

15.5.2019

Oikeusministeriö
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/882/2018

LUNASTUSLAINSÄÄDÄNNÖN KORVAUSPERUSTEIDEN TARKISTAMINEN - LUNASTUSLAKITYÖRYHMÄN MIETINTÖ

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi otsikossa mainitussa asiassa.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratallyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 28 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 15 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausunto

Työryhmän esityksen keskeinen tavoite on parantaa lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa varmistamalla sen, että lunastuskorvaus täyttäisi täyden korvauksen vaatimuksen kaikissa tilanteissa. Pidämme tämän tavoitteen saavuttamista erittäin tärkeänä ja kannatettavana.

Lisäksi työryhmä tavoittelee esittämillään muutoksilla lunastuslain sääntelyn selkeyttämistä ja lunastusmenettelyn keventämistä lunastustoimitusten osalta. Mietinnössä esitetään tehtäväksi myös kuulutuslainsäädännön uudistamisesta johtuvat tarkistukset lunastuslupamenettelyyn. Kannatamme osaltamme myös näiden pyrkimysten edistämistä mietinnössä esitetyllä tavalla.

Tavoitteiden saavuttamiseksi työryhmä esittää lunastuslakiin tehtäväksi eräitä muutoksia. Kiinteistöliitto pitää hyvänä ehdotusta kohteenkorvauksen määrittämisestä markkina-arvoon perustuen. Terminologinen muutos vastaisi pitkälti jo vallitsevaa käytäntöä, mutta varmistaisi osaltaan sen, että arvioinnissa otettaisiin huomioon myös kohteen mahdollinen muu käyttötapa sikäli, kun se olisi omiaan vaikuttamaan myönteisesti kohteen markkina-arvoon.

15.5.2019

Pidämme vastaavasti myös tulevan asemakaavoituksen tuottaman arvonnousun leikkaussäännöksen poistamista perusteltuna. Yhdymme lunastuslakityöryhmän näkemykseen siitä, että arvonneikkaussäännösten kumoamisella varmistettaisiin lain lähtökohdan, eli täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen myös kuntien maanhankintaan liittyvissä lunastuksissa. Samalla parannettaisiin maanomistajien oikeusasemaa ja mahdollistettaisiin paremmin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Nykytilanne, jossa tulevan asemakaavoituksen tuomaa arvonnousua ei oteta huomioon korvausta määritettäessä muodostaa poikkeuksen lain pääsääntöön. On perusteltua, että myös tilanteissa, jossa kunta lunastaa maata maapolitiikkansa toteuttamiseksi, kohteen omistaja saa menetyksestään täyden korvauksen siten, että korvaus vastaa kohteen markkina-arvoa.

Työryhmän esitystä asunto- ja elinkeino-omaisuuden korvaussuojan vahvistamisesta voidaan pitää perusteltuna ja täyden korvauksen periaatetta tukevana niissä tapauksissa, joissa kohteen markkina-arvo ei riittäisi kattamaan sen menetyksestä aiheutuvaa vahinkoa ja siten turvaisi sen omistajan asemaa riittävällä tavalla. Kannatamme korvaussuojan soveltamisalan laajentamista koskemaan kaikkia lunastustilanteita. Samalla työryhmän esittämää rajausta, jonka mukaan suoja koskisi ainoastaan luonnollisten henkilöiden omassa käytössä olevia asuin- ja vapaa-ajan kiinteistöjä sekä kiinteistöjä, jotka ovat tarpeen heidän elinkeinonsa harjoittamisessa voitaneen pitää perusteltuna.

Koska lunastuskorvauksen määrittämiseen sisältyy mm. arviointimenetelmien ja niiden soveltamisen osalta epävarmuustekijöitä, ei täyden korvauksen vaatimus aina täyty. Kiinteistöliitto tukee lunastuslakityöryhmän esitystä kaavamaisen, kiinteään kertoimeen perustuvan korotuksen soveltamisesta lunastuskorvauksiin. Nähdäksemme työryhmän mietinnössä mainittu 20-25 % taso olisi omiaan varmistamaan täyden korvauksen vaatimuksen toteutumista.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
Toimitusjohtaja

Tapio Haltia
Neuvontalakis