

25.3.2025

MML 76513/00 04 00/2025

Maa- ja metsätalousvaliokunta

MmV@eduskunta.fi

Maa- ja metsätalousvaliokunnan lausuntopyyntö 17.3.2025, HE 218/2024 vp.

**MAANMITTAUSLAITOKSEN LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE
LAIKSI KIINTEÄN OMAISUUDEN JA ERITYISTEN OIKEUKSIEN LUNASTUKSESTA
ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA JA SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI**

Maanmittauslaitos kiittää tilaisuudesta lausua eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi.

Maanmittauslaitos tuo asiassa esiin seuraavaa.

Maanmittauslaitos on sekä osallistunut lainmuutoksen valmisteluun oikeusministeriön työryhmässä, että on lisäksi aikaisemmin lausunut OM:ön pyynnöstä asiassa. Maanmittauslaitos uudistaa kaiken, minkä se on lausunut aikaisemmin ja eduskunnan ympäristövaliokunnalle 4.3.2025.

Maanmittauslaitos kannattaa esitettyjä muutoksia korvaussäätelyihin, joissa tavoitteena on sääntelyn yksinkertaistaminen ja myös osittainen normien purku. Asiassa on lausuttu, että lunastuslain sääntelyssä, jota nyt on ehdotettu ja jossa nyt on kysymys omaisuuden lunastamisesta yleiseen tarpeeseen, mutta pakolla yksityisiltä tahoilta 1,25-kertaista markkina-arvoista korvausta vastaan, kysymys olisi siitä, että sääntely muun ohella veisi asuntojen hintojen nousuun tai infrastruktuurin rakentamisen kustannusten kasvuun.

Maanmittauslaitos toteaa edelliseen, että HE 218/2024 vp. sivulla 30 lausutaan, että erilaisissa infrastruktuurihankkeissa alueiden hankintakustannusten osuus hankkeiden kokonaiskustannuksista on niin pieni, ettei maan hankintakustannusten muutosten voida katsoa ainakaan yksinään vaikuttavan hankkeen toteuttamispäätökseen. Esityksen sivulla 42 lisäksi esitetään, että raakamaan ja asuntotontin sekä asuntotontin ja asunnon välisten hintasuhteiden perusteella voidaan arvioida raakamaan osuuden asunnon hinnasta olevan keskimäärin muutamia prosentteja. "Aluekohtaiset erot voivat kuitenkin olla suuria, ja varsinkin kasvukeskuksissa raakamaan osuus on tyypillisesti suurempi." Maanmittauslaitos arvioi tältä osin, että maan

25.3.2025

MML 76513/00 04 00/2025

hankinnan kustannusten osuus veronmaksajalle julkishallinnon infrastruktuurihankkeissa on pieni, ja lisäksi toteaa, että maan lunastusta julkisin varoin saadaan käyttää vain hankkeissa, joille on yleinen tarve.

Hallituksen esitysluonnoksen sivulla 39 kirjoitetaan Ruotsin pakkolunastuslaista ja erityisesti sen 4 luvun 3 a §:n erityissäännöksestä, joka on säädetty asemakaavassa yleisten alueiden kuten katujen, teiden ja puistojen osoitettujen alueiden lunastamista varten. Lainkohdassa määrätään, että korvaus on perustettava ennen tällaisen asemakaavan voimaantuloa vallinneisiin olosuhteisiin. Säännös on poikkeus siitä pääsäännöstä, jonka sisältönä on, että lunastuskorvauksen on vastattava omaisuuden markkina-arvoa.

Suomessa asemakaavojen muutosalueilla on kaikkia sitovassa oikeuskäytännössä (esim. KKO 1993:34) tosiasiallisesti hyväksytty Ruotsin tilannetta vastaava sama kanta, mutta vastedes asiasta säätäminen laissa Ruotsin tapaan olisi aiheellista. Sama koskee rakennetun tontin osien lähtökohtaista samanarvoisuutta lunastusarvioinnissa. (ks. KKO 2021:63). Lunastus- ja muiden arviointitoimitusten käytänteet eivät välttämättä aina seuraa Korkeimman oikeuden sitovia ennakkoratkaisuja, joita ylipäänsä tunnetaan lunastusten sidosryhmissä vaihtelevasti, jos ollenkaan. Asemakaavassa osoitetuilla kaduilla tai puistoilla (yleisillä alueilla) ei kaavassa määrätystä käyttötarkoituksessa ole kysyntää tai siten vapaaseen kilpailuun perustuvaa markkina-arvoa potentiaalisten ostajien keskuudessa. Laissa on säädetty, että näitä alueita kunta voi omistaa ainoana subjektina. Lunastuskorvaus yksityiselle maanomistajalle on sanotuissa lunastustilanteissa kohtuullista olla jotain muuta kuin alueen "todellinen" vaihdanta- tai markkina-arvo. Tähän liittyy olennaisesti se, että lunastushanke, kuten kadun rakentaminen tai puiston kuntoonpano eivät voi vaikuttaa varsinaiseen lunastushankkeeseen kuuluvina lunastuskorvaukseen.

Maanmittauslaitos on lunastustoimituksissa keskeinen viranomainen lunastuskorvausten arvioijana. Kysymys on tällöin omaisuuden pakko-otosta yksityistaholta yleishyödylliseen tarkoitukseen. Lisäksi Maanmittauslaitos antaa lunastuslupia rajoitetuissa määrin siten kuin lunastuslaissa on säädetty.

Maanmittauslaitos kannattaa tehtyä hallituksen esitystä.

Maanmittausneuvos

Allekirjoitettu sähköisesti
Markku Markkula

25.3.2025

MML 76513/00 04 00/2025

TIEDOKSI

Maa- ja metsätalousministeriö