

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

Lunastuslain korvausperusteisiin esitetään tehtäväksi maanomistajan asemaa parantavia muutoksia. Muuhun lainsäädäntöön esitetyt muutokset liittyvät lunastuslain korvausperusteiden tarkistamiseen. Esitysluonnos on pääministeri Orpon hallitusohjelman oikeusvaltion vahvistamista koskevien kirjausten mukainen.

Maa- ja metsätalousministeriö (MMM) kannattaa esitystä, jossa lunastettavasta omaisuudesta suoritettava korvaus perustuisi käyvän arvon sijasta kohteen markkina-arvoon. Nykyisin pääasiallisesti käytettävää kaupp-arvomenetelmää on kritisoitu siitä, että toteutuneet kiinteistökauppojen kauppahinnat eivät välttämättä kuvaa yleistä markkinahintatasoa. Kiinteistömarkkinoiden hinnanmuodostus poikkeaa osin muista markkinoista, koska kohteet ovat yksilöllisiä ja markkinoille osallistuvien myyjien ja ostajien määrä on rajallinen. Raakamaamarkkinoilla ei ole kuntien lisäksi muita ostajia. Kaupp-arvomenetelmän perusteltu kritiikki pohjautuu siihen, että kauppahintatilastoista ilmenevät vain sellaiset kaupat, joissa myyjä on katsonut hintatason asianmukaiseksi. Osa potentiaalisista myyjistä pidättäytyy kaupanteosta liian alhaisen hintatason vuoksi. Tällöin voidaan perustellusti kysyä, edustaako toteutunut hintataso käypää hintaa.

Muun muassa lainvalmisteluhankkeen aikaisempia vaiheita koskeneessa lausuntopalautteessa nykyisen käytännön on katsottu johtavan keskihintojen käyttämiseen, joka merkitsee laadultaan ja ominaisuuksiltaan huonompien kiinteistöjen osalta korkeampia korvauksia ja parempien kiinteistöjen osalta matalampia korvauksia kiinteistöjen todelliseen arvoon verrattuna. Nykyinen käytäntö ei riittävästi turvaa lunastettavan omaisuuden omistajaa, kun otetaan huomioon perustuslain säännökset omaisuudensuojasta perusoikeutena ja pakkolunastukselle perustuslaissa säädetyt edellytykset.

MMM kannattaa lunastuslain 31 §:ään esitettyjä muutoksia. Arvonleikkaussäännöksen poistaminen edistäisi nykytilanteeseen verrattuna kunnan ja maanomistajan välistä tasapainoa alueiden kauppaneuvotteluissa sekä maankäyttösopimusneuvotteluissa. Ehdotettu muutos parantaisi lunastettavan omaisuuden omistajan omaisuudensuojaa sekä edistäisi alueen maanomistajien yhdenvertaista kohtelua perustuslain 6 §:n mukaisesti.

Arvonleikkaussäännöksen poistamisen vaikutukset kunnan maapolitiikkaan riippuvat pitkälti siitä, miten maapolitiikkaa on kunnassa aiemmin harjoitettu ja miten maapolitiikkaa on tarkoitus hoitaa. Arvonleikkaussäännöksen poistaminen ei vaikuttaisi kunnan oikeuteen hankkia maata lunastamalla. Jos kunta on ajoittanut maanhankinnan

ennen yksityiskohtaisen suunnittelun aloittamista, arvonleikkaussäännöksen poistamisen käytännön merkitys on vähäinen. Jos kunnan maanhankinta ajoittuu kaavan laatimisprosessin aloittamisen jälkeiseen aikaan, nostaisi lainmuutos lunastusmenettelyssä maksettavaa korvausta. Kunnalla on perustuslain 122 §:n mukaan itsehallinto. Arvonleikkaussääntelystä luopuminen ei vaikuttaisi kunnan vapauteen päättää maapolitiikastaan.

MMM kannattaa asunto- ja elinkeinotakuun laajentamista esitetyllä tavalla. Sääntely, jonka mukaan luovuttajalle tulisi määrätä markkina-arvon mukainen korvaus asunnostaan tai elinkeinon harjoittamiseen käytetystä omaisuudesta, mutta joka ei riittäisi vastaavanlaisen asunnon tai omaisuuden hankkimiseen, ei riittävällä tavalla turvaa perustuslain 15 §:ssä tarkoitettua omaisuudensuojaa eikä 19 §:n 4 momentissa julkiselle vallalle asetettua tehtävää edistää oikeutta asuntoon.

MMM kannattaa lunastuslakiin esitettävää uutta 38 a §:ää, jonka mukaan lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 25 prosentin korotus. Korotuksen tarkoituksena on vähentää kiinteistöarviointimenetelmien soveltamiseen liittyvistä epävarmuustekijöistä aiheutuvaa riskiä täyden korvauksen vaatimuksen toteutumatta jäämisestä. Kyseessä on esityksen periaatteellisesti ja taloudellisesti merkittävä muutos.

Pakkolunastuksessa on kyse perustuslaissa turvatun perusoikeuden rajoituksesta. MMM katsoo, että tavoitteena lainvalmistelussa ja säännösten soveltamisessa ja tulkinnessa tulee olla se, että perusoikeuden rajoitukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Lunastuslain yhteydessä perusoikeusmyönteinen suhtautuminen tarkoittaa ennen kaikkea sitä, että lunastettavan omaisuuden arviointi ja siihen liittyvän korvauksen määrääminen tulee järjestää niin, ettei asiaan liittyviä riskejä jätetä lunastettavan omaisuuden omistajan kannettavaksi missään tilanteessa. Riskin osoittaminen lunastajalle, jolla on lähtökohtaisesti päätösvalta lunastukseen ryhtymisestä, on pidettävä perusoikeutena olevan omaisuudensuojan toteutumista edistävänä ratkaisuna.

MMM katsoo, että esitetty 25 %:n korotus on asianmukainen ja ottaa riittävällä tavalla huomioon sekä erilaisen omaisuuden arvostamiseen liittyvät ongelmat että tarpeen parantaa omaisuuden omistajan oikeusturvaa. Esimerkiksi maatalousyrittäjien näkökulmasta katsottuna esitysehdotus parantaa kyseisten yrittäjien tilannetta kiinteän omaisuuden lunastustilanteessa. Korotus kompensoi niin ikään lunastuskorvauksesta kannettavia veroja ja mahdollisia muita kuluja. Maanomistaja ei voi valita lunastuksen ajankohtaa, minkä seurauksena lunastus saattaa osua hänen kannaltaan huonoimpaan mahdolliseen aikaan.

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annetun lain (turvallisuuslunastuslaki; 468/2019) 4 §:n mukaan lain nojalla lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden korkeinta käypää hintaa vastaava täysi korvaus. Kyseessä on lunastuslaista poikkeava, lunastuslakia

korkeampaan korvaukseen johtava korvausperuste. MMM esittää harkittavaksi, luovuttaisiinko turvallisuuslunastuslain erillisestä korvausperusteesta.

Turvallisuuslunastuslaissa voitaisiin viitata lunastuslaissa säädettyyn 25 %:n korotukseen. Tämä yksinkertaistaisi hallinnollista menettelyä ja lisäisi korvauksen saajien keskinäistä yhdenvertaisuutta.