

16.8.2024

Oikeusministeriö  
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/25637/2023

## LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI KIINTEÄN OMAISUUDEN JA ERITYISTEN OIKEUKSIEN LUNASTUKSESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA JA ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

### Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratilayhteisöjä. Alueellisilla kiinteistöyhdistyksillä on jäsenenä yli 33 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä yli 24 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

### Hallituksen esityksestä

#### Yleistä

Kiinteistöliitto pitää hyvänä, että hallituksen esitys pohjautuu Petteri Orpon hallitusohjelmaan kirjatus mukaisesti asiantuntija- ja virkamiestyöryhmän (OM 2019:12) ehdotukseen. 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 terminologisilla muutoksilla lunastuslain sääntelyn selkeyttämistä.

### Kohteenkorvaus markkina-arvoon perustuen

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 mahdollistaisi nykyistä monipuolisemmin erilaisten arviointimenetelmien hyödyntämisen arvonmäärittäyksessä sekä varmistaisi osaltaan sen, että arvioinnissa otettaisiin huomioon myös kohteen

16.8.2024

mahdollinen muu käyttötapa sikäli, kun se olisi omiaan vaikuttamaan myönteisesti kohteen markkina-arvoon.

#### Arvonnoususäännöksen poistaminen

Pidämme vastaavasti myös tulevan asemakaavoituksen tuottaman arvonnousun leikkaussäännöksen poistamista perusteltuna. Yhdyimme työryhmän näkemykseen siitä, että arvonneleikkaussäännöksen 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, joissa kunta lunastaa maata maapolitiikkansa toteuttamiseksi kohteen omistaja saa lunastuksella menetettävästä omaisuudestaan täyden korvauksen siten, että korvaus vastaa kohteen markkina-arvoa.

#### Asunto- ja elinkeino-omaisuuden suoja

Työryhmän esitys 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 myös 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.

#### Lunastuskorvauksen kiinteä korotus

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.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Tapio Haltia  
lakiasiantuntija