



**Suomen
tuomariliitto**

OIKEUSMINISTERIÖLLE

Asia: Lausunto arviomuistiosta ”Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet”
(Selvityksiä ja ohjeita 33/2016)

Viite: Oikeusministeriön kirje 22.8.2016 OM 21/41/2015

Suomen tuomariliitto – Finlands domareförbund ry, jolta ei ole pyydetty lausuntoa asiakohdassa mainitusta arviomuistiosta, pyytää kunnioitavasti, että sen oma-aloitteisesti laatima lausunto otettaisiin huomioon. Tuomariliitto esittää lausuntonaan seuraavaa:

Yleistä

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta tuli voimaan 1.1.1978, joten sillä on ikää jo piakkoin 40 vuotta. Lunastuslaki kuvastaa säätämisaikaansa, joka oli oleellisesti toisenlainen kuin on nyky-yhteiskunta. Sen vuoksi on perusteltua, että lunastusmenettelyn toimivuutta tämän päivän tilanteessa tarkastellaan uudelleen. Oikeusministeriön muistion kuvailulehdellä todetaan, että asian tarkempaa selvittämistä ja tarpeellisten lainmuutosten valmistelua varten tulisi asettaa erillinen työryhmä. Tuomariliitto kannattaa tätä ehdotusta. Muistio antaaakin hyvän pohjan työryhmän työskentelyn käynnistämiseksi.

Toisaalta käytännön tasolla lunastusmenettelyä voidaan yleensä ottaen pitää pääosiltaan toimivana. Sen tulkinta on toimitusmenettelyssä ja maa-oikeuksissa pitkälti vakiintunut johtuen osaltaan Korkeimman oikeuden antamista ratkaisuksista.

Tuomariliitto pitää perusteltuna, että lunastuslain uudistamista varten asetettavan työryhmän toimeksianto käsittäisi kokonaan uuden lunastuslain valmistelun. Osittaisuudistus muuttamalla nykyisen lain säännöksiä sekä lisäämällä siihen uusia säännöksiä ja mahdollisesti kumoamalla nykyisiä voisi vaarantaa lain rakenteen selkeyden ja sisällöllisen logiikan johdonmukaisuuden. Nämä vaarat voitaisiin Tuomariliiton käsityksen mukaan parhaiten välttää kokonaan uuden lunastuslain säätämällä. Samalla olisi perusteltua kokonaisuutena tarkastella muutostarpeita muihin lakeihin, jotka sisältävät lunastussäännöksiä.

Yksityiskohtaisia huomioita lunastuskorvauksen määrittämisestä

Jatkovalmistelussa tulisi tarkemmin selvittää seuraavia lunastuslain ongelmakohtia:

- Nykyisen lunastuslain lainvalmisteluasiakirjoissa ei ole juurikaan kiinnitetty huomiota **arvioinnin epävarmuuteen**: mitä harvinaisemmasta ja epätavallisemmasta kohteesta on kyse, sitä suurempi on tällaisen kohteen käyvän arvon arviointiin liittyvä epätarkkuus. Sen vuoksi jatkovalmistelussa tulisi pohtia, miten tällaiset tilanteet tulisi ottaa lainsäädännössä huomioon, jotta lunastuskorvaus ei missään olosuhteissa jäisi ainakaan liian pieneksi.

- Toinen pohdittava kysymys liittyy **arvonleikkaussäännökseen**. Tästä lunastuslain 31 §:n 2-3 momenteissa säädetyistä menettelyistä on koko sen olemassaolon ajan käyty vilkasta keskustelua. Leikkaussäännöstä on käytännössä sovellettu melko harvoin, mutta yhtä mieltä voitaneen olla siitä, että tämä lainkohta on moniselitteinen ja käytännön arviointitilanteissa usein vaikeasti sovellettava. Ruotsalaisesta pakkolunastuslainsäädännöstä arvonleikkaussäännös on nyttemmin vuoden 2010 lainuudistuksen yhteydessä kokonaan poistettu. Kysymys arvonleikkauksesta on mitä suurimmassa määrin poliittinen eikä Tuomariliitolla sinänsä ole kantaa siihen, tulisiko arvonleikkaussäännöstö poistaa vai nykyisessä tai jossakin muussa muodossa säilyttää.

- Lunastettavan alueen tulevilla käyttötarkoituksella ja alueesta saatavalla tai toiminnasta kertyvällä hyödyllä ei ole nykyisin ollut merkitystä luovuttajalle aiheutuvan vahingon hyvittämisestä ja varallisuusaseman ennallaan pysyttämistä arvioitaessa. Korvattavaksi on siten tullut se, mitä luovuttaja menettää, eikä se, mitä lunastaja saa. Tämä periaate onkin ollut yleistä lunastuslakia sovellettaessa vallitseva. Siihen nähden poikkeuksen näyttäisi muodostavan kiinteistönmuodostamislain 60 §:n mukainen yhteisen vesijätön lunastusmenettely. Vesijätön lunastuskorvaukset ovat korkeimman oikeuden ratkaisujen KKO:1996:103 ja KKO:2000:38 seurauksena siirtyneet käytännössä ns. voitonjakomenettelyn suuntaan ilman, että lainsäädännössä on tapahtunut mitään muutoksia.

Lunastuslainsäädäntöä nyt ehkä laajemmin arvioitaessa voisi olla paikallaan lähemmin tarkastella myös tällaisen **voitonjakomenettelyn** tarpeellisuutta yleisesti ja erityisesti. Lunastuslakia säädettäessä lunastusta käytti julkisyhteisö sen omistukseen jäävän infrastruktuurin hankintaan. Nykyisin ja arvattavasti tulevaisuudessa lunastaminen liittyy myös tilanteisiin, joissa hankitaan yksityisoikeudellisen osakeyhtiön tarpeisiin omaisuutta, jota käytetään voittoa tuottavaan toimintaan. Noissa tilanteissa tulisi ainakin harkita, tulisiko myös omaisuuden luovuttajan saada kohtuullinen osuus voitosta. Esimerkiksi kaivoslainsäädännössä on tällainen korvausperuste (kaivoslain 100 §:n louhintakorvaus). Useimmissa infrastruktuuriin liittyvissä hankkeissa lunastuskorvausten määrin voidaan korvaustasosta riippumatta arvioida olevan melko vähäisiä hankkeiden kokonaiskustannuksiin verrattuna.

- Vielä jatkovalmistelussa tulisi pohtia ns. **käyttöarvon** korvaamista. Lunastettaessa omaisuutta sen arvo määrätään käyvän arvon eli markkina-arvon mukaan. Lunastettaessa erityisesti vanhoja rakennuksia niil-

lä saattaa olla lunastettavan omaisuuden haltijalle nykykäytössään selaista selvää taloudellista arvoa, josta ei voida määrätä riittävää korvausta markkina-arvon perusteella. Erityinen tarve tällaiseen korvaukseen voi olla pakkolunastettaessa koteina käytettyjä rakennuksia, pelkkä lunastuslain 32 §:n säännös ei tähän riitä. Esimerkkinä voidaan ajatella tilannetta, jossa vanhemman pariskunnan omistamasta vanhahkosta, jossain määrin huonokuntoisesta tilavasta omakotitalosta nyky-säännösten mukaan lunastuksessa saatavalla käyvän hinnan mukaisella korvauksella uutta asuntoa hankkiessaan luovuttajat joutuvat ehkä tyytymään huomattavastikin pienempään asuntoon. Tällainen tilanne voi luovuttajan näkökulmasta vaikuttaa hyvinkin kohtuuttomalta. Kysymys ei ole tällaisessa tapauksessa vain ns. subjektiivisesta tai tunnearvon menetyksestä vaan selvästä varallisuusarvoisen käyttöarvon menetyksestä.

- Ns. **säädösympäristön** muuttumisen suhdetta lunastuslain 44 §:n esiin ominaisuuksiin liittyvään arvohetkisäännökseen tulisi syvällisesti pohtia: lunastuksen kohteen fyysisten ominaisuuksien osalta tilanne määräytyy haltuunotto-oikeuden hetkellä, sen sijaan kysymys, voidaan ko tuon ajankohdan jälkeiset esineen käyttöä ja käytettävyyttä koskevat säädösympäristön muutokset huomioida, on nykyisin epäselvä. Kysymys on noussut esille ilman täysin tyydyttävää ratkaisua erityisesti liikeomaisuuden pitkäkestoisissa lunastustilanteissa, esimerkiksi sähkölinjan lunastusasiaa koskevissa ratkaisuissa KKO:2002:69 ja KKO:2007:33 sekä samaan lunastukseen liittyvässä Oulun maaoikeuden tuomiossa 29.2.2008 nro 2135 (Dnro 03/8540), jotka kaikki ovat äänestysratkaisuja.

Korvauksen määräämistekniikasta

Millä tekniikalla korvaukset arvioidaan ja määrätään, jää parhaiten jatkovalmistelussa pohdittavaksi. Milloin kyse on poikkeuksellisesti käyvän arvon korvauksen ylittävstä lisäkorvauksesta, Tuomariliitto pitäisi kaavamaisen kertoimen käyttämisen sijasta perustellumpana väljäkköä säännöstä, joka oikeuttaisi määräämään kohtuulliseksi arvioitavan lisäkorvauksen. Näin sellaista korvausta ei tulisi määrätä tilanteissa, joissa siihen ei ole syytä, mutta tarvittaessa voitaisiin määrätä riittävä lisäkorvaus.

Lausunnon valmistelu

Lausunnon valmistelusta on vastannut kärjätuomari, maaoikeusasioiden vastuutuomari Pekka Louhelainen. Lausuntoasiaa on käsitelty Kärjäoikeustuomarit ry:n hallituksessa 26.9.2016 sekä Tuomariliiton oikeuspoliittisessa valiokunnassa ja hallituksessa 26.9.2016.

Helsingissä 29.9.2016

Tuomariliiton puheenjohtaja,
hovioikeudenneuvos

Kimmo Vanne