LIITE 1. EHDOTUKSET LAKIEHDOTUKSIIN TEHTÄVIKSI TARKISTUKSIKSI

1.

Laki

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/1977) 36 ja 43 §,

muutetaan 29–32, 40, 42, 44 ja 46 §, sellaisena kuin niistä on 31 § osaksi laissa 142/1999, sekä

lisätään lakiin uusi 38 a § seuraavasti:

29 §

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 myös määrättäessä korvaus tähän tai muuhun lakiin perustuvasta omaisuuden käytönrajoituksesta.

30 §

Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden markkina-arvoa vastaava täysi korvaus (kohteenkorvaus). Jos omaisuuden markkina-arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, omaisuuden arvo on määritettävä sellaisella luotettavalla menetelmää, joka johtaa korkeimpaan arvoon.

Perustelut

29 §. Perustuslakivaliokunta on (lausunnon kohta 32) lunastuslain 29 §:n osalta todennut jäävän epäselväksi, viitataanko mainitussa lainkohdassa käytetyllä ilmauksella omaisuuden käytönrajoituksista lunastuslain nojalla perustettaviin käytönrajoituksiin vaiko myös muihin julkisoikeudellisiin käytönrajoituksiin. Oikeusministeriö toteaa tarkoituksena olleen, että lunastuslain korvausperusteita sovellettaisiin sekä lunastuslain nojalla perustettaviin käytönrajoituksiin että muuhun lainsäädäntöön perustuviin käytönrajoituksiin. Pykälän 3 momenttiin tulisi lisätä tätä koskeva täsmennys. Merkitystä ei olisi sillä, onko käytönrajoitus rinnastettavissa vaikutuksiltaan valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen.

30 §. Perustuslakivaliokunta on antamassaan lausunnossa kiinnittänyt huomiota siihen, että 30 §:ssä tarkoitettu markkina-arvo saa käytännössä oikeudellisen sisältönsä arvonmääritysmenetelmien soveltamisessa. Ehdotuksen mukaan laissa ei kuitenkaan enää säädetä arvioinnissa hyväksyttävistä menetelmistä tai niiden keskinäisestä järjestyksestä vaan arvioinnin lopputuloksesta. Hallituksen esityksen (s. 58) mukaan markkina-arvon arvioinnissa käytettävissä ovat kiinteistöarvioinnin kaikki päämenetelmät eli kauppa-, tuotto- ja kustannusarvomenetelmä sekä niiden erilaiset sovellutukset ja yhdistelmät. Menetelmä tulee esityksen perustelujen mukaan kussakin yksittäistapauksessa valita sen mukaan, joka luotettavimmin johtaa täyden korvauksen takaavaan markkina-arvoon. Vaativien kohteiden arvioinnissa on syytä pyrkiä tekemään arviointilaskelmat useammalla kuin yhdellä menetelmällä.

Perustuslakivaliokunnan mielestä on perustuslain 80 §:n kannalta ongelmallista jättää arviointimenetelmän valintaa ehdotetulla tavalla määräytymään soveltamiskäytännössä edellä mainittujen hallituksen esityksen perustelujen pohjalta. Ehdotettua sääntelyä voidaan tulkita myös siten, että ehdotus eräin osin supistaa voimassa olevan lunastuslain ja myös perustuslain täyden korvauksen vaatimuksen mukaista korvaustasoa, kun lunastuslain 30 §:stä poistuisi kokonaan tuotto- ja kustannusarvomenetelmiä koskeva säännös. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on omaisuudensuojaa ja pakkolunastuksia koskevassa oikeuskäytännössään katsonut, että arvonmääritysmenetelmiä koskevan sääntelyn tulee olla ennakoitavaa (Osmanyan ja Amiraghyan v. Armenia [2019]). Perustuslakivaliokunnan mielestä ehdotettua sääntelyä on välttämätöntä muuttaa siten, että siinä säädetään käytettävissä olevista arviointimenetelmistä tai vähintään menetelmän valinnasta täyden korvauksen turvaavalla tavalla.

Markkina-arvo on arviointiopissa ja kansainvälisissä arviointistandardeissa muodostunut käsite. Markkina-arvolla tarkoitetaan hallituksen esityksen (s. 19) mukaan sellaista arvioitua rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Näin ymmärrettynä markkina-arvo ei välttämättä kaikissa tilanteissa vastaa omistajan menetystä perustuslain 15 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla, eikä kaikille kohteille ole määritettävissä markkina-arvoa käsitteen varsinaisessa merkityksessä.

Lunastuslain korvausperusteiden uudistamisen, ja lakiin kirjatuista arviointimenetelmistä luopumisen eräänä tavoitteena on ollut erilaisten arvonmääritysmenetelmien joustava valinta arviointitilanteen edellyttämällä tavalla. Käytettävissä olevista arvonmääritysmenetelmistä tai niiden keskinäisestä etusijajärjestyksestä säätämistä ei voida pitää aiheellisena jo senkin vuoksi, että tämä saattaa rajoittaa arviointimenetelmän valintaa. Täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisen ja sääntelyn ennakoitavuuden varmistamiseksi on kuitenkin tarpeen sisällyttää lakiin menetelmän valintaa koskevat säännökset. Kohteena olevan omaisuuden arvo voidaan määrittää useilla eri tavoilla, jotka saattavat johtaa toisistaan poikkeaviin lopputulokseen. Luotettavina pidettävistä menetelmistä, tulisi perustuslain 15 §:n 2 momentin vaatimus täydestä korvauksesta huomioon ottaen valita se, joka johtaa kohteena olevan omaisuuden korkeimpaan arvoon.

2.

Laki

ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain 10 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain (737/1994) 10 §:n 2 momentti seuraavasti:

10 §

Lunastamisvelvollisuus

Jos tuomioistuin määrää kiinteistön tai sen osan lunastettavaksi, lunastamisessa noudatetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia. Korvaukselle ei suoriteta lunastuslain 38 a §:n mukaista korotusta.

———

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Perustelut

10 §. *Lunastamisvelvollisuus.* Ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain 10 §:ssä säädetään vahinkoa aiheuttaneen velvollisuudesta lunastaa ympäristövahingosta kärsivän kiinteistö tai sen osa. Maanomistajan vaatimukseen perustuva lunastus tai sen laajentaminen korvauksen sijaan on mahdollista useiden eri lakien perusteella. Tällaisia säännöksiä sisältyy muun muassa erämaalakiin (8 §), maa-aineslakiin (8 §), liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettuun lakiin (67 §), ratalakiin (57 §), kaivoslakiin (86 §) ja lunastuslakiin (24 §). Nämä tilanteet eroavat kuitenkin edellä kuvatusta ympäristövahinkojen korvaamisesta annetusta laista siten, että niissä vaatimus perustuu vähintään välillisesti yleisen tarpeen edellyttämään päätökseen.

Ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain 10 §:ssä tilanne on toinen. Lunastusvelvollisuus syntyy toiselle aiheutetun vahingon, ja sitä koskevan siviilioikeudellisen vahingonkorvausvelvollisuuden perusteella. Ympäristövahinkolain mukaisen vahingonkorvausvastuun syntymisen edellytykset poikkeavat yleisen vahingonkorvauslain mukaisista vastuun syntymisen edellytyksistä. Korvausvastuun syntyminen ei ympäristövahinkolain 7 §:n mukaan edellytä tahallisuutta tai tuottamusta, vaan se, jonka toiminnasta vahinko on aiheutunut, on ankarassa vastuussa aiheuttamastaan vahingosta. Syy-yhteyden osalta puolestaan on ympäristövahinkolain 3 §:n mukaan riittävää, että vahinkoa kärsinyt osoittaa toiminnan ja vahingon välisen syy-yhteyden todennäköiseksi. Korvausvastuu, ja myös lunastusvelvollisuus, voi ympäristövahinkolain 7 §:n mukaan kohdentua toiminnan harjoittajan (vahingon aiheuttajan) ohella myös tähän rinnastettavissa olevaan tahoon tai toiminnan luovutuksensaajaan.

Ottaen huomioon vastuun syntymisen edellytykset sekä sen, että tilanteessa ei ole kyse perustuslain 15 §:n 2 momentin mukaisesta valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta, lunastuslain 38 a §:n mukaisen korotuksen soveltamisalaa ehdotetaan rajattavaksi siten, että säännöstä ei sovelleta ympäristövahinkolain 10 §:ään perustuvassa lunastuksessa.