

15.9.2021

Oikeusministeriö
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/882/2018

LUONNOS 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 pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratilayhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto Hallituksen esitysluonnoksessa mainittu, ehdotetun lakimuutoksen tavoite olisi parantaa maanomistajan oikeusturvaa varmistamalla, että lunastuskorvaus täyttäisi täyden korvauksen vaatimuksen kaikissa tilanteissa. Pidämme tämän tavoitteen saavuttamista erittäin tärkeänä ja kannatettavana. Lisäksi ehdotetuilla muutoksilla tavoitellaan sääntelyn selkeyttämistä ja lunastusmenettelyn keventämistä lunastustoimitusten osalta. Kannatamme osaltamme myös näiden pyrkimysten edistämistä esitetyllä tavalla.

Kiinteistöliitto pitää hyvänä 30 §:n muutosta kohteenkorvauksen määrittämisestä markkina-arvoon perustuen. Terminologinen muutos vastaisi pitkälti jo vallitsevaa käytäntöä. Tärkeää on varmistaa esitysluonnoksen yksityiskohtaisissa perusteluissa s. 51-52 mainitulla tavalla se, että arvioinnissa otettaisiin huomioon myös kohteen mahdollinen muu käyttötapa sikäli, kun se olisi omiaan vaikuttamaan myönteisesti kohteen markkina-arvoon. Pidämme hyvänä asiana luopumista jäykästä arviointimenetelmiä koskevasta sääntelystä. Olennaista on se, että arviointimenetelmien valinta pohjautuu täyden korvauksen periaatteen mukaisen korvaustason toteutumiseen käytännössä.

Arvonleikkaussäännöksen (31 §:n 2-3 mom) poistamista ehdotettiin lunastuslakityöryhmän mietinnössä. Yhdymme lunastuslakityöryhmän näkemykseen siitä, että arvonleikkaussäännösten kumoamisella varmistettaisiin

15.9.2021

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 ja loukkaa perustuslaissa turvattua omaisuudensuojaa. On välttämätöntä, että myös tilanteissa, jossa kunta lunastaa maata maapolitiikkansa toteuttamiseksi kohteen omistaja saa menetyksestään täyden korvauksen siten, että korvaus vastaa kohteen markkina-arvoa. Ehdotuksen 31 §:n ensimmäinen momentti rajaa jo osaltaan maksettavaa korvausta.

Lunastuksen taustalla olevan hankkeen vaikutuksen huomioiminen korvauksen määrittämisessä vastaa myös oikeustilaa kansainvälisessä vertailussa. Sen sijaan lunastuskohteen arvon leikkaaminen tästä poikkeavasti loukkaa kohteen omistajan oikeusturvaa. Erityisesti voimassa olevan lain mukainen arvoneikkauksen seitsemän vuoden takautuva aikaraja on perusteeton.

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 kerhoimeen perustuvan korotuksen soveltamisesta lunastuskorvauksiin. Esitysluonnoksessa on päädytty ehdottamaan melko maltillista korotusta. Nähdäksemme korotuksen tulisi olla hieman korkeampi, esimerkiksi 20-25 %, jolloin se olisi omiaan paremmin varmistamaan täyden korvauksen vaatimuksen.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Tapio Haltia
neuvontalakimies