, ellei korvausten määrä tämän vuoksi nouse niin korkeaksi, että perustuslain 20 §:n 1 momentissa tarkoitettu suojeluvastuuta jouduttaisiin tämän vuoksi olennaisesti rajoittamaan suojelusta koituvan taloudellisen rasituksen kasvaessa
- luonnonsuojelua toteutetaan pääasiassa sopimusperusteisin järjestelyin, lunastustoimituksessa käsiteltävien luonnonsuojelulain mukaisten asioiden määrä on vähäinen
- lunastuslakiin ehdotettujen muutosten vaikutukset sopimusperusteiseen luonnonsuojeluun

4.4 Kuntien itsehallinto

- perustuslain 121 §:n 2 momentin mukaan kuntien hallinnon yleisistä perusteista ja kunnille annettavista tehtävistä säädetään lailla
- kuntien tehtävistä säädettäessä on huolehdittava rahoitusperiaatteen mukaisesti niiden tosiasiallisista edellytyksistä suoriutua velvoitteistaan (ks. PeVL 16/2014 vp s. 2, PeVL 34/2013 vp s. 2, PeVL 30/2013 vp s. 5, PeVL 12/2011 vp s. 2 ja PeVL 41/2010 vp s. 5)
- kunnille osoitettavat rahoitustehtävät eivät itsehallinnon perustuslain suojan takia saa suuruutensa puolesta heikentää kuntien toimintaedellytyksiä tavalla, joka vaarantaisi kuntien mahdollisuuksia päättää itsenäisesti taloudestaan ja siten myös omasta hallinnostaan (ks. esim. PeVL 41/2014 vp, s. 3/II ja PeVL 50/2005 vp, s. 2)
- ehdotetuista lunastuslain korvausperusteiden muutoksista erityisesti lunastuskorvaukselle suoritettavalla korotuksella ja arvonleikkaussääntelyn kumoamisella on vaikutusta kunnan harjoittamaan maapolitiikkaan ja sen kustannuksiin
- lunastuslaista ei johdu velvollisuutta tietynsisältöisen tai maapolitiikan harjoittamiseen yleensä, vaan näistä säädetään alueidenkäyttölaissa
- säännökset jättävät varsin laajasti kunnan harkittavaksi maapolitiikan järjestämisen tavan ja keinot
- esityksen arvion mukaan ehdotetuissa säännöksissä ei ole kyse uuden tehtävän antamisesta kunnalle

5. Voimaantulo

- muutokset on tarkoitus saada voimaan mahdollisimman pian
- säännöksiä ryhdyttäisiin soveltamaan myös lain voimaan tullessa vireillä olevissa lunastustoimituksissa
- ehdotetut lainmuutokset ja voimaantulojärjestelyt edellyttävät muutoksia Maanmittauslaitoksen tietojärjestelmiin, näiden valmistelu käynnistetty
- voimaantulo ajoitettava edellä mainitut muutokset huomioon ottaen



www.oikeusministerio.fi | www.justitieministeriet.fi