2.3.2025

Ympäristövaliokunta

Asia: HE 218/2024 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI KIINTEÄN OMAISUUDEN JA ERITYISTEN OIKEUKSIEN LUNASTUKSESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA JA SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Hallituksen esityksestä

Yleistä

Hallituksen esitys lain muuttamiseksi pohjautuu asiantuntija- ja virkamiestyöryhmän (OM 2019:12) ehdotukseen. Kiinteistöliitto katsoo työryhmän esitysten olleen perusteltuja ja pääosin kannatettavia.

Työryhmän esityksen keskeinen tavoite on parantaa lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa varmistamalla sen, että lunastuskorvaus täyttäisi täyden korvauksen vaatimuksen kaikissa tilanteissa. Tämä on otettu myös hallituksen esityksen tavoitteeksi. Pidämme tämän tavoitteen saavuttamista erittäin tärkeänä ja kannatettavana.

Kohteenkorvaus markkina-arvoon perustuen

Tavoitteiden saavuttamiseksi hallitus esittää lunastuslakiin tehtäväksi eräitä muutoksia. Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta kohteenkorvauksen määrittämisestä markkina-arvoon perustuen. Terminologinen muutos vastaisi pitkälti jo vallitsevaa käytäntöä, mutta mahdollistaisi nykyistä monipuolisemmin ja joustavammin erilaisten arviointimenetelmien hyödyntämisen arvonmäärityksessä sekä varmistaisi osaltaan sen, että arvioinnissa otettaisiin huomioon myös kohteen mahdollinen muu käyttötapa sikäli, kun se olisi omiaan vaikuttamaan myönteisesti kohteen markkina-arvoon. Tämä muutos tukee

osaltaan tavoitetta korvata kohteen omistajalle sen menettämisestä koituva haitta ja vahinko.

Arvonnoususäännöksen poistaminen

Pidämme vastaavasti tulevan asemakaavoituksen tuottaman arvonnousun leikkaussäännöksen poistamista perusteltuna. Yhdymme työryhmän näkemykseen siitä, että arvonleikkaussäännöstön kumoamisella varmistettaisiin lain lähtökohdan, eli täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen myös kuntien maanhankintaan liittyvissä lunastuksissa. Samalla parannettaisiin maanomistajien oikeusasemaa ja mahdollistettaisiin paremmin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Nykytilanne, jossa tulevan asemakaavoituksen tuomaa arvonnousua ei oteta huomioon korvausta määritettäessä (vieläpä takautuvasti), muodostaa poikkeuksen lain pääsääntöön. On perusteltua, että myös tilanteissa, joissa kunta lunastaa maata maapolitiikkansa toteuttamiseksi kohteen omistaja saa lunastuksella menetettävästä omaisuudestaan täyden korvauksen siten, että korvaus vastaa kohteen todellista markkina-arvoa.

Asunto- ja elinkeino-omaisuuden suoja

Hallituksen esitykseen sisältyvää ehdotusta asunto- ja elinkeino-omaisuuden korvaussuojan vahvistamisesta voidaan pitää perusteltuna ja täyden korvauksen periaatetta tukevana niissä tapauksissa, joissa kohteen markkina-arvo ei riittäisi kattamaan sen menetyksestä aiheutuvaa vahinkoa ja siten turvaisi sen omistajan asemaa riittävällä tavalla. Kannatamme myös korvaussuojan soveltamisalan laajentamista koskemaan kaikkia lunastustilanteita. Samalla työryhmän esittämää rajausta, jonka mukaan suoja koskisi ainoastaan luonnollisten henkilöiden omassa käytössä olevia asuin- ja vapaa-ajan kiinteistöjä sekä kiinteistöjä, jotka ovat tarpeen heidän elinkeinonsa harjoittamisessa voitaneen pitää perusteltuna.

Lunastuskorvauksen kiinteä korotus

Koska lunastuskorvauksen määrittämiseen sisältyy mm. arviointimenetelmien ja niiden soveltamisen osalta epävarmuustekijöitä, ei täyden korvauksen vaatimus välttämättä todellisuudessa täyty. Kiinteistöliitto kannattaa hallituksen esitykseen sisältyvää ehdotusta kiinteään kertoimeen perustuvan korotuksen soveltamisesta lunastuskorvauksiin. Nähdäksemme hallituksen esityksessä mainittu 25 % taso olisi omiaan varmistamaan täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen useimmissa tapauksissa.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Tapio Haltia
vanhempi lakiasiantuntija