







# TAUSTAA

## SIPIILÄN HALLITUKSEN HALLITUSOHJELMAN KÄRKIHANKKEET

- > Biotalous ja puhtaat ratkaisut
- > Suomalainen ruoantuotanto kannattavaksi, kauppatase ja sininen biotalous nousuun
- > Suomalainen ruoantuotanto kannattavaksi
- > Omaisuuden suojaa parannetaan

## OIKEUSMINISTERÖN TAUSTASELVITYS LUNASTUSLAIN UUDISTAMISTARPEISTA



TYÖRYHMÄN ASETTAMINEN 12.3.2018



TYÖRYHMÄN MIETINTÖ 21.3.2019

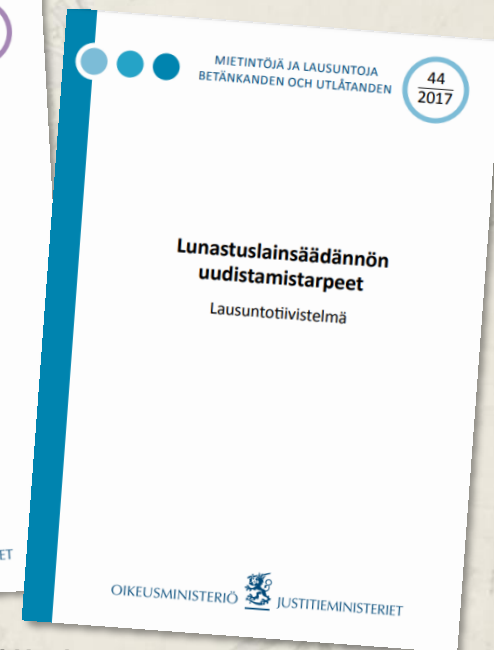


LAUSUNTOKIERROS LÄHIAIKOINA



TOTEUTUMINEN ON POLITINEN PÄÄTÖS

Maanmittauspäivät  
Paasitorni, Helsinki 28.3.2019



Maa-oikeusinsinööri Sakari Haulos  
Itä-Uudenmaan käräjäoikeus

# LUNASTUSLAKITYÖRYHMÄ

## TOIMEKSIANTO

Tavoitteena on arvioida lunastuslain korvauksen määräämisen perusteiden ja korvausmenettelyä koskevan sääntelyn ajantasaisuus sekä tarkistaa lunastuslakia sen varmistamiseksi, että perustuslaista johtuva täyden korvauksen vaatimus täyttyy ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu kaikissa lunastustoimituksissa.

Tavoitteena on myös keventää ja nopeuttaa lunastusasioiden käsittelyä sekä alentaa käsittelystä aiheutuvia kustannuksia.

## TYÖRYHMÄ

**Puheenjohtaja Ari Ekroos, professori, Aalto-yliopisto,**  
**Jäsen Sakari Haulos, maoikeusinsinööri, Itä-Uudenmaan käräjäoikeus**  
**Jäsen Jaana Junnila, lainsäädäntöneuvos, ympäristöministeriö**  
**Jäsen Pentti Lähteenoja, ylijohdaja, maa- ja metsätalousministeriö**  
**Jäsen Markku Markkula, maanmittausneuvos, Maanmittauslaitos**  
**Jäsen Jari Salila, lainsäädäntöneuvos, oikeusministeriö**  
**Asiantuntija Kauko Viitanen, professori, Aalto-yliopisto**  
**Sihteri Martti Häkkänen, oikeustieteen tohtori, Helsingin yliopisto**  
**Sihteri Aleks Heikkilä, tutkija, oikeusministeriö**

Maanmittauspäivät  
Paasitorni, Helsinki 28.3.2019

Maoikeusinsinööri Sakari Haulos  
Itä-Uudenmaan käräjäoikeus



ASETTAMISPÄÄTÖS

21.2.2018

OM 21/41/2015  
OM022/00/2016

Lunastuslainsäädännön uudistamistyöryhmä

Asetaminen

Oikeusministeriö on tänään asettanut työryhmän valmistelemaan ehdotuksen lunastuslain ja eräiden muiden lakien tarkistamiseksi. Oikeusministeriö asettaa seuraavien työtöiden suorittamiseen ja arvioimaan työryhmän työtä.

Toimikausi

Työryhmän toimikausi on 21.2.2018 – 28.2.2019.

Tausta

Pääministeri Juhana Sipilän hallitusohjelman sisältyvän Suomalainen ruuantuotanto kannattavaksi, kauppansa nousuun -kärkihankkeen osatehtäväksi on kirjattu omaisuuden suojaan parantaminen.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisesti oikeuksien lunastuksesta (602/1977) tuli voimaan 1.1.1978. Laki korvosi vuodesta 1958 peräisin olleita lain kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen. Lunastuslakia on muutettu sen voimaoloaikana 21 kertaa. Muutoksista suurin osa on koskenut menettelyllisiä ja hallinnollisia sääntelyä. Aineellinen sääntely on säilynyt pitkälti muuttamattomana. Samanaikana muu kiinteistömarkkinan kehitys on vaikuttanut merkittävästi, mikä on osaltaan johtanut sääntelyn hajautukseen.

Lunastuslain mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Voimassaolevan lunastuslain korvausperusteiden on katsottu johtavan pääsääntöisesti täyden korvauksen vaatimuksen täyttymiseen. Erinäisissä tutkimuksissa on kuitenkin esitetty epäilyksiä, toteutuuko täyden korvauksen vaatimus kaikissa lunastustilanteissa nykyisen sääntelyn puitteissa.

Älyministeriö  
Ehdotuslainsäädäntö  
HELSINKI

Postiosoite  
PL 20  
00023 VALTIONEUVOSTO

Puhelin  
02951 6001

Faksi  
09 3106 7730

Sähköpostiosoite  
oikeusministerio@om.fi





# KORVAUSPERUSTEIDEN LÄHTÖKOHTA

## SUOMEN PERUSTUSLAKI 15 § - OMAISUUDEN SUOJA

Jokaisen omaisuus on turvattu.

Omaisuuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttää korvausta vastaan säädetään lailla.

## EUROOPAN IHMISOIKEUSSOPIMUS, 1 LISÄPÖYTÄKIRJA, 1 ARTIKLA

Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti.

Edellä olevat määräykset eivät kuitenkaan saa millään tavoin heikentää valtioiden oikeutta saattaa voimaan lakeja, jotka ne katsovat välttämättömiksi omaisuuden käytön valvomiseksi yleisen edun nimissä tai taatakseen verojen tai muiden maksujen tai sakkojen maksamisen.



# KORVAUSPERUSTEIDEN LÄHTÖKOHTA

## LUNASTUSLAIN 29 §:N KORVAUSPERUSTEIDEN LÄHTÖKOHTA ENNALLAAN

Lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä (lunastuskorvaus).

Lunastuskorvaus muodostuu kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta Sen mukaan kuin tässä laissa säädetään.

Mitä tässä laissa säädetään lunastettavasta omaisuudesta suoritettavasta korvauksesta, noudatetaan määrättäessä korvaus omaisuuden käytönrajoituksesta.

uusi selkeyttävä säännös  
vastaa nykytilaa

## EHDOTETTU UUSI 29a § SISÄLTÄÄ INFORMATIIVISEN VIITTAUKSEN

Korvausta määrättäessä otetaan lisäksi huomioon Euroopan neuvoston ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytäntö, joka koskee ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi tehdyn yleissopimuksen (SopS 19/1990) soveltamista.









# MARKKINA-ARVO – PARAS JA TUOTTAVIN KÄYTTÖ

## 30 §:N JA 31.1 §:N VERTAILU VOIMASSA OLEVIIN SÄÄNNÖKSIIN

- Perusta ei muutu
- Arviointimenetelmistä säätämisestä ehdotetaan luovuttavan
  - > Menetelmä valittava tilanteen mukaan niin, että täysi korvaus toteutuu
  - > Menetelmä ei ole olennainen vaan lopputulos
- Ohimeneviä hintasuhteita koskevasta säännöksestä ehdotetaan luovuttavan
  - > sisältyy markkina-arvon käsitteeseen
- Indeksikorotus ehdotetaan siirrettäväksi 44 §:ään
  - > Jo nykyisen oikeuskäytännön mukaan indeksikorotus koskee koko lunastuskorvausta
  - > Nykyinen 30.3 § johtaa virheellisesti ajattelemaan, että koskisi vain kohteenkorvausta
- Lunastushankkeen vaikutuksen sääntelyä ehdotetaan täsmennettäväksi
  - > erotellaan yleinen ja erityinen vaikutus



# MARKKINA-ARVO – PARAS JA TUOTTAVIN KÄYTTÖ

## MARKKINA-ARVO

Sellainen arvioitu rahamäärä, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

## PARAS JA TUOTTAVIN KÄYTTÖ

kiinteistön kaikkein todennäköisin käyttö, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon



# LUNASTUSHANKKEEN VAIKUTUS

**YLEINEN VAIKUTUS OTETAAN HUOMIOON** < nykykäytännössä horjuvuutta?

**ERITYINEN VAIKUTUS JÄTETÄÄN HUOMIOON OTTAMATTA**

uusi moottoritie mahdollistaa uusien eritasoliittymien läheisyyteen yleiskaavassa erilaista toimitilarakentamista  
> odotusarvo nousee alueilla yleisesti  
> otetaan moottoritielunastuksessa huomioon

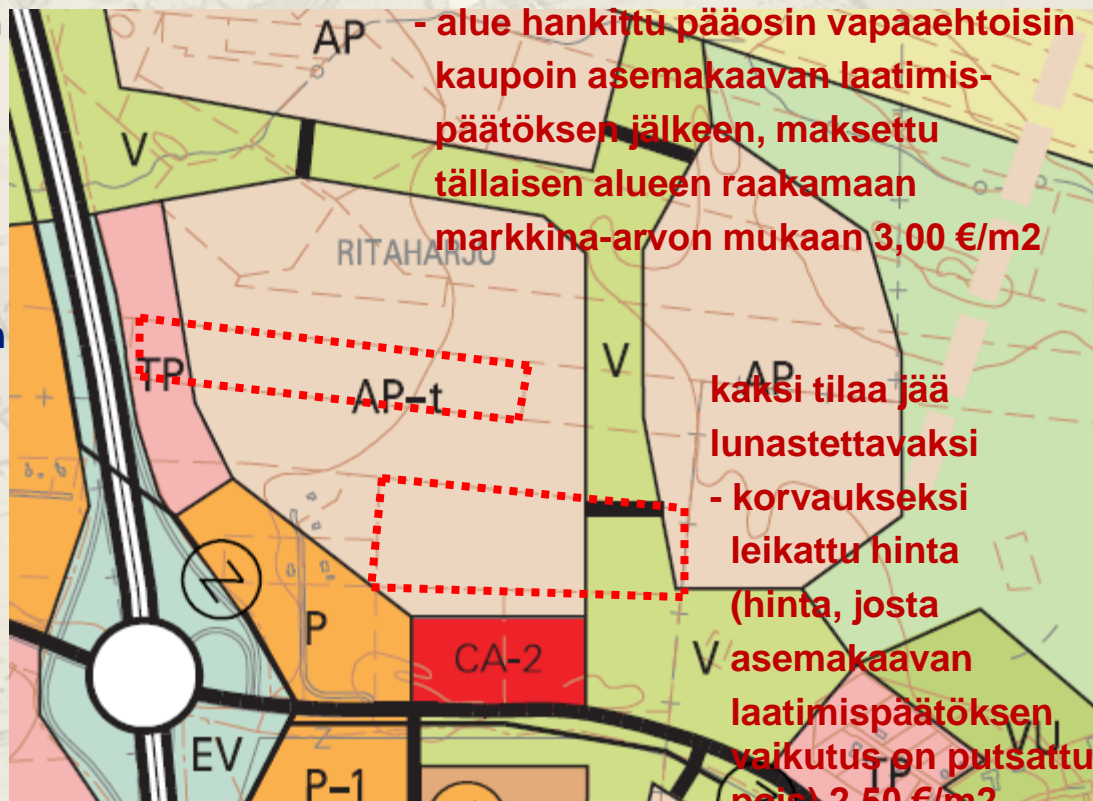
eritasoliittymän kainalosta hankitaan liikenneaseman tonttia varten maata korkeaan hintaan  
> kohdistuu vain juuri eritasoliittymän erityiseen alueeseen  
> ei oteta moottoritielunastuksessa huomioon



# ARVONLEIKKAUSSÄÄNNÖSTÖN KUMOAMINEN

## 31 §:N 2 – 3 MOMENTTIEN ARVONLEIKKAUSSÄÄNNÖSTÖ EHDOTETAAN KUMOTTAVAKSI

- Varmistaa täyden korvauksen toteutumisen
- Edistää maanomistajien yhdenvertaista kohtelua
- Nykyisen leikkaussäännösten tosiasiallinen merkitys lienee vähäinen?
- Viimekädessä poliittinen päätös





# ASUNTOTAKUUN LAAJENTAMINEN

## SÄÄNNÖSEHDOTUS

### 32 §

Kun lunastetaan omaisuutta, jota sen omistaja pääasiallisesti käyttää asumiseensa tai ammattinsa harjoittamiseen, kohteenkorvaus on lunastettavan kohteen markkina-arvosta riippumatta määrättävä ainakin niin suureksi kuin on tarpeen vastaavan asumistarpeen tyydyttävän oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan, lunastettua vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle.

## ESIMERKIN VALOSSA

- läkä omistaja asuu lähes purkukuntoisessa talossa, joka kuitenkin tyydyttäisi ehkä jäljellä olevan asumistarpeen
  - Markkina-arvo olisi ehkä vain tontin arvo purkukustannuksilla vähennettynä
  - Vastaavia kohteita ei käytännössä markkinoilla
- => Korvausperuste kelvollinen asunto





# KOROTUSPROSENTTI

## SÄÄNNÖSEHDOTUS

### 38a §

Lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi [x] prosentin korotus.

### MIKÄ [x]

- Ruotsissa 25 %
- Kiinteistöarviointiin sisältyy aina epävarmuutta. Yksittäisissä tilanteissa kohteen arvo voi poiketa ennalta arvioidusta markkina-arvosta molempiin suuntiin. Mikäli poliittisessa päätöksenteossa katsotaan, ettei tällaista, sinänsä normaalistikin omaisuuden arvon mittaamiseen liittyvää riskiä haluta jättää lunastettavan omaisuuden omistajan kannettavaksi, lakiin voitaisiin ottaa säännös lunastuskorvauksen korottamisesta kiinteällä kertoimella.
- Työryhmän keskusteluissa korotuskertoimen vaihteluväli on ollut 0 ja 25 %:n välillä
- Mahdollisen korotuskertoimen suuruudesta päättäminen on viime kädessä sellaista yhteiskunnallista harkintaa, jonka suorittaminen kuuluu valtioneuvostolle ja viime kädessä eduskunnalle.







# MUITA EHDOTUKSIA

## YRITYS > HANKE

### TUTKIMUS- JA LUNASTUSLUPAHAKEMUSTEN TIEDOKSIANTOMENETTELYT

- Nauhamaisten hankkeiden kuulemiskokousmahdollisuus säilyy

### LUNASTUSTOIMIKUNNAN KOKOONAPANO

- Toimitusinsinööri yksin, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen vaadi uskottujen miesten käyttämistä

### TILUSJÄRJESTELYSÄÄNNÖKSET

- Vastaamaan maantie- ja ratalain säännöksiä

### KORVAUSSÄÄNNÖKSIIN LIITTYVIÄ MUITA KUIN AIEMMIN ESITELTYJÄ

- Hyödyn kompensointisäännöksestä luovutaan
- Luotettavan selvityksen puuttuessa korvaus niin suureksi, kuin täysi korvaus edellyttää

### KORVAUKSEN TALLETTAMISSÄÄNNÖKSET

- Epäselvä omistus
- Pantinhaltijan aseman vaarantuessa yli 1000 € korvaus talletettava