3.3.2025

MML 52210/00 04 00/2025

Eduskunnan ympäristövaliokunta

YmV@eduskunta.fi

MAANMITTAUSLAITOKSEN ASIANTUNTIJALAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI KIINTEÄN OMAISUUDEN JA ERITYISTEN OIKEUKSIEN LUNASTUKSESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA JA SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI, HE 218/2024 VP

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta antaa asiantuntijalausunto Hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi. Maanmittauslaitos lausuu asiassa seuraavaa.

Maanmittauslaitos on osallistunut lainmuutoksen valmisteluun oikeusministeriön työryhmässä sekä on lisäksi aikaisemmin lausunut OM:ön selvityksestä arvonleikkaussääntelyn poistamisesta. Hallituksen esityksessä on nyt kysymys vain ns. lunastuslain, 603/1977, korvaussääntelyn muuttamisesta eikä 1.1.1978 voimaan tulleen lain menettelysäännöksiin ole pääasiallisesti kajottu.

Maanmittauslaitos kannattaa edelleen esitettyjä muutoksia korvaussääntelyihin, joissa tavoitteena on sääntelyn yksinkertaistaminen ja myös osittainen normien purku. Tiedottamissäännöksissä sekä lunastusluvan ollessa kysymyksessä että lunastustoimituksen kohdalla on toisaalta otettava huomioon maata ja muita etuuksia korvausta vastaan luovuttavan tahon oikeusturva, ja toisaalta myös se, että isot infrastruktuurihankkeet on viranomaisten kyettävä toteuttamaan joutuisasti ilman ylimääräisiä kustannuksia ja ilman liian yksityiskohtaisia ja paljon lisätyötä aiheuttavia tiedottamis- ja menettelysääntelyjä.[1]

Lunastuskorvauksen perustana oleva 1,25-kertainen markkina-arvo on sinänsä määritettävissä, kuten nykylain terminologiaa vastaava käypä arvo kohteelle. Maanmittauslaitos ei ole ottanut kantaa korvauskertoimeen sen paremmin lunastuslain korvausperusteiden työryhmässä kuin lausunnoissa. Kysymys on kuitenkin maan ja etuuksien luovutuksesta omistajalta useimmiten tilanteissa, jossa omistajalla ei lainkaan ole tarvetta tai halua luopua omaisuudestaan.

[1] HE 218/2024 vp. sivulla 30 lausutaan, että erilaisissa infrastruktuurihankkeissa alueiden hankintakustannusten osuus hankkeiden kokonaiskustannuksista on niin pieni, ettei hankintakustannusten muutosten voida katsoa ainakaan yksinään vaikuttavan hankkeen toteuttamispäätökseen. Esityksen sivulla 42 esitetään, että raakamaan ja asuntotontin sekä asuntotontin ja asunnon välisten hintasuhteiden perusteella voidaan arvioida raakamaan osuuden asunnon hinnasta olevan keskimäärin muutamia prosentteja. ”Aluekohtaiset erot voivat kuitenkin olla suuria, ja varsinkin kasvukeskuksissa raakamaan osuus on tyypillisesti suurempi.” Maanmittauslaitos arvioi tältä osin, että maan hankinnan kustannusten osuus veronmaksajalle julkishallinnon infrastruktuurihankkeissa on pieni, ja lisäksi maan lunastusta julkisin varoin saadaan käyttää vain hankkeissa, joille on yleinen tarve.

Tehty esitys tältä osin lisännee korvauksen määräämisessä yhteiskunnallista hyväksyttävyyttä kansalaisten keskuudessa. Onhan valtakunnallisissa tilastoissa esimerkiksi yksityistä maanomistusta maassamme 60 % valtiollisen omistuksen ollessa 30 %. Lunastus voi siten kohdistua merkittävään osaan kansalaisia ja heidän omaisuuteensa. Historiallisista syistä maan omistuksen pirstoutuneisuus Suomessa on merkittävämpää kuin muissa Pohjoismaissa. Kiinteistöarviointiin liittyvän arvioinnin tarkkuuden riskin kohdistaminen lunastajatahoon tällaisessa tilanteessa on korrekti ja neutraali peruste laissa, mitä tulee lunastuskorvauksiin.

Sellaisista tilanteista, että esimerkiksi kuntien tekemissä kaavoitettavien maa-alueiden vapaaehtoisissa kaupoissa yleisesti tehdyt arviot kiinteistöarvioinnin tarkkuudesta (+/- 20 %) eivät pätisi, ei Maanmittauslaitoksessa ole havaintoja, Raakamaa- tai odotusarvomaakaupoissa arviointitarkkuus noudattelee yleisiä havaintoja kiinteistöjen arvioinnin arviointitarkkuudesta eikä arviointitarkkuus esimerkiksi ole sanotuissa maakaupoissa poikkeuksellisen eksaktia. Lisäksi Maanmittauslaitos lausuu, että hallituksen esityksen 38 a § sisältö ei merkitse kielletystä valtion tuesta annettuun sääntelyyn nähden erityistä sisällöllistä jännitteisyyttä, vaan HE:n 218/2024 vp. sivuilla 17–18 ja 28–29 esitetyt perusteet sanotussa HE:ssä ovat hyväksyttäviä.

Hallituksen esitysluonnoksen sivulla 39 kirjoitetaan Ruotsin pakkolunastuslaista ja erityisesti sen 4 luvun 3 a §:n erityissäännöksestä, joka on säädetty asemakaavassa yleisten alueiden kuten katujen, teiden ja puistojen osoitettujen alueiden lunastamista varten. Lainkohdassa määrätään, että korvaus on perustettava ennen tällaisen asemakaavan voimaantuloa vallinneisiin olosuhteisiin. Säännös on poikkeus siitä pääsäännöstä, jonka sisältönä on, että lunastuskorvauksen on vastattava omaisuuden markkina-arvoa. Suomessa asemakaavojen muutosalueilla on kaikkia sitovassa oikeuskäytännössä (esim. KKO 1993:34) tosiasiallisesti hyväksytty Ruotsin tilannetta vastaava sama kanta, mutta vastedes asiasta säätäminen laissa Ruotsin tapaan olisi aiheellista.[2] Sama koskee rakennetun tontin osien lähtökohtaista samanarvoisuutta lunastusarvioinnissa. (ks. KKO 2021:63). Lunastus- ja muiden arviointitoimitusten käytänteet eivät välttämättä aina seuraa Korkeimman oikeuden sitovia ennakkoratkaisuja, joita ylipäänsä tunnetaan lunastusten sidosryhmissä vaihtelevasti.

Lunastuskorvausten verokohtelua on ohjeistettu. Asia ei varsinaisesti kuulu tähän, mutta korvauksen saavan verovelvollisen kannalta lunastuskorvausten ilmoittaminen verottajalle on käytännössä verovelvolliselle työlästä. Ilmoittamatta jääneistä lunastuskorvauksista

[2] Asemakaavassa osoitetuilla kaduilla tai puistoilla (yleisillä alueilla) ei kaavassa määrätyssä käyttötarkoituksessa ole kysyntää tai siten vapaaseen kilpailuun perustuvaa markkina-arvoa potentiaalisten ostajien keskuudessa. Laissa on säädetty, että näitä alueita voi kunta ainoana subjektina omistaa. Lunastuskorvaus yksityiselle maanomistajalle on näissä lunastustilanteissa kohtuullista olla jotain muuta kuin alueen ”todellinen” vaihdanta- tai markkina-arvo.

seuraa maanomistajalle veronkorotukset, vaikka ilmoittamatta jättäminen olisi johtunut inhimillisestä erehdyksestä. Lunastuskorvauksen verotuksen jälkeen, jää maanomistajalle joka tapauksessa käypää arvoa pienempi korvaussumma lunastetusta alueesta.

Maanomistajien välisiin korvauksiin lunastustoimituksen yhteydessä tehtävissä tilus- ja yksityisteiden järjestelyissä ei korotuskerrointa olisi sovellettava muulla tavoin kuin, että lunastajana oleva taho maksaa menetyksestä yli korvattavan kohteen euromääräisen markkina-arvon maksettavan osuuden. Maata ja muita tiluksia lunastustoimituksen tilusjärjestelyssä vastaanottavan maanomistajan ei ole perusteltua maksaa vastaanottamastaan maasta yli markkina-arvon laskettua 1,25-kertaista korvausta.

Lunastustoimikuntien käytännön työtä edistäviä menettelymuutoksia esimerkiksi ennakkokorvausten maksamisen ja ennakkohaltuunoton toteuttamisen tapauksissa ei nyt esitetä, vaikka tarvetta on lunastuslain uudistamiseen laajemminkin. Sitten ajankohdan 1.1.1978 on tapahtunut merkittäviä muutoksia esimerkiksi viranomaisten kohdalla sekä menettelyjen että rekisterien digitalisoinnissa ja virastojen välisen tietojen vaihdon sähköisyyden lisääntyessä.

Maanmittauslaitos kannattaa tehtyä esitystä.

Allekirjoitettu sähköisesti
Maanmittausneuvos Markku Markkula

TIEDOKSI Maa- ja metsätalousministeriö

Allekirjoitettu sähköisesti
Markkula Markku (3.3.2025 07:57:17)