Museovirasto

Lausunto

3.3.2025 MV/00414/2025 1 (3)

Ympäristövaliokunta
ymv@eduskunta.fi

Viite HE 218/2024

Asia **Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi**

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt Museovirastolta kirjallista asiantuntijalausuntoa liittyen hallituksen esitykseen eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 218/2024). Museovirasto on tutustunut hallituksen esitykseen ja esittää siitä lausuntonaan seuraavaan.

Museovirasto toteaa, että esityksen tosiasiallisena sivuvaikutuksena on rakennussuojelun tason lasku.

Esitetyn lainmuutoksen johdosta rakennussuojelusta maksettavat korvaukset kasvaisivat vähintään esityksen 38 a §:ssä esitetyllä 25 %:lla. Näin ollen valtiolle rakennussuojelusta aiheutuvat kustannukset tulisivat kasvamaan.

Esityksen perusteella tätä kustannusten nousua ei olisi tarkoitus huomioida valtion talousarviossa määrärahakorotuksena. Rakennusperintölain mukaisten korvausmäärien lisääntyminen vähentäisi esityksen perusteella rakennusperinnön hoidon avustamiseen käytettävissä olevia varoja. Valtion mahdollisuudet kannustaa rakennusperinnön säilyttämiseen pienenisivät siten entisestään. Museovirasto toteaa, että avustuksiin talousarviossa osoitetut määrärahat ovat nykyiselläänkin tarpeeseen nähden riittämättömät.

Käyttäytymisvaikutusten arviointi on vaikeaa. Näiltä osin merkityksellistä on kuitenkin se hallituksen esityksessä esitetty havainto, että tapaukset, joissa arvioidaan mahdollisia rakennusperintölain tai maankäyttö- ja rakennuslain perusteella suoritettavia korvauksia, ovat lisääntyneet viime vuosina. Se, että käyttörajoitusten korvaukselle tultaisiin jatkossa suorittamaan 25 % korotus, on ennalta arvioiden omiaan lisäämään taloudellisia kannustimia korvausprosessiin ryhtymiselle. Niihin ryhdyttäneen myös aikaisempaa vähäisempien rajoitusten kohdalla. Korvausprosessien määrä siten kasvanee entisestään tulevaisuudessa ja tämä on edelleen omiaan lisäämään määrärahojen käyttämistä korvauksiin, eikä rakennusperinnön hoidon avustamiseen. Tämä on sekä resurssien käytön että rakennussuojelun tarkoituksen näkökulmasta epätarkoituksenmukaista.

Hallituksen esityksen säätämisjärjestysperusteluissa viitataan perustuslakivaliokunnan lausuntoihin, joissa todetaan, että omaisuuden käyttörajoituksen korvaaminen on yksi kokonaisarviointiin vaikuttava osatekijä, joka otetaan huomioon arvioitaessa sitä, onko käyttöoikeuden rajoitus omaisuuden perustuslain suojan kannalta sallittua. Lisäksi esityksessä viitataan lausuntoihin, joiden mukaan perustuslaista ei seuraa estettä edellytettyä paremmalle korvaustasolle, ellei korvausten määrä tämän vuoksi nouse niin korkeaksi, että perustuslain 20 §:n 1 momentissa tarkoitettua suojeluvastuuta jouduttaisiin tämän vuoksi olennaisesti rajoittamaan suojelusta koituvan taloudellisen rasituksen kasvaessa.

Museovirasto toteaa, että esityksessä ei arvioida sitä, millä tavoin ja missä määrin ehdotettu 25 %:n korvauslisäys vaikuttaisi suojeluun. Selvänä voitaneen pitää sitä, että suojelun taloudelliset rasitukset kasvavat. Yhtä selvää lienee, että 25 % korotusta korvauksiin ei voida pitää vähäisenä.

Rakennussuojelussa suojelumääräykset pyritään laatimaan joustaviksi siten, että rakennuksen käyttö on edelleen mahdollista samanaikaisesti suojeluintressin suojaamisen kanssa. Rakennussuojelusta voidaan tarvittaessa myös poiketa. Suojelun vaikutusta rakennuksen käyttöön ja omistajaan pyritään siten pienentämään monin tavoin muutenkin kuin korvauksella.

Omaisuuden käyttörajoitukset ja kiinteän omaisuuden lunastaminen ovat valtiosääntöoikeudellisesti eri asemassa. Käyttörajoitusten osalta ei esimerkiksi edellytetä täyttä korvausta, vaan käyttörajoituksen korvattavuus on osa kokonaisarviointia, jonka perusteella arvioidaan käyttörajoituksen hyväksyttävyyttä. Lunastuskorvausta koskevan argumentaation ulottaminen myös rakennussuojelusta maksettaviin korvauksiin ei siten ole toimivaa.

Esityksellä muutetaan myös lunastuslain 31 §:ää siten, että jatkossa kohteenkorvaus perustuisi omaisuuden markkina-arvoon, jolla tarkoitettaisiin kiinteistön kaikkein todennäköisintä käyttöä, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon. Lisäksi esityksessä säädettäisiin siitä, että kohteenkorvausta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon lunastushankkeen vaikutus kiinteistöjen arvoihin yleisesti sekä poistettaisiin kaavoitukseen liittyvä arvonleikkuri.

Vaikuttaa siltä, että muutosten vuoksi kiinteistöjä on tarkoitus arvottaa aikaisempaa korkeampaan arvoon. Mikäli kiinteistön arvo on aikaisempaa korkeampi, todellisuudessa esityksellä tehdään yli 25 %:n lisäys korvausten tasoon suhteessa nykytilanteeseen.

On epäselvää, voisiko mainittu muutos vaikuttaa myös siihen, minkälaisen käyttörajoituksen jatkossa katsotaan estävän rakennuksen käyttämistä kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, taikka minkälainen käyttörajoitus jatkossa katsotaan kohtuuttomaksi kaavoituksen yhteydessä. Rakennuksen korkeampi arvo voi johtaa siihen, että tällä hetkellä kohtuullinen rajoitus katsotaan jatkossa kohtuuttomaksi. Tämä olisi omiaan tosiasiallisesti vaikuttamaan suojelun tasoon.

Museoviraston näkemyksen mukaan asiassa olisi vielä hyvä harkita, onko esityksen 38 a §:ää tarpeen soveltaa myös käyttörajoituksiin. Korvauskynnys muuttunee muunkin esitykseen sisältyvän sääntelyn perustella aikaisempaa matalammaksi ja korvaukset arvioitaneen aikaisempaa korkeammiksi ilman kohteen- ja haitankorvauksen korottamista neljänneksellä. Museoviraston arvion mukaan asia voitaisiin ratkaista sisällyttämällä esityksen 29 §:n 3 momenttiin virke: ”*, lukuun*

ottamatta lain 38 a §:ää” taikka tekemällä vastaava lisäys rakennusperintölain 15 §:n 3 momentin ensimmäiseen virkkeeseen.

Osastonjohtaja	Ulla Salmela
Lakimies	Juha Maaperä

Liitteet

Jakelu Eduskunnan ympäristövaliokunta

Tiedoksi