

Kauko Viitanen, Tuomo Heinonen ja Heidi Falkenbach

LUNASTUKSIA JA LUNASTUSKORVAUKSIA KÄSITELLYT SEMINAARI HELSINGISSÄ

FIG:n komissio 9 (Valuation and Management of Real Estate) järjesti syyskuussa Helsingissä lunastuksia ja lunastuskorvauksia käsittelevän seminaarin.



Tuomo Heinonen

Paul Munro-Faure selostaa ryhmätyötehtävää. Munro-Faure on FAO:n "Chief of the Land Tenure Service" eli FAO:n maanomistus ja -hallintayksikön johtaja.

"Etenkin kehittyvissä maissa erityisryhmien oikeuksien ja toimeentulon turvaaminen (esim. naiset/miehet, maanomistajat/vuokralaiset, muodolliset oikeudenhaltijat/epämuodollisten oikeuksien haltijat, alkuperäiskansojen oikeudet ja tapaoikeus) todettiin tärkeiksi."

SEMINAARI JÄRJESTETTIIN yhteistyössä YK:n maatalousjärjestö FAO:n, Itämeren maiden arviointikonferenssin, FIG:n komissioiden 7 (*Cadastre and Land management*) ja 8 (*Spatial planning and Development*) sekä TKK:n Maanmittausosaston kanssa.

Lunastusta käytetään useimmissa maissa maanhankintaan yleisiin tarpeisiin. Alalla toimijoiden tietämys muiden maiden lunastusta koskevasta lainsäädännöstä, käytänteistä ja arviointimenetelmistä on kuitenkin vähäistä, eikä keskustelua eri järjestelmiin liittyvistä mahdollisuuksista ja ongelmista juuri-

kaan käydä. Seminaarin tavoitteena olikin lisätä toimijoiden ymmärrystä etenkin seuraavilla alueilla:

- eri maiden lunastuksiin ja lunastuskorvauksiin liittyvä lainsäädäntö ja käytännöt
- lunastuskorvaukset: johtavatko lunastuskorvauksia koskevat säännökset, menetelmät ja toimintatavat täyteen korvaukseen, ja mahdollisten puutteiden tunnistaminen
- hyvät käytänteet ja ongelmat lunastuksissa: millaisia vaihtoehtoisia, tehokkaita toimintatapoja on kehitetty, mitkä ovat lunastuksiin liittyvät hyvät käytänteet ja millaisia ongelmia lunastuksiin voi liittyä.

Seminaariin osallistui n. 120 henkilöä eri puolilta maailmaa ja esiteltiin 48 artikkelia lähes 20 maasta. Näistä neljä käsiteli Suomen lunastusjärjestelmää: **Tuomo Heinosen** artikkeli käsiteli lunastusprosessin laadunhallintaa, **Katri Nuujan** ym. tontinosan lunastusta, **Seija Kotilaisen** väylähankkeita ja **Pekka Korhosen** innovaatioiden tukemista väylähankkeiden yhteydessä. Kaikki seminaariesitykset ovat nähtävillä seminaarin [www-sivuilla](http://www.tkk.fi/Yksikot/Kiinteisto/FIG/programme.htm) <http://www.tkk.fi/Yksikot/Kiinteisto/FIG/programme.htm>. Seminaariartikkelit julkaistaan erillisenä julkaisuna vuoden 2008 alussa.

Seminaarin kulku

Itse seminaarin ohjelma oli järjestetty seuraaviin päätteemöihin

- lunastusjärjestelmät ja niiden kehitys
- lunastusmenettelyjen tarpeellisuus ja vaihtoehdot lunastukselle
- lunastusprosessi ja korvausten määrittäminen sekä näihin liittyvät erityiskysymykset
- lunastus kehittyvissä maissa.

Esitelmien aiheet vaihtelivat periaatetason keskusteluista yksityiskohtaisten tapausten ja menetelmien kuvaukseen. Yleisemmällä tasolla keskustelua herätti lunastus yksityiseen tarkoitukseen, lunastuksen tarpeellisuus ja vähäosaisten asema lunastushankkeissa. Kehittyvien maiden osalta esitettiin myös YK:n maatalousjärjestö FAO:n ja Maailmanpankin ensimmäinen luonnos ohjeiksi lunastuksiin ja lunastuskorvauksiin, joka myös lähetettiin kaikille osanottajille kommentoitavaksi.

Seminaarin avasi FIG:n presidentti **Stig Enemark** ja valtiovalan tervehdyksen toi ministeri **Jan Vapaavuori**. Avauspuheen kutsuesitelmän piti prof. **Rachelle Alterman** aiheesta oikeutus lunastukseen ja yleisen tarpeen määrittäminen. Torstain sessiossa käsiteltiin lisäksi Englannin ja

Saksan lunastusjärjestelmää, vaihtoehtoja lunastukselle ja lunastusarviointia. Iltapäivän rinnakkaisessiossa käsiteltiin lunastuskysymyksiä kehitysmaissa ja lunastuksen historiaa. Illan seminaariväki vietti Maanmittauslaitoksen järjestämässä cocktail-tilaisuudessa Pasilassa.

Perjantaiamun ensimmäisen istunnon järjesti FAO esitellen FAO:n ja Maailmanpankin lunastusta käsittelevän ohjeen luonnosta sekä siihen läheisesti kytkeytyviä ajankohtaisia lunastusongelmia. Myöhemmin käsiteltiin etenkin korvausarviointia sekä siihen liittyviä ongelmia ja järjestettiin kolme rinnakaista workshop-tilaisuutta sekä Itämeren maiden arviointiyhdistysten kokous, jota johti TKT Tuomo Heinonen. Illalla syötiin ja laulettiin ravintola Ostrobotniassa.



Tuomo Heinonen

Perjantain workshoppeissa, jotka purettiin lauantaina, tarkasteltiin eri toimijoiden intressejä lunastusprosessissa ja korvausten määrittämisessä sekä näiden intressien huomioimista lunastuksia tehtäessä. Lunastajan intresseissä on luonnollisesti nopea ja kustannustehokas lunastusprosessi, sekä riittävät resurssit sen toteuttamiseen. Koska luovuttava osapuoli ei halua luopua alueestaan, on heidän intresseissään lunastusprosessin välttäminen aina kuin mahdollista. Samalla luovuttajat ja alueiden käyttäjät korostavat tiedonsaannin ja prosessin läpinäkyvyyden merkitystä, hankkeen hyvää suunnittelua sekä asianmukaisia korvauksia. Etenkin kehittyvissä maissa

“Lunastusta hoitavalla taholla taas tulee olla riittävä asiantuntemus ja kannustava palkkaus, joiden uskotaan ehkäisevän epäeettistä käyttäytymistä.”

Rachael Knight (USA) ja Ujjaini Halim (Intia) työryhmän sihteerinä kokoamassa esitystä Paul Munro Fauren vetämässä tehtävässä, jossa oli tavoitteena suunnitella sitä, miten FIG ja FAO voisivat toimenpiteillään tukea lunastusprosessia erityisesti kehitysmaissa.

“Lunastusarvioinnin osalta tärkeäksi koettiin, että arvioinnit perustuvat kansainvälisesti hyväksytyihin käytänteisiin ja ne määritetään läpinäkyvästi.”

erityisryhmien oikeuksien ja toimeentulon turvaaminen (esim. naiset/miehet, maanomistajat/vuokralaiset, muodolliset oikeudenhaltijat/epämuodollisten oikeuksien haltijat, alkuperäiskansojen oikeudet ja tapaoikeus) todettiin tärkeiksi. Lunastusta hoitavalla taholla taas tulee olla riittävä asiantuntemus ja kannustava palkkaus, joiden uskotaan ehkäisevän epäeettistä käyttäytymistä. Kaikkien intresseissä nähtiin siis olevan asiantuntemuksen lisääminen, ohjeistusten luominen ja lunastuksiin liittyvien maapolitiikan välineiden kehittäminen lunastusprosessia tukevaksi.

Lunastusarvioinnin osalta tärkeäksi koettiin, että arvioinnit perustuvat kansainvälisesti hyväksytyihin käytänteisiin ja ne määritetään läpinäkyvästi. Eri järjestelmät suhtautuvat eri tavoin lunastuskorvauksen tasoon, ja seminaarissa käytiinkin keskustelua siitä, tulisiko korvauksen ylittää markkina-arvo reilusti, jotta prosessi nopeutuisi. Maailmalla ongelmaksi koettuihin pitkäsi venyneisiin lunastusprosesseihin tarjottiin ratkaisuksi

lunastusluvan määräaikaaisuutta, joka kannustaisi lunastavaa osapuolta neuvottelemaan korvauksesta ja toisaalta suojaisi maanomistajia vuosikausia kestävältä epätietoisuudelta.

Workshoppien purun lisäksi lauantaina oli vielä lunastusta ja korvauksia käsittelevä istunto ja asiantuntijapaneeli, jossa aiheen käsittelyn jatkamista pidettiin erittäin tärkeänä. Seminaarin loppusanat esitti puheenjohtajana toiminut prof. **Kauko Viitanen** luvaten, että FIG:n komissio 9 tulee käsittelemään aihepiiriä ainakin Sydneyn 2010 konferenssiin saakka.

Seminaariyleisö korosti FIG:n ja FAOn yhteistyön merkitystä ja kannusti järjestelmälliseen hyvien käytänteiden analysointiin ja tunnistamiseen. Keskustelua käytiin myös mahdollisesta kansainvälisen asiantuntijakomiteasta, jonka tehtäviin kuuluisi maiden neuvominen lunastuksiin liittyvissä kysymyksissä.

Seminaari saatu palaute on ollut positiivista. Erityistä kiitosta saatiin seminaarin aihealueen valinnasta, sillä järjestetty seminaari oli järjestäjien ja seminaarivieraiden käsityksen mukaan ensimmäinen lunastuksiin ja lunastuskorvaukseen keskittyvä kansainvälinen seminaari.

Kauko Viitanen on kiinteistöopin professori TKK:n maanmittausosastolla. Heidi Falkenbach on tutkija ja jatko-opiskelija TKK:n maanmittausosastolla.

**Sähköpostit
kauko.viitanen@tkk.fi ja
heidi.falkenbach@tkk.fi.**

The FIG Working Week 2008 will be held in Stockholm, Sweden in 14–19 June 2008, the week before Sweden’s most traditional celebrations, the “Mid-summer”. The conference is hosted jointly by the International Federation of Surveyors (FIG) and the Swedish Association of Chartered Surveyors (Sveriges Lantmätareförening, SLF), which will at the same time celebrate its 100th Anniversary. The Working Week will be held only in English.

THE THEME OF THE WORKING WEEK

“Integrating Generations” fits well to the over all theme of the current Council “Building the Capacity”. The technical programme will include all our ten commissions with special focus on land and tenure issues. According to the new conference structure the FIG Working Week 2008 will be a major conference organised together with a partner organisation. This time we are happy to have UN-Habitat as the partner. Together with UN-Habitat FIG will organise a Seminar on Slum Upgrading and the Importance of Financial Mechanisms. This is an issue placed very high at the global agenda in support of the Millennium Development Goals. This seminar will be a fully integrated part of the technical programme.

The prevention of slums, which represent an all too big part of housing globally, is an important part of reaching the Millennium Development Goals. Having no security of tenure and no access to functioning financial mechanisms, one billion people are kept from achieving an acceptable housing standard. Surveyors play a key role in establishing rights, and in linking functioning markets for housing and finance.



Steponas Deveikis, Lietuva.

Seminaariin osallistui n. 120 henkilöä eri puolilta maailmaa ja siinä esiteltiin 48 artikkelia lähes 20 maasta.