



Väylävirasto Trafikledsverket

Lausunto

1 (3)

VÄYLÄ/2218/Vv-00.00.05/2025

25.3.2025

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta
mmv@eduskunta.fi

Väyläviraston lausunto asiassa HE 218/2024 vp (lunastuslain korvausperusteiden muuttaminen)

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta on pyytänyt Väyläviraston lausuntoa otsikkoasiassa. Lausuntonaan virasto esittää kunnioittavasti seuraavaa.

Vaikutusten arviointi

Hallituksen esityksen vaikutusten arvioinnin mukaan kohteenkorvaukselle määrättävä 25 %:n korotus vaikuttaa myös kiinteistökauppojen hintojen muodostukseen sekä ostajien ja myyjien myyntikäyttäytymiseen lunastuslain ulkopuolella. Esitettyyn korotukseen on liittynyt huoli siitä, että korotetusta kohteenkorvauksesta tulee uusi markkinahinta, mikä johtaisi hintojen jatkuvaan nousuun. Hallituksen esityksen mukaan tämä on tarkoitus estää merkitsemällä kauppahintarekisteriin tieto kauppahintaan sisältyvästä lisästä. Väylävirasto pitää tärkeänä, että hintojen jatkuvaan nousun estävät mekanismit ja menetelmät tunnistetaan ja otetaan käyttöön.

Maanteitä ja rautateitä koskevan vaikutusten arvioinnin mukaan (HE 218/2024, s. 31) "Vuoden 2024 talousarvioesityksessä maa- ja vesialueiden hankintaan ja korvauksiin on esitetty 35 milj. euroa. Jos 25 %:n korotus siirtyisi kokonaisuudessaan vapaaehtoiisiin alueiden hankintaa ja korvauksia koskeviin sopimuksiin, tämä tarkoittasi vuoden 2024 talousarvioon suhteutettuna 8,75 miljoonan euron korotuspainetta määrärahaan." Väylävirasto toteaa, että edellä viitatussa laskelmassa ei ilmeisesti ole huomioitu sitä, että Väyläviraston maanhankintamomentin rahoitukseen sisältyy myös Maanmittauslaitokselle maksettavat toimituskustannukset, joita esitetty 25 %:n korotus ei koske.

Esitetyt korvaussäännökset ja niiden selkeys

Väylävirasto pitää hyvänä, että vahingonkorvaukset on rajattu esitetyn 38 a §:n mukaisen 25 %:n korotuksen ulkopuolelle.

Lunastuslain korvussäätely heijastuu myös kauppasopimuksin tehtävään maanhankintaan, joten sääntelyn selkeydellä on merkitystä myös lunastusuhan alla tehtävissä kaupoissa. Valtion väylähankkeissa käytetään sopimusperusteista maanhankintaa lähinnä asuin- tai liikekiinteistöjen osalta. Nyt kun asunto- ja ammatinharjoittamistakuuta (32 §) ollaan laajentamassa koskemaan kaikkia

25.3.2025

korvaustilanteita, säännöksen merkitys kasvaa ja se tulee vaikuttamaan myös valtion väylähankkeiden maanhankintaan.

Väylävirasto katsoo, että tulkinnanvaraisuutta liittyy erityisesti asunto- ja ammatinharjoittamistakuuta koskevan 32 §:n soveltamistilanteisiin. Pykälän perustelujen valossa jää epäselväksi mm. se, millaisissa tilanteissa veroja, lainhuudatus- ja muita transaktiokuluja sekä väliaikaisasumisesta aiheutuvia kustannuksia korvattaisiin. Väylävirasto katsoo, että perusteluja olisi tullut täsmentää ja rajata korvaaminen pääsääntöisesti niihin tilanteisiin, joissa 32 §:n takuusäännös realisoituu, sillä markkina-arvon mukaisen hinnan on katsottava pitävän lähtökohtaisesti sisällään myös po. kustannukset. Lunastuslain 32 § on tulkinnanvarainen myös sen suhteen, miten korvauksen perustaksi otettava vastaava omaisuus määritellään sekä missä määrin/miten pykälän perusteluissa mainituille omistajan henkilöön liittyville kohtuusnäkökohdille (ikä sekä sosiaaliset ja taloudelliset olo) on annettava merkitystä korvauksen määrittelyssä.

Väylävirasto toteaa, että selkeällä sääntelyllä ja tulkintaa ohjaavilla esityölausumilla on huomattava merkitys hankkeiden maanhankinnalle ja sujuvalle etenemiselle. Sääntelyn tulkinnanvaraisuus lisää todennäköisesti tilanteita, joissa sopimusosapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen kauppahinnasta. Tällöin alueiden hankinta jää maantie- tai ratatoimituksessa ratkaistavaksi. Kauppaan perustuvan maanhankinnan etuna on se, että kauppa on mahdollista tehdä lunastamiseen verrattuna aikaisemmassa vaiheessa, jolloin esimerkiksi asuntonsa menettävä saa korvauksen aiemmin, hänelle jää enemmän aikaa sopeutua tilanteeseen ja hankkia uusi asunto. Hankkeen näkökulmasta kaupan etuna on se, että rakentaminen voidaan tarvittaessa aloittaa nopeammin. Korvaussäännösten tulkinnanvaraisuus lisää Väyläviraston näkemyksen mukaan helposti myös lunastustoimituksen korvauspäätöksiin liittyviä muutoksenhakemuksia.

Lunastuslain 38 a §:n suhde lain 32 §:ään

Hallituksen esityksessä ei ole käsitelty 38 a §:ssä säädettäväksi esitetyn korotuksen suhdetta 32 §:n asunto- ja ammatinharjoittamistakuuseen, vaikka asiaan on kiinnitetty huomiota hallituksen esitysluonnosta koskevissa lausunnoissa. Koska 38 a §:n soveltamista ei ole nimenomaisesti suljettu pois niissä tilanteissa, joissa asunto- ja ammatinharjoittamistakuuta koskeva säännös realisoituu, tulisi 38 a §:n korotusprosentti Väyläviraston käsityksen mukaan sovellettavaksi samanaikaisesti. Tämä voi johtaa huomattavaan ylikompensatioon. Kun kohteenkorvaus määrätään 32 §:n asunto- ja elinkeinotakuuta soveltaen, poikkeaa korvaus aina 30 §:n pääsäännöstä eli markkina-arvon mukaisesta korvauksesta. Asunto- ja ammatinharjoittamistakuun perusteella määrättyihin korvauksiin ei Väyläviraston näkemyksen mukaan liity sellaista markkina-arvon määrittämiseen liittyvää arviointiepävarmuutta, joka puoltasi korvausten korottamista 38 a §:n perusteella.

Lain voimaantulo

25.3.2025

Hallituksen esityksen mukaan laki tulisi voimaan mahdollisimman pian. Väylävirasto pitää lain pikaista voimaantuloa hyvänä ratkaisuna. Lain hyväksymisen ja voimaantulon lykkäytymisellä olisi todennäköisesti kielteisiä vaikutuksia kauppasopimuksin tehtävään maanhankintaan, koska Väylävirasto ei voi ennen lain voimaantuloa maksaa käypää hintaa suurempaa kauppahintaa ja toisaalta kiinteistönomistajilla ei ole intressiä myydä kiinteistöään alemmalla hinnalla kuin mitä hän saisi maantie- tai ratatoimituksessa lain muuttuessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Väylävirastossa asian on ratkaissut johtaja vs. Katja Koskelainen ja esitellyt lakimies Marita Luntinen.



ASIAKIRJA / HANDLING / DOCUMENT

Tämä asiakirja on allekirjoitettu Väyläviraston sähköisen allekirjoituksen palvelussa.
Voit varmistaa Adobe Acrobatilla sähköisen allekirjoituksen eheyden.

Denna handling är undertecknad i Trafikledsverkets tjänst för elektroniska underskrifter.
Du kan verifiera den elektroniska underskriften med Adobe Acrobat.

This document has been signed at Finnish Transport Infrastructure Agency's service for
electronic signatures.
You can verify the authenticity of the signature by using Adobe Acrobat.

ALLEKIRJOITUKSET / UNDERSKRIFTER / SIGNATURES

Allekirjoittaja	Marita Luntinen
Allekirjoitusaika	25.03.2025 15:38
Allekirjoittaja	Katja Koskelainen
Allekirjoitusaika	25.03.2025 15:45

ASIAKIRJAT

Asiakirja	Väyläviraston lausunto maa- ja metsätalousvaliokunnalle HE 219-2024_25.3.2025.pdf
-----------	--

