

Lunastuslain korvausperusteiden uudistaminen

Sisällys

- I. Aikaisemmat vaiheet ja kertynyt aineisto
- II. PMI Petteri Orpon hallituksen ohjelman lunastuslakia koskevia kirjauksia
- III. HE-luonnoksen keskeiset ehdotukset
- IV. Eesityksen vaikutukset
- V. Jatkovalmistelu

I. Aikaisemmat vaiheet ja kertynyt aineisto

- lunastuslain korvausperusteiden uudistaminen ollut vireillä oikeusministeriössä v. 2016 alkaen, hankkeen pääasiallisena tavoitteena ollut mm. omaisuudensuojan parantaminen
- arvonleikkaussäätelyn poistamisesta laadittu erillinen selvitys (OM julkaisuja 20/2018)
- korvausperusteiden uudistamista selvitelty työryhmässä (OM julkaisuja 2019:12)
- työryhmän mietinnön pohjalta laadittu aiemmin HE-luonnos (7.7.2021), ei annettu eduskunnalle
- kertynyt aineisto löytyy hankeikkunasta osoitteista <https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM022:00/2016> ja <https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM114:00/2023>

II. PMI Petteri Orpon hallituksen ohjelman lunastuslakia koskevia kirjauksia

- ”Lunastuslain korvausperusteet uudistetaan vahvistamalla omaisuusuoja oikeusministeriössä vireillä olleessa (OM022:00/2016) hankkeessa toimineen asiantuntija- ja virkamiestyöryhmän (OM 2019:12) ehdotuksen mukaisesti. Omaisuusuoja vahvistetaan korottamalla voimansiirtolinjojen lunastamisesta maksettavia korvauksia.”

III. HE-luonnoksen keskeiset ehdotukset

Yleistä

- luonnos hallituksen esitykseksi lähetetty lausuntokierrokselle (5.6.-16.8.2024)
- esitysluonnos on laadittu virkatyönä oikeusministeriössä
- hallitusohjelmakirjauksen mukaan valmistelun perusteena on ollut 2019 työryhmämietintö
- korvausperusteisiin ehdotettujen muutosten tavoitteena on parantaa maanomistajan omaisuudensuojaa erilaisissa lunastusmenettelyissä
- esitysluonnos sisältää lunastuslain korvausperusteisiin ja niiden vuoksi muuhun lainsäädäntöön tehtävät muutokset
- muutokset aineellisoikeudellisia; menettelyyn esitetyt muutokset vähäisiä

Keskeiset ehdotukset

- arvioinnin tavoitteeksi omaisuuden markkina-arvo käyvän hinnan sijaan
- arviointimenetelmien keskinäisestä etusijajärjestyksestä luopuminen
- asunto- ja elinkeinotakuun laajennus
- lunastuskorvaukselle suoritettava 25%:n korotus ja
- arvonleikkaussäätelyä luopuminen

Markkina-arvo arvonmäärityksen tavoitteeksi käyvän hinnan sijaan

- voimassa olevan lain mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus
- markkina-arvo on nykyään yleisesti käytössä kiinteistöarvioinnissa ja arviointistandardeissa arvon määrittämisessä
- ehdotuksen mukaan omaisuuden arvon määrittämisen tavoitteena olisi kohteen markkina-arvo
- käyvän hinnan ja markkina-arvon välinen ero suuressa osassa arviointitilanteita käytännössä vähäinen
- aiemmissa vaiheissa kaikki lausunnonantajat eivät ole kannattaneet ehdotusta
- markkina-arvo määritetään arvioitavan omaisuuden parhaan ja tuottavimman käytön mukaan
- parhaalla ja tuottavimmalla käytöllä tarkoitetaan kiinteistön kaikkein todennäköisintä käyttöä, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon
- tapauskohtaisesti arvioitava kohteen vaihtoehtoiset ja realistiset käyttömahdollisuudet
- spekulatiivisia käyttömahdollisuuksia ei oteta huomioon
- omaisuuden markkina-arvo voi olla korkeampi kuin omaisuuden arvo arviointiajankohtansa mukaisessa käytössä

Arviointimenetelmien keskinäisestä etusijajärjestyksestä luopuminen

- voimassa olevan lain mukaan kohteen arvo on lähtökohtaisesti määritettävä kaupp-arvomenetelmällä
- oikeuskäytännössä on jo hyväksytty arvonnääritysmenetelmän joustava valinta kohteen erityispiirteiden mukaan
- ehdotuksen mukaan laissa ei enää säädettäisi hyväksyttävistä arviointimenetelmistä
- aiemman lausuntopalautteen perusteella muutoksella ei olisi suurta merkitystä käytännön kannalta

Asunto- ja elinkeinotakuun laajennus

- nykyisen asunto- ja elinkeinotakuuta koskevan sääntelyn ulottuvuus on osin epäselvä ja sisältö epätyytyttävä
- nykysääntely koskee tilanteita, jossa lunastusyrityksen vaikutuksen poistaminen on alentanut kohteen arvoa
- lunastuksen kohdistuessa oman asunnon ja elinkeinonharjoittamiseen käytettävän omaisuuteen, tulisi siitä maksettavan korvauksen olla riittävä vastaavanlaisen omaisuuden tilalle hankkimiseen - tarvittaessa kohteen markkina-arvoa suurempi
- sääntely kattaisi luonnolliset henkilöt ja heidän yhtiömuotoisesti harjoittamansa toiminnan (esim. yhtiömuodossa harjoitettu maa- tai metsätalous)
- sääntely ei koskisi suurten yhtiöiden sijoitusomaisuutta (esim. suuren metsäyhtiön metsäomaisuus)

Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus

- systemaattisesti ja taloudellisesti merkittävin uudistus olisi lunastuskorvaukselle suoritettava 25%:n korotus
- arvonmääritykseen liittyy aina epätarkkuutta
- korotuksella pyritään ennen kaikkea varmistamaan se, että arviointiin liittyvä epävarmuus ei jäisi maanomistajan vastattavaksi
- säännös koskisi kaikkia lunastuslain nojalla määrättäviä korvauksia (esimerkiksi sähkölinjat ja kuntien raakamaat)
- korotusta ei sovellettaisi, jos muualla laissa erityinen korvausperuste (mm. vesilaki, kaivoslaki ja turvallisuuslunastuslaki)
- korotus heijastuu todennäköisesti myös sopimusperusteisiin maanhankintaan (liikenneinfran edellyttämät maa-alueet, sähkölinjat ja kuntien maanhankinta)

Arvonleikkaussäätelyn kumoaminen

- arvonleikkaussäätely (lunastuslain 31 §:n 2-3 mom) muodostaa poikkeuksen korvauksen määräämisen perusteista
- säädetty aikanaan perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksella
- sääntelyn tarkoituksena on ohjata asemakaavoituksesta johtuva arvonnousu pääosin kuntien hyväksi
- arvonleikkaussäätelyn kumoaminen ohjaisi nykyistä suuremman osan kaavoituksen tuottamasta hyödystä maanomistajalle
- arvonleikkaussäännöstä sovelletaan käytännössä harvoin lunastustoimituksessa
- erityisesti kuntasektori on korostanut nykyisen sääntelyn toimivuutta ja tarpeellisuutta maapolitiikan toimivuuden ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta

IV. Esityksen vaikutukset

- luonnoksessa pyritty erittelemään ehdotettujen muutosten vaikutuksia maanomistajille, lunastajille ja viranomaisille
- muutoksilla erityisesti taloudellisia vaikutuksia, korvaustason muutos
- vuosia 2025–2028 koskevassa julkisen talouden suunnitelmassa LVM:n ja YM:n hallinnonaloille ei esitetty lisämäärärahoja => toimitaan valtiontalouden kehysten puitteissa
- vaikutukset lunastuslain ulkopuoliseen sopimusperusteiseen toimintaan
- muutokset eri tahojen toimintatapoihin, erityisesti kuntien maanhankinta

V. Jatkovalmistelu

- lausuntokierros 5.6.-16.8.2024
- lausuntokierroksen jälkeen palautteen läpikäynti ja esityksen viimeistely
- laintarkastus
- lainsäädännön arviointineuvoston lausuntomenettely
- kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunnan käsittely
- HE pyritään antamaan syysistuntokaudella (9-11/2024)
- lainmuutokset voisivat tulla voimaan 2025



www.oikeusministerio.fi | www.justitieministeriet.fi