Oikeusministeriön julkaisuja
Justitieministeriets publikationer

Mietintöjä ja lausuntoja
Betänkanden och utlåtanden

2022:3

Luonnos hallituksen esitykseksi lunastuslain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Lausuntotiivistelmä

OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2022:3

Luonnos hallituksen esitykseksi lunastuslain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Lausuntotiivistelmä

Oikeusministeriö, Helsinki 2022

Julkaisujen jakelu
Distribution av publikationer

Valtioneuvoston julkaisuarkisto Valto

Publikations-
arkivet Valto

julkaisut.valtioneuvosto.fi

Julkaisumyynti
Beställningar av publikationer

Valtioneuvoston verkkokirjakauppa

Statsrådets
nätbokhandel

vnjulkaisumyynti.fi

Oikeusministeriö
CC BY-SA 4.0

ISBN pdf: 978-952-259-926-1
ISSN pdf: 2490-1172

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2022

Kuvailulehti
29.4.2022

Luonnos hallituksen esitykseksi lunastuslain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Lausuntotiivistelmä

Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2022:3		**Teema**	Mietintöjä ja lausuntoja
Julkaisija	oikeusministeriö		
Tekijä/t	Aleksi Heikkilä		
Kieli	suomi	**Sivumäärä**	49

Tiivistelmä

Lausunnonantajat ovat yleisesti kannattaneet hankkeen tavoitteena olevaa lunastettavan omaisuuden haltijan aseman parantamista, lunastuslain korvausperusteiden uudistamista sekä lunastusmenettelyn yksinkertaistamista ja tehostamista koskevia muutosehdotuksia.

Suurin osa lausuntopalautteesta kohdistuu korvausperusteita koskeviin säännösehdotuksiin, ja erityisesti lunastuskorvaukselle suoritettavaan korotukseen ja arvonleikkaussäännöstön pysyttämiseen. Näiden ehdotusten osalta lausuntopalaute jakaantuu kahtaalle siitä riippuen, edustaako lausunnonantaja lunastajana toimivaa tahoa vaiko lunastettavan omaisuuden omistajaa. Niin ikään viranomaisten kannat ehdotuksiin jakaantuvat.

Maanomistajia ja elinkeinonharjoittajia edustavat tahot sekä osa viranomaisista ovat pitäneet ehdotettua lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta välttämättömänä perustuslain turvaaman omaisuudensuojan toteutumiseksi. Lausunnonantajien arviot ehdotetun korotuksen suuruudesta (15 %) vaihtelevat, mutta suurin osa lausunnonantajista esittää korkeampaa korotusprosenttia (20–50 %). Useissa lausunnoissa esitetään lisäksi niin sanottua arvonleikkaussääntelyä kumottavaksi työryhmän mietintöön sisältyneen ehdotuksen mukaisesti.

Lunastajina toimivat tahot ovat suhtautuneet pidättyväisesti tai torjuvasti erityisesti lunastuskorvaukselle suoritettavaan korotukseen. Ehdotuksen taustalla olevaa tavoitetta perustuslain edellyttämän täyden korvauksen vaatimuksen toteutumisesta on pidetty tärkeänä kysymyksenä ja arvioinnin epävarmuuksista johtuvan riskin osoittamista lunastajalle sinänsä oikeana ratkaisuna. Lunastuskorvaukselle suoritettavasta korotuksesta on kuitenkin katsottu aiheutuvan huomattavia taloudellisia vaikutuksia myös lunastusmenettelyn ulkopuolella. Kuntasektoria edustavien tahojen lausunnoissa on esitetty ehdotetun korotuksen rajoittavan välittömästi kuntien maapolitiikan harjoittamista sekä aiheuttavan laajoja ja vaikeasti ennustettavia välillisiä vaikutuksia kuntatalouteen sekä yhteiskunnan kehitykseen.

Asiasanat	omaisuudensuoja, lunastuskorvaukset, lunastus, korvaukset, lunastuslaki, lunastusmenettely		
ISBN PDF	978-952-259-926-1	**ISSN PDF**	2490-1172
Asianumero	VN/882/2018	**Hankenumero**	OM022:00/2016
Julkaisun osoite	https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-926-1		

Presentationsblad
29.4.2022

Utkast till regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter och vissa lagar som har samband med den

Sammandrag av remissvaren

Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåtanden 2022:3		**Tema**	Betänkanden och utlåtanden
Utgivare	Justitieministeriet		

Författare	Aleksi Heikkilä		
Språk	finska	**Sidantal**	49

Referat

Remissinstanserna understöder i allmänhet målen att förbättra ställningen för den som innehar egendom som inlöses, att se över ersättningsgrunderna i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter och att förenkla och effektivisera inlösningsförfarandet.

Största delen av remissvaren gäller förslagen till bestämmelser om ersättningsgrunder, i synnerhet den förhöjning som ska betalas på inlösningsersättningen och bevarandet av bestämmelserna om värdenedsättning. I fråga om dessa förslag går remissvaren isär beroende på om remissinstansen företräder inlösare eller ägare av egendom som inlöses. Också myndigheternas åsikter om förslagen går isär.

De remissinstanser som företräder markägare och näringsidkare samt vissa myndigheter anser att den föreslagna förhöjningen som ska betalas på inlösningsersättningen är nödvändig med tanke på egendomsskyddet enligt grundlagen. Remissinstansernas uppskattningar av storleken på den föreslagna förhöjningen (15 %) varierar, men största delen föreslår en högre förhöjningsprocent (20–50 %). I flera remissvar föreslås det dessutom att bestämmelserna om värdenedsättning ska upphävas i enlighet med det förslag som ingick i arbetsgruppens betänkande.

De remissinstanser som är verksamma som inlösare förhåller sig återhållsamma eller negativa särskilt till den förhöjning som ska betalas på inlösningsersättningen. Förslagets bakomliggande mål att uppfylla kravet på full ersättning enligt grundlagen ses som en viktig fråga, och att visa på den risk som osäkerheten i bedömningen medför för inlösaren betraktas i sig som rätt lösning. Den förhöjning som ska betalas på inlösningsersättningen anses dock medföra betydande ekonomiska konsekvenser också utanför inlösningsförfarandet. Företrädare för den kommunala sektorn framför i sina remissvar att den föreslagna förhöjningen direkt begränsar kommunernas markpolitik och medför omfattande och svårförutsägbara indirekta konsekvenser för den kommunala ekonomin och samhällsutvecklingen.

Nyckelord	inlösningslagen, inlösningsförfarande, egendomsskydd, inlösningsersättningar, inlösning, ersättningar		
ISBN PDF	978-952-259-926-1	**ISSN PDF**	2490-1172
Ärendenr.	VN/882/2018	**Projektnr.**	OM022:00/2016
URN-adress	https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-926-1		

Sisältö

1 Johdanto 6

1.1 Esityksen valmistelu ja pääasiallinen sisältö 6

1.2 Lausuntokierros 7

2 Yleiset huomiot ja lausuntopalaute tiivistetysti 12

2.1 Yleisiä huomioita 12

2.2 Lausuntopalaute tiivistetysti 13

3 Lunastuskorvauksen määräämisen perusteet 15

3.1 Kohteen markkina-arvo korvausarvioinnin perusteeksi 15

3.2 Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus 18

3.3 Asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalan laajentaminen 23

3.4 Arvonleikkaussääntely 25

3.5 Lunastuskorvauksesta sopiminen 26

3.6 Erityiskysymyksiä 27

4 Muita yksityiskohtaisia huomautuksia 29

4.1 Asianosaisten ja muiden tahojen kuuleminen sekä asiakirjojen ja päätöksen tiedoksianto 29

4.2 Tilusjärjestelyä ja yksityisten teiden järjestelyä koskevien säännösten yhtenäistäminen 30

4.3 Lunastuskorvauksen tallettaminen 30

4.4 Lunastustoimikunnan kokoonpano 32

4.5 Tutkimuslupa 32

4.6 Muutoksenhaku 33

4.7 Suhde muuhun lainsäädäntöön 35

5 Ehdotettujen muutosten vaikutukset 37

5.1 Taloudelliset vaikutukset 37

5.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan 41

5.3 Ympäristövaikutukset 42

5.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset 43

6 Muita huomioita 46

1 Johdanto

1.1 Esityksen valmistelu ja pääasiallinen sisältö

Sanna Marinin hallitusohjelman mukaan toteutetaan maanomistajan oikeusturvaa parantava ja kuntien maapolitiikan turvaava lunastuslain kokonaisuudistus.

Uudistustyö on käynnistynyt vuonna 2015 oikeusministeriössä aloitetulla selvitystyöllä (Oikeusministeriön selvityksiä ja ohjeita 33/2016), jossa tarkasteltiin lunastuslain tarkistamistarpeita. Oikeusministeriö asetti helmikuussa 2018 työryhmän valmistelemaan uusia säännöksiä sekä seurantaryhmän seuraamaan työryhmän työskentelyä. Työryhmä luovutti hallituksen esityksen muotoon laaditun mietintönsä oikeusministeriölle 21.3.2019. Mietintö oli lausuntokierroksella 2.4.–15.5.2019.

Luonnos hallituksen esitykseksi on valmisteltu virkatyönä oikeusministeriössä työryhmän mietinnön pohjalta lausuntopalaute huomioon ottaen. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia ja eräitä muita lakeja. Muutosten keskeisenä tarkoituksena on turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen.

Lunastuskorvauksen määräämisen perusteita koskevaa sääntelyä muutettaisiin siten, että lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Markkina-arvon määrittäminen voisi perustua nykyistä monipuolisemmin erilaisten arviointimenetelmien hyödyntämiseen. Lunastuskorvaukselle esitetään lisäksi suoritettavaksi 15 %:n suuruinen korotus. Korotuksen tarkoituksena on varmistaa, että täyden korvauksen vaatimus ei jäisi toteutumatta lunastettavan omaisuuden arviointiin liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi. Niin sanotun asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa esitetään laajennettavaksi.

Erityisesti kuntien maanhankintaa turvaava arvonleikkaussääntely ehdotetaan pysytettäväksi laissa.

Lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevia säännöksiä esitetään tarkistettavaksi siten, että uskottujen miesten kutsuminen toimitusmiehiksi ei olisi enää välttämätöntä kaikissa tilanteissa. Lakiin esitetään lisäksi tehtäväksi lunastuskorvauksen maksamista ja tallettamista koskevaa menettelyä yksinkertaistavia muutoksia. Tutkimuslupa- ja lunastuslupa-asioissa noudatettavaan asiakirjojen tiedoksiantomenettelyyn esitetään tehtäväksi eräitä tarkistuksia.

Muihin lakeihin esitetään tehtäväksi lunastuslain korvausperusteiden uudistamisesta johtuvat muutokset.

1.2 Lausuntokierros

Esitysluonnos on ollut avoimella lausuntokierroksella 8.7.2021–15.9.2021. Esitysluonnoksesta pyydettiin lausunto 98 taholta. Lausunnon antaneet on merkitty *:llä.

Elinkeinoelämän keskusliitto EK
Energiateollisuus ry*
Espoon kaupunki*
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Etelä-Savon ELY-keskus
Etelä-Savon käräjäoikeus
Etelä-Suomen aluehallintovirasto*
Finanssiala ry*
Fingrid Oyj*
Helsingin kaupunki*
Hämeen ELY-keskus
Hämeenlinnan kaupunki*
Iisalmen kaupunki
Itä-Suomen aluehallintovirasto
Itä-Uudenmaan käräjäoikeus*
Joensuun kaupunki
Jyväskylän kaupunki*
Järvenpään kaupunki*
Kaakkois-Suomi ELY-keskus
Kainuun ELY-keskus
Kajaanin kaupunki
Kalatalouden Keskusliitto*

Kanta-Hämeen käräjäoikeus*
Keski-Suomen ELY-keskus
Keskuskauppakamari*
Kokkolan kaupunki
Kolttien kyläkokous
korkein hallinto-oikeus*
korkein oikeus
Kouvolan kaupunki
Kuopion kaupunki*
Kuusamon kaupunki*
Lahden kaupunki*
Lainsäädännön arviointineuvosto
Lapin aluehallintovirasto
Lapin ELY-keskus
Lapin käräjäoikeus*
Lappeenrannan kaupunki*
Lempäälän kunta
Liikenne- ja viestintäministeriö* (LVM)
Lounais-Suomen aluehallintovirasto
Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto
Maa- ja metsätalousministeriö* (MMM)
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK*
Maanmittauslaitos*
Maanomistajain Liitto – Jordägarnas Förbund ry*
Metsähallitus*
Mikkelin kaupunki
Natur och Miljö r.f.
Oikeuskanslerinvirasto
Opetus- ja kulttuuriministeriö
Oulun kaupunki*
Oulun käräjäoikeus*
Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkkalan kunta
Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjanmaan käräjäoikeus
Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
Pohjois-Savon ELY-keskus
Pohjois-Savon käräjäoikeus*
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto
Porin kaupunki*
Puolustusministeriö* (PLM)

Rakennusteollisuus RT ry*
Riihimäen kaupunki
Rovaniemen kaupunki
Saamelaiskäräjät
Satakunnan ELY-keskus
Savonlinnan kaupunki
Senaatti-kiinteistöt*
Sisäministeriö (SM)
Sosiaali- ja terveysministeriö
Suomen Asianajajaliitto
Suomen Kiinteistöliitto ry* (Kiinteistöliitto)
Suomen Kuntaliitto* (Kuntaliitto)
Suomen Lakimiesliitto
Suomen luonnonsuojeluliitto* (Luonnonsuojeluliitto)
Suomen Maanmittausinsinöörien Liitto
Suomen Omakotiliitto* (Omakotiliitto)
Suomen tuomariliitto* (Tuomariliitto)
Suomen turvetuottajat ry
Suomen Tuulivoimayhdistys* (STY)
Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura ry
Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC*
Tampereen kaupunki*
Traficom*
Turun kaupunki
Työ- ja elinkeinoministeriö (TEM)
Ulkoministeriö
Uudenmaan ELY-keskus
Vaasan kaupunki*
Valtiovarainministeriö* (VM)
Vantaan kaupunki*
Varsinais-Suomen ELY-keskus*
Varsinais-Suomen käräjäoikeus
Väylävirasto*
Ympäristöministeriö* (YM)

Edellä mainittujen lisäksi lausunnon toimittivat seuraavat 46 tahoa:

Hyvinkään kaupunki
Kaivosteollisuus ry
Keravan kaupunki
Kotkan kaupunki
Kristinestads stad

Korsnäs kommun
Lohjan kaupunki
Metsänhoitoyhdistys Keski-Suomi
Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala
Metsäteollisuus ry
MTK Satakunta ja Satakunnan metsänhoitoyhdistykset yhdessä
MTK Etelä-Pohjanmaa
MTK-Etelä-Savo ry.
MTK-Kaakkois-Suomi ry, Mhy Kaakko, Mhy Mänty-Saimaa, Mhy Kymenlaakso ja Mhy Etelä-Karjala yhdessä
MTK Keski-Pohjanmaa
MTK Keski-Suomi
MTK Metsälinja Pirkanmaa, Mhy Kihniö-Parkano, Mhy Roine, Mhy Pohjois-Pirkka, Mhy Punkalaidun ja Mhy Pirkanmaa yhdessä
MTK Metsälinja Pohjois-Savo, MTK Pohjois-Savo ja Pohjois-Savon metsänhoitoyhdistykset yhdessä
MTK Pirkanmaa
MTK Pohjois-Karjala
MTK Pohjois-Suomi
MTK Uusimaa
Museovirasto
Malax kommun
Mäntsälän kunta
Närpes stad
Porvoon kaupunki
Päijänteen Metsänhoitoyhdistys ry
Seinäjoen kaupunki
Sipoon kunta
Skogsvårdsföreningen Österbotten r.f.
SLC Nyland
SLC Åboland
Suomen Sosiaalidemokraattinen puolue (SDP)
Suomen Tieyhdistys ry (Tieyhdistys)
Vesilaitosyhdistys
Skogsvårdsföreningen Södra skogsreviret r.f. (Södra skogsreviret)
Tuulivoima-kansalaisyhdistys ry
Uudenmaan liitto
Vihdin kunta
WWF Suomi
Österbottens svenska producentförbund r.f.

Lisäksi lausunnon antoivat neljä yksityishenkilöä. Kaiken kaikkiaan lausuntoja annettiin yhteensä 93 kappaletta. Sisäministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö ja Valtioneuvoston kanslia ilmoittivat, ettei niillä ole asiassa lausuttavaa.

2 Yleiset huomiot ja lausuntopalaute tiivistetysti

2.1 Yleisiä huomioita

Maa- ja metsätaloussektoria edustavat lausunnonantajat katsovat, että esitetyllä lunastuslainsäädännön kokonaisuudistuksella turvattaisiin lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistettaisiin perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutumista. Uudistusta pidetään välttämättömänä muun muassa luonnonsuojelulain sekä maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksissa maanomistajille suunnitelluista uusista velvoitteista johtuvien omaisuudensuojan heikennysten vuoksi. Esitettyjen muutosten katsotaan parantavan lunastettavan omaisuuden omistajan perustuslain mukaista omaisuudensuojaa, mutta arvonleikkaussääntelyn poistaminen ja esitysluonnoksessa ehdotettua suurempi lunastuskorvaukselle suoritettava korvaus turvaisi maanomistajan omaisuudensuojan toteutumisen vielä paremmin.

Useissa maanomistajatahojen lausunnoissa on todettu yhteiskunnan sekä lunastusmenettelyn käyttöalan muuttuneen merkittävästi lunastuslain säätämisajankohdasta, korvausperusteiden pysyessä käytännössä hyvin pitkälti entisenlaisina. Yhteiskunnan kehittyminen on johtanut eräiden hanketyyppien osalta siihen, että aiemmin yhteiskunnan kannalta välttämättömiä toimintoja harjoitetaan ainakin osaksi liiketaloudellisin intressein. Tätä on pidetty epäoikeudenmukaisena toisaalta itse lunastusmenettelyn käyttöalan, toisaalta lunastusmenettelyssä määrättävien korvausten näkökulmasta. Lausunnoissa onkin esitetty, että jatkovalmistelussa tulisi tunnistaa erilaiset tilanteet ja ottaa nämä huomioon sääntelyn sisällöstä päätettäessä. Maanomistajatahojen lausunnoissa on lisäksi korostettu kuntien maanhankintaan liittyviä erityispiirteitä verrattuna muihin lunastushankkeisiin.

Kuntasektoria edustavissa lausunnoissa on yhtenäisesti katsottu, että esitysluonnoksessa on luovuttu hallitusohjelman tavoitteesta turvata uudistuksella kuntien maapolitiikan harjoittaminen. Kuntien mukaan maapolitiikan harjoittamisen keskiössä on toimiva maanhankinta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Esitysluonnokseen sisältyy ehdotuksia, joiden vaikutus on juuri päinvastainen. Lisäksi esitysluonnoksen katsotaan perustuvan väärään käsitykseen lunastettavan omaisuuden arviointiin liittyvistä epävarmuustekijöistä ja kuntien raakamaakauppojen hinnoittelusta.

Lunastajina toimivia edustavien tahojen lausunnoissa on todettu ehdotusten vaikutusten arvioinnin olevan puutteellinen varsinkin ehdotusten epäsuorien ja välillisten vaikutusten osalta.

2.2 Lausuntopalaute tiivistetysti

Lausunnonantajat ovat yleisesti kannattaneet lunastuslain korvausperusteiden uudistamista sekä lunastusmenettelyn yksinkertaistamista ja tehostamista koskevia muutosehdotuksia. Suurin osa lausuntopalautteesta kohdistuu korvausperusteita koskeviin säännösehdotuksiin, ja erityisesti lunastuskorvaukselle suoritettavaan korotukseen ja arvonleikkaussäännöstön pysyttämiseen. Näiden ehdotusten osalta lausuntopalaute jakaantuu hyvin selkeästi kahteen ryhmään. Käyvän arvon käsitteen korvaamiseen markkina-arvon käsitteellä ja asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalan laajentamiseen lausunnonantajat suhtautuvat pääosin myönteisesti.

Lausunnonantajista Itä-Uudenmaan käräjäoikeus, Lapin käräjäoikeus, Oulun käräjäoikeus, Pohjois-Savon käräjäoikeus, Maanmittauslaitos, Metsähallitus, Keskuskauppakamari, Traficom ja Tuomariliitto suhtautuvat keskeisiin ehdotuksiin myönteisesti.

MMM, Kalatalouden Keskusliitto, Kiinteistöliitto, Maanomistajain Liitto, Metsäteollisuus, MTK paikallisyhdistyksineen, Omakotiliitto, Senaatti-kiinteistöt, paikalliset metsänhoitoyhdistykset, Tieyhdistys, Rakennusteollisuus RT ja SLC paikallisliittoineen suhtautuvat niin ikään ehdotuksiin myönteisesti. Lausunnonantajat pitävät kuitenkin lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta koskevaa ehdotusta riittämättömänä. Suurin osa lausunnonantajista katsoo lisäksi, että pysytettäväksi ehdotetusta arvonleikkaussääntelystä tulisi luopua.

Lausunnonantajista LVM, YM, Kanta-Hämeen käräjäoikeus, Väylävirasto ja Fingrid kannattavat esityksen ehdotuksia. Lausunnonantajat suhtautuvat kuitenkin varauksellisesti lunastuskorvaukselle suoritettavaan korotukseen. Niin ikään Museovirasto, Väylävirasto ja WWF esittävät pääasiassa huomioita lunastuskorvaukselle suoritettavan korotuksen soveltamisalaan ja vaikutuksiin liittyen.

VM, kunnat, Kuntaliitto, Uudenmaan liitto, Energiateollisuus ja SDP pitävät lunastuslainsäädännön kokonaisuudistusta yleisesti ottaen tarpeellisena ja kannattavat lunastusmenettelyn yksinkertaistamista ja tehostamista koskevia muutosehdotuksia. Useissa lausunnoissa on katsottu, että hallituksen esityksessä on luovuttu hallitusohjelman tavoitteesta turvata uudistuksella kuntien maapolitiikan harjoittaminen. Tämän

keskeinen lähtökohta on maanhankinta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus toimisi päinvastaisella tavalla, ja siitä tulisi luopua kokonaan.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Finanssiala ry, Kaivosteollisuus ry, Luonnonsuojeluliitto, STY, Tuulivoima-kansalaisyhdistys ja Vesilaitosyhdistys ovat esittäneet huomautuksia yksittäisiin lunastusmenettelyn yksinkertaistamista ja tehostamista sekä muutoksenhakua koskeviin muutosehdotuksiin.

Korkein hallinto-oikeus toteaa, että sen 10.5.2019 antamassa lausunnossa esitetyt havainnot lunastuslakityöryhmän mietinnöstä (Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2019:12) on otettu hallituksen esitysluonnoksessa pääosin huomioon.

3 Lunastuskorvauksen määräämisen perusteet

3.1 Kohteen markkina-arvo korvausarvioinnin perusteeksi

Lähes kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat (LVM, MMM, Väylävirasto, Keskuskauppakamari, Kaivosteollisuus ry, Kiinteistöliitto, Metsänhoitoyhdistys Keski-Suomi, Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala, MTK paikallisyhdistyksineen, Omakotiliitto, Pohjois-Savon Metsänhoitoyhdistykset, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys, Rakennusteollisuus RT, SDP, Senaatti-kiinteistöt, SLC, SLC Åboland, Österbottens svenska producentförbund ja yksi yksityishenkilönä lausunut) pitävät esitysluonnoksessa esitetyin perusteluin tarkoituksenmukaisena että kohteenkorvauksen perusteeksi esitetään käyvän arvon sijaan markkina-arvoa.

Useissa maanomistajatahojen lausunnoissa (mm. MTK ja MTK Pohjois-Suomi) on kiinnitetty huomiota esityksen perusteluissa lausuttuun, että muutos ei vaikuttaisi arviointikäytäntöön tai korvaustasoihin. Lausunnoissa todetaan, että markkina-arvon käsitteen käyttöönoton tulee tarkoittaa sellaista muutosta, että lunastuksen kohteena olevan omaisuuden omistajalla on realistinen mahdollisuus ostaa lunastuskorvauksella vapailta markkinoilta vastaavilla ominaisuuksilla oleva omaisuus.

Senaatti-kiinteistöt esittää jatkovalmistelussa harkittavaksi, että pykälässä säädettäisiin nimenomaisesti siitä, että markkina-arvoa määritettäessä otetaan huomioon tarkoitus, johon omaisuutta olisi todennäköisesti ollut mahdollisuus käyttää.

Keskuskauppakamari pitää hyvänä sitä, että perustelutekstiin on otettu maininta siitä, että vaativien kohteiden arvioinnissa on syytä pyrkiä tekemään arviointilaskelmat useammalla kuin yhdellä menetelmällä.

Energiateollisuus ry pitää hyvänä perusteluihin lisättyä esimerkkiä siitä, miten nauhamaisissa lunastushankkeissa markkina-arvo voidaan määritellä.

YM kiinnittää huomiota ehdotuksen 31 §:ssä olevaan lauseeseen, jonka mukaan kohteenkorvausta arvioitaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon hankkeen vaikutus kiinteistöjen arvoihin yleisesti. Ehdotettu muutos ei parantaisi omaisuudensuojaa, jos hank-

keen vaikutus kiinteistöjen arvoon hankkeen vaikutusalueella on negatiivinen. Lunastushankkeen vaikutus kiinteistöjen arvoon hankkeen vaikutusalueella voi olla negatiivinen esimerkiksi, jos hanke aiheuttaa ympäristöhaittaa, kuten melua tai muuta pilaantumisen riskiä (esimerkiksi lentokenttä).

MMM esittää säännökseen lisättäväksi momenttia, jossa erikseen todettaisiin, että markkina-arvoa määritettäessä otetaan huomioon tarkoitus, johon omaisuutta olisi todennäköisesti ollut mahdollisuus käyttää.

MTK Pirkanmaa ja SLC Nyland toteavat markkina-arvon määritykseen liittyen, että lunastusmenettelyn arvonmäärityksessä käytettävä kiinteistöjen kauppahintarekisteri ei anna oikeaa kuvaa hintatasosta. Kaupan yhteydessä voidaan sopia myös muusta vastikkeesta kuin kauppahinnasta, ja esimerkiksi maankäyttösopimuksissa voidaan mm. kaavoittaa myyjän omistukseen jäävälle maalle rakennusoikeutta jne.

Metsänhoitoyhdistys Keski-Suomi, Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala, MTK paikallisyhdistyksineen, Pohjois-Savon Metsänhoitoyhdistykset ja Päijänteen Metsänhoitoyhdistys katsovat, että perusteluissa pitäisi avata muutoksen käytännön merkitystä arviointikäytäntöön erityisesti metsäomaisuuden arvioinnissa. Metsämaahan kohdistuvissa lunastustoimituksissa ja erityisesti nauhamaisissa lunastuksissa arvioinnissa käytettävän summa-arvomenetelmän käyttäminen eivät metsämaiden hintakehityksestä johtuen johda reaaliseen omaisuuden markkina-arvoon. Metsäomaisuuden arvioinnissa yleisesti käytössä olevat arvonmääritysmenetelmät perustuvat metsämaan, taimikoiden ja puuston odotusarvoihin eli taulukkoarvoihin. Yleisesti ja karkeasti voidaan arvioida, että summa-arvomenetelmällä lasketut arvot jäävät tällä hetkellä noin 33–50 % jälkeen todellisesta markkinoilta saatavasta arvosta.

Fingrid puolestaan toteaa, että voimansiirtolinjaa koskevassa lunastusmenettelyssä metsäalueiden arvonmäärityksessä ei tehdä ns. kokonaisarvon korjausta. Lisäksi Fingrid on omissa hankkeissaan pyytänyt lunastustoimikuntia korottamaan tuottoarvotaulukoiden mukaisia hehtaarihintoja kertoimella 1,5. Tämä johtaa siihen, että maapohjasta suoritettava korvaus ylittää jo tälläkin hetkellä vapaaehtoisten kauppojen hintatason.

MTK Pohjois-Karjala nostaa esiin maatalousmaan varaamisen kuntien rakennuskäyttöön useiksi kymmeniksi vuosiksi, ilman kaavoitusta tai edes kunnollista suunnitelmaa alueen käytöstä. Näissä tapauksissa pitää huomioida myös vaihtoehtoiskustannukset, jotka johtuvat alueen vaillinaisesta käyttömahdollisuudesta maataloudessa (esim. salaojitus ei ole mahdollista) ja korvaavan pellon hankintakustannuksen ero.

Yksityishenkilönä lausunut toteaa, että laskennallisista taulukkoarvoista tulisi luopua ja siirtyä metsämaan lunastuskorvuksissa markkina-arvoihin elinkeinotakuu huomioiden. Nykyään epäkohtana on se, että metsämaan lunastuksissa taulukkoarvojen mukaiset korvaukset perustuvat käytännössä tietyllä korkokannalla diskontattuihin metsätalouden tulojen ja menojen nettonykyarvoihin. Käytetty korkokanta on pohjoisessa alhaisempi, koska muutoin maan arvot muodostuisivat pohjoisessa negatiivisiksi.

Yksityishenkilönä lausunut toteaa, että nauhamaisissa kohteissa pirstaloitumisesta johtuvasta haitasta ja menetyksestä tulisi myös määrätä erillinen korvaus. Metsätalouden harjoittamisen edellytykset heikkenevät tällaisissa tilanteissa enemmän kuin puhtaasti pinta-alaan perustuva tarkastelu antaa tulokseksi.

Erinäisissä lausunnoissa on kiinnitetty huomiota siihen, että lunastusyritykset eivät muodosta yhtenäistä joukkoa, vaan hankkeet voivat olla keskenään ja laajuudelta hyvin erilaisia. Esimerkiksi Kaivosteollisuus ry korostaa, että kaivoshanke ei missään tilanteessa ole sellainen hanke, joka voisi muodostaa pohjan markkina-arvon määrittämiselle lunastettavan omaisuuden omistajan kädessä.

Oulun käräjäoikeus ja Tuomariliitto toteavat markkina-arvon soveltuvan tilanteisiin, jossa lunastus kohdistuu sijoitus- ja varallisuusomaisuutena käsiteltävään omaisuuteen. Sen sijaan lähestymistapa soveltuu huonosti omaisuuteen, jolla on korvauksen saajalle varallisuusarvon lisäksi esimerkiksi käyttöarvoa. Ruotsin lainsäädännössä tällaiset subjektiivisetkin arvot tunnustetaan korvauksen elementiksi. Tällöin sivuutetaan se lähtökohta, että pakkolunastuksessa on kysymys julkisen pakkovallan käytöstä tilanteessa, jossa korvauksen saaja ei olisi valmis luopumaan omaisuudestaan pelkällä markkinahinnalla.

Oulun käräjäoikeus ja Tuomariliitto toteaa, että sääntelyn tulisi mahdollistaa korvauksen perustaminen erityistilanteissa myös muuhun sellaiseen arvoon, jonka seurauksena omistaja saa täyden korvauksen menettämästään omaisuudesta. Kyse on tilanteista, joissa markkina-arvo ei vastaa lunastettavan omaisuuden täyttä arvoa tai markkina-arvon määrittely on erityisen vaikeaa.

3.2 Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus

Korotuksen tarpeellisuus täyden korvauksen vaatimuksen kannalta

MMM, Oulun käräjäoikeus, Maanmittauslaitos, Keskuskauppakamari, Kalatalouden Keskusliitto, Kiinteistöliitto, Maanomistajain Liitto, Metsäteollisuus, Metsänhoitoyhdistys Keski-Suomi, Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala, Pohjois-Savon Metsänhoitoyhdistykset, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys, MTK paikallisyhdistyksineen, Omakotiliitto, Rakennusteollisuus RT, Senaatti-kiinteistöt, Skogsvårdsföreningen Österbotten, SLC paikallisine tuottajaliittoineen, STY, Tieyhdistys, Södra skogsreviret, Tuomariliitto ja kaksi yksityishenkilönä lausunutta suhtautuvat myönteisesti lunastuskorvaukselle suoritettavaan korotukseen.

YM, Kanta-Hämeen käräjäoikeus ja Fingrid suhtautuvat korotukseen varauksellisesti. Fingrid pitää kuitenkin lunastuskorvaukselle maksettavaa korotusta harkinnanarvoisena, jos korvauskäytäntö katsotaan vanhentuneeksi ja muutoksilla saadaan lunastettavan omaisuuden omistajan kannalta hyväksyttävämpi tulos.

YM:n mukaan esityksessä tulisi kuvata seikkaperäisemmin arviointitoimintaan liittyviä ongelmia ja niiden yleisyyttä. Esityksestä tulisi käydä ilmi mistä arviointitoiminnan epävarmuudet johtuvat, koskevatko tämä suurinta osaa vaiko ainoastaan osaa arviointitilanteista sekä liittyvätkö nämä joihinkin tiettyihin kohteisiin tai korvauslajeihin.

YM katsoo, että perusteluissa voisi avata tarkemmin sitä, miten vertailuun otetut kiinteistökaupat valitaan. Lisäksi olisi hyvä selostaa, mistä arvioidaan johtuvan se kiinteistöarvioinnin epävarmuus, joka edellyttää esityksen (38 a §) mukaista 15 %:n korotusta lunastuskorvaukseen. Lisäksi perusteluissa olisi tarpeen selvittää, miten ehdotettu 15 %:n korotus otetaan käytännössä huomioon kiinteistöarvioinnissa ja korvausta määritettäessä. Tämä koskee erityisesti tilannetta jossa puheena oleva 15 %:n korotus sisältyy jo kaikkien vertailukohteiden kauppahintoihin tai osaan niistä.

YM:n mukaan esityksessä tulisi täsmentää, onko tavoitteena säätää lunastuslaissa perustuslain vaatimukset ylittävästä korvaustason ylikompensaatiosta vai onko korotus välttämätön osa omaisuuden suojaa. Jos korotus on "ylimääräistä" perustuslakiin nähden, muualla sektorilainsäädännössä voidaan säätää korotusta tarkoittavan lunastuslain pykälän (38 a §) soveltamatta jättämisestä. Jos taas korotuksen katsotaan olevan välttämätön osa omaisuuden suojaa, ei sektorilainsäädännössä ole samalla tavalla mahdollista säätää poikkeuksia 15 %:n säännön soveltamiseen. Valtiontaloudel-

liset sekä kuntataloudelliset syyt saattavat luoda paineita rajata soveltamisalaa. Järjestelmän hyväksyttävyyden kannalta ei kuitenkaan olisi eduksi, jos korvauksen määräämisen perusteet vaihtelisivat sovellettavasta laista johtuen.

VM, kunnat ja Kuntaliitto, Energiateollisuus, SDP ja Vesilaitosyhdistys vastustavat lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta. Lausunnonantajien mukaan järjestelmän johdonmukaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisin ratkaisu turvata täyden korvauksen vaatimuksen täyttyminen on tarkistaa arviointimenetelmien soveltamista. Markkinahinnan lisäksi säännönmukaisesti maksettava korotus vaikeuttaisi ratkaisevasti kuntien maanhankintaa sekä maapolitiikan harjoittamista, hallitun yhdyskuntarakenteen kehittämistä ja sen seurauksena lähipalveluiden kustannustehokasta järjestämistä.

Lausunnonantajista esimerkiksi Vantaan kaupunki ja SDP ovat lisäksi kiinnittäneet lausunnoissaan huomiota siihen, että lunastuskorvaukseen sisältyvät epätarkkuudet vaihtelevat olennaisesti korvauslajeittain. Esimerkiksi vahinkoina korvattaviin menetyksiin sisältyy sellaisia eriä, joiden suuruus on riidattomasti ja täsmällisesti yksilöitävissä.

Useissa kuntien lausunnoissa arvioidaan korotuksen perustuvan olettamaan alihinnoittelusta, jonka laajuus ja suuruus jäävät esityksen perusteella epäselväksi. Kuntien lausunnoissa korostetaan raakamaiden hinnanmuodostuksen poikkeavan monissa suhteissa muiden alueiden hinnanmuodostuksesta, eivätkä arvioinnin epätarkkuuteen liittyvät näkökohdat ole sellaisenaan siirrettävissä raakamaiden hinnoitteluun. Raakamaan hankinta perustuu vakaaseen ja vakiintuneeseen hinnanmuodostukseen, jonka tavoitteena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Täyden korvauksen vaatimuksen täyttyminen ei edellytä lunastuskorvaukselle suoritettavan korotuksen soveltamista tämänkaltaisiin lunastustilanteisiin. Esitetyllä markkina-arvon päälle maksettavalla korotuksella olisi toteutuessaan kauaskantoisia ja negatiivisia vaikutuksia kuntien maanhankintaan ja laajemminkin kuntien maapolitiikkaan.

LVM, Museovirasto, Väylävirasto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Energiateollisuus, Fingrid ja WWF katsovat, että lunastuskorvaukselle suoritetun korotuksen soveltamisalaa tulisi rajata esitysluonnoksessa ehdotetusta.

Energiateollisuus toteaa, että esimerkiksi metsäkorvausten osalta korvausarviointi tehdään yleensä summa-arvomenetelmällä, jossa lasketaan yhteen maan-, taimikoiden ja puustonarvot ja arviota korjataan sitten ns. kokonaisarvon korjauksella. Nauhamaisissa kohteissa summa-arvomenetelmään liittyvää kokonaisarvon korjausta ei yleensä tehdä, koska kokonaissummaan katsotaan sisältyvät vähäiset pirstoutumisesta aiheutuvat haitat. Normaalissa metsätaloudellisessa arvioinnissa korjausta teh-

dään keskimäärin kymmeniä prosentteja, koska kokonaisarvosta pitää vähentää vuotuiset metsälökohtaiset hallintokulut, kuten metsätalouden harjoittamisesta aiheutuvat verot, metsänhoitomaksut, metsävakuutukset yms. tilan hallinnasta ja ammattiavun käytöstä aiheutuvat kulut. Edellä mainitun perusteella mm. metsätalousarvojen määrittämisessä pitkittäishankkeissa kuten sähkölinjoilla normaali korvausarviointi huomioi jo osaltaan ns. täyden arvon toteutumista. Mikäli lainsäädäntöön lisätään vielä korotuskerroin, maksetaan metsäalueille korotettuja korvauksia jo valmiiksi korotettujen korvauksien päälle.

Lausunnonantajien näkemyksiä korotusprosentin suuruudesta

Maanomistajain Liitto, Metsänhoitoyhdistys Keski-Suomi, Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala, MTK, MTK Keski-Pohjanmaa, MTK-metsälinja Pirkanmaa, MTK Metsälinja Pohjois-Savo, MTK Pohjois-Karjala, MTK-Pohjois-Savo, MTK Pohjois-Suomi, Pohjois-Savon Metsänhoitoyhdistykset, MTK Pohjois-Suomi, MTK Satakunta, MTK Uusimaa, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys, Skogsvårdsföreningen Österbotten, SLC, SLC Nyland, SLC Åboland, Tieyhdistys, Södra skogsreviret, Rakennusteollisuus RT ja kaksi yksityishenkilönä vastannutta esittävät, että perusoikeusmyönteinen laintulkinta edellyttää lunastuskorvaukselle suoritettavan korotuksen nostamista vähintään 25 %:iin.

Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala, MTK Kaakkois-Suomi, MTK Metsälinja Pohjois-Savo, MTK-Pohjois-Karjala, MTK-Pohjois-Savo, Pohjois-Savon Metsänhoitoyhdistykset ja Päijänteen Metsänhoitoyhdistys katsovat, että korotuksen pitäisi perustua lunastuksen mahdollistaman toiminnan kannattavuuteen. Korotettu lunastuskorvaus ottaa osaltaan huomioon markkina-arvon muodostumiseen vaikuttavat myös tulevaisuuteen kohdistuvat vaihtoehtoiset ja realistiset käyttömahdollisuudet. Tämä konkretisoituu esimerkiksi tuulivoimaloiden tarpeista rakennettavissa liityntäjohdoissa.

MTK Etelä-Savo ja MTK Etelä-Pohjanmaa katsovat, että korotuksen tulee olla vähintään 25 %, mutta jotta sillä olisi todellista merkitystä, korotuksen tulisi olla 100 %.

MTK Kaakkois-Suomi, MTK Keski-Suomi ja Österbottens svenska producentförbund katsovat, että korotuksen tulee olla 50 % ja sen tulee koskea kaikkia lunastuskorvauksia koko lunastuskorvauksen osalta.

MTK Pirkanmaa katsoo, että korotuksen tulisi olla 25–30 %.

MMM katsoo, että korotuksen tulisi olla 50 %. Perusteluna tälle se toteaa, että kiinteistöarvioinnissa tavanomainen keskihajonta on 20 prosentin luokkaa. Yksittäisissä tapauksissa kiinteistöarvioinnin tuottama tulos voi poiketa jopa 50 % markkinahinnasta.

Lunastus kohdistuu jokseenkin satunnaisesti kaikkiin kiinteistöihin. Vapaaehtoisissa kaupoissa puolestaan myyntiin tulee usein ominaisuuksiltaan keskimääräistä huonompia kiinteistöjä; hyvistä kiinteistöistä ei haluta luopua. Perusoikeuksien toteutumista tarkastellaan kunkin yksilön perusoikeuksien kannalta erikseen, ei esimerkiksi kaikkien lunastuksen kohteena olevien maanomistajien keskimääräisen aseman kannalta. Siten ei riitä, että keskimäärin lunastuskorvaus vastaa markkina-arvoa.

Oulun käräjäoikeus, Traficom ja Tuomariliitto kannattavat ehdotettua korotusprosenttia (15 %).

Keskuskauppakamari katsoo, että korotuksen tulisi olla esitettyä korotusprosenttia maltillisempi, esimerkiksi 10 %. Suuri korotuskerroin saattaisi heijastua haitallisesti alueiden hankkimiseen vapaaehtoisin kaupoin.

Metsäteollisuuden mukaan, ottaen huomioon arvonleikkaussääntelyn pysyttäminen laissa, ehdotuksen mukainen 15 %:n korotusta tulisi nostaa 25 prosenttiin. Tämä kompensoisi osaltaan haittaa, joka muodostuu maanomistajille arvonleikkaussääntelystä.

Kalatalouden Keskusliitto toteaa, että jos asiaa arvioitaessa kiinnitettäisiin huomiota yksinomaan täyden korvauksen turvaamista koskeviin näkökohtiin, korotusprosentin olisi oltava vähintään 20 %.

Kiinteistöliiton mukaan täyden korvauksen vaatimus edellyttäisi hieman ehdotettua korkeampaa korotusprosenttia, esimerkiksi 20–25 %.

Senaatti-kiinteistöjen mukaan korotusprosentin tulisi olla vähintään 20–30 %, ottaen huomioon esitysluonnoksessa todettu arviointiepätarkkuuden vaihteluväli (10–50 %). Täyden korvauksen täyttymisen varmistamiseksi ei ole riittävää määritellä korotusprosenttia vaihteluvälin alarajalta.

Korotuksen soveltamisalan rajaaminen

LVM toteaa, että voimassaolevaan lainsäädäntöön ja korvaustasoon liittyvät ongelmat vaikuttavat liittyvän pääsääntöisesti muihin kuin väylähankkeiden yhteydessä tapahtuviin lunastuksiin.

Väyläviraston mukaan haitan- ja vahingonkorvauksien jaottelu on nykyisin selkeää, eikä jaotteluun liity sellaista epävarmuutta, joka perustelisi prosenttikorotuksen ulottamisen myös vahingonkorvauksiin. Lain epäyhtenäistä soveltamiskäytäntöä ei voida

pitää asiallisena perusteluna sille, miksi prosenttikorotuksen tulisi koskea myös vahingonkorvauksia.

Väylävirasto toteaa, että asunto- ja elinkeinotakuun perusteella määrättyihin korvauksiin ei liity sellaista markkina-arvon määrittämiseen liittyvää arviointiepätarkkuutta, joka puoltaisi ko. korvausten korottamista 38 a §:n perusteella.

Museovirasto katsoo, ettei korotusprosenttia tulisi soveltaa rakennussuojelua koskevien käyttörajoitusten korvausten osalta. Kulttuuriympäristön suojelua koskevat lähtökohdat eroavat luonnonsuojelusta siinä määrin, että myös poikkeava lähestymistapa täyden korvauksen määräämiseen liittyvien epävarmuuksien osalta olisi perusteltu.

Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoo, että lunastuskorvauksen korotukselle tietyllä prosenttiosuudella omaisuuden arvosta ei ole perusteita ainakaan luonnonsuojeluun liittyvissä lunastuksissa, jotka ovat lunastettavan omaisuuden arvioinnin suhteen pääsääntöisesti selkeitä ja joissa täyden korvauksen vaatimus toteutuu. Mikäli lunastuskorvauksen korotukseen lunastuslain uudistuksessa kuitenkin päädytään, tulisi tutkia lunastustoimikunnan harkintaan perustuvan tapauskohtaisen korotuksen käytön mahdollisuutta automaattisen korotuksen sijaan.

Fingrid katsoo, ettei korotus sovi metsämaan lunastuksiin ja toivoo, että 38 a §:ään lisättäisiin sitä koskeva poikkeusmaininta prosenttikorotuksen käyttämisestä. Vallitsevana käytäntönä tällä hetkellä ainespuun osalta on, että puuston hakkuu ja myynti suoritetaan maanomistajien antamien valtuuksien perusteella yhteismyyntinä, jonka kustannuksista lunastaja vastaa. Ehdotettu 15 %:n korotus yhdessä metsätulon ja lunastuskorvausten verotuskäytännön kanssa johtaisi tämän käytännön päättymiseen. Tällöin lunastettavaksi tulisi myöskin alueelta poistettava puusto, jolle niin ikään tulisi suoritettavaksi 15 %:n korotus.

Energiateollisuus katsoo, että korotusprosenttia ei tulisi soveltaa muihin kuin lunastuslain mukaisiin lunastustilanteisiin.

WWF katsoo, että lunastuslain uudistuksessa tulisi vahvemmin tasapainottaa omaisuudensuojan ja ympäristöperusoikeuden suhdetta toisiinsa poistamalla korotetun lunastuskorvauksen luonnonsuojelualueiden ja luonnonsuojelullisten rajoitusten osalta sekä harkitsemalla, tulisiko luonnonsuojelullisten lunastusten korvausmääriä päinvastoin laskea. WWF ehdottaa, että luonnonsuojelulakiin liittyvät lunastuskorvaukset eriytetään pois lunastuslaista ja määritellään luonnonsuojelulaissa sen vireillä olevan uudistamisen yhteydessä.

Puolustusministeriö ja Traficom pitävät tärkeänä ja kannatettavana sitä, että esitysluonnoksessa lunastuskorvaukselle ehdotettua korotusta ei sovellettaisi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamisesta annettuun lakiin perustuvissa lunastuksissa.

Lausunnoissa esitettyjä ehdotuksia arvioinnin epätarkkuuksista aiheutuvan vajeen poistamiseksi

Väylävirasto katsoo, että tulisi kuvata tarkemmin sitä, minkä tyyppisissä kohteissa arvon määrittämiseen liittyvät haasteet ovat. Erityiskohteissa, joissa arviointiepätarkkuus voi olla suuri, korvausten määrittäminen tapahtuu usein maanomistajamyönteisesti, jolloin riski epätarkkuudesta on jo nykyään lunastajalla.

Vantaan kaupunki esittää arviointiepävarmuudesta johtuvan riskin pienentämiseksi kauppahintarekisterin tietosisällön parantamista.

Oulun kaupunki toteaa, että lunastuskorvauksen riittävyyden varmistamiseksi voitaisiin nostaa hankintameno-olettaman prosenttia verotuksessa. Tämä muutos tulisi tehdä saman suuruisena myös vapaaehtoisten kauppojen osalta.

Kunnat, Kuntaliitto ja SDP esittävät, että korotuksen asemasta tulisi muuttaa verokohtelua maata kunnalle ja valtiolle luovutettaessa siten että kunnalle ja valtiolle yhteiskunnan tarpeisiin tapahtuvan maanluovutuksen osalta voitaisiin luopua luovutusvoiton verotuksesta kokonaan.

Närpiön kaupunki esittää, että lunastuskorvauksen lähtökohtana tulee olla markkinaarvo. Tämän korvauksen ylittäminen voi olla perusteltua sellaisissa tapauksissa, joissa on tehty ajan mittaan merkittäviä investointeja esim. maa- ja metsätaloudessa.

3.3 Asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalan laajentaminen

Kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat kannattavat asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalan laajentamista (Keskuskauppakamari, Kiinteistöliitto, Metsänhoitoyhdistys Keski-Suomi, Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala, MTK paikallisyhdistyksineen, Omakotiliitto, Pohjois-Savon Metsänhoitoyhdistykset, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys, Rakennusteollisuus RT, SLC paikallisine tuottajaliittoineen ja yksi yksityishenkilönä lausunut).

Keskuskauppakamari ja Kiinteistöliitto pitävät sijoitusomaisuuden rajaamista laajennuksen ulkopuolelle perusteltuna. Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoo, että tulisi säädellä selkeät kriteerit sille, milloin kyseessä on ammatinharjoittamiseen käytetystä omaisuudesta (tosiasiallisuus).

Väylävirasto katsoo, että omaisuuden vastaavuuden arvioinnissa huomioon otettavana seikkana tulisi mainita myös rakennuksen tai muun ammatin harjoittamiseen liittyvän lunastettavan omaisuuden kunto siten, että myös esimerkiksi korjausvelan määrällä on vaikutusta vastaavuuden arvioinnissa. Pykälän perusteluissa olisi hyvä tarkentaa myös sitä, mitä säännöksessä edellytetty pääasiallinen käyttö asumiseen ja ammatin harjoittamiseen tarkoittaa. Onko esimerkiksi asunnon pääasialliselta käytöltä edellytettävä tosiasiallista käyttöä, vai riittääkö maistraattiin tehty ilmoitus vakituisesta asunnosta.

Väylävirasto katsoo, että 32 §:n yksityiskohtaisiin perusteluihin tulisi lisätä transaktio- yms. kulueristä vastaava maininta kuin 37 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa on.

Väylävirasto katsoo, että perusteluissa tulisi selventää olisivatko verot, lainhuudatus- ja muut transaktiokulut ym. vahingonkorvauksina korvattavia vain asunto- ja elinkeinotakuun soveltamistilanteissa, vai voivatko ne tulla korvattavaksi myös muussa yhteydessä. Esimerkiksi varainsiirtoveroa ei nykyisin lunastustilanteessa lähtökohtaisesti korvata erikseen, vaan sen on katsottu sisältyvän määrättyyn täyteen korvaukseen (vertailukaupoissakin osapuolet ovat huomioineet varainsiirtoveron tavalla tai toisella). Tilanne on kuitenkin voinut olla toinen, jos lunastettavan omaisuuden omistaja on menettänyt vakituisen asuntonsa ja on hankkinut tilalle uuden asunnon, eikä korvaus ole kattanut asunnon hankinnasta aiheutuneita (kohtuullisia) kustannuksia. Näissä tapauksissa korvauspäätökset ovat olleet tapauskohtaisia ja ne ovat perustuneet korvausvaatimuksiin ja esitettyihin näyttöihin (toteutuneisiin kustannuksiin).

Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala, MTK Etelä-Pohjanmaa, MTK Etelä-Savo, MTK-Keski-Pohjanmaa, MTK Pohjois-Karjala, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys, Skogsvårdsföreningen Österbotten, SLC, Södra skogsreviret ja Österbottens svenska producentförbund kiinnittävät vero- ja transaktiokustannusten huomioimisen tärkeyttä erityisesti metsäomaisuuden lunastuksissa ja sen seurauksena tehtävissä maakaupoissa. SLC ehdottaakin säännöksen soveltamisalan laajentamista sähkönsiirtolinjan, maakaasuputken tai muun vastaavan nauhamaisen metsäalueen lunastustilanteisiin. Esimerkiksi lunastuskorvaus yhdestä metsähehtaarista tulee määrätä niin suureksi, että se kattaa vastaavanlaisen metsäalueen hankinnan erilaisine kuluineen.

Yksityishenkilönä lausunut toteaa elinkeinotakuun edellyttävän, että pienemmissäkin lunastuskorvauksissa huomioidaan verojen lisäksi myös vastaavan omaisuuden hankinnasta syntyvät kustannukset kuten lainhuutomaksu, kaupanvahvistuspalkkio yms. Tämän vuoksi pienenkin lunastuskorvauksen tulisi olla useita satoja euroja.

3.4 Arvonleikkaussääntely

Lausuntokierroksella olleessa esityksessä ei, uudistusta valmistelleen lunastuslakityöryhmän mietinnöstä poiketen, esitetty tehtäväksi muutoksia niin sanottuun arvonleikkaussääntelyyn. Yhtä lausunnonantajaa lukuun ottamatta kaikki asiaan kantaa ottaneet lausunnonantajat esittävät arvonleikkaussääntelyn poistamista.

Kunnat eivät ottaneet lausunnoissaan kantaa arvonleikkaussääntelyyn, mutta työryhmän mietinnöstä annetuissa lausunnoissa (http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-788-5) kunnat esittivät yksimielisesti arvonleikkaussääntelyn pysyttämistä laissa.

MMM, Kiinteistöliitto, Maanomistajain Liitto, Metsänhoitoyhdistys Keski-Suomi, Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala, Metsäteollisuus, MTK paikallisyhdistyksineen, Omakotiliitto, Pohjois-Savon Metsänhoitoyhdistykset, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys, Rakennusteollisuus RT, SLC paikallisine tuottajaliittoineen, Södra skogsreviret ja kolme yksityishenkilönä lausunutta katsovat että arvonleikkaussääntely tulee kumota ja yhtyvät lunastuslakityöryhmän mietinnössä esitettyyn näkemykseen siitä, että arvonleikkaussääntelyn kumoamisella osaltaan varmistettaisiin täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen kuntien maanhankintaan liittyvissä lunastuksissa. Arvonleikkaussääntelyn poistaminen loisi tarvittavaa tasapainoa maanomistajien ja kuntien väliseen neuvotteluasemaan, ohjaisi kuntia oikea-aikaiseen maanhankintaan sekä käyttämään neuvotteluissa maapolitiikan keinovalikoimaa monipuolisesti.

MTK toteaa, että suhteellisuusperiaatteen mukaisesti lainsäädännön tulee turvata heikompaa osapuolta ja tarjota suojaa maanomistajalle eikä kunnalle. Arvonleikkuri on maapolitiikan väline, jolla poiketaan perustuslain vastaisesti täyden korvauksen periaatteesta. MTK ja Metsäteollisuus katsovat, että jos arvonleikkaussääntelyä ei päädytä poistamaan, perustuslakivaliokunnan tulisi arvioida nykyisen arvonleikkaussääntelyn suhde perustuslakiin kansalaisten perusoikeuksien varmistamiseksi.

Kaivosteollisuus ry:llä ei ole huomauttamista esitysluonnoksessa valittuun ratkaisuun.

Senaatti-kiinteistöt ei suoranaisesti ota kantaa arvonleikkaussääntelyn säilyttämiseen tai poistamiseen. Senaatti-kiinteistöjen mukaan säännöksessä olisi hyvä täsmentää perusteluissa esille tuotua perusoikeusmyönteisen tulkinnan vaatimusta.

Oulun käräjäoikeus ja Tuomariliitto eivät ota kantaa siihen tulisiko arvonleikkausääntely pysyttää vai poistaa lasta. Lausunnonantajat huomauttavat, että jos arvonleikkaussääntelyn päädytään pysyttämään laissa, tulisi sääntelyä pyrkiä täsmentämään, jotta sen soveltaminen ei olisi niin vaikeaa kuin voimassa olevan lain.

Eräs yksityishenkilö toteaa, että säännöksen tarkoittamissa tilanteissa tulisi jakaa osuus arvonnoususta maanomistajalle.

Kiinteistöliitto katsoo, että lunastuksen taustalla olevan hankkeen vaikutuksen huomioiminen korvauksen määräämisessä vastaisi oikeustilaa kansainvälisesti vertailtuna. Erityisesti voimassa olevan lain mukainen arvonleikkauksen seitsemän vuoden takautuva aikaraja on perusteeton.

3.5 Lunastuskorvauksesta sopiminen

MTK Keski-Suomi, Omakotiliitto, Metsänhoitoyhdistys Keski-Suomi, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys ja yksityishenkilönä lausunut esittävät, että korvausta koskevan sopimuksen vahvistamiseksi (lunastuslain 40 §) tulisi edellyttää jatkossakin vähintään lunastuslain korvausperiaatteita vastaavaa lunastushintaa, koska yksittäisen kansalaisen ei voi olettaa tuntevan lunastuslainsäädännön lunastushinnan määrittelyn periaatteita. Lainsäädännön sekä menettelytapojen tulee turvata hänen oikeutensa lunastuslainsäädännön mukaiseen korvaukseen.

YM katsoo, että 40 §:n muutosta olisi hyvä tarkastella esityksen valtiosääntöoikeudellisessa arvioinnissa. Muutos koskee pakkolunastusmenettelyä, jossa tältä osin luovuttaisiin virallisperiaatteesta. Muutoksen seurauksena sääntely eroaisi kiinteistönmuodostamislaista (KML 97 a, 99, 133 a, 201 §).

Omakotiliitto katsoo ehdotetun lunastuslain 40 §:n heikentävän korvauksensaajan asemaa. Se esittää säännöksen tarkistamista siten, että sopimuksen vahvistaminen edellyttäisi vähintään lunastuslain korvausperusteiden mukaista korvausta.

Finanssiala kannattaa pantinsaajan oikeudet sekä ennakoivasti että jälkikäteen huomioivaa suojamekanismia koskevia muutoksia sekä katsoo niiden selkeyttävän lunastuslainsäädännön kokonaisuutta pantinsaajan näkökulmasta.

3.6 Erityiskysymyksiä

Oulun kaupunki ja Vantaan kaupunki katsovat, viitaten korkeimman oikeuden ratkaisuun KKO:2021:63, että lunastuslain 36 § tulee säilyttää. Pysyvän hyödyn poistaminen korvauksen määrästä ei myöskään lisäisi maanomistajien yhdenvartaista kohtelua.

Vesilaitosyhdistys katsoo, että pysyväisluonteisen hyödyn määrittelyä koskeva lunastuslain 36 § tulisi pysyttää laissa, mutta sääntelyä tulisi tarkentaa. Säännöksen soveltaminen voisi tulla kysymykseen esimerkiksi vesihuollon hankkeissa, jossa johtolinjan sijoittaminen hyödyttää alueen kiinteistöjä mukaan lukien ne kiinteistöt, joiden maalle johtolinja sijoitetaan.

MHY Keski-Suomi ja yksityishenkilönä lausunut katsovat, että lunastuskorvaus tulee maksaa omistajalle.

YM:n mukaan ehdotetun 42 §:n 1 momentin sanamuoto ”vähintään” on tarpeeton, ellei säännöksellä tavoitella ylikompensaatiota. YM toteaa lisäksi lunastuslain 95 §:n osalta, että perusteluissa olisi hyvä täsmentää, mitä käytönrajoituksella tyypillisesti tarkoitetaan tai ei tarkoiteta. Suhde lunastuslain 3 §:n 2 kohtaan (oikeuksien rajoittaminen lunastamalla) olisi hyvä selventää. Samoin olisi hyvä avata perusteluissa, että käytönrajoituksella ei tarkoiteta rasitetyyppisiä erityisiä oikeuksia, jotka myös ovat asialliselta luonteeltaan omistajan kiinteistön käyttöä rajoittavia.

MHY Keski-Suomi, MTK Satakunta, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys ja yksityishenkilönä lausunut katsovat, että laissa tulisi erikseen säätää siitä, että kaikki lunastuslain 42 §:n edellyttämien selvitysten, arviointien ja lausuntojen hankkimisen sekä muut asiaan liittyvät kustannukset korvataan täysimääräisesti. Useimmiten tämä edellyttää erilaisten yksityiskohtaisten selvitysten tekemistä, asiantuntijoiden hankkimista ja asiantuntijalausuntojen laatimista, koska korvauksien maksamiseksi maanomistajalta vaaditaan yksityiskohtaisia perusteita. Tämä on maanomistajan näkökulmasta kohtuutonta.

LVM kannattaa käyttötarkoituksen muuttamista koskevan hakemuksen ja asiassa annetun päätöksen tiedoksiantoa koskevia muutosehdotuksia (lunastuslain 72 d §).

Väylävirasto kannattaa panttioikeuden haltijan oikeutta korvaukseen koskevien säännösten yhdenmukaistamista (lunastuslain 98 a §).

MMM esittää, että hallituksen esitykseen lisätään työryhmän mietintöön sisältynyt 29 a §, jossa erikseen todettaisiin, että korvausta määrättäessä otetaan lisäksi huomioon Euroopan neuvoston ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntö, joka koskee ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1990) soveltamista.

MTK ja MTK Pohjois-Suomi katsovat, että lainsäädännön tulisi mahdollistaa harkinta arvonmääräytymis- sekä koronmaksuhetken valinnassa, jos on ilmeistä, että omaisuus on ollut käyttökiellossa jo pitkään.

4 Muita yksityiskohtaisia huomautuksia

4.1 Asianosaisten ja muiden tahojen kuuleminen sekä asiakirjojen ja päätöksen tiedoksianto

LVM, YM, Väylävirasto, Energiateollisuus ja STY suhtautuvat myönteisesti asianosaisten ja muiden tahojen kuulemista sekä lunastuslupaa koskevan päätöksen tiedoksiantoa koskeviin muutosehdotuksiin. Energiateollisuus ja STY katsovat, että muutosehdotukset sujuvoittavat voimajohtojen lunastusmenettelyä.

Energiateollisuus pitää julkista kuulutusta tiedoksiantotapana tarpeellisena johtojen sijoittamisen kannalta. Asianosaisten suuren määrän takia todisteellinen tiedoksianto on tällaisissa hankkeissa hallinnollisesti tarpeettoman raskas menettely eikä sovellu käytettäväksi ainoana tiedoksiantotapana. Mikäli jokaista kiinteän omaisuuden omistajaa tai käyttöoikeuden haltijaa ei tavoiteta verkkoyhtiöstä riippumattomista syistä, on julkinen kuuluttaminen vaihtoehtoisena tapana välttämätön.

Väylävirasto ja Energiateollisuus pitävät oikeusturvan kannalta perusteltuna lunastuslain 10 a §:ää, jonka mukaan julkisen kuulutuksen lisäksi kiinteän omaisuuden omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle tulisi lähettää tieto päätöksen antamisesta. Energiateollisuus katsoo, että päätöksen tiedoksiantovelvollisuuden tulisi kuitenkin koskea 10 a §:ssäkin vain tiedossa olevaa omistajaa ja haltijaa samoin kuin 8 a §:ssä.

Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoo, että lunastuslain 10 a §:ssä tai sen perusteluissa olisi hyvä tarkentaa, että sellaisille maanomistajille tai käyttöoikeuden haltijoille, jotka eivät ole tiedossa tai selvitettävissä, lunastuslupapäätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (hallintolaki 62 a §).

4.2 Tilusjärjestelyä ja yksityisten teiden järjestelyä koskevien säännösten yhtenäistäminen

LVM, Lapin käräjäoikeus, Pohjois-Savon käräjäoikeus, Väylävirasto ja Tieyhdistys kannattavat tilusjärjestelyä ja yksityisten teiden järjestelyä koskevien säännösten yhtenäistämistä.

Pohjois-Savon käräjäoikeus katsoo, että vaikka yhdenmukaistaminen mahdollisesti jossakin määrin lisää perustellusti tilusjärjestelyn käyttämistä lunastuksissa, ehdotusta olisi mahdollista muotoilla lievemmän keinon (tilusjärjestelyn) käyttämisen ensisijaisuuden suuntaan. Lakiehdotuksen lähtökohtana voisi myös olla se, että lunastuksen perusteena oleva hanke voitaisiin kokonaan tai osaksi toteuttaa lunastuksen asemesta tilusjärjestelyn keinoin samaan tapaan kuin kiinteistönmuodostamislain 64 §:ssä on säädetty yksityiseen tarkoitukseen tehtävän lunastuksen osalta. Lievemmän keinon käyttömahdollisuus tulisi selvittää jo lunastuslupavaiheessa niissä lunastuksissa, joissa lunastuslupa vaaditaan. Muissa lunastuksissa asia on tarkoituksenmukaista tutkia lunastustoimituksessa samaan tapaan kuin kiinteistönmuodostamislain mukaisissa yksityiseen tarpeeseen tehtävissä lunastuksissa jo nykyisin tehdään.

MTK Keski-Suomi katsoo, että tilusjärjestelyjä tulisi voida hyödyntää aiemmin lunastettujen alueiden palautumisessa tilanteissa, jossa aiemmin lunastuksen kohteena olevat maa-alat poistuvat lunastustarkoituksen käytöstä (esimerkiksi voimalinjat). Niiden kohdalla on tapahtunut pirstoutumista ja se voi jopa kertautua uusien omistusten myötä.

Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoo 27 §:n osalta, että uusien teiden rakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen lunastajan toimesta on perusteltua. Uusien teiden rakentamisesta vastaaminen lunastajan toimesta ei kuitenkaan ole kohtuullista tai välttämättä järkevää. Yksityisellä maanomistajalla voi olla intressinä rakentaa tie itse. Asiasta tulisikin voida päättää lunastustoimituksessa.

4.3 Lunastuskorvauksen tallettaminen

LVM, Etelä-Suomen aluehallintovirasto, Finanssiala ry ja Oulun kaupunki kannattavat lunastuskorvauksen tallettamista koskevia muutosehdotuksia. Etelä-Suomen aluehallintovirasto katsoo, että talletussääntelyyn ehdotetut muutokset nopeuttaisivat lunastuskorvausten maksamista.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto katsoo, että kiinteistönmuodostamislain 206 §:n osalta esitöihin olisi tarpeen kirjata, tarkoitetaanko korvauksensaajalla kiinteistöä vai kiinteistön omistajaa tai omistajia. Mikäli korvauksensaaja tarkoitetaan sellaista kiinteistöä, jolla on osuuksia yhteisiin, olisi yksinkertaista määritellä, ettei 20 euroa tai sitä pienempää kiinteistökohtaista lunastussummaa tarvitse maksaa eikä tallettaa. Kiinteistökohtaisen 20 euron korvauksen ja tallettamisen alaraja toteutuisi ilman tulkintoja myös tilanteessa, jossa kiinteistöllä on vain yksi omistaja, jolla on lainhuuto. Yhdelle omistajalle ei myöskään tarvitse maksaa 20 euroa tai sitä pienempää korvausta.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto toteaa, että kiinteistönmuodostamislakiin 206 a § kirjattava vähimmäistalletus ei saa olla ristiriidassa yhteisaluelain 31 a §:n kanssa. Yhteisen alueen lunastuksessa lunastuskorvaus pitäisi kuitenkin tallettaa kokonaisuutena kaikkien niiden korvauksensaajien osalta, joille lunastuskorvausta ei määrätä maksettavaksi lunastuspöytäkirjassa suoraan. Yhteisten alueiden lukuun tehdyissä talletuksissa lunastajalla ei saa olla mahdollisuutta jättää maksamatta tai tallettamatta määrättyjä korvauksia siinäkään tapauksessa, että yksittäinen kiinteistökohtainen korvaus jäisi alle 20 euron.

Maanmittauslaitos katsoo, että lunastuslain tallettamissääntelyä olisi täydennettävä säännöksillä siitä, että korvausten maksutavasta on päätettävä lunastustoimituksessa. Korvaus voidaan siten maksaa joko suoraan kiinteistön omistajalle tai muun edunhaltijalle (kuten esim. lunastetun rasiteoikeuden haltijalle) taikka toisena vaihtoehtona korvaus on päätöksellä määrättävä talletettavaksi aluehallintovirastoon ns. sulkutilille. Talletusperusteina luovuttavan kiinteistön kiinnityksen haltijan oikeuden turvaaminen sekä jo määrätyn korvauksen määrään kohdistuva riidanalaisuus ovat asianmukaisia.

Maanmittauslaitos toteaa, että vaikka velvoiteoikeudelliset opit maksun saajan myötävaikutus- tai lojaliteettivelvoitteesta korvausten maksajatahoa (usein kunta tai valtio) kohtaan lienevät yleisinä oikeusperiaatteina tunnustettuina olemassa, lakia soveltavien maanmittausinsinöörien työn helpottamiseksi lunastuslakiin olisi tarkoituksenmukaista sisällyttää erityinen talletussäännös. Säännös koskisi tilanteita, jossa korvauksensaajataho ei kohtuullisessa ajassa pyynnöstä huolimatta ilmoita pankkitilinnumeroa tai tee mahdolliseksi muuta tapaa lunastajalle maksaa korvausta (esimerkiksi käteisenä saajan antamaa maksukuittia vastaan).

Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoo, että panttioikeuden haltijan aseman turvaamista koskevaan lunastajan korvausvastuuseen liittyen on tärkeää, että lunastajalla olisi tällaisissa tapauksissa myös harkinta- ja päätösvalta lunastuksen tallettamisesta.

MHY Keski-Suomi, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys ja yksityishenkilönä lausunut katsovat, että lunastuslain 48 §:n sanamuotoa tulisi tarkentaa siten, että lunastuskorvauksen kuulumisen sijaan säädettäisiin, että lunastuskorvaus maksetaan omistajalle

(vrt. 49 §). Omistus- ja hallintaoikeus eivät ole aina selkeitä esim. maanvuokrasopimusten osalta.

4.4 Lunastustoimikunnan kokoonpano

LVM, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Lappeenrannan kaupunki, Oulun kaupunki, Keskuskauppakamari ja Kiinteistöliitto kannattavat lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevien säännösten keventämistä siten, ettei uskottujen miesten käyttäminen olisi enää välttämätöntä kaikissa tilanteissa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa, että toimitusprosessin nopeuttamiseksi ja tehostamiseksi olisi hyvä, mikäli asianosaisen tulisi esittää vaatimus uskottujen miesten käyttämisestä toimitusinsinöörille ennen aloituskokousta. Toimituksissa on ollut tapauksia, joissa aloituskokous on jouduttu heti alkuunsa siirtämään myöhempään ajankohtaan, koska uskottuja miehiä on vaadittu vasta toimituskokouksessa.

4.5 Tutkimuslupa

LVM, Oulun kaupunki, MTK ja MTK Pohjois-Suomi kannattavat lunastuslain 84 §:n tutkimuslupaa koskevia muutosehdotuksia. MTK kuitenkin huomauttaa, että tutkimusluvan valvontaan ei ole nimetty viranomaista, joka voi puuttua esimerkiksi tilanteisiin, joissa tutkimusluvan lupamääräyksiä ei noudateta. Käytännössä tällä hetkellä tutkimuslupiin on kirjoitettu lähinnä hakijan itsensä esittämiä näkemyksiä tutkimuksen suorittamisen yksityiskohdista.

MHY Keski-Suomi, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys ja yksi yksityishenkilönä lausunut katsovat, että 84 § asettaa maanomistajalle melko suuren sietokynnyksen. Huomattava ja merkittävä haitta ovat määrittelemättömiä haitan tasoja. Tiedotusvaatimus vasta merkittävän haitan ylittyessä on kohtuutonta maanomistajan näkökulmasta, joten ainakin siltä osin haitan sietotasovaatimusta tulisi muuttaa alhaisemmaksi.

YM toteaa 84 §:n osalta, että yleiskielessä huomattava ja merkittävä haitta vaikuttavat rinnasteisilta, eikä säännöksessä tavoiteltu haittojen aste-ero hahmotu helposti. Tällöin voisi merkittävän haitan sijaan olla parempi puhua vähäistä suuremmasta haitasta.

4.6 Muutoksenhaku

Luonnonsuojeluliitto, Tuulivoima-kansalaisyhdistys ja WWF kannattavat muutoksenhakuoikeuden laajentamista esitysluonnoksessa ehdotetuin tavoin (lunastuslain 87 a §). Muutosehdotuksella turvataan perustuslain 20 §:n ympäristöperusoikeuden toteutumista. Luonnonsuojeluliitto toteaa, että yhdistyksen ja säätiön muutoksenhakuoikeudella on merkitystä perustuslain 20 §:n ympäristöperusoikeuden toteutumisen kannalta erityisesti sellaisessa tilanteessa, jossa lunastusluvan kohteena olevan hankkeen toteuttaminen ei edellytä muita ympäristöllisiä lupia tai päätöksiä. Pykälän 1 momentin 3 kohdan osalta WWF ehdottaa selvyyden vuoksi kirjattavaksi, että yhdistyksen tai säätiön toiminta-alue voi käsittää kunnan tai sen osan alueen ohella myös koko Suomen alueen.

Tuulivoima-kansalaisyhdistys kiinnittää huomiota siihen, että 87 a §:n laajennus koskee kansalaisten omaan elinympäristöönsä vaikuttamista ja Århusin sopimuksen velvoitteiden täytäntöönpanoa lainsäädännössä. Samalla se tukee myös Euroopan komission tavoitteita kansalaisten valitusoikeuden turvaamisesta ja laajentamista kaikissa heidän elinympäristöönsä tai luonnonympäristöön merkittävällä tavalla vaikuttavissa hankkeissa.

Tuulivoima-kansalaisyhdistys toteaa, että YVA-ohjelma sisältää selvitysten tekemisen, mutta YVA ei tarkoita hankkeen lopullista lupaa tai esimerkiksi lunastuspäätöstä ja siihen liittyvää eri tahojen valitusmahdollisuutta. Sähkönsiirtolinjojen rakentamisesta myös päätetään tuulivoimakaavoituksesta erillisessä menettelyssä, jonka toteuttaminen edellyttää usein omaa YVA-menettelyä. Komissio on katsonut Suomelle 28.11.2019 antamassaan virallisessa huomautuksessa, että julkisten ja yksityisten hankkeiden ympäristövaikutusten arvioinnista annetun direktiivin (2011/92/EU ja muutettuna 2014/52/EU) useita säännöksiä ei ole pantu Suomessa asianmukaisesti täytäntöön. Huomautus koskee mm. YVA-menettelyn tulosten huomioimista tällaisten hankkeiden lupamenettelyissä ja muutoksenhakuoikeuteen liittyviä kysymyksiä. YVA-direktiivin valitusoikeutta koskevat määräykset on otettava huomioon myös kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastusta koskevassa laissa.

MMM, STY, Kaivosteollisuus ry ja Vesilaitosyhdistys suhtautuvat kielteisesti muutoksenhakuoikeuden laajentamiseen esitysluonnoksessa ehdotetuin tavoin. STY ja Vesilaitosyhdistys pitävät erityisen ongelmallisena, sitä että 87 a §:ssä valitusoikeus lunastusluvasta laajennettaisiin koskemaan yhdistystä tai säätiötä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun tai asuinympäristön viihtyisyyden parantaminen sekä ELY-keskusta.

Energiateollisuus suhtautuu muutoksenhakuoikeuden laajentamiseen varauksellisesti.

Metsäteollisuus pitää ympäristöperusoikeuden toteutumisen kannalta riittävänä ELY-keskuksille säädettävää valitusoikeutta. Sen sijaan 87 a §:n 1 momentin 3 kohdassa esitettyä muutoksenhakuoikeuden laajennusta ei voida pitää perusteltuna.

Energiateollisuus, Kaivosteollisuus ja STY katsovat, että ympäristöperusoikeuden toteutuminen ei edellytä valitusoikeuden laajentamista, sillä ympäristöä koskevaan päätöksentekoon voi vaikuttaa muutoinkin kuin muutoksenhaulla, kuten YVA-menettelyssä ja kaavoitusmenettelyn kuulemisissa ennen päätöksentekoa. Verkkoyhtiöiden osalta on huomioitava niille sähkömarkkinalaissa asetettu aikataulutavoite säävarman verkon rakentamisen suhteen ja kustannusraamit, jotka voivat olla ristiriidassa valitusoikeuden laajenemisen kanssa. Muutoksenhakuperusteita tulisi vähintään rajata siten, ettei samasta hankkeesta voi käyttää muutoksenhaun perusteena sellaisia hankkeeseen liittyviä seikkoja, joista on voinut hakea muutosta hankkeen aikaisemmassa lupa- tai viranomaiskäsittelyssä.

STY toteaa, että lunastuslupamenettelyssä on joka tapauksessa annettava painoarvoa luonnonsuojelullisille seikoille. ELY-keskuksilla on myös luonnonsuojelulain nojalla jo toimivalta antaa toimenpidekieltoja ja pakkotoimipäätöksiä. Lisäksi ELY-keskuksella on valvontaviranomaisena valitusoikeus mm. ympäristönsuojelulain (527/2014) sekä vesilain (587/2011) mukaisista luvista, jolloin valitusoikeus lunastusluvasta näiden lisäksi ei ole tarpeen.

MMM, Energiateollisuus, Metsäteollisuus, STY ja Vesilaitosyhdistys katsovat ehdotettujen säännösten lisäävän lunastuslupia koskevien muutoksenhakemusten määrää hallinto-oikeuksissa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Yhdessä muiden samoja hankkeita koskevien valitusasioiden kanssa nämä tulevat lisäämään työmäärää ja pidentämään käsittelyaikoja.

MHY Keski-Suomi, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys ja yksityishenkilönä lausunut katsovat, että tasa-arvoisuuden ja tasapuolisuuden näkökulmasta 87 a §:n 1 momentin 3 kohtaan on lisättävä valitusmahdollisuus elinkeinojärjestöille samoin kuin muillekin järjestöille.

MHY Keski-Suomi, MTK Satakunta, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys ja yksityishenkilönä lausunut katsovat, että laissa tulisi säätää maanomistajan oikeudesta valittaa ennakkohaltuunottoluvasta, jos ennakkohaltuunoton perusteella annetaan lunastajalle lupa aloittaa esim. maaperään, puustoon ja kasvillisuuteen sekä rakentamiseen liittyviin toimenpiteisiin. Käytännössä ennakkohaltuunottolupa on iso ja ratkaiseva vaihe, jonka jälkeen ei ole enää paljon tehtävissä maanomistajan näkökulmasta.

4.7 Suhde muuhun lainsäädäntöön

YM katsoo, että muuhun lainsäädäntöön sisältyvän, sovellettavaksi tulevan korvaussääntelyn hajautumisesta (lunastuslain lisäksi mm. kiinteistönmuodostamislaki ja yksityistielaki) johtuen korvaussäännöstöä tulisi tarkastella lakien rajat ylittäen. Esityksessä tulisi selventää, onko tarkoituksena eriyttää pakkotoimilakien korvaustasot. Systeemin johdonmukaisuuden näkökulmasta lunastuslain 38 a §:n sääntelyn olisi ulotuttava muidenkin lakien vastaaviin pakkotoimikorvauksiin. Jos taas on tarkoitus säätää korotuksen käytöstä vain rajatummin tietyissä tilanteissa, olisi tuotava esille erottavat tekijät ja periaatteet. Tällaisiin periaatteisiin voitaisiin jatkossa lainvalmistelussa tukeutua, kun arvioidaan, mihin korvaussäännöksiin sektorilaissa pakkotoimioikeuksien osalta on tarkoituksenmukaista viitata.

Toisaalta YM toteaa myös, että johdonmukaisuuden vuoksi voisi olla tarpeen muuttaa esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain rasitetyyppisiä oikeuksia koskevia korvaussäännöksiä (MRL 161–164 §) siten, että niissä viitattaisiin jatkossa kiinteistönmuodostamislakiin. Samoin voisi tulla tapauskohtaisesti harkittavaksi, olisiko muissakin korvaussäännöksissä tarkoituksenmukaisempaa viitata lunastuslain sijaan kiinteistönmuodostamislakiin. Yksi teoreettinen vaihtoehto olisi säätää sektorilaissa lunastuslain korvaussäännösten soveltamisesta siten, että ehdotettua 38 a §:ää korvauksen korottamisesta ei sovelleta.

YM kiinnittää huomiota vielä siihen, että sektorilaissa on voitu säätää korvausvelvollisuudesta erityissäännöksin taikka määrittelemättä tarkemmin, mitä lakia korvauksen määräämiseen sovelletaan (esim. luonnonsuojelulain 55 § tai maankäyttö- ja rakennuslain 89 §).

MMM pitää oman hallinnonalansa lainsäädännön suhdetta lunastuslain korvauskysymysten käsittelemiseen toimivana, jos esitysluonnoksessa ehdotetut uudistukset toteutuvat.

LVM ja Traficom katsovat, että lunastuslain korvausperusteisiin esitettyjen muutosten johdosta ei olisi tarvetta antaa liikenne- ja viestintäministeriön hallinnonalalla erityissääntelyä ja muuttaa hallinnonalan lakien suhdetta lunastuslakiin. LVM katsoo, että lunastuslain säännösten muutosehdotukset selkiyttäisivät oikeustilaa ratalaissa (61 §) sekä liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (71 §) säädettävien suoja- ja näkemäalueita koskevien korvausten osalta. Säännöksen soveltamista suoja- ja näkemäaluekorvauksiin voisi perusteluissa vielä selkeyttää.

Traficom katsoo, että lunastuslain 29 §:ään ehdotettu uusi 3 momentti selkiyttää oikeustilaa myös sähköisen viestinnän palveluista annetun lain ja postilain näkökulmasta.

Museovirasto kiinnittää huomiota vireillä olevaan muinaismuistolain uudistushankkeeseen, jonka yhteydessä on todennäköistä, että muinaisjäännösten suojelun aiheuttamista vahingoista maksettavat korvaukset määrätään viime kädessä ratkaistavaksi lunastuslain mukaisesti.

Kaivosteollisuus ry:llä ei ole huomauttamista kaivoslain 86 §:n muuttamiseen.

Oulun käräjäoikeus ja Tuomariliitto toteaa lainsäädäntöteknisesti olevan parempi ratkaisu, jos muiden lakien suhteesta lunastuslakiin voitaisiin säätää seikkaperäisesti yleisviittauksen sijaan.

Maanmittauslaitos huomauttaa, että lunastuslain korvausperusteita koskevia säännöksiä ei sovelleta kiinteistönmuodostamislain mukaisissa lunastustoimituksissa. Näissä toimituksissa vastuun arvioinnin epätarkkuudesta tulee jakautua osapuolten kesken.

5 Ehdotettujen muutosten vaikutukset

5.1 Taloudelliset vaikutukset

Väylät ja tietoliikenne

LVM, Traficom ja Väylävirasto toteavat, että lunastuskorvaukselle suoritettava korotus ja asunto- ja elinkeinotakuun laajentaminen nostavat väylähankkeiden ja lentopaikkojen edellyttämien lunastusten kustannuksia sekä viestintäverkkojen ja postilaatikkojen sijoittamisesta maksettavia korvauksia. Valtion väyläverkon lunastukset ovat sekä lukumääräisesti että korvausten määrien osalta suurin lunastusperusteiden tyyppi, jolloin muutosten vaikutus on väylälunastuksissa volyymiltään suurin.

LVM ja Väylävirasto toteavat, että esitysluonnoksen vaikutusarvioinnissa käytetyt tie- ja ratahankkeiden vuosittaiset maanhankinnan kustannukset eivät ole yleistettävissä, vaan vuosittainen vaihtelu tulisi ottaa huomioon. Maanhankintakustannusten ja korvausten määrä on ollut talousarviossa noin 30 miljoonaa euroa vuosi, josta toimituskustannusten osuus on noin 5 miljoonaa euroa vuosittain. Korvaustason nousu olisi mainitussa tasossa arviolta 4–5 miljoonaa euroa.

Väylävirasto toteaa, että esitetyt korvausperusteiden muutokset (erityisesti prosenttikorotus) korottaisivat korvaustasoa myös muunlaisissa ratalain ja liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaisissa korvaustilanteissa, joita ovat suoja- ja näkemäalueen haittojen ja vahinkojen korvaaminen (ratalaki 61 § ja liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 71 §), tutkimusoikeuteen liittyvät korvaustilanteet (ratalaki 63 § ja liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 73 §) ja rautatiestä/maantiestä johtuvien haittojen ja vahinkojen korvaaminen väylähankkeiden ulkopuolella (ratalaki 65 § ja liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 74 §).

LVM ja Väylävirasto katsovat, että lunastuskorvausten prosenttikorotus tulee vaikuttamaan maanomistajien halukkuuteen tehdä vapaaehtoisia kauppoja markkina-arvolla ja vapaaehtoisin kaupoin hankittavien kohteiden yleiseen hintatasoon. Joillain alueilla vaikutus ei välttämättä ole merkittävä, ja toisilla vapaaehtoisissa kaupoissa saatettaisiin olosuhteista riippuen joutua ylittämään markkinahinta myös yli 15 %:lla. Vaikutuksen voidaan olettaa olevan suurin erityisesti alueilla, joilla kaupankäynti on muuten vähäistä. Väylähankkeita toteutetaan pääosin haja-asutusalueilla, joilla kaupankäynti

on vähäistä ja vapaaehtoisia kauppoja on tyypillisesti vähän. Näillä alueilla väylämaanhankinnan vaikutus kauppahintoihin on näin ollen erittäin merkittävä.

LVM ja Väylävirasto toteavat, että vapaaehtoisten kauppojen ja korvaussopimusten houkuttelevuuden todennäköinen väheneminen vaikuttaisi väylänpidossa myös muuhun kuin maanhankinnan kustannuksiin. Jos halukkuus vapaaehtoiseen sopimiseen vähenee, perusväylänpidossa voidaan joutua teettämään enemmän tie- ja ratasuunnitelmia sellaisissakin vähäisissä hankkeissa, joissa on tarpeen ottaa haltuun pieni lisäalue tai vuokrata aluetta työtä varten. Tällöin suunnittelukustannukset ja hallinnolliset menot kasvavat. Lisäksi vapaaehtoisten kauppojen avulla tapahtuvan maanhankinnan väheneminen tai merkittävä pitkittyminen pidentäisi väylähankkeiden kestoa ja vaikuttaisi siten suoraan korottavasti hankkeiden kokonaiskustannuksiin, maanhankintakustannusten lisäksi perusväylänpidon ja väyläverkon kehittämisen kustannuksiin.

LVM korostaa, että vaikka maanhankinnan kustannusten lisääntyminen jäisi vähäiseksi, lisää se joka tapauksessa väylänpidon määrärahojen niukkuutta. Noin 15 %:n maanhankinnan kustannusten nousua ei myöskään voida pitää vähäisenä.

LVM ja Traficom katsovat, että lunastuskorvauksen korotus vaikuttaa viestintäverkkojen rakentamisen kustannuksiin, joita aiheutuu muun muassa sisäisen viestinnän palveluista annetun lain (SVPL) 28 luvun sijoittamissäännöksistä. Näitä koskevia vaikutusarvioita olisi tarpeen täydentää ja selvittää yhteistyössä teleyritysten kanssa.

Traficomin mukaan vaikutukset hankeyhtiöiden toteuttamissa ratahankkeissa sekä yksityisraidehankkeissa ovat vastaavat kuin valtion rataverkon osalta.

LVM toteaa lisäksi esityksessä jäävän tulkinnanvaraiseksi, koskisiko prosenttikorotus myös asunto- ja elinkeinotakuun piiriin kuuluvaa korotusta.

Energiainfrastruktuuri

Energiateollisuus katsoo, että lunastuskorvaukselle suoritettava korotus nostaa verkkoyhtiöiden kustannuksia. Maankäytön kustannukset muodostavat merkittävän osan rakentamiskustannuksista. Suomen hiilineutraalisuustavoitteet edellyttävät sähkönkäytön voimakasta kasvua, mikä edellyttää sähköjärjestelmän vahvistamista. Esityksen seurauksena verkonrakentamisen kustannukset kasvaisivat, mikä lisäisi painetta verkkopalvelumaksujen korotuksille. Mahdollisella korvauksen korotusprosentilla on suoraan vaikutuksia vapaaehtoisten kauppojen ja sopimusten toteutumiseen ja sopimiseen sekä myös kauppahintoihin ja korvaustasoihin. Nykyinen käytäntö, jossa toimijalla on mahdollisuus lisätä omia korotuskertoimia julkisiin yleisesti käytössä oleviin taulukoihin, edesauttaa vapaaehtoisiin sopimuksiin pääsemistä, nopeuttaa projektin

läpivientiä sekä minimoi viranomaiselle tulevan työmäärän, ilman että korvauskustannukset ovat kasvaneet kohtuuttomasti.

Energiateollisuus toteaa, että sijoittamishankekohtaiset erot korvausten määrässä ovat isot ja vaihtelevat tapauskohtaisesti suuresti. Korvausten suuruuteen vaikuttaa maankäyttötarkoitukset, esimerkiksi yleisillä alueilla kustannukset ovat pieniä. Korvaukset ovat suurimmat metsäalueilla, pelloilla sekä taajamissa, sillä korvaukset perustuvat aiheutuneeseen haittaan ja vahinkoon. Keskimääräisesti lunastuskorvaukset ovat suurimpia, kun kyseessä uusien 110 kV:n voimajohtojen ja vanhojen voimajohtojen saneeraaminen.

Fingrid toteaa, että lunastusmenettelyssä metsänomistaja saa Tapion taulukoista johdetun täyden korvauksen lyhentämättömänä menetyksestään lisättynä vielä kaupallisen puun arvolla, joka myydään hänen lukuunsa. Vakiintunut käytäntö on myös ollut se, että Fingrid on pyytänyt lunastustoimikuntia korottamaan Tapion metsämaapohjan tuottoarvotaulukon hehtaarihintoja kertoimella 1,5, koska metsällä on katsottu olevan tuottoarvon lisäksi vielä lisäarvoa mm. virkistyskäytössä. Prosenttikorotuksen laskeminen Tapion taulukkoarvoihin korottaisi tarpeettomasti jo entuudestaan monella tavalla korotettua korvausta metsämaasta.

Fingrid katsoo, että jos lakiin ehdotettua 15 % korotusta sovelletaan myös kaupallisen puun lunastusarvoon, ei kenenkään kannata antaa myydä puitaan omaan lukuunsa. Lisäksi puukaupan tuottoja verotetaan pääomatulona, joka on 30 %. Lunastusrelaatiossa puusta saatavan korvauksen hankintameno-olettama on 80 %, jonka seurauksena puusta saatavan korvauksen vero olisi vain 6 %.

Luonnon ja kulttuuriperinnön suojelu

YM katsoo, että muutoksilla voi olla valtion luonnonsuojelun ja kulttuuriperinnön suojelun kustannuksia lisäävä vaikutus, mikä aiheuttaa tarvetta suojeluun ja lunastuksiin käytettävissä olevan rahoituksen nostamiselle. Tasapuolisuusvaatimus ja avoimuus hinnoitteluperusteiden suhteen aiheuttavat paineen myös vapaaehtoisen suojelukorvauksen korotukselle.

WWF toteaa, että korvaustason kohoaminen kasvattaisi lunastamalla luonnonsuojelutarkoituksiin hankittavien alueiden hankintakustannuksia sekä käytönrajoituksista suoritettavia korvauksia, mitä ei voida pitää perusteltuina ympäristöperusoikeuden näkökulmasta. Jos luonnonsuojelualueiden lunastuksesta saisi ehdotuksen mukaisen 15 %:n suuruisen korotuksen, kannustaisi se maanomistajia jättämään vapaaehtoiset suojelu- ja lunastustoimet tekemättä. Lisäksi WWF viittaa luonnonsuojelulakiluonnoksesta antamaansa lausuntoon.

VM ja Varsinais-Suomen ELY-keskus katsovat, että korotus heikentäisi valtion mahdollisuuksia hankkia alueita vapaaehtoisin keinoin (kauppa, vaihto) luonnonsuojeluun ja korottaisi perusteettomasti vapaaehtoisissa hankinnoissa pyydettäviä / maksettavia hintoja.

Museovirasto pitää mahdollisena, että yleiskorotus lunastustasoon lisää rakennussuojelun toteuttamiskustannuksia ja johtaa täyttä korvausta suurempaan korvaustasoon rakennussuojelussa. Esimerkiksi rakennussuojelun osalta valtion korvausvelvollisuus koskee suojelun aiheuttamaa merkityksellistä haittaa. Korvauksen määrästä ensisijaisesti neuvotellaan, mutta viime kädessä korvaus määrätään Maanmittauslaitoksen toimituksessa lunastuslain mukaisesti. Näin ollen esitetyllä 15 % korotuksella tulee olemaan vaikutuksia myös rakennussuojelun johdosta maksettaviin korvauksiin, joko välillisesti tai suoraan.

Museovirasto toteaa, että rakennussuojelun aiheuttamat rajoitukset eivät ole samassa määrin ehdottomia kuin omistusoikeuden lunastaminen. Suojelupäätöksissä pyritään turvaamaan rakennuksen omistajalle ja käyttäjälle joustoja, jotka mahdollistavat rakennuksen tarkoituksenmukaisen käyttämisen suojelusta huolimatta. Rakennusperintölaissa (498/2010) säädetyin edellytyksin (10 a §) suojelulle voidaan hakea myös poikkeamista, tai suojelu voidaan jälkikäteen myös kumota.

Museovirasto toteaa, että asialla on vaikutusta myös opetus- ja kulttuuriministeriön valmistelemassa muinaismuistolain uudistuksessa. Esitetty sääntely voi jatkossa johtaa rakennussuojelua vastaavalla tavalla myös muinaisjäännössuojelun toteuttamiskustannusten kasvamiseen.

Kuntien maanhankinta

Useissa kuntien lausunnoissa todetaan, ettei ehdotettujen muutosten välillisiä ja epäsuoria vaikutuksia ole arvioitu riittävällä laajuudella ja tarkkuudella eikä arvioita ole esitetty kvantitatiivisesti. Kuntien mukaan vaikutusten arvioinnissa käytetty tietoperusta on puutteellinen, eikä se anna riittävää ja oikeaa kuvaa kuntien maanhankinnan laajuudesta ja sen erityispiirteistä. Esityksen vaikutusten arviointi pohjaa tältä osin riittämättömiin tietoihin ja osin perustelemattomiin olettamiin. Lisäksi korvausperusteiden muutosten välilliset ja epäsuorat vaikutukset kuntatalouteen ovat jääneet arvioimatta.

Kuntien lausunnoissa on mm. todettu markkinahintaa korkeamman korvauksen maata lunastettaessa vaikeuttavan ratkaisevasti tai jopa estävän kuntien vapaaehtoisen maanhankinnan. Ehdotus loisi käytännössä suhdanteista ja markkinoista riippumattoman mekanismin, joka nostaisi maan hintaa jatkuvasti ja kertautuvasti sekä vapaaehtoisten kauppojen että lunastuksen seurauksena. Mikäli maata hankitaan jatkuvasti

kohoavin hinnoin, tulee kohoava maan hinta kustannuksena siirtymään viimekädessä asuntojen hintoihin aiheuttaen vastaavan suhdanteista riippumattoman korotusmekanismin myös vuokriin.

VM, Pohjois-Savon käräjäoikeus, Väylävirasto, Energiateollisuus, SDP ja Vesilaitosyhdistys ovat lausunnoissaan esittäneet samansuuntaisia arvioita kuin kunnat lunastuskorvauksen korotuksen vaikutuksista ja mahdollisesta hintatason nousun kierteestä. Myös Kanta-Hämeen käräjäoikeus pitää hintatason nousua mahdollisena. VM toteaa lausunnossaan, että ehdotettujen muutosten vaikutukset vapaaehtoisiin kauppoihin tulee selvittää ja arvioida tarkemmin.

Hintatason nousuin osalta Lapin käräjäoikeus kiinnittää lausunnossaan huomiota siihen, että vesilain mukaisissa maanhankinnoissa vesivoimayhtiö on pyrkinyt estämään vastaavien kaupankohteiden hinnan nousukierteen kauppakirjaan tehtävillä merkinnöillä, jota vesilain puolitoistakertainen korvaustaso voisi aiheuttaa.

Kuntatalous

VM:n, kuntien, Kuntaliiton ja Uudenmaan liiton mukaan esityksen arvio vaikutuksista kuntatalouteen ja esimerkiksi kuntien verotustarpeeseen on riittämätön.

5.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Itä-Uudenmaan käräjäoikeus, Oulun käräjäoikeus, Pohjois-Savon käräjäoikeus ja Tuomariliitto katsovat, että muutosehdotuksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia maaoikeuden toimintaan.

Traficom katsoo, että muutosehdotuksilla ei ole vaikutuksia sen toimintaan lupa- ja valvontaviranomaisena.

Kuntien lausunnoissa tuodaan esiin se, että ehdotetut säännökset merkitsisivät maanhankinta-asioiden hoitamiseen tarvittavan työmäärän lisääntymistä sekä lunastusmenettelyn yleistymistä maanhankintamekanismina. Seinäjoen kaupunki toteaa, että lunastusmenettelyn lisäkustannukset voivat olla varsinkin pienissä kunnissa merkittävät suhteessa maanhankinnan kustannuksiin. Näitä kustannuksia ei ole vaikutusarvioinnissa tunnistettu.

Kuntien lausuntojen mukaan, jos kunta haluaisi estää haitalliset kertaantuvat vaikutukset maanhinnan, suhdanteista ja vapaista markkinoista riippumattomaan jatkuvaan

kohoamiseen, kunnan tulisi vapaaehtoisen maanhankinnan sijaan lakiesityksen voimaantulon jälkeen hankkia maata ainoastaan lunastusmenettelyllä. Tällöin esitetty 15 % korotus markkinahinnan päälle lunastuskorvaukseen voisi jäädä lähes kertaluontoiseksi ko. alueella.

Esitetyn uudistuksen myötä lunastuslupahakemukset nousisivat vuosittain kymmeniin, ellei satoihin kuntien maanhankinnan siirtyessä kokonaan lunastuksen kautta toteutettavaksi. Esitysluonnos johtaisi myös alkuvaiheessa siihen, että lunastustoimikuntien päätöksiin haetaan aktiivisesti ratkaisulinjauksia ylemmistä oikeusasteista korvaustasoa koskevan arvioinnin oikeellisuuden varmistamiseksi. Tämä lisäisi lunastuslupaasioiden määrää ympäristöministeriössä ja näitä koskevien muutoksenhakemusten määrää hallinto-oikeuksissa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

5.3 Ympäristövaikutukset

Kuntaliitto katsoo, että kunnan maanhankinnan vaikeutumisen seurauksena hajautuvalla yhdyskuntarakenteella on merkittävät negatiiviset ilmastovaikutukset. Ruotsalaisessa yhteiskunnassa markkina-arvoa korkeamman lunastuskorvauksen käyttöönoton välillisenä seurauksena havaitun alueellisen eriytymisen lisääntyminen negatiivisine yhteiskuntavaikutuksineen toteutuisi myös Suomessa.

Tuulivoima-kansalaisyhdistys toteaa, että tuulivoimahankkeiden määrän lisääntyessä joudutaan rakentamaan yhä etäämmälle valtakunnanverkosta, jolloin on odotettavissa, että uusien hankkeiden tarvitsemien sähkönsiirtolinjojen pituudet tulevat kasvamaan. Siirtolinjojen rakentaminen koskettaa tulevaisuudessa yhä suurempaa määrää yksityisiä kiinteistönomistajia. Siirtolinjan rakentamisen yhteydessä maastoa joudutaan raivaamaan 30–60 metrin leveydeltä linjan tarvitsemaa johtokäytävää ja suojaaluetta varten.

Tuulivoima-kansalaisyhdistys toteaa, että tuulivoimahankkeiden siirtolinjoista muodostuva verkosto pirstoo Suomessa vielä olevia yhtenäisiä luontoalueita, vaarantaa luonnon monimuotoisuutta ja rikkoo tärkeitä ekologisia yhteyksiä. Tästä syystä mahdollisuus valvoa yleisen edun ja luonnonsuojelulle tärkeiden tavoitteiden toteutumista on välttämätöntä sähkönsiirtolinjojen lunastuspäätöksissä.

YM katsoo, että esitys voi lisätä ympäristölainsäädännölle välttämättömien omaisuuden käytönrajoitusten hyväksyttävyyttä, jos omistajat kokevat korotusprosentin takaavan riittävän korvauksen. Välillisesti tämä voisi lisätä omistajien halukkuutta saattaa alueitaan suojelun tai käytönrajoitusten piiriin.

5.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Kuntien maapolitiikka ja yhdyskuntarakenteen kehittyminen

Kunnat, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto lausuvat, että lunastuskorvaukselle suoritettava korotus tulisi vaikeuttamaan kuntien maanhankintaa sekä maapolitiikan harjoittamista, hallitun yhdyskuntarakenteen kehittämistä ja sen seurauksena lähipalvelujen kustannustehokasta järjestämistä. Aiemmin laaditut selvitykset ovat osoittaneet kunnan oman maan kaavoittamisen ratkaisevan vaikutuksen asemakaavoituksen ja kaavan toteuttamisen nopeuteen, yhdyskuntarakenteen eheyteen, kunnan vastuulla olevien lähipalvelujen kustannustehokkuuteen sekä viimekädessä kunnan veroasteeseen. Oman maan kaavoittaminen mahdollistaa kunnan aktiivisen elinkeinopolitiikan harjoittamisen, kun kunta voi tontinluovutuksen kautta varmistaa riittävän kilpailun liike- ja asuntorakentamisessa kuntalaisten hyväksi.

Kuntien mukaan maanhankinnan estyminen tulisi murentamaan kuntien kaavoitusmonopolia, jos kunnilla ei enää olisi käytännössä mahdollisuutta hankkia ja kaavoittaa omaa maataan. Seurauksena olisi kaavoituksen siirtyminen maankäyttösopimuksin yksityisen tahon omistamille maille, jolloin kunta ei voisi toteuttaa hallittua yhdyskuntarakenteen kehittämistä, aikatauluttaa alueiden käyttöönottoa palvelurakenteen ja infranrakentamisen kanssa rinnan eikä harjoittaa asuntopolitiikkaa, koska tonttien myyjänä useimmiten olisi yksityinen maanomistaja oman aikataulunsa ja myyntihalukkuutensa mukaan. Yksityisen raakamaan kaavoittaminen kunnan oman maanhankinnan asemasta tuo merkittävää tehottomuutta rakennuspaikkojen järjestämiseen ja lähipalvelujen toteuttamiseen sekä nostaa kunnan veroastetta.

Kuntien mukaan maankäyttösopimusalueella yleisten alueiden nousevat maanhankintakustannukset siirtyvät alueen muiden maanomistajien maksettavaksi korkeampina maankäyttömaksuina. Lisäksi kuntien yhdyskuntarakenteeseen ja palveluverkkoihin tekemien investointien tuotto kaavoituksen tuoman lisäarvon muodossa jaettaisiin epätasa-arvoisesti maanomistajien kesken ja kaikkien kuntalaisten verotus nousisi vastaavasti.

VM ja SDP kiinnittävät huomiota siihen, että vireillä olevassa maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa on tarkoitus tehdä muutoksia, joilla on vaikutuksia kuntien harjoittaman maapolitiikan edellytyksiin. Lainvalmistelussa tulisi kiinnittää huomiota eri esitysten yhteisvaikutuksiin ja huolehtia, että valmistelussa noudatetaan hallitusohjelman kirjausta kuntien maapolitiikan edellytysten turvaamisesta.

Porvoon kaupungin mukaan ehdotetulla korotuksella olisi vaikutuksia, paitsi raakamaakauppoihin, myös kaikkeen asemakaavan toteuttamiseen liittyvään maanhankintaan. Tämä merkitsisi sitä, että maanomistajan ei kannattaisi myydä kunnalle katu-, puisto- ja muita yleisiä alueita vapaaehtoisin kaupoin, vaan odottaa lunastusta.

Maanomistajien ja muiden kuntalaisten tasapuolinen kohtelu

Useissa kuntien lausunnoissa kiinnitetään huomiota hallituksen esityksessä todettuun, että perustuslaista ei johdu estettä säätää lunastuskorvauksen perusteista tavalla, joka johtaisi luovuttajan kannalta parempaan lopputulokseen. Tämän on katsottu johtavan siihen, että yksittäinen maan luovuttaja asetetaan parempaan asemaan kuin muut kuntalaiset, jotka joutuvat tekemään ylimääräisen tulonsiirron maanluovuttajan hyväksi.

Useissa kuntien lausunnoissa on katsottu kuntien nykyisen maapolitiikan, joka perustuu pitkälti kaavoituksen piiriin tulevien alueiden hankintaan kunnalle, toteuttavan parhaiten maanomistajien tasapuolista kohtelua yhdyskuntarakennetta kuntalaisten yhteisillä päätöksillä ja kustannuksella kehitettäessä. Hallituksen esityksen mukainen markkina-arvoa korkeampi korvaus lunastustilanteessa johtaisi raakamaan hankinnan merkittävään vaikeutumiseen aiheuttaen sekä vapaaehtoisessa kaupankäynnissä että lunastustilanteissa merkittävää taloudellista epätasa-arvoista kohtelua maanomistajien kesken.

YM katsoo, että esityksen arvioita siitä, että 15 %:n hinnankorotus siirtyisi vapaaehtoisiin kauppoihin todennäköisesti vain osaksi, arviolta 7,5 %:n hinnankorotuksen verran, olisi perusteltava tarkemmin. Jos korvauksen suuruus jää riippumaan siitä, määrätäänkö korvaus vapaaehtoisen sopimuksen nojalla vaiko lunastusmenettelyssä, vaarantuu asianosaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimus. Erityisesti luonnonsuojelun alalla vapaaehtoisilla sopimuksilla on suuri merkitys.

YM huomauttaa lisäksi, että asianosaissuhteet voivat olla lunastus- ja käytönrajoitusten korvaustilanteissa hyvin moninaisia. Esimerkiksi eräissä maankäyttö- ja rakennuslain lunastuslakiin tukeutuvissa korvaustilanteissa korvausvelvollisena saattaa olla yksityinen taho ja korvauksen saajana toinen yksityinen taho tai julkisyhteisö.

Asunto- ja elinkeinopolitiikka

VM toteaa, että esitetyllä lunastuskorvauksen korotuksella olisi haitallisia vaikutuksia kuntien maapolitiikan hoitamiseen, maankäytön suunnitteluun ja kuntatalouteen. Edelleen VM toteaa, että kokonaisuutena arvioituna korotuksella voi olla merkittäviä, en-

nalta vaikeasti arvioitavissa olevia haitallisia vaikutuksia asunto- ja elinkeinopolitiikkaan eri puolilla Suomea. Vaikutukset voivat koskea esimerkiksi rakentamisen volyymiä, yhdyskuntarakentamisen etenemisen aikataulua sekä kuntien investointikyvykkyyttä. Esitetty muutos voi hidastaa maanhankinnan ja rakentamisen prosesseja ja vaikuttaa tonttien hintojen nousun vuoksi myös asuntojen hintoihin sekä asumisen kustannuksiin.

VM, kunnat, Kuntaliitto ja Uudenmaan liitto katsovat, että esityksestä aiheutuvia kertaantuvia, sekä esimerkiksi asunto- ja elinvoimapolitiikkaan kohdistuvia välillisiä vaikutusketjuja ei ole riittävällä tavalla arvioitu ja tunnistettu.

YM katsoo, että muutosten vaikutukset asuntopoliittisiin tavoitteisiin ovat arviolta paikallisia. Mahdollinen raakamaan hintojen nousu katoaa yleensä suhteellisen pienen osuutensa seurauksena markkinahintojen muutoksiin. Kiinteistöjen hintataso määräytyy markkinoilla kysynnän mukaan. Kunnille syntyy painetta nostaa tontinmyyntihintoja ja maankäyttömaksuja (markkinoiden salliessa). Muutoksen välillisenä vaikutuksena voi olla asuntojen hintojen nousu joillakin alueilla, kun rakennuttajat asuntojen myyjinä pyrkivät vyöryttämään korkeammat asuntotuotantokustannukset osaksi asuntojen kauppahintoja (markkinoiden salliessa). YM katsoo, että merkittävin vaikutus voi olla neuvottelujen ja koko hankintaketjujen väliaikainen hidastuminen.

6 Muita huomioita

Yleinen tarve lunastusluvan myöntämisen edellytyksenä

Maanomistajain Liitto ja MTK esittävät, että yleisen tarpeen vaatimusta tulisi selventää kaupallisissa hankkeissa. Maanomistajain Liitto, Tuulivoima-kansalaisyhdistys ja kaksi yksityishenkilönä lausunutta katsovat, että lunastusoikeus tulisi varata vain erittäin tärkeään yleistä etua palvelevaan tarkoitukseen. Tuulivoima-kansalaisyhdistys ja kaksi yksityishenkilönä lausunutta toteavat, että lunastuksen ei tulisi olla mahdollinen liiketoiminnallisissa tilanteissa, vaan toiminnanharjoittajan tulisi sopia maanomistajien kanssa voimansiirtolinjojen sijoittamisesta ja teiden rakentamisesta.

Maanomistajain Liitto katsoo, että olisi syytä harkita Alankomaiden itsetoteuttamisperiaatetta eli julkinen taho ei voisi lunastaa yksityisen omistamaa maata sellaiseen tarkoitukseen, jonka yksityinen taho on kykenevä ja halukas itse toteuttamaan eli esimerkiksi asuntorakentamista.

Museovirasto esittää harkittavaksi, voitaisiinko lunastuslain 5 §:ään ottaa luonnonsuojelulakia vastaavalla tavalla viittaus myös muinaismuistolakiin, jotta lunastuslupaharkinnan yhteydessä voitaisiin arvioida hankkeen vaikutukset kokonaisuudessaan.

Lausunnon antaneen yksityishenkilön mukaan lainsäädännössä tulisi edellyttää tuulivoiman rakentamista ja muita vastaavantyyppisiä hankkeita palvelevien infrahankkeiden osalta maanomistajien kytkemistä mukaan infrahankkeiden suunnitteluun. Hankkeet tulisi suunnitella ja toteuttaa siten, että siitä maanomistajille aiheutuvat haitat jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Jatkovalmistelussa tulisi harkita lunastusmenettelyn käyttöalan rajaamista siten, että yksityisten liiketaloudellisin perustein toteuttavien hankkeiden käyttöoikeuksien hankintaan ei voitaisi soveltaa lunastusmenettelyä.

Poikkeaminen kertaluonteisesta rahakorvauksesta (lunastuslain 47 §)

Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala, MTK paikallisyhdistyksineen, Pohjois-Savon Metsänhoitoyhdistykset, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys, Skogsvårdsföreningen Österbotten, SLC, SLC Nyland, Södra skogsreviret, Österbottens svenska producentförbund ja kaksi yksityishenkilönä lausunutta esittävät lunastuslain 47 §:n muuttamista siten, että lunastuskorvaus voitaisiin määrätä vuotuisena maksuna ja että tällaista korvausta koskeva sopimus voitaisiin vahvistaa lunastustoimituksessa myös pysyväisluonteisissa lunastuksissa (esim. aurinko- ja tuulivoiman liityntäjohtojen lunastukset).

Nykyisen käytännön mukaan liityntäjohtojen ala lunastetaan käytännössä määräämättömäksi ajaksi pienellä kertakorvauksella. Nämä korvaukset ovat huomattavasti matalammat kuin tuulivoimaloiden tonteista maksettavat vuokrat.

MHY Keski-Suomi, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys ja yksityishenkilönä lausunut katsovat, että jos lunastus johtuu sellaisesta toimenpiteestä, josta voidaan markkina-arvoa helpommin määrittää esim. tuottoarvo tai tuottoarvon menetys, silloin olisi perusteltua maksaa vuosikorvaus tai joka tapauksessa korvaukset määrävälein ainakin maanomistajan vaatimuksesta. Lisäksi jos lunastettavalle kohteelle sijoittuvan toimenpiteen voidaan katsoa olevan edes jollain ei-pysyvä, silloinkin määräajoin maksettavat korvaukset ovat perusteltuja. Tällöin voitaisiin myös ottaa paremmin huomioon yhteiskunnassa ja kohteen arvossa tapahtuneet muutokset. Esim. 20 vuoden välein tarkistettavat ja maksettavat lunastuskorvaukset soveltuvat kertakorvauksia paremmin pidempiaikaisiin ja määräaikaisiin lunastuksiin.

SLC paikallisjärjestöineen ja skogsvårdsföreningen Österbotten rf esittävät lausunnossaan lisäksi useampia tuulivoimaloiden voimansiirtolinjoja koskevia kehitysehdotuksia. Voimansiirtolinjasta maksettava korvaus tulisi voida, jos osapuolet pääsevät asiasta yhteisymmärrykseen, määrätä lunastustoimituksessa vuosittaisena toistuvaiskorvauksena. Lisäksi maanomistajien näkemykset tulisi ottaa paremmin huomioon päätettäessä voimasiirtolinjojen sijoittamisesta. Ennen uuden käyttöoikeuden myöntämistä tulisi selvittää mahdollisuudet hyödyntää olemassa olevia siirtolinjoja. Lisäksi ilmajohtojen sijaan tulisi suosia maakaapelointia.

Alueen palautuminen omistajalle

Maanomistajain Liitto ja Metsäteollisuus esittävät harkittavaksi sääntelyä, joka mahdollistaisi alueen takaisinlunastamisen alkuperäiselle maanomistajalle, jos lunastuksen perusteena olleita suunnitelmia ei tietyn määräajan kuluessa toteuteta.

MHY Keski-Suomi, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys ja yksityishenkilönä lausunut katsovat, että mikäli lunastetun kohteen tai alueen käyttötarkoitus muuttuu tai tarve lunastettuun kohteeseen tai tarkoitukseen päättyy, alue tai kohde olisi palautettava alkuperäiselle tai nykyiselle omistajalle tai ainakin heillä tulisi olisi halutessaan oikeus lunastaa nämä alueet takaisin. Esimerkiksi kyse voi olla tilanteesta, jossa on aikoinaan lunastettu lukuisia tiloja halkonut voimalinja maapohjineen ja se myöhemmin siirretään toiseen paikkaan tai poistetaan kokonaan käytöstä. Kun nämä todella pienet yksittäiset ”voimalinjatilat” myydään edelleen, tilojen pirstoutuminen jatkuu ja jopa voimistuu edelleen uusien tie- ja kulkuyhteyksien perustamisten myötä. Asialla tulee olemaan jatkossa iso yhteiskunnallinen merkitys, kun esim. tuulipuistojen siirtojohtoja rakennetaan lähivuosina todella paljon. Kun nämä siirtojohdot tehdään ja rakennetaan

ainoastaan tuulipuistoa varten, niin niiden ikä ja elinkaari tullee olemaan sama kuin tuulipuistojenkin. Vaikka siirtojohtojen toteuttaminen tehdäänkin pääosin käyttöoikeuslunastuksin, asia on tarpeen ottaa huomioon lunastuslain uudistamisen yhteydessä.

Erinäisiä huomautuksia

Uudenmaan liiton ja eräiden kuntien lausunnoissa todetaan, että lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta ei myöskään ole arvioitu EU:n valtiontukisäännösten näkökulmasta, vaikka valtiontukisäännöstö sitoo kuntien maanhankintaa.

Lapin käräjäoikeus huomauttaa lausunnossaan, että jakeluverkon haltijalla on poikkeustilanteessa sähkömarkkinalain 111 §:n nojalla oikeus kaataa ja poistaa puita ilman omistajan tai haltijan lupaa. Mikäli näiden korvaamisesta ei asianosaisten kesken päästä yhteisymmärrykseen, asia käsitellään lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Puuston kaatamisen ja korvauspäätöksen antamisen välinen aika saattaa muodostua pitkäksikin. Ehdotetun sääntelyn perusteella jää epäselväksi, tulisiko tässä tilanteessa sovellettavaksi koronmaksamisvelvollisuutta koskeva lunastuslain 95 §.

STY esittää lisäresurssien ohjaamista TEM:öön lunastuslupa-asioiden käsittelyn jouduttamiseksi.

MMM, Metsänhoitoyhdistys Keski-Suomi, MTK Kaakkois-Suomi, MTK Keski-Suomi, MTK-metsälinja Pirkanmaa, MTK Metsälinja Pohjois-Savo, MTK Pohjois-Savo, MTK Satakunta, Pohjois-Savon Metsänhoitoyhdistykset, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys, SLC Nyland ja yksi yksityishenkilönä lausunut kiinnittävät huomiota lunastuskorvauksen veronalaisuuteen ja siihen, että maanomistajalle syntyy myös useita muita kulueriä, jos tämä hankkii lunastetun omaisuuden tilalle uutta vastaavaa omaisuutta.

Maanomistajain Liitto katsoo, että lunastuksen kohteeksi joutuvalla tulee olla oikeus hakea lunastustoimituksen nopeuttamista. Esimerkiksi väylähankkeessa voi syntyä kohtuuttomia tilanteita, kun väyläsuunnitelma käytännössä nollaa asuinrakennuksen arvon, mutta sen lunastamiseen menee vuosia.

YM ja Keskuskauppakamari toteavat, että esitettyjen uudistusten vaikutuksista tulisi tehdä jälkiarviointi noin 2–3 vuoden kuluttua siitä, kun muutokset ovat tulleet voimaan.

YM esittää jatkovalmistelussa hankittavaksi lisäselvitystä Ruotsin korotusprosentin vaikutuksista.

MTK ja MTK Pohjois-Suomi katsovat, että korotuskertoimen osalta lain voimaantulon tulee tapahtua välittömästi lain hyväksymishetkellä perustuslain ja sen turvaaman

omaisuuden suojan toteutumisen kannalta. Muilta osin on tarpeen varata koulutukselle ja tietojärjestelmien kehittämiselle riittävä sopeutumisaika.

Maanomistajain Liitto ja yksityishenkilönä lausunut katsovat, että maanomistajan tiedonsaantia erilaisista hankkeista on parannettava. Muissakin kuin lunastushankkeissa on tultava tieto suoraan omistajalle. Esimerkiksi erilaiset kaavoitukseen liittyvät kuulutukset, luontoselvitykset, pohjavesialuerajausselvitykset ja kaivosvaraukset tulee viedä karttapalveluihin niin, että kiinteistötunnuksen perusteella omistaja saa tiedon kaikista hankkeista.

Kaksi yksityishenkilönä lausunutta toteavat, että lunastuslaissa tulisi määritellä yleiset periaatteet sellaiselle hankkeelle, jonka tiedetään edellyttävän laajempaa infran rakentamista kuin varsinainen rakentamisalue on ja velvoittaa hankkeeseen ryhtyvät osallistamaan maanomistajat hankkeen suunnitteluun.

MHY Keski-Suomi, Päijänteen Metsänhoitoyhdistys ja yksityishenkilönä lausunut katsovat, että lunastuslakiin olisi sisällytettävä säännös siitä, että jos aiemmissa toimituksissa ei ole jostain syystä määritetty lainkaan korvauksia maanomistajille, ne on käsiteltävä takautuvasti meneillään olevassa lunastustoimituksessa. Maanteiden varsilla onkin valtavat määrät kapeita suikaleita, jotka ovat ilman lunastustoimitusta tai -korvauksia liitetty tiealueeseen lainsäädännön tai erilaisten toimitusten myötä, mutta joista ei ole maksettu minkäänlaisia korvauksia maanomistajille.

Tieyhdistys toteaa käsityksenään, että lunastusyrityksen vuoksi katkeavista ja uudelleenjärjestetyistä kulkuyhteyksistä aiheutuvia kulkuhaittoja ei ole aina korvattu täysimääräisinä. Lisäksi uusien kulkuyhteyksien tienpidosta aiheutuvat kustannukset jäävät tienosakkaiden vastattaviksi.

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto
www.oikeusministerio.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 Statsrådet
www.justitieministeriet.fi

ISSN 2490-1172 (PDF)
ISBN 978-952-259-926-1 (PDF)

OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET