

# Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet

Lausuntotiivistelmä



Mietintöjä ja lausuntoja 44/2017

## Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet

Lausuntotiivistelmä



Oikeusministeriö  
ISBN: 978-952-259-629-1

Helsinki 2017

## Kuvailulehti

Julkaisija	Oikeusministeriö	8.9.2017	
Tekijät	Jari Sallila		
Julkaisun nimi	Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet Lausuntotiivistelmä		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Oikeusministeriön julkaisu 44/2017		
Diaari/hankenumero	OM 21/41/2015	Teema	Mietintöjä ja lausuntoja
ISBN painettu	978-952-259-628-4	ISSN painettu	1798-7091
ISBN PDF	978-952-259-629-1	ISSN PDF	1798-7105
URN-osoite	<a href="http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-629-1">http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-629-1</a>		
Sivumäärä	66	Kieli	suomi
Asiasanat	omaisuudensuoja, lunastuslaki, lunastuslupa, lunastusmenettely, lunastuskorvaus, lunastustoimikunta		
<b>Tiivistelmä</b> <p>Kaikki lausunnonantajat ovat pitäneet tärkeänä täyden korvauksen vaatimuksen täyttymistä. Lausunnonantajilla ei ole yhtenäistä käsitystä korvauksen määräämisen perusteita koskevan sääntelyn tarkistamistarpeista ja siitä miten sääntelyä tulisi tarkistaa. Asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista suurin osa on kannattanut korvausperusteiden riittävyyden tarkempaa arviointia työryhmässä ja sen pohjalta tapahtuvaa jatkotoimista päättämistä. Lausunnonantajilla ei ole yhtenäistä käsitystä myöskään arvoneikkaussäädännön tarpeellisuuden osalta.</p> <p>Suurin osa lausunnonantajista ei ottanut kantaa kysymykseen tulisiko lunastusyrytyksestä aiheutuva hyöty ottaa huomioon lunastuskorvauksen määräämisessä. Asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista suurin osa on pitänyt tarpeellisena asian ottamista esille jatkovalmistelussa lunastuskorvauksen määräämisen perusteiden arvioimisen yhteydessä.</p> <p>Lausunnonantajat ovat pääosin kannattaneet arviomuiston toimenpide-ehdotuksia, joiden tarkoituksena on yhtenäistää lunastusmenettelyä, lunastuskorvauksen maksamista ja tallettamista koskevaa sääntelyä eri laeissa. Lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevaa sääntelyä lausunnonantajat ovat pitäneet tarpeettoman raskaana ja esittäneet sitä jatkovalmistelussa kevennettäväksi.</p>			
Kustantaja	Oikeusministeriö		
Painopaikka ja vuosi	Lönnberg Print & Promo, 2017		
Julkaisun myynti/jakaja	Sähköinen versio: <a href="http://julkaisut.valtioneuvosto.fi">julkaisut.valtioneuvosto.fi</a> Julkaisumyynti: <a href="http://julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi">julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi</a>		

## Presentationsblad

Utgivare	Justitieministeriet	8.9.2017	
Författare	Jari Salila		
Publikationens titel	Behoven av en revidering av inlösningslagstiftningen Sammandrag av remissvaren		
Publikationsseriens namn och nummer	Justitieministeriets publikation 44/2017		
Diarie- /projektnummer	OM 21/41/2015	Tema	Betänkanden och utlåtanden
ISBN tryckt	978-952-259-628-4	ISSN tryckt	1798-7091
ISBN PDF	978-952-259-629-1	ISSN PDF	1798-7105
URN-adress	<a href="http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-629-1">http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-629-1</a>		
Sidantal	66	Språk	finska
Nyckelord	egendomsskydd, inlösningslagen, inlösningsstillstånd, inlösningsförfarande, inlösningsersättning, inlösningskommission		
Referat	<p>Alla remissinstanser ansåg det viktigt att kravet på full ersättning uppfylls. Remissinstanserna hade ingen enhetlig syn på revideringsbehoven när det gäller bestämmelserna om grunderna för bestämmande av ersättning och hur bestämmelserna borde revideras. Av de remissinstanser som tog ställning till saken ansåg merparten att frågan huruvida ersättningsgrunderna är tillräckliga bör bedömas närmare i en arbetsgrupp och att beslut om fortsatta åtgärder bör fattas utgående från det. Remissinstanserna hade inte heller någon enhetlig uppfattning om huruvida bestämmelserna om värdenedsättning behövs.</p> <p>Största delen av remissinstanserna tog inte ställning till frågan huruvida den nytta som ett inlösningsföretag medför bör beaktas vid bestämmandet av inlösningsersättningen. Av de remissinstanser som tog ställning till saken ansåg merparten att den bör tas upp under den fortsatta beredningen i samband med att grunderna för bestämmande av inlösningsersättning bedöms.</p> <p>Remissinstanserna understödde till största delen åtgärdsförslagen i bedömningspromemorian vilkas syfte är att förenhetliga de bestämmelser om inlösningsförfarandet samt betalning och deponering av inlösningsersättning som finns i olika lagar. Remissinstanserna ansåg att de bestämmelser som gäller inlösningskommissionens sammansättning är onödigt tunga och föreslog att de förenklas under den fortsatta beredningen.</p>		
Förläggare	Justitieministeriet		
Tryckort och år	Lönberg Print & Promo, 2017		
Beställningar/ distribution	Elektronisk version: <a href="http://julkaisut.valtioneuvosto.fi">julkaisut.valtioneuvosto.fi</a> Beställningar: <a href="http://julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi">julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi</a>		

# Sisältö

TIIVISTELMÄ .....	10
SAMMANDRAG .....	12
1 JOHDANTO .....	14
2 LAUSUNNONANTAJAT .....	15
3 YLEISIÄ ARVIOITA .....	17
4 YKSITYISKOHTAISET KANNANOTOT .....	23
4.1 Yleisiä kysymyksiä .....	23
4.1.1 Yleinen tarve lunastusluvan edellytyksenä.....	23
4.1.2 Lunastaja.....	25
4.1.3 Lunastuksen kohde.....	25
4.2 Lunastuskorvauksen määrääminen .....	26
4.2.1 Suomea sitovat ylikansalliset velvoitteet .....	26
4.2.2 Korvauksen määräämisen perusteet voimassaolevan lainsäädännön mukaan...	27
4.2.3 Lunastuslain ulkopuolisia korvauserusteita .....	30
4.2.4 Lunastusyrittäjien tuottama hyöty korvauksen määräämisen perusteena.....	31
4.2.5 Useampien lunastusyrittäjien haittojen kumuloituminen.....	32
4.2.6 Täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen.....	32
4.2.7 Korvauserusteiden tarkistamisen vaikutuksia .....	34
4.2.8 Toimenpidearvio sääntelyn uudistamistarpeesta .....	37
4.3 Lunastuslain arvonleikkaussäännöstö ja asuntotakuu .....	41
4.4 Lunastuslain suhde muuhun lainsäädäntöön.....	45
4.5 Lunastuskorvauksen maksamiseen ja tallettamiseen liittyviä kysymyksiä .....	45

4.5.1	Koronmaksuvelvollisuus.....	45
4.5.2	Lunastuskorvauksen saajataho.....	46
4.5.3	Maksettavan korvauksen vähimmäismäärä .....	47
4.5.4	Talletettavan lunastuskorvauksen minimimäärä .....	48
4.5.5	Talletusvelvollisuus lunastettaessa koko kiinteistö.....	49
4.5.6	Yhteiselle alueelle määrättävien korvausten maksaminen.....	51
4.5.7	Korvauksista sopiminen .....	51
4.5.8	Lunastuskorvauksesta kirjaamisviranomaiselle ilmoittaminen .....	51
4.5.9	Määrävälein maksettavat korvaukset.....	52
4.6	Erityiskysymyksiä.....	53
4.6.1	Lunastettavan alueen haltuunotto .....	53
4.6.2	Lunastuslupa-asiasta tiedottaminen.....	54
4.6.3	Toimitusmenettelyn kehittäminen.....	56
4.6.4	Lunastustoimikunnan kokoonpano.....	56
4.6.5	Tarpeettoman lunastamalla hankitun käyttöoikeuden lakkauttaminen.....	58
4.6.6	Lunastuksen raukeaminen .....	58
4.6.7	Tilusten siirtäminen kiinteistöön .....	59
4.6.8	Korvauksen arvon määräytymishetki eräissä tilanteissa.....	59

## **5 MUUT HUOMAUTUKSET JA EHDOTUKSET..... 60**

5.1	Maksamattomalle lunastuskorvaukselle suoritettavan koron korkokanta .....	60
5.2	Muutoksenhaku tutkimuslupaa koskevaan päätökseen.....	60
5.3	Valituksen vaikutus päätöksen täytäntöönpanoon.....	60
5.4	Lunastusluvan voimassaolo.....	61
5.5	Lunastuskorvauksen tallettamisesta kuuluttaminen.....	61
5.6	Vesijättömaan arvon määräytyminen.....	61
5.7	Toimitusmaksut.....	62
5.8	Korvauksista sopiminen .....	62
5.9	Verotus ja täyden korvauksen vaatimus .....	62
5.10	Kansalaisten ja järjestöjen osallistumis- ja muutoksenhakuoikeudet.....	63
5.11	Yhteysalusliikenteen laituripaikkojen lunastaminen .....	63
5.12	Lunastettavan omaisuuden arviointihetken määräytyminen .....	63
5.13	Haitan korvaaminen lunastusrelaation ulkopuolisille tahoille .....	64
5.14	Ympäristöriskeihin varautuminen.....	64
5.15	Lunastettavan oikeuden sisältö.....	64
5.16	Kiinteistön omistajatietojen saatavuus .....	64



5.17	E erityisen oikeuden haltijan muutoksen oikeusvaikutukset .....	65
5.18	Julkisten korttelialueiden lunastaminen.....	65

## TIIVISTELMÄ

Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeita koskevan arviomuistion mukaan lainsäädäntöön kohdistuu sekä aineellisia että menettelyllisiä uudistamistarpeita. Lausunnonantajat olivat pitkälti yksimielisiä teknisluonteisten kehittämissuhteiden tarpeellisuudesta. Omaisuudensuojan parantamisen näkökulmasta keskeisessä asemassa lunastuslainsäädännön uudistamisessa ovat lunastuskorvauksen määräämiseen liittyvä korvausperusteiden tarkistaminen ja arvonleikkaussäännösten tarpeellisuus sekä lunastusyrityksestä koituvan hyödyn huomioon ottaminen lunastuskorvauksen määräämisessä.

Useat lausunnonantajat ovat pitäneet voimassaolevan lunastuslain korvausperusteita sinänsä asianmukaisena, mutta tunnustaneet arviointiin liittyvät epävarmuustekijät ja niiden vaikutuksen täyden korvauksen vaatimuksen toteutumiseen. Korvausperusteiden riittävyyden tarkempaa arviointia työryhmässä ja sen pohjalta tapahtuvaa jatko-toimista päättämistä ovat pitäneet aiheellisena valtiovarainministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, puolustusministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, Liikennevirasto, Vantaan käräjäoikeus, Suomen Asianajajaliitto, Suomen Lakimiesliitto, Suomen tuomariliitto ja Oulun käräjäoikeus, Suomen Luonnonsuojeluliitto, Pohjanmaan käräjäoikeus, MTK ja SLC. Lausunnonantajista Helsingin, Joensuun ja Vaasan kaupungit ja Energiategollisuus ry eivät ole pitäneet lainsäädännön tarkistamista tältä osin tarpeellisena.

Arvonleikkaussäännöstöä pitivät tarpeellisena Suomen Kuntaliitto ja lausunnon antaneista kaupungeista Lappeenranta, Vaasa, Joensuu, Helsinki, Tampere, Riihimäki ja Oulu. Lausunnonantajien mukaan maan arvonnousu johtuu edelleenkin pääasiassa yhteiskunnan toimista ja siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan. Sääntely ohjaa yhteiskunnan toimista syntyneen maan arvonnousun kunta-laisten yhteiseksi hyödyksi ja olemassaolollaan ennaltaehkäisee maakeinottelua. Arvonleikkaussäännösten uudelleenarviointia kannattivat maa- ja metsätalousministeriö, Vantaan kaupunki, Etelä-Savon käräjäoikeus, MTK, Senaatti-kiinteistöt ja Suomen Asianajajaliitto. Voimassaoleva sääntely ei kohtele maanomistajia tasapuolisesti. Maanomistajan hyväksi luetaan vain yleisen hintatason kohoamisesta aiheutunut

maan arvonnousu. Kun yhteiskunnan muuta kehittämistä kuin kaavoitusta koskevista päätöksistä johtuvaa arvonnousua ei leikata maanomistajilta, säännös ei ole tasapuolinen kaikkia maanomistajia kohtaan. Pohjanmaan kärjäoikeus, Oulun kärjäoikeus, Suomen Lakimiesliitto ja Suomen tuomariliitto totesivat, että ne eivät ota kantaa siihen, tulisiko arvonleikkaussäännöstö poistaa vai säilyttää nykyisessä tai jossakin muussa muodossa.

Lunastusyrietyksestä aiheutuvan hyödyn huomioon ottamista lunastuskorvauksessa tai ainakin asian jatkoselvittämistä kannattivat MTK, Suomen tuomariliitto, Suomen lakimiesliitto, Suomen Asianajajaliitto sekä Pohjanmaan ja Oulun kärjäoikeudet. Energiateollisuus ry vastusti hyödyn huomioon ottamista korvauksessa. Lausunnonantajista suurin osa ei ottanut kysymykseen kantaa.

## SAMMANDRAG

Enligt bedömningspromemorian om behoven av en revidering av inlösningslagstiftningen finns det såväl materiella behov som behov som gäller förfarandet. Remissinstanserna var i stor utsträckning eniga om att utvecklingsförslagen av teknisk natur behövs. Centrala frågor vid revideringen av inlösningslagstiftningen med tanke på ett förbättrat egendomsskydd är behovet att se över ersättningsgrunderna vid bestämmande av inlösningsersättning och behovet av bestämmelser om värdenedsättning samt beaktande av den nytta som ett inlösningsföretag medför vid bestämmande av inlösningsersättning.

Flera remissinstanser fann ersättningsgrunderna i den gällande inlösningslagen korrekta i och för sig, men har identifierat de osäkerhetsfaktorer som är förknippade med uppskattningen och den effekt de har när det gäller uppfyllandet av kravet på full ersättning. Att ersättningsgrundernas tillräcklighet bedöms närmare i en arbetsgrupp och att beslut om de fortsatta åtgärderna fattas utgående från det ansågs motiverat av finansministeriet, jord- och skogsbruksministeriet, försvarsministeriet, kommunikationsministeriet, Trafikverket, Vanda tingsrätt, Finlands Advokatförbund, Finlands Juristförbund, Finlands domareförbund och Uleåborgs tingsrätt, Finlands Naturskyddsförbund, Österbottens tingsrätt, MTK och SLC. Av remissinstanserna ansåg städerna Helsingfors, Joensuu och Vasa och Finsk Energiindustri rf inte det behövt med en revidering av lagstiftningen till denna del.

Bestämmelserna om värdenedsättning ansågs behövliga av Finlands Kommunförbund och av de städer som yttrat sig, dvs. Villmanstrand, Vasa, Joensuu, Helsingfors, Tammerfors, Riihimäki och Uleåborg. Enligt remissinstanserna beror en stegring i markvärdet fortfarande i huvudsak på samhällliga åtgärder och på den planläggning för vars genomförande inlösen sker. Bestämmelserna styr sådan stegring av markvärdet som uppkommit genom samhällliga åtgärder så att den kommer kommuninvånarna till godo, och förhindrar genom sin existens markspekulationer. En omprövning av bestämmelserna om värdenedsättning understöddes av jord- och skogsbruksministeriet, Vanda stad, Södra Savolax tingsrätt, MTK, Senatfastigheter och

Finlands Advokatförbund. Gällande bestämmelser behandlar inte markägarna jämligt. Endast en sådan stegring i markvärdet som beror på en stegring i den allmänna prisnivån räknas markägaren till godo. Eftersom sådan värdestegring som beror på beslut om annan utveckling av samhället än planläggning inte leder till värdenedsättning för markägarna, är bestämmelsen inte jämlik gentemot alla markägare. Österbottens tingsrätt, Uleåborgs tingsrätt, Finlands Juristförbund och Finlands domareförbund konstaterade att de inte tar ställning till huruvida bestämmelserna om värdenedsättning bör strykas eller stå kvar i sin nuvarande form eller i någon annan form.

Beaktande av den nytta som ett inlösningsföretag medför i inlösningsersättningen eller att saken åtminstone utreds vidare understöddes av MTK, Finlands domareförbund, Finlands Juristförbund, Finlands Advokatförbund samt Österbottens tingsrätt och Uleåborgs tingsrätt. Finsk Energiindustri rf motsatte sig att nyttan beaktas i ersättningen. Största delen av remissinstanserna tog inte ställning till frågan.

# 1 JOHDANTO

Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelmaan sisältyvän Suomalainen ruoantuotanto kannattavaksi, kauppataase nousuun -kärkihankkeen osatehtäväksi on kirjattu omaisuuden suojan parantaminen. Kirjauksen taustalla ovat kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977, jälj. lunastuslaki) eräiden säännösten soveltamiskäytännöt sekä eräät keskeiset perusratkaisut. Sääntelyä koskeva kritiikki on kohdistunut erityisesti korvausten määräämisen perusteiden ajanmukaisuuteen.

Oikeusministeriö on kartoittanut lunastuslainsäädännön uudistamistarpeita 22.8.2016 päivätyssä arviomuistiossa (<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-526-3>). Muistiossa katsotaan voimassaolevan lunastuslain nojalla määrätyn lunastuskorvauksen täyttävän perustuslain edellyttämän täyden korvauksen vaatimuksen yksittäisiä tilanteita lukuun ottamatta. Täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisen varmistaminen kaikissa tilanteissa edellyttää lainsäädännöllisiä muutoksia. Muistiossa esitetään työryhmän asettamista asian tarkempaa selvittämistä ja tarpeellisten lainmuutosten valmistelua varten. Osana korvausperusteiden tarkistamista tulisi arvioida myös niin sanotun arvonleikkaussäännösten asema.

Muistiossa esitetään lisäksi lunastettavan alueen haltuunottoa, lunastuskorvauksen maksamista ja tallettamista koskevia lunastuslain, maantielain (503/2005) ja ratalain (110/2007) säännöksiä yhtenäistettäväksi. Lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevia säännöksiä esitetään tarkistettavaksi siten, että uskottujen miesten käyttäminen ei olisi välttämätöntä kaikissa lunastustoimituksissa. Lisäksi muistiossa esitetään lunastuslakiin tehtäväksi erinäisiä vähäisempiä muutoksia sääntelyn yhtenäistämiseksi.

## 2 LAUSUNNONANTAJAT

Oikeusministeriö pyysi 22.8.2016 mietinnöstä lausuntoa alla mainituilta viranomaisilta ja yhteisöiltä (\*:llä merkityt tahot eivät antaneet lausuntoa).

Sisäministeriö\*  
Puolustusministeriö  
Valtiovarainministeriö  
Opetus- ja kulttuuriministeriö  
Maa- ja metsätalousministeriö  
Liikenne- ja viestintäministeriö  
Työ- ja elinkeinoministeriö  
Sosiaali- ja terveysministeriö  
Ympäristöministeriö

Korkein oikeus\*  
Korkein hallinto-oikeus  
Etelä-Savon kärjäoikeus  
Kanta-Hämeen kärjäoikeus  
Lapin kärjäoikeus\*  
Oulun kärjäoikeus  
Pohjanmaan kärjäoikeus  
Pohjois-Savon kärjäoikeus  
Vantaan kärjäoikeus  
Varsinais-Suomen kärjäoikeus\*

Maanmittauslaitos  
Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi  
Liikennevirasto  
Etelä-Suomen aluehallintovirasto  
Itä-Suomen aluehallintovirasto\*  
Lapin aluehallintovirasto  
Lounais-Suomen aluehallintovirasto  
Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto  
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto  
Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus\*  
Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus\*  
Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus\*  
Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus\*  
Kainuun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus\*  
Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus\*  
Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus\*

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus\*  
Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus\*  
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus\*  
Satakunnan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus\*  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus\*  
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus\*

Metsähallitus  
Senaatti-kiinteistöt

Maa- ja metsätaloustuottajien Keskusliitto MTK r.y.  
Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC R.F.  
Suomen luonnonsuojeluliitto ry  
Natur och Miljö r.f.\*  
Elinkeinoelämän keskusliitto\*  
Energiateollisuus ry  
Fingrid Oyj  
Suomen Tuulivoimayhdistys ry\*  
Suomen Omakotiliitto ry  
Suomen Kuntaliitto  
Suomen Lakimiesliitto ry  
Suomen Asianajajaliitto  
Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura ry\*

Oulun kaupunki  
Tampereen kaupunki  
Turun kaupunki\*  
Helsingin kaupunki  
Iisalmen kaupunki\*  
Lappeenrannan kaupunki  
Rovaniemen kaupunki\*  
Riihimäen kaupunki  
Jyväskylän kaupunki\*  
Joensuun kaupunki  
Vaasan kaupunki  
Vantaan kaupunki  
Espoon kaupunki\*

Lisäksi lausunnon ovat antaneet Suomen tuomariliitto ja Keskuskauppakamari.



### 3 YLEISIÄ ARVIOITA

Lausunnonantajat pitävät perusteltuna lunastuslainsäädännön uudistamistyön aloittamista arviomuistiossa esitetyin perustein. Lausunnonantajien mukaan arviomuistiossa on kartoitettu eräitä yksittäisiä kysymyksiä lukuun ottamatta kattavasti sääntelyn tarkistamistarpeet työryhmätyöskentelyn perustaksi. Lausunnonantajat pitävät yleisellä tasolla tarpeellisena lunastuslainsäädännön tarkistamista siten, että perustuslaista johtuva vaatimus täyden korvauksesta toteutuu. Lausunnonantajat ovat niinkään pääsääntöisesti kannattaneet lunastuslain ajantasaistamista ja sääntelyä yhtenäistämistä koskevia ehdotuksia. Eräiden arviomuistiossa tarkasteltujen kysymysten osalta lausunnonantajat katsovat toimenpide-ehdotuksesta poiketen, että kysymykset tulisi ottaa jatkovalmistelussa arvioitavaksi. Näiden lisäksi lausunnonantajat ovat esittäneet jatkovalmistelussa harkittavaksi eräiden muiden säännösten tarkistamista.

Ympäristöministeriö katsoo, että mahdollinen jatkovalmistelu tulisi rajata muistiossa esitettyihin johtopäätöksiin.

Korkein hallinto-oikeus pitää asianmukaisena ratkaisuna sitä, että arviomuistiossa ei esitetä merkittäviä tarkistuksia lunastusluvan myöntämisen edellytyksiin, lunastuslain suhteeseen muuhun lainsäädäntöön eikä lunastuslupamenettelyyn. Siltä osin kuin arviomuistiossa on esitetty lunastuskorvauksen määräämistä koskevien säännösten tarkistamisen jatkoselvittämistä, korkeimmalla hallinto-oikeudella ei ole ollut lausuttavaa.

Metsähallitus pitää perusteltuna edistää lunastuslainsäädännön jatkokehityshanketta ja kannattaa nykyistä joustavamman, nopeamman ja edullisemmän lunastusprosessin kehittämistä. Valtaosa Puolustusvoimien tarpeisiin tehtävistä maakaupoista tehdään tällä hetkellä joustavasti, edullisesti ja nopeasti vapaaehtoisilla kaupoilla. Jos lunastusmenettelyssä korvausten taso asettuisi selkeästi tätä korkeammalle tai jäisi epäselväksi, johtaisi se vapaaehtoisten kauppojen tyrehtymiseen. Lunastuksessa määrättävä korvaustaso pitäisi määritellä lähelle käypää tasoa.

Maanmittauslaitos katsoo, että omaisuuden lunastusta yleistä tarvetta varten koskevien maantielain, ratalain ja lunastuslain menettelyt, sisällöt ja korvausperusteet tulisivat olla mahdollisimman yhtenäiset. Tämä on sekä korvauksen saajan että toimituksia suorittavan viranomaisen edun mukaista. Samalla olisi myös koordinoitava kiinteistönmuodostamislain ja yksityistielain toimitusmenettelyjä sekä korvausperusteita koskevia sisältöjä lunastuslainsäädännön kanssa. Yleisen tarpeen vaatimusta tulisi mahdollisuuksien mukaan pyrkiä konkretisoimaan.

Vantaan käräjäoikeus toteaa, että lunastuslain voimassaoloaikana siihen läheisesti liittyvä lainsäädäntö on lähes kokonaan uudistunut. Lunastuslaki on pakkolunastusten yleislaki, jonka mukaisessa menettelyssä ja korvaussäännöstöä soveltaen lisäksi ratkaistaan lukuisia erilaisista kiinteistön käytön rajoituksista tai muista kiinteistön arvoon heijastuvista syistä aiheutuvia korvauskysymyksiä. Lunastuslain voimassa ollessa teknologia on kehittynyt ja mahdollistanut muun muassa tehokkaan kiinteistötietopalvelun. Näistä syistä johtuen lunastuslain uudistamisen tarpeiden selvittäminen on erittäin perusteltua.

Kokonaisuudessaan lunastuslaki on tähän saakka toiminut hyvin. Lunastusmenettely on ollut tehokas ja tehtyjen selvitysten mukaan taannut hyvin omaisuuden suojan kannalta tärkeän täyden korvauksen toteutumisen. Lunastuslain perusrakenteita (muun muassa lunastusperusteet ja niihin kytkeytyvä yleisen tarpeen vaatimus, pakkolunastusprosessin kaksivaiheisuus, lunastuksen toimeenpano, korvaussäännöstö, virallisperiaate ja käteisperiaate) ei ilmeisesti ole tarvetta muuttaa.

Lunastuslain uudistamistarpeita koskeva toimenpidearvio on pääosin oikeaan osunut. Jos muutoksia tulisi tehtäväksi lukuisiin yksittäisiin säännöksiin ja samalla lakiin tulisi lisättäväksi kokonaan uusia säännöksiä, saattaa kuitenkin olla tarkoituksenmukaisempaa säätää kokonaan uusi laki kuin muuttaa voimassa olevaa lakia. Mikäli tällainen uudistaminen toteutettaisiin olemassa olevaa lakia muuttamalla, vaarana on lain rakenteen ja logiikan hajoaminen, josta vääjäämättä seuraisi lain soveltamisen vaikeutuminen ja oikeusvarmuuden heikentyminen. Kokonaan uusi laki mahdollistaisi selkeän rakenteen kuten viittaussäännösten ja päällekkäisyyksien minimoimisen.

Maanteiden, rautateiden ja kaivoshankkeiden toteuttamiseksi toimeenpantavat lunastukset tukeutuvat laajasti lunastuslain toimitusmenettelyyn ja korvaussäännöstöön. Maantielaki, ratalaki ja kaivoslaki sisältävät kuitenkin lukuisia lunastuslaista hieman poikkeavia menettely- ja korvaussäännöksiä. Maa- ja metsätalouden saapuneiden asioiden perusteella on todettu, että nykyinen tilanne on johtanut monesti virheelliseen toimitusmenettelyyn ja joskus myös aineellisesti väärään lopputulokseen. Olisikin tärkeää, että lunastuslain uudistamisen yhteydessä voitaisiin tarkistaa myös maantie-, rata- ja kaivoslain lunastussäännöksiä. Tavoitteena tulisi olla sääntelyn uudistaminen siten,

että maantie-, rata- ja kaivoslakien erityissääntelystä voitaisiin ehkä eräitä harvoja erityistilanteita lukuun ottamatta kokonaan luopua.

Pohjois-Savon kärjäoikeus toteaa nykyisen kiinteän omaisuuden lunastamista koskevan sääntelyn olevan perusteiltaan oikea ja toimiva eräitä yksittäiskysymyksiä lukuun ottamatta. Ajoittain esitetään epäilyksiä siitä, että lunastuskorvaus ei täyttäisi täyden korvauksen vaatimusta, mutta konkreettisia tapauksia tai esimerkkejä ei kuitenkaan juurikaan esitetä. Korvausarviointi perustuu yleisesti käytettyjen ja tieteellisesti hyväksytyjen arviointimenetelmien käyttöön eikä korvausarviointiin liittyvää epävarmuusriskiä voida säännösmuutoksien kokonaan poistaa. Käytännön lunastusmenettelyn kannalta on erityisen tärkeää, että sääntelyn selkeys käytettävien menetelmien, termien ja käsitteiden osalta säilytetään vähintään nykyisellä tasolla. Uuden lain säätäminen olisi selkeämpää kuin pelkkä voimassa olevan lain muuttaminen. Kokonaan uusi laki mahdollistaisi selkeän rakenteen ja viittaussäännösten ja päällekkäisyyksien minimoimisen.

Pohjanmaan kärjäoikeus pitää lunastusmenettelyä käytännön tasolla pääosiltaan toimivana. Kun otetaan huomioon lunastuslain ikä ja olosuhteiden muuttuminen sääntämisaikakohdasta, on lunastusmenettelyn toimivuuden arviointia pidettävä kannatettavana. Arviomuistiossa on uudistamistarpeita käsitelty kattavasti.

Oulun kärjäoikeus kannattaa erillisen työryhmän asettamista asian tarkempaa selvittämistä ja tarpeellisten lainmuutosten valmistelua varten. Kärjäoikeus ei pidä välttämättömänä koko lunastuslain uudistamista, koska suurin osa lain säännöksistä on toimivia ja niiden tulkinta on oikeuskirjallisuuden ja -käytännön johdosta vakiintunut.

Suomen kuntaliitto toteaa esitetyn arvion lunastuslain toimivuudesta vastaavan kuntien yleistä käsitystä. Kunnilla on vastuu maankäytön suunnitelmallisesta toteuttamisesta asemakaava-alueilla. Käypään markkinahintaan perustuva lunastuskorvaus ja lunastusmenettely ovat toimineet hyvin yhdyskuntarakentamisen tukena varmistuen, että demokraattisesti päätetyt maankäytön ratkaisut voidaan toteuttaa suunnitellussa aikataulussa ja kustannustasossa. Raakamaan lunastusmahdollisuus on vaikuttanut merkittävästi maanhankinnan onnistumiseen vapaaehtoisin kaupun. Lunastusmenettelyyn viimekätisenä maanhankintakeinona on tarvinnut turvautua kunnassa erittäin harvoin tai ei lainkaan.

Vaasan kaupunki toteaa kunnan maapolitiikan käsittävän kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle. Kuntien maanhankinnassa pyritään aina ensisijaisesti vapaaehtoisin sopimuksiin. Lunastaminen on harvinainen ja aina poikkeuksellinen toimenpide, mutta kuitenkin välttämätön osa maapoliittista keinovalikoimaa. Lain taakamalla lunastusmahdollisuudella on erityisen suuri merkitys vapaaehtoisen kaupan

vauhdittajana. Varsinkin maankäyttö- ja rakennuslakiin sisältyvät raakamaan ja asemakaava-alueiden yleisten alueiden erityiset lunastusperusteet ovat tässä suhteessa keskeisiä. Rakennuslainsäädännön lunastusperusteet ja lunastusten toimeenpanossa sovellettava lunastuslaki ovat kokonaisuutena toimineet erittäin hyvin yhdyskuntarakentamisen tukena.

Tampereen kaupunki toteaa, että hankkimalla riittävästi kaavoitettavaa raakamaata keskeisiltä alueilta hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta voidaan ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa sekä kehittää yhdyskuntarakennetta toivottuun suuntaan. Kunnan lakisääntöisiin tehtäviin kuuluu maapolitiikan harjoittaminen. Tampereen kaupungin maapolitiikan linjausten mukaan kaupunki lähtökohtaisesti hankkii asemakaavoittamattomat alueet omistukseensa ennen ensimmäisen asemakaavan laatimista. Tulevien kaavaprosessien ja toteutuksen kannalta on tärkeää saada alueet kaupungin omistukseen riittävän ajoissa. Kaupungin maanhankinnassa pyritään aina ensisijaisesti vapaaehtoiisiin sopimuksiin. Lunastusmenettely on ollut harvinainen ja poikkeuksellinen maanhankinnan väline, vaikka se kuuluu myös maanhankinnan keinovalikoimaan. Lunastusmahdollisuus on vauhdittanut suotuisasti vapaaehtoisia kauppoja. Lunastuslaki ja -menettely kokonaisuutena ovat toimineet erittäin hyvin ja käypään markkinahintaan perustuvat lunastuskorvaukset ovat taanneet kohtuuhintaisen tonttitarjonnan ja mahdollistaneet yhdyskuntarakentamisen suunnitellussa aikataulussa.

Oulun kaupunki katsoo, että täyden korvauksen periaate täyttyy varmasti valtaosassa lunastustilanteita. Kaupunki ei näe perusteita korvausperusteiden muuttamiselle. Täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisen varmistamiseksi tulisi pyrkiä kehittämään arviointimenetelmiä, poistamaan arviointimenettelyyn sisältyviä epävarmuustekijöitä ja varmistamaan lunastusmiehistön korkea ammatillinen taso.

MTK ja SLC katsovat, että korvauksen määrittämisen perusteita tulee tarkistaa siten, että lunastuskorvaus täyttää perustuslaista johtuvan täyden korvauksen vaatimuksen. Työryhmässä tulee ottaa tarkasteltavaksi myös ne arviomuistiossa esiinnostetut kysymykset, joiden osalta arviomuistiossa ei ole pidetty tarpeellisena ryhtyä toimenpiteisiin. Työryhmän toimeksiantoa ei tule rajata nyt esitettyihin yksityiskohtiin, vaan työryhmällä on oltava mahdollisuus paneutua myös laajemmin lainsäädännön muutostarpeisiin sekä arvioida myös lainsäädännön ulkopuolisia tekijöitä ja antaa niiden muuttamiseksi ohjeita tai suosituksia.

Energiateollisuus ry:n mukaan energiainfrastruktuurihankkeiden toteuttajat pyrkivät järjestämään hankkeiden vaatimat käyttöoikeudet ja niistä maksettavat korvaukset lähtökohtaisesti maanomistajien kanssa tehtävillä sopimuksilla. Aina tämä ei ole kuitenkaan mahdollista, jolloin korvauksien määrittämisessä voidaan joutua soveltamaan lunastuslain menettelyä. Arviomuistiossa päädytään perustellusti siihen, että pääosaa

lunastuslainsäädännöstä ei ole tarpeen tarkistaa. Energiateollisuus pitää tärkeänä, että jatkossakin lunastuslainsäädännön lähtökohtana ovat täyden korvauksen periaate ja objektiivisten menetysten korvaaminen.

Suomen tuomariliitto pitää perusteltuna, että lunastusmenettelyn toimivuutta tämän päivän tilanteessa tarkastellaan uudelleen. Arviomuistion esitys erillisen työryhmän asettamisesta asian tarkempaa selvittämistä ja tarpeellisten lainmuutosten valmistelua varten on kannatettava. Tuomariliitto pitää yleensä ottaen lunastusmenettelyä käytännön tasolla pääosiltaan toimivana. Sen tulkinta on toimitusmenettelyssä ja maaoikeuksissa pitkälti vakiintunut johtuen osaltaan korkeimman oikeuden antamista ratkaisuksista. Lunastuslain uudistamista varten asetettavan työryhmän toimeksiannon tulisi käsittää kokonaan uuden lunastuslain valmistelun. Osittaisuudistus muuttamalla nykyisen lain säännöksiä sekä lisäämällä siihen uusia säännöksiä ja mahdollisesti kumoamalla nykyisiä voisi vaarantaa lain rakenteen selkeyden ja sisällöllisen logiikan johdonmukaisuuden. Nämä vaarat voitaisiin Tuomariliiton käsityksen mukaan parhaiten välttää kokonaan uuden lunastuslain säätämällä. Samalla olisi perusteltua kokonaisuutena tarkastella muutostarpeita muihin lakeihin, jotka sisältävät lunastussäännöksiä.

Suomen Asianajajaliitto toteaa lunastuslain olevan keskeinen toisen omaisuuden omaksi lunastamista ja siihen rinnastuvaa käyttöoikeuden perustamista koskeva laki, joka kuvastaa vielä vuodelta 1898 peräisin olleen pakkolunastuslain lähtökohtia. Asianajajaliitto kyseenalaistaa arviomuistiossa esitetyn arvion, että lakia pidettäisiin yleisesti oikeudenmukaisena. Asianajajaliitto katsoo arviomuistion mukaisesti, että lunastuslain uudistamiseksi on tarpeen käynnistää lainvalmistelutyö erityisesti sen varmistamiseksi, että lunastuskorvaus täyttää perustuslain edellyttämät täyden korvauksen vaatimukset. Yleisen tarpeen vaatimus edellyttää selkeyttämistä oikeusvarmuuden varmistamiseksi. Tässä vaiheessa valmistelutyön ulkopuolelle ei tulisi rajata myöskään sitä, tulisiko lunastuksen edellytyksiä koskevaa sääntelyä täsmentää.

Omakotiliitto pitää välttämättömänä työryhmän, jossa olisi edustettuna korvausarvioinnin erityisasiantuntemusta, asettamista käsittelemään esityksiä tarvittavien lakimuutosten toteuttamiseksi. Työryhmän tulisi arvioida sääntelyn yhtenäistämistä myös muualla lainsäädännössä olevien lunastuskorvauksen määräämisen perusteiden osalta. Omakotiliiton mielestä työryhmän tehtäviä ei tule rajata vain nyt esitettyihin yksityiskohtiin, vaan työryhmälle tulee antaa mahdollisuus paneutua myös laajemmin lainsäädännön muutostarpeisiin.

Korvausperusteita määritettäessä tulee pitää kiinni vähintään nykyisestä korvaustasosta ja tähänastisista lunastuslain ulkopuolisista korvausperusteista. Työryhmän tehtäväksi jää myös tarkemmin ottaa kantaa lunastusyrittäjien tuottamaan hyötyyn, useampien lunastusyrittäjien haittojen kumuloitumiseen ja korvaamiseen, arvonleik-

kaussäännöstön ongelmiin ja kehittämiseen, suhteeseen muuhun lainsäädäntöön, korvauksen maksamiseen liittyviin kysymyksiin sekä tiedon kulun parantamiseen.

## 4 YKSITYISKOHTAISET KANNANOTOT

### 4.1 Yleisiä kysymyksiä

#### 4.1.1 Yleinen tarve lunastusluvan edellytyksenä

Maa- ja metsätalousministeriö, puolustusministeriö, Oulun kaupunki ja Suomen luonnonsuojeluliitto yhtyvät arviomuistiossa esitettyyn näkemykseen, että yleisen tarpeen kriteeristöä ei olisi tarpeen tarkistaa.

Valtiovarainministeriö pitää tarpeellisena täsmentää lainsäädäntöä yleisen tarpeen konkretisoimiseksi. Valtiovarainministeriö katsoo pakkolunastuslainsäädännön oikeudellisen perustan rakentuvan sille, että vähäisempänä pidettävä intressi (yksityinen omistusoikeus) väistyy merkittävämpänä pidettävän yleisen intressin (yleinen tarve) tieltä. Eri etuyhteisöjen edustamille eduille tulisi luoda tietynlainen hierarkia, jossa valtion intressin ja edun tulisi katsoa sijoittuvan ylimmälle tasolle.

Puolustusministeriön mukaan erityisten lunastusperusteiden kokoaminen yhteen lakiin voisi selkiyttää sääntelyä, mutta edellyttäisi huomattavan laajaa tarkastelua. Puolustuslunastuslain lunastettavista erityisistä oikeuksista on mainittu lain esitöissä mm. aluehankintoihin liittyvät tiet ja yhdyskuntatekniikan edellyttämät alueet. Liikennehankkeisiin ja energiahankkeisiin liittyvästä lunastusmenettelystä on säädetty toisessa erityislaissa. Käytännössä eri lunastusperusteiden keskinäinen suhde puolustustarkoituksessa tehtävään lunastukseen tuskin lienee epäselvä. Puolustuslunastuslaki täyttää perustuslain edellyttämän sääntelyn täsmällisyysvaatimuksen, joten puolustusministeriö ei näe perustelluksi ryhtyä uudistamaan lunastuslainsäädäntöä tältä osin.

Maanmittauslaitos kannattaa lunastuslainsäädännössä ja perustuslain 15 §:ssä tarkoitettua yleisen tarpeen konkretisoimista. Nykyisen sääntelyn valossa on epäselvää esimerkiksi se, voitaisiinko asemakaavan maanalaisen pysäköintialuevarauksen pe-

rusteella lunastaa ja toteuttaa yksityisten omistaman osakeyhtiön rahoittama ja ylläpitämä pysäköintihalli.

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että lunastuslain 4 §:n vaihtoehtoedellytysten täytyminen tulee selvittää nykyistä tarkemmin ennen lunastusluvan myöntämistä. Esimerkiksi tilanteessa, jossa lunastajalla ja lunastettavan alueen omistajalla ei ole erimielisyyttä lunastettavan alueen maankäyttölajista (rakentaminen, suojelu tms.), lunastuslupaa ei tulisi myöntää jos alueen käyttötarkoitus voidaan saavuttaa yhtä sopivasti jollain muulla tavalla, esim. maankäyttösopimuksilla tai kehittämiskorvauksella.

Suomen luonnonsuojeluliitto pitää selvityksen tavoin lunastusmenettelyn edellytyksenä olevan yleisen tarpeen käsitteen määrittelyä oikeudellisesti haasteellisena ja suhtautuu varauksellisesti sen yksityiskohtaiseen täsmentämiseen lainsäädäntötoimin. Kyse on oikeudellisesti jo varsin vakiintuneesta käsitteestä, jonka konkretisoiminen saattaisi osin lisätä sääntelyn täsmällisyyttä. Tämä voisi myös johtaa epämää räisiin uusiin tulkintaongelmiin, koska tyhjentävää luetteloa yleisen tarpeen sisällöstä ei ole mahdollista tehdä saati kirjoittaa sitä oikeudelliseen muotoon. Tästä lähtökohdasta huolimatta Luonnonsuojeluliitto pitää yleisen tarpeen käsitteen avaamista ja selventämistä perusteltuna, esimerkiksi oikeusministeriön erillisen selvityksen tai ohjeen muodossa. Vaikka yleisen tarpeen käsite on oikeudellisesti melko vakiintunut, sen sisältö on laajemman yleisön osalta jäänyt epämääräiseksi. Tämä saattaa aiheuttaa tarpeettomia ristiriitoja ja epäselvyyttä käytännön lunastustilanteissa.

Suomen luonnonsuojeluliitto esittää myös yleisemmin pohdittavaksi sitä, voisiko lunastuslaissa säätää erikseen lunastamisen edellytyksistä sen kohteen/perusteen mukaan. Tällöin säädöstasolla olisi esimerkiksi mahdollista eriyttää toisistaan lunastusluonnonsuojelutarkoitukseen ja muihin yhteiskunnan kannalta hyödyllisiin hankkeisiin. Maaomaisuuden lunastaminen luonnonsuojelutarkoituksiin eroaa kuitenkin sekä luonteeltaan että perusteiltaan varsin olennaisesti esim. teollisten energiahankkeiden tms. edellyttämistä lunastuksista. Liitto haluaa myös nostaa esiin kysymyksen siitä, voisiko ja millä edellytyksillä esimerkiksi tärkeä luonnonsuojeluetu joissain tilanteissa estää ”toisen” yleisen tarpeen vaatiman lunastuksen. Vaikka erisuuntaiset intressit kuuluvat yleisen tarpeen sisäiseen punnintaan, niiden keskinäisen suhteen selkiyttäminen saattaisi olla tarpeellista. Voimassaoleva lainsäädäntö on myös tältä osin jossain määrin epäselvä, sillä lunastuslain 4.1 §:n loppuosa viittaa vain yksityisiin etuihin mahdollisina lunastamisen esteinä. Luonnonsuojelun toteuttaminen on kuitenkin varsin erityislaatuinen yleisen edun osa-alue, joka tulee varmistaa myös lunastuslain soveltamisessa.

Suomen Asianajajaliitto kiinnittää huomiota lunastusluvan myöntämisen edellytyksenä olevan yleisen tarpeen vaatimuksen epätäsmällisyyteen, johon myös perustuslakiva-



liokunta on kiinnittänyt huomiota. Yleistä tarvetta arvioitaessa on määriteltävä hanke, mitä pyritään edistämään sekä lunastaja, joka hakee lunastuslupaa. Poikkeamisen perustuslain antamasta omaisuuden turvasta tulisi edellyttää rajattua ja täsmällisesti määriteltyä yleistä tarvetta. Yksityisoikeudelliselle yhteisölle saattaa olla taloudellisesti kannattavaa lähteä hankkeeseen, jos se johtaisi lunastusmenettelyn kautta hankkeen toteuttajalle taloudellisesti parempaan ratkaisuun kuin hankkeen toteuttaminen vapaaehtoisilla järjestelyillä. Oikeusvaltion periaatteiden ja perustuslain omaisuuden suojan takia on välttämätöntä, että lunastusmahdollisuus rajataan vain poikkeuksellisiin tilanteisiin.

Lunastuslain 4 §:n 1 momentin mukaan lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollain muulla tavalla. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 2006:84 on korostettu kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä ja katsottu, että lainmuutoksella (222/2003) ei ollut tarkoitettu rajoittaa kunnan valintamahdollisuuksia maapolitiikan eri keinojen käyttämisessä eikä supistaa kunnan mahdollisuutta käyttää lunastusta maanhankintaan. Jatkovalmistelussa tulisi arvioida myös kunnallista lunastuskäyttöä.

## 4.1.2 Lunastaja

Maa- ja metsätalousministeriö sekä Oulun kaupunki pitävät oikeansisältöisenä arviomuistiossa esitettyä näkemystä, jonka mukaan lunastajana esiintyvää tahoaa koskevaa sääntelyä ei ole tarpeen tarkistaa.

## 4.1.3 Lunastuksen kohde

Maa- ja metsätalousministeriö, Vantaan käräjäoikeus, Oulun kaupunki, Suomen kuntaliitto ja Suomen luonnonsuojeluliitto pitävät oikeansisältöisenä arviomuistiossa esitettyä näkemystä, jonka mukaan valtion maan lunastusmahdollisuutta ei ole tarpeen rajata nykyisestä.

Valtiovarainministeriö toteaa Suomen oikeustilan eroavan muista pohjoismaista. Ruotsissa valtion maan lunastaminen yleislainsäädännön perusteella ei ole mahdollista, Tanskassa lunastusmahdollisuutta on rajattu erityislainsäädännössä ja Norjassa valtion omistuksen katsotaan jo sellaisenaan muodostavan yleisen tarpeen pakko-lunastusta vastaan. Arviomuistiossa asiaa on käsitelty yleisesti eivätkä järjestelmien väliset erot ilmene siitä. Valtiovarainministeriö toteaa, että jatkovalmistelussa olisi selvitettävä tarkemmin, tulisiko valtion tai muiden julkisyhteisöjen kiinteän omaisuuden lunastamista rajoittaa.

Senaatti-kiinteistöt ja Metsähallitus esittävät harkittavaksi valtion omistamien kiinteistöjen lunastuskelpoisuuden rajaamista. Senaatti-kiinteistöt esittää harkittavaksi lainsäädännön tarkistamista siten, että pakkolunastamisen kohdistaminen valtion omaisuuteen olisi lailla rajoitettua, mikäli valtiolla itsellään on omaisuuteen yleisen tarpeen kriteeristön täyttävä tarve tai muu valtiolle kuuluva yhteiskunnallista ohjausta edellyttävä intressi. Tällainen voisi olla esimerkiksi asuntotuotannon edistäminen, liikenneinfrastruktuurin kehittämisen tarve tai muu julkisen hallinnon ohjaustarve. Rajoitukset tulisivat kohdentaa pakkolunastamista koskevaan erityislainsäädäntöön kuten esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain sisältäviin pakkolunastuspykäliin. Samalla tulisi tarkastella myös valtiolle pakkolunastamisesta aiheutuneiden vahinkojen tai haittojen korvaamista ja korvausperusteita niiltä osin kuin pakkolunastamisen kohdentaminen valtion omaisuuteen jätettäisiin lainsäädännöllä mahdolliseksi.

Suomen luonnonsuojeluliitto toteaa, että selvityksessä pohditaan myös valtion omaisuuden asemaa lunastuksen kohteena. Sen mukaan on perusteltua, että valtion omaisuus pidetään tasavertaisessa asemassa muiden kiinteistönomistajien omaisuuden kanssa kuten tähänkin asti. Luonnonsuojeluliitto haluaa kuitenkin kiinnittää huomiota esimerkiksi luonnonsuojelulain mukaisten suojelalueiden pysyvyyden varmistamiseen. Luonnonsuojeluliitto katsoo, että näiden alueiden pysyminen valtion omistuksessa on varmistettava, eikä niiden lunastamisen muuhun käyttöön tule olla mahdollista missään olosuhteissa.

## 4.2 Lunastuskorvauksen määrääminen

### 4.2.1 Suomea sitovat ylikansalliset velvoitteet

Vantaan käräjäoikeus huomauttaa, että omaisuuden suojaa koskevassa EIS:n 1. lisäpöytäkirjan 1 artiklassa tai muissakaan Suomea sitovissa velvoitteissa ei ole nimenomaisesti säädetty korvaustasosta. EIS:n tulkintakäytännössä Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on kuitenkin useissa ratkaisuisaan todennut, että artikla ei taannut oikeutta täysimääräiseen korvaukseen kaikissa oloissa, koska julkisen edun mukaiset hyväksyttävät tavoitteet saattoivat edellyttää täyttä käypää arvoa alemmaa korvausta. Lunastuslain korvaussäännöstö, joka rakentuu perustuslain edellyttämälle täyden korvauksen periaatteelle, näyttää varmuudella täyttävän Suomea sitovat ylikansalliset velvoitteet.

MTK:n mukaan eräissä tutkimuksissa on havaittu puutteita kansallisessa lainsäädännössämme ja sen soveltamiskäytännössä suhteessa kansainvälisiin sopimuksiin.

## 4.2.2 Korvauksen määrittämisen perusteet voimassaolevan lainsäädännön mukaan

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että lunastettavan omaisuuden ensisijaisena arviointimenetelmänä on käytetty kauppa-arvomenetelmää. Menetelmään sisältyy erilaisia kauppahinta-aineistosta johtuvia epävarmuustekijöitä kuten esimerkiksi lunastettavan kohteen ja vertailukauppojen kohteiden ominaisuuksien vastaavuus. Arvon määrittämiseen liittyy tyypillisesti sitä enemmän epävarmuustekijöitä, mitä erityislaatusemmasta kohteesta on kysymys. Arviointipillisesti on myös pohdittu sitä, miten luotettavasti eri markkinatilanteissa toteutuneiden kiinteistökauppojen hinnat kuvastavat yleistä arvostustasoa. Osa potentiaalisista myyjistä saattaa pidättäytyä kaupanteosta liian alhaiseksi katsomansa hintatason vuoksi. Lunastustoimituksissa määrättyjä korvaustasoja koskevissa selvityksissä on muun muassa todettu, että noin 15 % lunastuskorvauksista täyttäisi niukasti lainsäädännössä edellytetyn täyden korvauksen tason. Pakkolunastusta koskevan valtiosääntöoikeudellisen täyden korvauksen vaatimuksen mukaisen käyvän hinnan arviointiin liittyviä epävarmuustekijöitä ei tule vierittää pakkolunastuksen kohteen omistajan vastuulle.

Kiinteistöarviointiin liittyvän epävarmuuden on yleisesti katsottu olevan merkittävä. Lisäksi on huomattava, että lunastetusta omaisuudesta suoritettava korvaus on saajalleen osittain veronalaista tuloa. Perustuslaki ei estä säätämästä lailla korvauksen perusteista siten, että lunastettavan omaisuuden omistajalle suoritetaan täyden korvauksen ylittävä korvaus. Maa- ja metsätalousministeriö pitää edellä arviomuistiossa ehdotettua työryhmän perustamista perusteltuna lainsäädännön seikkaperäisen tarkistamistarpeen kartoittamiseksi. Perustuslaissa säädetty täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen tulisi voida varmistaa kaikissa lunastustilanteissa. Maa- ja metsätalousministeriö toteaa edelleen, että Ruotsin lunastuslainsäädäntöä on uudistettu vuonna 2010 omistajan varallisuusarvon turvaamiseksi lunastustilanteissa. Korvaussäännöstöä uudistettiin muun muassa siten, että lunastettavan omaisuuden haltijalle tulee maksaa varsinaiseen markkina-arvoon perustuvan lunastuskorvauksen lisäksi kaavamainen 25 %:n suuruinen lisäkorvaus.

Vantaan käräjäoikeus lausuu lunastuskorvauksen jaottelun korvauslajeihin olevan edelleen perusteltu korvausarvioinnissa. Lunastuslain soveltamisalan laajentamisesta eri lakien mukaisten korvauskysymysten ratkaisemiseen johtuen tulisi kuitenkin harkita korvaussäännösten kirjoittamista uudelleen siten että ne varsinaisten pakkolunastustilanteiden lisäksi soveltuisivat myös eri lakeihin perustuvien käytönrajoitusten korvaamiseen. Tällöin tulisi kiinnittää huomiota mm. arvohetken määräytymiseen.

Vantaan käräjäoikeus toteaa, että kohteenkorvausta koskevan nykyisen lunastuslain 30 §:n 1 momentin sanamuoto on huono ja jopa harhaanjohtava. Lunastuslain säätä-

misen jälkeen kiinteistöarviointi on tieteenalana kehittynyt ja kansainvälistynyt. Säännöksen sanamuotoa on syytä tarkistaa nykyisin kiinteistöarviointiopissa vakiintuneen ja myös kansainvälisesti vakiintuneen terminologian mukaiseksi. Kiinteistöarvioinnissa arvioidaan yleensä markkina-arvoa, jolla Kansainvälisten Arviointistandardien (IVS) mukaan tarkoitetaan sellaista arvioitua rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Omaisuuden markkina-arvo tulee kiinteistöarvioinnin yleisten oppien mukaan määrittää sen parhaan ja tuottavimman käytön mukaan. Parhaalla ja tuottavimmalla käytöllä tarkoitetaan IVS:n mukaan kiinteistön kaikkein todennäköisintä käyttöä, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon. Edelleen IVS:n mukaan markkina-arvo voidaan määrittää kauppaa, tuotto- ja kustannusarvo-menetelmällä. Asiallisesti markkina-arvo vastaa lunastuslain 30 §:n 1 momentin tarkoittamaa arvoa ottamatta kuitenkaan kantaa arviointimenetelmien keskinäiseen järjestykseen. Käytettävien arviointimenetelmien valintaa ei ole tarkoituksenmukaista ohjata lailla, sillä tarkoituksenmukaisin menetelmä on valittava kuhunkin tilanteeseen ja saatavilla olevaan markkinainformaation perustuen tapauskohtaisesti.

Erilaisissa kiinteistön käytönrajoituksia koskevissa laeissa käytettävä terminologia poikkeaa lunastuslaista. Kun maankäyttö- ja rakennuslaissa tai luonnonsuojelulaissa puhutaan esimerkiksi käytönrajoituksesta aiheutuvan haitan korvaamisesta, ei tarkoiteta pelkästään lunastuslain yhtenä korvauslajina olevan haitankorvauksen korvaamista, vaan käytönrajoituksesta aiheutuvan taloudellisen menetyksen korvaamista. Tällöin korvaukseen voi sisältyä kaikkia lunastuslain eri korvauslajeja. Sääntelyn selkeyden kannalta olisi toivottavaa, että ainakin sellaisissa käytönrajoituksia koskevissa laeissa, joiden mukaan korvauskysymys jää ratkaistavaksi lunastustoimituksessa, käytettäisiin lunastuslain terminologiaan soveltuvia käsitteitä. Niinpä korvattavaksi tulisi säätää käytönrajoituksesta aiheutuva (taloudellinen) menetys. Erityislainsäädäntöä ei kuitenkaan ole tässä yhteydessä välttämätöntä ryhtyä muuttamaan, mutta asiaan on jatkossa syytä kiinnittää huomiota.

Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että lunastuskorvauksen arviointimenetelmiä on selkeytettävä ja kauppaa-arvomenetelmän kauppahinta-aineiston vastaavuus ja käytettävyys selvitettävä nykyistä tarkemmin, varsinkin kun lunastettava kohde on poikkeuksellinen. Arviointimenetelmien tulee olla läpinäkyviä ja selkeitä.

MTK toteaa vakiintuneiden korvauskäytäntöjen olevan useissa tilanteissa se tekijä, joka estää täyden korvauksen toteutumisen arviointitilanteessa. Perustettavassa työryhmässä tulisi olla arvioinnin asiantuntijuus edustettuna ja työryhmän tulisi voida

lainsäädäntömuutosten lisäksi esittää muutosehdotuksensa myös korvauksen määrittämisen perusteisiin. Lunastuslain 30 §:n 1 momentin mukaisella käyväällä hinnalla tarkoitetaan sellaista hintaa, joka kyseisestä kohteesta saataisiin myytäessä se normaalilla tavalla. MTK:n käsityksen mukaan kuntien raakamaakaupat eivät voi olla edustavia kauppahinta-aineistossa. Kunnan kaavoitusmonopolin vuoksi kunnan itsensä lisäksi raakamaalla ei voi olla muita ostajia. Kunnan kaupat voivat kuitenkin sisältää välipuheita (ns. hiljainen maankäyttösopimus, jota useissa kunnissa käytetään), joissa myyjälle annetaan lupaus hänelle jäljelle jäävän maan kaavoittamisesta. Tällaiset lupaukset eivät näy missään, mutta ne todellisuudessa nostavat myyjän saamaa korvausta myymästään raakamaasta. Ne, joilta lunastetaan, kärsivät, koska vertailukaupoissa näkyy ainoastaan kauppakirjaan merkitty hinta. Ne, joilta lunastetaan, ovat myös epätasa-arvoisessa asemassa niihin maanomistajiin nähden, joiden kanssa kunta tekee maankäyttösopimuksia. Maanomistajat ovat myös keskenään eriarvoisessa asemassa, koska osa kunnista tekee maankäyttösopimuksia ja toiset taas eivät.

Suomen tuomariliitto ja Oulun kärjäoikeus toteavat, että nykyisen lunastuslain lainvalmisteluasiakirjoissa ei ole juurikaan kiinnitetty huomiota arvioinnin epävarmuuteen. Mitä harvinaisemmasta ja epätavallisemmasta kohteesta on kyse, sitä suurempi on tällaisen kohteen käyvän arvon arviointiin liittyvä epätarkkuus. Jatkovalmistelussa tulisi pohtia, miten tällaiset tilanteet tulisi ottaa lainsäädännössä huomioon, jotta lunastuskorvaus ei missään olosuhteissa jäisi ainakaan liian pieneksi.

Suomen Lakimiesliitto, Suomen tuomariliitto ja Oulun kärjäoikeus toteavat, että jatkovalmistelussa tulisi pohtia niin sanotun käyttöarvon korvaamista. Lunastettaessa omaisuutta sen arvo määrätään käyvän arvon eli markkina-arvon mukaan. Lunastettaessa erityisesti koteina käytettyjä vanhoja rakennuksia niillä saattaa olla lunastettavan omaisuuden haltijalle nykykäytössään sellaista selvää taloudellista arvoa, josta ei voida määrätä riittävää korvausta markkina-arvon perusteella. Esimerkkinä voidaan ajatella vanhemman pariskunnan omistamaa vanhahkoa, jossain määrin huonokuntoista tilavaa omakotitaloa, joka tyydyttää haltijansa asumisen nykytarpeet. Jos talo lunastetaan tuollaisen rakennuksen alhaiseen markkinahintaan, haltija joutuu lunastushinnalla tyytymään huomattavasti pienempään korvaavaan asuntoon. Sillä, että luovuttajan oikeudenomistajat tulevat ehkä samaan hyötyä sen paremmasta markkina-arvosta, ei ole hyötyä luovuttajalle itselleen. Tuota menetystä ei voida sivuuttaa sillä tekosyillä, että kysymys olisi vain ns. subjektiivisista tai tunnearvon menetyksistä, vaan kyse on selvästä käyttöarvon menetyksestä luovuttajan varallisuusasemassa. Niin sanotun regulaatioympäristön muuttumisen suhdetta lunastuslain 30 §:n 3 momentin esineen ominaisuuksiin liittyvän arvohetkisäänökseen liikeomaisuuden pitkäkestoisissa lunastustilanteissa tulisi syvällisesti pohtia. Asia on tullut esille muun muassa sähkölinjan lunastusasioissa KKO 2007:33 ja 2002:69 ilman täysin tyydyttävää ratkaisua.

Suomen Luonnonsuojeluliitto haluaa kiinnittää huomiota korvauksen määrittämisen perusteisiin erityisesti kaivoshankkeiden osalta. Kaivostoiminta on Suomessa kasvanut voimakkaasti ja niiden takana ovat usein kansainväliset yhtiöt. Tällä hetkellä kaivosten perustamisen edellyttämät lunastus- ja muut korvaukset ovat varsin alhaisia, mikä helpottaa kaivosten perustamista. Muun muassa kaivostoiminnan ja lunastusmenettelyn korvausten suhdetta tulisi pohtia lunastuslainsäädännön uudistamisen jatkotyössä laajemminkin. Yleisemminkin korvausten tulee pysyä maanomistajan näkökulmasta kaikissa tapauksissa vastaavan alueen markkinahinnan mukaisella tasolla. Näin varmistetaan maanomistajien hyväksyntä lunastuksille niissä tilanteissa, joissa vapaaehtoiseen kauppaan ei ole päästy.

Energiateollisuus pitää perusteltuna arviomuistiossa esitettyjä näkemyksiä siitä, että lähtökohdana on oltava olla lunastettavan omaisuuden haltijalle aiheutuvan vahingon hyvittäminen ja varallisuusaseman pysyttäminen ennallaan. Lunastettavan alueen tulevalle käyttötarkoituksella ja alueesta saatavalla tai toiminnasta kertyvällä hyödyllä ei pidä olla merkitystä lunastuskorvauksen määrittämisen perusteisiin. Liiketaloudellisin perustein toimintaa harjoittavan lunastajan pitää olla samassa asemassa kuin kunnan, valtion tai muun lunastajan, jonka toimintaa ei harjoiteta kokonaan tai osittain liiketaloudellisin perustein.

### 4.2.3 Lunastuslain ulkopuolisia korvausperusteita

Maa- ja metsätalousministeriö ja puolustusministeriö yhtyvät arviomuistiossa esitettyyn näkemykseen, jonka mukaan korvausperusteiden mahdollisen tarkistamisen yhteydessä tulisi arvioida lunastuslain ulkopuolisten korvausperusteiden yhtenäistämisen tarve.

Puolustusministeriön mukaan lunastuskorvausta koskeva sääntelyn yhdenmukaistaminen vastaamaan yleislain periaatteita olisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen johdosta syytä arvioida. Yleisen lunastuslain tarkoittama käypä hinta vastaa hintojen keskitasoa eli keskiarvohintaa kauppaa-arvomenetelmällä määritetyn käyvän hinnan vaihteluvälin puitteissa. Puolustuslunastuslain korkein käypä hinta vastaa puolestaan sitä hintatasoa, joka käyvän hinnan vaihteluvälin puitteissa asettuu edellä tarkoitettun keskiarvohinnan yläpuolelle eli käypien hintojen ylempää keskitasoa. Poikkeavat korvauskäytännöt saattavat myös ohjata ei-toivottavalla tavalla maanomistajia vapaaehtoisista kaupoista ja järjestelyistä pitkiin lunastusprosesseihin. Puolustusministeriöllä ei kuitenkaan ole tilastotietoja siitä, ovatko korvauskäytännöt tosiasiansa poikenneet yleislain ja erityislain perusteella määrättävissä korvauksissa. Puolustuslunastuslakia on sovellettu hyvin harvoin ja harkiten viimesijaisena keinona.

## 4.2.4 Lunastusyrityksen tuottama hyöty korvauksen määräämisen perusteena

MTK toteaa lunastuskorvauksen määräämisen perusteiden johtavan luonnonsuojelualueiden, maanteiden ja rautateiden osalta jokseenkin oikeansisältöiseen lopputulokseen. Sen sijaan taloudellisessa hyötymistarkoituksessa toteutettavien lunastusyritysten, kuten sähkön ja maakaasun siirtämisen, osalta tilanne on toinen. Lunastettavan omaisuuden omistajalle korvataan ainoastaan lunastuksesta johtuva välitön vahinko. Lunastuslaissa tulisi mahdollisuus, että maanomistajakin voisi saada pienen osuuden lunastuksen tuomasta hyödystä ja tuotosta kaivoslain tapaan. Sopimukseen ja pakko-toimioikeuteen perustuvien korvausten välinen epäsuhta on poikkeuksellisen suuri erityisesti tuulivoimalahankkeissa. Voimalaitoksen maapohjasta ja vain sen tuottamaa sähköä siirtävästä sähkölinjasta toimitusmenettelyssä maksettavan korvauksen ja sopimukseen perustuvan korvausten välinen ero on monikymmenkertainen. Lain tuntemana periaatteena voisi olla korkein käypä hinta tai sitten puolitoistakertainen korvaus, molemmat jo nyt lainsäädännössä ilmenevät käsitteet.

Suomen tuomariliitto, Suomen lakimiesliitto sekä Pohjanmaan ja Oulun käräjäoikeudet toteavat, että lunastettavan alueen tulevalla käyttötarkoituksella ja alueesta saatavalla tai toiminnasta kertyvällä hyödyllä ei ole nykyisin ollut merkitystä luovuttajalle aiheutuvan vahingon hyvittämistä ja varallisuusaseman ennallaan pysyttämistä arvioitaessa. Korvattavaksi on siten tullut se, mitä luovuttaja menettää, eikä se, mitä lunastaja saa. Tämä periaate onkin ollut yleistä lunastuslakia sovellettaessa vallitseva. Siihen nähdessä poikkeuksen näyttäisi muodostavan kiinteistönmuodostamislain 60 §:n mukainen yhteisen vesijätön lunastusmenettely. Vesijätön lunastuskorvaukset ovat korkeimman oikeuden ratkaisujen KKO 1978-II-123, KKO:1996:103 ja KKO:2000:38 seurauksena siirtyneet käytännössä ns. voitonjakomenettelyn suuntaan ilman että lainsäädännössä on tapahtunut mitään muutoksia.

Lunastuslainsäädäntöä nyt ehkä laajemmin arvioitaessa voisi olla paikallaan lähemmin tarkastella myös tällaisen voitonjakomenettelyn tarpeellisuutta yleisesti ja erityisesti. Lunastuslakia säädettäessä lunastusta käytti julkisyhteisö sen omistukseen jäävän infrastruktuurin hankintaan. Nykyisin ja arvattavasti tulevaisuudessa lunastaminen liittyy myös tilanteisiin, joissa hankitaan yksityisoikeudellisen osakeyhtiön tarpeisiin omaisuutta, jota käytetään voittoa tuottavaan toimintaan. Noissa tilanteissa tulisi ainakin harkita, tulisiko myös omaisuuden luovuttajan saada kohtuullinen osuus voitosta. Esimerkiksi kaivoslainsäädännössä on tällainen korvausperuste (kaivoslain 100 §:n louhintakorvaus). Useimmissa infrastruktuuriin liittyvissä hankkeissa lunastuskorvausten määrien voidaan korvaustasosta riippumatta arvioida olevan melko vähäisiä hankkeiden kokonaiskustannuksiin verrattuna.

Suomen Asianajajaliitto toteaa, että arviomuistiossa tuodaan aiheellisesti esille kysymys lunastusyriksen tuottamasta hyödystä lunastuskorvauksen määrittämisen perusteena. Tapaa, jossa käypänä korvauksena pidetään lunastettavan omaisuuden haltijalle aiheutuvan vahingon hyvittämistä, ei voida pitää liiketaloudellisesti ja omaisuuden turvaamisen kannalta perusteltuna. Kiinteistöomistamisen arvon käsittely vain varallisuusaseman ennallaan pysyttämisenä ei vastaa nykyaikaa ja estää markkinaehtoista kiinteistökehitystä. Lunastuskorvausta määrittäessä tulisi huomioon ottaa lunastettavan omaisuuden omistajalle aiheutuva arvonnousun menetys tai lunastajalle aiheutuva hyödy. Perustuslain lähtökohta on täyden korvauksen periaate, mikä tulee varmistaa lunastuslainsäädäntöön tehtävillä täydennyksillä ottaen huomioon myös maanomistajien oikeusturva.

#### 4.2.5 Useampien lunastusyriksien haittojen kumuloituminen

MTK toteaa, että omaisuuden lunastamista ja sen käytön rajoittamista koskevaan lainsäädäntöön on lisättävä kumulatiivisen haitan ja vahingon korvaamista koskevat säännökset. Selvityksessä mainitun kumulatiivisen haitan eräänä vähentämiskeinona mainitun tilusjärjestelyiden määrärahoja on leikattu rajusti.

Pohjois-Savon käräjäoikeus toteaa, että tilusjärjestelyn käyttöalaa tulisi laajentaa kattamaan muun ohella luonnonsuojelua tai yhdyskuntarakentamista palvelevat lunastushankkeet. Tilusjärjestelyn käyttömahdollisuus tulisi selvittää jo lunastuslupavaiheessa.

Maanmittauslaitos katsoo, että useiden peräkkäisten lunastusten yhteisvaikutuksen ja siihen liittyvän kumulatiivisen menetyksen korvaaminen tulee selvittää.

#### 4.2.6 Täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen

Vantaa kaupungin mukaan kauppahintarekisterin tietosisällön puutteellisuudet ja virheellisuudet vaikeuttavat markkina-arvon määrittelyä. Jatkovalmistelussa tulisi tarkastella sitä, voitaisiinko rekisterin tietosisältöä pyrkiä kohentamaan esimerkiksi kaupanvahvistajan selonotto- ja tarkistamisvelvollisuutta täsmentämällä. Lisäksi tulisi selvittää, voitaisiinko osakeyhtiömuotoiset luovutukset saada rekisterin tietosisällön piiriin.

Vantaan käräjäoikeus toteaa markkina-arvon määrittämiseen liittyvän epävarmuustekijöitä. Markkina-arvon mukaisen korvaustason on kuitenkin katsottava vastaavan täyden korvauksen periaatetta. Käräjäoikeus ei ota kantaa kysymykseen tulisiko korvaustason ylittää täyden korvauksen taso. Käräjäoikeus huomauttaa, että korvausperusteiden muuttaminen saattaisi aiheuttaa arviointiopillisesti ja käytännön kannalta han-



kalia tilanteita. Tähän nähden kaavamainen korotus korvauksen määrään olisi selkeämpi ratkaisu.

Pohjanmaan käräjäoikeus kiinnittää lausunnossaan huomiota arvioinnin epävarmuustekijöihin ja siihen että asiaan ei ole lainvalmisteluasioissa juurikaan kiinnitetty huomiota. Jatkovalmistelussa tulisi kiinnittää huomiota siihen, miten tämä asia tulisi ottaa lainsäädännössä huomioon, jotta lunastuskorvaus ei missään olosuhteissa jäisi ainaakaan liian pieneksi.

Helsingin kaupunki yhtyy huoleen siitä, vastaako lunastuskorvaus kaikissa tilanteissa lunastettavan omaisuuden käypää arvoa. Kaupunki toteaa, että ongelma ei ole lainsäädännöllinen vaan johtuu arviointimenetelmien joskus virheellisestä käytöstä ja kiinteistömarkkinatietouden puutteesta (kysyntä-tarjontatilanne, olennaiset arvotekijät eri osamarkkinoilla ja suhdannetilanteissa jne.). Korvausarvioinnissa painotetaan voimakkaasti keskimääräistä hintatasoa ottamatta riittävässä määrin huomioon lunastettavanomaisuuden arvonmuodostukseen liittyviä erityispiirteitä. Sen seurauksena keskimääräistä heikommista kiinteistöistä maksetaan laajalti ylikorvauksia ja keskimääräistä paremmista alikorvauksia. Epäkohta ilmenee erityisesti lunastettaessa arvokkaita kiinteistöjä tai niiden osia (tasokkaat rakennukset, rantavyöhykkeen arvonmenetys kun rakennettu rantarakennuspaikka menettää koko rantansa jne.) sekä lunastettaessa laadultaan heikkoja kiinteistöjä hyvin arvostetuilla alueilla (normaalia selvästi heikommat perustamisolot, poikkeavat arvoa alentavat kaavalliset rajoitteet, alueen arvostukseen nähden vaatimattomat rakennukset jne.). Arviointimenetelmien soveltamista vaikeuttaa monin paikoin myös kiinteistömarkkinoidemme pienuus. Esitettyyn jatkovalmistelun työryhmään tulisikin korvausarvioinnin erityisasiantuntijoiden lisäksi ehdottomasti nimetä myös kiinteistömarkkinoita tuntevia ja niillä toimivia erityisasiantuntijoita. Muuten korvausarvioinnin keinoin saadun arvon ja kiinteistömarkkinoilla muodostuvan käyvän eli markkina-arvon erojen ja syiden identifiointi on vaikeata eikä erojen pienentämiseen pyrkivien toimenpide-ehdotusten toimivuutta voi luotettavasti testata.

Suomen Asianajajaliitto toteaa, että lunastuslain 29 §:n 1 momentin mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Lunastuslain 29 §:n 2 momentin mukaan lunastuskorvaus muodostuu kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta. Lunastuslain 30 §:n 1 momentin mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Käytännössä hinnan selvittäminen on tapahtunut usein vertaamalla toteutuneita kauppahintoja. Todellisuudessa vertailu on osoittautunut erittäin vaikeaksi, koska kohteissa on erityisiä ominaispiirteitä. Lähtökohteisesti käyvän hinnan määrittely kiinteistökohteissa kauppahinta-menettelmän avulla on epävarmaa, ja siinä voidaan nähdä jopa vanhanaikaisia hintasäännöstelyn piirteitä. Kauppahintamenettely ei vastaa markkinataloudellisen toimintaympäristön edellytyk-

siä, joissa kiinteistönkehityshankkeet ovat keskeisessä asemassa alueiden kehittämisessä. Käypänä hintana tulisi voida pitää hintaa, josta myyjä ja ostaja tapauskohtaisesti sopivat. Arviomuistiossa on aiheellisesti kyseenalaistettu käyvän hinnan määrittely toteutuneiden kauppojen perusteella. Ruotsin järjestelmä on osoitus nykyajan tarpeesta käsitellä lunastusvaatimuksia perustellusti liiketaloudelliselta kannalta.

## 4.2.7 Korvausperusteiden tarkistamisen vaikutuksia

Lausunnonantajat ovat pitäneet arviomuistiossa esitettyjä arviota korvausperusteiden tarkistamisen vaikutuksista pääosin asianmukaisina.

Pohjanmaan kärjäoikeuden käsityksen mukaan useimmissa infrastruktuuriin liittyvissä hankkeissa lunastuskorvausten määrän voidaan korvaustasosta riippumatta arvioida olevan melko vähäisiä hankkeiden kokonaiskustannuksiin verrattuna. Selkeimmin korvaustason nostamisella voisi olla vaikutusta silloin, kun lunastuksen kohteena on esimerkiksi luonnonsuojelun alueen hankkiminen. Mikäli korvauksia korotettaisiin, johtaisi se todennäköisesti vuositasolla hankittavien alueiden määrän vähenemiseen. Toisaalta voitaneen myös olettaa, että luonnonsuojelun alueiden hankinnassa ei tulevaisuudessa ole enää muutoinkaan kyse sellaisista aluemääristä kuin mitä tähän mennessä on hankittu. Vaikeimmin arvioitava kysymys koskee kuntien maanhankintaa, mihin korvaustason nousulla saattaisi olla huomattaviakin vaikutuksia. Tässä yhteydessä ei pidä liioin unohtaa sitä, että juuri lunastaminen yhdyskuntarakentamisen tarpeita varten on ehkä kokonaisuuden kannalta nykyisessä lunastusmenettelyssä eniten julkista keskustelua herättävä asia.

Puolustusministeriö arvioi, että puolustuslunastuslain korvausperusteiden tarkistaminen yleislain mukaisesti ei aiheuttaisi negatiivisia taloudellisia vaikutuksia puolustushallinnolle.

### Kuntien maanhankinta

Valtiovarainministeriö toteaa, että korvausperusteiden muutoksilla voi olla yhteiskuntapoliittisia vaikutuksia ja vaikutuksia kuntatalouteen. Nämä tulee perusteellisesti selvittää jatkovalmistelussa.

Riihimäen kaupunki toteaa lunastuslain korvausperusteisiin mahdollisesti tehtävien muutosten vaikuttavan lunastuskorvausten suuruuteen. Korvaustason korottaminen johtaa hyvin todennäköisesti alueiden hintatason nousuun. Maanhankinnan korvaustason korotus nostaa maanhankinnan kustannuksia ja sitä kautta myös asuin- ja yritystonttien hintatasoa, joka osaltaan nostaa rakennushankkeiden käynnistämiskynnystä. Korvaustason korottuminen heikentää kuntien mahdollisuuksia hankkia raaka-

maata ja alueita omistukseensa, koska kuntatalouden nykytilanteessa ei maanhankintaan useinkaan ole käytettävissä riittäviä resursseja.

Vantaan kaupunki huomauttaa siitä, että korvausperusteiden tarkistaminen korkeimman käyvän hinnan suuntaan saattaa ohjata yleisempään maanhinnan ja korvaustasojen nousemiseen.

Oulun kaupunki toteaa korotetun lunastuskorvauksen vähentävän maanomistajien halukkuutta vapaaehtoiisiin kauppoihin.

MTK toteaa, että selvityksessä esitetyt korvaustason muutoksen vaikutukset ovat melko suppeat. Arvioimatta jäävät esimerkiksi asuntotuotannon voitonjakoon ja tontti-tarjontaan liittyvät vaikutukset. Lisäksi korvaustason nosto voisi olla omiaan edistämään uudenlaisten markkinamekanismeihin perustuvien instrumenttien käyttöönottoa esimerkiksi suojele- ja virkistysalueille.

## Energiansiirto

Työ- ja elinkeinoministeriö yhtyy arviomuistiossa esitettyyn arvioon korvaustason muutosten vaikutuksesta voimajohtojen ja kaasulinjojen rakentamista tarkoittavien hankkeiden toteuttamiseen.

Energiateollisuus pitää arviomuistiossa esitettyä käsitystä siitä, että korvaustasojen korotuksella tuskin tulisi olemaan merkitystä infrastruktuurihankkeiden toteuttamiseen, perustelemattomana. Lunastuskorvaukset muodostavat tuntevan kustannuserän hankkeen kokonaiskustannuksista ja asia on syytä selvittää perusteellisesti ennen johtopäätösten tekemistä. Missään tapauksessa korvaustasojen korotukseen johtavia säännöksiä ei voi perustella sillä, mikä vaikutus korvaustasojen korotuksella olisi infrastruktuurihankkeiden toteuttamiseen. Korvaustasojen korotus todennäköisesti pitkällä tähtäimellä nostaa palvelun hintaa, jonka infrastruktuurin käyttäjät maksavat. Yhteiskunnan kannalta on ehdottoman tärkeää, että infrastruktuurihankkeita voidaan myös jatkossa toteuttaa kannattavasti.

## Liikenneinfrastruktuuri

Liikenne- ja viestintäministeriö toteaa, että korvausperusteiden muutokset vaikuttaisivat maksettaviin korvauksiin ja sitä kautta myös vapaaehtoisin kaupun hankittavien kohteiden hintatasoon. Liikenne- ja viestintäministeriö toteaa, että väylähankkeiden kokonaiskustannukset joka tapauksessa nousisivat muutosten myötä.

Liikennevirasto pitää arviomuistiossa esitettyä arviota korvausperusteiden muutosten vaikutuksista infrastruktuurihankkeiden kokonaiskustannuksiin oikeana. Maanhankinnan maksut ja korvaukset ovat yleensä 2–10 % hankkeen kokonaiskustannuksista. Liikennevirasto pitää tarpeellisena selvittää miltä osin epävarmuus täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisessä johtuu lainsäädännöstä ja miltä osin soveltamiskäytännöstä. Selvittää tulisi lisäksi myös se, millä tavoin arviointitarkkuuteen liittyvä epävarmuus otetaan tällä hetkellä huomioon toimitus- ja oikeuskäytännössä korvauksensaajan eduksi.

## Suojelualueiden hankinta

Suomen luonnonsuojeluliitto yhtyy korvausperusteiden tarkistamisen osalta selvityksessä esitettyyn epäilyyn siitä, että korvaustason tarkistukset ja muutokset saattaisivat johtaa hintatason nousuun muun muassa valtion luonnonsuojelualueiden hankinnan osalta. Tätä seurausta tulee ehdottomasti välttää, sillä jo nyt valtion toimenpiteet suojelualueiden hankinnan osalta ovat riittämättömiä, osin juuri taloudellisista syistä. Mikäli alueiden hankintakustannukset nousevat, myös hankintaan varattavien resursien tulisi kasvaa. Luonnonsuojelualueiden hankinta tulee kuitenkin turvata myös tulevaisuudessa, joten myös lunastuskorvausten korotuksiin tulee suhtautua varovaisesti, mikäli se vaarantaa tämän päämäärän.

## Tuomioistuinlaitos

Vantaan käräjäoikeus toteaa, että pääosa lunastus- ja maantietoimituksia koskevista valituksista liittyy korvauksiin, joissa lainsäädäntö on pääosin selkeää. Näissä ongelmanasettelu on lähinnä kiinteistöarviointipillinen. Mikäli korvaustasoa ei koroteta täyden korvauksen tasosta, lunastuslainsäädännön uudistamisella ei todennäköisesti olisi juurikaan vaikutusta valitusten määrään ja niiden käsittelykustannuksiin. Mikäli korvaustasoa korotettaisiin niin, että korotusperusteena olisi ”kallein käypä hinta”-tyylinen korvausperuste, valitusten määrän voisi ainakin alkuvaiheessa ennakoida nousevan, sillä tämän tyylinen korvausperuste olisi omiaan lisäämään epävarmuutta toimitusratkaisun oikeellisuudesta. Mikäli taas korvaustason korotus perustuisi Ruotsin lainsäädännössä omaksuttuun yksiselitteisellä kertoimella tapahtuvaan korotukseen, voisi valitusten määrän ennakoida pienentyvän.

Mikäli arviomuistion kohdassa 6.9 ehdotetusta poiketen mahdollistettaisiin määrävällein maksettavat korvaukset, asioiden määrä maa- ja metsätaloudessa luonnollisesti lisääntyisi. Arvonleikkaussäännösten soveltaminen on tullut harkittavaksi muutamissa yksittäisissä asioissa, mutta yksikään valitus ei ole koskenut yksinomaan arvonleikkaussäännösten soveltamista. Muutamissa yksittäisissä valituksissa on ollut kysymys sellaisista oikeudellisesti epäselvistä kysymyksistä, joissa on ilmennyt tarvetta lainsäädännön

selkeyttämiselle. Pääosa näistä valituksista on koskenut ennakkohaltuunoton ja korvauksen määräämisen ajankohtia, muutoksenhakua toimituksen kestäessä sekä korvauksen saajaa. Kaiken kaikkiaan lunastuslainsäädännön uudistamisen vaikutukset maa- ja metsätalouden asia- ja työmääriin jäävät hyvin vähäiseksi. Lainsäädännön uudistamisen ja selkeyttämisen voi kuitenkin arvioida mieluummin vähentävän kuin lisäävän maa- ja metsätalouden kustannuksia ja työmäärää.

Pohjanmaan kärjäoikeuden mukaan lunastuslainsäädännön uudistamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia itse lunastustoimitusten toimittamiseen tai niistä aiheutuvien oikeudenkäyntien käsittelemiseen.

## 4.2.8 Toimenpidearvio sääntelyn uudistamistarpeesta

Valtiovarainministeriö kannattaa korvausten määräämisen perusteiden tarkastelun ja tarkistamisen käynnistämistä. Erityisesti pääkaupunkiseudulla tapahtuvissa pakko- ja vapaaehtoisissa määrättävät korvaukset herättävät jatkuvaa keskustelua ja kritiikkiä. Tämä kertoo siitä, että korvausjärjestelmä ei liene kaikilta osin ajan tasalla ja että lunastusmenettelyn kohteena olevat kokevat ettei täyden korvauksen vaatimus riittävästi toteudu. Myös valtion omistusten realisoinnin näkökulmasta on oikeudenmukaisista ottaa huomioon mahdollisuus saada lunastetusta omaisuudesta täysi korvaus. Eri-tyisesti tämä koskee sellaisten alueiden arvoa, joihin valtio on toimenpiteillään investoinut tai kattanut kustannuksia niiden parantamisessa.

Etelä-Savon kärjäoikeus yhtyy arviomuistiossa esitettyyn näkemykseen sääntelyn uudistamistarpeesta. Asian selvittämistä ja mahdollisten säännösmuutosten valmistelua varten tulisi asettaa työryhmä, jossa olisi edustettuna korvausarvioinnin erityisasiantuntemusta. Kärjäoikeus ei ota kantaa kysymykseen tulisiko lunastuksesta suoritettavan korvauksen ylittää täyden korvauksen vaatimus. Jos työryhmän asettamiseen päädytään, eri lakien korvausten määräämismenettely ja terminologia tulisi pyrkiä yhtenäistämään kansainvälisten arviointistandardien mukaisiksi.

Suomen Lakimiesliitto toteaa, että nykyisen lunastuslain lainvalmisteluasiakirjoissa ei ole juurikaan kiinnitetty huomiota arvioinnin epävarmuuteen. Mitä harvinaisemmasta ja epätavallisemmasta kohteesta on kyse, sitä suurempi on tällaisen kohteen arviointiin liittyvä epätarkkuus. Sen vuoksi jatkovalmistelussa tulisi pohtia, miten tällaiset tilanteet tulisi ottaa lainsäädännössä huomioon, jotta lunastuskorvaus ei missään olosuhteissa jäisi ainakaan liian pieneksi.

Suomen tuomariliiton ja Oulun kärjäoikeuden mukaan jatkovalmistelu on paras paikka pohtia, millä tekniikalla korvaukset arvioidaan ja määrätään. Milloin kyse on poikkeuksellisesti käyvän arvon korvauksen ylittävästä lisäkorvauksesta, Tuomariliitto

pitäisi kaavamaisen kertoimen käyttämisen sijasta perustellumpana väljähköä säännöstä, joka oikeuttaisi määräämään kohtuulliseksi arvioitavan lisäkorvauksen. Näin sellaista korvausta ei tulisi määrätä tilanteissa, joissa siihen ei ole syytä, mutta tarvittaessa voitaisiin määrätä riittävä lisäkorvaus.

Keskuskauppakamari yhtyvät arviomuistiossa esitettyyn näkemykseen siitä, että asian tarkempaa selvittämistä varten sekä selvityksen tuloksena tehtävien lainmuutosten valmistelua varten on tarpeen asettaa työryhmä. Keskuskauppakamari huomauttaa, että täyden lunastuskorvauksen arvioinnin kannalta on olennaista, että lunastustilanne ei vastaa markkina-arvon mukaista tilannetta. Lunastustilanteessa ei ole olemassa määritelmän olettaa ”halukasta myyjää”, vaan kyseessä on pakkotoimi. Arviointi ei myöskään ole ehdottoman tarkkaa, vaan siihen sisältyy epävarmuuksia. Kansainvälistä hyvän arviointikäytännön mukaisissa suosituksissa (FIG 2010) lunastuskorvaus pitäisi määrittää niin, että lunastaja kantaa siitä vastuun. Kiinteistönarviointilautakunnan puheenjohtaja ja sihteeri sekä SKAY toteavat, että FIG:n hyvän arviointikäytännön mukaisia suosituksia liittyen pakkolunastukseen ja korvaukseen olisi syytä muutenkin käyttää hyväksi lunastuslain uudistustyötä tehtäessä.

Energiateollisuus ry:n näkemyksen mukaan täyden korvauksen periaate toteutuu tälläkin hetkellä, minkä vuoksi työryhmän asettaminen ei lähtökohtaisesti ole tarpeellista. Valmistelun tarkoituksena tulee olla perusteellisen selvityksen laatiminen siitä, miten täyden korvauksen periaate toteutuu. Vasta siinä tapauksessa, että täyden korvauksen periaatteen ei katsottaisi täyttyvän kaikilta osin, voidaan edes harkita, miltä osin korvauserusteiden tarkistamiseen olisi tarpeen ryhtyä. Jos epäkohtia tulee esiin, lainsäädännön uudistamisessa pitäisi keskittyä näiden epäkohtien korjaamiseen, ei kaikkiin lunastustilanteisiin tehtäviin korvaustasojen korotuksiin. Tällöin energiainfrastruktuurihankkeiden toteuttajien pitää olla edustettuna valmistelussa, koska lunastusmenettelyistä merkittävä osa liittyy niiden liiketoimintaan.

Maanmittauslaitos toteaa, että lunastuskorvausten sitomisessa ensisijaisesti käyvän hinnan mukaiseen täyteen menetyksen korvaamiseen tulisi ottaa huomioon myös lunastuskorvausten verotuskohtelu ja että lunastustoimituksessa on kysymys omaisuuden ”pakko-otosta” maanomistajalta tai muulta edunhaltijalta. Lisäksi lunastuslain 31 §:n 2 ja 3 momentissa säännellyn maan ansiottoman arvonnousun suhdetta perustuslain 15 §:ssä säädettyyn omaisuuden suojaan ja täyteen korvaukseen tulisi selvittää. Lunastuslain 32 §:n sääntely (joka esiintyi saman sisältöisenä myös vuoden 1898 pakkolunastuslaissa myöhempine muutoksineen) asumis-, ammatti- ja elinkeinoturvasta tulisi vuoden 1898 pakkolunastuslain tavoin selkeästi erottaa lunastuslain 31 §:ssä olevasta sääntelystä sikäli kuin viimeksi mainittu halutaan lunastuslaissa pysyttää. Maanmittauslaitos pitää kysymyksenalaisena, onko kytköstä asuntotakuusäännöksen ja arvonleikkaussäännöksen välillä syytä olla lainkaan olemassa. Tässä lainmuutoksessa olisi ennen muuta kysymys maanomistajan ja muun korvauksen

saajan oikeusturvasta ja omaisuuden suojasta. Korvausta saavana tahona voi olla kunta tai valtiokin maanomistajan roolissa.

Lunastajalle tulevaisuudessa lunastushankkeen kohteena olevasta tilasta tulevan euromääräisen hyödyn sisällyttäminen lunastuskorvaukseen on vaikea käytännössä arvioida. Vesilain 13 luvun 11 §:n 4 momentin mukaisen kaavamaisen ratkaisun soveltaminen myös lunastuslaissa olisi toivottavampaa kuin esimerkiksi kohteenkorvauksen lisäksi määrättävä korvaus, joka perustuisi lunastajan tulevien vuosittaisten hyötyjen arvioimiseen ja niiden pääomittamiseen.

Suomen Kuntaliiton mukaan on perusteltua selvittää, tulisiko arviointimenettelyä kehittää ja tarkentaa täyden korvauksen toteutumisen ja kansalaisten tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi kaikissa tilanteissa. Yhdyskuntarakentaminen on jatkuvaa toimintaa, jossa maata hankitaan ja luovutetaan rakentamiskelpoisena edelleen rakentamiseen. Markkinoiden vakaa ja ennustettava käypä hintataso ja toimivuus ovat erittäin tärkeitä tekijöitä suunnitelmallisen yhdyskuntakehityksen varmistamiseksi kestäväällä kustannustasolla. Vapaaehtoisten raakamaakauppojen tekeminen tyrehtyisi, jos lunastusmenettelyllä olisi saatavissa käypää markkinahintaa korkeampi korvaus. Tästä seuraisi lunastusten merkittävä lisääntyminen, koska lunastaminen olisi käytännössä ainoa tapa hankkia maata yhdyskuntarakentamiseen. Kuntien olisi kerättävä vastavasti lisää veroja toiminnan talouden tasapainottamiseksi. Lunastuskorvausten korvaustason korottaminen käyvän markkinahintatason yläpuolelle nostaisi yhdyskuntarakentamisen, asumisen ja yritystoiminnan kustannuksia. Asumisen ja yrittämisen kustannusten nousu heikentäisi kuntien elinvoimaa sekä yritysten kilpailukykyä ja mahdollisuutta työllistää. Kokonaisuutena kerrannaisvaikutukset suomalaisen yhteiskunnan toimintaan ja kilpailukykyyn olisivat erittäin negatiiviset.

Vaasan kaupunki toteaa, että lunastuslain korvausperusteisiin ei ole syytä tehdä sellaisia muutoksia, joilla korvaustasoa systemaattisesti korotettaisiin. Kaupungin käsityksen mukaan nykyiset säännökset ovat sopusoinnussa perustuslain täyden korvauksen periaatteen kanssa. Mikäli horjuvuutta käytännössä esiintyy, johtuu se lähinnä paikallisista soveltamiskäytännön vaihteluista tai korvausarvioinnin ammattitaidon puutteesta. Korvaustason korottaminen nostaisi automaattisesti myös vapaaehtoisessa maanhankinnassa noudatettavaa hintatasoa, mikä nostaisi suoraan yhdyskuntarakentamisen, asumisen ja yritystoiminnan kustannuksia. Kustannusten nousu heikentäisi kuntien elinvoimaa ja yritysten kilpailukykyä. Erityisesti kasvukeskuksissa maan hinnan yleisellä nousulla olisi vakavia vaikutuksia sekä kuntatalouden että yritysten ja asukkaiden kannalta.

Joensuun kaupungin mukaan lunastuslain korvausperusteisiin ei ole syytä tehdä sellaisia muutoksia, jotka johtavat korvaustason nousuun. Nykyiset säännökset noudattavat perustuslain täyden korvauksen periaatetta. Mikäli lunastuskorvauksen taso

nousisi systemaattisesti, johtaisi tämä myös vapaaehtoisten maakauppojen hintatasoon korottavasti. Korvaustason ja vapaaehtoisten maakauppojen hintatason erotus voisi johtaa merkittävässä määrin lunastukseen päätyvien maanhankintojen lisääntymiseen. Täyden korvauksen vaatimuksen täyttyminen ei ole vaarantunut lainsäädännöstä johtuen. Lain soveltamiskäytännöissä on ollut vaihtelua, mutta pikemminkin täyttä korvausta suuremman korvauksen määrittelyn suuntaan. Toimituksissa kiinteistön tai tontin osan korkeampaa arvoa on perusteltu mm. katteettomilla oletamuksilla myöhemmästä alueen kaavoituksesta tai rakentamisen lupakäytännöstä. Täyden korvauksen periaate on näyttänyt ohjaavan jo itsessään myös siihen, että lunastuskorvaus määritellään ennemminkin korkeimman vertailukaupan hintatason mukaan, vaikka vertailukauppa ei kuvaisikaan yleistä hintatasoa alueella.

Helsingin kaupunki katsoo eri lakien lunastusperusteiden vaihtelun (korkein käypä hinta, puolitoistakertainen käypä arvo jne.) pitkälti heijastelevan epävarmuutta siitä, vastaako lunastuskorvaus kaikissa tilanteissa omaisuutensa menettävän täyttä menestystä. Ratkaisut ovat kuitenkin kaavamaiset eivätkä ota eri tilanteita tasapuolisesti huomioon. Epävarmuus olisi ratkaistavissa tarkentamalla, yhtenäistämällä ja tarvittaessa laajentamalla lunastusten aiheuttamien haittojen ja vahinkojen korvattavuutta ja päivittämällä niiden arviointimenetelmiä ja sovellusohjeita. Erityisen ongelmallisena kaupunki pitää Ruotsin uuden lunastuslainsäädännön korvausperusteiden mukaista menettelyä, jossa käypään/markkina-arvoon pohjautuvan lunastuskorvauksen lisäksi lunastajan on maksettava kaavamainen 25 %:n lisäkorvaus.

Tällainen ratkaisu heijastuisi välittömästi kuntien raakamaan hankintaan. Kunnat hankkivat raakamaata pääosin vapaaehtoisin kaupoin, joiden sopimisedellytykset kuitenkin vaarantuisivat ja kenties kaupanteko loppuisi kokonaan, ellei kunta tällaisessa tilanteessa nostaisi tarjoustasoaan lisäkorvauksen määrällä. Mikäli kunta näin tekisi, se samalla nostaisi raakamaan käypää hintatasoa. Tällöin kaupanteosta kieltäytyvä maanomistaja saisi lunastustoimituksen avulla kunnan jo kertaalleen korottamaan hintatasoon nähden vielä toisen samanlaisen korotetun korvauksen. Tällaisella lainsäädännöllä kunnan edellytykset varmistaa taajamiensa rakennusmaan riittävyys ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset heikkenisivät olennaisesti, mikä etenkin kasvavilla kaupunkiseuduilla pidemmällä tähtäimellä olisi omiaan nostamaan julkishallinnon muutenkin voimakkaasti kasvavia asuntotukimenoja. Menettelyä ei myöskään voisi pitää tasapuolisena suhteessa kauppoja käyvillä hinnoilla tehneisiin maanomistajiin. Tilanne, jossa korvauksen lopullinen taso riippuu lunastettavaan hankkeeseen sovellettavien lakien vaihtelevista lunastusperusteista, ei myöskään ole tasapuolinen. Korvausperusteet tulisi sen vuoksi yhtenäistää.

Tampereen kaupunki katsoo nyky säännösten takaavan riittävällä varmuudella perustuslain täyden korvauksen periaatteen vaatimuksen. Lunastuslain korvausperusteiden muuttaminen ei takaisi täyden korvauksen periaatetta. Korvaustason systemaattinen



nostaminen korottaisi vapaaehtoiseen sopimukseen perustuvan maanhankinnan hintatasoa, mistä seuraisi nousua asumisen, yhdyskuntarakentamisen sekä yritystoiminnan kustannuksissa. Lisääntyvät kustannukset heikentäisivät kuntien elinvoimaa ja kilpailukykyä ja vaikuttaisivat negatiivisesti kuntatalouteen. Vapaaehtoiisiin sopimuksiin perustuva maanhankinta tällöin vaikeutuisi.

### 4.3 Lunastuslain arvonleikkaussäännöstö ja asuntotakuu

Maa- ja metsätalousministeriö, Vantaan kaupunki, Etelä-Savon käräjäoikeus ja Suomen Asianajajaliitto kannattavat toimenpidearviossa esitettyä näkemystä arvonleikkaussäännösten säännöksen aseman ja tarpeellisuuden arvioimisesta työryhmässä osana korvauserusteiden uudelleen arviointia.

Maa- ja metsätalousministeriön mukaan lunastuslain 31 § ei kohtele maanomistajia tasapuolisesti. Maanomistajan hyväksi luetaan vain yleisen hintatason kohoamisesta aiheutunut maan arvonnousu. Kun yhteiskunnan muuta kehittämistä kuin kaavoitusta koskevista päätöksistä johtuvaa arvonnousua (esimerkiksi infrastruktuurin rakentamiseen perustuvaa) ei leikata maanomistajilta, säännös ei ole tasapuolinen kaikkia maanomistajia kohtaan. Arvonleikkaussäännöstöstä ja sen suhteesta perustuslain täyden korvauksen periaatteeseen on esitetty myös erisuuntaisia arvioita oikeuskirjallisuudessa. Ruotsin lunastuslainsäädännön uudistuksen yhteydessä lainsäädännöstä poistettiin arvonleikkaussäännöstö. Sääntelyä pidettiin ongelmallisena muun muassa sen vuoksi, että se huomioi epätasapuolisesti julkisen vallan toiminnasta johtuvan kiinteistöjen arvon nousun.

Suomen Kuntaliiton mukaan lunastuslain arvonleikkausmenettely on perusteltu ja tarpeellinen. Se ohjaa yhteiskunnan toimista syntyneen maan arvonnousun kuntalaisten yhteiseksi hyödyksi ja olemassaolollaan ennaltaehkäisee maakeinottelua. Kaupungeista Lappeenranta, Vaasa, Joensuu, Helsinki, Tampere, Riihimäki ja Oulu pitävät arvonleikkaussäännöstöä tarpeellisena.

Lappeenrannan ja Riihimäen kaupungit toteavat, että kaupungilla tulee olla mahdollisuus kohtuullisella hintatasolla hankkia alueita omistukseensa ja kehittää kaupunkirakennetta suunnitelmallisesti järkevällä tavalla. Vaasan ja Joensuun kaupungit toteavat, että maan arvonnousu johtuu edelleenkin pääasiassa yhteiskunnan toimista ja siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan. Lunastusyhtyrityksen oman vaikutuksen eliminointi korvauksista on vanha lunastuseriaate, jota ei ole syytä romuttaa. Säännösten poistaminen todennäköisesti korottaisi kustannustasoa

monissa kaupungeissa ja hidastaisi vapaaehtoista kaupantekoa. Nykyinen sääntely turvaa myös vapaaehtoisella kaupalla ja lunastusmenettelyssä maata luovuttavien maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Joensuun kaupunki toteaa, että korvaustason korottaminen tai arvonleikkaussäännösten heikentäminen nostaisi automaattisesti vapaaehtoisessa maanhankinnassa noudatettavaa hintatasoa. Tämä nostaisi suoraan yhdyskuntarakentamisen, asumisen ja yritystoiminnan kustannuksia. Maanhankinnan kustannusten nousu heikentäisi kuntien elinvoimaa ja yritysten kilpailukykyä. Lunastus on tärkeä maapolitiinainen keino, jota käytetään kun muilla maapolitiikan keinoin ei päästä maanhankinnassa eteenpäin. Usein tämä johtuu maanomistajien huomattavasti maan käypää arvoa korkeammista kauppahintaodotuksista.

Helsingin kaupunki toteaa, että arvonleikkaussäännöstö on luotu hillitsemään kaavoitus- ja kaavanmuutostoiveisiin liittyvää spekulatiivista kaupankäyntiä, joka nostaa yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan arvoa, vaikeuttaa taajamien johdonmukaista kehittämistä ja heikentää kuntien mahdollisuuksia edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Säännöksen sanamuoto on kuitenkin aiheuttanut väärinkäsityksiä ja virheellisiäkin johtopäätöksiä, joten sanamuodon tarkentaminen voisi siksi olla paikallaan. Itse leikkaussäännösten soveltamisperiaate lunastuskorvausta määritettäessä, "lunastushetken käypä arvo arvonleikkauspäivän kaavatilanteen mukaisesta lähtökohdasta" on selkeä ja täyttää sille asetetut, yhä tärkeät tavoitteet. Säännösten perusteita ei tulisi muuttaa.

Tampereen kaupunki toteaa, että maan arvonnousu johtuu pääasiassa yhteiskunnan toimenpiteistä ja kaavoituksesta, jonka toteuttamiseksi lunastustoimitus saatetaan vireille. Arvonleikkaussäännöstö ohjaa yhteiskunnan toimista syntyneen maan arvonnousun kuntalaisten yhteiseksi hyödyksi.

Oulun kaupungin mukaan raakamaan käypään hintaan perustuva menettely arvonleikkauksineen on kaupungin näkemyksen mukaan ainoa oikea tapa määrittää täysi korvaus maanomistajalle. Taaja-asutuksen laajentumisesta johtuva asemakaavan tonttihakemisto on oikeudenmukaista kohdentaa kaikille veronmaksajille. Tällöin kaupunki kykenee tarjoamaan riittävän tonttitarjonnan kaupungin kasvuun, ajoittamaan ja ohjaamaan tontinluovutuksensa kaupungin optimaalisen kasvun kannalta oikein sekä tuottamaan alueen kunnallistekniikan ja palvelut. Kaupunkimaan hintaan ja tuleviin kauppoihin heijastuvissa lunastuksissa täyden korvauksen periaate ei saa missään tapauksessa sisältää sellaisia korotuskertoimia, joita sisältyy esimerkiksi vesilain tai puolustuspakkolunastuslain korvausperusteisiin. Raakamaan hankinnan osalta tämänkaltainen ratkaisu merkitsisi jatkuvaa hintojen nousun kehää. Korvausten määrittämisessä noudatettava varovaisuusperiaate johtaa täyden korvauksen vaatimuksen ylittäviin korvauksiin lunastajan vahingoksi. Vakaus, toimivuus ja ennustettavuus ovat

tärkeitä sekä kunnan toiminnassa ja sen toimintaympäristössä että maanomistajille ja heidän yhdenvertaiselle kohtelulle. Lunastusprosessiin lopputulos vaikuttaa pysyvästi paikalliseen maan hintatasoon. Varmuuden vuoksi tehdyt korotukset korvauksissa johtavat korkeampaan kustannustasoon ja kunnan elinvoimaisuuden heikkenemiseen. Arvonleikkaussäännöstö tulee säilyttää, mutta lakia tulisi täsmentää. Nykyään lunastustoimituksessa arvonleikkaus jätetään monesti suorittamatta siten kuin laki vaatisi, mikä johtaa lunastajan näkökulmasta ylisuuriin korvauksiin.

Senaatti-kiinteistöjen mukaan arvonleikkausjärjestelmän säilyttämistä ylipäätään lunastuslainsäädännössä tulisi arvioida kriittisesti. Alueelliset erot maankäytön kehittämisen mahdollisuuksissa ja kiinteistöjen jalostusarvoissa tuovat erityistä haastetta saada pakkolunastuksen yhteydessä määrättävät korvaukset vastaamaan kansalaisten yleisen oikeustajun mukaisia ”täyden korvauksen vaatimuksia”. Muun muassa pääkaupunkiseudulla pakkolunastustilanteissa suoritettavat korvaukset ja niiden perusteet ovat saaneet säännöllisesti erittäin kovaa kritiikkiä. Kaupungistumisen ja väestön pitkäaikaisen muuttoliikkeen johdosta pääkaupunkiseudulla ja muiden suurten asutuskeskusten alueilla on kova paine maan arvonnousulle. Tämän arvonnousun nykymuotoinen arvonleikkaaminen lunastuslain nojalla ei enää vastaa kaikissa tapauksissa yleistä käsitystä käyvän arvon korvaamisesta.

Valtion omaisuuteen kohdistuvissa pakkolunastustilanteissa arvonleikkausmekanismi ei ota huomioon myöskään valtion kustannusvastuulla olevia maan arvonnousuun vaikuttavia toimenpiteitä. Kunnan tavoin myös valtiolla on velvollisuus tuottaa julkisin varoin yleisiä palveluita maankäytön muuttuessa. Tällainen on muun muassa kunkin alueen paikallista kehittämistä tukeva yleinen liikenneinfrastruktuuri koko maassa. Kustannuksista vastaavat koko maan veronmaksajat, vaikka hyödyt kussakin hankkeessa kohdentuvat usein alueellisesti. Valtion kustannusvastuulla olevat toimenpiteet kiistatta nostavat niiden vaikutuspiirissä olevien alueiden arvoa. Tämä seikka olisi välttämätöntä ottaa huomioon arvonleikkaussäännöstöä kehitettäessä.

MTK toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n mukaisesta pakko-otosta on muodostunut merkittävä kuntataloutta täydentävä tekijä. Arvonleikkaussäännöstä sovelletaan siten, että asemakaavoittamattomalle maalle määrätään raakamaan arvo ja kaavoitettuaan tällä hinnalla saamansa maan kunta myy sen edelleen joko eniten tarjoavalle tai määräämällään markkinahinnalla. Arvonleikkaussäännöstö pitäisi poistaa, kuten Ruotsissa on tehty. Käytännössä arvonleikkaussäännöstöllä ei ole suurta merkitystä, koska MRL 99 §:ään perustuvat lunastukset ovat harvinaisia. Työryhmän arvioitavaksi jäisikin, mikä merkitys säännöstön poistamisella olisi muuhun arviointiin. Arvioinnin yhteydessä on syytä myös tarkastella pitäisikö 20-vuoden säännös vuoden 1898 pakkolunastuslaista palauttaa lainsäädäntöön. Jos lunastaja luopuu tai muuttaa lunastetun kohteen käyttötarkoituksen (esimerkiksi lunastettu puistoksi, mutta kaavoi-

tetaan rakennettavaksi alueeksi), alue on palautettava alkuperäiselle omistajalle, jos lunastuksesta on alle 20 vuotta.

Pohjanmaan käräjäoikeus, Oulun käräjäoikeus, Suomen Lakimiesliitto ja Suomen tuomariliitto toteavat, että arvonleikkaussäännöksestä on koko sen olemassaolo ajan käyty vilkasta keskustelua. Leikkaussäännöstä on käytännössä sovellettu melko harvoin. Lainkohta on moniselitteinen ja käytännön arviointitilanteissa usein vaikeasti sovellettava. Ruotsalaisesta pakkolunastuslainsäädännöstä arvonleikkaussäännös on nyttemmin vuoden 2010 lainuudistuksen yhteydessä kokonaan poistettu. Suomen tuomariliitto ja Oulun käräjäoikeus toteavat kysymyksen arvonleikkauksesta olevan mitä suurimmassa määrin poliittinen eikä lausunnonantajilla ole sinänsä kantaa siihen, tulisiko arvonleikkaussäännöstö poistaa vai nykyisessä tai jossakin muussa muodossa säilyttää.

Suomen Asianajajaliitto toteaa, että oikeuskirjallisuudessa on perustellusti kyseenalaistettu arvonleikkaussäännösten asianmukaisuus. Arvonleikkaussäännöstö on selkeässä ristiriidassa kiinteistösijoitusten toimintaedellytysten ja omistajien oikeus-suojan kanssa. Asianajajaliitto pitää tärkeänä arvonleikkaussäännösten uudelleenarviointia vastaamaan perustuslain vaatimuksia ja markkinatalouden toimintaedellytyksiä.

Omakotiliitto toteaa, että arvonleikkaussäännösten ja siihen liittyvän asuntotakuun osalta täyden korvauksen arviointi on kysymyksenä monitahoinen ja haastava. Yhtäältä on huomioitava, että maanomistajan tulee saada luovutettavasta omaisuudesta täysi korvaus, ja toisaalta ettei maanomistajan tule kärsiä tappioita sen johdosta, että hänen omaisuuttaan lunastetaan. Asuntotakuusäännöksen tarkoituksena on taata täysi korvaus lunastettavasta kiinteistöstä rakennuksineen esimerkiksi rakennettavan tielinjauksen johdosta. Siinä tulee ottaa huomioon, mikä olisi ollut kiinteistön arvo ilman suunnitelmia tulevasta käyttötarkoituksesta, jottei kiinteistöomistaja joudu myymään tonttiaan alihintaan.

Keskuskauppakamari huomauttaa että jatkovalmistelussa tulisi kiinnittää huomiota myös asunto- ja elinkeinotakuuseen, joka Suomessa taataan ainoastaan kaavoituksen liittyvän arvonleikkauksen kohdalla. Kansainvälisesti tarkasteltuna asunnon omistajille tai liiketoiminnan harjoittajille pyritään maksamaan korvaus, jolla he pystyvät hankkimaan vastaavan asumistason tai tuoton tuottavan kiinteistön lunastetun tilalle. Asunnon osalta tämä vastaa myös YK:n periaatteita. Käytännössä Suomessakin toimitaan usein niin, sillä lunastaja pyrkii ko. tapauksissa usein sopimaan korvauksesta luovuttajan kanssa. Periaate on esillä myös FIG:n suosituksissa. Muutokset asunto- ja elinkeinotakuuseen eivät Suomessa tulisi kovin kalliiksi verrattuna nykytilanteeseen, koska lunastustoiminnan yhteydessä tällaisia tilanteita on niukasti ja niissä jo nytkin pyritään sopimaan korvauksista ja tekemään siltä osin vapaaehtoisia transaktioita.

Sen sijaan täyden korvauksen idean ja myös kansainvälisen maineen osalta uudistus olisi tärkeä askel.

## 4.4 Lunastuslain suhde muuhun lainsäädäntöön

Arviomuistiossa on katsottu lunastuslain suhteen muun muassa maankäyttö- ja rakennuslakiin olevan siten selkeä, että lainsäädäntöä ei ole tarpeen täsmentää.

Suomen Asianajajaliitto pitää lainsäädännön edellytyksiä yleisestä tarpeesta lunastaa alue, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten tarpeettoman laajoina ja kyseenalaisina maanomistuksen ja kunnan kehittymismahdollisuuksien kannalta. Erityisen ongelmalliseksi maankäyttö- ja rakennuslain säädökset näyttävät, kun kuntien maanhankinnan periaatteissa tuodaan esille kiinteistöjen lunastaminen keinona kunnan talouden kohentamiseksi.

## 4.5 Lunastuskorvauksen maksamiseen ja tallettamiseen liittyviä kysymyksiä

### 4.5.1 Koronmaksuvelvollisuus

Puolustusministeriö yhtyy arviomuistiossa esitettyyn käsitykseen, jonka mukaan koronmaksuvelvollisuuden alkamisajankohtaa koskevaa säännöstä ei ole tarpeen tarkistaa. Maanmittauslaitos, Vantaan käräjäoikeus ja MTK katsovat että sääntelyä olisi tarpeen täsmentää.

Vantaan käräjäoikeus toteaa, että varsinaisissa pakkolunastustilanteissa koronmaksuvelvollisuutta koskeva sääntely on selkeä ja perusteltu. Sen sijaan erilaisten käytönrajoitusten vuoksi määrättävien korvausten sekä niin sanottujen jälkikorvausten koronmaksuvelvollisuus voi erityislaissa olla puutteellisesti säännelty. Tämän vuoksi lunastuslaissa olisi syytä olla asiaa koskevat säännökset. Näissä koronmaksuvelvollisuuden kytkeminen toimituksen vireilletuloon vaikuttaa perustellulta. Mikäli korko ei kata aiemmin syntyneitä menetyksiä, ne on mahdollista korvata vahingonkorvauksena.

Maanmittauslaitos toteaa koron määräämisen kannalta ongelmallisia olevan erityisesti tilanteet, joissa varsinaista haltuunottoajankohtaa ei selkeästi ole todettavissa. Tällainen on esimerkiksi Tenojoen kalastussäännön rajoitusten aiheuttamien menetysten korvaaminen. Lunastuslain 95 §:ää koron laskemisesta takautuvasti pitkältä ajalta määrättäville korvauksille tulisi tarkistaa.

MTK:n mukaan koronmaksuvelvollisuuden tulisi alkaa varsinaisen alueen käyttöä rajoittavan toimenpidekiellon voimaantulosta eikä alueen haltuunotosta. MTK ei yhdy arviomuistion esitettyyn käsitykseen siitä, että oikea paikka olisi asianomaisten lakien yhteydessä. Asiaa tulisi tarkastella jatkovalmistelussa.

## 4.5.2 Lunastuskorvauksen saajataho

Maa- ja metsätalousministeriö, Pohjois-Suomen aluehallintovirasto, Maanmittauslaitos, Vantaan kärjäoikeus, Etelä-Savon kärjäoikeus ja MTK kannattavat arviomuistiossa esitettyä näkemystä lunastuskorvauksen saajatahoa koskevan sääntelyn yhtenäistämistarpeesta.

Maanmittauslaitos toteaa, että voimassaolevan sääntelyn mukaan korvaus on pääsääntöisesti määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus lunastustoimituksen alkaessa kuuluu. Säännös perustuu 1960-1970-lukujen olosuhteisiin, jolloin kiinteistöjen lainhuutotodistukset tilattiin postitse kärjäoikeudesta eikä omistusselvityksiä pitkäkestoisissa toimituksissa tehty kuin toimituksen alkuvaiheessa. Oikeuskirjallisuudessa (Ilmari Ojanen, Maapakettilait s. 152) esitetään, että korvaus tulee kuitenkin määrätä uudelle omistajalle, jos kiinteistö vaihtaa omistajaa toimitusprosessin kestäessä. Nykysäännöksen soveltamisessa on ilmennyt erilaisia käytänteitä ja jopa sekaannusta.

Maanmittauslaitoksen mukaan korvaus tulisi maantie- ja ratatoimitusten tavoin pääsääntöisesti määrätä korvauksen määräämishetken aikaiselle omistajalle. Säännöksellä ei tulisi kuitenkaan kategorisesti määrätä korvauksia maksettavaksi kiinteistön uudelle omistajalle joustavuuden säilyttämiseksi. Asiasta tulee voida sopia jatkossakin kaupan osapuolten kesken. Käytännössä esiintyy myös tilanteita, että korvaus tulisi maksaa myyjälle. Esimerkiksi kiinteistö saattaa vaihtaa omistajaa tien rakentamisen jälkeen, mutta ennen kuin korvaukset on maksettu. Tällöin ostaja on saattanut maksaa kiinteistöstä pienemmän hinnan tien aiheuttaman haitan takia ja korvaus selvästi kuuluu myyjälle, jota edunmenetys de facto on koskenut.

Vantaan kärjäoikeuden mukaan korvauksen saajatahon määräytymisen ajankohtana voisi tulla kyseeseen toimituksen aloittamis- ja lopettamishetken lisäksi myös ennakkohaltuunotto. Lakiin tulisi sisällyttää oletama siitä, minkä ajankohdan omistaja on

korvauksen saajataho. Olettamasta on oltava mahdollisuus poiketa asianosaisten sopimuksen perusteella ja myös ilman sopimusta, mikäli oletettaman käyttäminen johdaisi epäoikeudenmukaisena pidettävään ratkaisuun. Kysymys korvauksen saajasta tulisi aina ratkaista toimituksessa. Tilanne, jossa korvaus määrättäisiin oletettaman mukaisesti ja siitä poikkeava korvauksen jakaantuminen jäisi riita-asiana ratkaistavaksi, ei olisi asianosaisten oikeudenkäyntikustannukset huomioon ottaen tarkoituksenmukaista.

MTK toteaa, että lunastuskorvaus tulisi määrätä korvauksen määräämishetken mukaiselle omistajalle.

### 4.5.3 Maksettavan korvauksen vähimmäismäärä

Maa- ja metsätalousministeriö, Maanmittauslaitos, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja MTK kannattavat arviomuistiossa esitettyä näkemystä, jonka mukaan lunastuslakiin tulisi sisällyttää maksettavan korvauksen vähimmäismäärää koskevat säännökset.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen mukaan nykytilanteessa esimerkiksi luonnonsuojelulakiin perustuvissa yhteisiin alueisiin kohdistuvissa lunastuksissa on jouduttu osakastilojen omistajille maksamaan ja tallettamaan jopa alle euron korvauksia. Vähäisen korvauksen maksaminen aiheuttaa korvausvelvolliselle suhteettoman suuret kustannukset ja työmäärän suhteessa korvausensaajalle koituvaan taloudelliseen hyötyyn. Lunastuslakiin tulisi sisällyttää myös säännös, että lunastustoimikunnan tulee päätöksessään selvästi todeta mitä korvausta ei tarvitse maksaa.

Maanmittauslaitos toteaa, että maantielain ja ratalain mukaan alle 20 € määräistä korvausta ei tarvitse maksaa. Lunastuslaissa minimikorvausta koskevaa säännöstä ei ole. Kiinteistönmuodostamis- ja lunastuslainsäädäntöön tulisi säätää yhtenäinen maksettavan minimikorvauksen omistajakohtainen määrä, joka lienee tarkoituksenmukaista määrätä 20 euroksi.

Lounais-Suomen aluehallintovirasto lausuu lähtökohtaisesti pienenkin korvauksen maksamatta jättämisen loukkaavan kohteen omistajan oikeuksia. Käytännössä kuitenkin useat alle 10 euron lunastuskorvaukset jäävät nostamatta aluehallintovirastoon talletetuista varoista. Ehdotetut muutokset yhtenäistäisivät lainsäädäntöä, koska maantielaki, ratalaki ja kiinteistönmuodostamislaki sisältävät jo vastaavat säännökset korvauksen maksamatta jättämisestä korvauksen vähäisyyden perusteella. Tällaisten korvausten määrä on niin pieni, että säännösmuutoksilla ei olisi vaikutusta talletusteh-

tävän resurssointiin aluehallintovirastossa tai talletuksista perittävien suoritemaksujen kertymiseen.

#### 4.5.4 Talletettavan lunastuskorvauksen minimimäärä

Valtiovarainministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, Liikennevirasto, Etelä-Suomen, Länsi- ja Sisä-Suomen, Lounais-Suomen sekä Pohjois-Suomen aluehallintovirastot, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Maanmittauslaitos, MTK ja Vantaan kaupunki kannattavat arviomuistiossa esitettyä näkemystä, jonka mukaan jatkovalmistelussa tulisi selvittää tarkemmin lunastuskorvauksen tallettamista koskevaa sääntelyä. Muutokset olisivat tarkoituksenmukaisia ja perusteltuja ja tehostaisivat viranomaisten resurssien hyödyntämistä.

Valtiovarainministeriö toteaa nykyisen talletussääntelyn olevan raskas ja siitä aiheutuvan aluehallintovirastoille vuositasolla 0,5 miljoonan euron kustannukset, joista noin viidennes katetaan tallettajilta perittävillä maksuilla. Maksut on hinnoiteltu omakustannearvoa alemmas maksutalletuksiin liittyvän oikeussuojafunktion vuoksi. Ongelmallisia ovat erityisesti järjestäytymättömien osakaskuntien korvausten talletukset. Nämä ovat usein määrällisesti pieniä, mutta joihin liittyy useita työläitä ulosmaksuhakemuksia. Talletusjärjestelmän käyttöala tulisikin rajata sellaisiin tilanteisiin, joissa tallettaminen voidaan arvioida välttämättömäksi keinoksi taata joko suoritusvelvollisen tai suorituksen saajan oikeusturvan toteutuminen. Jatkovalmistelussa tulisi myös pohtia mahdollisuutta vapauttaa vakavarainen lunastaja talletusvelvollisuudesta.

Liikenne- ja viestintäministeriö ja liikennevirasto toteavat, että maantielain ja ratalain korvauksen vähimmäismäärää koskevat säännökset yhtenäistettiin vuonna 2016. Myös lakeihin sisältyviä säännöksiä tallettamisesta muutettiin joustavampaan muotoon, jotta talletusmenettelyn tarkoituksenmukaisuus ja kustannukset voidaan huomioida tapauskohtaisesti. Talletettavan lunastuskorvauksen vähimmäismäärän sääntelyä olisi kuitenkin kannatettavaa tarkastella laajemmin.

Lounais-Suomen aluehallintovirasto toteaa, että tallettamisesta perittävä suoritemaksu on vähintään 170 euroa. Jos talletuksesta on odotettavissa enemmän kuin kaksi ulosmaksua, lisätään suoritteesta perittävään maksuun arvioitujen ulosmaksujen aiheuttamaa työmäärää vastaava korvaus. Jos nostoja talletuksesta on odotettavissa useita, voi lunastajan maksettavaksi tulevien kustannusten määrä nousta esityksessä mainittua huomattavasti suuremmaksi.



Etelä-Suomen aluehallintovirasto pitää esitystä lunastuslakiin otettavan talletettavan lunastuskorvauksen vähimmäismäärästä hyvänä. Vastaava vähimmäismäärä koskeva säännös on jo kiinteistönmuodostamislain 206 a §:ssä, maantielain 83 §:ssä ja ratalain 73 §:ssä. Mainituissa lainkohdissa säädetään, että jos asianosaiselle maksettavaksi määrätty kokonaissumma ei ylitä kymmentä euroa (kiinteistönmuodostamislaki) tai kahtakymmentä euroa (maantielaki ja ratalaki), summaa ei tarvitse maksaa tai tallettaa. Maanmittauslaitoksen käsityksen mukaan talletettavan summan tulisi olla suurempi kuin maksettava minimikorvaus, kuten esim. 100 €. Tallettamattoman, lainvoimaisesti määrätyn lunastuskorvauksen voisi tarvittaessa periä lunastajalta 10 vuoden kuluessa.

Länsi- ja Sisä-Suomen ja Pohjois-Suomen aluehallintovirastot huomauttavat, että kiinteistönmuodostamislain 206 a §:n soveltaminen on ollut epäyhtenäistä tilanteissa, joissa korvauksen saaja on järjestäytymättömän yhteisen alueen osakaskunta. Aluehallintovirastot ehdottavat, että lunastuslainsäädännössä säädettäisiin maksettavasta ja tallettavasta vähimmäismäärästä, mutta sillä tarkennuksella, että korvauksensaaja yhteisten alueiden osalta tarkoittaa alueen osakaskuntaa kokonaisuutena.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto toteaa, että korvauksen tallettamisesta vapauttaminen ei saisi merkitä maksuvelvollisuudesta vapauttamista. Kiinteistönmuodostamislain, maantielain ja ratalain asiaa koskevissa lainkohdissa korvauksen määrä laskeaan saajan henkilön mukaan. Yksittäisellä kiinteistöllä voi olla pieninäkin murto-osuksina paljon osaomistajia esimerkiksi perinnönjaon jälkeen. Kiinteistöä kohden korvaus voisi olla useita satoja euroja, mutta jos kullekin yksittäiselle osaomistajalle ei maksettaisi 10–20 euron korvausta, niin jonkin kiinteistön osalta lunastaja saisi omaisuuden korvauksetta. Mahdollisuus vaatia korvauksen maksamista suoraan lunastajalta olisi toimiva tapa kiinteistönomistajan oikeuksien turvaamiselle. Lunastajan suoritusvelvollisuus näiden pienten korvausten osalta päättyisi vanhentumislaisissa (728/2003) on säädetyn ajan jälkeen.

#### 4.5.5 Talletusvelvollisuus lunastettaessa koko kiinteistö

Valtiovarainministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, Länsi-Suomen, Pohjois-Suomen ja Lounais-Suomen aluehallintovirastot, Maanmittauslaitos ja MTK kannattavat arviomuistiossa esitettyä näkemystä, jonka mukaan lunastuskorvauksen tallettamista koskevaa sääntelyä tulee tarkistaa.

Etelä-Suomen aluehallintoviraston mukaan lunastuslain 49 §:n 1 momentin määräys siitä, että lunastettavasta omaisuudesta suoritettava kohteenkorvaus lunastettaessa kiinteistö kokonaan on määrättävä tallettavaksi, on vanhentunut. Varojen määrää-

minen tallettavaksi niissäkin tapauksissa, joissa kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä, on kohtuutonta ennen kaikkea sille ihmiselle tai yritykselle, joka on menettänyt kiinteistönsä lunastuksen kautta. Monesti käy niinkin, että varojen saaja kuulee tai ymmärtää vasta aluehallintovirastoon yhteyden otettuaan rahojen olevan virastossa kolme kuukautta. Tänä aikana ihminen, jolta kiinteistö on lunastettu ehkä vastoin hänen tahtoaan, ei saa varoja haltuunsa esimerkiksi uuden kodin ostamiseksi. Myöskään yritys ei saa varoja heti käyttöönsä esimerkiksi uusien tilojen hankkimista varten.

Varojen säilyttäminen kolme kuukautta perustuu lunastuslain 68 §:ään. Pykälässä säädetään, että kun kiinteistö on lunastettu kokonaan ja korvaus talletettu, aluehallintoviraston on kuulutettava tallettamisesta virallisessa lehdessä. Lisäksi tulee lähettää erityistiedoksianto kullekin oikeudenhaltijalle, jonka osoite tiedetään. Virallisessa lehdessä julkaistun kuulutuksen jälkeen oikeudenhaltijalla on kolme kuukautta aikaa esittää vaatimuksensa. Vaikka aluehallintovirasto yrittää saada kuulutuksen viralliseen lehteen nopeasti, aina varojen ja talletushakemuksen tulo aluehallintovirastoon ei tapahdu kovin joutuisasti.

Kuuluttamismenettely voisi olla paikallaan tilanteissa, joissa panttikirjojen haltijaa ei syystä tai toisesta tiedetä tai löydetä. Tällainen tilanne on harvinainen, sillä lähtökohteisesti panttikirjat ovat luottolaitoksessa vakuutena tai sitten kiinteistön omistajan hallussa. Panttikirjojen tulossa oleva muuttaminen sähköisiksi asiakirjoiksi omalta osaltaan estää asiakirjojen katoamisen. Myös panttaukset ja niiden perusteet on todennäköisesti helpompi jäljittää sähköisessä ympäristössä. Aluehallintovirasto katsoo, että kuuluttamismenettelystä voitaisiin talletusmenettelyn yhteydessä luopua kokonaan ilman että kenenkään oikeusturva kärsii.

Aluehallintovirasto pitää myös laissa olevaa säännöstä talletuksesta tiedottamista erityistiedoksiannoilla vanhakantaisena ja turhana. Laki on säädetty aikana, jolloin ei ole ollut käytössä esimerkiksi sähköpostia. Silloin kun lunastettuun omaisuuteen kohdistuu kiinnityksiä, aluehallintovirasto tiedustelee kiinnityksenhaltijalta, mitkä rasitustodistuksesta ilmenevät panttikirjat ovat edelleen kiinnityksenhaltijan hallussa, ja antaako kiinnityksenhaltija suostumuksensa siihen, että lunastuskorvaus saadaan maksaa kiinteistön omistajalle. Aluehallintoviraston käsityksen mukaan tiedustelut voidaan kenenkään oikeusturvaa loukkaamatta tehdä sähköisestikin. Tämä saattaisi myös nopeuttaa varojen maksatusta, sillä sähköisen tiedustelun siirtely luottolaitoksen sisällä asiasta parhaiten tietävälle olisi sujuvaa.

## 4.5.6 Yhteiselle alueelle määrättävien korvausten maksaminen

Maa- ja metsätalousministeriö, Pohjois-Suomen aluehallintovirasto, Länsi-Suomen aluehallintovirasto, Maanmittauslaitos, MTK ja Liikennevirasto kannattavat arviomuistiossa esitettyä näkemystä sääntelyn yhtenäistämisestä. Maanmittauslaitos toteaa, että lunastuslakiin tulisi sisällyttää vastaava viittaus yhteisalue lain 31 a §:ään samaan tapaan kuin kiinteistönmuodostamislain 206 §:n 2 momentissa. Jos yhteisen alueen osakassuhteiden selvittämisen tai maksujen suorittamisen kustannukset maksettavan lunastuskorvauksen määrään verrattuna olisivat ilmeisen suuret, voitaisiin korvaus määrätä maksettavaksi.

Liikennevirasto toteaa, että lunastustoimitusten yhteydessä yhteisten alueiden osuuk-sien selvittämisen ja korvauskäytännön tulisi olla riittävän joustavaa, jotta arvoltaan hyvin vähäisten osuuk-sien käsittelyyn ei käytettäisi tarpeettomasti resursseja.

## 4.5.7 Korvauksista sopiminen

Maa- ja metsätalousministeriö, Maanmittauslaitos ja MTK kannattavat arviomuistiossa esitettyä näkemystä, jonka mukaan lunastuslain korvauksista sopimista koskevia säännöksiä tulee tarkistaa. Maanmittauslaitos toteaa, että korvaussopimuksen vahvistamista koskeva sääntely lunastuslaissa tulee saattaa saman sisältöiseksi kuin vastaava sääntely on nykyisin kiinteistönmuodostamislain 201 §:ssä. Mainituilla kiinteistönmuodostamislain säännöksillä ei voida loukata kenenkään oikeutta. Joissakin tilanteissa saattaa olla kohtuullista vahvistaa sopimus, vaikka korvaus olisi alempi kuin viran puolesta olisi määrätty. Lisäksi sopimukseen liittyy usein erityyppisiä muita ehtoja ja suorituksia, joita on vaikea ulkopuolisen lunastustoimituksessa arvioida.

## 4.5.8 Lunastuskorvauksesta kirjaamisviranomaiselle ilmoittaminen

Maa- ja metsätalousministeriö, Maanmittauslaitos ja MTK kannattavat arviomuistiossa esitettyä näkemystä, jonka mukaan lunastuslain sekä maantielain ja ratalain säännöksiä tulisi tarkistaa kiinteistönmuodostamislakia vastaavaksi.

Vantaan käräjäoikeus lausuu arviomuistion kirjauksen jäävän epäselväksi. Kun lunastuksen hakijana on yksityinen yhteisö, lunastuskorvauksesta ilmoittamisen tarvetta tai ei ole koska lunastettava omaisuus ei ole panttina lunastuskorvauksesta. Korvauksen saaminen on varmistettu muulla tavalla kuten korvausvelvollisuuden laiminlyömisestä aiheutuvana lunastuksen raukeamisena. Mikäli tällä tarkoitetaan tilusjärjestelykorva-

uksia, sääntelyä olisi syytä muuttaa maantie- ja ratalakeja vastaavaksi, jolloin tilusjärjestelykorvausten maksamisesta ja perimisestä huolehtisi lunastaja.

#### 4.5.9 Määrävälein maksettavat korvaukset

Helsingin kaupunki ja Energiateollisuus ry pitävät perusteltuna arviomuistiossa esitettyä näkemystä, jonka mukaan lunastuskorvauksia ei olisi tarpeen määrätä määrävälein. Energiateollisuus ry ei pidä tarpeellisena muuttaa lunastuslain periaatteita, joiden mukaan korvauksen on oltava kertakaikkinen rahakorvaus ja omaisuus on arvioitava sellaisena kuin se on lunastuspäätöksen julkistamishetkellä. Oikeusvarmuuden takaamiseksi ja lunastukseen liittyvien yksityisoikeudellisten suhteiden järjestämiseksi yhdellä kerralla on tärkeää, että lunastuskorvaus suoritetaan kertakorvauksena ja arviointi keskittyy lunastuspäätöksen julkistamisen hetkeen.

Helsingin kaupunki ei pidä määrävälein maksettavia korvauksia toimivana ratkaisuna. Vaikka se ei sinänsä nostaisi korvaustasoa, se nostaa korvausten maksamisen kustannuksia, mistä ei ole kenellekään osapuolelle hyötyä. Lisäksi se tuo ongelmia siihen, kuka myyntitilanteessa on korvaukseen oikeutettu, kenellä on velvollisuus muutoksesta ilmoittaa ja kuka vastaa ilmoitusvelvollisuuden rikkomisesta aiheutuneen väärin maksetun korvauksen takaisinperinnästä. Jatkotyössä voisi sen sijaan olla paikallaan tutkia mahdollisuuksia käytäntöön, jossa lunastustoimikunta tarkemmin määriteltävän ajan kuluttua järjestäisi seurantakatselmuksen. Siinä voisi käsitellä sellaiset todetut lunastushankkeesta aiheutuneet haitat ja vahingot, joita ei lunastuspäätöksen yhteydessä ole voitu arvioida taikka ennakoita.

MTK huomauttaa, että lunastuslain 35 §:n mukaan lunastusyrytyksestä aiheutuva pysyväisluonteinen haitta jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle on korvattava. Lunastuslain haittojen korvaussääntelyn lähtökohtana on kiinteistön käytölle lunastuspäätöksen antamisen ajankohtana aiheutuvien haittojen hyvittäminen. Sääntely on ongelmallinen viljelijöiden kannalta muun muassa pelloilla olevien pylväiden aiheuttamien haittojen kannalta, koska viljelytekniikan kehittymistä ja toimenpiteitä ei pystytä lunastushetkellä riittävästi arvioimaan. Jos voimajohtolinjojen osalta käyttöoikeus lunastettaisiin määräajaksi, arvioitaisiin haitatkin aina kerrallaan. Jos esimerkiksi johtolinjan käyttöoikeus lunastettaisiin johtolinjan elinkaaren ajaksi, käyttöoikeusasia ja siihen liittyvät korvauskysymykset tulisivat ratkaistavaksi 40–50 vuoden välein linjan peruskorjauksen yhteydessä. Tuulivoimaloiden osalta johtokäytävän käyttöoikeutta ei saisi perustaa pidemmäksi aikaa kuin tuulivoimalan sijoittamisesta on sovittu.

MTK katsoo, että määrävälein maksettaviin korvauksiin tulee sisällyttää mahdollisuus korvauksen määräämiseen huomioiden verkon käytöstä verkonhaltijalle syntyvä hyöty, joka voitaisiin laskea esimerkiksi siirretyn energian määrästä tai siirrosta syntyneen

liikevaihdon perusteella. Erityisesti sähköenergian siirtämisestä on kehittynyt kansainvälistä liiketoimintaa, jossa maanomistajien merkitys on olennainen. Osa sähköverkosta palvelee suoraan yksinomaan liiketoimintaa, kuten esimerkiksi tuulivoimalaitoksilta muuhun sähköverkkoon johtava sähkölinja. Maanomistajille oikeudenmukainen malli on huomioida esimerkiksi sähköverkossa siirrettävän energian määrä ja maksaa jatkuvaa korvausta. Liiketoimintaan sidottujen korvausten merkitys tulee tulevaisuudessa kasvamaan, koska verkkojen haltijat ovat yhtiöittämissä verkkotoimintojaan laajemminkin. Tällainen sopimusmalli tukee myös sopimusten määräaikaista.

Sähkömarkkinalaki edellyttää sähkövarmuutta entistä laajemmin. Jotkut verkkoyhtiöt ovat päättäneet siirtyä maakaapelointiin, mikä erityisesti maanviljelijän näkökulmasta on valtavan iso muutos, jos vanhoista peltopylväistä päästään eroon. Kuitenkin monet yhtiöt ovat päättäneet jatkaa vanhoilla ilmajohtoilla ja panostavat ainoastaan näiden linjojen puuvarmuuteen. Mikäli erilaisista linjoista maksettavat korvaukset poikkeaisivat toisistaan, voisi maakaapelointi houkuttaa verkkoyhtiöitä ilmajohtojen sijaan. Tällaista ohjausvaikutusta ei maksetuilla korvauksilla nyt ole.

## 4.6 Erityiskysymyksiä

### 4.6.1 Lunastettavan alueen haltuunotto

Maa- ja metsätalousministeriö ja maanmittauslaitos kannattavat arviomuistiossa esitettyä näkemystä lunastettavan alueen haltuunottoa koskevien lunastuslain, maantielain ja ratalain säännösten yhtenäistämisen tarpeesta.

Maanmittauslaitoksen mukaan tilusten haltuunottomenettelyn tulisi lunastuslain mukaisessa menettelyssä tapahtua jatkossa tapahtua vastaavasti kuten vuoden 2006 maantielaisissa säädetään, eli ennakkohaltuunoton tulisi tapahtua heti toimituksessa tehtävän maastokatselmuksen jälkeen. Haltuunottoa ei tulisi sitoa ennakkokorvausten fyysiseen maksamiseen asianosaisen pankkitilille tai tallettamiseen aluehallintovirastoon. Ennakkokorvaus tulisi määrätä viipymättä varsinaisen haltuunoton jälkeen ja ennakkokorvauksille suoritettaisiin haltuunotosta 6 % vuotuinen korko. Tällä menettelyllä isoa infrastruktuurihanketta päästäisiin rakentamaan nykyistä nopeammin, jolloin lunastajalle tulee kustannussäästöä ja maanomistajakin saisi korkoa korvaukselle pidemmältä ajalta.

Maa- ja metsätalousministeriö huomauttaa, että mikäli haltuunotto tapahtuisi heti toimituksessa tehtävän maastokatselmuksen jälkeen eikä haltuunotto edellyttäisi lunastajalta ennakkokorvauksen maksamista haltuun otetusta omaisuudesta, menettely voi

joissakin tilanteissa muodostua kohtuuttomaksi lunastettavan omaisuuden omistajan varallisuusaseman kannalta.

Vantaan kärjäoikeus ei kannata ehdotusta sääntelyn yhtenäistämisestä. Kärjäoikeus pitää lunastuslain ennakkohaltuunottoa ja ennakkokorvausten maksamista koskevia säännöksiä asianmukaisena erityisesti omaisuudensuojan kannalta. Kärjäoikeus katsoo että jatkovalmistelussa tulisi pikemminkin harkita maantie- ja ratatoimitusten osalta siirtymistä lunastuslain mukaiseen menettelyyn. Omaisuudensuojan kannalta on epätydyttävää, jos ennakkohaltuunotto kumoutuu myöhemmin lunastus- ja ennakkohaltuunottoluvan tai lunastuksen perusteena oleva tiesuunnitelman kumoamisen myötä. Tilanne on ongelmallinen erityisesti, jos lunastaja on ryhtynyt alueen raivaamiseen ja poistanut alueelta rakennukset ja puuston. Vaikka lunastuslaki sisältääkin säännökset tämänkaltaisten tilanteiden varalta, tulisi valmistelussa harkita sääntelyn täydentämistä. Lunastettavan omaisuuden haltijalla tulisi olla mahdollisuus hakea ennakkohaltuunottolupa muutosta ennen haltuunottoa ja vaatia samalla sen täytäntöönpanon kieltämistä.

Vantaan kärjäoikeuden mukaan jatkovalmistelussa tulisi arvioida muutoksenhaun sallimista toimituksen kestäessä myös tilanteissa, joissa lunastus perustuu nykyisen lunastuslain 5 §:n 3 momentin tarkoittamaan suunnitelmaan (eli käytännössä asema-kaavaan) ja ennakkohaltuunottoluvan myöntää lunastustoimikunta. Muutoksenhaku ei välttämättä estäisi lunastuksen toimeenpanon jatkamista, sillä maa- ja metsätalouden ministeriö voisi harkita toimeenpanon keskeyttämisen tarvetta suhteessa valituksen perusteisiin ja valituksella suojeltavaksi haluttuun omaisuuteen. Kärjäoikeus toteaa vielä, että etenkin energiansiirtohankkeisiin liittyvissä lunastuksissa käytännöksi on vakiintunut haltuunotosta sopiminen. Oikeuskäytännön (KKO:1990:162) mukaan sopimusperusteiseen haltuunottoon ei liity lakisääteisen haltuunoton vaikutuksia kuten arvohetken määrääytymistä ja koronmaksuvelvollisuuden alkamista. Sopimukseen perustuvan haltuunoton yleisyyden vuoksi tulisi harkita, onko sille annettava samoja vaikutuksia kuin lakisääteiselle haltuunotolle.

Suomen Asianajajaliitto toteaa, että käytännössä on esiintynyt tilanteita, jossa omaisuus on otettu haltuun ennakolta ilman että tästä on suoritettu korvausta ja että päätöksestä olisi voinut valittaa. Tästä on saattanut aiheutua vuosikausia kestävä tilanne, jossa lunastuksen laillisuus on ollut kyseenalainen. Tätä ei voida pitää kohtuullisena. Jatkovalmistelussa tulisi kiinnittää huomiota ennakkohaltuunoton edellytyksiin.

## 4.6.2 Lunastuslupa-asiasta tiedottaminen

Maa- ja metsätalousministeriö on kannattanut arviomuistiossa esitettyä näkemystä, jonka mukaan lunastuslupahakemuksesta tiedottamista koskevia säännöksiä ei olisi

tarpeen muuttaa. Lausunnonantajista työ- ja elinkeinoministeriö, Fingrid, Maanmittauslaitos ja MTK pitävät esittävät lunastuslupahakemuksesta tiedottamista koskevaa sääntelyä kevennettäväksi. Valtiovarainministeriö lausuu, että tiedoksiantoja koskevia säännöksiä tarkasteltaessa tulee ottaa huomioon yleisen tietoverkon käyttö ja siihen liittyen henkilötietojen sähköistä käsittelyä koskevat yksityisyydensuojaan liittyvät rajoitukset.

Fingrid pitää todisteellista tiedoksiantoja tarpeettoman raskaana menettelynä uuden johtoalueen käyttöoikeuden lunastustilanteessa. Koska tavallisen postin kulun luotettavuus on hyvin korkea, tulisi todisteellisesta tiedoksiannosta luopumista harkita ottaen samalla huomioon hallintolain tiedottamista koskevat säännökset.

Maanmittauslaitos toteaa, että jos todisteellinen, saantitodistuksin tehtävä tiedoksi antaminen lunastusluvasta halutaan esimerkiksi maanomistajan oikeusturvasyistä pysyttää, tulee kuitenkin harkita maanomistajain ja muiden asianosaisten osalta sähköistä todisteellista tiedoksiantoja. Usean omistaman kiinteistön ollessa kysymyksessä, vain yhdelle osaomistajalle tehtävän todisteellisen tiedoksiannon, mieluiten sähköisesti, tulisi jatkossa säätää olevan lainmukainen tiedottamismenettely. Tarvittaessa yhteystietojen ollessa puutteellisia sijaistiedoksiannon tai erityisestä syystä hallintolain 55 ja 62 §:ssä tarkoitetun yleistiedoksiannon tulisi olla riittävä tiedottamismenettely maanomistajan oikeusturvan takaamiseksi jo lunastuslupavaiheessa.

Maanmittauslaitoksen mukaan jatkovalmistelussa tulisi harkita julkisyhteisön viranomaisten sähköisen ilmoitustaulun luomista ja sisällyttämistä tiedottamista koskevaan lainsäädäntöön. Kunnalliset ja virastokohtaiset ”perinteiset” asiakaspalvelutiloihin tai muualle sijoitetut ilmoitustaulut eivät ole tavoitettavuudeltaan ja viestintätehokkuudeltaan verrannollisia esim. virastojen ulkoisten internet -sivujen tosiasialliseen merkittävyyteen tiedotuskanavana nyky maailmassa. Sähköiseen tiedottamiseen olisi tältäkin osin päästävä julkishallinnossa, jolloin perinteinen tiedottamiskanava esimerkiksi viraston aulan lasikaapissa olisi vain poikkeus.

Työ- ja elinkeinoministeriö huomauttaa, että voimajohtoa ja kaasuputkea koskeva lunastuslupa-asia voidaan antaa tiedoksi jo nyt joko todisteellisena tiedoksiannona tai kuulemiskokouksella. Kirjallinen tiedottaminen on osoittautunut tehokkaammaksi tavaksi varmistaa asianosaisten tiedonsaanti vireillä olevasta hankkeesta, mutta todisteellisen tiedoksiannon vaatimus mahdollistaa tiedoksiannon tahallisen välttelyn. Tämä voi johtaa tärkeiden infrastruktuurihankkeiden viivästymiseen ja merkittävien kustannusten aiheutumiseen alan toimijoille. Ministeriö katsoo, että kuulemiskokouksen vaihtoehtona voisi olla tavallinen tiedoksianto, joka edesauttaisi parempaa tiedottamista ja estäisi samalla hankkeiden tarpeettoman viivästymisen.

### 4.6.3 Toimitusmenettelyn kehittäminen

Vantaan ja Etelä-Savon käräjäoikeudet yhtyvät arviomuistiossa esitettyyn näkemykseen, jonka mukaan lunastustoimitusten toimitusmenettelyä tulisi kehittää yhtä aikaa muun toimitusmenettelyn kanssa. Kiinteistötoimitusmenettelyä yleisesti kehitettäessä tulee kuitenkin ottaa huomioon lunastustoimituksiin liittyvät erityispiirteet. Käräjäoikeudet ja Maanmittauslaitos toteavat, että lunastustoimitusten osalta korostuu esimerkiksi tarve antaa lunastuspäätös kirjallisesti vasta toimituskokousten jälkeen oikeudenkäynnissä annettavan niin sanotun kansliatuomion tapaan. Usein lunastustoimituksen loppukokoukseksi aiotussa toimituskokouksessa esitetään uusia vaatimuksia ja niiden huolellinen harkinta edellyttää nykyisellään toimituksen siirtämistä uuteen toimituskokoukseen. Mahdollisuus lunastuspäätöksen antamiseen kirjallisesti poistaisi toimituksen siirtämisen tarpeen.

Maanmittauslaitoksen mukaan kiinteistötoimituksesta ja lunastustoimituksesta tiedottamisessa sähköisen viestin lähettämisen tulisi olla pääsääntöinen tapa tiedottaa. Nykyinen hallintolakia tosiasiallisesti vastaava tiedottamismenettely, josta säädetään myös kiinteistönmuodostamislain 168–171 §:ssä, on sinänsä asianmukainen. Lain-säädännöllisin toimin tulisi edelleen edistää viestien lähettämistä sähköisenä.

### 4.6.4 Lunastustoimikunnan kokoonpano

Lausunnonantajista valtiovarainministeriö, puolustusministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, Maanmittauslaitos, Vantaan ja Etelä-Savon käräjäoikeudet, Lappeenrannan, Riihimäen ja Joensuun kaupungit, MTK, Suomen Asianajajaliitto sekä omakotiliitto ovat kannattaneet arviomuistiossa esitettyä näkemystä lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevan sääntelyn tarkistamisesta. Lausunnonantajat ovat pitäneet uskottujen miesten käyttämistä sinänsä tarpeellisena, mutta nykyistä järjestelmää tarpeettoman jäykkänä.

Valtiovarainministeriö korostaa paikallistuntemuksen merkitystä toimituksissa. Uskottujen miesten käytöstä ei tulisi kokonaan luopua. Lunastustoimituksessa on kyse lunastettavan omaisuuden oikean arvon määrittämisestä, minkä vuoksi jatkovalmistelussa tulisi harkita järjestelmän korvaamista esteellisyydeltään neutraalilla mallilla.

Maa- ja metsätalousministeriö huomauttaa, että osassa lunastustoimituksia suoritettavat toimenpiteet ja ratkaistavat korvauskysymykset eivät poikkea kiinteistönmuodostamislaisissa toimitusinsinöörin yksin suoritettavaksi säädettyissä kiinteistötoimituksissa käsiteltäviksi tulevista asioista. Nykyinen lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskeva sääntely on siten tarpeettoman jäykkä ja aiheuttaa lunastustoimitusten hakijoille lisäkustannuksia.



Puolustusministeriö, yhtyen oikeusministeriön näkemykseen sääntelyn tarkistamistarpeesta, toteaa että uudistuksessa ei tulisi puuttua mahdollisuuteen kutsua erityisiä asiantuntijoita lunastustoimikunnan jäseniksi. Lunastuksen tapahtuessa puolustustarkeuksiin joudutaan lunastuksen yhteydessä käsittelemään puolustusvoimien toimintoihin liittyviä seikkoja. Tästä saattaa aiheutua tarve voida käyttää tämän alan asiantuntijoita lunastustoimituksen yhteydessä (puolustuslunastuslaki 5 §). Tarvittavien asiantuntijoiden kutsuminen on mahdollista jo yleislain nojalla (12 §), mutta erityinen maininta puolustuslunastuslaissa korostaa maanpuolustuksen tuntemuksen tärkeyttä prosessissa.

Maanmittauslaitos toteaa, että uskottujen miesten kutsumiseen lunastustoimikunnan jäseniksi ei ole sellaista tarvetta kuin lunastuslakia säädettäessä edellytettiin. Uskottujen miesten kutsumista toimitusmiehiksi tulisi nykyistä enemmän sitoa yleisesti toimitusinsinöörin harkintaan. Asianosaisten oikeutta vaatia uskotut miehet aina toimitusmiehiksi tulisi harkita uudelleen.

Etelä-Savon ja Vantaan käräjäoikeudet toteavat uskottujen miesten käyttäminen laajemmissa toimituksissa olevan omiaan lisäämään menettelyn luotettavuutta ja uskotavuutta. Vantaan käräjäoikeus toteaa uskottujen miesten käyttämiseen liittyvän eräitä ongelmia. Nykyisellään uskottuja miehiä käytetään lähes yksinomaan erilaisissa lunastuksissa, joten varsinkin pienemmillä paikkakunnilla uskotuille miehille ei kerry riittävää kokemusta. Vaihtoehtona voisi olla luopuminen erillisten uskottujen miesten valinnasta kokonaan ja käyttää uskottuina miehinä käräjäoikeuksien lautamiehiä. Toisaalta tämä taas vaikeuttaisi esteettömien lautamiesten löytämistä maa-oikeuskäsitteilyyn. Uskottujen miesten käyttäminen tulisi kytkeä alioikeuksien lautamiesjärjestelmään. Mikäli lautamiesjärjestelmästä luovutaan, on syytä luopua myös uskotuista miehistä. Tällöin tulee harkittavaksi muunlaisen monijäsenisen kokoonpanon mahdollisuus. Etelä-Savon käräjäoikeus katsoo, että sääntelyä uskottujen miesten käyttämisestä olisi perusteltua tarkistaa pienempien ja kysymyksenasettelultaan selkeiden toimitusten osalta. Vantaan käräjäoikeus puolestaan katsoo, että uskottujen miesten käyttämisestä voitaisiin kuitenkin jo nyt luopua käyttöoikeuden lakkauttamista koskevissa toimituksissa sekä muissa sellaisissa lunastustoimituksissa, joissa ei ennalta arvioiden olisi kysymys korvauksista.

MTK huomauttaa uskottujen miesten käyttämiseen liittyvien toimintatapojen vaihtelevan hyvin paljon. Osaa valituista uskotuista miehistä ei käytetä lainkaan toimituksissa eikä uskotuille miehille ole juurikaan tarjolla koulutusta tehtäviinsä. Olisi asiallista, että myös uskotuilta miehiltä edellytettäisiin jonkinlaista perehtyneisyyttä ja tätä kautta kiinnostusta kiinteistöasioihin.

## 4.6.5 Tarpeettoman lunastamalla hankitun käyttöoikeuden lakkauttaminen

Maa- ja metsätalousministeriö yhtyy arviomuistiossa esitettyyn näkemykseen, jonka mukaan lakiin ei olisi tarpeen sisällyttää säännöksiä Maanmittauslaitoksen oikeudesta lakkauttaa viran puolesta tarpeettomaksi käynyt käyttöoikeus.

Lausunnonantajista Fingrid, Maanmittauslaitos, MTK, Etelä-Savon käräjäoikeus pitävät oikeutta tarpeellisena. Fingrid ja Maanmittauslaitos toteavat, että tilanteessa, jossa käyttöoikeuden nojalla rakennettu rakenne, kuten esim. voimajohto ja sitä ylläpitänyt yhteisö ovat puretut ja siten käyttöoikeuden haltijaksi merkittyä yhteisöä ei enää ole, ei välttämättä ole lainkaan sellaista tahoa, joka voi hakea käyttöoikeuden lakkauttamista.

Etelä-Savon käräjäoikeus katsoo, että asian mahdollistaminen olisi omiaan parantamaan rekisterijärjestelmän ajantasaisuutta, selkeyttä ja luotettavuutta.

MTK toteaa että lähtökohtaisesti rasiteoikeuden haltijan tulee poistaa merkintä kiinteistörekisteristä, kun rasiteoikeuden tarve poistuu. Maanomistajalle ei näin ollen tule asiasta kuluja. Mikäli rasiteoikeuden haltijaa ei ole enää olemassa, pitäisi viranomaisella olla mahdollisuus poistaa tällainen tarpeeton rasite.

## 4.6.6 Lunastuksen raukeaminen

Arviomuistiossa on katsottu nykyisesti lunastuksen raukeamista koskevan sääntelyn olevan riittävää eikä sääntelyä ole tältä osin tarpeen tarkistaa. Toimenpidearviosta poiketen maa- ja metsätalousministeriö, Maanmittauslaitos, Vantaan käräjäoikeus sekä Helsingin ja Vantaan kaupungit esittävät jatkovalmistelussa harkittavaksi lunastuslain lunastuksen raukeamista koskevan sääntelyn tarkistamista kiinteistönmuodostamislain säännöksiä vastaavaksi.

Maa- ja metsätalousministeriö, Maanmittauslaitos sekä Helsingin ja Vantaan kaupungit toteavat nykyisen sääntelyn johtaneen eräissä tapauksissa tilanteeseen, jossa korvaus on inhimillisen erehdyksen seurauksena jäänyt maksamatta eräpäivään mennessä ja lunastus on tämän vuoksi rauennut. Kiinteistönmuodostamislain järjestelmässä lunastuskorvauksen määräpäivän ylittämisen seurauksena on viivästyskoron maksuvelvollisuus. Toimitus raukeaisi vain, jos hakemus peruutetaan ennen kuin toimitus on lainvoimainen.

Vantaan kaupunki esittää lisäksi selvitettäväksi sitä mahdollisuutta, että lunastuslupa muun ympäristöllisen hallintopäätöksen, kuten rakennuslupapäätöksen, tavoin tietyn

määräajan jälkeen raukeaisi, jos infrastruktuurihankkeen toteuttamiseen ei ole ryhdytty.

Helsingin kaupunki toteaa, että tilanteessa, jossa lunastaja luopuu lunastuksesta lunastuspäätöksen jälkeen (kirjallinen ilmoitus tai korvauksen maksamatta jättäminen), lunastuksen kohteena olleen omaisuuden omistajalla tulee olla oikeus korvaukseen toimituksen raukeamisen aiheuttamista vahingoista. Sellaisia voisivat olla lunastuspäätöksen johdosta aiheutuneet muuttokustannukset sekä lunastuskohteen tai sen sijaan hankitun omaisuuden myynti- tai muut vastaavat raukeamisen aiheuttamat kustannukset tilanteessa, jossa jo on hankittu uutta omaisuutta lunastettavan omaisuuden tilalle.

#### 4.6.7 Tilusten siirtäminen kiinteistöön

Maa- ja metsätalousministeriö kannattaa arviomuistiossa esitettyä näkemystä, jonka mukaan tilusten kiinteistöön siirtämistä koskevia säännöksiä tulisi tarkistaa. Maanmittauslaitos esittää lunastuslain säännösten tarkistamista tältä osin vastaamaan maantielain ja ratalain sääntelyä tilusjärjestelyistä, lunastuksen laajentamisesta ja yksityisten järjestelyistä.

#### 4.6.8 Korvauksen arvon määräytymishetki eräissä tilanteissa

Maa- ja metsätalousministeriö yhtyy arviomuistiossa esitettyyn näkemykseen, jonka mukaan lunastuslakiin ei olisi tarpeen sisällyttää säännöstä korvauksen arvon määräytymisestä niiden tilanteissa, jossa kyse on muuhun lainsäädäntöön perustuvasta käytönrajoituksesta. Vantaan käräjäoikeus katsoo, että lunastuslaissa tulisi olla asiaa koskeva oletussäännös samaan tapaan kuin koronmaksuvelvollisuuden osalta. MTK katsoo, että asia tulisi käsitellä työryhmässä ja hakea mahdollisia ratkaisumalleja lunastuslainsäädännön ulkopuolelta.

## **5 MUUT HUOMAUTUKSET JA EHDOTUKSET**

### **5.1 Maksamattomalle lunastuskorvaukselle suoritettavan koron korkokanta**

Vantaa kaupunki esittää lunastuslain 95 §:n tarkistamista siten, että maksamattomalle lunastuskorvaukselle suoritettavan koron korkokanta muuttuisi viitekoron muutosten mukaisesti.

### **5.2 Muutoksenhaku tutkimuslupaa koskevaan päätökseen**

Maanmittauslaitoksen lunastuslupalupatiimi esittää lunastuslain 84 ja 85 §:ää tarkistettavaksi siten että siitä ilmenisi selvästi valitusajan alkamisajankohta.

### **5.3 Valituksen vaikutus päätöksen täytäntöönpanoon**

Maanmittauslaitoksen lunastuslupalupatiimi esittää lunastuslain 88 §:ään täsmennettäväksi siten, että siitä selkeästi ilmenee asiassa sovellettavaksi lainsäädäntö.

## 5.4 Lunastusluvan voimassaolo

Maanmittauslaitoksen lunastuslupatiimi esittää lakiin lisättäväksi säännökset lunastusluvan voimassaoloajasta.

## 5.5 Lunastuskorvauksen tallettamisesta kuuluttaminen

Pohjois-Suomen aluehallintovirasto huomauttaa, että talletettaessa kohteenkorvaus lunastuslain 49 §:n nojalla aluehallintoviraston on kuulutettava tallettamisesta Virallisessa lehdessä (yleistiedoksianto) sekä lisäksi annettava talletuksesta tieto kullekin tiedossa olevalle oikeudenhaltijalle erityistiedoksiantona. Menettely on kiinteistökirjaamisjärjestelmä huomioon ottaen raskas ja viivästyttää lunastetun kiinteistön omistajan korvauksen saamista. Jatkovalmistelussa tulisi selvittää voitaisiinko kuuluttamisesta luopua. Riittävää voisi olla kuulla erikseen kaikkia kiinteistön rasitustodistuksesta ilmeneviä kiinnityksenhaltijoita ja kiinteistön tiedossa olevaa omistajaa ennen korvauksen ulosmaksua.

## 5.6 Vesijättömaan arvon määräytyminen

Metsähallitus toteaa, että vesijätöjen lunastuksissa korvauskäytännöt ovat valtakunnan tasolla kirjavia sijaintipaikasta riippuen. Etelä-Suomen alueella korvaukset ovat korkeammalla tasolla verrattuna Itä- ja Pohjois-Suomen maltillisempiin tasoihin. Lunastuskorvausten tasoon on vaikuttanut olennaisesti myös lunastuskorvausvaatimukset, jotka osakaskuntaakohtaisesti voivat poiketa merkittävästikin vaatimustason vaihdellessa kohtuullisen ja ylihinoitellun välillä. Lunastettavan vesijätön arvo määritetään kiinteistönmuodostamislain mukaisesti kauppa-arvomenetelmällä.

Lunastushinta ja -korvaus on kiinteistönmuodostamislain perusteella määrättävä päätöksen antamisajankohdan hintatason sekä sen kunnan mukaan, joka lunastettavalla alueella on haltuunoton ajankohtana. Koska vesijätön arvoa ei voida johtaa vesijätöjen kauppohen avulla, on toimituskäytäntöön vakiintunut tapa määrittää korvaukset lunastajakiinteistön arvon kautta. Käytäntö perustuu oikeuskäytäntöön, jonka mukaan vesijätön hinta määräytyy sen mukaan, millaiseen kiinteistöön tai tilakokonaisuuteen vesijätö liitetään. Metsähallituksen näkemyksen mukaan vesijättömaan arvo ei useinkaan vaikuta kiinteistön arvoon samassa suhteessa kuin mitä sen hinnaksi lunastustoimituksessa nykykäytännön perusteella määritellään ja vesijätön arvottaminen tulisi

tehdä pääosin muun kuin lunastavan kiinteistön arvon perusteella. Käytännössä on ollut kannattavampaa lunastaa ennen alueen kaavoittamista, jolloin hinta määräytyy metsämaan tasosta. Tonttikaavoituksen jälkeen korvaus määräytyy tonttimaan pohjalta, joka luonnollisesti on korkeampi.

## 5.7 Toimitusmaksut

Metsähallitus toteaa, että vesijätön lunastaminen usean tontin kohdalla ennen tonttien lohkomista on edullisempaa, koska vesijätön lunastustoimituskulu peritään jokaiselta kiinteistöltä. Vaikka lunastus tehtäisiin samassa toimituksessa, voi se merkitä jopa kymmenkertaista toimitusmaksua tonttimäärästä riippuen. Tähän toivotaan selkeyttä ja kohtuullisempaa hinnoittelua.

## 5.8 Korvauksista sopiminen

MTK huomauttaa lunastuslain sisältävän mahdollisuuden ratkaista pelkkä korvauskysymys tilanteissa, joissa ei varsinaisesti lunasteta mitään, mutta määritetään lain mukaiset korvaukset. Säännösten sisältö on sinänsä aivan oikea. On kuitenkin syytä miettiä korvaustoimitusten käytännön sovellettavuutta. MTK:ssa on havaittu, että korvaustoimituksia on vuosien saatossa tehty todella vähän. Onkin lukuisa määrä erityyppisiä hankkeita, joissa sopimuskäytännöt ja lainmukainen korvaus eivät välttämättä kohtaa laisinkaan. Siinä, että markkinat määräisivät jonkin tietyn tyyppisen hankkeen korvaustason, ei sinänsä ole mitään ongelmaa. Ongelma tulee lähinnä siitä, jos viran puolesta tapahtuvaa arviointimahdollisuutta ei tunneta ja sopimuskorvaukset näin ollen muodostuvat käypää hintaa alemmalle tasolle.

## 5.9 Verotus ja täyden korvauksen vaatimus

MTK huomauttaa, että tuloverolain 49 §:ssä säädetyn luovutusvoittojen osittaisen verovapauden jälkeenkin veroseuraamukset voivat olla merkittävät. Myös lunastetun sijalle hankittavan maan hankintaan sisältyy varainsiirtovero- ja muita viranomaismaksuseuraamuksia.

## 5.10 Kansalaisten ja järjestöjen osallistumis- ja muutoksenhakuoikeudet

Suomen luonnonsuojeluliitto toteaa, että selvityksessä ei ole käsitelty lunastuslain osallistumis- ja muutoksenhakuoikeuksien laajuutta. Lunastuslaissa tulee mahdollistaa nykyistä laajemmat osallistumis- ja muutoksenhakuoikeudet kansalaisille ja järjestöille toimialaansa koskevissa kysymyksissä. Lunastusasiat liittyvät usein merkittäviä ja laajoja ympäristövaikutuksia omaaviin hankkeisiin, kuten tiehankkeisiin, energiatuotantoon eri muodoissaan, kaasuputkiin ja kaivoshankkeisiin. Tämän vuoksi osallisuuden ja valitusoikeuden laajentaminen myös lunastuslain osalta on välttämätöntä.

## 5.11 Yhteysalusliikenteen laituripaikkojen lunastaminen

Liikennevirasto toteaa, että käytännössä on ollut tilanteita, jossa lunastuslupaa ei ole myönnetty yhteysalusliikenteen tarvitsemille laituripaikoille. Vaikka laituripaikat ovat irrallaan maantieverkosta, palvelevat ne kuitenkin yleistä tarvetta.

## 5.12 Lunastettavan omaisuuden arviointihetken määräytyminen

Suomen tuomariliiton ja Oulun kärjäoikeuden mukaan jatkovalmistelussa tulisi tarkastella lunastuslain 44 §:n ajanmukaisuutta. Voimassaolevan lain mukaan lunastuksen kohteen fyysisten ominaisuuksien osalta tilanne määräytyy haltuunotto-oikeuden hetkellä. Sen sijaan epäselvää on, voidaanko tuon ajankohdan jälkeiset esineen käyttöä ja käytettävyyttä koskevat säädösympäristön muutokset ottaa huomioon. Kysymys on noussut esille ilman täysin tyydyttävää ratkaisua erityisesti liikeomaisuuden pitkäkestoisissa lunastustilanteissa (esimerkiksi sähkölinjan lunastusasiaa koskevissa ratkaisuissa KKO:2002:69 ja KKO:2007:33 sekä samaan lunastukseen liittyvässä Oulun maa-oikeuden tuomiossa 29.2.2008 nro 2135 (Dnro 03/8540)).

## 5.13 Haitan korvaaminen lunastusrelaation ulkopuolisille tahoille

Kanta-Hämeen käräjäoikeus huomauttaa maantielain 55 §:n ja ratelain 48 §:n lunastuslain 38 §:stä poikkeavasta sisällöstä. Mainitun säännöksen mukaan lunastusrelaation ulkopuoliselle taholle lunastuksesta tai lunastuksella toteutettavan yrityksen vuoksi aiheutuva merkittävä haitta tai vahinko voidaan lunastustoimituksessa korvata vain, jos sitä on olosuhteisiin katsoen pidettävä kohtuullisena. Sen sijaan maantielain ja ratelain vastaavissa pykälissä ei ole merkittävän haitan tai mitään muutakaan korvauskynnystä. Käräjäoikeus katsoo, että sääntelyä tulisi tältä osin yhtenäistää.

## 5.14 Ympäristöriskeihin varautuminen

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että silloin kun lunastajana on liiketoimintaan pyrkivä yhtiö (erityisesti kun kyseessä on kansainvälinen yritys), tulisi varautua yrityksen toiminnasta yhteiskunnalle aiheutuvien ympäristöriskien ja ympäristöongelmien korvaamiseen ottamalla käyttöön mahdollinen toiminnanharjoittajan maksettavaksi säädettävä ympäristönsuojelumaksu (esim. kaivostoiminnasta aiheutuvat ympäristöhaitat). Maksun voisi käytännössä suorittaa esimerkiksi talletuksena aluehallintovirastoon.

## 5.15 Lunastettavan oikeuden sisältö

Omakotiliitto toteaa, että asumisympäristöjä tulee kehittää niin, että muodostuu mielekkäitä ympäristöä vähän kuormittavia asumisen, työn ja vapaa-ajan ympäristöjä, joita liikenne, tietoliikenne ja muu infra tukevat ja kehittävät. Lunastettaessa alueita infrastruktuurirakentamiseen, tulisi hankkeet toteuttaa siten että samalla varaudutaan muiden infrastruktuurirakenteiden sijoittamiseen samalle alueelle.

## 5.16 Kiinteistön omistajatietojen saatavuus

Oulun kaupunki toteaa käytännössä esiintyneen hankaluuksia saada lunastusluvan hakemisen edellyttämiä tietoja kuolinpesistä. Sääntelyä tulisi tarkistaa siten, että lunastajalla olisi selkeä oikeus saada tarpeelliset asiakirjat tai muutoin asianosaisten kuuleminen tulisi siirtää lunastuslupaviranomaisen ratkaistavaksi.



## 5.17 Erityisen oikeuden haltijan muutoksen oikeusvaikutukset

Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi lunastuslain 72 c §:n tarkistamista siten, että käyttöoikeuden supistusta koskevan haltijan siirto tulisi maapohjan omistajaa sitovaksi vasta, kun Maanmittauslaitos on merkinnyt kiinteistörekisteriin haltijayhteisön muutoksen. Käytännössä on ilmennyt tilanteita, jossa erityisen oikeuden haltijan siirtämisestä on tehty sopimus, mutta haltijan muuttamista ei ole Maanmittauslaitokselta haettu, minkä lisäksi kiinteistörekisterissä on vanhentuneita haltijatietoja. Tässä yhteydessä Maanmittauslaitoksen olisi viran puolesta selvitettävä, että yhteisö on lunastuslain 72 c §:ssä tarkoitettu julkisoikeudellinen yhteisö tai vastaava, joka lisäksi jatkaa sen yrityksen toimintaa, jota varten lunastus on pantu toimeen.

## 5.18 Julkisten korttelialueiden lunastaminen

Oulun kaupunki toteaa, että julkisten korttelialueiden lunastusoikeutta koskevia säännöksiä tulisi täsmentää siltä. Sellaisen tontin, jolla on tarvetta kunnalla tai valtiolla, tulisi olla myös kunnan lunastettavissa, vaikka tonttia ei kaavamerkinnällä olisikaan osoitettu nimenomaisesti kunnan tarpeisiin.



OIKEUSMINISTERIÖ  JUSTITIEMINISTERIET

ISSN 1798-7091 (nid.)  
ISSN 1798-7105 (PDF)  
ISBN 978-952-259-628-4 (nid.)  
ISBN 978-952-259-629-1 (PDF)

Oikeusministeriö  
PL 25  
00023 Valtioneuvosto  
[www.oikeusministerio.fi](http://www.oikeusministerio.fi)

Justitieministeriet  
PB 25  
00023 Statsrådet  
[www.justitieministeriet.fi](http://www.justitieministeriet.fi)