



Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

VD/4583/00.04.03/2024

TeA/AK/TH/AV-P/TJ/MT

Oikeusministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Lausunto pyydetään toimittamaan lausuntopalvelu.fi-palvelun kautta oikeusministeriölle viimeistään perjantaina 16.8.2024.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977, lunastuslaki) on lunastamisen yleislaki, jota sovelletaan laajasti erilaisissa kiinteään omaisuuteen kohdistuvissa lunastuksissa sekä kiinteään omaisuuteen kohdistuvien haittojen ja vahinkojen korvaamisessa. Merkittävän osan soveltamisalasta muodostavat maankäyttö- ja rakennus- sekä maantie- ja ratalakeihin perustuvat lunastustoimitukset.

Esitysluonnos perustuu Petteri Orpon hallitusohjelmaan, jonka mukaan lunastuslain korvausperusteet uudistetaan vahvistamalla omaisuudensuojaa oikeusministeriössä vireillä olleessa hankkeessa (OM022:00/2016) toimineen asiantuntija- ja virkamiestyöryhmän ehdotuksen (OM 2019:12) mukaisesti. Lisäksi omaisuudensuojaa vahvistetaan korottamalla voimansiirtolinjojen lunastamisesta maksettavia korvauksia.

Edellä mainitut tarkoitukset saavutettaisiin esitysluonnoksen mukaan sillä, että lunastuskorvauksen määrittämisen perusteita koskevaa sääntelyä muutettaisiin. Voimassa olevan lunastuslain käyvän hinnan mukaisen täyden korvauksen säännöstä muutettaisiin siten, että lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Esitysluonnoksen mukaan markkina-arvon määrittäminen voisi perustua nykyistä monipuolisemmin erilaisten arviointimenetelmien hyödyntämiseen. Tämän muutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä muutoksia nykyiseen toimitus- ja arviointikäytäntöön.

Lunastuskorvauksen päälle esitetään suoritettavaksi 25 %:n suuruinen korotus. Tällä muutoksella arvioidaan olevan hyvin kielteisiä vaikutuksia kaupungin vapaaehtoiisiin kauppoihin perustuvaan maanhankintaan sekä mahdollisesti maanhankinnan painopisteen siirtymiseen lunastamisen suuntaan. Myös maanomistaja-aloitteiset niin sanotut velvollisuuslunastukset todennäköisesti lisääntyisivät. Muutoksella olisi merkittäviä suoria ja välillisiä vaikutuksia kuntatalouteen.

Esitysluonnoksessa myös poistettaisiin lunastuslaista niin kutsuttu arvonleikkaussääntely (LunL 31 § 2–3 mom.) sekä lain 36 §, joka koskee niin sanotulle jäämäomaisuudelle lunastavasta yrityksestä koituvan hyödyn vähentämistä lunastuskorvauksesta.

Arvonleikkaussääntelyn soveltaminen on jäänyt vähäiseksi kunnan harjoittaessa maapolitiikkaansa siten, että se hankkii yhdyskuntarakentamiseen tarvitsemansa maan omistukseensa ennen alueen asemakaavoituksen käynnistämistä. Lain 36 §:n käyttäminen on puolestaan jäänyt vähäiseksi muun



muassa sen oikeudenmukaiseen ja tasapuoliseen soveltamiseen liittyvien ongelmien johdosta. Sillä, kuten arvonleikkaussäntelylläkin, on kuitenkin merkittävä roolinsa lunastuslain sisäisessä logiikassa, joilla pyritään poistamaan lunastavan yrityksen vaikutus korvaukseen.

Vantaan kaupunki esittää lausunnossaan lunastuskorvauksen korottamisesta luopumista lunastuslain uudistuksen yhteydessä kunnan maanhankinnan turvaamiseksi ja vapaaehtoisten kauppojen säilyttämiseksi kunnan ensisijaisena maanhankintakeinona.

Tavoite maanomistajan oikeusturvan parantamisesta on kannatettava ja siihen voitaisiin päästä paremmin vaarantamatta kuntien maapolitiikkaa Vantaan kaupungin tässä lausunnossaan esittämällä keinoilla: lunastuskorvauksen verokohtelua tarkastelemalla tai lunastuskorvauksen määrittämisellä korkeimman käyvän hinnan mukaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille.

Kaupunginhallitus 5.8.2024 § 16

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa oikeusministeriölle liitteen mukainen Vantaa kaupungin lausunto.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Oikeusministeriön lausuntopyyntö 5.6.2024
- Hallituksen esityksen luonnos 4.6.2024
- Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)