

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

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia ja eräitä muita lakeja. Muutosten keskeisenä tarkoituksena on turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen.

Lunastuskorvauksen määräämisen perusteita koskevaa sääntelyä muutettaisiin siten, että lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Markkina-arvon määrittäminen voisi perustua nykyistä monipuolisemmin erilaisten arviointimenetelmien hyödyntämiseen. Muutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä muutoksia nykyiseen toimitus- ja arviointikäytäntöön. Lunastuskorvaukselle esitetään suoritettavaksi 15 %:n suuruinen korotus. Korotuksen tarkoituksena on varmistaa, että täyden korvauksen vaatimus ei jäisi toteutumatta lunastettavan omaisuuden arviointiin liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi. Niin sanotun asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa esitetään laajennettavaksi.

Lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevia säännöksiä esitetään tarkistettavaksi siten, että uskottujen miesten kutsuminen toimitusmiehiksi ei olisi enää välttämätöntä kaikissa tilanteissa. Lakiin esitetään lisäksi tehtäväksi lunastuskorvauksen maksamista ja tallettamista koskevaa menettelyä yksinkertaistavia muutoksia. Tutkimuslupa- ja lunastuslupa-asioissa noudatettavaan asiakirjojen tiedoksiantomenettelyyn esitetään tehtäväksi eräitä tarkistuksia.

Muihin lakeihin esitetään tehtäväksi lunastuslain korvausperusteiden uudistamisesta johtuvat muutokset.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan kuuden kuukauden kuluttua niiden vahvistamisesta.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIAALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	5
1 Asian tausta ja valmistelu	5
1.1 Tausta	5
1.2 Valmistelu	5
2 Nykytila ja sen arviointi.....	5
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	5
2.1.1 Lunastuskorvauksen määrääminen lunastuslain mukaan.....	5
2.1.2 Asemakaavoituksesta syntyvän arvon huomioon ottaminen lunastuskorvauksessa .	8
2.1.3 Lunastuslain korvausperusteiden suhde muuhun lainsäädäntöön	8
2.1.4 Lunastuslupamenettelyiden ja lunastustoimitusten määrät sekä toimituksissa määrätyt lunastuskorvaukset	10
2.1.5 Lunastuskorvauksen verotuskohtelu	12
2.1.6 Lunastuslupahakemuksen ja tutkimuslupahakemuksen tiedoksianto	13
2.1.7 Lunastustoimikunnan kokoonpano	14
2.1.8 Lunastushankkeeseen liittyvät tilusjärjestelyt.....	14
2.1.9 Lunastuskorvauksen tallettaminen	14
2.2 Nykytilan arviointi	15
2.2.1 Täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen	15
2.2.2 Asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaaminen.....	16
2.2.3 Kansainvälinen kehitys	18
2.2.4 Lunastustoimikunnan kokoonpano	19
2.2.5 Lunastuskorvauksen verotuskohtelu	19
2.2.6 Lunastuslain korvausperusteiden soveltaminen muuhun lainsäädäntöön perustuvan edunmenetyksen korvaamisessa.....	20
2.2.7 Lunastuskorvauksen tallettaminen	20
3 Tavoitteet	20
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	21
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	21
4.1.1 Yleistä	21
4.1.2 Markkina-arvo kohteenkorvauksen määräämisen perustaksi.....	21
4.1.3 Asunto- ja elinkeino-omaisuuden korvaussuojan vahvistaminen	22
4.1.4 Lunastuskorvaukselle suoritettava kiinteä korotus	23
4.1.5 Menettely lunastuslupa-, tutkimuslupa- ja käyttötarkoituksen muuttamista koskeissa asioissa	24
4.1.6 Lunastustoimikunnan kokoonpano	24
4.1.7 Lunastuskorvauksen tallettaminen	24
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	24
4.2.1 Yleisiä huomioita	24
4.2.2 Taloudelliset vaikutukset	25
4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	27
4.2.4 Ympäristövaikutukset	28
4.2.5 Yhteiskunnalliset vaikutukset	29
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	30

5.1	Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	30
5.2	Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot	31
5.2.1	Yleiseurooppalaiset havainnot	31
5.2.2	Alankomaat	32
5.2.3	Norja.....	33
5.2.4	Ruotsi	34
5.2.5	Ranska.....	36
5.2.6	Saksa	37
5.2.7	Euroopan unionin oikeus.....	38
5.2.8	Euroopan ihmisoikeussopimus.....	38
5.2.9	Investointisuojaopimukset.....	39
6	Lausuntopalaute	39
6.1	Lunastuslakityöryhmän mietintö.....	40
6.2	Luonnos hallituksen esitykseksi.....	42
7	Säännöskohtaiset perustelut.....	42
7.1	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta.....	42
7.2	Vesilaki	62
7.3	Kaivoslaki	63
7.4	Laki eräiden ympäristön käyttöön vaikuttavien hankkeiden lunastusluvasta annetun lain muuttamisesta.....	63
7.5	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamisesta	64
7.6	Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä.....	64
7.7	Ratalaki	65
7.8	Maankäyttö- ja rakennuslaki	66
7.9	Kiinteistömuodostamislaki.....	66
7.10	Laki turvesuon pakkolunastuksesta.....	67
8	Lakia alemman asteinen sääntely	67
9	Voimaantulo	67
10	Toimeenpano ja seuranta	68
11	Suhde muihin esityksiin.....	68
11.1	Esityksen riippuvuus muista esityksistä.....	68
11.2	Suhde talousarvioesitykseen	68
12	Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	68
12.1	Johdanto	68
12.2	Omaisuuden suoja	69
12.2.1	Markkina-arvo täyden korvauksen perustaksi.....	69
12.2.2	Hankkeen vaikutuksen huomioon ottaminen	70
12.2.3	Arvonleikkaus	70
12.2.4	Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus	71
12.2.5	Tilusjärjestelyt.....	71
12.2.6	Vähäisen lunastuskorvauksen maksamatta jättäminen.....	72
12.3	Yhdenvertaisuus.....	72
12.4	Yksityiselämän suoja	74
12.5	Alkuperäiskansojen oikeudet	75
12.6	Vastuu ympäristöstä.....	75

12.7 Oikeusturva	77
12.8 Oikeus sosiaaliturvaan	78
12.9 Lunastuslupa-asian ratkaiseminen osin lunastustoimituksessa	79
LAKIEHDOTUKSET	80
kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta	80
vesilain 13 luvun 11 §:n muuttamisesta	89
kaivoslain 86 §:n muuttamisesta	90
eräiden ympäristön käyttöön vaikuttavien hankkeiden lunastusluvasta annetun lain muuttamisesta.....	91
kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annetun lain 4 §:n muuttamisesta	92
liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain muuttamisesta	93
ratalain muuttamisesta.....	95
maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n muuttamisesta	96
kiinteistönmuodostamislain 206 a §:n muuttamisesta.....	97
turvesuon pakkolunastuksesta annetun lain 1 ja 2 §:n kumoamisesta	98
om ändring av lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter	99
om ändring av 13 kap. 11 § i vattenlagen.....	108
om ändring av 86 § i gruvlagen.....	109
om ändring av lagen om inlösningstillstånd för vissa projekt som påverkar användningen av miljön	110
om ändring av 4 § i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter för säkerställande av den nationella säkerheten.....	111
om ändring av lag om trafiksystem och landsvägar.....	112
om ändring av banlagen	113
om ändring av 104 § i markanvändnings- och bygglagen	114
om ändring av 206 a § i fastighetsbildningslagen.....	115
om upphävande av 1 och 2 § i lagen om expropriation av torvmosse	116

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Sanna Marinin hallitusohjelman mukaan toteutetaan maanomistajan oikeusturvaa parantava ja kuntien maapolitiikan turvaava lunastuslain kokonaisuudistus. Uudistustyö on käynnistynyt vuonna 2015 oikeusministeriössä aloitetulla selvitystyöllä (Oikeusministeriön selvityksiä ja ohjeita 33/2016), jossa tarkasteltiin lunastuslain tarkistamistarpeita. Selvityksessä ehdotettiin lainvalmistelutyön käynnistämistä lunastuslain korvauserusteiden tarkistamiseksi siten, että lunastuskorvaus varmuudella täyttäisi kaikissa tapauksissa perustuslaissa edellytetyn täyden korvauksen vaatimuksen. Lisäksi selvityksessä kiinnitettiin huomiota useisiin lunastuslain säännöksiin, joiden mahdollinen tarkistamistarve tuli arvioida asiaa koskevassa jatkovalmistelussa.

1.2 Valmistelu

Oikeusministeriössä laadittu selvitystyö oli lausuntokierroksella 22.8.2016-23.9.2016. Lausuntoja pyydettiin viranomaisilta, kunnilta ja erilaisilta intressitahoilta. Oikeusministeriölle jätettiin yhteensä 46 lausuntoa, joista on koostettu tiivistelmä (Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 44/2017).

Oikeusministeriö asetti helmikuussa 2018 työryhmän valmistelemaan uusia säännöksiä sekä seurantaryhmän seuraamaan työryhmän työskentelyä (OM 21/41/2015, OM022:00/2016). Työryhmä luovutti mietintönsä oikeusministeriölle 21.3.2019. Mietintö on ollut lausuntokierroksella 2.4.-15.5.2019. Lausuntoja pyydettiin viranomaisilta, kunnilta ja erilaisilta intressitahoilta. Oikeusministeriölle jätettiin yhteensä 52 lausuntoa, joista on koostettu tiivistelmä (Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 2019:47).

Oikeusministeriö teetti lisäksi selvityksen arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista. Asiaa koskeva selvitys luovutettiin oikeusministeriölle 12.6.2018 (Oikeusministeriö selvityksiä ja ohjeita 20/2018). Selvitys on ollut lausuntokierroksella 21.6.2018-3.8.2018. Lausuntoja pyydettiin viranomaisilta, kunnilta ja erilaisilta intressitahoilta. Oikeusministeriölle jätettiin yhteensä 29 lausuntoa, joista on koostettu tiivistelmä (Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 37/2018).

Esitysluonnoksen viimeistely on suoritettu virkatyönä oikeusministeriössä.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

2.1.1 Lunastuskorvauksen määrääminen lunastuslain mukaan

Perustuslain 15 §:n 2 momentin mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. Lunastuskorvauksen määräämisen valtiosääntöoikeudellisenä reunaehtona on siten täyden korvauksen vaatimuksen täyttyminen. Lainkohdan mukaan lunastuksesta aiheutuvat menetykset on hyvitetävä täysimääräisesti eli luovuttajan varal-lisuusaseman on pysyttävä muuttumattomana. Perustuslaista ei kuitenkaan johdu estettä säätää lunastuskorvauksen perusteista tavalla, joka johtaisi luovuttajan kannalta parempaan lopputulokseen.

Lunastusmenettelystä ja korvauksen perusteista säädetään laissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977, lunastuslaki). Lunastuslaki on kiinteän omaisuuden lunastamista koskeva yleislaki. Lunastuslain mukaisia menettelysäännöksiä sovelletaan useiden muiden säännösten perusteella tapahtuvissa lunastusmenettelyissä sekä määrättäessä korvauksia omaisuuden käytön rajoittamista koskevilla tapauksissa.

Lunastuslain 29 §:n 1 momentin mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus (kohteenkorvaus) lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Lunastuslain esitöiden (HE 179/1975 II vp s. 18-20) mukaan luovuttajien varallisuusasema ei saa lunastuksen vuoksi huonontua eikä myöskään parantua. Lunastuskorvauksen on näin vastattava sitä luovuttajan varallisuusaseman heikkenemistä, joka lunastuksen vuoksi syntyisi, jos lunastuskorvausta ei maksettaisi. Toisaalta esitöiden mukaan lunastuskorvaus on määrättävä sen mukaan, mitä luovuttaja menettää eikä sen mukaan, mitä lunastaja saa.

Korvaukset jakautuvat kohteenkorvaukseen, haitankorvaukseen ja vahingonkorvaukseen. Myös ne tahot, joilta ei lunasteta omaisuutta, voivat tietyin edellytyksin saada korvausta, jos heille aiheutuu merkittävää haittaa tai vahinkoa lunastuksesta tai siitä yrityksestä, jota varten lunastus toteutetaan. Korvaukset määritellään viran puolesta lunastustoimituksessa, jonka suorittaa lunastustoimikunta. Lunastustoimikuntaan kuuluu toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä.

Lunastuskorvauksen määräämisessä sovellettava arviointimenetelmä on valittava kohteen ominaisuuksien ja arviointitilanteen mukaisesti. Lunastuslain 30 §:n 1 momentin mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus (kohteenkorvaus). Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arviointi on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Lunastuslain esitöissä (HE 179/1975 vp s. 18) ei ole otettu kantaa arviointimenetelmien keskinäiseen järjestykseen. Laissa ei myöskään ole tarkemmin säädetty siitä, millä tavoin arviointimenetelmiä tulee soveltaa.

Kohteenkorvaus arvioidaan käytännössä useimmiten kauppa-arvomenetelmällä hyödyntäen Maanmittauslaitoksen ylläpitämää kauppahintarekisteriä. Kauppa-arvomenetelmässä haetaan kauppahintarekisteristä samalla paikkakunnalla tehtyjä kauppvoja, joissa kaupan kohde vastaa luonteeltaan lunastuskohdetta. Kauppa-arvomenetelmällä saadaan vaihteluväli, jolla osoitetun hajonnan puitteissa käyvän hinnan ajatellaan vaihtelevan. Arvioinnin lähtöoletuksena on, että todennäköinen arvioitavan kohteen hinta asettuisi vapaaehtoisessa kaupassa tälle tasolle. Lunastuslaissa tarkoitetun käyvän hinnan on katsottu vastaavan vaihteluvälin keskiarvoa.

Ellei kauppa-arvomenetelmää voida käyttää esimerkiksi vertailukauppa-aineiston puutteellisuuden tai vähäisyyden takia, arvio tulee suorittaa tuottoarvo- tai kustannusarvomenetelmällä. Tuottoarvomenetelmässä kohteen arvo perustetaan arviokohteen tulevassa käytössä syntyvien vuotuisten nettotuottojen nykyarvojen summana. Kustannusarvomenetelmässä kohteen arvo määrätään todellisten tai todennäköisten rakentamis- yms. tuotantokustannusten perusteella. Käytännön arvioinnissa on mahdollista käyttää kaikkien kolmen menetelmän yhdistelmää tai jotain muutakin menetelmää, jos se tuottaa omaisuutta luovuttavan kannalta edullisemmän lopputuloksen.

Korvauksen määrittelyyn liittyy olennaisella tavalla kysymys siitä, minkä ajankohdan mukaan omaisuuden arvo on määrättävä. Lunastuslain 44 §:n ensimmäisen momentin mukaan omaisuus tulee arvostaa sellaisena kuin se on lunastuspäätöksen julistamishetkellä tai, jos hakija on aikaisemmin saanut haltuunotto-oikeuden, sellaisena kuin omaisuus tällöin oli. Toisen momentin mukaan korvaus lunastettavasta omaisuudesta on, jollei lunastuslain säännöksistä muuta johdu, määrättävä lunastuspäätöksen julistamisen ajankohdan arvon mukaan.

Kohteenkorvauksen määrittämiseen liittyy keskeisesti lunastusyrittäjän vaikutuksen poistaminen. Jos yritys, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, on merkittävästi korottanut tai alentanut lunastettavan omaisuuden arvoa, korvaus on lunastuslain 31 §:n 1 momentin mukaan määrättävä vastaamaan sitä arvoa, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta. Lunastuslain 31 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään erityisestä korvauksen määrittelyperusteesta, jonka tarkoituksena on jättää eräissä kunnan yhdyskuntarakentamista varten tehtävissä lunastuksissa asemakaavoituksesta aiheutuva arvonnousu ottamatta huomioon lunastuskorvausta määrättäessä. Tätä määrittelyä kutsutaan arvonleikkaukseksi.

Lunastuslain 32 §:ssä säädetään niin sanotusta asunto- ja elinkeinotakuusta. Säännös tulee sovellettavaksi lunastuslain 31 §:ssä tarkoitetuissa tilanteissa. Lunastuskorvaus on tällöin määrättävä ainakin niin suureksi kuin on tarpeen vastaavanlaisen oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan, lunastettua vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle. Lunastuslain 32 §:n tarkoituksena on poistaa lunastuslain 31 §:stä mahdollisesti aiheutuva vaje lunastuskorvauksesta. Lunastuslain 32 § ei kuitenkaan muodosta itsenäistä korvausperustetta, eikä se voi johtaa lunastuslain 29 §:n mukaista täyttä korvausta korkeamman korvauksen suorittamiseen.

Lunastuskorvauksesta voidaan vähentää korvauksensaajan hyötymistarkoituksessa tekemien toimien vaikutukset. Jos korvauksensaaja on saatuaan tiedon mahdollisesta lunastuksesta ryhtynyt lunastettavaa omaisuutta koskeviin muuttamis- tai määräämist toimiin saadakseen suuremman korvauksen kuin hakija on velvollinen maksamaan, korvaus on lunastuslain 34 §:n mukaan määrättävä sellaiseksi miksi se olisi muodostunut, jos toimenpiteitä ei olisi suoritettu.

Lunastuslain 36 §:ssä säädetään niin sanotun jäännöskiinteistön omistajalle aiheutuvan hyödyn vähentämisestä lunastuskorvauksesta silloin, kun henkilölle aiheutuu pysyväisluontoista hyötyä lunastuksesta tai siitä yrityksestä, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan. Hyöty on kohtuuden mukaan sovittelun ja korvauksensaajan oikeutta täyteen korvaukseen supistamatta vähennettävä tämän saamista kohteen ja haitankorvauksesta. Säännös ei koske mahdollista vahingonkorvausta.

Edellä tarkoitettujen kohteenkorvauksen lisäksi lunastuskorvaus käsittää luovuttajan oikeuden haitan ja vahingonkorvaukseen. Kun samalle henkilölle kuuluvasta omaisuudesta lunastetaan osa ja tästä tai siitä yrityksestä, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, aiheutuu pysyväisluontoista haittaa jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle, haitta on lunastuslain 35 §:n mukaan korvattava (haitankorvaus). Lisäksi lunastettavan omaisuuden omistajalla on lunastuslain 37 §:n nojalla oikeus korvaukseen, kun lunastuksesta aiheutuu tälle muuttamisen, liikkeen tai ammatin harjoittamisen keskeytymisen taikka muun syyn vuoksi tappiota, kustannuksia tai muuta vahinkoa (vahingonkorvaus).

Oikeus haitan- ja vahingonkorvaukseen koskee myös tahoja, joilta ei lunasteta omaisuutta. Lunastuslain 38 §:n mukaan edellytyksenä korvauksen saamiselle on, että henkilö kärsii lunastuksen tai lunastuksella toteutettavan yrityksen vuoksi merkittävää haittaa tai vahinkoa, josta olisi määrättävä korvaus, jos häneltä olisi lunastettu, ja että taho vaatii korvausta ja että korvaamista on olosuhteisiin katsoen pidettävä kohtuullisena. Korvauksen saamisen edellytykset ovat siten korkeammat kuin sellaisen henkilön kohdalla, jolta lunastetaan omaisuutta.

Lunastuskorvauksen määrää lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri ja kaksi uskotua miestä. Pääsäännön mukaan lunastuskorvausta koskevat kysymykset tutkitaan ja ratkaistaan viran puolesta. Poikkeuksen tästä muodostavat lunastuslain 38 §:ssä tarkoitettujen muille kuin omaisuutta luovuttaville tahoille suoritettavat haitan- ja vahingonkorvaukset, jotka suoritetaan

vain asianosaisen esittäessä tätä koskevan vaatimuksen. Virallisperiaatteesta huolimatta asianosaiset esittävät käytännössä usein korvauksen määrittelyn tueksi vaatimuksia sekä näyttöä lunastettavan omaisuuden arvosta.

Lunastaja ja luovuttaja voivat sopia korvauksesta. Lunastustoimikunnan on lunastuslain 40 §:n mukaan vahvistettava sopimus, jollei korvausta ole sovittu ilmeisesti pienemmäksi kuin miksi se muutoin olisi määrättävä. Pääsäännön mukaan korvauksen on oltava kertakaikkinen rahakorvaus. Lunastaja ja luovuttaja voivat kuitenkin sopia korvauksen suorittamisesta osaksi tai kokonaan kiinteänä tai muuna lunastettua omaisuutta vastaavana omaisuutena. Lunastustoimikunnan on vahvistettava tällainen sopimus. Eräissä poikkeustapauksissa korvaus voidaan suorittaa vuotuisena maksuna.

Lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi kuuden prosentin korko siitä päivästä, jolloin hakija on saanut oikeuden lunastettavan alueen haltuunottoon. Lunastuskorvaukseen eivät kuulu välttämättömät edunvalvontakulut, jotka määrätään lunastusta hakevan maksettavaksi.

2.1.2 Asemakaavoituksesta syntyvän arvon huomioon ottaminen lunastuskorvauksessa

Niin sanotusta arvonleikkauksesta säädetään lunastuslain 31 §:n 2 ja 3 momentissa. Arvonleikkaus merkitsee poikkeusta omaisuuden arvostamista koskevista yleisistä korvausperusteista. Pykälän 2 momentin mukaan lunastettaessa valtiolle, kunnalle tai kuntayhtymälle kiinteää omaisuutta tai pysyvä erityinen oikeus yhdyskuntarakentamista varten alueelta, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan tai jonka asemakaavaa on päätetty muuttaa, ei kaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua oteta huomioon. Kuitenkin se osa arvonnoususta, joka vastaa yleisen hintatason kohoamista tai joka on muutoin aiheutunut muista syistä kuin siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, luetaan korvauksensaajan hyväksi. Korvausta määrättäessä jätetään kuitenkin huomioon ottamatta maan arvonnousu enintään 7 vuotta lunastuksen vireillepanoa edeltäneestä päivästä lähtien.

Arvonleikkaussäännöksen soveltamisesta lunastustoimituksissa ei ole saatavissa tilastotietoja. Korkeimman oikeuden ja maaoikeuksien ratkaisukäytännön sekä Maanmittauslaitokselta saatujen tietojen perusteella voidaan soveltamistilanteita arvioida olleen nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) voimassaoloaikana 10-20 tapausta. Korkeimman oikeuden ratkaisukäytäntöä arvonleikkaussäännöksen vaikutuksesta lunastuskorvauksen suuruuteen ei ole. Sen sijaan korkein oikeus on arvioinut arvonleikkauksen soveltamisen edellytyksiä useammassa ratkaisussa (KKO 1987:121, 1990:98, 1993:66, 1995:214 ja 2014:2).

2.1.3 Lunastuslain korvausperusteiden suhde muuhun lainsäädäntöön

Lunastuslaki on kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamista koskeva erityislaki, joka sisältää aineelliset säännökset lunastuslupan myöntämisen edellytyksistä, korvauksen määrittämisestä sekä menettelystä lunastuslupa-asiassa ja lunastustoimituksessa. Lunastuslain ohella useat lait sisältävät säännöksiä, jotka mahdollistavat alueen lunastamisen tai alueen käytön rajoittamisen. Nämä perusteet liittyvät esimerkiksi liikennehankkeisiin, energiahuoltoon, virkistyskäyttöön, luonnon- ja rakennusperinnön suojeluun, kansalliseen turvallisuuteen sekä kaivos- ja vesitaloushankkeisiin. Tällaisia lakeja ovat:

- Laki kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta sähkölaitosta varten (168/1928)
- Laki turvesuon pakkolunastuksesta (641/1942)

- Ulkoilulaki (606/1973)
- Maa-aineslaki (555/1981)
- Poronhoitolaki (848/1990)
- Erämaalaki (62/1991)
- Laki ympäristövahinkojen korvaamisesta (737/1994)
- Luonnonsuojelulaki (1096/1996)
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
- Laki eräiden ympäristön käyttöön vaikuttavien hankkeiden lunastusluvasta (768/2004)
- Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä (503/2005)
- Ratalaki (110/2007)
- Laki eräiden ympäristölle aiheutuneiden vahinkojen korjaamisesta (383/2009)
- Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010)
- Postilaki (415/2011)
- Vesilaki (587/2011)
- Kaivoslaki (621/2011)
- Sähkömarkkinalaki (588/2013)
- Laki sähkö- ja maakaasumarkkinoiden valvonnasta (590/2013)
- Laki sähköisen viestinnän palveluista (917/2014)
- Kalastuslaki (379/2015)
- Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi (468/2019)

Edellä mainitut säädökset nojautuvat korvausasioiden käsittelyn ja asiassa noudatettavan menettelyn osalta lunastuslain säännöksiin. Useat säädökset sisältävät yleisen viittauksen lunastuslakiin, jolloin lunastuslain korvausperusteet ja menettelyitä koskevat säännökset tulevat täysimääräisesti sovellettavaksi. Eräissä säädöksissä lunastuslain soveltamista on rajattu siten, että lunastuslain korvausperusteita sovelletaan ainoastaan tiettytyyppisten edunmenetyksien korvaamiseen. Eräät säädökset puolestaan sisältävät lunastuslain korvausperusteita täydentäviä säännöksiä esimerkiksi edunmenetyksen korvattavuuden rajoituksista tai edellytyksistä.

Vesilain (587/2011) mukaan vahingoista ja haitoista on suoritettava menetyksen arvoa vastaava täysi korvaus. Jos kysymys on maapohjaan ja sillä oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin kohdistuvasta edunmenetyksestä, korvaus on vesilain 13 luvun 11 §:n mukaan määrättävä

puolitoistakertaisena. Myös korvaus perustetusta käyttöoikeudesta vesivoimaan tai menetetyistä vesivoimasta on määrättävä puolitoistakertaisena. Kerroin ei kuitenkaan koske ojaa, vesijohtoa, vedenottamoa tai viemäriä varten tarvittavaa aluetta. Myös ympäristönsuojelulain (527/2014) 69 §:ssä viemäriputken edellyttämän käyttöoikeuden perustamisen johdosta suoritettavan korvauksen määrittelyn osalta viitataan vesilain säännöksiin. Vastaavan kaltainen kerroin sisältyi jo vuoden 1961 vesilakiin. Esitöissä kerrointa perusteltiin historiallisella traditiolla ja sillä, että lunastus toteutetaan vesilain järjestelmässä yksityisen taloudellisen edun saavuttamiseksi (ks. KM 1958:97 s. 60). Nykyistä vesilakia säädettäessä kerrointa perusteltiin pääasiassa tällä vanhan vesilain mukaisella traditiolla (HE 277/2009 vp s. 163–164 ja 209).

Kaivoslain (621/2011) 77 §:n mukaan kaivosalueeksi ja kaivoksen apualueeksi tarvittavien alueiden käyttöoikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien lunastaminen suoritetaan kaivostoimittuksessa, jossa noudatetaan lunastuslain säännöksiä. Kaivoslain 86 § sisältää erityisen korvauksen määräämistä koskevan säännöksen. Lunastettaessa kaivosalue, kaivoksen apualue tai asemakaavassa kaivostoimintaa varten osoitettu alue omistusoikeudella, korvaus määrätään puolitoistakertaisena alueen arvoon nähden. Kerrointa perusteltiin valiokuntavaiheessa viittaamalla vesilain kerrointa koskevaan säännökseen (TaVM 49/2010 vp s. 15 ja 21).

Erityinen korvausperuste sisältyy vesilain ja kaivoslain ohella lakiin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi (468/2019). Lain 4 §:n 1 momentin mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden korkeinta käypää hintaa vastaava täysi korvaus. Vastaavanlainen, lunastuslaista poikkeava korvausperuste sisältyi aikaisemmin voimassa olleisiin lakiin omaisuuden lunastuksesta puolustustarkoituksiin (1301/1996) ja lakiin pakkolunastuksesta puolustustarkoituksiin (787/1944). Tämä merkitsee korkeampaa korvaustasoa kuin lunastuslain 30 §:n 1 momentissa tarkoitettu käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Korvauksen määräämiseen sovelletaan muilta osin lunastuslain säännöksiä. Lunastuslaista poikkeavaa korvausperustetta on aikanaan perusteltu puolustusvoimien maapolitiikalla sekä tarpeella pitää yllä hyviä yhteiskuntasuhteita (HE 224/1996 vp s. 2).

Varsinaisten pakkolunastustilanteiden lisäksi lunastuslain mukaisessa järjestyksessä määrätään korvauksia omaisuuden käytön rajoittamisesta, joissa ei välttämättä ole kysymys valtiosääntöoikeudellisesta pakkolunastuksesta. Käytönrajoituksen perusteena oleva laki saattaa sisältää korvauskynnyksen tai muita edellytyksiä korvauksen saamiselle. Kynnyksen ylittyttyä tai edellytysten muutoin täytyttyä korvaus suoritetaan lunastuslain täyden korvauksen periaatetta vastaavasti, eikä korvauskynnyksen alittavaa menetyksen osaa vähennetä korvauksesta.

2.1.4 Lunastuslupamenettelyiden ja lunastustoimitusten määrät sekä toimituksissa määrätty lunastuskorvaukset

Valtioneuvostossa on ratkaistu vuosina 2015-2020 yhteensä 54 lunastuslakiin, 1 kaivoslakiin ja 1 puolustuslunastuslakiin perustuvaa lunastuslupahakemusta. Vuosittain valtioneuvoston ratkaistavaksi tulee siis keskimäärin 10 lunastuslupahakemusta. Samaan aikaan Maanmittauslaitoksessa on ratkaistu yhteensä 220 lunastuslupahakemusta ja 99 tutkimuslupahakemusta, eli vuosittain keskimäärin 37 lunastuslupahakemusta ja 17 tutkimuslupahakemusta. Tutkimusluvut liittyvät tyypillisesti sähkönsiirtoverkkojen rakentamishankkeisiin. Ympäristöministeriö on ratkaissut samaan aikaan 15 maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n mukaista lunastuslupa-asiaa.

Asiaryhmä	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lunastuslupa VN	10	4	13	7	15	5

Lunastuslupa YM	5	1	4	2	2	1
Lunastuslupa MML	38	31	24	41	44	42
Tutkimuslupa MML	22	11	11	16	20	19
Yhteensä	54	37	43	48	54	67

Taulukko 1. Valtioneuvostossa ja Maanmittauslaitoksessa ratkaistut lunastuslain mukaiset lunastuslupa- ja tutkimuslupa-asiat sekä ympäristöministeriössä ratkaistut maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n mukaiset lunastuslupa-asiat vuosina 2015-2020. Valtioneuvosto, ympäristöministeriö ja Maanmittauslaitos 2021.

Arviointitoimituksista hieman alle puolet on liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaisia maantietoimituksia. Lunastuslakiin, maankäyttö- ja rakennuslakiin ja luonnonsuojelulakiin perustuvia lunastustoimituksia on yhteensä suunnilleen saman verran, ratalain ja kaivoslain mukaisia toimituksia on selvästi vähemmän. Toimituslajeista erityisesti maantietoimitusten ja ratatoimitusten määrät riippuvat valtion talousarvioesityksessä maantie- ja ratakkeisiin osoitetuista määrärahoista.

Toimituslaji	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Maantietoimitus	239	229	156	143	138	136
Ratatoimitus	10	5	6	5	12	15
Lunastustoimitus	189	194	150	140	175	107
Kaivostoimitus	9	13	3	4	6	2
Yhteensä	447	516	367	292	331	260

Taulukko 2. Arviointitoimitukset vuosina 2015–2020. Maanmittauslaitos 2021.

Korvausten kokonaismäärillä mitattuna liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettuun lakiin perustuvat toimitukset muodostavat suurimman ryhmän. Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvissa toimituksissa vuosittain määrättävien korvausten määrä on keskimäärin jonkin verran pienempi, mutta vuosikohtaiset vaihtelut ovat tässäkin ryhmässä suuria. Kolmannen suuren ryhmän muodostavat voimasiirtolinjojen lunastushankkeet.

Hanketyyppi	2019	2020
Maantie	6 363 031 €	5 504 079 €

Rautatie	330 837 €	499 980 €
Voimansiirtoalue	2 553 078 €	753 354 €
Luonnonsuojelualue	98 533 €	119 935 €
Muu lunastus	123 564 €	60 153 €
Kaivos	581 €	0 €
Yhteensä	9 469 623 €	6 937 501 €

Taulukko 3. Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettuun lakiin, ratalakiin, lunastuslakiin ja kaivoslakiin perustuvissa toimituksissa määrättyt korvaukset vuosina 2019-2020. Maanmittauslaitos 2021.

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 lukuun perustuvia lunastustoimituksia suoritetaan vuosittain noin 100. Määrä sisältää raakamaan lisäksi katualueen, yleisen alueen ja yleisen rakennuksen tontin lunastukset. Näissä toimituksissa on määrätty vuosien 2016-2020 keskiarvona laskien lunastuskorvauksia maksettavaksi vuosittain keskimäärin 3,9 miljoonaa euroa.

Vuosi	Lukumäärä	Korvaus
2016	119	5 834 841 €
2017	105	6 295 611 €
2018	90	2 868 031 €
2019	106	3 045 921 €
2020	82	1 674 490 €

Taulukko 4. Maankäyttö- ja rakennuslain 13 luvun mukaisissa lunastuksissa määrättyjen korvausten kokonaissummat vuosina 2016-2020. Maanmittauslaitos 2021.

Lunastuskorvauksen jakaantuminen eri korvauslajien kesken riippuu hankkeen laadusta. Kokonaan uusien hankkeiden lunastustoimituksissa kohteenkorvaukset ovat tyypillisesti hallitsevia, kun taas vanhojen hankkeiden yhteyteen sijoittuvissa hankkeissa haitan- ja vahingonkorvaukset ovat usein merkittävämpiä. Keskimäärin lunastuskorvauksesta noin 80 % on kohteenkorvausta, loppuosan jakaantuessa suunnilleen puoliksi haitankorvauksen ja vahingonkorvauksen kesken.

2.1.5 Lunastuskorvauksen verotuskohtelu

Lunastuskorvaus on tuloverolaissa (1535/1992) tarkoitettua veronalaista tuloa. Lunastuskorvauksen verotuskohtelu vaikuttaa siihen, millaiseksi luovuttajan taloudellinen asema muodos-

tuu. Lunastuskorvauksen verotuksen kannalta on ratkaisevaa se, mistä korvaus maksetaan. Lisäksi merkitystä on sillä, onko kyse kohteen-, haitan- vai vahingonkorvauksesta. Verohallinto on antanut ohjeen lunastustoimituksissa ja niihin rinnastettavissa tilanteissa saatujen korvausten verottamisesta (verohallinnon ohje 20.1.2017 A224/200/2016). Pääsääntöisesti kohteenkorvaukset sekä osa haitankorvauksista verotetaan tuloverolain luovutusvoittoja koskevien säännösten mukaan. Haitankorvaukset ja vahingonkorvaukset voivat joissakin tapauksissa olla maatalouden tai elinkeinotoiminnan tuloa.

Kohteenkorvaus on tuloverolain 49 §:n perusteella osittain verovapaata tuloa. Muun verovelvollisen kuin yhteisön tai avoimen yhtiön taikka kommandiittiyhtiön luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 prosenttia, eli luovutusvoiton vero maksetaan enintään 20 %:sta kohteenkorvauksesta. Luovutushintaan luetaan lunastettavalta tai pysyväällä käyttöoikeudella luovutettavalta alueelta maksettavat puustokorvaukset odotusarvolisineen.

Käytönrajoituksesta maksettavan haitankorvausten verotus riippuu siitä, estyykö omaisuuden käyttö maankäyttölajinsa mukaiseen tarkoitukseen käytännössä kokonaan vai ovatko rajoitukset ja haitat vähäisempiä. Jos pysyvät rajoitukset ja haitat tosiasiaassa estävät omistajaa käyttämästä maata maankäyttölajinsa mukaiseen tarkoitukseen, tällaisesta oikeudesta maksettava korvaus rinnastetaan pysyvän käyttöoikeuden luovutukseen. Jos omistajalle jää mahdollisuus jatkaa alueen käyttämistä maankäyttölajinsa mukaiseen tarkoitukseen ja lunastustoimituksesta seuraa vain joitakin pienempiä rajoituksia tai haittoja, sovelletaan tällaisiin korvauksiin verotuksessa vahingonkorvausta koskevia säännöksiä. Tuloverolain 78 §:n mukaan vahingonkorvaus tai muu siihen verrattava korvaus on veronalaista tuloa vain, jos se on saatu veronalaisen tulon sijaan tai korvaukseksi tulojen tai elatuksen vähentymisestä.

Puuston poistamisesta tai vahingoittumisesta maksettavat korvaukset ovat tuloverolain 43 §:n mukaista metsätalouden pääomatuloa, jos niitä maksetaan sellaiselta metsäalueelta, joka edelleen jää metsänomistajan omistukseen ja johon ei ole luovutettu pysyvää käyttöoikeutta. Sama koskee odotusarvolisää, jota tällaiselta alueelta maksetaan sen vuoksi, että puut joudutaan kaatamaan ennen aikaisesti. Muualta kuin metsämaalta saatu korvaus puista on muuta pääomatuloa.

Vahingonkorvausten verotuskohtelu riippuu siitä, millaisia vahinkoja niillä korvataan. Esimerkiksi sadon menetyksestä suoritettava korvaus on maatalouden veronalaista tuloa, kun taas kotipuutarhan sadon menetyksestä tai pihastutusten vahingoittumisesta maksettava korvaus on verovapaata. Korvaus oikeudesta ottaa tiettyä alueelta tiettyä aikana rajoitettu määrä soraa tienpitoaineeksi katsotaan maa-aineksista saaduksi tuloksi.

Edunvalvontakorvauksista ansionmenetykskorvaukset ja muut sellaiset korvaukset, joilla korvataan veronalaisen tulon saamatta jäämistä, ovat veronalaisia. Matkakustannusten ja muiden oikeudenvalvonnasta aiheutuneiden kustannusten korvaukset ovat verovapaita.

Luonnonsuojelulakiin perustuvat lunastuskorvaukset ovat tuloverolain 80 §:n nojalla verovapaita.

2.1.6 Lunastuslupahakemuksen ja tutkimuslupahakemuksen tiedoksianto

Lunastettavan kiinteän omaisuuden omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle varataan ennen lunastuslupan antamista tilaisuus antaa lausuntonsa hakemuksesta. Vastaava mahdollisuus varataan myös asianomaiselle kunnalle, maakunnan liitolle ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Hakemuskirjat annetaan tiedoksi omistajalle ja haltijalle todisteellisena tiedoksiantona. Kunnalle, maakuntien liitolle ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle asiakirjat

annetaan tiedoksi tavallisena tiedoksiantona ja muille julkisella kuulutuksella kunnan ilmoitustaululla. Jos lunastus tapahtuu voimansiirtolinjan, maakaasuverkoston tai muun näihin verrattavan yrityksen rakentamista varten, voidaan asianosaisten kuuleminen toimittaa varaamalla asianosaiselle mahdollisuus lausua mielipiteensä hankkeesta kussakin kunnassa järjestettävässä kokouksessa.

Lunastuslupahakemuksen kohteen täsmentäminen saattaa edellyttää lunastuksen kohteeksi aiottuun alueen tutkimista. Lunastuslaki sisältää säännökset, jonka perusteella lunastushanketta suunnittelevalla taholla voidaan myöntää lupa toisen alueella suoritettaviin tutkimuksiin. Tutkimuslupaa koskeva hakemus voidaan antaa asianosaisille tiedoksi hallintolain 62 §:ssä tarkoitettuna yleistiedoksiantona. Jos tutkimustyö vaikeuttaisi merkittävästi jonkin kiinteistön käyttöä, on tällaisen kiinteistön omistajalle tai haltijalle annettava tieto hakemuksesta tavallisena tiedoksiantona.

2.1.7 Lunastustoimikunnan kokoonpano

Lunastustoimituksen suorittaa lunastuslain 13 §:n mukaan lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Puheenjohtajana toimii toimitusinsinööri. Lunastustoimikunnalla on oikeus kutsua avustajakseen yksi tai useampia asiantuntijoita, jos toimikunta katsoo, että toimituksessa käsiteltävä määrätty asia sitä vaatii.

2.1.8 Lunastushankkeeseen liittyvät tilusjärjestelyt

Lunastushankkeen täytäntöönpanosta johtuvia haitallisia kiinteistöjaotuksen muutoksia pyritään poistamaan tilusjärjestelyllä ja yksityisten teiden järjestelyllä. Tilusjärjestelystä säädetään lunastuslain 23-25 §:ssä. Jos lunastuksen täytäntöönpanosta aiheutuu tilusten pirstoutumisen vuoksi tai muusta sellaisesta syystä kiinteistön tai sen osan käyttämiselle aiheutuu huomattavaa haittaa, voidaan kiinteistöjen kesken toimittaa tilusten vaihtoa. Tilusjärjestelyn edellytyksenä on, että haitan poistaminen tai sen olennainen vähentäminen on siten sopivasti aikaansaataavissa tuottamatta muille sanottavaa haittaa tai vahinkoa ja vaikeuttamatta maankäyttöä ja rakennuslaissa tarkoitettujen kaavojen toteuttamista tai laatimista. Tilusjärjestelyiden suorittamista koskevia säännöksiä sisältyy myös liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettuun lakiin sekä ratalakiin, joiden säännökset poikkeavat eräiltä osin lunastuslain tilusjärjestelysäännöksistä.

2.1.9 Lunastuskorvauksen tallettaminen

Lunastuskorvauksen tallettamisesta säädetään lunastuslain 48-49 §:ssä. Lähtökohtaisesti korvaus määrätään maksettavaksi lunastettavan omaisuuden omistajalle. Kun kiinteistö lunastetaan kokonaan, on siitä suoritettava kertakaikkinen kohteenkorvaus kuitenkin määrättävä tallettavaksi. Korvaus on määrättävä tallettavaksi myös, jos kiinteistön omistajasta ei ole tietoa kiinteistön omistusoikeudesta on vireillä riita, kiinteistön omistussuhteet ovat epäselvät tai vakuusvelkojan aseman turvaaminen sitä edellyttää.

Lunastustoimikunnan antamasta päätöksestä ilmenevät ne kiinteistöt, joita koskeva lunastuskorvaus on talletettava. Lunastuskorvaus talletetaan aluehallintovirastoon, joka perii talletuksesta suoritemaksun aluehallintovirastojen maksuista vuonna 2021 annetun valtioneuvoston asetuksen (1121/2020) mukaisesti. Suoritemaksun suuruus on 180 euroa. Talletus voidaan tehdä niin sanottuna massatalletuksena, jolloin suoritemaksu peritään yhden kerran riippumatta siitä, kuinka monen kiinteistön lunastuskorvausta talletus koskee. Jos talletuksesta tai vakuudesta on odotettavissa enemmän kuin kaksi ulosmaksua, lisätään suoritteesta perittävään maksuun arvioidun ulosmaksujen aiheuttamaa arvioitua työmäärää vastaava maksu. Työtunnin hinta on 60

euroa. Lisäksi talletuksen tai vakuuden vastaanottamiseen liittyvästä kuuluttamisesta aiheutuvat kustannukset peritään täysimääräisesti.

Jos lunastuskorvausta ei syystä tai toisesta voida suorittaa lunastuskorvauksen saajalle, lunastaja voi täyttää suoritusvelvollisuutensa tallettamalla korvauksen oma-aloitteisesti aluehallintovirastoon. Mikäli lunastaja tallettaa samasta perusteesta johtuvat lunastuskorvaukset yhdellä kertaa, voidaan nämä tallettaa edellä kuvatun mukaisesti massatalletuksena. Jos talletukset tehdään saajakohtaisesti pidemmän ajan kuluessa, peritään suoritemaksu jokaisen talletuksen osalta erikseen.

2.2 Nykytilan arviointi

2.2.1 Täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen

Lunastuslain korvaussäännökset ovat olleet voimassa yli 40 vuotta ilman asiallisia muutoksia. Sääntely on rakennettu 1970-luvun arviointiopillisen käsityksen varaan ja säännösten perustuslainmukaisuus on arvioitu säätämisaikojensa oikeuskäsitystä vastaten. Lunastuslain voimaantulon 1.1.1978 jälkeen kiinteistö- ja ympäristölainsäädäntö on uudistettu käytännössä kokonaan ja Suomi on liittynyt erinäisiin pakkolunastukseenkin vaikutuksensa ulottaviin kansainvälisiin velvoitteisiin. Kansainvälisistä velvoitteista merkitystä on erityisesti Euroopan ihmisoikeussopimuksella. Lunastuslainsäädännön oikeudellinen viitekehys on useissa suhteissa toisenlainen kuin säätämisaikojensa. Toisaalta lunastuslain säännökset eivät ole estäneet esimerkiksi täyden korvauksen vaatimusta koskevien tulkintojen kehittymistä.

Täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen on keskeinen tekijä lunastuslainsäädännön yhteiskunnallisen toimivuuden ja hyväksyttävyyden kannalta. Lunastuskorvaukset ovat olleet esillä julkisuudessa ja julkisessa keskustelussa lähinnä yksittäisten, laajasti huomiota keränneiden tapausten myötä. Näiden pohjalta on saatettu tehdä laajemmin koko järjestelmän toimivuutta koskevia ja korvauskäytäntöä yleistäviä päätelmiä.

Lunastuslain uudistamishankkeen eri vaiheissa annetuissa lausunnoissa on esitetty kritiikkiä nykyisen lainsäädännön soveltamiskäytäntöä kohtaan, ja erityisesti arviointimenetelmien soveltamiseen sekä markkinatietouteen. Nykyisen käytännön on katsottu johtavan keskihintojen käyttämiseen, joka johtaa heikompien kiinteistöjen osalta korkeampiin korvauksiin ja arvokkaiden kiinteistöjen osalta matalampiin korvauksiin kiinteistöjen todelliseen arvoon verrattuna.

Laajapohjaisia tieteellisiä tutkimuksia lunastuskorvauksen ja lunastettavan omaisuuden haltijan taloudellisten menetysten vastaavuudesta ei ole. Arviointiopillisen ja oikeustieteellisen kirjallisuuden perusteella korvausjärjestelmä näyttäisi toisaalta toimivan pääsääntöisesti asianmukaisesti. Toisaalta samaisessa kirjallisuudessa ja yksittäisissä tutkimuksissa on esitetty epäilyksiä siitä, että osassa lunastustilanteita lunastuskorvaus ei vastaisi täysimääräisesti lunastajan menetyksiä. Tyypillisesti kysymys on tällöin kohteista, joiden arvon määrittäminen eri menetelmillä on niiden rajoituksista johtuen haasteellista.

Täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen on nostettu esille useita kertoja myös eduskunnassa. Asiasta on laadittu kirjallisia kysymyksiä (esim. KK 239/1999 vp, KK 376/2008 vp, KK 318/2011 vp ja KK 376/2012 vp) ja lakialoite (LA 105/2008 vp). Kirjalliset kysymykset ovat koskeneet pääasiassa voimajohtolunastuksissa suoritettuja korvauksia sekä Ruotsissa käytössä olevan korvausperusteen ottamista käyttöön Suomessa. Eräissä esityksissä on ehdotettu puolustuslunastuslain (1301/1996) mukaisen kalleimman käyvän hinnan omaksumista lunastuslain korvauksen määrittämisen perustaksi sekä lunastuskorvaukselle suoritettavaa kaavamaisista 30 prosentin korotusta. Nämä ehdotukset eivät ole johtaneet lainsäädännön muuttamiseen.

Arviointiopillisessa keskustelussa on kauppa-arvomenetelmän osalta pohdittu muun ohella sitä, heijastavatko päätetyt kiinteistökauppojen arvot kaikissa tilanteissa luotettavasti yleistä hintatasoa. Kiinteistömarkkinoilla hinnanmuodostus poikkeaa monessa suhteessa muiden hyödykkeiden markkinoista, koska kohteet ovat yksilöllisiä ja markkinoille osallistuvien myyjien ja ostajien määrä on rajallinen. Osa potentiaalisista myyjistä saattaa pidättäytyä kaupanteosta liian alhaisena pitämänsä hintatason vuoksi. Tällöin markkinahinta määräytyy niiden toimijoiden, jotka pitävät hintatasoa riittävänä, päättämien kauppojen perusteella. Tällöin voidaan kysyä, edustaako toteutunut hintataso käypää hintaa.

Täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen palautuu pitkälti lunastettavan kohteen arvonnäilytykseen. Arviointimenetelmiin ja niiden soveltamiseen liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi täyden korvauksen vaatimus ei välttämättä kaikissa tapauksissa toteudu. Esimerkiksi kauppa-arvomenetelmän osalta epävarmuus aiheutuu tyypillisesti arvioinnin pohjana olevan vertailukauppa-aineiston vähäisyydestä sekä arvioinnin kohteen ja vertailukauppojen ominaisuuksien erilaisuuksista. Näiden epävarmuustekijöiden vaikutuksia ei voida poistaa kokonaisuudessaan arviointimenetelmiä kehittämällä. Parhaimmillaan kiinteistöarvioinnissa päästään noin 10 %:n tarkkuuteen ja haastavien kohteiden ollessa kyseessä arvioinnin epätarkkuus voi olla jopa yli 50 %. Jos korvaus määritetään keskihintoihin perustuen, seuraa tästä se, että vastuun arvioinnin epätarkkuuksista kantavat lunastaja ja lunastettavan omaisuuden haltija.

Arvioinnista aiheutuvan riskin jättämistä lunastettavan omaisuuden omistajan kannettavaksi ei voida pitää perusoikeusjärjestelmän näkökulmasta asianmukaisena ratkaisuna, vaan vastuun tulisi kuulua lunastajalle. Lainsäädännöllisesti kysymys olisi ratkaistavissa säätämällä joko arviointimenetelmien käyttämistä tai korvausperusteista siten, että arvioinnissa tulee ottaa huomioon arviointimenetelmistä johtuvat epävarmuustekijät. Arviointimenetelmien käyttämisestä säätämistä ei kuitenkaan voida pitää tarkoituksenmukaisena ratkaisuna, koska tämä hyvin todennäköisesti rajoittaisi niiden valintaa ja käyttämistä. Tähän nähden parempana ratkaisuna olisi säätää arviointimenetelmällä saavutettavasta lopputuloksesta.

2.2.2 Asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaaminen

Kuntien raakamaan hankinta perustuu käytännössä vapaaehtoiisiin kauppoihin. Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistönkauppoja koskevan tilastopalvelun mukaan kunnat ja muut toimijat ovat tehneet vuosina 1990-2020 lähes 14.000 raakamaaksi tilastoitua kiinteistönkauppaa, mikä tarkoittaa vuositasolla keskimäärin 470 kauppaa. Kunnat käyttävät lunastusta yhdyskuntarakentamiseen tarpeellisten alueiden hankintaan hyvin harvoin. Ympäristöministeriöstä saatujen tietojen mukaan kunnat ovat panneet vireille maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulon (2000) jälkeen noin 70 lunastuslupa-asiaa, eli keskimäärin neljä asiaa vuodessa. Kuntien tekemät lunastushakemukset ovat menestyneet hyvin ja lunastuslupa on myönnetty muutamia yksittäistapauksia lukuun ottamatta.

Lunastustoimitukset, joissa arvonleikkaussäätelyn soveltaminen on ylipäätään noussut esille, ovat harvalukuisia. Maankäyttö ja rakennuslain voimassaoloaikana tällaisia toimituksia ei tietävästi ole ollut 10-20 tapausta enempää. Osassa näistä toimituksista lunastustoimikunta on arvioinnissaan päätenyt siihen, että leikattavaa arvonlisäystä ei ole syntynyt. Arvonleikkauksen määrittäminen on korostetun tapauskohtaista, minkä vuoksi leikkauksen suuruus vaihtelee huomattavastikin. Tietävästi yli 30 %:n vähennyksiä ei kuitenkaan ole tehty.

Lunastusmenettelyn käytön ja arvonleikkaussäätelyn soveltamisen harvinaisuus eivät anna täysin oikeasisältöistä kuvaa arvonleikkaussäätelyn merkityksestä kuntien harjoittamalle maapolitiikalle. Suomen Kuntaliitto ja kunnat ovat lunastuslainsäädännön uudistamistarpeita kos-

kevasta arviomuistiosta ja arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksia koskevasta selvityksestä (OM selvityksiä ja ohjeita 33/2016 ja 20/2018) antamissa lausunnoissaan (OM mietintöjä ja lausuntoja 44/2017) tuoneet esille lunastusmenettelyn ja siihen liittyvän arvonleikkaussääntelyn tarpeellisuuden osana kunnan maapolitiittista keinovalikoimaa sekä korostaneet sääntelyn merkitystä vapaaehtoisin kaupoin tapahtuvan maanhankinnan näkökulmasta. Kunnat ovat lisäksi katsoneet säännösten ehkäisevän maakaupoilla tapahtuvaa keinottelua sekä todenneet voimassaolevan sääntelyn edistävän maanomistajien yhdenvertaista kohtelua, kun asemakaavoitettavasta alueesta maksettava hinta määräytyy kaikkien maanomistajien osalta yhdenmukaisin perustein.

Arvonleikkaussääntely on sisältynyt lunastuslakiin alusta alkaen. Lunastuslainsäädäntöä 1970-luvulla uudistettaessa voimassaolleeseen pakkolunastuslakiin katsottiin sisältyvän useita epäkohtia kunnallisen maapolitiikan harjoittamisen näkökulmasta (HE 179/1975 II vp s. 1). Pakkolunastuslain mukaan lunastettavasta omaisuudesta oli määrättävä omaisuuden kalleimman käyvän hinnan mukainen korvaus. Laki ei liioin sisältänyt sellaisia säännöksiä, joiden nojalla maata lunastavan yhteiskunnan omista toimenpiteistä aiheutuva arvonnousu voitaisiin riittävässä määrin pidättää yhteiskunnalle. Ongelmallisena pidettiin siten toisaalta korvauksen määrittämisen perusteita, toisaalta lunastusyrityksen vaikutuksen poistamista koskevan sääntelyn puutteellisuutta. Vakiintuneen käytännön mukaan maankäytön suunnittelua ei pidetty sellaisena lunastuslaissa tarkoitettuna yrityksenä, jonka vaikutus lunastettavan omaisuuden arvoon olisi tullut ottaa huomioon kunnan, kuntayhtymän tai valtion lunastaessa alueita yhdyskuntarakentamista varten.

Omaisuuksien pakkolunastukseen kiinteästi liittyvän täyden korvauksen periaatteen on katsottu tarkoittavan lunastettavan omaisuuden haltijan varallisuusarvon säilyttämistä ennallaan lunastuksesta riippumatta. Arvonleikkaussääntely merkitsee poikkeusta omaisuuden arvostamisen perusteista, minkä vuoksi sääntelyn jännitteinen suhde perustuslain 15 §:n omaisuudensuojasäännökseen ja sen edeltäjään (hallitusmuodon 6 §) on ilmeinen. Tämä tunnistettiin lunastuslain valmisteluvaiheessa, ja hallituksen esityksessä lunastuslain katsottiin edellyttävän perustuslain säätämisyjärjestystä (HE 179/1975 II vp s. 52-54).

Oikeuskirjallisuudessa on sittemmin eri yhteyksissä esitetty kriittisiä arvioita sen suhteen, toteutuuko valtiosääntöoikeudellisen pakkolunastusvarauksen täyden korvauksen vaatimus arvonleikkaustilanteissa. Arvio kytkeytyy vahvasti siihen, mitä omaisuudella lunastuslain puitteissa ymmärretään ja missä laajuudessa kiinteistön mahdolliset käyttömuodot ja viranomaisten suunnitelmiin perustuvat oikeudet ja odotukset katsotaan sisältyvän valtiosääntöoikeudellisen omaisuuskäsitteen piiriin. Oikeuskirjallisuudessa (Länsineva, Perusoikeudet ja varallisuussuhteet s. 190) on katsottu tämän riippuvan siitä, kuinka konkreettisista ja reaalista varallisuusarvoista oikeuksista sekä odotuksista kulloinkin on kysymys.

Suomen lunastuslainsäädännössä on vuoden 1898 pakkolunastuslain säätämisestä lähtien ollut lähtökohtana, että lunastusyrityksen tuottamaa hyötyä ei lueta lunastettavan omaisuuden omistajan menetykseksi. Maankäytön suunnitteluun ei liity samanlaista konkreettista hanketta kuin esimerkiksi sähkölinjan, kaasuputken tai vaikkapa lentokentän rakentamiseen. Tämän vuoksi lunastuslain 31 §:n 1 momentin hyödyn leikkaamisen taustalla olevat näkökohdat eivät ole sellaisenaan siirrettävissä arvonleikkausta koskevan lunastuslain 31 §:n 2 momentin perusteiksi.

Arvonleikkauksen mainitaan usein kohtelevan maanomistajia eri tavoin. Arvonleikkaussääntely koskee asemakaavoituksesta johtuvaa arvonnousua. Se ei koske muuntotyypisiä odotusarvoja eikä alueen yleiskaavoituksesta tai läheisten alueiden asemakaavoituksesta taikka esimerkiksi liikenneyhteyksien parantumisesta johtuvaa arvonnousua. Näistä tekijöistä, jotka ovat alueen

omistajan toimenpiteistä riippumattomia, johtuva arvonnousu kuuluu lunastettavan alueen omistajalle.

Kunnat voivat hankkia yhdyskuntarakentamiseen tarvittavia alueita vapaachtoisilla kaupoilla, maanvaihoilla, etuostomenettelyllä tai lunastamalla. Alueiden hankinta kunnan omistukseen on ainoastaan osa kunnan maapoliittista keinovalikoimaa. Nykyään kuntien maapolitiikan keinovalikoima on olennaisesti laajempi verrattuna 1970-luvun puolivälissä vallinneeseen tilanteeseen. Kunnat, kun otetaan huomioon niille kuuluva kaavoitusta, suunnittelutarveratkaisusta päättämistä sekä poikkeamista koskeva toimivalta, voivat varsin laajasti päättää maankäytön suunnittelusta ja rakentamistoiminnasta alueellaan. Tämän lisäksi kunnat voivat ohjata yhdyskuntarakentamista maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla alueellaan velvoittamalla maanomistajan osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella ja kehittämiskorvauksella.

Niinikään maankäytön ohjausjärjestelmä on kehittynyt toisenlaiseksi kuin millaisena se lunastuslain säätämisen aikoihin oli voimassa. Maankäyttö- ja rakentamislainsäädännön tarkoitetun yleiskaaavan oikeusvaikutteisuus ja ohjausvaikutus ovat lisääntyneet rakennuslain aikaiseen kaavajärjestelmään verrattuna. Suunnittelutarvealue-sääntelyn kautta kunnalle on siirtynyt rakennuslain aikaiseen taaja-asutuksen muodostamista koskevaan sääntelyyn verrattuna merkittävästi laajempi toimivalta päättää maankäytön muutoksesta asemakaavoittamattomalla alueella. Kunnat voivat lisäksi pyrkiä ohjaamaan rakennuskelpoisten tonttien ottamista rakentamiskäyttöön kiinteistöverotuksen keinoin.

Kaikkienensa voidaan todeta, ettei arvonleikkaussääntelyllä ole enää vastaavaa merkitystä kuin säätämisaikojensa. Vastaavasti on todettava, että arvonleikkaussääntelyllä on edelleen merkitystä kuntien maanhankintaa turvaavana mekanismina.

2.2.3 Kansainvälinen kehitys

Lunastuslain voidaan katsoa täyttävän Suomea velvoittavista kansainvälisoikeudellisista sitoumuksista johtuvat vaatimukset. Ihmisoikeustuomioistuimen omaisuudensuojaa koskevaa ratkaisukäytäntöä arvioitaessa tulee huomiota kiinnittää siihen, että erinäisissä ihmisoikeustuomioistuimen omaisuudensuojaa koskevissa langettavissa ratkaisuissa osapuolena on ollut valtio, jonka lunastuslainsäädäntö on täyttänyt ihmisoikeussopimuksesta johtuvat omaisuudensuojaa koskevat minimivelvoitteet. Tyypillisesti näihin tapauksiin on korvauksen määrän ohella liittynyt kysymyksiä esimerkiksi oikeudenmukaisesta oikeudenkäynnistä ja kodin suojasta.

Ihmisoikeussopimus mahdollistaa kokonaisvaltaisemman tilanteen arvioinnin kuin voimassa oleva lunastuslainsäädäntömme. Huomioon tulee lisäksi ottaa se, että ihmisoikeussopimuksen ja omaisuudensuojaa koskevat tulkinnat kehittyvät koko ajan ihmisoikeustuomioistuimen ratkaisukäytännön myötä. Vaikka ihmisoikeussopimuksessa ei nimenomaisesti säädetä korvaustasosta, Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on ratkaisukäytännössään edellyttänyt täyden korvauksen vaatimuksesta lähtevää hyvitystä.

Suomen lunastuslainsäädännön ja ihmisoikeussopimuksen väliset jännitteet koskevat pikemminkin lunastuslain yksittäisiä soveltamis- ja tulkintatilanteita kuin korvausjärjestelmän aineellisia ratkaisuperusteita yleensä. Mahdolliset jännitteet lunastuskorvausten määräämisessä on ratkaistava ensisijaisesti perusoikeusmyönteisellä laintulkinnalla, joka ohjaa valitsemaan perusoikeuksien turvan kannalta parhaan tulkinnan (ks. KKO 2012:64).

2.2.4 Lunastustoimikunnan kokoonpano

Lunastuslain 12 §:n mukaan lunastustoimikuntaan kuuluu toimitusinsinööri puheenjohtajana sekä kaksi uskottua miestä. Muut kokoonpanot eivät ole mahdollisia, minkä vuoksi sääntelyä pidetään jäykkänä ja ratkaisukokoonpanoa tarpeettoman raskaana. Lunastustoimitusten laajuus ja siellä käsiteltävien asioiden vaikeus vaihtelevat huomattavasti. Osa lunastustoimituksista on suppeita, eikä kaikkiin lunastustoimituksiin ei liity sellaista lunastettavan omaisuuden arviointitilannetta, paikallistuntemuksen tarvetta tai muutakaan perustetta, minkä vuoksi uskottujen miesten kuuluminen lunastustoimikuntaan olisi välttämätöntä.

Lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevat säännökset eivät myöskään vastaa kiinteistönmuodostamislain 4 §:n säännöksiä kiinteistötoimituksen toimitusmiehistä. Toimitusinsinööri voi suorittaa esimerkiksi kiinteistönmuodostamislain 60-62 §:ssä tarkoitetun vesijätön, muun yhteisen maa-alueen kuin yhteismetsän, ulkopalstan ja tontinosan lunastustoimituksen ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen vaadi uskottujen miesten kutsumista toimitusmiehiksi.

2.2.5 Lunastuskorvauksen verotuskohtelu

Lunastettavan omaisuuden haltijan varallisuusaseman muodostumiseen vaikuttaa lunastuskorvauksen suuruuden lisäksi korvauksen verotuskohtelu. Kohteenkorvauksia ja haitankorvauksia verotetaan tuloverolain luovutusvoittoja koskevien säännösten mukaan. Lunastuskorvauksen verotuskohtelu muodostuu kuitenkin tuloverolain 49 §:n osittaisen verovapauden vuoksi kevyemmäksi kuin tavanomaisessa kiinteistön kaupassa useimmissa tilanteissa. Mainittu osittainen verovapaus koskee myös sellaista vapaaehtoista luovutusta, jossa luovutuksensaajalla olisi oikeus lunastaa luovutuksen kohde, sekä valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle luovutettavaa omaisuutta.

Valtiosääntöoikeudellisen pakkolunastuksen eräänä lähtökohtana on pidetty lunastettavan omaisuuden haltijan taloudellisen aseman pysyttämistä ennallaan lunastuksesta huolimatta. Se, että lunastuskorvausta kohdellaan verotuksessa vapaaehtoisesta luovutuksesta maksettavaa kauppahintaa kevyemmin, ei vielä takaa varallisuusaseman säilymistä ennallaan. Sääntelyn tavoitteena tulisi olla veroneutraalius eli se, että verotuksesta riippumatta omistajan taloudellinen asema ei lunastuksen johdosta muuttuisi. Kysymys voitaisiin ratkaista joko säätämällä lunastukseen kytkeytyvät veroseuraamukset verosta vapaiksi tai vaihtoehtoisesti korottamalla lunastuskorvausta kulloinkin voimassa olevien verosäännösten mukaan määräytyvän veron määrällä. Toimituskäytännössä on eräissä tilanteissa annettu merkitystä veroseuraamuksille korvauksen suuruutta määrättäessä, mutta käytäntö ei ole vakiintunutta.

Lunastuskorvausten verokohtelua arvioitaessa tulee huomioon ottaa lisäksi vielä se, että lunastustilanteissa omistaja ei voi omalla toiminnallaan vaikuttaa veron lankeamiseen maksettavaksi. Tämä voi tarkoittaa verotuksen realisoitumista hetkellä, joka ei luovuttajan oman arvion mukaan olisi ollut taloudellisesti optimaalisin. Tämä saattaa johtaa suurempaan verorasitukseen kuin olisi tapahtunut, jos omistaja olisi itse ajoittanut luovutuksen.

Lunastuskorvauksen erityiskohtelu verotuksessa on tarpeen luovuttajan varallisuusaseman pysyttämiseksi ennallaan lunastuksesta huolimatta. Lunastuskorvausten osittaista verovapautta koskeva tuloverolain (1535/1992) 49 § vastaa osaltaan näihin tarpeisiin, mutta ei välttämättä vielä takaa lunastettavan omaisuuden haltijan varallisuusaseman säilymistä ennallaan. Lunastuslain korvauserusteiden uudistuksessa ei kuitenkaan ole mahdollista ryhtyä laajemmin arvioimaan lunastuskorvauksen verotuskohtelua koskevia säännöksiä, vaan nämä tulisi käsitellä osana verolainsäädännön valmistelua.

2.2.6 Lunastuslain korvausperusteiden soveltaminen muuhun lainsäädäntöön perustuvan edunmenetyksen korvaamisessa

Edellä kohdassa 2.1.3 on lueteltu voimassaolevaan lainsäädäntöön sisältyvät erityiset lunastus- ja käyttöoikeusperusteet, jotka nojautuvat korvausperusteiden ja asiassa noudatettavan menettelyn osalta lunastuslain säännöksiin. Useat säädökset sisältävät yleisen viittauksen lunastuslakiin, jolloin lunastuslain korvausperusteet ja menettelyitä koskevat säännökset tulevat täysimääräisesti sovellettavaksi. Eräissä säädöksissä lunastuslain soveltamista on rajattu siten, että lunastuslain korvausperusteita sovelletaan ainoastaan tiettytyyppisten edunmenetysten korvaamiseen. Eräät säädökset puolestaan sisältävät lunastuslain korvausperusteita täydentäviä säännöksiä esimerkiksi edunmenetyksen korvattavuuden rajoituksista tai edellytyksistä.

Lainsäädäntöön sisältyy myös erityisiä lunastusperusteita, jotka eivät tukeudu lunastuslain säännöksiin. Kiinteistönmuodostamislaki sisältää säännökset tontinosan, yhteisen maa-alueen, yhteisen vesialueen sekä yhteisen ja yksityisen vesijätön lunastamisesta sekä korvauksen määräämisen perusteista. Kiinteistönmuodostamislain 200 §:n mukaan korvauksen tulee vastata luovuttajan täyttä menetystä. Kiinteistönmuodostamislain korvausperusteiden mukaan määrätään korvaus niin ikään yksityislain mukaisen tieoikeuden perustamisesta, jota on pidettävä valtiosääntöoikeudellisena pakkolunastuksena (PeVL 7/2018 vp s. 3).

Sääntelyjärjestelmän johdonmukaisuuden näkökulmasta ei voida optimaalisena ratkaisuna, että lainsäädäntöön sisältyy merkittävästi toisistaan poikkeavia korvausperusteita. Vaikka lakien väliset rajapinnat eivät soveltamisalan rajauksista johtuen mahdollista korvausten määrän minimointiin tähtäävää lainvalintaa laajemmin, eräissä tilanteissa hakijalla saattaa olla mahdollisuus vaikuttaa siihen, minkä lain nojalla käyttöoikeus perustetaan ja lunastuskorvaus määrätään.

Vesilain, kaivoslain ja kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamisesta annetun lain korvausperusteiden taustalla ovat sääntelytraditioon sekä korvaustilanteiden erityispiirteisiin liittyvät syyt. Näiden uudelleenarviointi ei ole lunastuslain korvausperusteiden uudistamisen yhteydessä mahdollista.

2.2.7 Lunastuskorvauksen tallettaminen

Kirjaamisjärjestelmän kehittymisen myötä lunastuslain 49 §:n 1 ja 2 momentti eivät vastaa enää tarkoitustaan. Sääntelyn tarkoituksena on ollut suojata kiinteistöön kohdistuvien sellaisten panttioikeuksien haltijoita, joiden oikeuden pysyvyyttä ei turvattu kirjaamismenettelyssä. Tällaisia ovat olleet lakisääteiset panttioikeudet ja maksamattoman kauppahinnan panttioikeus. Maakaaren voimaantulosta annetun lain (541/1995) mukaan lakisääteiset panttioikeudet ovat kuitenkin rauenneet, ellei niitä ole kirjattu kolmen vuoden kuluessa maakaaren voimaantulosta eli tammikuun 1 päivästä 1997 lukien. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus puolestaan on rauennut, jollei sen perusteella ole haettu kiinnitystä 1.1.2007 mennessä. Kirjaamisjärjestelmän kehittyminen mahdollistaa lunastuskorvauksen tallettamista koskevan sääntelyn yksinkertaistamisen merkittävästi.

3 Tavoitteet

Esityksen tarkoituksena on toteuttaa Sanna Marinin hallitusohjelman kirjaus maanomistajan oikeusturvaa parantavasta ja kuntien maapolitiikan turvaavasta lunastuslain uudistuksesta. Tässä tarkoituksessa lunastuslain korvausperusteisiin esitetään tehtäväksi useita tarkistuksia perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutumisen edistämiseksi.

Lunastuslupaa, tutkimuslupaa ja käyttötarkoituksen muuttamista koskevan hakemuksen ja asiassa annetun päätöksen tiedoksi antoa, lunastuskorvauksen tallettamista ja lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevien säännösehdoitusten tarkoituksena on ajantasaistaa ja keventää lunastuslupa-asiassa ja lunastustoimituksessa noudatettavaa menettelyä.

Tilusjärjestelyä sekä yksityisteiden järjestelyä koskevien säännösehdoitusten tavoitteena on yhtenäistää lunastustoimituksessa, maantietoimituksessa ja ratatoimituksessa sovellettavaa sääntelyperustaa.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

4.1.1 Yleistä

Nykyinen lainsäädäntö mahdollistaisi korvaustason ainakin osittaisen tarkistamisen säännösten soveltamiskäytännön muuttamisen myötä. Tämän varaan asiaa ei kuitenkaan ehdotuksen tavoitteet huomioon ottaen voida jättää, vaan täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisen varmistaminen edellyttää lainsäädäntöön tehtäviä muutoksia. Keskeiset muutosehdotukset kohdistuvat lunastuslain 3 luvun korvausperusteita koskeviin säännöksiin. Korvausten määräämisen kannalta keskeiset 29-32 § uudistettaisiin kokonaisuudessaan, minkä lisäksi lakiin lisättäisiin kokonaan uusia säännöksiä. Suurimmalta osalta muutokset kohdistuvat korvauksen määräämisen perusteisiin, mutta samassa yhteydessä on tarkoitus selkeyttää sääntelyn systematiikkaa ja valitsevaa oikeustilaa.

Lunastuslain 29 §:n määritelmään ehdotetaan eräitä teknisluontoisia täsmennyksiä. Lunastuskorvauksen korvauslajeja koskevaan jaotteluun kohteen-, haitan- ja vahingonkorvaukseen ei esitetä muutoksia. Jaottelu on toimiva ja vastaa kansainvälistä kehitystä, vaikkakin rajanveto esimerkiksi haitan ja vahingonkorvauksen välillä ei aina ole yksiselitteisesti tehtävissä. Muutosta ei myöskään esitetä lähtökohtaan, jonka mukaan vain taloudelliset menetykset voivat tulla korvattaviksi.

Lunastuslain 29 §:ään ehdotetaan oikeustilan selventämiseksi sisällytettäväksi säännökset siitä, että korvaussäännöksiä sovelletaan käytönrajoituksesta johtuvan menetyksen korvaamiseen. Näiltä osin tarkoitus ei ole muuttaa nykyistä oikeustilaa, jonka mukaan lunastuslain nojalla suoritettava korvaus määrätään käytännössä jo nyt täyden korvauksen periaatteen mukaisesti. Korvaamisen edellytyksenä on, että asianomaisen lain korvauskynnyksen ilmaisevan säännöksen soveltamisedellytykset täyttyvät.

4.1.2 Markkina-arvo kohteenkorvauksen määräämisen perustaksi

Voimassaolevan pykälän 1 momentin mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Säännöstä esitetään tarkistettavaksi siten, että lunastettavasta omaisuudesta suoritettavan korvauksen tulisi perustua käyvän arvon sijasta kohteen markkina-arvoon. Kiinteistöarviointiopissa ja kansainvälisissä arviointistandardeissa markkina-arvolla tarkoitetaan 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. Oikeuskirjallisuudessa (Ojanen Maapakettilait (1978) s. 117) markkina-arvon on katsottu vastaavan asiallisesti käypää arvoa. Muutos tältä osin ei aiheuta muutosta nykyiseen toimitus- ja arviointikäytäntöön eikä vaikuta korvaustasoon.

Markkina-arvo on kiinteistöarvioinnin yleisten oppien ja arviointistandardien mukaan määritettävä arvioitavan omaisuuden parhaan ja tuottavimman käytön mukaan. Parhaalla ja tuottavimmalla käytöllä tarkoitetaan kiinteistön kaikkein todennäköisintä käyttöä, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon.

Parhaan ja tuottavimman käytön periaate tarkoittaa, että omaisuuden markkina-arvo voi olla korkeampi kuin omaisuuden arvo arviointiajankohtansa mukaisessa käytössä. Tilanteessa, jossa omaisuuden käyttökelpoisuuteen vaikuttavien seikkojen voidaan realistisesti odottaa nähtävissä olevassa tulevaisuudessa muuttuvan, omaisuudelle syntyy usein uusia markkinoita, joilla sen markkina-arvo voi muodostua vallitsevan käyttötavan mukaista arvoa korkeammaksi. Tällaista uusilla markkinoilla realisoituvaa odotusarvoa voi syntyä esimerkiksi taajamien läheisyydessä, joilla taajaman kasvun ja maankäytön yleispiirteisen suunnittelun vuoksi syntyy odotuksia tulevista rakentamismahdollisuuksista. Odotusten ollessa riittävän vahvoja, maasta ryhdytään maksamaan nykyistä, usein maa- ja metsätalouskäyttöä korkeampia kauppahintoja. Maa siirtyy maa- ja metsätalousmaan markkinoiden piiristä niin sanottujen raakamaamarkkinoiden piiriin. Parhaimmaksi ja tuottavimmaksi käytöksi muodostuu näin raakamaakäyttö. Syntynyt odotusarvo raakamaana vaikuttaa siis markkina-arvoon ja tulee ottaa huomioon kohteenkorvausta arvioitaessa.

Markkina-arvon muodostumiseen vaikuttavat myös tulevaisuuteen kohdistuvat vaihtoehtoiset ja realistiset käyttömahdollisuudet. Tässä suhteessa olennaiseksi muodostuu se, millä tavoin taloudellisesti arvokkaamman vaihtoehtoisen käyttötavan oikeudellinen mahdollisuus arvioidaan. Vain sellaiset käyttömahdollisuudet voidaan ottaa huomioon, jotka arviointihetkellä ovat todennäköisiä. Vastaavanlaista kysymystä on pohdittu myös nykyisen sääntelyn puitteissa. Esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1998:126 arvioitiin sitä, tuliko korvausta määrättäessä ottaa huomioon alueella olevien maa-ainesten arvo, vaikka ottajalla ei ollut lupaa niiden ottamiseen. Korkein oikeus päätyi mainitussa ratkaisussaan katsomaan, että jos lainmukaisia esteitä luvan saamiselle ei ollut, maa-ainesten ottamismahdollisuus saattoi vaikuttaa kiinteistön arvoon. Tämä tuli ottaa huomioon korvausta arvioitaessa.

4.1.3 Asunto- ja elinkeino-omaisuuden korvaussuojan vahvistaminen

Alun perin lunastuslain 32 §:n tarkoituksena on ollut turvata omistajan asemaa lunastuslain 31 §:n soveltamistilanteissa. Kyse on siis tilanteesta, jossa lunastusyritys on merkittävästi korottanut tai alentanut lunastettavan kohteen arvoa ja korvaus määrätään vastaamaan sitä arvoa, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta. Asunto- ja ammattiomaisuuden suojaa koskevaa sääntelyä esitetään laajennettavaksi koskemaan kaikkia lunastuslain alaan kuuluvia lunastustilanteita. Ehdotuksella pyrittäisiin vahvistamaan omistajan korvausoikeudellista suojaa silloin, kun kysymys on omistajan omana asuntonaan käyttämästä kiinteistöstä taikka ammatinharjoittamisessa välttämättömästä omaisuudesta. Muutos olisi linjassa kaivoslain 83 §:n 2 momentin kanssa, jonka mukaan kohteenkorvaus on määrättävä niin suureksi kuin on tarpeen vastaavan oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan, lunastettua vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle.

Vastaavan kaltainen yleinen asuntotakuusäännös sisältyy eräiden vertailuvaltioiden pakkolunastuslakeihin, joiden mukaan tällaisen omaisuuden arvo on määrättävä jälleenhankinta-arvon perusteella silloin, kun markkina-arvo on tällaista arvoa matalampi. Ehdotettu korvaussäännöksen soveltaminen saattaisi joissakin tapauksissa johtaa myös markkina-arvon ylittävän korvauksen suorittamiseen. Korvauksen suorittamisesta muuna omaisuutena kuin rahana olisi mahdollista sopia lunastajan ja omistajan kesken.

Asunto- ja elinkeino-omaisuuden osalta on lisäksi otettava huomioon uuden vastaavan kaltaisen kiinteistön hankinnasta aiheutuvat kulut, jotka tulee lähtökohtaisesti korvata omistajalle lunastuslain 37 §:n mukaisena vahingonkorvauksena edellä mainitun kohteenkorvauksen lisäksi. Tällaisia kuluja ovat ainakin väliaikaisasumisesta johtuvat kulut, uuden kiinteistön hankinnasta aiheutuva varainsiirtovero, lainhuudatus ja muut vastaavat transaktiokulut sekä muuttamisesta aiheutuvat kulut.

4.1.4 Lunastuskorvaukselle suoritettava kiinteä korotus

Täyden korvauksen täyttymisen varmistaminen edellyttää korvauserusteiden tarkistamista arvioinnin epätarkkuuteen liittyvien riskien hallitsemiseksi. Korvauserusteiden tarkistaminen voidaan toteuttaa sääntelyteknisesti eri tavoin. Korvauserusteeksi voitaisiin ottaa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annetun lain 4 §:n 1 momentin mukainen kielellisesti muotoiltu omaisuuden korkeimman käyvän hinnan mukaista korvauseruste. Arviointipillisesti ja menettelyllisesti selkeämpi vaihtoehto olisi ottaa käyttöön vesilain ja kaivoslain mukainen numeerisesti ilmaistu lunastuskorvaukselle suoritettava kaavamainen korotus. Tällainen korotus on käytössä Ruotsin lunastuslaissa. Näistä vaihtoehtoista lunastuskorvaukselle suoritettavaa kaavamaisista korotusta on pidettävä arviointimenettelyn selväpiirteisyyden näkökulmasta parempana ratkaisuna.

Arviointiin liittyvien epävarmuuksien vaihtelut herättävät kysymyksen, tulisiko korotusprosentin olla kiinteä, lunastettavan kohteen laadun mukaan määräytyvä vai lunastustoimikunnan tapauskohtaiseen harkintaan perustuva. Epävarmuudet ovat tapauskohtaisia eikä lunastuksen kohteen laadun (maa ja metsätalousmaa/raakamaa/asumis- tai vapaa-ajan käytössä oleva kiinteistö) mukaan määräytyvä korvausprosentti kaikilta osin tunnista niitä. Tapauskohtaisesti määräytyvällä prosentilla puolestaan jätettäisiin lunastustoimikunnalle varsin laajasti harkintavaltaa. Kaikkia kohdetyyppejä koskeva sama korotusprosentti olisi näistä soveltamisen kannalta selkein ja lopputulokseltaan ennustettavin.

Korvausarviointiin liittyvän epätarkkuuden vaihteluvälinä on pidetty 10-50 %:a. Korotuksella ei ole vaihteluvälin suuruudesta johtuen mahdollista poistaa arviointiin liittyviä epävarmuuksia kaikissa tilanteissa. Jos asiaa arvioitaessa kiinnitettäisiin huomiota yksinomaan täyden korvauksen turvaamista koskeviin näkökohtiin, voitaisiin puoltaa Ruotsin tapaan yli 20 %:n suuruista korotusta. Korotusprosentin suuruutta arvioitaessa huomioon tulee kuitenkin ottaa myös muut kuin lunastettavan omaisuuden haltijan asemaan liittyvät näkökohdat. Korkea, 20–25 %:n korotus johtaisi merkittävään ylikompensaatioon osassa lunastustilanteita ja lisäisi tuntuvasti alueiden hankintakustannuksia lunastajille. Korotuksen vaikutuksia arvioitaessa (luku 4.2) on lisäksi päädytty siihen, että lunastuslain korvauserusteiden tarkistukset vaikuttaisivat lunastuskorvausten suuruuden lisäksi hyvin todennäköisesti ainakin jossain määrin kiinteistökauppojen hinnanmuodostukseen sekä ostajien ja myyjien myyntikäyttäytymiseen lunastuslain ulkopuolella. Näiden seikkojen vaikutukset erilaisten hankkeiden toteuttamiseen puoltaisivat jossain määrin matalampaa korotusta. Toisaalta kovin alhaista, esimerkiksi 5 tai 10 %:n korotusta ei voida pitää riittävänä maanomistajan oikeusturvan parantamiseksi. Mainituilla perusteilla korotusprosentin suuruudeksi on päädytty esittämään 15 %.

Korotus olisi määrättävä lunastuskorvaukselle, eli kohteenkorvauksen lisäksi myös haitankorvaukselle ja vahingonkorvaukselle. Kohteenkorvauksen määrittämiseen liittyvät epävarmuudet koskevat myös pääosin haitankorvausta, joten korotuksen ulottaminen myös haitankorvauksiin olisi johdonmukainen ratkaisu. Eräiden vahingonkorvauksena korvattavien edunmenetysten arviointiin liittyy vastaavanlaisia epävarmuustekijöitä kuin kohteen- ja haitankorvauksen arviointiin, mutta osa edunmenetyksistä on tarkkaan yksilöitävissä. Jako kohteen-, haitan- ja vahingonkorvauksiin ei kuitenkaan toimituskäytännön perusteella ole kaikilta osin yksiselitteinen. Tämä

johtuu osaltaan siitä, että jaottelulla ei ole ollut korvauksen suuruuden kannalta merkitystä. Jos korotus rajattaisiin kohteen- ja haitankorvaukseen, vastaisuudessa olisi lunastustoimituksessa jaoteltava korvauslajit nykyistä tarkemmin. Jos korotus kohdennettaisiin koko lunastuskorvaukseen, ei jaottelulla olisi merkitystä.

4.1.5 Menettely lunastuslupa-, tutkimuslupa- ja käyttötarkoituksen muuttamista koskevissa asioissa

Lunastuslain säännöksiä menettelystä lunastuslupa- ja tutkimuslupa-asioissa voidaan pitää pääosin toimivina. Yleistiedoksiantoja koskeva hallintolain sääntely on äskettäin uudistettu (L 432/2019, HE 239/2018 vp). Uudistuksen tavoitteena on luopua viranomaisen fyysisellä ilmoitustaululla tapahtuvasta kuulutusmenettelystä ja siirtyä yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla tapahtuvaan asiakirjojen tiedoksiantoon. Lunastuslain menettelyt on tarkoitus ajantasaistaa ottaen huomioon hallintolain uudistetut yleistiedoksianto- ja julkista kuuluttamista koskevat säännökset.

4.1.6 Lunastustoimikunnan kokoonpano

Lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevat säännökset on laadittu laajaa ja haastavia arviointitilanteita sisältävää lunastustoimitusta silmällä pitäen. Lunastuslain soveltamisesta saatujen kokemusten perusteella uskottujen miesten kutsumiseen lunastustoimikunnan jäseniksi ei, ottaen huomioon lunastusmenettelyn käyttöalan laajentuminen edellä kuvatuin tavoin muiden lakien mukaisten korvauskysymysten käsittelyyn, ole kaikilta osin ollut sellaista tarvetta kuin lunastuslakia säädettäessä on arvioitu. Useissa lunastustoimituksissa suoritettavat toimenpiteet ja ratkaistavat korvauskysymykset eivät poikkea sellaisista kiinteistönmuodostamislain mukaisista toimituksista, jotka toimitusinsinööri ratkaisee yksin ilman uskottuja miehiä.

Voimassaolevia lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevia säännöksiä on pidettävä aiheuttoman jäykkänä ja lunastustoimituksen hakijalle lisäkustannuksia aiheuttavana. Lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevaa sääntelyä esitetään sen vuoksi tarkistettavaksi siten, että lunastustoimitus voidaan eräissä tilanteissa suorittaa ilman uskottuja miehiä. Lunastustoimikunnan kokoonpanosta ei ole mahdollista säätää hanketyypeittäin tai hankkeen laajuuden perusteella. Yksinkertaiseen toimitukseen voi sisältyä haastavia arviointitilanteita ja vastaavasti laajakin toimitus voi olla kiinteistöarvioinnin näkökulmasta selkeä. Uskottujen miesten tarpeellisuus olisi sen vuoksi ratkaistava tapauskohtaisesti. Menettelyn uskottavuuden ja asianosaisten oikeuksien turvaamiseksi asianosaisella tulisi kuitenkin olla aina oikeus vaatia uskottujen miesten kutsusta lunastustoimikunnan jäseniksi.

4.1.7 Lunastuskorvauksen tallettaminen

Tallettamista koskevaa sääntelyä esitetään yksinkertaistettavaksi. Lunastuksen kohdistuessa kiinteistöön kokonaisuudessaan, ei korvausta tulisi määrätä talletettavaksi kuin niissä tilanteissa, jossa korvauksen maksaminen vaarantaisi panttioikeuden haltijan mahdollisuuden saada suoritus saamiselleen kiinteistöstä.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Yleisiä huomioita

Vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty viranomaisten tietokantoja ja vuosikertomuksia, viranomaisilta ja edunvalvontatahoilta saatuja tietoja, kunnille suunnattua kyselytutkimusta sekä valmistelun aikana kertynyttä lausuntopalautetta.

Esitykseen sisältyvistä ehdotuksista taloudellisesti merkittävimmät vaikutukset aiheutuisivat lunastuslain korvausperusteiden muutoksista ja erityisesti lunastuskorvaukselle suoritettavaksi esitetystä korotuksesta. Tämä perustuu arvioon siitä, että muutoksella käyvästä arvosta markkinahintaan ei olisi merkittävää vaikutusta korvauksen suuruuteen. Lisäksi oletuksena on ollut, että asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalan laajentaminen ei vaikuttaisi merkittävästi yksittäisten lunastuskorvausten suuruuteen.

Esityksen taloudellisten vaikutusten arviointia hankaloittaa se, että maksettavaksi määrättyjen lunastuskorvausten kokonaismäärää ei tilastointiin sisältyvien puutteellisuuden vuoksi ole ollut mahdollista selvittää pidemmältä aikaväliltä luotettavasti. Lunastuskorvausten kokonaismäärää koskevat tiedot perustuvat Maanmittauslaitoksen vuositilastoihin, joita on täydennetty Maanmittauslaitoksen laatimilla erillisselvityksillä.

Lunastuslain säännökset koskevat lunastusmenettelyssä määrättäviä korvauksia. Esitystä valmisteltaessa eräät lunastajina toimivat tai lunastajina toimivia edustavat tahot ovat lausuneet käsityksensä, että lunastusmenettelyssä päätetty korvaustaso, jos korvaukselle tulisi suoritettavaksi erityinen korotus, ohjaisi myös vapaaehtoisten maanhankintojen hintatasoa. Asian tulkinvaraisuuden vuoksi vaikutusten arvioinnin tueksi on pyritty keräämään tietoja lunastajina toimivien tahojen hankkeiden toteuttamiseksi tekemistä vapaaehtoisista kiinteistökaupoista, niiden laajuudesta ja kokonaiskauppahinnoista. Tietojen keräämistä on hankaloittanut se, että yritysten ja kuntien tekemiä vapaaehtoisia kiinteistökauppoja ei tilastoida erikseen, minkä vuoksi tiedot perustuvat lunastajille suunnattuihin kyselyihin.

Arvioitaessa ehdotettujen muutosten vaikutuksia oletuksena on ollut, että korvausperusteiden muutos ei vaikuttaisi toteutettavien hankkeiden määrään. Käytännössä lunastusta edellyttävän hankkeen käynnistymiseen vaikuttavat hyvin monet tekijät. Erilaisissa infrastruktuurihankkeissa alueiden hankintakustannusten osuus hankkeiden kokonaiskustannuksista on niin pieni, ettei niiden voida katsoa ainakaan yksinään vaikuttavan hankkeen toteuttamis päätökseen. Maantie- ja ratahankkeiden toteuttaminen perustuu valtion talousarvioehdotuksissa osoitettuihin varoihin, jotka siis käytännössä ratkaisevat hankkeiden toteuttamisen. Energiansiirtohankkeiden käynnistymiseen puolestaan vaikuttavat hankkeiden liiketaloudellisen kannattavuuden ohella verkonhaltijalle kuuluva velvollisuudet. Kuntien maanhankintaan puolestaan vaikuttavat ennen muuta raakamaan tarve sekä käytettävissä oleva raakamaavaranto.

4.2.2 Taloudelliset vaikutukset

Maantiet ja rautatiet

Väyläviraston tilinpäätösten mukaan tie- ja rata-alueiden hankintaan, korvauksiin ja lunastuksiin käytettiin vuonna 2017 yhteensä 18,2 miljoonaa euroa, vuonna 2018 18,8 miljoonaa, vuonna 2019 16,4 miljoonaa euroa ja vuonna 2020 23,3 miljoonaa euroa. Näistä tiealueiden osuus oli 19 miljoonaa euroa ja rata-alueiden osuus 4,3 miljoonaa euroa.

Vuonna 2020 maantietoimituksessa ja ratatoimituksessa maksettavaksi määrättyjen korvausten kokonaismäärä oli 6,0 miljoonaa euroa, jossa 15 %:n korotus tarkoittaisi noin 0,9 miljoonan euron lisäystä. Jos 15 %:n korotus siirtyisi täysimääräisesti myös vapaaehtoiisiin maanhankintoihin, tarkoittaisi tämä noin 3,5 miljoonan euron lisäystä kustannuksiin vuositasolla.

Vaikka korvaustason nousu lunastustoimituksessa saattaa luoda paineita hintojen nousuun myös vapaaehtoisissa maakaupoissa, ei korotuksen siirtymistä täysimääräisesti vapaaehtoiisiin maa-

kauppoihin voida pitää todennäköisenä. Olettaen että korotuksesta siirtyisi 50 % vapaaehtoisissa maakaupoissa maksettaviin kauppoihin, merkitsisi tämä yhteensä noin 2,2 miljoonan euron lisäystä alueiden hankinta-, korvaus- ja lunastuskustannuksiin.

Luonnonsuojelu

Ympäristöministeriön, Metsähallituksen ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten tilinpäätöstietojen mukaan luonnonsuojelualueiden hankinta- ja korvausmenoihin käytettiin vuonna 2017 yhteensä 28,2 miljoonaa euroa, vuonna 2018 yhteensä 30,8 miljoonaa euroa ja vuonna 2019 yhteensä 36 miljoonaa euroa. Vuonna 2020 luonnonsuojelualueiden hankinta- ja korvausmenoihin käytettiin yhteensä 49,5 miljoonaa euroa. Resursseista suurin osa käytetään sopimusperusteisesta suojelusta maksettaviin korvauksiin. Luonnonsuojelulakiin perustuvia lunastustoimituksia tehdään pääasiallisesti vanhojen luonnonsuojeluohjelmien ja Natura 2000-suojeluverkoston toteuttamiseksi, jotka molemmat alkavat olla loppusuoralla. Nykyisen luonnonsuojelulain nojalla ei ole tehty yhtään suojeluohjelmaa.

Vuonna 2020 luonnonsuojelulakiin perustuvissa lunastustoimituksissa määrättiin korvauksia maksettavaksi 0,1 miljoonaa euroa, johon 15 %:n korotus tarkoittaisi noin 18.000 euron suuruisia lisäystä. Jos 15 %:n korotus siirtyisi täysimääräisesti myös vapaaehtoisiin sopimuksiin ja maanhankintoihin, tarkoittaisi tämä noin 7,4 miljoonan euron lisäystä vuosittaisiin kustannuksiin vuoden 2020 hankinta- ja korvausmenojen tasolla.

Vastaavasti kuin liikenneinfrastruktuurihankkeiden osalta, korotuksen siirtymistä täysimääräisesti vapaaehtoisiin maakauppoihin ja korvauksiin ei voida pitää todennäköisenä. Olettaen että korotuksesta siirtyisi 50 % vapaaehtoisissa maakaupoissa maksettaviin kauppoihin ja korvauksiin, merkitsisi tämä yhteensä noin 3,7 miljoonan euron lisäystä luonnonsuojelualueiden hankinta- ja korvauskustannuksiin.

Voimansiirtohankkeet

Sähköverkkotoimintaa Suomessa harjoitti vuoden 2018 lopussa kantaverkonhaltijan lisäksi 10 alueverkon haltijaa ja 77 jakeluverkon haltijaa. Maakaasuverkon haltijoita Suomessa oli vuonna 2018 yhteensä 24 kappaletta.

Vuonna 2018 sähköjakeluverkon haltijoiden verkon aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin tekemät nettoinvestoinnit olivat yhteensä 758,6 miljoonaa euroa. Voimansiirtoalueiden lunastustoimituksissa määrättiin vuonna 2019 korvauksia maksettavaksi noin 2,6 miljoonaa euroa, johon 15 %:n korotus tarkoittaisi 0,4 miljoonan euron lisäystä. Vuonna 2020 korvauksia määrättiin maksettavaksi noin 0,8 miljoonaa euroa, johon 15 %:n korotus tarkoittaisi 0,1 miljoonan euron lisäystä.

Kuntien maanhankinta

Suomessa oli 1.1.2021 yhteensä 309 kuntaa. Yli 100.000 asukkaan kaupunkeja on yhteensä 9 ja näissä asuu noin 2,2 miljoonaa ihmistä. Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistökauppojen tilastopalvelun mukaan Suomessa on tehty viime vuosina keskimäärin 500 raakamaakauppaa vuodessa. Näissä ostajana on muutamia yksittäistapauksia lukuun ottamatta kunta. Tilastointiin liittyvistä epävarmuustekijöistä johtuen tietoa on pidettävä suuntaa-antavana. Vuosien 2015-2020 keskiarvona raakamaakauppojen kauppahintojen kokonaissumma vuositasolla on noin 32,9 miljoonaa euroa.

Vuosi	Kauppojen lukumäärä	Kauppahintojen kokonaissumma
2015	490	28 351 219 €
2016	516	29 151 501 €
2017	546	41 559 632 €
2018	525	38 343 688 €
2019	556	35 350 158 €
2020	509	24 355 963 €

Taulukko 5. Raakamaakaupat vuosina 2015-2020. Maanmittauslaitos 2021.

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 lukuun perustuvia lunastustoimituksia suoritetaan vuodessa noin 100. Määrä sisältää raakamaan lisäksi katualueen, yleisen alueen ja yleisen rakennuksen tontin lunastukset. Näissä toimituksissa on määrätty vuosina 2016-2020 lunastuskorvauksia maksettavaksi keskimäärin 3,9 miljoonaa euroa. Ehdotetut muutokset lunastuslain korvausperusteisiin lisäisivät kuntien maksettavaksi tulevien lunastuskorvausten määrää korotuksen verran. Jos vuosittaisten lunastuskorvausten määrä olisi edellä mainittu 3,9 miljoonaa euroa, merkitsisi 15 %:n korotus lunastuskorvaukseen noin 0,6 miljoonan euron vuosittaista lisäkustannusta kuntataloudelle.

Jos korotus siirtyisi sellaisenaan myös vapaaehtoisin sopimuksin tapahtuvaan maanhankintaan, merkitsisi tämä edellä mainitun 32,9 miljoonan euron mukaan laskien 4,9 miljoonan euron vuotuista lisäkustannusta kuntataloudelle. Vapaaehtoisen kiinteistökaupan syntyminen vaikuttavat useat eri tekijät, minkä vuoksi lunastusmenettelyn korvaustason siirtymistä sellaisenaan vapaaehtoisten kauppojen hintatasoon ei voida pitää todennäköisenä. Olettaen että korotuksesta siirtyisi 50 % vapaaehtoisissa kaupoissa maksettaviin kauppoihin, merkitsisi tämä yhteensä noin 2,5 miljoonan euron vuotuista lisäystä kuntien maanhankintakustannuksiin.

Kustannukset jakaantuisivat kuntien vastattavaksi pääpiirteissään kuntien maanhankintojen keskinäisessä suhteessa. Lunastuslain korvausperusteisiin ehdotettujen muutosten vaikutukset yksittäisen kunnan talouteen jäisi riippumaan muun muassa siitä, johtaisiko muutos hintatason nousuun myös vapaaehtoisissa kaupoissa, kunnan tekemistä maakaupoista sekä siitä, olisiko raakamaan hankintakustannusten nousu siirrettävissä edelleen tonttien luovutushintoihin.

Lunastustoimikunnan kokoonpanon vaikutus toimituskustannuksiin

Lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevien muutosten myötä uskottujen miesten kutsuminen lunastustoimikunnan jäseniksi ei olisi enää välttämätöntä kaikissa tilanteissa. Koska asianosaisilla olisi kuitenkin oikeus vaatia halutessaan uskottujen miesten kutsumista, jäävät muutoksen taloudelliset vaikutukset riippumaan osin asianosaisten toimista. Vuosina 2016-2018 uskotuista miehistä aiheutui toimituksessa keskimäärin 750 euroa kustannukset. Jos noin 300 toimituksesta kolmasosa ratkaistaisiin ilman uskottuja miehiä, tarkoittaisi tämä vuositasolla noin 75.000 euron suuruista kustannussäästöä lunastajille.

4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Korvausperusteiden muutosten vaikutukset kohdistuvat kiinteistötoimitusten suorittamisesta vastaavaan Maanmittauslaitokseen. Korvausperusteiden muutosten täytäntöönpano edellyttää

sisäisten ohjeistusten ja toimintatapojen tarkistamista uusia säännöksiä vastaaviksi sekä asiaa koskevan koulutuksen järjestämistä lunastustoimituksia suorittaville toimitusinsinööreille.

Korvauserusteiden muutoksella ei arvioida olevan sanottavia vaikutuksia korvausarvioinnin suorittamisen edellyttämään työmäärään lunastustoimituksessa, koska korvausarviointi säilyisi pääpiirteissään nykyisenlaisena. Asunto- ja elinkeinotakuun laajentaminen saattaa yksittäisten kohteiden osalta kasvattaa korvausarvioinnin edellyttämää työmäärää. Asunto- ja elinkeinotakuun piiriin tulevien uusien kohteiden määrän arvioidaan kuitenkin olevan niin pieni, että muutoksilla ei olisi käytännössä merkitystä lunastustoimituksen suorittamisen edellyttämään työmäärään ja Maanmittauslaitoksen resurssointitarpeeseen.

Ympäristöministeriö ja useat kunnat ovat työryhmän mietinnöstä antamissa lausunnoissaan lausuneet käsityksensä, että lunastuskorvauksen korottamiseen tähtäävät muutokset lunastuslakiin vähentäisivät maanomistajien halukkuutta myydä raakamaata kunnille vapaaehtoisin kaupun tai johtaisivat hintatason nousuun myös vapaaehtoisissa kaupoissa. Kunnan raakamaakauppojen määrään vaikuttavat hintatason lisäksi maiden saatavuus sekä kunnan tarve hankkia maata yhdyskuntarakentamista varten. Mahdollista hintatason nousun aiheuttamaa muutosta vapaaehtoisten kauppojen määrään on vaikea erottaa muista tekijöistä johtuvista vaikutuksista. Jos muutokset johtaisivat vapaaehtoisten kauppojen määrän vähentymiseen ja lunastusmenettelyyn yleistymiseen, lisäisi tämä lunastuslupa-asioiden määrää ympäristöministeriössä sekä lunastustoimitusten määrää Maanmittauslaitoksessa.

Lunastuslupaa ja tutkimuslupaa koskevien hakemusasiakirjojen ja päätösten tiedoksianto koskevat muutokset edellyttävät muutoksia valtioneuvoston ja Maanmittauslaitoksen asianhallintajärjestelmiin ja verkkosivustoihin. Muutostarpeiden kustannusarvio täsmentyy myöhemmin.

Korvausten maksamista koskevat muutokset yksinkertaistaisivat korvausasioiden käsittelyä lunastustoimituksessa. Tallettamista koskevaan sääntelyyn esitettävät muutokset vähentäisivät aluehallintovirastoon tallettavien korvausten määrää. Näiden määrä on kuitenkin niin vähäinen, että niillä ei ole vaikutusta aluehallintovirastojen resurssointiin.

Ehdotettujen muutosten tuomioistuinlaitokseen kohdistuvien vaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä. Korvauserusteiden ja korvauskäytäntöjen muutokset saattavat lisätä muutoksenhakualttiutta tulkintojen vakiintumiseen saakka. Toisaalta korvaustason korottaminen saattaa puolestaan vähentää muutoksenhakualttiutta lunastustoimikunnan päätökseen. Muutosten ei arvioida edellyttävän lisäresurssien osoittamista tuomioistuinlaitokselle.

4.2.4 Ympäristövaikutukset

Ehdotetuilla muutoksilla ei ole välittömiä ympäristövaikutuksia. Lunastuslain korvauserusteiden muutokset saattavat kuitenkin vaikuttaa välillisesti luonnonsuojelun toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin ja yhdyskuntarakenteen kehittymiseen. Näillä saattaa olla edelleen vaikutusta ympäristön tilaan. Sen sijaan erilaisten nauhamaisten infrastruktuurihankkeiden toteuttamisesta aiheutuviin ympäristövaikutuksiin korvauserusteiden muutoksella ei arvioida olevan vaikutusta.

Luonnonsuojelua toteutetaan pääosin vapaaehtoisin keinoin. Lunastusmenettelyyn joudutaan turvautumaan alueiden hankinnassa hyvin harvoin. Korvaustason kohoaminen kasvattaisi lunastamalla luonnonsuojelutarkoituksiin hankittavien alueiden hankintakustannuksia sekä käytörajoituksista suoritettavia korvauksia. Hyväksytyt luonnonsuojeluohjelmat on jo pääosin toteutettu, joten muutosten merkitys riippuu siitä, kuinka laajasti lunastusta tullaan jatkossa käyttämään luonnonsuojelun toteuttamiskeinona. Poissuljettuna ei kuitenkaan voida pitää sitä, että

lunastuslain korvausperusteiden muutokset heijastuisivat sopimusperusteisessa suojelussa maksettavien korvausten määrään ja luonnonsuojelun toteuttamiskustannusten nousuun.

Ehdotetuilla muutoksilla ei olisi vaikutusta maankäytön suunnittelua ja rakentamista ohjaavaan sääntelyyn. Muutokset saattavat kuitenkin välillisesti vaikuttaa kuntien maapolitiikkaan ja yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun piiriin tulevien alueiden rajauksiin. Lisäksi muutokset saattavat vaikuttaa siihen, millä aikataululla alueet otetaan yhdyskuntarakentamiseen.

4.2.5 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Korvausperusteiden muutoksen vaikutus lunastuksen yhteiskunnalliseen hyväksyttävyyteen

Lunastusinstituution yhteiskunnallisen hyväksyttävyyden kannalta on tärkeää, että lunastettava omaisuuden maksettava korvaus vastaa lunastuksesta aiheutuvia taloudellisia menetyksiä. Kun lunastus tapahtuu yleiseen tarpeeseen ja lunastaja on tyypillisesti taloudellisesti erilaisessa asemassa lunastuksen kohteena olevan omaisuuden omistajaan verrattuna, tulisi täyden korvauksen vaatimuksen selkeästi täytyä. Vaatimuksen täytyminen niukasti erityisesti sellaisissa hankkeissa, jotka liittyvät liiketaloudellisen perustein harjoitettuun toimintaan, voi olla hyvin hankalasti perusteltavissa. Ehdotetut korvausperusteiden muutokset edistäisivät omaisuuden suojaa koskevan perusoikeuden toteutumista.

Vaikutukset alkuperäiskansojen oikeuksiin

Ehdotetun lunastuslain 9 §:n mukaan saamelaiskäräjille ja Kolttien kyläkokoukselle tulisi varata tilaisuus antaa lausuntonsa hankkeesta, joka sijoittuu tai jonka vaikutukset ulottuvat saamelaisen kotiseutualueelle tai kolttalaueelle. Säännös yhdessä valitusoikeutta koskevan lunastuslain 87 a §:n nojalla edistäisi alkuperäiskansojen oikeuksien toteutumista.

Raakamaan hankintakustannusten vaikutus tonttitarjontaan ja asuntotuotantoon

Kuntien harjoittamalla maa- ja tonttipolitiikalla on keskeinen merkitys tonttien saatavuuteen ja hintatasoon. Kunnat ovat useissa lausunnoissa korostaneet kohtuullisin kustannuksin saatavan raakamaan olevan ehdoton edellytys kohtuuhintaiselle tonttituotannolle ja muulle yhdyskuntarakentamiselle.

Maanmittauslaitoksen selvityksen (Raakamaan hinta, Maanmittauslaitoksen julkaisu nro 109) mukaan raakamaan ja asuntotontin hintasuhte vaihtelee 10 %:n kummallakin puolen. Jos luovutettavan tontin hinnasta 10 % olisi raakamaan hankintakustannuksia ja maanhankinnan kustannukset nousisivat 15%, merkitsi tämä 1,5 %:n laskennallista lisäystä tontinhintoihin. Jos tonttien luovutushinnoissa ei tapahtuisi muutoksia, merkitsisi tämä vastaavaa vähennystä tontin luovutuksesta saataviin tuloihin. Raakamaan osuus rakennuskelpoisen tontin hinnasta vaihtelee huomattavasti paikkakunnasta riippuen.

Vastaavasti kuin raakamaan osalta, myös tontin osuus asunnon hinnoista vaihtelee suuresti alueittain. Maanmittauslaitoksen vuoden 2017 selvityksen (Maan hinnan laskennallinen osuus asunnon hinnasta vuosina 1995, 2005 ja 2015) mukaan esimerkiksi vuonna 2015 Helsingissä tontin laskennallinen osuus asunnon hinnasta oli 38 %, Espoossa 37 %, Tampereella 30 %, Vantaalla 29 %, Oulussa ja Turussa 20 %, Porissa 6 % ja Kouvolassa 4 %. Yksittäistapauksessa tontin osuus asunnon hinnasta saattaa olla korkeampikin.

Raakamaan ja asuntotontin sekä asuntotontin ja asunnon välisten hintasuhteiden perusteella voidaan katsoa raakamaan osuuden asunnosta hinnasta jäävän suurimmassa osassa tilanteita alle

5%:n. Laskennallisesti raakamaan hankintakustannusten nousu nostaa tontin ja edelleen asunnon hintaa. Asuntojen hintatason määräytymisessä suurin vaikuttava tekijä on markkinatilanne. Raakamaan hankintakustannukset muodostavat asunnon hankintahinnasta niin pienen osan, että hankintakustannuksissa tapahtuvia muutoksia on vaikea erottaa markkinatilanteesta johtuvista muutoksista.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Lupa-asioissa noudatettava tiedoksiantomenettely (lunastuslain 8, 8 a, 9, 10, 10 a, 72 d, 84 ja 85 §)

Esitys sisältää seikkaperäiset säännökset lunastuslupaa, tutkimuslupaa ja käyttötarkoituksen muuttamista koskevan hakemuksen ja asiassa annettavan päätöksen tiedoksiannosta. Säännökset on laadittu ottaen huomioon lunastettavan omaisuuden omistajan ja erityisten oikeuksien haltijoiden sekä muiden tahojen tiedonsaannin ja oikeussuojan tarpeet, pyrkien samalla pitämään menettely hallinnollisesti mahdollisimman kevyenä ja kustannustehokkaana. Valmistelun aikana on tarkasteltu eräänä mahdollisuutena yksinomaan hallintolain yleisiin tiedoksiantoa koskeviin säännöksiin nojautuminen. Hallintolain säännökset eivät kuitenkaan osoittautuneet kaikilta osin riittäviksi.

Lunastuksella kajotaan omaisuudensuojan ytimeen, minkä vuoksi tiedoksiannon tulee toteutua luotettavasti. Tämän vuoksi asiakirjojen tiedoksiantoa yksinomaan tavallisena tiedoksiantona ei voida pitää riittävänä. Toisaalta lupa-asiaa koskevaa hakemusta tai päätöstä tiedoksi annettaessa ei kaikissa tilanteissa ole välttämättä tiedossa keitä tahoja asia koskee, minkä vuoksi todisteellinen tiedoksiantomenettely ei yksinään ole riittävä.

Muutoksenhakuoikeus (lunastuslain 87 a §)

Muutoksenhakuoikeutta koskevan 87 a §:n tarkoituksena on ollut selkeyttää muutoksenhakuun oikeutettujen tahojen piiriä. Valmistelun kestäessä esillä ollut vaihtoehto, joka perustui muutoksenhakuoikeuden määräytymiseen oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n perusteella, päädyttiin hylkäämään riittämättömänä. Sääntelyn selkeyden vuoksi on tarpeellista säätää nimenomaisesti lunastusrelaation ulkopuolisten tahojen, kansalaisjärjestöjen sekä alkuperäiskansoja edustavien elinten muutoksenhakuoikeudesta.

Korvauserusteiden tarkistaminen (lunastuslain 29, 30, 31, 32 ja 38 a §)

Esityksen valmisteluvaiheessa on täyden korvauksen vaatimuksen toteuttamiskeinoina ollut esillä korvauserusteiden tarkistamisen ohella voimassaolevaan lainsäädäntöön perustuvien korvauskäytäntöjen kehittäminen ja lunastuskorvauksen verotuskohtelu. Arviointimenetelmien soveltamiskäytännön ja korvauskäytäntöjen kehittämisellä ei kuitenkaan pidetty mahdollisena saavuttaa sellaista pysyväisluonteista muutosta korvauskäytäntöihin, joka hallitusohjelman kirjauksella on tavoiteltu. Lunastuskorvauksen verotuskohtelua koskevia ratkaisuja ei puolestaan pidetty mahdollisena ryhtyä valmistelemaan muusta verotuslainsäädännöstä erillään, minkä vuoksi esityksessä on päädytty tarkistamaan lunastuslain korvauserusteita.

Osana korvauserusteiden tarkistamista on päädytty siirtymään käyttämään kiinteistöarviointiopissa ja kansainvälisissä arviointistandardeissa käytettyjä käsitteitä voimassaolevassa laissa olevien

käsitteiden sijaan. Muutoksen tarkoituksena on ollut lainsäädännön käsitteistön yhtenäistämisen vastaamaan tieteellisessä tutkimuksessa ja kiinteistöarvioinnissa yleisesti käytössä olevaa käsitteistöä ja purkaa nykyiseen sääntelyyn sisältyviä arviointimenetelmien rajoituksia.

Lunastuskorvaukselle suoritettavaan korotukseen liittyviä näkökohtia on tarkasteltu edellä kohdassa 4.1.4.

Tilusjärjestelyt ja yksityisten teiden järjestely (lunastuslain 23, 23 a-c, 24 ja 26 §, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 63 ja 69 § sekä ratalain 53 ja 59 §)

Voimassaolevat lunastuslain tilusjärjestelyä ja yksityisten teiden järjestelyä koskevat säännökset eivät ole enää ajanmukaisia, minkä vuoksi säännöksiä tulee tarkistaa. Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain ja ratalain säännökset tilusjärjestelyä ja yksityisteiden järjestelyä koskevat ovat ajanmukaiset ja vastaavat tarkoitustaan. Lunastuslain säännösten tarkistaminen näitä vastaavaksi olisi johtanut siihen, että laissa olisi säädetty näistä tilusjärjestelyistä ja yksityisten teiden järjestelystä maantiehankkeiden, ratahankkeiden ja lunastuslakiin perustuvien hankkeiden osalta erikseen, mutta jokseenkin samansisältöisesti. Tämän vuoksi tilusjärjestelyitä ja yksityisten teiden järjestelyistä koskevat säännökset päädyttiin kokoamaan lunastuslakiin.

Lunastuskorvauksen tallettaminen (lunastuslain 49 §)

Lunastuslakityöryhmä esitti mietinnössään lunastuskorvauksen tallettamista koskevan sääntelyn laajempaa purkamista siten, että alle 1000 euron suuruisia lunastuskorvauksia ei olisi ollut tarpeen tallettaa aluehallintovirastoon. Jatkovalmistelussa ehdotuksesta päätettiin kuitenkin luopua lausuntopalautteen perusteella. Työryhmän esittämä muutos olisi edellyttänyt tehtäväksi muutoksia lunastuksen päättymistä koskevaan sääntelyyn, minkä lisäksi olisi ollut tarpeen säätää muun muassa erityisestä velan vanhentumisajasta, jotta lunastuskorvaukset olisivat olleet samannimisen ajan kuluessa nostettavissa niin aluehallintovirastosta kuin lunastajalta.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

5.2.1 Yleiseurooppalaiset havainnot

Euroopan valtioiden pakkolunastuslainsäädännöt saattavat historiallisista syistä johtuen poiketa merkittävästikin toisistaan. Eri valtioiden järjestelmissä toistuvat kuitenkin pitkälti samat elementit, joita voidaan nimittää yleiseurooppalaisiksi pakkolunastuksen ydinperiaatteiksi. Näihin voidaan lukea ainakin pakkolunastuksen edellytyksenä oleva yleinen tai yleisehkö tarve ja täyden korvauksen suorittaminen. Keskeisiin periaatteisiin kuuluu myös vaatimus pakkolunastuksen viimesijaisuudesta sekä menettelyyn liittyvä mahdollisuus vastustaa pakkolunastusta sekä oikeus tulla kuulluksi ja hakea muutosta.

Täyden korvauksen kaltainen vaatimus on lähtökohtana jokseenkin kaikissa eurooppalaisissa oikeusjärjestyksissä. Täysi korvaus on ymmärretty ennen kaikkea vaatimuksena siitä, että luovuttajan taloudellinen asema ei pakkolunastuksen seurauksena saa heikentyä. Toisaalta korvaukset määrätään usein eliminoimalla maanomistajan hyvä neuvotteluasema sekä lunastushankkeen vaikutus maan arvoon. Omaisuuden pakko-ottaminen ilman korvausta ei kuitenkaan ole mahdollista kuin erittäin rajatuissa poikkeustapauksissa. Sen sijaan subjektiivisten menetysten korvattavuuteen suhtaudutaan torjuvasti käytännöllisesti katsoen kaikissa eurooppalaisissa valtioissa.

Yleiseurooppalaisena ilmiönä voidaan pitää myös usean valtion pakkolunastuslainsäädäntöön sisältyviä niin sanottuja restitutiiosäännöksiä. Näiden tarkoituksena on joko antaa alkuperäiselle omistajalle takaisinlunastusoikeus tai jonkinlainen oikeus jälkikorvaukseen tilanteessa, jossa pakkolunastuksen perustana ollut hanketta ei myöhemmin ryhdytä toteuttamaan tai sitä olennaisesti muutetaan taikka omaisuus luovutetaan kolmannelle.

Valtioiden välillä on eroavaisuuksia erityisesti sen suhteen, minkälaisessa menettelyssä korvaus määritellään. Joissakin valtioissa korvauksen määrittelee asiantuntijaraati, osassa tuomioistuin riita-asian todistelua koskevan säännösten mukaan.

5.2.2 Alankomaat

Alankomaiden perustuslain (Grondwet voor het Koninkrijk der Nederland 1815) 14 artiklan mukaan pakkolunastus on mahdollista vain yleisen edun vaatiessa täyttä korvausta vastaan. Pakkolunastuksesta on säädettävä lailla. Lailla tulee myös säätää oikeudesta täyteen tai osittaiseen korvaukseen yleisen edun vaatiessa kiinteistön hävittämistä, käyttökelvottomaksi tekemistä tai omaisuuden käytön rajoittamista toimivaltaisen viranomaisen toimesta.

Yksityiskohtaiset korvauksen määrittelyä koskevat säännökset sisältyvät pakkolunastuslain (Onteigeningswet 1851, regelende de onteigning ten algemeenen nutte) säännöksiin, jotka rakentuvat lain 40 §:ssä tarkoitetun täyden korvauksen varaan. Täydellä korvauksella ymmärretään kaikkien pakkolunastukseen välittömästi ja välttämättä liittyvien menetysten korvaamista. Alankomaiden korkein oikeus on useilla ratkaisuillaan kehittänyt korvauksen määrittelyä koskevia oikeusohjeita, joka näin ollen perustuu pitkälti oikeuskäytäntöön.

Korvaus jakaantuu pakkolunastuslain 40 §:n mukaan kolmeen kategoriaan: pakkolunastuksen määrittelyyn, pakkolunastuksen välittömiin seurauksiin ja pakkolunastuksen välttämättömiin seurauksiin. Menetyks korvataan, ellei se kuulu pakkolunastuksen määritelmän ulkopuolelle. Seurauksesta ei suoriteta korvausta, jos se ei liity välittömästi pakkolunastukseen tai johdu välttämättä pakkolunastuksesta. Pakkolunastuksen määritelmä kattaa pakkolunastettavan kohteen lisäksi myös jäljelle jäävälle omaisuudelle aiheutuvan haitan ja arvonaleneman. Välittömiksi ei ole katsottu esimerkiksi eräitä sopimuksiin perustuvien oikeuksien menetyksiä eikä välttämättömiksi seurauksiksi eräitä pakkolunastukseen liittyviä rakennelmien uudelleenjärjestelyitä.

Pakkolunastettavan kiinteistön arvon määrittämisen perusteista säädetään pakkolunastuslain 40 b §:ssä. Sen mukaan korvaus suoritetaan objektiivisen arvon mukaan, eikä esimerkiksi tunnearvoja korvata. Arvolla tarkoitetaan hintaa, joka maksettaisiin rationaalisesti toimivien osapuolten kesken. Arvioinnissa otetaan huomioon kaikki kiinteistön arvoon vaikuttavat tekijät. Huomioon ei siten oteta yksinomaan omaisuuden fyysisiä ominaisuuksia, vaan myös oikeudelliset ominaisuudet kuten esimerkiksi kaavan mukainen käyttötarkoitus.

Lunastuslakiin ei sisälly Suomen lunastuslain kaltaista arvonleikkaussäännöstä eikä tällaista ole johdettavissa myöskään oikeuskäytännöstä. Korvaus perustuu pakkolunastettavan omaisuuden arvoon lunastushetken tai vaihtoehtoisesti tulevan käyttömahdollisuuden mukaisessa käytössä sen mukaan, kumpi arvoista on korkeampi. Korvauksen määrittelyn perustan muodostavat siten mahdolliseen uuteen kaavaan perustuvat tulevaisuuden rakentamismahdollisuudet. Näin määritellyn korvauksen katsotaan vastaavan kohteen markkina-arvoa.

Alankomaiden lunastuslaki ei sisällä säännöksiä sovellettavasta arvostusmenetelmästä. Käytettävissä olevia menetelmiä tai näiden keskinäistä järjestystä ei ole linjattu myöskään oikeuskäytännössä. Käytännössä yleisimmät menetelmät ovat vertailumenetelmä ja residuaalimenetelmä.

Vertailumenetelmä perustuu samankaltaisten kiinteistöjen toteutuneisiin kauppoihin, residuaalimenetelmässä arvo määritetään sen mukaan, kuinka paljon kiinteistöstä olisi maksettu sen jälkeen, kun aiotut kehittämistoimenpiteet olisi saatettu valmiiksi. Toisin sanoen kysymys on kehittämisestä saatavan tuoton ja siitä aiheutuvien kulujen välisestä nettonykyarvosta. Myös intuitiivinen menetelmä on sallittu, jos sillä saavutettu lopputulos on hyväksyttävissä.

Alankomaiden pakkolunastusoikeuteen sisältyy oikeuskäytännössä luotu itsetoteuttamisperiaate, joka rajoittaa varsin voimakkaasti pakkolunastuksen käyttömahdollisuutta keinottelutarcoituksessa. Periaatteen sisältö on, että julkinen taho ei voi lunastaa yksityisen omistamaa maata sellaista tarkoitusta varten, jonka yksityinen taho on halukas ja kykenevä itse toteuttamaan. Periaatteen soveltamisalaan kuuluu erityisesti asuntorakentaminen. Toisaalta Alankomaiden vuoden 2008 kaavoitus- ja rakentamislaki mahdollistaa maksujen perimisen maanomistajalta yhdyskuntatekniikan kustannusten kattamiseksi kaavoitettaessa yksityisen omistamaa maata.

Pakkolunastuslain 60 §:ään sisältyy alkuperäisen omistajan mahdollisuus vaatia omaisuuden palauttamista tai korvausta tilanteessa, jossa pakkolunastuksen perustana ollutta hanketta ei ole määrääjassa ryhdytty toteuttamaan tai jos on selvää, että hanketta ei lainkaan toteuteta.

5.2.3 Norja

Norjan perustuslain (Grundlov, 17.3.1814) 105 §:ssä säädetään omaisuuden suojasta. Jos valtion tarve vaatii, että jonkun täytyy luovuttaa irtainta tai kiinteää omaisuutta yleiseen käyttöön, hänen pitää perustuslain 105 §:n mukaan saada täysi korvaus valtion kassasta. Omaisuudensuojan kannalta merkityksellinen on myös perustuslain 97 §, jonka mukaan millekään laille ei voida antaa taannehtivaa vaikutusta.

Norjassa pakkolunastuksesta maksettavan korvauksen määräämistä koskevan lainsäädännön kehitys on ollut monivaiheinen. Norjassa ei vielä 1950-luvulla ollut erillistä pakkolunastusta koskevaa lainsäädäntöä, vaan pakkolunastuksesta maksettava korvaus määrättiin suoraan perustuslain nojalla. Nykyinen pakkolunastuslaki (Lov om oreigning av fast eigedom, 23.10.1959) säädettiin vuonna 1959. Pakkolunastuslaissa säädetään pakkolunastuksen perusteista sekä menettelystä pakkolunastusasioista. Sen sijaan lunastuskorvauksen määräämisen perusteet osoitautuivat niin kiistanalaiseksi kysymykseksi, että niitä ei lakiin sisällytetty.

Lunastuskorvausten lainsäädäntöperustaa selvittämään asetettiin vuonna 1965 niin sanottu Husaasin komitea. Komitea ehdotti korvausten määrittelyn yleisperiaatteeksi sitä, että omistajalla olisi oikeus korvaukseen, joka vastaisi omaisuuden todennäköisesti mahdollista käyttöä. Komitea perusteli ehdotusta sillä, että tällaisen vaatimuksen katsottiin sisältyvän jo perustuslain täyden korvauksen vaatimukseen, minkä vuoksi se olisi järkevää kirjoittaa lakitekstin tasolle. Ehdotusta ei kuitenkaan hyväksytty hallituksessa, koska se katsottiin liian omistajamyönteiseksi. Lopulta parlamentille ehdotettiin lakia, joka poikkesi merkittävästi komitean ehdotuksesta. Lakiehdotuksen mukaan korvauksen perustaksi tuli ottaa todennäköisen käytön sijaan omaisuuden vallitseva käyttötapa, josta tulikin vuoden 1973 pakkolunastuskorvauslain pääperiaate korvauksen määrittelyssä. Voimassaolevat korvauksen määräämistä koskevat säännökset sisältyvät vuoden 1984 pakkolunastuskorvauslakiin (Lov om vederlag ved oreigning av fast eigendom, 6.4.1984).

Vuoden 1984 korvauslain säätämiseen vaikutti merkittävästi Norjan korkeimman oikeuden ratkaisu niin sanotussa Kløfta-asiassa (Rt-1976-1). Tapauksessa lunastettiin metsää yleistä tietä varten. Omistaja kykeni kuitenkin näyttämään, että kunta oli hiukan ennen lunastusta hyväksynyt kaava-suunnitelman loma-asuntojen rakentamiseksi. Korkein oikeus lausui ratkaisussaan

vuoden 1973 lain perusteen, jonka mukaan korvaus tuli määrätä vallitsevan käyttötavan perusteella, olevan ristiriidassa perustuslain 105 §:ssä tarkoitetun täyden korvauksen vaatimuksen kanssa. Korkeimman oikeuden mukaan perustuslaissa tarkoitettu täyden korvauksen vaatimus edellytti pakkolunastuskorvauksen suorittamista sen mukaan, mikä oli omaisuuden todennäköinen käyttömahdollisuus tulevaisuudessa. Sanottu periaate sisällytettiin korkeimman oikeuden muotoilemassa muodossa vuoden 1984 pakkolunastuskorvauslakiin. Muotoilu vastaisi nyt sitä, miten Husaasin komitea oli ehdottanut korvauksen määrittelytavasta säädettäväksi jo vuoden 1973 korvauslain yhteydessä.

Lunastuskorvauslain 4 §:n mukaan lunastuskorvaus määrätään kaupp-arvoon, käyttöarvoon tai jälleenhankinta-arvoon perustuen. Lähtökohtaisesti arvo määrätään kaupp-arvon mukaan, mutta jos käyttöarvo on korkeampi, niin tätä tulee käyttää. Jälleenhankinta-arvoa voidaan käyttää lain 7 §:ssä säädettyissä tapauksissa. Kaupp-arvolla tarkoitetaan käytännössä kohteen markkina-arvoa, joka selvitetään lähtökohtaisesti vertailukauppamenetelmällä. Kaupp-arvolla tarkoitetaan sitä, mitä keskiverto-ostaja olisi todennäköisesti omaisuudesta maksanut vapaaehtoisessa kaupassa. Norjan lunastuslainsäädäntöön ei sisälly nimenomaisia säännöksiä arviointimenetelmän valinnasta.

Lunastuskorvauslain 5 ja 6 §:ssä mukaan korvaus tulee määrätä omaisuuden todennäköisen käytön mukaan ottaen huomioon vallitsevat olosuhteet. Vielä toteutumattomat kehittämismahdollisuudet tulee siten ottaa huomioon korvausta määrittäessä, jos nämä ovat todennäköisiä. Säännöksen taustalla on edellä kuvattu kehityskulku. Korkein oikeus on ratkaisullaan täsmentänyt ja linjannut muun muassa sitä, millä tavalla todennäköisyysarvio on tehtävä. Jos korvauksen määrittelyn perustana on tuleva kehittäminen, arvioijan tulee kuvata konkreettisesti, milloin kehittäminen todennäköisesti tapahtuu ja diskontata hinta päivän markkina-arvoksi. Riittävänä pidetään muiden oikeudenalojen tapaan yli 50 %:n todennäköisyyttä.

Lunastuskorvauslain 7 §:ssä tarkoitettua jälleenhankinta-arvoa käytetään, kun kysymys on vakituisena tai vapaa-ajan asuntona taikka vastaavasta omaisuudesta, jota todella on käytetty tällaiseen tarkoitukseen. Pelkkä passiivinen omistus ei riitä. Korkein oikeus on useilla ratkaisullaan muodostanut varsin tiukan linjan. Jälleenhankinta-arvoa voidaan käyttää myös lunastettaessa toimivan liiketoiminnan kohteena olevaa omaisuutta, jos omaisuus on liiketoiminnan harjoittamisen kannalta välttämätöntä.

Lunastuskorvauslain 5 § sisältää vaikutuksellisuussäännön, jonka nojalla pakkolunastushankkeesta itsestään tai siihen liittyvistä toimenpiteistä tai investoinneista johtuvia arvonneuotuksia ei oteta huomioon lunastuskorvausta määrittäessä. Säännöksen mukaan pakkolunastajan pakkolunastuksen enintään 10 vuotta ennen pakkolunastusta tekemien investointien tai investointisuunnitelmien vaikutukset jätetään huomiotta. Säännös koskee vain todellista teknisluonteista infrastruktuuria kuten teitä ja näitäkin vain siltä osin, kuin vaikutus poikkeaa muihin kiinteistöihin kohdistuvista vaikutuksista. Investoinneilla tarkoitetaan fyysistä toimintaa, joka edellyttää taloudellisia panostuksia. Kaavoituksesta johtuvaa arvonnousua ei voida leikata.

Lunastuskorvaus sisältää lunastuskorvauslain 8 §:n mukaan korvauksen sekä menetetyistä omaisuudesta että lunastuksen mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista. Lunastuskorvauslaissa ei säädetä lunastuskorvauksella suoritettavasta kiinteästä korotuksesta tai kertoimesta. Sen sijaan Norjan vesilakiin sisältyy 25 prosentin lunastuskorvaukselle suoritettava korotus.

5.2.4 Ruotsi

Ruotsissa pakkolunastuskorvauksen normipohja perustuu perustuslain (Regeringsformen, 1974:152) ja pakkolunastuslain (Expropriationslag, 1972:719) säännöksiin. Hallitusmuodon 2

luvun 15 §:n 2 momentin mukaan pakkolunastuksen edellytyksenä on tärkeän yleisen edun olemassaolo ja omaisuudesta suoritettava täysi korvaus. Pakkolunastusmenettelystä ja korvauksen suorittamisesta säädetään pakkolunastuslaissa, minkä lisäksi pakkolunastusta koskevia säännöksiä sisältyy useihin muihin lakeihin.

Pakkolunastuslain 4 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan lunastuskorvauksen tulee vastata lunastettavan omaisuuden markkina-arvoa. Jos vain osa omaisuudesta lunastetaan, korvauksen tulee vastata jäljelle jäävän omaisuuden markkina-arvon alenemaa. Markkina-arvolla tarkoitetaan arvoa, jolla omaisuus olisi todennäköisesti tullut markkinoilla myydyksi. Markkina-arvon määrittelyyn liittyy teoreettisia ja käytännöllisiä vaikeuksia. Pakkolunastuslaissa ei säädetä sovellettavasta arviointimenetelmästä, mutta käytännössä arvon määrittäminen tapahtuu kauppa-arvo-, tuottoarvo- tai kustannusarvomenetelmällä. Tuomioistuin ei kuitenkaan ole sidottu mihinkään näistä, vaan se voi valita parhaan menetelmän tapauskohtaisesti. Lain esitöiden mukaan ensisijaisena menetelmänä on kuitenkin kauppa-arvomenetelmä (ortsprismetoden).

Pakkolunastuslain korvaussäännökset uudistettiin vuonna 2010 (2010:832). Nykyisen pakkolunastuslain 4 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan markkina-arvolle tai markkina-arvon alenemalle tulee suorittaa 25 prosentin korotus. Korvausta suoritetaan siten säännönmukaisessa tilanteessa 125 prosenttia lunastettavan omaisuuden markkina-arvosta. Korotettu korvaus koskee omistajan lisäksi kaikkia korvaukseen oikeutettuja tahoja, joita ovat esimerkiksi vuokraoikeuden haltijat. Kerrointa perusteltiin kiinteistöarviointiin liittyvällä arviointiepätarkkuudella, omaisuusdensuojan vahventamisella sekä osittain myös subjektiivisten arvojen korvaamisella. Eräänä perusteluna oli myös se, että pakkolunastuksia tehdään enenevässä määrin kaupallista hyödyntämistä varten.

Pakkolunastuslain 4 luvun 2 §:n 1 momentissa säädetään vaikutuksellisuussäännöstä (influensregeln). Markkina-arvoon perustuvaa lunastuskorvausta voidaan tarkistaa ylös- tai alaspäin sen mukaan, millä tavalla lunastuksen taustalla ollut yritys on vaikuttanut lunastettavan omaisuuden arvoon. Jos sillä yrityksellä, jota varten lunastus on toteutettu, on ollut vaikutusta omaisuuden markkina-arvoon, määrätään korvaus sen markkina-arvon mukaan, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta. Vaikutuksellisuussääntöä on kuitenkin 4 luvun 2 §:n 1 momentin 2 virkkeen mukaan sovellettava siten yhdenvertaisesti, että esimerkiksi tien alle jäävien kiinteistöjen osalta ei tien aikaansaamaa arvoa vähennetä enempää kuin tie on korottanut niiden kiinteistöjen arvoa, joilta ei lunasteta omaisuutta.

Uudistuksen yhteydessä kumottiin myös Suomen lunastuslain arvonleikkausta vastaavat säännökset (presumptionsregeln). Kumotun lunastuslain 4 luvun 1 §:n 3 momentin mukaan lunastuskorvausta määrättäessä tuli jättää ottamatta huomioon sellainen arvonnousu, joka perustui odotuksiin alueen sallitun käyttömuodon muuttumisesta. Arvonnousu jätettiin ottamatta huomioon lunastuksen vireillepanohetkeä edeltävältä 10 vuoden ajanjaksolta. Lainmuutosta koskevissa lainvalmistelutöissä (RP 2009/10:162 s. 54–58) todettiin, ettei säännöksen säätämiseen aikanaan johtaneilla argumenteilla ollut nykyään enää entisenkaltaista painoarvoa. Voimassaolevaa sääntelyä pidettiin ongelmallisena muun muassa siinä suhteessa, että sen katsottiin johtavan maanomistajien epätasapuoliseen kohteluun.

Säännös oli soveltamisalaltaan Suomen lunastuslain 31 §:n 2 ja 3 momenteissa säädettyä arvonleikkaussäännöstä laajempi. Suomessa arvonleikkaus kohdistuu ainoastaan asemakaavasta johtuvaan arvonnousuun, kun Ruotsissa leikkaus voitiin kohdistaa myös muista syistä johtuvaan arvonnousuun. Lisäksi Ruotsin lainsäädäntö mahdollisti arvonleikkauksen kymmenen vuoden ajalta ennen lunastusta Suomen vastaavan ajan ollessa seitsemän vuotta.

Ruotsin pakkolunastuslain 4 luvun 3 a § sisältää erityissäännöksen asemakaavassa yleisten alueiden kuten katujen, teiden ja puistojen osoitettujen alueiden lunastamista varten. Säännöksen mukaan korvaus tulee perustaa ennen tällaisen asemakaavan voimaantuloa vallinneisiin olosuhteisiin. Säännös on poikkeus siitä pääsäännöstä, jonka mukaan lunastuskorvauksen tulee vastata omaisuuden markkina-arvoa. Säännöksen taustalla on ajatus siitä, että kiinteistön osoittaminen yleiseksi alueeksi lakkauttaa sen markkina-arvon, koska tällaisille alueille ei ole markkinoita.

Omaisuuden markkina-arvon tai jäljelle jäävän omaisuuden markkina-arvon aleneman lisäksi omistajalla on oikeus saada korvausta hänelle mahdollisesti aiheutuneista muista menetyksistä. Tämä tulee esille erityisesti silloin, kun kyse on asuntona tai liiketoiminnassa käytetystä kiinteistöstä. Omistajalle voi tällöin tulla korvatuksi menetyksiä, jotka eivät sisälly kohteen markkina-arvoon. Kyseeseen voi siten tulla esimerkiksi muuttokustannukset ja uuden kiinteistön hankinnasta aiheutuneet lainhuudatuskustannukset taikka saamatta jääneet liiketoiminnan nettotuotot.

5.2.5 Ranska

Ranskan siviililain (Code civil, 1804) pakkolunastusta koskevan 545 artiklan mukaan keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkista etua varten sekä kohtuullista ja etukäteen suoritettavaa korvausta vastaan. Ranskassa pakkolunastus perustuu pakkolunastuslakiin (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, 6.11.2014), joka sisältää pakkolunastusta koskevat keskeisimmät säännökset. Yleisen lunastuslain lisäksi pakkolunastusta koskevia säännöksiä on esimerkiksi kaivoslaissa, ympäristökaavassa ja kuntalaissa.

Lunastus voi perustua joko yleiseen tai erityiseen lunastusperusteeseen. Nämä pakkolunastuslaissa erityisesti säädetty tarkoitukset ovat ympäristökaaren (Code de l'environnement) mukaiset tarkoitukset (artikla L122-1), kulttuuriperintö (artikla L122-2), maatalousedellytysten parantamistarkoitus (artikla L1223), puolustustarkoitukset (artikla L122-4), kaavan toteuttamistarkoitukset (artikla L122-5), yhteisöomistuksessa olevien kiinteistöjen tarpeet (artikla L122-6) ja useamman julkisen toimijan tarkoitukset (artikla L122-7).

Ranskassa lunastusmenettely on kaksivaiheinen. Lunastusedellytysten olemassaolo ratkaistaan ensin hallinnollisessa menettelyssä, jonka jälkeen tuomioistuinmenettelyssä määritetään korvauksen suuruus. Ranskassa lunastuksen kohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja lunastuskorvauksesta määrääminen kuuluu erityiselle pakkolunastustuomarille. Aiemmin lunastuskorvauksen määrittämismenettelyyn osallistui vain erityinen valtion virkamies, mutta nykyisin pakkolunastustuomarin on mahdollista käyttää apunaan myös hyväksytyä yksityistä asiantuntijaa.

Lunastuksen kohteen arvonmääritys perustuu pääsääntöisesti markkina-arvoon, jota oikaistaan useilla eri tekijöillä. Korvausta määrättäessä ei huomioita oteta spekulatiivisia lunastushankkeeseen liittyviä arvonmuutoksia. Arvonmäärityksessä on mahdollista käyttää kohteen arviointiin sopivaa arviointimenetelmää, mutta useimmiten arvonmääritys perustuu vertailukauppoihin. Ranskassa kiinteistön omistajalla on myös oikeus saada korvaus vastaavan kiinteistön hankkimisesta aiheutuvista viranomaiskustannuksista (esimerkiksi varainsiirtovero ja notaarikulut). Korvauksista on mahdollista sopia korvausmenettelyn kuluessa.

Jos lunastustarkoitusta ei ole viiden vuoden määräajan kuluessa toteutettu, on entisillä omistajilla tai heidän seuraajillaan oikeus kolmenkymmenen vuoden ajan oikeus lunastaa omaisuus takaisin itselleen. Lunastaja voi kuitenkin tämän ajan kuluessa vaatia lunastusta uudestaan (artikla L421-1). Takaisinlunastuksessa noudatetaan korvausarvioinnissa soveltuvien osin yleisiä arvonmäärityssäännöksiä. Itsetoteutuksesta Ranskan pakkolunastuslaissa ei ole säännöksiä.

5.2.6 Saksa

Saksan perustuslain (Grundgesetz) 14 §:n 3 momentin mukaan omaisuutta voidaan pakkolunastaa vain yleiseen tarpeeseen (zum Wohle der Allgemeinheit) ja suorittamalla laissa säädetty korvaus. Korvauksen tulee perustua oikeudenmukaiseen tasapainoon julkisten ja pakkolunastuksen kohteena olevien tahojen intressien välillä. Perustuslain säännös asettaa reunaehdot liittovaltio- ja osavaltiotason lainsäädännölle. Perustuslain 14 § 3 momentin pakkolunastusta koskevalla säännöksellä ei ole välitöntä merkitystä yleisen tarpeen tai korvauksen määrittelyssä, koska näitä on täsmennetty lukuisin eri liittovaltion ja osavaltioiden laein.

Useimmat pakkolunastuslait ovat osavaltiokohtaisia. Liittovaltion lainsäädännöllinen toimivalta kattaa muun muassa moottoriteitä, lentoasemia ja puolustusvoimia koskevan lainsäädännön. Liittovaltion rakennuslailla (Baugesetzbuch, BauGB) on kuitenkin käytännössä keskeinen merkitys, koska se on heijastunut useisiin liittovaltiosäädöksiin. Liittovaltion rakennuslaki sisältää yleiset säännökset siitä, mihin tarkoituksiin omaisuutta voidaan pakkolunastaa, säännökset pakkolunastusmenettelystä ja korvauksista sekä erityiset säännökset kaavoitukseen kytkeytyvistä lunastuksista.

Saksan perustuslain 14 §:n 3 momentti sallii täyttää korvausta pienemmän korvauksen. Osavaltioiden omat pakkolunastuslait sisältävät kuitenkin poikkeuksetta vaatimuksen täyden menetyksen korvaamisesta siten, että korvaus vastaa omaisuuden markkina-arvoa. Sama vaatimus sisältyy rakennuslain 95 §:ään. Markkina-arvolla (Verkehrswert) tarkoitetaan arvoa, joka olisi ollut saatavissa pakkolunastuksen vireilletulohetken ajankohtana vapaaehtoisessa kaupassa niissä oikeudellisissa ja tosiasiallisissa olosuhteissa, jotka tuolloin vallitsivat. Huomioon otetaan kohteen ominaisuudet kuten sijainti, kunto ja muut ominaisuudet, mutta ei erityisiä henkilöön liittyviä ominaisuuksia (BauGB 194 §). Useimmissa tapauksissa markkina-arvo johtaa liittovaltion perustuslaissa edellytettyä korkeamman korvauksen suorittamiseen.

Liittovaltio on antanut eri maatyypin osalta markkina-arvon tarkempaa määrittelyä varten erityisen arvostamisasetuksen (Immobilienwertermittlungsverordnung). Alueen arvo riippuu sijainnista, koosta, muodosta ja infrastruktuurista. Markkina-arvoa määriteltäessä alueet ryhmitellään 1) maa- ja metsätalousmaahan; 2) kehittyviin alueisiin, joilla kiinteistömarkkinoiden ennakoidaan kehittyvän, mutta joilla ei vielä ole infrastruktuuria; 3) rakennusmaahan; ja 4) maahan, jota voidaan käyttää rakennusmaaksi ja jolla on jo infrastruktuuri. Asetuksessa säädetään arviointimenetelmistä, joista lähtökohtaisesti käytetään vertailukauppamenetelmää. Arviointi voidaan perustaa muuhunkin menetelmään, jos se tuottaa oikeamman lopputuloksen.

Rakennuslain 95 §:ssä säädetään arvonmuutoksista, joita ei tule ottaa huomioon pakkolunastuskorvauksen määrittämisessä. Tällainen on esimerkiksi sellainen tontin käyttötarkoituksen muutokseen liittyvä arvonmuutos, joka ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa. Pakkolunastuskorvaus muodostuu lunastuksen kohteeksi joutuvan oikeuden menetyksestä (Rechtsverlust) suoritettavan korvauksen lisäksi muulle omaisuudelle aiheutuvista haitoista (andere Vermögensnachteile) suoritettavasta korvauksesta (BauGB 96 §). Korvattaviin menetyksiin luetaan esimerkiksi jäljelle jäävän omaisuuden arvonalennus ja omistajan asumisen tai ammatinharjoittamisen keskeytyminen.

Rakennuslain 102 §:ään sisältyvät säännökset alkuperäisen omistajan takaisinlunastusoikeudesta muun ohella tilanteessa, jossa pakkolunastuksen perustana ollutta hanketta ei ole toteutettu määräajassa tai toteuttamisesta on luovuttu. Lunastusvaatimus on esitettävä kahden vuoden kuluessa toteuttamisajan rauettua. Takaisinlunastushinta on omaisuuden markkina-arvo takaisinlunastushetkellä. Lunastus- ja takaisinlunastushetken välillä tapahtunutta mahdollista arvonnousua ei kuitenkaan oteta huomioon, ellei tämä johdu lunastajan erityisistä toimenpiteistä.

5.2.7 Euroopan unionin oikeus

Euroopan unionista tehdyn sopimuksen 6 artiklan mukaan unioni tunnustaa Euroopan unionin perusoikeuskirjan oikeuksille, vapauksille ja periaatteille saman oikeudellisen arvon kuin perussopimuksilla. Euroopan unionin perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdan mukaan jokaisella oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä. Keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan muutoin kuin yleisen edun sitä vaatiessa laissa säädetyissä tapauksissa ja laissa säädettyjen ehtojen mukaisesti ja siten, että hänelle suoritetaan kohtuullisessa ajassa oikeudenmukainen korvaus omaisuuden menetyksestä. Perusoikeuskirja ei kuitenkaan rajoita valtioiden oikeutta säännellä omaisuuden käyttöä lailla siinä määrin kuin se on yleisen edun mukaan välttämätöntä.

Omaisuudensuoja perusoikeutena on ollut Euroopan unionin tuomioistuimen ratkaisujen kohteena (ks. esim. 44/89, Hauer v. Land Rheinland-Pfalz, ECR 1979). Unionin tuomioistuimen toimivaltaan ei lähtökohtaisesti ole katsottu kuuluvan esimerkiksi kansallisen säännöksen ja perusoikeuskirjassa tarkoitettun omaisuudensuojan keskinäisen suhteen arviointi. Perusoikeuskirjan itsenäinen asema on epäselvempi kuin ihmisoikeussopimuksen, varsinkin pakkolunastusasioiden osalta. Oikeuskäytännön perusteella ihmisoikeussopimuksella näyttäisi olevan merkittävämpi asema kansallisen lainsäädännön reunaehtojen määrittelijänä.

5.2.8 Euroopan ihmisoikeussopimus

Lunastuskorvauksen määräämisen perusteisiin liittyvistä ylikansallisista velvoitteista merkittävintä on Euroopan ihmisoikeussopimus (SopS 1819/1990), joka on saatettu Suomessa voimaan lailla 438/1990. Varsinaisen pakkolunastuksen lisäksi ihmisoikeussopimus antaa suojaa myös tosiasiallista omaisuuden riistämistä ja vähäisempienkin omaisuuden rajoittamisia vastaan. Pakkolunastusten yhteydessä on sovellettavaksi saattanut samanaikaisesti tulla myös eräitä muita sopimusartikloita kuten oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin ja perhe-elämän suoja. Ihmisoikeussopimus asettaa vain vähimmäistason kansalliselle sääntelylle, mutta ei toisaalta estä paremman kansallisen suojan antamista lunastuksen kohteeksi joutuvalla.

Sopimuksen ensimmäisen lisäpöytäkirjan ensimmäinen artikla antaa suojaa omaisuudelle ja koostuu kolmesta säännöstä (esim. Sporong ja Lönnroth v. Ruotsi (1982), kohta 61). Ensimmäisen säännön mukaan jokaisella on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan. Sääntö on luonteeltaan yleinen. Toisen säännön mukaan keneltäkään ei saa riistää hänen omaisuuttaan paitsi julkisen edun nimissä ja laissa määrättyjen ehtojen sekä kansainvälisen oikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti. Kolmannen säännön mukaan edellä olevat määräykset eivät kuitenkaan saa millään tavoin heikentää valtioiden oikeutta saattaa voimaan lakeja, jotka ne katsovat välttämättömiksi omaisuuden käytön valvomiseksi yleisen edun nimissä tai taatakseen verojen tai muiden maksujen tai sakkojen maksamisen.

Omaisuuden pakkolunastaminen on perusteltua vain, jos sen osoitetaan olevan tarpeen julkisen edun (public interest) nimissä ja jos se tapahtuu laissa säädettyjen ehtojen mukaisesti. Ihmisoikeustuomioistuin on lähtenyt siitä, että kansallisen lainsäätäjän harkintavallan sosiaalisten ja taloudellisten tavoitteiden täytäntöönpanossa tulisi olla laaja. Kansallisen lainsäätäjän arviota siitä, mikä on yleisen edun edellyttämää, tulee kunnioittaa, ellei tästä ole selvää ja perusteltua syytä poiketa (ks. esim. Jahn ym. v. Saksa (2005), kohta 91, Immobiliare Saffi v. Italia (1999), kohta 49).

Omaisuudensuojaa koskevassa artiklassa ei ole nimenomaisesti lausuttu lunastuskorvauksen suorittamisesta. Pakkolunastus ei kuitenkaan ole mahdollista ilman korvausta. Korvauksen suorittamisella on merkitystä ihmisoikeustuomioistuimen suorittamassa suhteellisuusarvioinnissa,

jonka mukaan yleisen edun mukaisten tarpeiden ja yksilön perusoikeuksien suojan välille on löydettävä oikeudenmukainen tasapaino (fair balance). Suhteellisuusarviota sovelletaan kaikenlaisen omaisuuden ottamiseen tai sen käytön rajoittamiseen.

Ihmisoikeustuomioistuin on suhteellisuusperiaatteeseen nojautuen muotoillut korvauksellisuuden vaatimuksen siten, että ”omaisuuden ottaminen maksamatta sen arvoon nähden kohtuullista korvausta merkitsisi normaalisti suhteetonta puuttumista, joka ei olisi oikeutettua 1 artiklan mukaan.” (Lithgow ym., kohta 121). Suhteellisuusvaatimus ei täyty, jos yksilölle asetetaan kohtuuton rasitus (ks. esim. Sporrang ja Lönnroth v. Ruotsi (1982), kohdat 69-74 ja Brumarescu v. Romania (1999), kohta 38). Ihmisoikeussopimus ei siten edellytä täyden korvauksen suorittamista, vaan että suoritettava lunastuskorvaus on kohtuullisessa suhteessa omaisuuden arvoon.

Ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännössä muodostuneena pääsääntönä voidaan kuitenkin pitää täyden korvauksen suorittamista pakkolunastettavasta omaisuudesta. Oikeuskäytännössä on kuitenkin lähdetty siitä, että taloudelliseen reformiin pyrkivät tai sosiaalista oikeudenmukaisuutta edistävät toimenpiteet saattavat oikeuttaa täyttä korvausta matalamman korvaustason (ks. Urbarska Obec Trencianske Biskupice v. Slovakia (2007), kohta 39). Omaisuuden korvauksen pois ottaminen voi olla mahdollista vain poikkeuksellisesti (ks. Pyhät luostarit v. Kreikka (1994), kohta 71).

Ihmisoikeussopimuksen edellyttämä korvaustaso ei siten ole kiinteä, vaan se voi vaihdella yleisen tarpeen (julkisen edun) voimakkuusasteen mukaisesti. Lunastuskorvausten tulee olla korkeampia yleisen tarpeen ollessa heikompi ja vastaavasti korvaustaso voi olla matalampi yleisen tarpeen ollessa vahvempi. Pakkolunastushankkeen ollessa luonteeltaan kaupallinen tai muutoin sellainen, että yleisen tarpeen olemassaolo ei ole vahva, on korvaustason lähtökohtaisesti vastattava täyttä korvausta. Vahvemmin yleisen tarpeen vallitessa korvaustaso voi olla täyttä korvausta matalampi.

Korvaustasoon voivat vaikuttaa useat muutkin seikat kuin pakkolunastettavan omaisuuden arvo. Edellytetyn korvauksen tasoa voivat kohottaa esimerkiksi korvauksen maksamisen viivästyminen (ks. Akkus v. Turkey (1997), kohta 29) taikka epätavallisen pitkä menettely, jossa korvaus on määrätty (ks. AKA v. Turkey (1998), kohta 49).

5.2.9 Investointisuojausopimukset

Pakkolunastuskorvauksia koskevia kansainvälisiä velvoitteita sisältyy myös useisiin valtioiden välisiin investointisuojausopimuksiin, joita Suomi on solminut kymmeniä. Investointisuojausopimukset sisältävät tyypillisesti määräyksiä ulkomaisten sijoitusten kohtelusta, omaisuuden pois ottamisesta ja riitojen ratkaisemisesta. Sopimusten tavoitteena on edistää sijoitusten suojaa sekä torjua ulkomaisten sijoittajien mahdollista syrjintää kotimaisiin toimijoihin verrattuna. Investointisuojausopimukset sisältävät tyypillisesti määräyksiä sekä ulkomaisen omaisuuden varsinaisen pakkolunastamisen että tosiasiallisen pakkolunastamisen johdosta suoritettavista pakkolunastuskorvauksista. Erimielisyydet ratkaistaan tyypillisesti kansainvälisissä välimiesmenettelyissä, eivätkä ne lähtökohtaisesti tule sovellettaviksi Suomen kansallisissa tuomioistuimissa tai viranomaisissa.

6 Lausuntopalautte

Oikeusministeriö on varannut eri tahoille tilaisuuden lausua käsityksensä lunastuslainsäädännön uudistamisen tarpeita koskevasta arviomuistiosta (OM selvityksiä ja ohjeita 33/2016), arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksia koskevasta selvityksestä (OM selvityksiä ja

ohjeita 20/2018) ja lunastuslainsäädännön korvausperusteiden tarkistamista koskevasta työryhmän mietinnöstä (OM mietintöjä ja lausuntoja). Saatu lausuntopalaute koostettu lausunnotiivistelmiksi (OM mietintöjä ja lausuntoja 44/2017, 37/2018 ja 2019:47), jotka ovat saatavilla yleisessä tietoverkossa valtioneuvoston julkaisuarkisto Valtosta.

6.1 Lunastuslakityöryhmän mietintö

Lausunnonantajat ovat yleisesti pitäneet tarpeellisina ja kannatettavina lunastuslupahakemuksen ja hakemusasiassa annetun päätöksen tiedoksiantomenettelyyn ehdotettuja muutoksia. Työ- ja elinkeinoministeriö, Energiateollisuus ry ja Fingrid pitävät tarpeellisena johtolinjahankkeiden erityispiirteiden huomioon ottamista tiedoksiantoa koskevassa menettelyssä.

Lunastuslain arviointikäsitteistön tarkistaminen kansainvälisten kiinteistöarviointistandardien terminologiaa vastaavaksi on jakanut lausunnonantajien mielipiteet. Useat kunnat katsovat, että käyvästä arvosta siirtyminen markkina-arvoon tähtäävään arviointiin saattaa lisätä epävarmuutta varsinkin raakamaan arvonmäärittelyyn. Fingrid toteaa, että johtomaisissa hankkeissa lunastettava alue muodostuu tyypillisesti suuresta joukosta eri kiinteistöihin kuuluvista pienistä alueista. Näiden markkina-arvon määrittäminen saattaa olla haasteellista. Eräät lausunnonantajat ovat huomauttaneet, että markkina-arvon käsite sisältää jo itsessään vaihtoehtoisten käyttömahdollisuuksien huomioon ottamisen, minkä vuoksi lakiin ehdotettua asiaa koskevan säännöksen tarpeellisuutta tulisi harkita.

Niin sanotun asunto- ja elinkeinotakuun laajentamista ovat kannattaneet lähes kaikki lausunnonantajat. Lausunnonantajat ovat kuitenkin esittäneet jatkovalmistelussa täsmennettäväksi kenen omaisuutta säännös koskee ja mitä omaisuuseriä sen piiriin sisältyy.

Arvonleikkaussääntelyn poistamista koskeva ehdotus on jakanut lausunnonantajien mielipiteet. Useat lausunnonantajat ovat kannattaneet arvonleikkaussääntelyn poistamista ja kunnat puolestaan vastustaneet sen poistamista. Lausunnonantajien näkemykset poikkesivat toisistaan erityisesti siltä osin, missä määrin maan käyttötarkoituksen muuttumiseen perustuvan kiinteistön odotusarvon katsotaan kuuluvan omaisuudensuojan piiriin nykyisten perusoikeuksien tulkintakäytännön valossa. Osa lausunnonantajista yhtyi arvioon, jonka mukaan arvonleikkaussäännösten poistaminen edistäisi maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Kunnat puolestaan pääosin katsoivat arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikeuttavan maanomistajien yhdenvertaista kohtelua maasta maksettavien hintatasojen eriytyessä. Moni lausunnonantaja katsoi arvonleikkaussäännösten ehkäisevän spekulointia maan tulevasta arvosta ja sitä kautta kiinteistökeinoteltua.

Arvonleikkaussääntelyn poistamista kannattaneissa lausunnoissa on tuotu esille sääntelyn poikkeuksellinen luonne lunastettavan alueen arvon määräytymisen ja täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisen kannalta. Lausunnoissa on esitetty sääntelyn poistamisen mahdollistavan markkinoiden tehokkaamman toiminnan ja lisäävän alueiden vaihdantaa.

Arvonleikkaussääntelyn pysyttämistä kannattaneissa lausunnoissa puolestaan lausutaan leikkauksen kohdistuvan kiinteistön arvon siihen osaan, joka johtuu kunnan päätösvaltaan kuuluvasta asemakaavoituksesta eikä näin ollen loukkaa lunastettavan kohteen omistajan oikeutta täyteen korvaukseen. Sääntelyn pysyttämistä koskevissa lausunnoissa korostetaan arvonleikkaussääntelyn merkitystä osana kuntien maapolitiikan keinovalikoimaa. Useat kunnat ovat lausunnoissaan esittäneet arvonleikkaussääntelyn poistamisen johtavan raakamaan hintatason koohamiseen myös sopimusperusteissa kaupoissa ja edelleen tonttien ja asuntojen hintojen koohamiseen.

Osa lausunnonantajista katsoi, että arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksia on tuotu selvityksessä esiin tehtävänannon kannalta riittävän monipuolisesti ja hyvin perustelluin johtopäätöksin. Enemmistö kunnista katsoo, että arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksia ei ole kartoitettu riittävän laajasti, eivätkä ne pidä esitettyjä arvioita vaikutusten merkittävydestä niiden näkökulmasta asianmukaisina.

Lausunnoissa nostetaan toistuvasti esille se, että arvonleikkaussäännösten soveltaminen lunastustoimituksissa on harvinaista. Lausunnoissa korostetaan myös arvonleikkaussääntelyn olemassaolon merkitystä kunnan maapolitiikan kannalta. Useiden kuntien mukaan arvonleikkaussäännösten poistamisen johdosta nykyään pääsääntöisenä toimintatapana olevan vapaaehtoisen kaupankäynnin asemasta jouduttaisiin enenevässä määrin turvautumaan lunastamiseen. Toisaalta osa lausunnonantajista arvioi arvonleikkaussäännösten poistamisen ohjaavan kuntia ennakkoivaan maapolitiikkaan ja tasapainottavan maanomistajien ja kuntien välisiä neuvotteluasetelmiä vapaaehtoisissa maakaupoissa ja maankäyttösopimuksissa.

Vastaavasti kuin arvonleikkaussääntely osalta lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta koskeva ehdotus jakoi lausunnonantajien mielipiteet. Lausunnonantajista Pohjanmaan käräjäoikeus, maa- ja metsätalousministeriö, Maanmittauslaitos, Senaatti-kiinteistöt, EK, Kalatalouden Keskusliitto, Keskuskauppakamari, Kiinteistöliitto, MTK, Omakotiliitto, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen luonnonsuojeluliitto, SLC ja Tuomariliitto pitivät lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta tarpeellisena täyden korvauksen vaatimuksen toteutumisen kannalta.

Lausunnonantajista ympäristöministeriö, Etelä-Savon käräjäoikeus, Itä-Uudenmaan käräjäoikeus, Oulun käräjäoikeus, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Joensuun kaupunki, Jyväskylän kaupunki, Järvenpään kaupunki, Kouvolan kaupunki, Kuopion kaupunki, Kuusamon kaupunki, Lahden kaupunki, Lappeenrannan kaupunki, Oulun kaupunki, Raahen kaupunki, Tampereen kaupunki, Vaasan kaupunki, Energiateollisuus ry, Kuntaliitto, SYS ry ja Uudenmaan liitto eivät pitäneet korvaukselle suoritettavaa korotusta tarpeellisena täyden korvauksen vaatimuksen toteutumisen kannalta.

Lausunnonantajista korkein hallinto-oikeus, Etelä-Savon käräjäoikeus, Pohjanmaan käräjäoikeus, Jyväskylän kaupunki, Vaasan kaupunki, Kuntaliitto, Suomen luonnonsuojeluliitto ja Uudenmaan liitto pitivät korotusta mietinnössä todetun mukaisesti viime kädessä arvopohjaisen päätöksenteon piiriin kuuluvana asiana.

Lausunnoissa on pidetty asianmukaisena työryhmän kantaa, että lunastettavan omaisuuden haltijan ei tulisi kantaa arvioinnin epätarkkuudesta johtuvaa riskiä. Ehdotukseen kriittisesti suhtautuvat ovat pitäneet korvaukselle suoritettavaa korotusta epäonnistuneena ratkaisuna riskin poistamiseen. Lausunnoissa on tuotu esille arviointilanteiden ja virhemarginaalien erilaisuus sekä todettu nykyiseenkin sääntelyyn sisältyvä joustomahdollisuus sekä lunastettavan omaisuuden haltijan oikeusturvaa korostava soveltamiskäytäntö. Lausunnonantajien käsitykset käyvät ristiin sen suhteen, ohjaisiko lunastusmenettelyssä korvaukselle määrättävä korotus myös sopimukseen perustuvien luovutusten hintatasoa. Tämä voisi vaikuttaa kiinteistöjen yleiseen hintatasoon, mahdollisuuksiin hankkia alueita vapaaehtoisin kaupoin sekä hankkeiden toteuttamiseen yleensä.

Useat lausunnonantajat pitivät lunastuskorvauksen tallettamismenettelyyn esitettyjä muutoksia kannatettavina. Useissa lausunnoissa korostetaan sitä, että tallettamista koskevien aineellisten säännösten ja menettelyn tulisi olla jokseenkin yhdenmukaisia sovellettavasta lainsäädännöstä riippumatta. Etelä-Suomen aluehallintovirasto on esittänyt lausunnossaan useita seikkaperäisiä huomautuksia.

Lunastustoimikunnan kokoonpanoa koskevia muutosehdotuksia on yleisesti kannatettu.

Valtiovarainministeriö ja useat lausunnonantajat ovat esittäneet esityksen vaikutusarviointeja laajennettavaksi ja täsmennettäväksi. Ympäristöministeriö ja useat kunnat ovat pitäneet mietintöön sisältyneitä vaikutusarviointeja puutteellisena erityisesti kuntiin kohdistuvien taloudellisten vaikutusten osalta. Kunnat ovat lausunnoissaan tuoneet esille lunastuslakiin tehtävien muutosten vaikuttavan laajemmin kuntien maapolitiikan harjoittamiseen, jolla voi edelleen olla vaikutuksia muun muassa asuntojen hintatasoon. Näiden yhteiskunnallisten vaikutusten arviointi on jäänyt suorittamatta.

Annetun palautteen perusteella säännösehdotuksiin tehty erinäisiä tarkistuksia, perusteita on täsmennetty ja vaikutusarviointeja osin syvennetty. Arvonleikkaussääntely esitetään edelleen pysyttäväksi lainsäädännössä.

6.2 Luonnos hallituksen esitykseksi

...

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta

5 §. Voimassaolevassa pykälässä säädetään lunastusasiassa toimivaltaisesta viranomaisesta (1-2 mom.), lunastusluvan suhteesta eräisiin hankeluihin (3 mom.), lunastuslupahakemuksen sisällöstä (4 mom.) sekä lunastuslupaharkinnan ja –menettelyn suhteesta luonnonsuojelulakiin (5 mom.). Pykälän asiasisältöön ei kohdistu erityisiä tarkistamistarpeita.

Sääntelyä esitetään selkeytettäväksi siten, että nykyiset 1 ja 2 momentit yhdistetään uudeksi 1 momentiksi, jossa säädettäisiin nykyiseen tapaan lunastuslupa-asioita koskevan toimivallan jakautumisesta valtioneuvoston ja Maanmittauslaitoksen kesken.

Pykälän nykyinen 3 momentti esitetään siirrettäväksi pykälän uudeksi 2 momentiksi. Samalla pykälään tehtäisiin kielellinen tarkistus. Suunnitelman vahvistamisen muuttaminen suunnitelman hyväksymiseksi ei muuttaisi oikeustilaa, koska suunnitelmien hyväksymiseen nähden erillisestä vahvistamismenettelystä on luovuttu käytännössä kokonaan.

Pykälän 4 momentissa säädetään ympäristövaikutusten arviointiselostuksen ja yhteysviranomaisen perustellun päätelmän sisällyttämistä hakemusasiakirjoihin. Momentti esitetään siirrettäväksi 7 §:ään, jossa säädetään lunastuslupahakemuksen sisällöstä.

Pykälän nykyinen 5 momentti siirrettäisiin pykälän 3 momentiksi.

7 §. Pykälässä säädetään lunastuslupahakemuksen sisällöstä. Pykälän 1 ja 4 momenttiin ei esitetä tehtäväksi tarkistuksia.

Pykälän nykyisessä 2 ja 3 momentissa säädetään hakemuksen sisällöstä ja asianosaisista esitettävästä selvityksestä. Momentit esitetään yhdistettäväksi uudeksi 2 momentiksi. Asiasisältöön ei esitetä tehtäväksi muutoksia, mutta laista esitetään poistettavaksi vaatimus asiakirjojen toimittamisesta kaksin kappalein. Tiedoksiantomenettelyn sähköistymisen myötä asiakirjoja ei ole tarpeen toimittaa kirjallisina, minkä vuoksi vaatimus asiakirjojen toimittamisesta useampana kappaleena on tarpeeton.

Nykyisen 5 §:n 4 momentti esitetään siirrettäväksi asiasisällöltään muuttamattomana 7 §:n uudeksi 3 momentiksi.

8 §. Lunastuslain voimassaolevissa 8-9 §:ssä säädetään lunastuslupahakemuksen tiedoksiantosta sekä asianosaisten, viranomaisten ja muiden tahojen kuulemisesta. Lunastuslupahakemuksen tiedoksianto tapahtuu joko todisteellisena tai tavallisena tiedoksiantona taikka julkisella kuulutuksella siitä riippuen, onko kyse lunastuksen kohteen omistajasta tai haltijasta, viranomaisesta vaiko muusta tahosta. Lisäksi voimansiirtolinjan, maakaasuputken tai muun näihin verrattavan yrityksen osalta asianosaisten kuuleminen voidaan suorittaa hankkeen vaikutusalueella olevissa kunnissa järjestettävillä kuulemistilaisuuksilla.

Vaikka erilaisten tiedoksiantomenettelyiden käyttäminen saattaa olla hallinnollisesti työlästä eikä määräaikojen päättymistä epäyhtenäisesti voida pitää erityisen selkeänä, ei lunastuslupamenettelyssä ei ole mahdollista luopua useiden tiedoksiantomenettelyiden samanaikaisesta käyttämisestä ja siirtyä yksinomaan yleistiedoksiantomenettelyyn. Lunastuslaki mahdollistaa puuttumisen omaisuudensuojan ytimeen valtiosääntöoikeudellisen pakkolunastusvarauman puitteissa. Asianosaisten oikeusturvan kannalta on perusteltua edellyttää viranomaisen varmistuvan siitä, että lunastettavan alueen omistaja saa tiedon hankkeesta.

Tämän vuoksi lähtökohtana tulee edelleenkin olla, että lunastettavan kiinteistön omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle lunastuslupahakemus annetaan hallintolain 60 §:n mukaisesti todisteellisesti tiedoksi muistutuksen tekemistä varten. Tästä säädetäisiin pykälän 1 momentissa. Viranomainen voisi toimittaa tiedoksiannon myös sähköisesti noudattaen, mitä sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) ja hallinnon yhteisistä sähköisen asiointin tukipalveluista annetussa laissa (571/2016) säädetään.

Pykälän 1 momentissa esitetään säädettaväksi lisäksi tiedoksiannon yhteydessä toimitettavista asiakirjoista. Nykyisen 9 §:n 2 momentin mukaan asiakirjat voidaan jättää liittämättä tiedoksiantoon, jos hakemuskirjat ovat laajat, kuultavia on suuri joukko tai jos asiakirjat ovat muutoin sellaiset, että niiden kaikkien luovuttaminen kuultavalle tuottaa kohtuuttomia vaikeuksia. Säännös edelleen tarpeen. Hankkeesta riippuen asiakirjat saattavat olla niin laajat, että niiden lähettäminen kaikille asianosaisille muodostuu huomattavan työlääksi. Puuttuvat asiakirjat olisivat kuitenkin nähtävillä tiedoksiannossa ilmoitetussa paikassa. Lisäksi asiakirjat ovat selailtavissa ja ladattavissa viranomaisen verkkosivuilla.

Lunastuslain nykyisessä 9 §:n 3 momentissa säädetään lunastuslupahakemuksen tiedoksi antamisesta yhteismetsän, muun yhteisen alueen ja yhteisen erityisen etuuden osakaskunnalle. Tiedoksiannossa noudatetaan yhteismetsälakia (109/2003) ja yhteisaluelakia (758/1989), jotka sisältävät kattavat säännökset tiedoksiantomenettelystä mainituille oikeushenkilöille. Yhteismetsälain 27 §:n mukaan yhteismetsää koskeva haaste ja muu ilmoitus katsotaan osakaskunnalle toimitetuksi, kun se on annettu tiedoksi jollekulle hoitokunnan jäsenelle tai toimitsijalle taikka sellaiselle osakaskunnan toimihenkilölle, jolla on osakaskunnan nimenkirjoitusoikeus. Yhteisaluelain 26 §:n mukaan yhteistä aluetta tai yhteistä erityistä etuutta koskeva haaste tai muu ilmoitus annetaan tiedoksi järjestäytyneelle osakaskunnalle antamalla se tiedoksi jollekulle hoitokunnan jäsenelle tai toimitsijalle. Asian tiedoksi antamisessa järjestäytyneelle osakaskunnalle ei esiinny sellaisia epäkohtia, jonka vuoksi sääntelyä olisi tarpeen tarkistaa.

Asian tiedoksi antaminen järjestäytymättömälle osakaskunnalle tapahtuu yhteisaluelain mukaan lähtökohtaisesti haasteen tiedoksi antamista koskevassa järjestyksessä. Yhteisalueen osalta tämä on käytännössä tarkoittanut asiakirjojen pitämistä nähtävillä tuomioistuimen kansliassa ja asiaa koskevan ilmoituksen julkaisemista virallisissa lehdessä. Menettelyä on pidetty hallinnollisesti raskaana ja tiedon tosiasiallisen välityksen kannalta tehottomana. Pykälän 2 momenttiin

esitetään sisällytettäväksi säännökset lunastuslupahakemuksen tiedoksi antamisesta kiinteistöjen yhteisen alueen ja yhteisen erityisen etuuden järjestäytymättömälle osakaskunnalle. Näiden osalta tiedoksianto tapahtuisi pykälän 2 momentin mukaisesti lupaviranomaisen verkkosivuille sijoitetulla julkisella kuulutuksella.

Kaikkia lunastusrelaatioissa olevia kiinteistön omistajia ja käyttöoikeuden haltijoita ei välttämättä tiedetä tai heitä ei saada tavoitettua. Lisäksi lunastuslupahakemuksessa tarkoitettu hanke saattaa ulottaa vaikutuksena myös sellaiseen tahoon, jonka omaisuuteen lunastus ei kohdistu. Näille tahoille lunastuslupahakemus tulisi antaa tiedoksi julkisella kuulutuksella hallintolain 62 a §:n mukaisesti. Tästä säädettäisiin pykälän 2 momentissa. Lupaviranomainen sijoittaisi lunastuslupahakemuksen liitteineen yleisessä tietoverkossa oleville verkkosivuilleen. Asiakirjat olisivat kaikkien tahojen nähtävillä ja saatavilla viranomaisen päättämän ajan, jonka jälkeen ne poistettaisiin viranomaisen verkkosivuilta. Asiakirjat olisi pidettävä nähtävillä muistutusten ja mielipiteiden esittämiselle varatun ajan, jonka pituuden lunastuslupa-asian ratkaiseva viranomainen päättäisi.

Hallintolain 62 a §:n mukaan julkisessa kuulutuksessa vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon kuulutettavasta asiakirjasta seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta viranomaisen verkkosivuilla. Hakemusasiakirjoihin sisältyvien henkilötietojen julkaisemiseen sovellettaisiin hallintolain 62 b §:n säännöksiä. Mainitun lainkohdan mukaan julkisen kuulutuksen ja kuulutettavan asiakirjan tiedot saadaan julkaista, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu. Henkilötiedoista julkaistaan kuitenkin ainoastaan tiedonsaannin kannalta välttämättömät henkilötiedot. Henkilötiedot voidaan julkaista sen estämättä, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 16 §:n 3 momentissa säädetään. Infrastruktuurihankkeet saattavat sijoittua lukuisten eri kiinteistöjen alueelle, minkä vuoksi lunastuslupahakemukseen voi sisältyä satoja henkilötietoja. Välttämättöminä henkilötietoina on pidettävä tietoja kiinteistön rekisteritunnuksesta ja nimestä sekä kiinteistön omistajasta.

Vaikka lunastuslupaviranomaisina toimivien valtioneuvoston ja Maanmittauslaitoksen verkkosivustot ovat saavutettavissa vastaavasti kuin kuntien verkkosivustot, kuntien verkkosivuilla tapahtuvaa ilmoittamista hankkeesta voidaan pitää edelleen asianmukaisena tiedonkulun tehostamiseksi. Tämän vuoksi tieto kuulutuksesta tulisi lisäksi julkaista kuntalain 108 §:n mukaisesti niissä kunnissa, joiden aluetta hakemus koskee. Sen sijaan kuulutusta siihen liittyvine asiakirjoineen ei olisi tarpeen julkaista kunnan verkkosivuilla.

Pykälän 3 momentissa esitetään säädettäväksi muistutuksen tekemiselle ja mielipiteen ilmaisemiselle varattavan ajan pituudesta. Lunastuslupaa edellyttävät hankkeet saattavat olla sisällöllisesti hyvin erilaisia, ja varsinkin laajoissa tai muutoin haastavissa hankkeissa asiaan perehtymiseen on varattava riittävästi aikaa. Lupaviranomaisen tulisi tapauskohtaisesti päättää kohtuullisena pidettävän ajan pituus, joka enimmillään voisi olla 60 päivää. Määräaikaa ei saisi missään tilanteessa asettaa 30 päivää lyhyemmäksi.

8 a §. Lunastuslupahakemuksen todisteellinen tiedoksianto on hallinnollisesti raskas menettely tilanteessa, jossa lunastus kohdistuu suureen joukkoon kiinteistöjä. Esimerkiksi nauhamaisissa infrastruktuurihankkeissa, kuten sähkönsiirtolinjan rakentamisessa, asianosaisia saattaa olla satoja. Näiden hankkeiden erityiset sääntelytarpeet tunnistettiin jo lunastuslakia säädettäessä.

Lunastuslain nykyisen 9 §:n 4 momentissa säädetään näitä hankkeita koskevasta vaihtoehtoisesta tiedoksiantomenettelystä. Hakemuksen tiedoksi antaminen ja asianosaisten kuuleminen voidaan suorittaa siten, että hakija varaa niille omistajille ja haltijoille, joiden etua ja oikeutta asia koskee, mahdollisuuden lausua mielipiteensä hankkeesta sen vaikutusalueen kunnissa jär-

jestettävissä kokouksissa. Mainitun lainkohdan mukaan tieto kokouksesta on annettava kussakin kunnassa sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Käytännöksi on myös muodostunut, että lunastaja lähettää lisäksi ilmoituksen kokouksesta kirjeitse lunastuksen kohteena olevien kiinteistöjen tiedossa oleville omistajille.

Laajojen asianosaispiirien kuulemisesta koskevaa erityissääntelyä on edelleen pidettävä tarpeellisenä. Nykyinen 9 §:n 4 momentti esitetään siirrettäväksi uuteen 8 a §:ään eräin tarkistuksin. Hakija voisi nykyiseen tapaan päättää, hankkeen laajuudesta riippuen, kummalla tavalla lupahakemus annettaisiin asianosaisille tiedoksi. Ehdotetun pykälän 1 momentin mukaan hakemus annettaisiin tiedoksi julkisella kuulutuksella, minkä lisäksi hankkeen vaikutusalueen kunnissa tulisi järjestää kokoukset, joissa asianosaiset voisivat lausua mielipiteensä hankkeesta.

Kuulemistilaisuudesta ilmoittamista koskevaa sääntelyä esitetään täsmennettäväksi. Kuulemistilaisuuden järjestämisestä on ilmoitettava vähintään 14 vuorokautta aiemmin yleistiedoksiannon siten kuin hallintolaissa säädetään. Tieto ilmoituksesta tulisi lisäksi julkaista kunnassa kunnallisten ilmoitusten tavoin. Lakiin ehdotetaan myös lisättäväksi nykyistä käytäntöä vastaavat säännökset kokouskutsusta ilmoittamisesta asianosaisille kirjeitse.

Kuulemistilaisuudessa on pidettävä pöytäkirjaa kuultavien lausumista. Koska asianosaisella saattaa olla tarpeen perehtyä huolellisesti lunastuslupahakemukseen lausuman esittämistä varten, esitetään pykälän 3 momentissa säädettäväksi, että lunastettavan kiinteän omaisuuden omistaja ja käyttöoikeuden haltija voisi toimittaa lausumansa merkittäväksi pöytäkirjaan 30 vuorokauden kuluessa kuulemistilaisuuden päättymisestä.

9 §. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin lunastuslupaviranomaisen velvollisuudesta varata tilaisuus lausunnon antamiseen kunnille, maakunnan liitolle sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Pykälän 1 momentti vastaisi asiasisällöltään nykyisen 8 §:n 2 momenttia.

Pykälän 2 momenttiin esitetään lisättäväksi säännökset lausunnon pyytämisestä saamelaiskäräjiltä ja kolttien kyläkokoukselta. Vaikka lunastuslupamenettelyssä ei päätetä hankkeen toteuttamisen sallittavuudesta ja toteuttamistavasta vastaavaan tapaan kuin esimerkiksi ympäristönsuojelulaissa, vesilaissa tai kaivoslaissa, eräissä tilanteissa lunastuslupa saattaa olla ainoa hankkeen edellyttämä viranomaisratkaisu ja lunastuslupamenettely ainoa menettely, jossa eri tahot pääsevät lausumaan käsityksenä hankkeesta. Saamelaisten kotiseutualueella ja koltta-alueella toteuttamalla hankkeella saattaa vaikutuksia perustuslain 17 §:n 3 momentissa turvattuihin alkuperäiskansan oikeuksiin ylläpitää ja kehittää omaa kieltään ja kulttuuriaan. Ehdotuksen mukaan lupaviranomaisen tulisi varata saamelaiskäräjille tilaisuus antaa lausunto, jos hanke sijoittuu tai sen vaikutukset ulottuvat saamelaisten kotiseutualueelle ja hanke voi vaikuttaa saamelaisille alkuperäiskansana kuuluviin oikeuksiin. Vastaavasti kolttien kyläkokoukselle on varattava tilaisuus antaa lausuntonsa hakemuksesta, jos hanke sijoittuu tai sen vaikutukset ulottuvat koltta-alueelle ja hanke voi vaikuttaa kolttien elinolosuhteisiin ja mahdollisuuksiin harjoittaa elinkeinoja.

Pykälään ei esitetä sisällytettäväksi erityissäännöksiä tiedoksiannossa noudatettavasta menettelystä, minkä vuoksi tiedoksiantoon sovellettaisiin hallintolain 10 luvun säännöksiä. Hakemus tulisi antaa tiedoksi kunnille, maakunnan liitolle ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä saamelaiskäräjille ja kolttien kyläkokoukselle tavallisena tiedoksiannona.

Nykyisen pykälän 2 momentti esitetään siirrettäväksi 8 §:n 1 momenttiin. Nykyisen pykälän 3 momentin säännökset lunastuslupahakemuksen tiedoksiannosta yhteiselle alueelle esitetään siirrettäväksi 8 §:n 2 momenttiin. Nykyisen pykälän 4 momentin säännökset voimansiirtolinjaa, maakaasuverkostoa tai muuta näihin rinnastettavaa hanketta koskevan lupahakemuksen tiedoksiannosta esitetään siirrettäväksi 8 a §:ään.

Hallintolain 62 a §:n säännökset julkisesta kuulutuksesta (L 432/2019) ovat tulleet voimaan 1.1.2020. Toimivallalle antaa valtioneuvoston asetuksella tarkempia säännöksiä kuulutuksen sisällöstä ei ole enää tarvetta, minkä vuoksi pykälän 5 momentti esitetään kumottavaksi.

10 §. Nykyisessä pykälässä säädetään lunastuslupapäätöksen sisällöstä (1 ja 2 momentti) ja päätöksen tiedoksiannosta (3 ja 4 momentti). Sääntelyä esitetään tarkistettavaksi siten, että 10 §:ssä säädettäisiin lunastuslupapäätöksen sisällöstä ja päätöksen tiedoksiannosta koskevat säännökset siirrettäisiin tarpeellisilta osiltaan uuteen 10 a §:ään.

Nykyisen pykälän 1 momentin mukaan lunastusluvassa on mainittava, mitä omaisuutta lunastus koskee. Säännöksen kirjoitustapaa esitetään täsmennettäväksi, mutta säännöksen soveltamiskäytäntöä ei kuitenkaan ole tarkoitus muuttaa. Lunastuslupapäätöksessä ei olisi tarpeellista kaikissa tilanteissa luetella niitä rekisteriyksiköt, joihin lunastus kohdistuu. Nämä voisivat edelleen olla esimerkiksi päätöksessä viitatussa asiakirjassa tai liitteenä.

Sääntelyjärjestelmän ja viranomaisten keskinäisten toimivaltasuhteiden selkeyden näkökulmasta on tärkeää, että lunastuksen kohteena olevat kiinteistöt ja lunastuksen kohde ilmenevät lunastuslupapäätöksestä. Käytännössä saattaa kuitenkin esiintyä tilanteita, jossa lunastuslupavaiheessa ei tiedetä, mihin kiinteistöön lunastuksen kohteena oleva alue kuuluu. Lisäksi esimerkiksi voimajohtolinjaa koskevassa hankkeessa saattaa yksittäisten pylväiden lopullinen sijainti olla vielä epäselvää lunastuslupavaiheessa. Useat eri syyt saattavat johtaa siihen, että lunastuslupavaiheessa lunastuksen kohdetta ei kyetä kaikilta osin yksilöimään tarkkarajaisesti, vaan tämä on jätettävä osin lunastustoimitukseen. Lunastustoimitukseen ei kuitenkaan voida jättää lupa-asian ratkaisemisen kannalta olennaisia kysymyksiä, vaan sanottu voi koskea yksinomaan lupa-asian ratkaisemisen kannalta vähäisen merkityksen omaavia seikkoja. Asiasta säädettäisiin nykyiseen tapaan pykälän 1 momentissa.

Pykälän 2 momenttiin ei esitetä tehtäväksi muutoksia.

10 a §. Lunastuslakiin esitetään sisällytettäväksi uusi 10 a §, jossa säädettäisiin lunastuslupa-asiaassa annetun päätöksen tiedoksi antamisesta. Nykyisen 10 §:n 3 momentin mukaan lunastuslupaa koskeva päätös on annettava tiedoksi hakijalle, lunastettavan kiinteän omaisuuden omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle todisteellisena tiedoksiannona ja kunnalle, maakunnalle ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle tavallisena tiedoksiannona. Sääntely esitetään tältä osin pysyttäväksi nykyisellään. Lisäksi lakiin esitetään lisättäväksi säännökset päätöksen tiedoksi antamisesta kiinteistöjen yhteisen alueen ja yhteisen erityisen etuuden järjestäytymättömälle osakaskunnalle sekä muille tahoille. Heille päätöksen tiedoksiannonta tapahtuisi lunastuslupahakemuksen tavoin julkisella kuulutuksella.

Pykälän 2 momenttiin esitetään sisällytettäväksi erityissäännökset 8 a §:ssä tarkoitettuja nauhamaisia lunastushankkeita koskevien päätösten tiedoksiannosta. Sääntelyjärjestelmän johdonmukaisuus huomioon ottaen asiaa koskeva päätös tulisi antaa asianosaisille tiedoksi julkisella kuulutuksella. Lunastettavan omaisuuden omistajan oikeusturvan kannalta on tärkeää, että asianosainen saa tiedon myönnetystä lunastusluvasta. Laissa esitetään sen vuoksi säädettäväksi, että kiinteän omaisuuden omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle tulisi lisäksi lähettää tieto päätöksen antamisesta.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin lunastusluvasta myöntäneen viranomaisen velvollisuudesta ilmoittaa viipymättä Maanmittauslaitokselle lunastuslupa-asiaassa antamastaan päätöksestä. Lunastusluvasta myöntänyt viranomainen voisi olla valtioneuvoston ohella ministeriö, jonka tehtäviin kuuluu lunastuslupa-asian ratkaiseminen muun lain nojalla.

Nykyisen 10 §:n 4 momentin mukaan kirjaamisviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta säädetään 77 §:ssä. Koska kirjaamisviranomaisena toimii nykyään Maanmittauslaitos, ilmoituksen toimittamista koskevalle säännökselle ei ole enää tarvetta.

12 §. Pykälässä säädetään lunastustoimikunnan kokoonpanosta. Pykälän 1 momentin mukaan lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Kaikkiin lunastustoimituksiin ei kuitenkaan liity sellaista lunastettavan omaisuuden arviointitilannetta tai muutoin paikallistuntemuksen tarvetta, jonka vuoksi uskottujen miesten kutsuminen toimitusmiehiksi olisi tarpeen. Lunastustoimitusten vaihtelevuudesta johtuen lunastustoimikunnan kokoonpanosta säätämistä laintasoisesti esimerkiksi hanketyypeittäin tai hankkeen laajuuden perusteella ei kuitenkaan voida pitää onnistuneena ratkaisuna, vaikka käytännössä uskottujen miesten tarve lunastustoimikunnan jäsenenä liittyy tyypillisesti laajoihin lunastustoimituksiin. Tämän vuoksi lunastustoimikunnan kokoonpanosta tulisi päättää tapauskohtaisesti.

Käsitykset uskottujen miesten merkityksestä lunastustoimikunnan jäsenenä vaihtelevat. Uskotuilla miehillä ei ole toimitusinsinöörin koulutusta eikä yhtä laajaa perehtyneisyyttä kiinteistöasioihin. Uskotuilla miehillä saattaa kuitenkin olla korvausarvioinnin tueksi sellaista tietoa paikallisista olosuhteista, jota toimitusinsinöörillä ei ole. Lisäksi kahden maallikkojäsenen kuuluminen ratkaisukokoonpanoon saattaa tuoda päätöksentekoon sellaista yleisempää hyväksyttävyyttä, jota yksinomaan virassa toimivan toimitusinsinöörin kokoonpanossa ei saavutettaisi.

Pykälän 1 momenttia esitetään sen vuoksi tarkistettavaksi siten, että uskottujen miesten kutsuminen toimitukseen ei olisi enää kaikissa tilanteissa välttämätöntä. Toimitusinsinööri voisi suorittaa lunastustoimituksen ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten kutsuminen lunastustoimikunnan jäseniksi ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen vaadi uskottuja miehiä toimitusmiehiksi. Päätöksen asiassa tekisi toimitusinsinööri asianosaisia kuultuaan.

Pykälän nykyisessä 2 momentissa säädetään lunastustoimikunnan oikeudesta kutsua avustajakseen yksi tai useampia asiantuntijoita, jos toimituksessa käsiteltävä määrätty asia sitä vaatii. Pykälän 2 momentti esitetään kumottavaksi tarpeettomana. Lunastuslain 16 §:n mukaan menettelystä lunastustoimituksessa soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa kiinteistötoimituksesta säädetään. Kiinteistönmuodostamislain 13 §:n mukaan toimitusmiehet voivat kutsua asiantuntijan avustamaan sellaisen asian käsittelyä, joka edellyttää erityistä asiantuntemusta.

23 §. Lunastuslain voimassaolevat tilusjärjestelyä koskevat säännökset (23-25 §) poikkeavat liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain vastaavista säännöksistä (63-66 §). Ratalain tilusjärjestelyä koskevat säännökset (53-56 §) vastaavat pitkälti liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain säännöksiä. Lunastuslain 23 §:n mukaan tilusten vaihdon edellytyksenä on lunastuksesta tilusten pirstoutumisen vuoksi tai muusta sellaisesta syystä kiinteistön tai sen osan käyttämiselle aiheutuva huomattava haitta, kun taas liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 64 §:ään vastaavaa kynnystä ei sisälly. Lunastuslain esitöissä (HE 179/1975 II vp s. 17) kynnystä ei ole perusteltu.

Vaikka molemmat lait mahdollistavatkin maanomistajien väliseen sopimukseen perustuvat tilusjärjestelyt ja lunastuslain mukaiset lunastustilanteet voivat olla monipuolisempia kuin liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiset lunastustilanteet, perusteita erilaisen kynnyn ylläpitämiselle ei näyttäisi olevan. Lunastustoimikunnan tulisi kiinteistöjärjestelmän selkeyden ja kiinteistöjaotuksen toimivuuden vaatimukset huomioon ottaen voida päättää lunastuslakiin perustuvassa lunastustoimituksessa tilusjärjestelyiden suorittamisesta silloinkin,

kun kiinteistölle aiheutuva haitta ei olisi huomattava. Sääntelyä tulisi tältä osin tarkistaa. Sääntelyn täsmentämistä puolestaan puoltaa se, että sääntelyn tarkkarajaisuuden näkökulmasta tilusjärjestelyn suorittamisen edellytyksistä säädetään nykyisen lunastuslain 23 §:ssä verraten yleisellä tasolla. Lunastuslain tilusjärjestelyitä koskevat säännökset ehdotetaan uudistettavaksi kokonaisuudessaan.

Tilusjärjestelyiden tarpeellisuus tulisi arvioida virallistoimintoisesti. Tästä säädettäisiin pykälän 1 momentissa. Tilusjärjestelyasioiden käsittelyä lunastustoimituksessa ei kuitenkaan voida pitää välttämättömänä tilanteessa, jossa samanaikaisesti olisi vireillä samasta hankkeesta johtuva, kiinteistönmuodostamislain 67 §:n 4 momentissa tarkoitettu hankeusjakotoimitus. Tällöin tilusjärjestelyiden tarpeellisuus ja niiden suorittaminen voidaan ratkaista mainitussa uusjakotoimituksessa. Näistä säädettäisiin pykälän 1 momentissa.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tilusjärjestelytoimenpiteistä. Ensisijaisena toimenpiteenä olisi tilusvaihdon suorittaminen kiinteistöjen kesken, jolloin vaihdettaisiin tilus tilusta vastaan. Toissijaisesti ellei tilusvaihtoa voida sopivasti suorittaa, kysymykseen tulisi tiluksen siirtäminen toisesta kiinteistöstä toiseen rahakorvausta vastaan. Rahakorvauksen tulisi olla täysi korvaus saadusta tilusalasta lunastuslain korvauserusteiden mukaan.

Pykälän 3 momenttiin sisällytettäisiin viittaussäännös kiinteistönmuodostamislain tilusvaihtoa ja alueen siirtämistä koskeviin 59, 65 ja 66 §:ään. Säännöksiä sovellettaisiin, ellei lunastuslain 23 a-c §:stä muuta johtuisi.

23 a §. Pykälässä säädettäisiin tilusjärjestelyn suorittamisen edellytyksistä. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin niistä perusteista, jonka vuoksi tilusjärjestely voidaan suorittaa. Momentin 1 kohdassa säädettäisiin tilusjärjestelyn tyyppitilanteesta, jossa tilusjärjestely harkitaan tarpeelliseksi lunastushankkeen aiheuttaman tilusten haitallisen pirstoutumisen vuoksi.

Momentin 2 kohdan mukaan tilusjärjestely voitaisiin suorittaa, milloin tilusjärjestelyllä voitaisiin poistaa tai huomattavasti vähentää kiinteistön tai sen osan käyttämiselle aiheutuvia haittoja. Tilusjärjestelyn suorittamiskynnystä esitetään laskettavaksi voimassaolevasta sääntelystä. Haittan huomattavuutta koskevan vaatimuksen poistamisen myötä haittakynnys vastaisi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 64 §:n 1 momentin 1 kohdassa ja ratalain 54 §:n 1 momentin 1 kohdassa tilusjärjestelyn suorittamiselle asetettua haittakynnystä.

Momentin 3 kohdan mukaan tilusjärjestely voitaisiin suorittaa, jos se on tarpeen arvoltaan vähäisen, lunastushankkeen vuoksi erilleen jäävän alueen siirtämiseksi toiseen kiinteistöön. Tällainen alue voitaisiin siirtää johonkin toiseen kiinteistöön, jos se siihen liitettynä palvelisi tämän kiinteistön käyttöä. Edellytyksenä tällaiselle menettelylle olisi lisäksi, että kyseinen siirrettävä alue olisi arvoltaan vähäinen sekä luovuttajan että vastaanottajan kannalta. Lunastuksen kohdistuessa kiinteistön koko maa-alueeseen saattaa kiinteistöä jäädä jäljelle yksinomaan osuus yhteisiin alueisiin tai yhteisiin erityisiin etuuksiin. Tällaisten kiinteistöjen, joihin ei kuulu ensinkään tiluksia, muodostumista ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Sen vuoksi laissa esitetään säädettäväksi, että siirto voisi koskea myös yhteisalueosuutta tai erityistä etuutta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tilusjärjestelyjen suorittamisen lisäedellytyksistä. Momentin 1 kohdan mukaan edellytyksenä 1 momentin 1 kohdan tilusjärjestelylle olisi, että sillä saataisiin aikaan merkittävä parannus kiinteistöjaotukseen. Tämä osoittaisi tilusjärjestelyjen palvellevan myös yleisempää kiinteistöjärjestelmän selkeyden tarvetta. Momentin 2 kohdan mukaan kaikkien tilusjärjestelyjen yleisenä edellytyksenä olisi, ettei niistä aiheudu kenellekään sanottavaa haittaa. Tällaista haittaa ei saisi aiheutua järjestelyn piiriin kuuluvien kiinteistön omistajille

eikä muillekaan kuten vuokralaiselle tai naapurille. Lisäksi tilusjärjestelyillä ei saisi vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista. Tästä säädetäisiin momentin 3 kohdassa.

Koska tilusjärjestelyillä pyritään lunastushankkeen aiheuttamien haitallisten seurausten poistamiseen tai vähentämiseen ja kiinteistöjen käyttökelpoisuuden lisäämiseen sekä kiinteistöjaotuksen parantamiseen, ehdotetaan nykyisen lain mukaisesti, että tilusjärjestelyjä voitaisiin lunastustoimituksessa suorittaa ilman asianomaisen kiinteistön omistajan ja kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden tai erityisen oikeuden haltijan suostumusta. Erityisellä oikeudella tarkoitetaan tässä lunastuslain 2 §:n 2 momentin ja maakaaren 14 luvun 1 §:n mukaista erityistä oikeutta. Menettely ei heikentäisi panttioikeuden tai erityisen oikeuden haltijan asemaa senkään vuoksi, koska tilusjärjestely hyvin harvoin laskee kiinteistön arvoa vakuutena. Panttisaamisten ja erityisten oikeuksien järjestelyistä säädetään kiinteistömuodostamislain 65 §:ssä, joka tulisi lunastuslain 23 §:n 3 momentin nojalla sovellettavaksi.

23 b §. Voimassaolevan lunastuslain 23 §:n 2 momentin mukaan lunastustoimituksessa voidaan asianosaisten suostumuksella suorittaa muitakin kuin pakollisia tilusvaihtoja ja alueen siirtämissä, jos ne ovat tarpeen lunastuksen vuoksi tarpeellisen ja tarkoituksenmukaisen tilusjärjestelyn aikaansaamiseksi. Säännöksen kirjoitustapaa esitetään tarkistettavaksi siten, että se vastaisi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 65 §:ää ja ratalain 56 §:ää. Asianosaiset voisivat sopia tilusjärjestelyistä ehdotetun 23 a §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdan puitteissa. Vapaaehtoisilla tilusjärjestelyillä ei näin ollen saisi aiheuttaa kenellekään merkittävää haittaa tai vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista.

23 c §. Tilusjärjestelyjä suoritettaessa alueiden arvot luovuttavan ja vastaanottavan kiinteistön kannalta voivat erota toisistaan. Esimerkiksi alue voi olla luovuttajan kannalta peltoa, mutta vastaanottavan kiinteistön omistajan kannalta metsämaata, jonka arvo on peltomaata alhaisempi. Koska tilusjärjestely johtuu lunastushankkeesta, hakija tulisi lunastajana lunastustoimituksessa velvoittaa maksamaan tällaisissa tapauksissa alueiden arvon aiheuttama erotus. Pykälän soveltamisalaa ei esitetä rajattavaksi ainoastaan pakollisiin tilusjärjestelyihin, vaan se koskisi myös vapaaehtoisia tilusjärjestelyitä.

24 §. Pykälässä säädetäisiin kiinteistönomistajan vaatimukseen perustuvasta lunastuksen laajentamisesta. Jos tilusjärjestelyillä ei voida poistaa tai olennaisesti vähentää lunastushankkeesta kiinteistölle aiheutuvaa huomattavaa haittaa, lunastajan on korvattava haitta. Ellei kiinteistönomistaja halua haitankorvausta, hän voi vaatia lunastustoimituksessa hakijaa lunastamaan kiinteistön tai sen osan. Lunastaminen voisi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin kun kiinteistö tai sen osa, kuten erillinen palsta, tulisi hankkeen johdosta käyttökelvottomaksi nykyiseen tarkoitukseensa. Voimassaolevaan sääntelyyn verrattuna lunastusvelvollisuuden kynnystä esitetään 1 momentissa alennettavaksi erittäin huomattavasta haitasta huomattavaan haittaan. Pykälän 1 momenttiin esitetään lisäksi sisällytettäväksi tällä hetkellä 42 §:n 3 momentin säännös lunastustoimikunnan velvollisuudesta ilmoittaa asianosaisen vaatimuksesta, kuinka suureksi haitankorvaus nousisi, jos se määrättäisiin suoritettavaksi.

Pykälän 2 momentissa esitetään säädetäväksi hakijan oikeudesta laajentaa lunastusta. Lunastuslain yleisten periaatteiden mukaan lunastus tulee kohdistaa ainoastaan siihen omaisuuteen, joka on tarpeen lunastushakemuksen perusteena olevan hankkeen toteuttamiseksi. Lunastusta ei saa liioitella. Lunastustoimituksen suorittaminen myönnetyn lunastusluvan mukaisesti saattaa kuitenkin johtaa tilanteeseen, jossa lunastuksesta aiheutuisi kiinteistölle tai sen osalle suhteetoman suurta haittaa, ja jolloin haitan tai vahingonkorvaus nousisi huomattavan suureksi kiinteistön tai sen erityisen osan arvoon verrattuna. Tällaisissa tilanteissa olisi erityisesti lunastajan, mutta yleisemminkin kiinteistöjärjestelmän etu, että lunastaja voisi halutessaan lunastaa sanotun kiinteistön tai sen osan kiinteistöjaotuksen pirstoutumisen vähentämiseksi.

Pykälän nykyinen 2 momentti siirrettäisiin uudeksi 3 momentiksi.

26 §. Pykälässä säädetään lunastuksesta aiheutuvien yksityisteiden järjestelyistä. Voimassa-oleva pykälä on kirjoitettu sääntelyn täsmällisyyden vaatimuksen näkökulmasta varsin yleiseen muotoon, minkä vuoksi säännökset esitetään tarkistettavaksi täsmällisempään muotoon ja yhdenmukaistettaviksi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 69 §:n sekä ratalain 59 §:n kanssa.

Ehdotetun 26 §:n mukaan lunastustoimituksessa olisi tehtävä tarpeelliset yksityisteitä ja tie-oikeuksia koskevat järjestelyt, jotka ovat tarpeen lunastuksesta aiheutuvien kulkuyhteyksien katkeamisen vuoksi. Nämä asiat voitaisiin järjestellä myös yksityistielain 76 §:ssä tarkoitettussa alueellisessa yksityistietoimituksessa. Lunastuslain 27 §:n perusteella lunastaja vastaisi uusien teiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Laissa ei säädettäisi tarkemmin siitä, mihin mennessä yksityisteiden järjestelyiden tulee olla loppuunsaatettuja.

29 §. Pykälässä säädetään lunastettavan omaisuuden omistajan oikeudesta saada täysi korvaus lunastuksesta aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Ensimmäiseen momenttiin esitetään tehtäväksi kieliasullinen tarkistus siirtämällä suluissa oleva lunastuskorvauksen käsite momentin loppuun. Muutoksella ei olisi asiallisia vaikutuksia korvauksen määräämiseen.

Pykälän 2 momentissa säädetään korvauslajeista (kohteen-, haitan- ja vahingonkorvaus). Näihin ei esitetä tehtäväksi muutoksia, mutta momentista poistettaisiin viittaus kumottavaksi esitettyyn 36 §:ään. Kohteenkorvaus määrätään lunastettavasta alueesta tai käyttöoikeuden kohteena olevasta alueesta ja sillä olevasta omaisuudesta kuten puustosta, rakennuksista ja rakennelmista. Haitankorvaus määrätään lunastushankkeesta muulle kuin lunastuksen kohteena olevalle omaisuudelle aiheutuvasta pysyväisluonteisesta haitasta. Haitta voi johtua esimerkiksi kulkuyhteyden pidentymisestä, tilusten pirstoutumisesta tai hankkeesta johtuvista melu- tai pölyvaikutuksista. Vahingonkorvauksia voidaan määrätä esimerkiksi puuston ennenaikaisesta hakkuusta, taimikon menetyksestä, tuulenskaadoista, sadonmenetyksestä, muuttokustannuksista tai muusta kertaluonteisesta menetyksestä. Korvauslajien keskinäiset rajat eivät ole kaikilta osin yksiselitteiset, minkä vuoksi toimituskäytännössä saattaa esiintyä eroavaisuuksia edunmenetyksen luokittelussa eri korvauslajeihin.

Pykälän nykyisen 3 momentin mukaan lunastuskorvausta määrättäessä on otettava huomioon lunastustoimituksessa toimeenpannut tilusten ja yksityisten teiden järjestelyt sekä vahinkojen korjaamiseksi suoritettavat toimenpiteet. Lunastettavan omaisuuden omistajan varallisuusasemassa tapahtuvan muutoksen arviointi sisältää jo lähtökohtaisesti lunastuksesta johtuvien ja varallisuusasemaa heikentävien ja parantavien muutosten huomioon ottamisen. Pykälän 3 momenttia ei näin ollen voida pitää tarpeellisena.

Pykälään esitetään lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädetään muun kuin lunastuslain nojalla määrätyn käytönrajoituksen korvaamiseen sovellettavista säännöksistä. Useilla erityislaeilla ja niiden nojalla annettavilla määräyksillä ja päätöksillä rajoitetaan omistajan käyttövaltaa ilman että kysymys olisi varsinaisesta pakkolunastuksesta. Erityislait saattavat sisältää säännökset käytönrajoitusten korvaamisesta, mutta usein erityislait tukeutuvat osittain tai kokonaisuudessaan lunastuslain säännöksiin.

Erityislaissa on monesti säädetty korvattavaksi käytönrajoituksesta aiheutuva haitta. Tällä ei kuitenkaan tarkoiteta lunastuslaissa yhtenä korvauslajina olevaa haittaa, vaan erityislain korvattava haitta rinnastuu lunastuslain taloudelliseen menetykseen. Tämän korvaaminen voi muodostua itse rajoituksen kohteena olevalle omaisuudelle rajoituksesta aiheutuvasta menetyksestä

määrättävän kohteenkorvauksen lisäksi rajoituksen ulkopuolelle jäävälle omaisuudelle aiheutuvan haitan korvaamisesta sekä muiden rajoituksen aiheuttamien vahinkojen korvaamisesta. Määrättäessä lunastuskorvausta käytörajoituksen johdosta korvaus muodostuisi toisessa momentissa tarkoitettulla tavalla kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta.

Ehdotettu uusi 3 momentti ei olisi itsenäinen korvausperuste. Käytörajoituksen kohteena olevan kiinteistön omistajalla ei olisi tämän säännöksen nojalla oikeutta saada korvausta esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslakiin tai luonnonsuojelulakiin perustuvasta käytörajoituksesta johtuvasta taloudellisesta menetyksestä, vaan korvaaminen perustuisi muualla lainsäädännössä säädettyyn korvausvelvollisuuteen.

30 §. Voimassaolevan pykälän 1 momentin mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Säännöstä esitetään tarkistettavaksi siten, että lunastettavasta omaisuudesta suoritettavan korvauksen tulisi perustua käyvän arvon sijasta kohteen markkina-arvoon. Kiinteistöarviointiopissa ja kansainvälisissä arviointistandardeissa markkina-arvolla tarkoitetaan 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. Oikeuskirjallisuudessa (Ojanen Maapakettilait (1978) s. 117) markkina-arvon on katsottu vastaavan asiallisesti käypää arvoa. Muutos tältä osin ei aiheuta muutosta nykyiseen toimitus- ja arviointikäytäntöön eikä vaikuta korvaustasoon.

Markkina-arvo on kiinteistöarvioinnin yleisten oppien ja arviointistandardien mukaan määritettävä arvioitavan omaisuuden parhaan ja tuottavimman käytön mukaan. Parhaalla ja tuottavimmalla käytöllä tarkoitetaan kiinteistön kaikkein todennäköisintä käyttöä, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon.

Huomioon voidaan ottaa vain sellaiset vaihtoehtoiset käyttötavat ja näiden toteutumismahdollisuudet, jotka ovat nähtävissä tarkasteluhetkellä. Toteutumiskelvottomana voidaan pitää sellaista käyttömahdollisuutta, joka on viranomaisen päätöksellä evätty. Estettä ei ole useidenkaan vuosien päähän ulottuvan käyttömahdollisuuden huomioon ottamiselle, jos tämä on selvästi nähtävissä arviointihetkellä. Aikarajaa sille, kuinka kaukana olevia käyttömahdollisuuksia voidaan ottaa huomioon, ei ole mahdollista antaa. Selvää kuitenkin on, että vuosikymmenien kulluttua mahdollisesti aktualisoituville spekulatiivisille käyttömahdollisuuksille ei voida antaa merkitystä. Pitkän ajan kuluttua tulevaisuudessa aktualisoituvat käyttötarkoitukset ei muutoinkaan voi arvon diskonttauksen vuoksi olla paras tuottavin tapa kuin poikkeuksellisesti.

Vaihtoehtoisen käyttömahdollisuuden toteutumiselta ei voida edellyttää ehdotonta varmuutta, mutta toteutumiseltaan epävarmalle tai suoranaisesti spekulatiiviselle käyttömahdollisuudelle ei voida antaa merkitystä. Sille, kuinka suurta todennäköisyyttä vaihtoehtoisen käyttötarkoituksen toteutumisen edellytetään, ei ole mahdollista antaa yksiselitteistä vastausta. Tämä jää tapauskohtaisesti harkittavaksi. Kyse on siitä, olisivatko rationaalisesti toimivat markkinaosapuolet valmiit maksamaan lisähintaa vaihtoehtoisen käyttömahdollisuuden olemassaolosta.

Jossain tilanteissa lunastuksen kohde on luonteeltaan sellainen, että sille ei käytännössä ole markkinoita. Esimerkiksi nauhamaisissa lunastushankkeissa lunastusyksiköt muodostuvat tyyppillisesti pienistä, lukuisten eri kiinteistöihin kuuluvista alueista. Tämänkaltaisille alueille ei käytännössä ole markkinoita, minkä vuoksi korvaus tulisi määrittää esimerkiksi omaisuusosa-perusteisesti. Jos esimerkiksi voimajohtoalueen hankkimiseksi tapahtuva lunastus kohdistuu metsäalueeseen, voidaan lunastettavan kohteen arvo määrittää kohdetta koskevien metsätietojen perusteella summa-arvomenetelmällä.

Vaihtoehtojen selvittäminen lunastustoimituksessa tapahtuisi virallisperiaatteen ja asianosaisten esittämien vaatimusten ja selvitysten pohjalta. Jos asianosainen saattaa jonkin vaihtoehtoisen käyttötavan todennäköiseksi, tämä olisi otettava arvioinnin pohjaksi. Viran puolesta huomioon on vähintään otettava voimassa olevan lainsäädännön mahdollistamat vaihtoehtoiset käytötavat. Jos asianosaisten esittämää vaihtoehtoista käyttötappaa ei pidetä todennäköisenä, tätä koskeva ratkaisu tulisi perustella lunastuspäätöksessä.

Nykyisen pykälän 1 momentin mukaan lunastuksen kohteen arvo määritetään lähtökohtaisesti kauppaa-arvomenetelmällä. Jos näin saatu arvo ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, omaisuus on arvioitava tuotto- tai kustannusarvomenetelmällä. Ehdotuksen mukaan laissa ei enää säädetäisi arvioinnissa hyväksyttävistä menetelmistä tai niiden keskinäisestä järjestyksestä vaan arvioinnin lopputuloksesta. Arvonmääritysmenetelmien etusijajärjestyksessä luopumisella ei olisi vaikutuksia korvauksen suuruuteen, koska arviointikäytännössä valitaan jo nykyään vakiintuneesti kohteeseen parhaiten soveltuva arviointimenetelmä. Markkina-arvon arvioinnissa käytävissä ovat kiinteistöarvioinnin kaikki päämenetelmät eli kauppaa-, tuotto- ja kustannusarvomenetelmä sekä niiden erilaiset sovellutukset ja yhdistelmät. Menetelmä tulee 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.

Hintasuhteissa tapahtuvia ohimeneviä muutoksia koskeva nykyinen 2 momentti esitetään kumottavaksi. Säännöstä on sovellettu lähinnä tilanteissa, joissa jokin konkreettinen hanke tai tapahtuma on vaikuttanut alueen hintatasoon selkeästi ennalta arvioiden ohimenevällä tavalla (esimerkiksi paikkakunnalla järjestettävien asuntomessujen vaikutus kauppahintatilastoihin). Sen sijaan esimerkiksi suhdannevaihteluista johtuvien yleisessä hintatasossa tapahtuvien muutosten tunnistaminen ja huomioon ottaminen on osoittautunut haasteelliseksi.

Momentin kumoaminen ei muuttaisi oikeustilaa, koska markkina-arvoon perustuva arvon määrittäminen kattaa myös ohimenevien tekijöiden aiheuttamat muutokset hintatasossa. Hintasuhteiden muutosten ohimenevyyden arviointi etukäteen on käytännössä liki mahdotonta. Jos hintamuutos on luonteeltaan ohimenevä, ilmenee tämä kohteen markkina-arvossa. Rationaalinen ostaja tai myyjä ottaa ohimenevyyden huomioon omaisuutta arvostaessaan. Erillisen hintasuhteiden muutosarvion sisällyttäminen lunastuskorvauksen perusteisiin on siten tarpeetonta.

Pykälän nykyinen 3 momentti kohteenkorvausta koskevan sääntelyn yhteyteen sijoitettuna on aiheuttanut epäselvyyttä siitä, koskeeko se yksinomaan kohteenkorvausta vai lunastuskorvausta kokonaisuudessaan. Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisun KKO 1997:210 mukaan 3 momentissa säädetty periaate koskee lunastuskorvausta kokonaisuudessaan. Tämän vuoksi kyseinen sääntely ehdotetaan siirrettäväksi lunastuskorvauksen arvohetkeä yleisesti koskevaan 44 §:ään.

31 §. Pykälässä säädetään lunastusyrietyksen huomioon ottamisesta määritettäessä lunastuksen kohteen arvoa. Pykälässä käytetty termi yritys esitetään tarkistettavaksi muotoon hanke. Tarkoituksena ei ole muuttaa vallitsevaa oikeustilaa, vaan selkeyttää säännöksen kieliasua vastaamaan ympäristö- ja kiinteistöoikeudessa vallitsevaa nykyterminologiaa.

On huomattava, että 31 §:ssä on perusteiltaan kysymys poikkeuksesta omaisuuden markkina-arvoa koskevasta 30 §:n säännöksestä. Ensin mainitulla säännöksellä voidaan siten hankkeen vaikutuksista riippuen joko alentaa tai kohottaa muutoin markkina-arvoon perustuvaa korvausta. Varsinkin korvauksen alentamista tarkoittavissa 31 §:n soveltamistilanteissa säännöstä on pyrittävä tulkitsemaan perusoikeusmyönteisesti siten, että perustuslain 15 §:n 2 momentissa

tarkoitettua oikeutta täyteen korvaukseen ei vaaranneta. Säännöksen soveltamisalaa ei tulisi tulkinnallisesti pyrkiä laajentamaan näissä tilanteissa. Toisaalta säännöksen erilaisista tulkintavaihtoehdoista tulisi valita se, joka parhaiten edistää täyden korvauksen toteutumista.

Ensimmäisen momentin yritystermin tulkintaan on liittynyt lunastuslain säätämisvaiheessa epäselvyyttä sen suhteen, luetaanko kaavoitus ja siihen kytkeytyvä kiinteistön arvon muutos yritykseksi, joka säännöksen nojalla eliminoitaisiin kohteenkorvauksesta (HE 179/1975 II vp s. 1). Oikeuskäytännössä kysymykseen on otettu myöhemmin kanta, jonka mukaan asemakaavoitusta ei ole pidetty lunastuslaissa tarkoitettuna yrityksenä (KKO 1990:98 ja KKO 2013:89). Sen sijaan asemakaavaan sisältyvää yleistä aluetta on pidetty säännöksessä tarkoitettuna yrityksenä. Ehdotetuilla terminologisilla muutoksilla ei ole tarkoitus muuttaa oikeustilaa.

Ensimmäisestä momentista esitetään poistettavaksi muutoksen huomioon ottamisen edellytyksenä oleva merkittävyyden vaatimus. Kynnyksen paikantaminen on osoittautunut käytännössä hankalaksi, vaikka hankkeen vaikutus omaisuuden arvoon on sinänsä ollut ilmeinen. Muutoksen jälkeen vähäininkin vaikutus lunastettavan omaisuuden arvossa tulisi ottaa huomioon.

Ensimmäisen momentin toiseksi virkkeeksi ehdotettaisiin otettavaksi säännöstä, jonka tarkoituksena on toteuttaa lunastukseen rajautuvien ja lunastuksen kohteeksi joutuvien kiinteistönomistajien välistä perustuslain 6 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuutta. Säännöksen sanamuodon mukaan kohteenkorvausta arvioitaessa tulee ottaa huomioon hankkeen vaikutus yleiseen arvoon alueella. Tarkoitus on poistaa se lunastukseen liittyvä epäkohta, jossa lunastuksen kohteeksi joutuneelta leikataan hankkeesta johtuva arvonnousu, kun lunastushankkeeseen rajautuvan, mutta sen arvonneutosten vaikutuspiirissä olevan kiinteistön omistaja saa arvonnousun hyväksyä.

Säännöksen soveltamisesimerkkinä voidaan esittää maantiehankkeen vaikutusten ottaminen huomioon korvauksen määräämisessä lunastuksen kohteeksi joutuvien ja lunastushankkeeseen rajautuvien kiinteistöjen osalta. Uusi maantie asutuskeskukseen metsän läpi saattaa nostaa laajemman alueen arvoa esimerkiksi metsätalousmaan arvoa korkeammaksi. Maantien alle jääneen ja siten lunastuksen kohteeksi joutuneen kiinteistön arvoa ei määrätä tällöin metsätalousmaana, vaan sen korkeamman arvon mukaan, joka alueella yleisemmin tiehankkeesta johtuen on. Sen sijaan, jos tiehankkeesta aiheutuu jotakin erityistä arvonnousua tietyille lunastuksen kohteeksi joutuneelle kiinteistölle, tämän erityisen arvon ja alueen yleisen arvonnousun välinen erotus eliminoidaan lunastuskorvauksesta. Tällainen erityinen arvo saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tieliittymän varteen osoitetaan paikka huoltoasemalle (tontille), jonka arvo muodostuu pitkälti tiehankkeesta.

Pykälän 2 ja 3 momenttiin ei esitetä tehtäväksi muutoksia.

32 §. Pykälässä säädetään niin sanotusta asunto- ja elinkeinotakuusta. Pykälän tarkoituksena on ollut kompensoida lunastuslain 31 §:n soveltamisesta mahdollisesti syntyvä vaje lunastuskorvaukseen. Säännöksen soveltamisalaa esitetään laajennettavaksi koskemaan kaikkia korvaustilanteita. Säännöstä sovellettaisiin siten aina lunastuksen kohdistuessa omaisuuteen, jota sen omistaja käyttää pääasiallisesti asumiseensa tai ammattinsa harjoittamiseen.

Säännöksen soveltamisalan kannalta ei olisi merkitystä sillä, omistaako kohteen muodollisesti luonnollinen henkilö vai oikeushenkilö, jos omaisuuden käyttötarkoitus on säännöksessä tarkoitettu. Ammattitoimintaa harjoitetaan lisääntyvässä määrin yhtiömuodossa rahoitus- ja verotussyistä. Esimerkiksi yhtiömuotoisesti hallinnoitu maa- ja metsätalousomaisuus sekä siihen liittyvä sivuelinkeino-omaisuus kuuluisivat säännöksen piiriin, jos toiminnassa olisi kyse osakkaiden ammatin harjoittamisesta.

Koska säännöksen soveltamisala laajenisi koskemaan kaikkia lunastustilanteita, säännöksessä tällä hetkellä oleva elinkeino-omaisuus esitetään korvattavaksi ammatin harjoittamiseen käytettävällä omaisuudella. Sijoitustyyppinen omaisuus ei kuuluisi erityissäännöksen piiriin. Jos lunastus kohdistuisi esimerkiksi sellaisen sijoitustoimintaa harjoittavan yhtiön, jolla on suuri määrä osakkaita, omistamaan metsäomaisuuteen, ei kyse olisi ammatinharjoittamisesta lainkohdassa tarkoitettussa merkityksessä.

Pykälän mukaan kohteenkorvaus tulisi määrätä markkina-arvosta riippumatta vähintään yhtä suureksi kuin tarvitaan lunastettua omaisuutta vastaavan omaisuuden hankkimiseksi lunastetun tilalle. Pykälä sisältää näin ollen 30 §:stä poikkeavan korvausperusteen, joka perusteella määrättävä korvaus saattaa joissain tapauksissa ylittää kohteen markkina-arvon.

Korvauksen määrittelyssä voidaan ottaa huomioon esimerkiksi omistajan lunastuksen johdosta maksettavaksi tulevat verot sekä mahdolliset lainhuudatus- ja muut transaktiokulut. Omistajalle tulisi jäädä verotuksen jälkeen käyttöön summa, jolla vastaavan asunnon voisi hankkia ottaen huomioon myös asunnon hankkimisesta kannettava varainsiirtovero ja muut mahdolliset verot sekä julkisoikeudelliset maksut. Tarkoituksena on vahvistaa omistajan asemaa lunastustilanteissa silloin, kun kyse on tämän kodista tai ammatinharjoittamisessa käytetystä omaisuudesta. Säännöksen soveltamisalaan kuuluisivat sekä omistajan vakituksena asuntonaan käyttämä kiinteistö että vapaa-ajan kiinteistö.

Vastaavuuden arvioinnissa merkityksellisiä ovat lunastettavan omaisuuden tekniset ominaisuudet ja sijainti. Vastaavan kiinteistön tulee lähtökohtaisesti sijaita samassa kunnassa ja jos mahdollista, niin samassa kunnan osassa vastaavan kaltaisella alueella. Teknisillä ominaisuuksilla tarkoitetaan esimerkiksi kiinteistön huoneistojaotusta, pinta-alaa ja materiaaleja.

Merkitystä voitaisiin antaa luonnollisen henkilön ollessa kyseessä myös omistajan henkilöön liittyville kohtuuskäytökohdille. Esimerkiksi iäkkäälle henkilölle rakennuksen käyttöarvo saattaa olla korkea, vaikka rakennuksen markkina-arvo olisi siihen sisältyvien korjausvelkojen vuoksi alhainen. Jos korjausvelka ei kuitenkaan realisoidu omistajan elin- tai hallinta-aikana, omaisuudella saattaa olla sen haltijalle korkeampi käyttöarvo kuin mikä olisi omaisuudesta markkinoilla saatava hinta. Arvioinnissa tulisi sen vuoksi voida ottaa huomioon myös omistajan henkilöön liittyvät tekijät kuten ikä sekä sosiaaliset ja taloudelliset olot. Vaikka korvauksen suuruudesta päätettäessä voitaisiinkin ottaa kohtuuskäytökohdita huomioon, tarkoituksena ei ole korvata lunastettavan kiinteistön omistajan subjektiivisia menetyksiä.

Luovuttaja ja lunastaja voivat sopia nykyiseen tapaan 40 § ja 47 §:ssä säädetyllä tavalla korvauksen suorittamisesta osittain tai kokonaan muuna omaisuutena kuin rahana. Vastaavan omaisuuden ei tarvitse olla luonteeltaan kiinteistö, vaan se voi olla esimerkiksi huoneiston hallintaan oikeuttava omistusoikeus osakkeeseen, jonka lunastaja hankkii markkinoilta.

36 §. Voimassaolevassa pykälässä säädetään lunastuksesta aiheutuvan pysyväisluonteisen hyödyn huomioon ottamisesta korvauksen määräämisessä. Säännökseen liittyy tulkintaongelmia muun ohella sen suhteen, mitä on pidettävä pysyväisluonteisena hyötynä. Säännös kohtelee myös eri tavoin erilaisessa taloudellisessa asemassa olevia, koska pykälän 2 momentin mukaan hyötyä ei saa leikata siltä osin kuin tämä supistaisi panttioikeuden haltijan oikeutta korvaukseen. Kun otetaan huomioon, että säännöksen merkitys on osoittautunut käytännössä vähäiseksi, pykälä esitetään kumottavaksi tarpeettomana.

38 a §. Pykälässä säädettäisiin lunastuskorvaukselle suoritettavasta prosenttikorotuksesta. Korotuksen tarkoituksena on vähentää kiinteistöarviointimenetelmien soveltamiseen liittyvistä

epävarmuustekijöistä aiheutuvaa riskiä täyden korvauksen vaatimuksen toteutumatta jäämisestä. Arviointityön perustaksi hankittava vertailuaineisto saattaa esimerkiksi olla suppea tai sen tietosisältöön saattaa sisältyä puutteita tai sellaisia virheitä, jotka vaikeuttavat hintatason ja lunastuksen kohteen arvon määrittämistä.

Perustuslain 15 §:n 2 momentin pakkolunastusvarauma muodostaa poikkeuksen perusoikeutena turvatusta omaisuuden suojasta. Tästä lähtökohdasta lunastuslain korvaussäännöksiä tulisi soveltaa perusoikeusmyönteisesti tavalla, joka ei jättäisi arviointiin sisältyviä riskejä lunastettavan omaisuuden omistajan kannettavaksi missään tilanteessa. Riskin osoittamista lunastajalle, jolla on lähtökohtaisesti päätösvalta lunastukseen ryhtymisestä, on pidettävä perustuslain 15 §:n toteutumista edistävänä ratkaisuna.

Korvausarviointiin liittyvät tilanteet ovat huomattavan vaihtelevia eivätkä soveltamiskäytännöt eivät ole täysin yhtenäisiä. Arviointitarkkuuteen vaikuttavat muun muassa kohteen ominaisuudet ja saatavilla oleva vertailuaineisto. Parhaimmillaan arvioinnissa saatetaan päästä noin kymmenen prosentin virhemarginaaliin, haastavissa kohteissa arvioinnin virhemarginaali saattaa olla kymmeniä prosenteja. Tämän vuoksi lunastuslakiin esitetään lisättäväksi säännöstä, jonka mukaan lunastuskorvaus tulisi määrätä suoritettavaksi 15 %:lla korotettuna. Kiinteä korotusprosentti ei tunnista yksittäiseen arviointitilanteeseen liittyviä epävarmuustekijöitä, minkä vuoksi 15 %:n suuruinen korotus ei välttämättä kata kaikkea arviointiin liittyvää epävarmuutta haastavassa kohteessa. Korotusprosenttia ei kuitenkaan voida määrittää kaikkein haastavimpien kohteiden mukaan, koska tämä puolestaan johtaisi täyden korvauksen vaatimuksen merkittävästi ylittäviin korvauksiin muissa tilanteissa.

Korotus koskisi kohteen-, haitan- ja vahingonkorvausta. Korvausten ryhmittelyä eri korvauslajeihin koskeva soveltamiskäytäntö ei ole yhtenäistä, vaan samanlaisesta menetyksestä suoritettava korvausta on saatettu pitää eri toimituksissa eri korvauslajeihin kuuluvana. Korotuksen rajaaminen yksittäisiin korvauslajeihin saattaisi näin ollen johtaa korvauskäytäntöjen eriytymiseen. Korotusta ei kuitenkaan suoritettaisi edunvalvontakustannuksille taikka lunastustoimituksessa vahvistetulle korvausta koskevalle asianosaisten sopimukselle.

40 §. Pykälässä säädetään asianosaisten mahdollisuudesta sopia lunastuskorvauksesta. Voimassaolevan lain mukaan lunastustoimikunnan on vahvistettava sopimus, jollei korvausta ole sovittu ilmeisesti pienemmäksi kuin lunastustoimikunnan tulisi se määrätä. Jos lunastustoimikunta ei voi vahvistaa sopimusta on, korvaus on määrättävä lunastuslain perusteiden mukaisesti.

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 70 §, ratalain 60 § ja kiinteistönmuodostamislain 201 § mahdollistavat lunastuslain tavoin korvauksista sopimisen. Toisin kuin lunastuslaissa, mainittujen lakien mukaan sopimuksen pätevyuden edellytykseksi ei ole asetettu toimitusinsinöörin ennakolta suorittamaa tarkastusta.

Jos korvaus sovitaan alhaisemmaksi kuin se korvausperusteiden mukaan määrättyinä olisi nousut, saattaa tämä heikentää pantinhaltijan asemaa. Pantinhaltijan asema voidaan kuitenkin turvata jälkikäteisen korvausvastuun keinoin. Esimerkiksi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 82 §:n mukaan panttioikeuden haltijalla on oikeus saada tienpitäjältä korvaus, jos korvaukseen oikeutettu on luopunut korvauksesta tai korvaus on sovittu ilmeisesti liian pieneksi. Vastaavan sisältöinen säännös sisältyy ratalain 72 §:ään.

Korvauksen suuruudesta sopimista on pidettävä mahdollisena myös lunastustoimituksessa, vaikka toisaalta olisi mahdollista ajatella lunastamiseen liittyvän perusoikeuslottuvuuden olevan niin vahva, että korvauksen suuruudesta päättämisestä ei voitaisi jättää asianosaisten keskinäisen sopimuksen varaan. Ehdotetun pykälän 1 momentin mukaan asianosaisten voisivat sopia

korvauksesta parhaaksi katsomallaan tavalla. Sopimuksella ei kuitenkaan saisi loukata sen oikeutta, jonka saamisen vakuutena lunastuksen kohde on. Nykyiseen verrattuna tilanne muuttuisi, koska tällä hetkellä asianosaiset eivät voi sopia korvausta ilmeisesti pienemmäksi kuin lunastuslain korvauserusteista johtuisi.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin lunastustoimikunnan velvollisuudesta tutkia sopimuksen 1 momentin mukaisuus. Jos sopimus ei loukkaisi pantinhaltijan oikeutta, sopimus voitaisiin vahvistaa. Muussa tilanteessa sopimus tulisi jättää vahvistamatta ja määrätä korvaus lunastuslain perusteiden mukaisesti.

42 §. Pykälässä säädetään lunastettavan kohteen arvioinnista. Pykälän 1 momentin mukaan jokainen lunastuksen kohde ja lunastuksesta aiheutuva erilaatuinen haitta ja vahinko sekä hyöty on erikseen yksilöitävä ja arvioitava. Vaatimus seikkaperäisestä arvioinnista on käytännössä osoittautunut hallinnollisesti raskaaksi erityisesti tilanteissa, joissa lunastuksen kohde tai lunastuksesta aiheutuva haitta tai vahinko on ilmeisen vähäinen ja jossa tämän selvittäminen on huomattavan työlästä korvauksen suuruuteen nähden.

Pykälän 1 momenttiin esitetään lisättäväksi säännökset, jotka mahdollistaisivat poikkeamisen yksityiskohtaisen arvioinnin vaatimuksesta. Yksityiskohtainen arviointi voitaisiin jättää suorittamatta, jos kohteen arvosta tai haitan tai vahingon määrästä ei ole saatavissa luotettavaa selvitystä ilman kohtuuttomia kustannuksia tai vaikeuksia. Tällöin korvaus olisi määrättävä harkintaan perustuen vähintään niin suureksi kuin täyden korvauksen on katsottava edellyttävän.

Säännös koskisi kohteita, joille ei ole markkinoita tai markkina-arvon ei voida katsoa edustavan kohteen täyttä arvoa. Lunastus voisi kohdistua esimerkiksi hautausmaahan kuuluvaan alueeseen, joilla ei hautausmaailaista aiheutuvien rajoitusten vuoksi käytännössä voi olla kysyntää. Tällaisessa esimerkkitalanteessa korvaus voitaisiin arvioida esimerkiksi sen mukaan, mikä on kyseisen kaltaisella paikalla kustannus maan hankkimisesta hautausmaakäyttöä varten ja millaisia kustannuksia alueen hautausmaakäyttöön valmistamisesta aiheutuu.

Nykyisen pykälän 1 momentin viimeinen virke yksityisteiden järjestelyistä ja vahinkojen korjaamiseksi tehtyjen toimien huomioon ottamisesta esitetään sijoitettavaksi uudeksi 2 momentiksi, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy uudeksi 3 momentiksi. Pykälän nykyinen 3 momentti esitetään siirrettäväksi 24 §:n 1 momenttiin.

43 §. Voimassaolevassa pykälässä säädetään niin sanotusta erotusarvomenetelmästä, joka merkitsee poikkeusta 42 §:n 1 momentin yksityiskohtaisen arvioinnin vaatimuksesta. Erotusarvomenetelmää ei ole juurikaan käytetty lunastuskorvauksen arvioinnissa, eikä 42 §:n 1 momenttiin ehdotetun lisäyksen myötä erotusarvomenetelmälle ole enää tarvetta. Pykälä esitetään kumottavaksi tarpeettomana. Laissa ei säädettäisi arviointimenetelmistä enää muiltakaan osin, vaan täyteen korvaukseen johtavasta tavoitearvosta.

44 §. Pykälän 1 ja 2 momentissa säädetään, minkä ajankohdan mukaan lunastettavan omaisuuden käyttömahdollisuudet on arvioitava ja minkä ajankohdan arvon mukaan korvaus on määrättävä. Pääsääntöisesti omaisuuden arviointi suoritetaan lunastuspäätöksen antohetken mukaisesti. Jos hakijalle on myönnetty lupa ennakkohaltuunottoon, arvioidaan omaisuus kuitenkin ennakkohaltuunotokatselmuksen ajankohdan mukaisesti. Arvohetken määräytymisajankohtaa sääntelyä ei esitetä muutettavaksi. Nykyiset 1 ja 2 momentti esitetään kuitenkin yhdistettäväksi uudeksi 1 momentiksi ja samalla kirjoitustapaa tarkistettavaksi täsmällisemmäksi ja selkeämmäksi.

Pykälän uudeksi 2 momentiksi esitetään siirrettäväksi nykyisen 30 §:n 3 momentin säännökset, jotka koskevat yleisen hintatason nousun huomioon ottamista määrättäessä lunastuskorvausta tilanteessa, jossa lunastaja on maksanut ennakkorvausta.

46 §. Pykälässä säädetään lunastuskorvauksen erittelystä kohteen- ja haitankorvaukseen sekä vahingonkorvaukseen. Pykälän 1 momentin 1 kohdasta poistettaisiin viittaus lunastuslain 36 §:ään, jota esitetään kumottavaksi.

48 §. Pykälässä säädetään lunastuskorvauksen saajatahosta. Nykyisen pykälän 1 momentin mukaan lunastuskorvaus on, jollei esitetystä selvityksestä muuta johdu, määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus lunastustoimituksen alkaessa kuuluu. Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 78 §:n ja ratalain 68 §:n mukaan lunastuskorvaus on määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määrittämisen ajankohtana, jollei toimituksessa esitetystä selvityksestä muuta johdu.

Säännösten eroavuuksien pääasiallisena syynä on tietoteknisten järjestelmien kehittyminen. Lunastuslain säätämisen ajankohtana asianosaisten tietojen hankkiminen ja ylläpito oli nykytilanteeseen verrattuna merkittävästi työlämpää. Vaikka lunastuslain, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain ja ratalain säännökset mahdollistavat samaan lopputulokseen päättymisen, erisisältöisen sääntelyn ylläpitämiselle ei ole perusteita. Tämän vuoksi pykälän 1 momenttia esitetään tarkistettavaksi siten, että lunastuskorvaus on määrättävä suoritettavaksi lähtökohdaisesti sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu korvauksen määrittämisen ajankohtana. Ennakkorvaus tulisi määrätä maksettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus kuuluu ennakkohaltuunottoa koskevan päätöksen antamisajankohtana. Lunastuskorvaus puolestaan määrättäisiin maksettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus kuuluu lunastuspäätöksen antamisen ajankohtana, jollei toimituksessa esitetystä selvityksestä muuta johdu.

Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että korvauksen maksamista yhteisen alueen osakaskunnalle koskeva sääntely vastaisi kiinteistönmuodostamislain 206 §:n 2 momentissa säädettyä. Yhteisaluelain 31 a §:ssä on säädetty korvauksen maksamisesta yhteisen alueen osakaskunnalle tai osakkaalle ja korvauksen tallettamisesta. Sääntelyn joustavoittamiseksi ja sääntelyn yhtenäistämiseksi kiinteistönmuodostamislain kanssa ehdotetaan, että lunastuslain 48 §:n 2 momentin säännös muutetaan viittaukseksi edellä mainittuun yhteisaluelain pykälään.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin maksettavan korvauksen vähimmäismäärästä. Nykytilannetta, jossa pienehkönkin korvauksen maksamisesta voivat aiheutua moninkertaiset kustannukset, ei voida lunastajan ja viranomaisen näkökulmasta perusteltuna. Korvausten maksamisen menettelyn yksinkertaistamiseksi ehdotetaan, että jos lunastustoimituksessa asianosaiselle maksettavaksi määrätty kokonaiskorvaus korkoineen ei ylitä 20 euroa, ei sitä tarvitse maksaa. Vastaava säännös sisältyy kiinteistönmuodostamislain 206 a §:ään, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 83 §:ään ja ratalain 73 §:ään.

49 §. Pykälässä säädetään lunastuskorvauksen tallettamisesta. Pykälän nykyisen 1 momentin mukaan lunastettaessa kiinteistö kokonaan on siitä suoritettava kertakaikkinen kohteenkorvaus määrättävä talletettavaksi kaikissa tilanteissa. Edelleen korvaus on 2 momentin mukaan talletettava myös, jos lunastus kohdistuu osaan kiinteistöä tai muuhun omaisuuteen, joka kiinnityksen johdosta tai maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta koskevien säännösten mukaan vastaa saamisesta tai määrätyn raha tai tavaratulon kantamisoikeudesta. Näissä tilanteissa korvaus kuitenkin voidaan maksaa, jos oikeudenhaltija on suostunut korvauksen maksamiseen tai lunastustoimikunta harkitsee jäljelle jäävän omaisuuden selvästi vastaavan sitä rasittavista oikueksista.

Pykälä esitetään uudistettavaksi kokonaisuudessaan. Ehdotetun 1 momentin mukaan korvaus on määrättävä tallettavaksi, jos lunastus vaarantaisi panttioikeuden haltijan mahdollisuuden saada suoritus saamiselleen kiinteistöstä, joka on pantattu ennen lunastusluvan myöntämistä tai lunastustoimituksen vireille tuloa. Sääntelyllä suojattaisiin sellaisia panttioikeuksia, jotka ovat syntyneet ennen sanottua ajankohtaa eivätkä panttioikeuden haltijat ole voineet olla tietoisia vakuutensa arvon heikentymisestä. Myöhemmin syntyneitä panttioikeuksia säännös ei suojaisi.

Jatkossa koko tilan lunastustilanteessa kohteenkorvaus talletettaisiin, jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityn panttioikeuden haltija ei ole suostunut korvauksen maksamiseen. Vastaavasti kiinteistön osalunastustilanteissa kohteenkorvaus talletettaisiin, jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityn panttioikeuden haltija ei ole suostunut korvauksen maksamiseen tai jos jäljelle jäävän omaisuus ei lunastustoimikunnan käsityksen mukaan vastaa siihen kohdistuvista panttioikeuksista.

Panttioikeuden haltijan asemaa turvaisi lisäksi ehdotettu uusi 98 a §, jonka mukaan hänellä olisi oikeus saada lunastajalta korvaus vahingostaan, joka on aiheutunut korvauksen tallettamatta jättämisestä.

72 d §. Pykälässä säädetään lunastusluvassa määrätyn käyttötarkoituksen muuttamisesta sekä asiaa koskevan hakemuksen ja päätöksen tiedoksi antamisesta noudatettavasta menettelystä. Lunastuspäätöksessä määrätyn käyttötarkoituksen muuttamisella ei voida muuttaa lunastetun alueen tai perustetun oikeuden ulottuvuutta, vaan tämänkaltaiset muutokset on ratkaistava lunastuslupa-asiana. Käyttötarkoituksen muutoshakemuksia on tehty Maanmittauslaitokselle vähän. Tyypillinen tilanne on, että voimansiirtolinjalle halutaan sijoittaa myös tietoliikennekaapeli, joka ripustetaan voimajohtoja kannatteleviin pylväisiin.

Voimassaolevan pykälän 1 momentissa säädetään käyttötarkoituksen muuttamisen edellytyksistä. Edellytyksenä on, että yleinen tarve vaatii käyttötarkoituksen muuttamista ja että muutoksesta aiheutuva haitta tai vahinko alueen omistajille tai siihen kohdistuvien muiden erityisten oikeuksien haltijoille on vähäinen. Momenttiin esitetään tehtäväksi eräitä kirjoitustapaa koskevia tarkistuksia, mutta käyttötarkoituksen muuttamisen edellytyksiä ei esitetä muutettavaksi.

Pykälän 2 momentissa säädetään käyttötarkoituksen muuttamista koskevan hakemuksen tiedoksi antamisesta asianosaisille muistutuksen tekemistä varten. Voimassaolevan lain mukaan hakemus on annettava tiedoksi kiinteän omaisuuden omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle todisteellisenä tiedoksiantona. Jos kyse voimansiirtolinjasta tai maakaasuputkesta, asianosaisten kuuleminen voidaan suorittaa 9 §:n 4 momentin kokousmenettelyssä. Käyttötarkoituksen muuttamista koskeva päätös on pykälän 2 momentin mukaan niin ikään annettava tiedoksi kiinteän omaisuuden omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle todisteellisenä tiedoksiantona.

Käyttötarkoituksen muuttamisesta kiinteistön omistajan tai käyttöoikeuden haltijan oikeuksiin aiheutuvaa muutosta on pidettävä niin vähäisenä, että asiaa koskevan hakemuksen ja päätöksen todisteellista tiedoksiantoa ei voida pitää perusteltuna. Pykälän 2 momenttia esitetään sen vuoksi muutettavaksi siten, että käyttötarkoituksen muuttamista koskeva hakemus annettaisiin asianosaisille tiedoksi muistutuksen jättämistä varten tavallisena tiedoksiantona. Vastaavasti käyttötarkoituksen muuttamista koskeva päätös tulisi antaa asianosaisille tiedoksi tavallisena tiedoksiantona.

Pykälän 3 momentissa säädetään käyttötarkoituksen muuttamisesta aiheutuvan vahingon tai haitan korvaamisesta. Voimassaolevan lain mukaan asianosaisten tulee esittää asiaa koskeva korvausvaatimuksensa Maanmittauslaitokselle kuuden kuukauden kuluessa päätöksen tiedoksi-

annosta. Säännöstä esitetään tarkistettavaksi siten, että korvausvaatimuksen esittämiselle säädetty kuuden kuukauden määräaika poistetaan. Pykälässä tarkoitettua korvausta on pidettävä velan vanhentumisesta annetun lain (728/2003) velkana, jonka vanheneminen alkaa lain 7 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetusta ajankohdasta. Kolmen vuoden määräaika korvausvaatimuksen esittämiselle alkaisi kulumaan päätöksen tiedoksisaannista, tai jos päätöksestä on valitettu, päätöksen lainvoimaistumisesta. Muilta osin momenttiin ei esitä muutoksia, eli korvausvaatimus käsiteltäisiin lunastustoimituksessa.

Pykälän 4 momenttiin ei esitetä tehtäväksi muutoksia.

84 §. Pykälässä säädetään tutkimusluvan myöntämisen edellytyksistä sekä asiassa noudatettavasta menettelystä. Pykälä ei nyky muodossaan täytä sääntelyn täsmällisyydelle ja tarkkarajaisuudelle asetettavia vaatimuksia, minkä vuoksi pykälä esitetään uudistettavaksi kokonaisuudessaan.

Ehdotetun 1 momentin mukaan Maanmittauslaitos voisi hakemuksesta myöntää luvan lunastuksen kohteeksi aiotun alueen tutkimiseen ennen lunastuslupa-asian vireillepanoa, jos alueen tarkempi tutkiminen on tarpeen hankkeen toteuttamisedellytysten selvittämiseksi. Säännöksen ehdotettu muotoilu vastaisi säännöksen nykyistä soveltamiskäytäntöä. Nykyisen sääntelyn mukaan tutkimuslupa olisi myönnettävissä myös lunastusluvan saamisen jälkeen, mutta käytännössä tutkimuslupia haetaan ennen lunastuslupavaihetta erilaisten maastotutkimusten suorittamiseksi. Lakiin kirjattaisiin myös nimenomainen vaatimus siitä, että tutkimuksen tulee liittyä konkreettisen hankkeen toteuttamisedellytysten selvittämiseen. Edelleen lakiin esitetään sisällytettäväksi vaatimus tutkimuksen kohteena olevan alueen yksilöimisestä ja vähimmäisvaatimukset hakemuksen sisällöstä sen arvioimiseksi, ovatko luvan myöntämisedellytykset käsillä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tutkimusluvan myöntämisen edellytyksistä. Tutkimuslupaa ei saisi myöntää, jos työn suorittamisesta aiheutuisi kiinteistön omistajalle tai käyttöoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa. Käytännössä lunastuslupaa edeltävät tutkimukset lienevät harvoin sellaisia, että niihin ei voitaisi myöntää lupaa ensinkään. Sen sijaan lupaan saattaa olla tarpeen liittää erilaisia tutkimustyön suorittamistapaa ja aikataulua koskevia määräyksiä. Pykälässä esitetään lisäksi säädettäväksi selvyyden vuoksi, että tutkimuslupaa ei voida myöntää laajempaan kuin on välttämätöntä tutkimuksen tarkoituksen saavuttamiseksi. Myönnetty tutkimuslupa oikeuttaisi luvassa yksilöityjen toimenpiteiden suorittamiseen toisen alueella. Tutkimuslupa ei vaikuttaisi esimerkiksi luonnonsuojelua koskevasta tai muusta lainsäädännöstä johtuviin vaatimuksiin tai velvollisuuksiin.

Nykyisen 2 momentin mukaan tutkimus voidaan suorittaa vielä lunastustoimitusvaiheessa. Eräissä tilanteissa saattaa olla tarpeen jättää lunastuksen kohteesta päättäminen lunastustoimitusvaiheeseen. Sen sijaan tutkimuksen suorittamista vasta lunastustoimitusvaiheessa ei voida pitää tarpeellisena, koska tutkimusluvan tarkoituksena on hankkia selvitystä lunastuslupahakemuksen laadintaa varten.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin tutkimuslupahakemuksen tiedoksiannosta. Ehdotuksen mukaan tutkimuslupahakemus olisi annettava tiedoksi tavallisena tiedoksiannona sellaisen kiinteistön omistajalle tai käyttöoikeuden haltijalle, jonka kiinteistön tai oikeuden käyttämiselle aiheutuu tutkimustyöstä merkittävää haittaa tai korvattavaa vahinkoa. Muille hakemus annettaisiin tiedoksi yleistiedoksiannona, jota koskeva ilmoitus tulisi pitää nähtävänä muistutusten tekemiselle varatun 30 päivän ajan Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla. Tiedonkulun tehostamiseksi laissa esitetään säädettäväksi, että tieto ilmoituksesta on lisäksi julkaistava kunnallisten ilmoitusten niiden kuntien verkkosivuilla, joiden aluetta hakemus koskee.

85 §. Pykälässä säädetään tutkimuslupa-asiassa annetun päätöksen tiedoksiannosta. Voimassaolevan lain mukaan päätös on annettava tiedoksi asianosaisille yleistiedoksiannona ja lisäksi tavallisena tiedoksiannona niille tahoille, joiden kiinteistön käyttöä tutkimustyö merkittävästi vaikeuttaa. Lisäksi tutkimuksen aloittamisesta on vähintään seitsemän päivää ennen sen aloittamista annettava tieto tavallisena tiedoksiannona niille kiinteän omaisuuden omistajille ja käyttöoikeuden haltijoille, joiden osoite tiedetään, sekä muille yleistiedoksiannona.

Voimassaolevaa sääntelyä on pidettävä pääosiltaan asianmukaisena. Pykälän kirjoitustapaan esitetään kuitenkin tehtäväksi sääntelytarkkuuden vaatimuksista johtuvat täsmennykset ja 84 §:n muutoksista johtuvat tekniset tarkistukset. Tutkimuslupa-asiassa annettu päätös olisi annettava tiedoksi asiaa koskevan hakemuksen tavoin. Tieto päätöksestä olisi annettava tavallisena tiedoksiannona niille kiinteistön omistajille ja käyttöoikeuden haltijoiden haltijoille, joille tutkimustyöstä arvioidaan aiheutuvan merkittävää haittaa tai korvattavaa vahinkoa. Muille tieto päätöksestä annettaisiin yleistiedoksiannona.

Myös tutkimuksen aloittamisesta erikseen ilmoittamista on edelleen pidettävä tarpeellisena. Tästä säädetäisiin pykälän 2 momentissa. Nykyisen pykälän 2 momenttiin sisältyvä säännös tutkimusluvan esittämisestä vaadittaessa ehdotetaan poistettavaksi tarpeettomana.

87 §. Lunastuslaissa ei säädetä lunastuslupaa tai tutkimuslupaa koskevasta muutoksenhausta, mutta kylläkin muutoksenhausta ennakkohaltuunottolupaa koskevaan päätökseen. Mainittuun päätökseen ei saa erikseen hakea muutosta, vaan tämä tapahtuu lunastuslupapäätöstä koskevan muutoksenhaun yhteydessä.

Oikeustilan selventämiseksi pykälään esitetään lisättäväksi säännökset lunastuslupaa, tutkimuslupaa ja käyttötarkoituksen muutospäätöstä koskevasta muutoksenhausta. Tästä säädetäisiin pykälän 1 momentissa, jolloin nykyinen 1 momentti siirtyisi 2 momentiksi. Lisäys ei muuttaisi oikeustilaa, vaan valtioneuvoston antamaan päätökseen haettaisiin nykyiseen tapaan muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Vastaavasti Maanmittauslaitoksen antamaan lunastuslupapäätökseen, tutkimuslupapäätökseen tai käyttötarkoituksen muutosta koskevaan päätökseen haettaisiin muutosta valittamalla alueelliseen hallinto-oikeuteen. Muutoksenhaku ennakkohaltuunottolupaa koskevaan päätökseen tapahtuisi nykyiseen tapaan lunastuslupapäätöstä koskevan muutoksenhaun yhteydessä.

87 a §. Voimassaoleva lunastuslaki ei sisällä säännöksiä muutoksenhakuun oikeutettujen piiristä, vaan valitusoikeus määräytyy oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n mukaan. Mainitun lainkohdan mukaan hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Nykytilaa ei voida pitää kaikilta osin tyydyttävänä. Voimassaolevan sääntelyn perusteella saattaa jäädä tulkinnanvaraiseksi muun ohella sellaisen tahon oikeuden hakea muutosta, jonka omistamaan alueeseen lunastuslupa ei välittömästi kohdistu, mutta jonka alueelle lunastushankkeen vaikutukset ulottuvat. Epäselvänä on pidettävä myös sitä, missä tilanteissa kunta voi hakea muutosta lunastuslupa. Edellä 9 §:n kohdalla todetun mukaisesti lunastuslupaa edellyttävän hankkeen toteuttamisella saattaa olla vaikutuksia alkuperäiskansojen laissa turvattujen oikeuksien toteutumiseen. Näiden turvaamiseksi lakiin tulisi sisällyttää säännökset alkuperäiskansojen asinhoidosta vastaavien elinten oikeudesta hakea muutosta lunastuslupapäätökseen.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin lunastusluvan hakijan (1 kohta), lupahakemuksen kohteena olevan kiinteistön omistajan ja erityisen oikeuden haltijan sekä niin sanotun lunastusrelaation ulkopuolisten tahojen valitusoikeudesta (2 kohta). Momentin 2 kohdassa tarkoitettuja asianosaisia voivat olla luonnollisten henkilöiden lisäksi muun muassa yksityisoikeudelliset yhteisöt ja yhteisten alueiden osakaskunnat.

Momentin 3 kohtaan esitetään sisällytettäväksi säännökset rekisteröidyn yhdistyksen tai säätiön, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun taikka asuinympäristön viihtyisyyden edistäminen, oikeudesta hakea muutosta lunastuslupapäätökseen. Valitusoikeuden edellytyksenä on, että hanke sijoittuu tai sen vaikutukset ilmenevät yhdistyksen tai säätiön sääntöjen mukaisella toiminta-alueella. Muutoksenhakuoikeuden tarkoituksena on turvata perustuslain 20 §:n mukaisen ympäristöperusoikeuden toteutumista ja parantaa kansalaisten mahdollisuuksia vaikuttaa elinympäristöä koskevaan päätöksentekoon. Yhdistyksen ja säätiön muutoksenhakuoikeudella on merkitystä perustuslain 20 §:n ympäristöperusoikeuden toteutumisen kannalta erityisesti sellaisessa tilanteessa, jossa lunastusluvan kohteena olevan hankkeen toteuttaminen ei edellytä muita ympäristöllisiä lupia tai päätöksiä.

Momentin 4 kohdan mukaan hankkeen sijaintikunnalla ja muulla kunnalla, jonka alueelle toiminnan vaikutukset ulottuvat, olisi valitusoikeus asiassa. Kyse voi olla esimerkiksi tilanteesta, jossa lupahakemuksen perusteena olevan hankkeen toteuttaminen saattaisi vaikuttaa kaavan toteuttamiseen tai kunnan tulevaan maankäyttöön. Momentin 5 kohdassa säädettäisiin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muun yleistä etua valvovan viranomaisen oikeudesta hakea muutosta päätökseen sillä laissa säädetyn tehtävän suorittamiseksi. Lunastusluvan perusteena olevan hankkeen toteuttamisella saattaa olla esimerkiksi vaikutuksia luonnonsuojelualueeseen tai suojeltuun luontotyyppiin tai hanke saattaa vaikuttaa liikennealuetta koskevan suunnitelman toteuttamiseen.

Momentin 6 ja 7 kohtiin esitetään sisällytettäväksi säännökset saamelaiskäräjien ja kolttien kyläkokouksen valitusoikeudesta. Mikä tahansa hanke ei perustaisi valitusoikeutta asiassa, vaan muutoksenhauksen edellytyksenä olisi hankkeen haitalliset vaikutukset alkuperäiskansojen kielen, kulttuurin, elinolosuhteiden ja elinkeinojen harjoittamiselle.

Pykälän 2 momenttiin esitetään sisällytettäväksi säännökset muutoksenhakuoikeudesta tutkimuslupa-asioissa. Tutkimuslupaa koskevan päätöksen vaikutukset hakemuksen kohteena olevan kiinteistön omistajan oikeusasemaan riippuvat siitä, millaisia toimia tutkimuksen suorittaminen edellyttää. Asianosaisen oikeusturvan ja tuomioistuimen näkökulmasta olisi yksiselitteisempää säätää muutoksenhakuoikeuden käyttämiselle oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:ää alhaisempi kynnys muutoksenhauille. Ehdotuksen mukaan tutkimuslupaa koskevaan päätökseen saisi muutosta hakea se, jonka alueeseen tutkimus kohdistuu tai jonka erityisen oikeuden käyttämiseen tutkimus *saattaa* vaikuttaa.

Lunastuslain 72 d §:ssä tarkoitettulla käyttötarkoituksen muuttamista koskevalla päätöksellä ei voida muuttaa toiminnan luonnetta ja sen vaikutuksia tavalla, jotka ulottuisivat muihin kuin lunastuspäätöksellä perustetun käyttöoikeuden kohdekiinteistön omistajiin tai sen rasittaman erityisen oikeuden haltijoihin. Tältä osin lakiin ei ole tarpeen sisällyttää erityissäännöksiä, jolloin valitusoikeus määräytyy edellä mainitun oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n mukaan.

89 §. Pykälässä säädetään muutoksenhausta lunastustoimituksessa tehtyyn päätökseen. Pykälän nykyisen 3 momentin mukaan lunastustoimituksessa suoritettuun rajankäyntiin ei saa hakea erikseen muutosta, vaan muutosta haetaan normaaliin tapaan lunastustoimituksen päättymisen

jälkeen. Koska toimituksen kestäessä tapahtuva muutoksenhaku on poikkeus pääsäännöstä, ei pykälän 3 momentti ole tarpeen. Momentti esitetään sen vuoksi tarpeettomana kumottavaksi.

95 §. Pykälässä säädetään maksamattomalle lunastuskorvaukselle suoritettavasta korosta. Pykälään esitetään lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin muun kuin lunastuslain nojalla perustetusta käyttöoikeuden rajoituksesta suoritettavalle korvaukselle maksettavasta korosta. Säännös koskisi kaikenkertyyppisiä käytönrajoituksia. Koronmaksuvelvollisuuden tarkoituksena on kompensoida käytönrajoituksen kohteena olevan kiinteistön omistajalle aiheutuvia lunastuskorvauksen viipymisestä johtuvia menetyksiä. Jos muualla lainsäädännössä säädettäisiin varhaisempaan ajankohtaan liittyvästä koronmaksuvelvollisuudesta, noudatettaisiin erityissäännöstä ehdotetun 3 momentin sijaan.

Ehdotetun momentin mukaan lunastaja olisi velvollinen maksamaan lunastuskorvaukselle kuuden prosentin korkoa siitä päivästä lukien, kun korvausasiaa koskeva lunastustoimitus on pantu vireille. Toimituksen voisi panna vireille joko alueen omistaja tai se, jonka hakemuksesta käytönrajoitus on perustettu. Lunastustoimituksen kustannuksista vastaisi kuitenkin lunastuslain 98 §:n 3 momentin perusteella toimituksen vireille panneesta tahosta riippumatta se, jonka hakemuksesta käytönrajoitus on perustettu.

Muun lainsäädännön nojalla määrätyn käytönrajoituksen alueen omistajaan kohdistuvat oikeusvaikutukset saattavat tulla voimaan eri aikoina. Oikeusjärjestelmän selkeyden vuoksi ei kuitenkaan voida pitää tarkoituksenmukaisena ratkaisua, jossa yleinen koronmaksuvelvollisuuden alkamisajankohta ulotettaisiin lunastustoimitusmenettelyn vireilletuloa varhaisempaan alkamisajankohtaan. Lunastuslain yleissäännöksestä poikkeavan koronmaksuvelvollisuuden alkamisajankohtien tarpeellisuus ja alkamisajankohta tulisi harkita sen lainsäädännön puitteissa, johon käytönrajoitus perustuu.

98 a §. Lakiin esitetään lisättäväksi uudet säännökset pantinhaltijan aseman turvaamiseksi. Ehdotuksen mukaan panttioikeuden haltijalla olisi oikeus saada lunastajalta korvaus vahingostaan, jos korvaukseen oikeutettu on luopunut korvauksesta, korvaus on sovittu ilmeisesti liian pieneksi tai korvausta ei ole talletettu, ja panttioikeuden haltija on kokonaan tai osaksi menettänyt saamisensa tämän vuoksi.

Lunastuslain korvauksista sopimista koskevan 40 §:n mukaan sopimus, joka loukkaisi pantinsaajan oikeuksia, ei ole sallittu. Koska lunastustoimikunnan tulee tutkia täyttääkö sopimus mainitun edellytyksen, lunastustoimituksessa sopimusmenettely voisi johtaa pantinhaltijan aseman heikentymiseen ainoastaan poikkeuksellisesti.

Maantietoimituksessa ja ratatoimituksessa lunastaja ja lunastettavan omaisuuden haltija voivat sopia lunastustoimitusta laajemmin korvauksen suuruudesta ilman että sopimus alistetaan lunastustoimikunnan vahvistettavaksi. Tällä hetkellä pantinhaltijan asemaa turvaavat liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 82 §:n ja ratalain 72 §:n säännökset, jotka esitetään lunastuslain 98 a §:n myötä kumottavaksi tarpeettomina.

7.2 Vesilaki

13 luku

11 §. *Korvauksen määrä.* Pykälän 1 momentin mukaan korvaus vesilakiin perustuvasta kiinteän omaisuuden tai siihen kuuluvan osan luovuttamisesta tai kiinteään omaisuuteen perustetusta käyttöoikeudesta määrätään noudattaen lunastuslain korvauserusteita. Lunastuslain korvaus-

perusteita ei sovelleta sellaisten vesitaloushankkeen toteuttamisesta aiheutuvien edunmenetysten korvaamiseen, jotka eivät perustu lunastusoikeuden antamiseen tai pakkotoimen perustamiseen.

Edunmenetyksestä on määrättävä pääsääntöisesti täysi korvaus. Pykälän 4 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa korvaus on kuitenkin määrättävä puolitoistakertaisena. Vesilain puolitoistakertaisen korvauksen juuret ulottuvat Ruotsin 1800-luvun vesilainsäädäntöön. Korvauksen puolitoistakertaisuuden taustalla on alun perin ollut ajatus siitä, että lunastuksen tapahtuessa yksityistä tarvetta varten ei täyttä korvausta voitu pitää riittävänä hyvityksenä.

Lunastuslakiin ehdotetun uuden 38 a §:n tarkoituksena on pyrkiä kompensoimaan arviointiin liittyviä virheitä ja varmistaa täyden korvauksen vaatimuksen täyttyminen. Korvauksen suorittamista korotettuna ei voida pitää tarkoituksenmukaisena ratkaisuna sellaisessa tilanteessa, jossa lain erityinen korvaussäännös johtaa jo itsessään täyden korvauksen vaatimuksen ylittymiseen. Pykälän 4 momenttiin esitetään lisättäväksi säännös, jonka mukaan ehdotettua lunastuslain 38 a §:ää ei sovelleta niissä tilanteissa, jossa korvaus määrätään vesilain mukaan puolitoistakertaisena. Korvaus tulisi kuitenkin suoritettavaksi lunastuslain 38 a §:n mukaisesti korotettuna muissa tilanteissa, joissa kyse on kiinteän omaisuuden tai siihen kuuluvan osan luovuttamisesta tai kiinteään omaisuuteen perustetusta käyttöoikeudesta.

Pykälän 2 ja 3 momentteihin ei esitetä tarkistuksia.

7.3 Kaivoslaki

86 §. Kiinteistön omistajan lunastusvaatimus. Kaivoslain 77 §:n 1 momentin mukaan korvaus kaivosalueeksi ja kaivoksen apualueeksi tarvittavien alueiden käyttöoikeuksista ja muista erityisistä oikeuksista määrätään lunastuslain säännösten mukaisesti. Kaivoslain 86 §:n 4 momentin mukaan korvaus on kuitenkin määrättävä puolitoistakertaisena, jos kaivosalueesta tai kaivoksen apualueesta aiheutuu merkittävää haittaa kiinteistön tai sen osan käyttämiselle tai kyse on asemakaavassa kaivostoimintaa varten osoitetusta alueesta ja kiinteistönomistaja vaatii alueen lunastamista. Laki sisältää voimassaolevan lunastuslain yleisistä arvon määräysperusteista poikkeavan erityisen ja korkeampaan lunastuskorvaukseen johtavan korvausperusteen.

Lunastuslakiin ehdotetun uuden 38 a §:n tarkoituksena on pyrkiä kompensoimaan arviointiin liittyviä virheitä ja varmistaa täyden korvauksen vaatimuksen täyttyminen. Korvauksen suorittamista korotettuna ei voida pitää tarkoituksenmukaisena ratkaisuna tilanteessa, jossa laissa oleva erityinen korvaussäännös johtaa täyden korvauksen vaatimuksen ylittymiseen. Pykälän 4 momenttiin esitetään sen vuoksi lisättäväksi säännös, jonka mukaan ehdotettua lunastuslain 38 a §:ää ei sovelleta niissä tilanteissa, jossa korvaus määrätään kaivoslain mukaan puolitoistakertaisena. Muilta osin pykälään ei esitetä muutoksia.

7.4 Laki eräiden ympäristön käyttöön vaikuttavien hankkeiden lunastusluvasta annetun lain muuttamisesta

4 a §. Yleisön kuuleminen. Pykälässä säädetään lupaviranomaisen velvollisuudesta varata myös muille kuin lunastuslupahakemuksen kohteena olevan kiinteän omaisuuden omistajalle ja erityisen oikeuden haltijalle tilaisuus esittää mielipiteensä lunastuslupahakemuksesta. Lunastuslain 8 ja 8 a §:ään esitetään sisällytettäväksi asiallisesti vastaavat säännökset, minkä vuoksi pykälä voidaan kumota tarpeettomana.

5 §. Valitusoikeus. Pykälän 1 momentissa säädetään yhdistysten ja säätiöiden oikeudesta hakea muutosta lain 2 §:ssä tarkoitettua hanketta koskevaan lunastuslupapäätökseen. Säännöksellä on

osaltaan pantu kansallisesti täytäntöön vuonna 1998 solmitun Århusin sopimuksen (SopS 122/2004) Suomea koskevia velvoitteita, joiden tarkoituksena on turvata yleisön tiedonsaanti-, osallistumis-, muutoksenhaku- ja vireillepano-oikeudet ympäristöasioissa. Pykälän 1 momentissa viitataan hallintolainkäyttölakiin (586/1996), joka on kumottu oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetulla lailla (808/2019). Pykälästä esitetään poistettavaksi vanhentuneet viittaukset hallintolainkäyttölakiin. Yhdistysten ja säätiöiden muutoksenhakuoikeuteen ei esitetä muutoin tehtäväksi muutoksia.

Pykälän 2 momentissa säädetään lunastuslupaa koskevan päätöksen tiedoksiannosta pykälän 1 momentissa tarkoitetuille yhdistyksille ja säätiöille. Koska lunastuslain 10 a §:ään esitetään sisällytettäväksi yleiset säännökset lunastuslupa-asiassa annetun päätöksen tiedoksiannosta, voidaan eräiden ympäristön käyttöön vaikuttavien hankkeiden lunastusluvasta annetun lain 5 §:n 2 momentti kumota tarpeettomana.

7.5 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamisesta

4 §. Lunastuskorvaus. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamisesta annetun lain mukaan lunastuskorvaus määrätään lunastuslain korvausperusteiden mukaisesti sillä poikkeuksella, että lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden korkeinta käypää hintaa vastaava täysi korvaus. Laki sisältää voimassaolevan lunastuslaista yleisistä arvon määrittämissä perusteista poikkeavan erityisen ja korkeampaan lunastuskorvaukseen johtavan korvausperusteen.

Lunastuslakiin esitetään sisällytettäväksi uusi 38 a §, jonka mukaan korvaus tulisi suorittaa korotettuna. Mainitun lunastuslain säännöksen tarkoituksena on pyrkiä kompensoimaan arviointiin liittyviä virheitä ja varmistaa täyden korvauksen vaatimuksen täyttyminen. Korvauksen suorittamista korotettuna ei voida pitää tarkoituksenmukaisena ratkaisuna tilanteessa, jossa lakiin sisältyvän erityisen korvaussäännöksen mukaan korvaus tulisi määrätä korotettuna. Pykälään esitetään sen vuoksi lisättäväksi säännös, jonka mukaan ehdotettua lunastuslain 38 a §:ää ei sovelleta kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamisesta annettuun lakiin perustuvissa lunastuksissa.

Pykälän 2 momenttiin ei esitetä muutoksia.

7.6 Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä

63 §. Tilusjärjestely. Maantietoimituksessa suoritettavasta tilusjärjestelystä ja tilusjärjestelyn suorittamisen edellytyksistä säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 63-64 §:ssä. Koska lunastuslakiin esitetään sisällytettäväksi asiallisesti vastaavat tilusjärjestelysäännökset, voidaan liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain erityissäännöksistä luopua.

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 63 §:n 1 momenttiin esitetään sisällytettäväksi viittaus lunastuslain tilusjärjestelyä koskeviin 23, 23 a-c ja 24 §:ään. Oikeustilan säilyttämiseksi nykyistä vastaavana pykälän 1 momenttiin esitetään sisällytettäväksi maantiehankkeisiin liittyvät tilusjärjestelyn edellytyksiä koskevat täydentävät säännökset. Nämä koskevat tilanteita, jossa maantien katkaiseman kulkuyhteyden sijaan on tarpeen järjestää uusi kulkuyhteys (1 kohta) ja lisäalueen antaminen kiinteistölle on erityisen tärkeää maantien rakentamisen tai maantien suoja- ja näkemäalueen rajoituksista johtuen (2 kohta).

Pykälän 2 momenttiin esitetään sisällytettäväksi nykyisen 63 §:n 2 momenttiin sisältyvä säännös, jonka mukaan tilusvaihto voi kohdistua myös maantienä lakkautettuun tai lakkaavaan tiehen tai tienosaan.

64 §. Tilusjärjestelyn edellytykset. Maantietoimituksen erityispiirteistä johtuvat tilusjärjestelyn edellytykset ehdotetaan sijoitettavaksi lain 63 §:ään. Muilta osin säännös jää tarpeettomaksi, minkä vuoksi se ehdotetaan kumottavaksi tarpeettomana.

65 §. Tilusjärjestelysopimukset. Asiallisesti samansisältöiset säännökset sisältyvät ehdotettuun lunastuslain 23 b §:ään. Säännös esitetään tarpeettomana kumottavaksi.

66 §. Tilusjärjestelyjen korvaukset. Asiallisesti samansisältöiset säännökset sisältyvät ehdotettuun lunastuslain 23 c §:ään. Säännös esitetään tarpeettomana kumottavaksi.

69 §. Yksityisteiden järjestelyt. Lunastuslain 26 §:ään esitetään lisättäväksi säännökset lunastuksen vuoksi suoritettavista yksityisteiden järjestelyistä, jotka vastaavat liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 69 §:n säännöksiä. Sääntelyjärjestelmän selkeyden vuoksi asiaa koskevat säännökset ehdotetaan sen vuoksi poistettavaksi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 69 §:stä. Pykälässä esitetään kuitenkin pysytettäväksi säännös, jonka mukaan alueellinen yksityistietoimitus voitaisiin suorittaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen pyynnöstä ilman erillistä hakemusta.

82 §. Panttioikeuden haltijan oikeus korvaukseen. Pykälässä säädetään pantinhaltijan suojaksi tapahtuvasta lunastuskorvauksen tallettamisesta sekä pantinhaltijan oikeudesta saada korvausta menettämästään saamisesta siinä tilanteessa, että korvausta ei ole talletettu, korvaukseen oikeutettu on luopunut korvauksesta tai korvaus on sovittu ilmeisesti liian pieneksi. Lunastuslain 98 a §:ään esitetään sisällytettäväksi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 82 §:n 1 momenttia vastaavat säännökset, minkä vuoksi pykälä esitetään muutettavaksi viittaussäännökseksi lunastuslain 98 a §:ään.

Pykälän 2 momentissa säädetään lunastuskorvauksen tallettamisesta. Säännöksen mukaan lunastuskorvaus tulee tallettaa, jos panttioikeuden kohteena oleva kiinteistö lunastetaan kokonaan. Lunastuslain tallettamista koskeva 49 § esitetään uudistettavaksi kokonaisuudessaan. Koska lunastuskorvauksen tallettamista koskevan sääntelyn tulisi olla yhtenäinen kaikissa lunastustoimituksissa, esitetään pykälän 2 momentti kumottavaksi. Lunastuskorvauksen tallettaminen maantietoimituksessa perustuisi tällöin lunastuslain säännöksiin.

7.7 Ratalaki

53 §. Tilusjärjestely. Ratatoimituksessa suoritettavasta tilusjärjestelystä ja tilusjärjestelyn suorittamisen edellytyksistä säädetään ratalain 53-54 §:ssä. Koska lunastuslakiin esitetään sisällytettäväksi asiallisesti vastaavat tilusjärjestelysäännökset, voidaan ratalain erityissäännöksistä luopua.

Ratalain 53 §:n 1 momenttiin esitetään sisällytettäväksi viittaus lunastuslain tilusjärjestelyä koskeviin 23, 23 a-c ja 24 §:ään. Oikeustilan säilyttämiseksi nykyistä vastaavana pykälän 1 momenttiin esitetään sisällytettäväksi rautatiehankkeisiin liittyvät tilusjärjestelyn edellytyksiä koskevat täydentävät säännökset. Nämä koskevat tilanteita, jossa rautatien tai tasoristeyksen poistamisesta johtuvan katkaistun kulkuyhteyden sijaan on tarpeen järjestää uusi kulkuyhteys (1 kohta) ja lisäalueen antaminen kiinteistölle on erityisen tärkeää maantien rakentamisen tai maantien suoja- ja näkemäalueen rajoituksista johtuen (2 kohta).

Pykälän 2 momenttiin esitetään sisällytettäväksi nykyisen 53 §:n 2 momenttiin sisältyvä säännös, jonka mukaan tilusvaihto voi kohdistua myös lakkautettuun tai lakkaavaan rautatien alueeseen tai sen osaan.

54 §. Tilusjärjestelyn edellytykset. Ratatoimituksen erityispiirteistä johtuvat tilusjärjestelyn edellytykset ehdotetaan sijoitettavaksi lain 53 §:ään. Muilta osin säännös jää tarpeettomaksi, minkä vuoksi se ehdotetaan kumottavaksi tarpeettomana.

55 §. Tilusjärjestelysopimukset. Asiallisesti samansisältöiset säännökset sisältyvät ehdotettuun lunastuslain 23 b §:ään. Säännös esitetään tarpeettomana kumottavaksi.

56 §. Tilusjärjestelyjen korvaukset. Asiallisesti samansisältöiset säännökset sisältyvät ehdotettuun lunastuslain 23 c §:ään. Säännös esitetään tarpeettomana kumottavaksi.

59 §. Yksityisteiden järjestelyt. Lunastuslain 26 §:ään esitetään lisättäväksi säännökset lunastuksen vuoksi suoritettavista yksityisteiden järjestelyistä, jotka vastaavat ratalain 59 §:n säännöksiä. Sääntelyjärjestelmän selkeyden vuoksi asiaa koskevat säännökset ehdotetaan sen vuoksi poistettavaksi ratalain 59 §:stä. Pykälässä esitetään kuitenkin pysytettäväksi säännös, jonka mukaan alueellinen yksityistietoimitus voitaisiin suorittaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen pyynnöstä ilman erillistä hakemusta.

72 §. Panttioikeuden haltijan oikeus korvaukseen. Pykälässä säädetään pantinhaltijan suojaksi tapahtuvasta lunastuskorvauksen tallettamisesta sekä pantinhaltijan oikeudesta saada korvausta menettämästään saamisesta siinä tilanteessa, että korvausta ei ole talletettu, korvaukseen oikeutettu on luopunut korvauksesta tai korvaus on sovittu ilmeisesti liian pieneksi. Lunastuslain 98 a §:ään esitetään sisällytettäväksi ratalain 72 §:n 1 momenttia vastaavat säännökset, minkä vuoksi ratalain 72 § esitetään muutettavaksi viittaussäännökseksi lunastuslain 98 a §:ään.

Pykälän 2 momentissa säädetään lunastuskorvauksen tallettamisesta. Säännöksen mukaan lunastuskorvaus tulee tallettaa, jos panttioikeuden kohteena oleva kiinteistö lunastetaan kokonaan. Lunastuslain tallettamista koskeva 49 § esitetään uudistettavaksi kokonaisuudessaan. Koska lunastuskorvauksen tallettamista koskevan sääntelyn tulisi olla yhtenäinen kaikissa lunastustoimituksissa, esitetään pykälän 2 momentti kumottavaksi. Lunastuskorvauksen tallettaminen ratatoimituksessa perustuisi tällöin lunastuslain säännöksiin.

7.8 Maankäyttö- ja rakennuslaki

104 §. Korvattava katualue. Pykälässä säädetään kunnan velvollisuudesta suorittaa maanomistajalle korvausta luovutettavasta katualueesta. Pykälän 3 momentin säädetään lunastuslain korvausperusteiden soveltamisesta. Momentin mukaan lunastuslain 36 §:ää ei sovelleta korvausta määrättäessä. Koska lunastuslain 36 § esitetään lunastuslaista kumottavaksi, tulee mainittu viittaussäännös kumota pykälän 3 momentista. Muilta osin pykälään ei esitetä tehtäväksi muutoksia.

7.9 Kiinteistönmuodostamislaki

206 a §. Kiinteistönmuodostamislakiin vuonna 2011 lisätyn 206 a §:n mukaan 10 euron suuruista korvausta ei tarvitse maksaa. Säännös vastasi maantielain 83 §:ää. Ehdotetun lunastuslain 48 §:n 3 momentin mukaan alle 20 euron suuruista korvausta ei tarvitsisi maksaa, minkä vuoksi kiinteistönmuodostamislain 206 a §:ään esitetään tehtäväksi vastaava muutos. Vastaavansisältöiset säännökset sisältyvät myös liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettuun lakiin ja ratalakiin.

7.10 Laki turvesuon pakkolunastuksesta

Turvesuon pakkolunastusta koskevan lain (641/1942) nojalla lunastajalle voidaan antaa oikeus toisen suossa olevan turpeen ottamiseen. Lupa voidaan myöntää valtiolle, sellaiselle osakeyhtiölle ja osuuskunnalle, jonka toimintaan valtio osallistuu, kunnalle tai sellaisella turvetta polttotai raaka-aineekseen tarvitsevalle yhteisölle, jolla on yleisehkö merkitys. Laki on säädetty aikanaan perustuslain säätämisyjärjestyksessä. Laista kumottiin vuonna 1977 lunastuslain säätämisen yhteydessä 4 §, 5 §:n 1 ja 2 momentti, 6, 7, 10, 11, 12, 12 a ja 13-15 §. Laista on edelleen voimassa 1-3 §, 5 §:n 3 momentti ja 8-9 §.

Lain merkitys on jäänyt vähäiseksi, eikä sen nojalla ole myönnetty lupia ainakaan enää 1980-luvun jälkeen. Turpeen merkityksen muutoksen myötä on epätodennäköistä, että lain nojalla jatkossakaan haettaisiin oikeutta ottaa turvetta toisen alueelta. Luvan myöntämistä uudelle toiminnalle koskevat 1 ja 2 § esitetään sen vuoksi kumottavaksi tarpeettomina. Lain 3 §, 5 §:n 3 momentti ja 8-9 § koskevat toimintaa, jolle on jo myönnetty lupa. Koska tiedossa ei ole, onko tämän lain nojalla myönnettyjä lupia edelleen voimassa, tulisi mainitut lainkohdat jättää edelleen voimaan.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Lunastuslupahakemuksen sisällöstä ja hakemukseen liitettävistä asiakirjoista säädetään lunastuslain 7 §:ssä. Erilaisia hanketyyppejä koskevista seikkaperäisistä vaatimuksista säätämistä lain tasolla ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Sen vuoksi lunastuslain 7 §:n 4 momentissa esitetään säädettäväksi valtioneuvostolle toimivalta antaa asetuksella tarkempia säännöksiä lupahakemuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista.

9 Voimaantulo

Lait esitetään tulemaan voimaan kuuden kuukauden kuluttua niiden vahvistamisesta. Viranomaisille tulee varata riittävästi aikaa toteuttaa lainmuutoksen edellyttämät tietojärjestelmien ja menettelymuotojen muutokset. Lisäksi korvauserusteiden uudistaminen edellyttää lunastustoimituksia tekeville toimitusinsinööreille suunnattua koulutusta lainmuutoksista.

Lunastuslain voimaantulosäännöksen 2 momentissa säädettäisiin vireillä olevaan lunastuslupa-, tutkimuslupa- ja käyttötarkoituksen muuttamista koskevaan asiaan sekä lunastustoimitukseen sovellettavasta lainsäädännöstä. Näiden osalta esitetään meneteltäväksi siten, että lain voimaantullessa vireillä olevaan asiaan sovellettaisiin lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Siirtyminen uuden lain mukaiseen menettelyyn sekä aineellisten säännösten soveltamiseen kesken vireillä olevan lupamenettelyn tai lunastustoimituksen saattaisi aiheuttaa ristiriitaisia säännösten soveltamistilanteita. Vireilläolon vaikutus koskisi ainoastaan kyseistä menettelyä. Ennen lain voimaantuloa vireille tullut lunastuslupa-asia ratkaistaisiin vireilletulon ajankohdan lainsäädäntöä soveltaen, mutta lain voimaantulon jälkeen vireillepantuun lunastustoimitukseen sovellettaisiin uuden lain säännöksiä.

Lunastuslain voimaantulosäännöksen 3 momentissa säädettäisiin sovellettavasta lainsäädännöstä tilanteessa, jossa muutoksenhaku tuomioistuimien kumoaa lunastuslupa-, tutkimuslupa- tai käyttötarkoituksen muuttamista koskevassa asiassa taikka lunastustoimituksessa annetun päätöksen. Sovellettava lainsäädäntö jäisi tällöin riippumaan tuomioistuimen päätöksen sisällöstä. Jos tuomioistuin kumoaisi päätöksen ainoastaan osittain ja palauttaisi asian uudelleen käsiteltäväksi, asiaan sovellettaisiin vanhan lain säännöksiä. Jos taas muutoksenhaku tuomioistuimien kumoaa päätöksen, johon on sovellettava tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

ja palauttaa asian kokonaisuudessaan uudelleen käsiteltäväksi, asia käsiteltäisiin ja ratkaistaisiin uuden lain säännöksiä soveltaen.

10 Toimeenpano ja seuranta

...

11 Suhde muihin esityksiin

11.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

...

11.2 Suhde talousarvioesitykseen

Esitys liittyy esitykseen valtion vuoden 2021 talousarvioksi ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

12.1 Johdanto

Lunastuslakia koskevassa ehdotuksessa esitetään tehtäväksi muutoksia lunastuslain korvausperusteita ja korvauksen tallettamista, asiakirjojen tiedoksiantoa, lunastustoimikunnan kokoonpanoa, tilusjärjestelyitä ja muutoksenhakua koskeviin säännöksiin. Muuhun lainsäädäntöön tehtäväksi esitetyt muutokset liittyvät lunastuslain korvausperusteiden tarkistamiseen tai päällekkäisen sääntelyn purkamiseen. Valtiosääntöoikeudellisen tarkastelun keskiössä on lunastuslakiin ehdotetut korvausten määräämisen perusteita koskevat säännökset, ja erityisesti niiden suhde omaisuudensuojaa koskevaan perustuslain 15 §:ään. Säännösehdotukset ovat merkityksellisiä myös perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuutta, 10 §:n yksityiselämän suojaa, 17 §:n alkuperäiskansojen oikeuksia, 19 §:n sosiaaliturvaa, 20 §:n ympäristöperusoikeutta ja 21 §:n oikeusturvaa koskevien säännösten näkökulmasta.

Vuoden 1995 perusoikeusuudistuksen myötä perustuslain turvaamien perusoikeuksien ala on laajentunut, perusoikeuksien keskinäiset suhteet ovat muuttuneet ja perusoikeuksien rajoittamisedellytyksiä koskeva tulkintakäytäntö kehittynyt. Lunastuslain korvausperusteet ovat voimassaolevassa laissa edelleen lähes alkuperäisessä muodossaan. Lunastuslain säännökset eivät ole olleet perustuslakivaliokunnan arvioitavana kertaakaan nykyisen perustuslain voimassaoloaikana, vaikka lunastuslakia on muutettu vuoden 2000 jälkeen 10 kertaa.

Perustuslain 15 §:ssä säädetään omaisuuden suojasta asiallisesti samansisältöisesti kuin lunastuslain säätämisaikana voimassa olleessa hallitusmuodon 6 §:n 3 momentissa. Vuoden 1995 perusoikeusuudistuksen (HE 309/1993 vp) ja tulkintakäytännön kehittymisen myötä perusoikeuksien keskinäiset suhteet sekä merkitys osana perusoikeusjärjestelmää ovat muuttuneet, mikä tulee ottaa huomioon perustuslakivaliokunnan perusoikeusuudistusta edeltävän lausuntokäytännön merkitystä arvioitaessa.

Perusoikeusajattelussa tapahtuneet muutokset ilmenevät perustuslain 15 §:n osalta erityisesti 1 ja 2 momentin välisessä rajanvedossa, toisin sanoen voidaanko käytönrajoitusta pitää 15 §:n 1 momentin alaan kuuluvana vai onko se rinnastettava vaikutustensa perusteella 2 momentissa tarkoitettuun valtiosääntöoikeudelliseen pakkolunastukseen. Toisaalta perusoikeusajattelun ja perusoikeuksien yleisten rajoittamisedellytyksiä koskevilla tulkintojen kehittymisellä voi olla

vaikutusta sen arviointiin, missä laajuudessa perusoikeusjärjestelmä edellyttää pykälän 1 momentin alaan lukeutuvista käytönrajoituksista aiheutuvien edunmenetysten korvaamista.

Sen sijaan perustuslain 15 §:n 2 momentin ytimeen sijoittuvien tilanteiden arviointiin perusoikeusjärjestelmässä ja perusoikeusajattelussa tapahtuneiden muutosten ei voitane katsoa vaikuttaneen yhtä merkittävästi. Perusoikeusjärjestelmän näkökulmasta ei voitane kestävästi perustella tulkintaa, jonka mukaan yhteiskunnallisesti merkittävä tarve oikeuttaisi poikkeamaan pakkolunastustilanteesta täyden korvauksen vaatimuksesta, vaikka Euroopan ihmisoikeussopimus sinänsä mahdollistaakin laajemman harkinnan korvauksen suuruudesta päätettäessä.

12.2 Omaisuuden suoja

12.2.1 Markkina-arvo täyden korvauksen perustaksi

Perustuslain 15 §:n 2 momentin mukaan pakkolunastettavasta omaisuudesta on suoritettava täysi korvaus. Oikeuskirjallisuudessa (Länsineva 2002 s. 225) on katsottu täyden korvauksen vaatimusta koskevien perustuslaillisten tulkintojen kehittyneen kiinteässä vuorovaikutuksessa pakkolunastusta koskevan tavallisessa lainsäädännössä omaksuttujen korvausperusteiden kanssa. Asiaa koskevan lunastuslain 29 §:n 1 momentin legaalimääritelmän mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada täysi korvaus (lunastuskorvaus) lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Arviointiopillisessa sekä oikeudellisessa kirjallisuudessa täyden korvauksen vaatimuksen sisältöä on luonnehdittu eri tavoin. Täyden korvauksen vaatimuksen on katsottu esimerkiksi edellyttävän omistajan kärsimän menetyksen täysimääräistä hyvittämistä tai että omistajan varallisuusasema ei ole saanut heikentyä lunastuksen johdosta. Toisaalta oikeudellisessa kirjallisuudessa on esitetty myös käsityksiä, jonka mukaan täyden korvauksen vaatimusta tulisi voida lähestyä joustavammin sen suhteen millaisiin seikkoihin täyden korvauksen vaatimuksen toteutumisesta arvioitaessa tulisi kiinnittää huomiota.

Oikeudellisista luonnehdinnoista riippumatta täyden korvauksen vaatimus saa käytännössä sisältönsä arvon määrittämisen myötä. Nykyisen lunastuslain 30 §:n 1 momentin mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Lunastuslain käsitteistö ja säännökset täyden korvauksen suuruuden määrittämismenetelmistä eivät kaikilta osin vastaa kiinteistöarviointiopissa ja kansainvälisissä arviointistandardeissa tapahtunutta kehitystä, joissa nykyään hyödynnetään vakiintuneesti markkina-arvon käsitettä. Lunastuslain 30 §:ää esitetään sen vuoksi tarkistettavaksi siten, että korvauksen määrittämisessä käytettävien menetelmien yksilöinnistä ja keskinäisestä järjestyksestä laissa luovutaan ja siirrytään hyödyntämään markkina-arvon käsitettä korvauksen mittapuuna.

Markkina-arvo vastaa hyvin pitkälti sitä, miten täyden korvauksen vaatimusta on lunastuslaissa ja arviointiopissa pyritty lähestymään lunastuksen kohteen käyvän arvon ja muiden arviointimenetelmien perusteella. Määritelmänsä mukaisesti markkina-arvolla tarkoitetaan 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. Markkina-arvo tulee niin kiinteistöarvioinnin yleisten oppien kuin arviointistandardienkin mukaan määrittää arvioitavan omaisuuden parhaan ja tuottavimman käytön mukaan. Parhaalla ja tuottavimmalla käytöllä tarkoitetaan kiinteistön kaikkein todennäköisintä käyttöä, joka on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon.

Vaikka markkina-arvo nimensä puolesta viittaa kauppa-arvoperusteiseen markkinalähestymistapaan, voidaan arvo määrittää myös tuottolähestymistavalla ja kustannuslähestymistavalla. Lähestymistapa tulee kussakin yksittäistapauksessa valita sen mukaan, joka luotettavimmin johtaa täyden korvauksen takaavaan markkina-arvoon. Käsitteistön uudistamisesta huolimatta kyse on enemmänkin terminologian uudistamisesta vastaamaan kiinteistöarviointioipissa omaksuttua ja kansainvälisissä arviointistandardeissa (IVS) käytettyä nykyistä terminologiaa. Muutos ei tältä osin aiheuttaisi muutosta nykyiseen toimitus- ja arviointikäytäntöön eikä vaikuttaisi korvaustason.

12.2.2 Hankkeen vaikutuksen huomioon ottaminen

Hanke, jonka vuoksi lunastus pannaan täytäntöön, saattaa korottaa tai alentaa lunastettavan omaisuuden arvoa. Lunastuslainsäädäntöön vanhastaan sisältyneen periaatteen mukaan korvaus on määrättävä vastaamaan sitä arvoa, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta. Sanottu täyden korvauksen vaatimukseen kytkeytyvä periaate sisältyy voimassaolevan lunastuslain 31 §:n 1 momenttiin. Säännös esitetään sisällytettäväksi lain 31 §:ään tarkistettuna. Nykyisen sääntelyn mukaan lunastushankkeesta johtuva arvon nousu tai lasku tulisi jättää ottamatta huomioon kokonaisuudessaan, eli myös siltä osin kun kyse on yleisemmästä alueen arvon muutoksesta. Sääntelyä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että kohteenkorvausta arvioitaessa tulisi huomioon ottaa hankkeen vaikutus kiinteistöjen arvoihin yleisesti hankkeen vaikutusalueella. Ehdotettu muutos parantaisi lunastettavan omaisuuden omistajan omaisuudensuojaa.

12.2.3 Arvonleikkaus

Arvonleikkauksen jännitteinen suhde pakkolunastusvarauman edellytyksenä olevaan täyden korvauksen vaatimukseen ilmenee lunastuslain valmisteluasiakirjoista (HE 133/1974 vp ja HE 179/1975 II vp), jossa lunastuslain katsottiin edellyttävän perustuslain säätämisyjärjestystä ehdotettujen arvonleikkaussäännösten vuoksi. Säännöstä kuitenkin tarkistettiin suppeammaksi eduskuntakäsittelyn aikana, ja lakiesitys voitiin käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä (PeVM 14/1977 vp). Arvonleikkaussääntelyn soveltamisalan laajentamiseen yleiskaavoituksen synnyttämään arvonlisäykseen (HE 157/1989 vp) perustuslakivaliokunta suhtautui pidättyväisesti. Perustuslakivaliokunnan mukaan sanottua lakiehdotusta olisi voitu käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä, koska lunastuskorvaus ei vastaisi täyttä korvausta (PeVL 20/1989 vp).

Täyden korvauksen vaatimuksen toteutumisen kannalta olennainen kysymys liittyy korvauksen määrittämisen perusteisiin. Nykyisen lunastuslain 31 §:n 2 ja 3 momentin mukainen arvonleikkaus merkitsee poikkeusta omaisuuden arvostamista koskevista yleisistä korvauserusteista. Keskeinen kysymys on se, katsotaanko täyden korvauksen vaatimuksen edellyttävän yksityiskohtaisesta maankäytön suunnittelusta johtuvan arvonnousun lukemista täysimääräisesti lunastettavan omaisuuden omistajan hyväksi. Perustuslakivaliokunta päätyi lunastuslakia koskevassa mietinnössään (PeVM 14/1977 vp) siihen, ettei arvonleikkaus loukannut omaisuudensuojaa.

Lunastuslain 31 §:n 2 ja 3 momenttiin sisältyvää arvonleikkaussääntelyä voidaan edelleen pitää valtiosääntöoikeudellisesti mahdollisena. Se, kanavoitaanko asemakaavoituksesta aiheutuva arvonnousu yhteiskunnan vaiko maanomistajien hyväksi, on viime kädessä yhteiskuntapoliittinen arvovalinta. Sääntelyn tarkoituksenmukaisuus jää riippumaan siitä, millainen painoarvo eri näkökohdille halutaan antaa. Arvonleikkaussääntelyn kumoaminen yhdenmukaistaisi korvauserusteita ja parantaisi maanomistajan oikeusasemaa sekä yhdenvertaista kohtelua. Toisaalta arvonleikkaussääntelyllä voidaan edelleen katsoa olevan merkitystä osana kuntien maapolitiikkaa siinäkin huolimatta, että kuntien maapolitiittinen keinovalikoima on laajentunut. Arvonleik-

kaussäätelyn kumoaminen ei sinänsä rajoittaisi lunastusmenettelyn käyttöalaa kunnan maanhankinnan toteuttamiseksi, mutta vaikuttaisi kylläkin maanhankinnan kustannuksiin. Sääntelyn pysyttäminen nykyisellään tukisi kuntien maa- ja tonttipolitiikan harjoittamista mahdollistamalla yhdyskuntarakentamiseen tarpeellisten alueiden hankkimisen markkina-arvoa alhaisemmalla hinnalla.

Perusoikeuksien rajoittamisedellytysten näkökulmasta keskeinen kysymys liittyy siihen, voidaan täyden korvauksen vaatimuksesta poikkeamista pitää välttämättömänä mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi sekä laajuudeltaan oikeasuhtaisena perusoikeuden turvaamaan oikeushyvään ja rajoituksen taustalla olevan yhteiskunnallisen intressin painoarvoon nähden. Välttämättömyyttä arvioitaessa huomioon tulee ottaa, että kunnilla on sinänsä useita keinoja hankkia yhdyskuntarakentamisen edellyttämiä alueita ja ohjata yhdyskuntarakentamista alueellaan. Toisaalta eri yhteyksissä on korostettu arvonleikkauksen ja lunastusmahdollisuuden merkitystä kuntien maanhankinnan näkökulmasta sen varmistajana, että kunta hankkia kohtuullisin kustannuksin alueita yhdyskuntarakentamiseen otettavaksi. Kuntien maanhankintaa olisi mahdollista tukea myös verotuksellisin ratkaisuin vuosina 2013-2014 voimassaolleen määräaikaisen luovutusvoiton verovapauden tapaan. Näiden näkökohtien punninnan perusteella arvonleikkauksäätelyyn ei esitetä tehtäväksi tarkistuksia.

12.2.4 Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus

Lakiin ehdotetaan sisällytettäväksi uusi 38 a §, jonka mukaan lunastuskorvaukselle on määrätävä suoritettavaksi laissa säädettävä prosenttikorotus. Arviointipillisessä kirjallisuudessa on esitetty näkemyksiä, joiden mukaan nykyisen lunastuslain korvausperusteiden soveltaminen ei kaikissa tilanteissa johtaisi lunastettavan omaisuuden omistajan varallisuusarvon säilymiseen ennallaan. Kyse on ennen muuta kohteen arvon määrittämiseen liittyvistä epävarmuustekijöistä, jotka riippuvat muun muassa kohteesta, alueesta ja markkinatilanteesta. Parhaimmillaan kiinteistöarvioinnissa päästään noin 10 %:n tarkkuuteen ja haastavien kohteiden ollessa kyseessä arvioinnin epätarkkuus voi olla jopa yli 50 %. Täyden korvauksen vaatimus huomioon ottaen ei voida pitää asianmukaisena, että lunastettavan omaisuuden omistaja kantaisi vastuun arvioinnin epätarkkuuksista.

Arvioinnin epätarkkuudesta johtuvien vastuiden kohdentaminen lunastajatahoon voidaan toteuttaa eri tavoin. Lain soveltamiskäytännön ja säännösten tulkintojen kehittämiseen liittyvien epävarmuuksien vuoksi yksinomaan soveltamiskäytännön varaan nojautumista ei ole pidettävä riittävänä. Eri näkökohdat parhaiten huomioon ottavana ratkaisuna on pidetty lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta, jota sovellettaisiin kaikkiin lunastuskorvauksiin arviointitilanteen tosiasiallisesta tarkkuudesta riippumatta. Tätä on pidettävä korvauskäytännön ennakoitavuuden kannalta parempana kuin ratkaisua, jossa lunastustoimikunnalle jätettäisiin laajasti harkintavaltaa korotuksen suuruuden suhteen.

Korotuksen suuruutta arvioitaessa tulee huomioon ottaa, että arviointiin liittyvistä epävarmuustekijöistä kaikissa tilanteissa on hyvin vaikea päästä eroon. Korotuksen käyttöön ottaminen vähentäisi riskiä täyden korvauksen vaatimuksen täyttymättä jättämisestä, johtaen samalla ainakin osassa tilanteita korvauksen nousemiseen täyden korvauksen vaatimusta korkeammaksi. Korotuksen kasvamisen myötä lisääntyvät myös sen kohdassa 4.2. kuvatut ei-toivotut vaikutukset. Eri näkökohtien punninnan perusteella korvauksen suuruudeksi on päädytty esittämään 15 %.

12.2.5 Tilusjärjestelyt

Lunastuslain tilusjärjestelyitä koskeva sääntely esitetään järjestettäväksi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain tilusjärjestelyitä koskevia säännöksiä vastaaviksi, jotka ovat olleet

perustuslakivaliokunnan arvioitavana (PeVL 3/2005 vp s. 34). Perustuslakivaliokunta totesi tilusjärjestelyitä koskevassa lausunnossaan valtiosääntöoikeuden kannalta merkityksellistä olevan se, täyttääkö lainkohdassa tarkoitettu alueen siirtäminen tilasta toiseen pakkolunastukselle perustuslain 15 §:n 2 momentissa säädetyn yleisen tarpeen vaatimuksen, kun alueen siirtäminen tapahtuu yksityisen edun eli toisen maanomistajan hyväksi. Valiokunta katsoi, että maantietoitumukseen sisältyviä tilusjärjestelyjä mukaan lukien alueen siirtäminen kiinteistöstä toiseen voitiin pitää osana lunastuskokonaisuutta, joka täyttää välillisesti yleisen tarpeen vaatimuksen. Ehdotus voitiin tältä osin käsitellä tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä. Perustuslakivaliokunta viittasi lausunnossaan myös lunastuslakia koskevaan mietintöönsä (PeVM 14/1977 vp. s. 2/II), jossa valiokunta oli jo julkilausunut sanotun tulkintansa.

Tilusjärjestelyillä on merkitystä ennen muuta nauhamaisissa lunastushankkeissa, joissa lunastus kohdistuu suureen joukkoon kiinteistöjä aiheuttaen niiden pirstoutumista. Voimassaolevaan säätelyyn verrattuna tilusjärjestelyn suorittamisen edellytyksiä esitetään kevennettäväksi. Tarkoituksenmukaisen kiinteistörakenteen ja -jaotuksen kannalta on tärkeää, että kynnyks tilusjärjestelyiden suorittamiseen ei asetu liian korkealle.

Tilusjärjestelyn suorittamisen edellytyksistä säädettäisiin lunastuslain 23 a §:ssä. Tilusjärjestelyissä pyritään tyypillisesti poistamaan lunastuksesta yksittäisen kiinteistön käytölle aiheutuvia haittoja. Vaikka tilusjärjestelyssä on kyse yksityisen edun hyväksi suoritettavasta toimenpiteestä, johtuu tämä yleisen tarpeen edellyttämästä hankkeesta. Samalla tilusjärjestely edistää yleisemmin kiinteistöjaotuksen tarkoituksenmukaisuutta ja parantaa kiinteistöjen käytettävyyttä. Säätelyyn voidaan näin ollen katsoa täyttävän yleisen tarpeen vaatimuksen (ks. myös PeVL 7/2018 vp).

Tilusjärjestelyihin sovelletaan täyden korvauksen periaatetta, joka toteutuu tilusvaihdossa alueen muodossa ja alueen siirtämisessä rahakorvauksena. Säätelyn perustuslainmukaisuutta arvioitaessa huomioon tulee ottaa myös se, että tilusjärjestelyiden suorittaminen ei perusta yksittäisen kiinteistön omistajalle velvollisuutta suorittaa korvausta tilusjärjestelyiden yhteydessä vastaanotetusta alueesta tai tilusvaihdon myötä tulleesta arvokkaammasta alueesta. Näitä koskevat kustannukset kuuluvat lunastuslain 25 §:n mukaan lunastajan vastattavaksi.

12.2.6 Vähäisen lunastuskorvauksen maksamatta jättäminen

Lakiehdotuksen 48 §:n 3 momentissa esitetään säädettäväksi, että alle 20 euron suuruista lunastuskorvausta ei tarvitsisi maksaa. Ehdotuksen tarkoituksena on korvausten maksamisen menettelyn yksinkertaistaminen ja hallinnollisen säätelytaakan keventäminen. Korvauksen maksamatta jättämisen ei voida katsoa loukkaavan vähäisyytensä vuoksi perustuslain 15 §:ssä turvattua omaisuuden suojaa. Vastaavasta menettelystä säädetään liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 83 §:ssä, ratalain 73 §:ssä sekä kiinteistömuodostamislain 206 a §:ssä. Mainituista laeista maantielaki on ollut perustuslakivaliokunnan arvioitavana. Perustuslakivaliokunta ei ole lakiehdotusta koskevassa lausunnossaan (PeVL 3/2005 vp) ottanut kantaa maksettavan korvauksen vähimmäismäärää koskevan säännöksen hyväksyttävyyteen.

12.3 Yhdenvertaisuus

Perustuslain 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Lailla ei voida mielivaltaisesti asettaa ihmisiä tai ihmisryhmiä toisia edullisempaan tai epäedullisempaan asemaan. Lausukkeella ei kuitenkaan edellytetä kaikkien ihmisten samanlaista kohtelua olosuhteista riippumatta. Toisaalta lainsäädännölle on ominaista, että siinä kohdellaan tietyn hyväksyttävän yhteiskunnallisen intressin vuoksi ihmisiä eri tavoin muun muassa tosiasiallisen tasa-arvon edistämiseksi.

Lunastukselle on tyypillistä, että se ei kohdistu tasapuolisesti kaikkiin ihmisiin tai ihmisryhmiin. Suurin osa kiinteistöistä ei joudu koskaan lunastuksen kohteeksi, osaan kohdistuu useampia lunastuksia ja eräät kiinteistöt lunastetaan kokonaan. Lunastuksen tarve määräytyy sen taustalla olevan konkreettisen hankkeen perusteella, jonka suunnittelussa maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimuksen toteuttaminen saattaa olla huomattavan haasteellista. Lunastuslainsäädännön puitteissa yhdenvertaisen kohtelun vaatimus merkitsee ennen muuta lunastuksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajien ja käyttöoikeuden haltijoiden kohtelua yhdenvertaisen perustein lunastustarkoituksesta tai lunastajasta riippumatta. Tämä koskee niin korvausten määräämistä kuin lunastuksesta johtuvien yksityisoikeudellisten suhteiden järjestelyitä. Lunastuslain tilusjärjestelyitä sekä korvauksen määräämistä koskevat säännökset ovat pääsääntöisesti henkilöstä tai lunastuksen kohteesta riippumattomia.

Yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta on kuitenkin kiinnitettävä huomiota ehdotettuun lunastuslain 32 §:ään. Mainitun säännöksen mukaan kohteenkorvaus on lunastettaessa asumiseen tai ammatin harjoittamiseen käytettävää omaisuutta määrättävä sen markkina-arvosta riippumatta niin suureksi kuin on tarpeen vastaavan asumistarpeen tyydyttävän oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan, lunastettua vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle. Säännös muodostaa 30 §:ään nähden itsenäisen korvausperusteen, joka saattaa johtaa korkeamman lunastuskorvauksen määräämiseen kuin lunastuslain 30 §:stä johtuisi.

Lunastuksen kohdistumista asuntona tai toimeentulon hankkimisessa käytettyyn omaisuuteen on kuitenkin pidettävä senkaltaisena kajoamisena perustuslain 15 §:n suojaamaan omaisuuteen, että lunastuksen kohteen markkina-arvon ei tule määrittää korvauksen ylärajaa. Perustuslain 15 §:n 2 momentista johtuvan täyden korvauksen vaatimuksen on katsottava tällaisessa tilanteessa edellyttävän korvauksen määräämistä sellaiseksi, että se mahdollistaa vastaavan asumistarpeen tyydyttävän asunnon tai elinkeinoharjoittamisen edellyttämän omaisuuden hankkimisen.

Lunastuslain 31 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään asemakaavoitukseen perustuvan arvon huomioon ottamisesta korvauksen määrässä. Alueen asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaus merkitsee alueen arvon määräämistä pääsäännöstä poikkeavalla tavalla, joka johtaa alhaisempaan korvaukseen lunastettavan alueen omistajalle kuin hänelle muutoin lunastuslain mukaan kuuluisi. Arvonleikkausta puoltavana perusteluna esitetään usein, että asemakaavoituksessa on kyse sellaisesta yhteiskunnan toimista johtuvasta erityisestä arvonnoususta, jonka ei tulekaan kuulua maanomistajalle vaan kunnalle. Tällöin kukaan maanomistajista ei saisi toisiin maanomistajiin nähden merkittävästi suurempaa arvonnousua hyödykseen. Tarkastelukulmasta riippuen arvonleikkauksen voidaan katsoa joko poikkeavan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksesta tai edistävän sitä. Muut viranomaisen tekemät päätökset saattavat vaikuttaa alueen arvoa nostavasti. Näistä johtuvaa arvonnousua ei kuitenkaan leikata, vaan se luetaan kiinteistönomistajan hyväksi.

Arvonleikkaussääntelyn osalta kysymys on paitsi säännöksen suhteesta perustuslain 15 §:ään (edellä kohta 12.2.), siitä voidaanko sääntelyn tavoitteena olevaa kuntien maapolitiikan tukemista pitää hyväksyttävänä ja oikeasuhtaisena perusteena yleisistä korvauksen määräämisen perusteista ja samalla maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta poikkeamiselle. Arvonleikkausta koskevan sääntelyn hyväksyttävyys on ollut perustuslakivaliokunnan arvioitava aiemmin kaksi kertaa (PeVM 14/1977 vp ja (PeVL 20/1989 vp). Perustuslakivaliokunta ei näissä lausunnoissaan ole tarkastellut sääntelyä yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta.

Perustuslakivaliokunta (PeVL 11/2012 vp s. 2, PeVL 2/2011 s. 2, PeVL 64/2010 vp s. 2, PeVL 28/2009 vp s. 2, PeVL 38/2006 vp s. 2, PeVL 1/2006 vp s. 2 ja PeVL 59/2002 vp s. 2) on vakiintuneesti katsonut, ettei yleisestä yhdenvertaisuusperiaatteesta voi johtua tiukkoja rajoja lainsäätäjän harkinnalle pyrittäessä kulloisenkin yhteiskuntakehityksen vaatimaan sääntelyyn.

Kunnan maapolitiikalla turvattavia intressejä voidaan sinänsä pitää sellaisena hyväksyttävänä perusteena, jotka oikeuttavat kansalaisten erilaisen kohtelun tosiasiallisen tasa-arvon edistämiseksi.

12.4 Yksityiselämän suoja

Lunastuslain muuttamista koskevan lakiehdotuksen säännöksistä yksityiselämän suojan kannalta merkityksellisiä ovat lunastuslupa-asiassa hakemuksen ja asiassa annetun päätöksen tiedoksiantoa koskevat säännösehdotukset, joiden mukaan lupahakemus liitteineen annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Sen sijaan tutkimuslupahakemus ja asiaa koskeva päätös annetaan tiedoksi yleistiedoksiantona ja tavallisena tiedoksiantona (84-85 §). Käyttötarkoituksen muuttamista koskeva hakemus ja asiassa annettava päätös annetaan tiedoksi tavallisena tiedoksiantona (72 d §). Näitä säännösehdotuksia ei voida pitää merkityksellisenä yksityiselämän suojan kannalta.

Lähtökohtaisesti lunastuslupahakemus ja asiaa koskeva päätös annetaan tiedoksi todisteellisesti, mutta kaikissa tilanteissa tämä ei kuitenkaan ole mahdollista. Asianosaisia saattaa olla huomattavan suuri määrä, kaikkia asianosaisia ei tavoiteta tai välttämättä edes tiedetä. Näiden tahojen tavoittamiseksi asiakirjat on annettava tiedoksi joko yleistiedoksiantona tai julkisella kuulutuksella. Hakemusta ja päätöstä ole mahdollista antaa kaikissa tilanteissa kattavasti tiedoksi yksinomaan tavallisena tai todisteellisena tiedoksiantona.

Kuulutuslainsäädännön uudistumisen myötä asiakirjan tiedoksianto yleistiedoksiantona tai julkisella kuulutuksella on siirtynyt viranomaisen fyysiseltä ilmoitustaululta yleiseen tietoverkkoon viranomaisen verkkosivuille. Yleistiedoksiannossa tiedoksi annettavaa asiakirjaa ei aseteta julkisesti nähtäville, vaan asiakirjaa on erikseen pyydettyä viranomaiselta. Julkisessa kuulutuksessa tiedoksi annettava asiakirja asetetaan nähtäville ja periaatteessa ennalta rajaamattoman tahon saataville. Asiakirjojen tiedoksi antamista julkisella kuulutuksella puoltaa asiakirjojen hyvä saatavuus, joka parantaa yksilön mahdollisuuksia vaikuttaa itseään ja elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Samalla kuitenkin asiakirjoihin sisältyvät henkilötiedot saatetaan julkisiksi yleisessä tietoverkossa.

Asiakirjajulkisuuden perustan muodostaa perustuslain 12 §, jonka 2 momentin mukaan viranomaisen hallussa olevat asiakirjat ja muut tallenteet ovat julkisia, jollei niiden julkisuutta ole välttämättömien syiden vuoksi lailla erikseen rajoitettu. Jokaisella on oikeus saada tieto julkisesta asiakirjasta ja tallenteesta.

Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu lailla. Henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Hallituksen esityksen (HE 239/2018 vp s. 28) mukaan henkilötietojen suojaa koskevan kansallisen sääntelyn osalta on otettava huomioon Euroopan unionin yleinen tietosuojasetus (2016/679). Euroopan unionin perusoikeuskirjan 7 artiklan mukaan jokaisella on oikeus siihen, että hänen yksityis- ja perhe-elämänsä, kotiaan ja viestejään kunnioitetaan. Perusoikeuskirjan 8 artiklan mukaan jokaisella on oikeus henkilötietojensa suojaan. Tällaisten tietojen käsittelyn on tapahduttava tiettyä tarkoitusta varten ja asianomaisen henkilön suostumuksella tai muun laissa säädetyn oikeuttavan perusteen nojalla.

Perustuslakivaliokunta on henkilötietojen suojaa koskevan sääntelyn osalta todennut (PeVL 14/2018 vp) olevan lähtökohtaisesti riittävää, että henkilötietojen suojaa ja käsittelyä koskeva sääntely on yhteensopivaa EU:n yleisen tietosuojasetuksen kanssa. Tietosuojasetuksen 6 artiklan mukaan käsittely on lainmukaista, jos käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän lakisääteisen

velvoitteen noudattamiseksi tai yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi tai rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi. Lunastuslain mukaisissa lupamenettelyissä on kyse tällaisista tilanteista.

Kuulutuslainsäädännön uudistamista koskeneen hallituksen esityksen (HE 239/2018 vp s. 29) mukaan viranomaisen oikeutta käsitellä henkilötietoja yleisessä tietoverkossa arvioidaan tietosuoja-asetukseen sisältyvien henkilötietojen käsittelyä koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti. Tietosuoja-asetuksen mukaan henkilötiedolla tarkoitetaan kaikkia tunnistettuun tai tunnistettavissa olevaan luonnolliseen henkilöön liittyviä tietoja. Lunastuslupamenettelyssä tiedoksi annettavat asiakirjat sisältävät henkilötietoina pidettävä tietoja, kuten kiinteistötunnuksen, kiinteistön nimen ja omistajatahon. Näiden käsittelyä koskisivat hallintolain julkista kuulutusta koskevaa 62 a § ja henkilötietojen suojaa koskevaa 62 b §.

Yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta on olennaista, että tiedot saatetaan julkisiksi yleisessä tietoverkossa vain, jollei salassapitoa koskevasta säännöksistä muuta johdu (PeVL 63/2014 vp). Tästä säädetään nimenomaisesti hallintolain 62 b §:ssä. Hallintolain 62 §:n mukaisessa ilmoituksessa ja 62 a §:n mukaisessa kuulutuksessa sekä kuulutettavissa asiakirjoissa saadaan julkaista ainoastaan sellaiset tiedot, jotka eivät ole muun lain perusteella salassa pidettäviä.

Perustuslakivaliokunnan mukaan tietoverkossa julkaistavissa asiakirjoissa saadaan julkaista ainoastaan tiedonsaannin kannalta välttämättömät henkilötiedot (PeVL 63/2014 vp). Asiakirjan nähtävillä asettamista koskevassa ilmoituksessa sekä julkisessa kuulutuksessa ja kuulutettavassa asiakirjassa saataisiin siten julkaista julkisistakin henkilötiedoista ainoastaan tiedonsaannin kannalta välttämättömät henkilötiedot. Lunastuslain mukaisissa asioissa tällaisina tietoina on pidettävä kiinteistön kiinteistötunnusta, sen nimeä ja omistajatahoa. Ilmoituksen ja kuulutuksen nähtävillä pitoajan päätyttyä päättyisi myös viranomaisen peruste ja tarve henkilötiedon käsittelemiseen yleisessä tietoverkossa. Henkilötiedot olisi hallintolain 62 b §:n mukaisesti poistettava yleisestä tietoverkosta viranomaisen verkkosivuilta nähtävilläpitoajan päätyttyä.

12.5 Alkuperäiskansojen oikeudet

Perustuslain 17 §:n 3 momentin mukaan saamelaisilla alkuperäiskansana on oikeus ylläpitää ja kehittää omaa kieltään ja kulttuuriaan. Lunastuslaissa ei säädetä hankkeen toteuttamisedellytyksistä tai toteuttamistavasta, vaan hankkeen toteuttamiseksi tarpeellisten alueiden ja oikeuksien hankkimisesta. Kuitenkin niissä tilanteissa, joissa hanke ei edellytä muun lainsäädännön mukaista lupaa, lunastuslupamenettely muodostaa kansalaisten ja muiden tahojen osallistumisoikeudelle puitekehikon ja samalla lunastuslupaharkinta saa hankelupamenettelylle tunnusomaisia piirteitä.

Lunastuslain soveltamisalaan kuuluvista hanketyypeistä ainakin voimajohtolinjan rakentamisella saattaa olla saamelaisten kotiseutualueelle tai kolttala-alueelle sijoituessaan vaikutuksia alkuperäiskansoille kuuluvien oikeuksien toteuttamiseen. Tämän vuoksi lunastuslain 9 §:ssä esitetään säädettäväksi lupaviranomaisen velvollisuudesta varata saamelaiskäräjille ja kolttaneuvostolle tilaisuus antaa lausuntonsa lunastuslupahakemuksesta, jos hanke sijoittuu tai sen vaikutukset ulottuvat saamelaisten kotiseutualueelle tai kolttala-alueella ja hanke voi vaikuttaa alkuperäiskansoille kuuluviin oikeuksiin.

12.6 Vastuu ympäristöstä

Perustuslain 20 §:n 1 momentin mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Ympäristöperusoikeuden oikeudellinen merkitys

on säätämisaikajankohdan ja silloin esitettyjen julistuksenomaisuuteen viittaavien perustelujen jälkeen vahvistunut. Perustuslain 20 § ilmaisee ihmisten kaikinpuolisen vastuun sellaisesta taloudellisen ja yhteiskunnallisen toiminnan lähtökohdasta, joka turvaa elollisen ja elottoman luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Säännöksen piiriin kuuluvat sekä ympäristön tuhoutumisen tai pilaantumisen estäminen kuten myös aktiiviset luonnolle suotuisat toimet.

Lunastuslaissa ei säädetä hankkeen toteuttamisedellytyksistä tai toteuttamistavasta, vaan hankkeen toteuttamiseksi tarpeellisten alueiden ja oikeuksien hankkimisesta. Kuitenkin niissä tilanteissa, joissa hanke ei edellytä muun lainsäädännön mukaista lupaa, lunastuslupamenettely muodostaa kansalaisten ja muiden tahojen osallistumisoikeuksille puitekehikon ja samalla lunastuslupaharkinta saa hankelupaharkinnalle tunnusomaisia piirteitä. Ympäristöoikeudellisiin lupaharkintasääntöksiin verrattuna lunastuslain 4 §:n mukainen lupaharkinta on varsin yleisesti ja joustavasti säännelty, eikä sitä alun perin ole tarkoitettukaan hankkeen toteuttamistavan ohjaamista varten. Lupaharkinnassa on kyse toisaalta lupahakemuksen taustalla olevan yleisen intressin merkityksen arvioinnista, toisaalta punninnasta muihin yleisiin intresseihin sekä yksityiselle edulle aiheutuviin haittoihin nähden.

Lunastuslain lupaharkintasääntelyä täydentää konkreettisempi nykyisen lunastuslain 5 §:n 5 momentin vaatimus luonnonsuojelulaista johtuvien vaatimusten huomioon ottamisesta. Lunastuslaki mahdollistaa sinänsä varsin laaja-alaisenkin intressipunninnan. Tarkoituksenmukaisena ei kuitenkaan voida pitää menettelyä, jossa hankkeen toteuttamisen ympäristöllisiä edellytyksiä ryhdyttäisiin ratkaisemaan lunastuslain nojalla vastaavaan tapaan kuin mahdollisessa hankkeen toteuttamista ohjaavassa hankeluvassa.

Perustuslakivaliokunta on omaisuuden käytön sääntelyä arvioidessaan kiinnittänyt erityistä huomiota perustuslain 15 §:n omaisuuden suojaussäännöksen ja ympäristövastuussäännöksen punnintaan perustuvaan keskinäissuhteeseen (ks. esim. PeVL 10/2014 vp, s. 4/II). Valiokunta on yhtäältä todennut, ettei perustuslain 20 § perusta yksilöittäin todennettavissa olevia velvoitteita eikä se myöskään muodostu erilliseksi perusteeksi kohdistaa maanomistajiin erityisesti ulottuvia sietämisvelvoitteita. Toisaalta saman perusoikeussäännöksen osina niillä kummallakin voi olla vaikutusta toistensa tulkintoihin sen kaltaisessa yhteydessä, jossa pyritään ihmisen ja ympäristön välistä tasapainoa edistäviin lainsäädäntöratkaisuihin (ks. esim. PeVL 36/2013 vp, s. 2/I, PeVL 32/2010 vp, s. 9/I, PeVL 20/2010 vp, s. 2/II ja PeVL 6/2010 vp, s. 2). Perustuslakivaliokunta on käsitellyt useaan otteeseen ympäristönsuojelullisiin syihin perustuvia omaisuuden käyttörajoituksia (ks. esim. PeVL 55/2018 vp, PeVL 25/2014 vp, PeVL 10/2014 vp, PeVL 36/2013 vp ja PeVL 20/2010 vp). Valiokunta on omaisuuden käyttörajoituksia koskevassa hyväksyttävyyden ja oikeasuhtaisuusarvioinnissaan antanut erityistä painoa perustuslain 20 §:ään kiinnittyville perusteille (ks. esim. PeVL 36/2013 vp, s. 2/I ja PeVL 6/2010 vp, s. 3/I).

Perustuslain 20 §:n 2 momentissa säädetään julkiselle vallalle velvoite pyrkiä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöön koskevaan päätöksentekoon. Tämä säännös on tarkoitettu vaikuttamaan ensisijaisesti lainsäätäjän ja muiden norminantajien toimintaan (HE 309/1993 vp, s. 66/II). Viranomaisen velvollisuutta varata muille kuin lunastusrelaatioissa oleville tahoille tilaisuus lausua käsityksensä lunastuslupahakemuksesta voidaan pitää epäselvänä muiden hankkeiden kuin voimansiirtolinjan, maakaasuputken tai näihin verrattavissa olevan hankkeen osalta. Näiden hanketyyppien osalta viranomaisen velvollisuudesta kuulla muita tahoja on säädetty nimenomaisesti eräiden ympäristön käyttöön vaikuttavien hankkeiden lunastusluvasta annetun lain 4 a §:ssä.

Edellä mainituilla perusteilla lunastuslain 8 §:n 4 momentissa esitetään säädettäväksi, että viranomaisen tulisi varata myös muille kuin kiinteän omaisuuden omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle tilaisuus tehdä muistutus hakemuksesta. Tutkimuslupa-asiassa ja käyttötarkoituksen

muuttamisesta koskevassa asiassa annettavan ratkaisun vaikutukset rajoittavat asianosaisiin, eikä kuultavien piiriin esitetä tehtäväksi muutoksia.

12.7 Oikeusturva

Lunastus jakaantuu menettelyllisesti kahteen vaiheeseen, eli lunastuslupamenettelyyn ja lunastustoimitukseen. Yleislain luonteesta johtuen asianosaissuhteet lunastuslupamenettelyssä ja lunastustoimituksessa voivat muodostua hyvin monitahoisiksi. Kyse ei ole yksinomaan lunastajan ja lunastettavan omaisuuden haltijan välisestä suhteesta, vaan asianosaisina tai muina tahoina saattaa olla lunastusrelaation ulkopuolisia tahoja, yleistä etua valvovia viranomaisia, kuntia, maakuntia sekä myös yksittäisiä kansalaisia ja kansalaisjärjestöjä. Asianosaissuhteen toisena osapuolena ei myöskään kaikissa tilanteissa ole lunastaja, vaan varsinkin lunastustoimituksessa muodostuu tyypillisesti myös asianosaisten keskinäisiä asianosaissuhteita.

Sekä lunastuslupamenettelyssä että lunastustoimitusmenettelyssä noudatetaan virallisperiaatetta. Viranomainen on velvollinen viran puolesta tutkimaan ja ratkaisemaan asian, vaikka asianosainen ei osallistuisi menettelyyn millään tavoin. Esimerkiksi lunastustoimituksessa lunastettavasta omaisuudesta määrätään korvauserusteiden mukainen korvaus asianosaiselle, vaikka tämä ei korvausta olisi vaatinutkaan. Niin ikään asianosaisten mahdollisuutta sopia lunastuskorvauksesta on rajoitettu pantinhaltijan suojaksi.

Lunastuslupamenettelyssä asianosaisille ja muille tahoille varataan mahdollisuus tutustua hakemusasiakirjoihin (8, 8 a ja 9 §) ja lausua käsityksensä hankkeesta. Voimassaoleva lunastuslaki ei sisällä säännöksiä valitusoikeudesta, joka määräytyy oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n mukaisesti. Asianosaisilla on oikeus hakea muutosta lunastuslupamenettelyssä annettuun ratkaisuun valittamalla Maanmittauslaitoksen antamasta päätöksestä hallinto-oikeuteen ja valtioneuvoston antamasta päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen (87 §). Lunastuslupamenettelyä saattaa myös edeltää tutkimuslupamenettely, jota koskevaa sääntelyä (84-85 §) on esitetty täsmennettäväksi. Vastaavasti kuin lunastuslupamenettelyn osalta, asianosaisilla on oikeus hakea muutosta valittamalla Maanmittauslaitoksen antamasta tutkimuslupapäätöksestä ja käyttötarkoituksen muuttamista koskevasta päätöksestä hallinto-oikeuteen (87 §).

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n 1 momentin mukaan hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Lunastuslupapäätöksellä saattaa olla vaikutuksia myös sellaisiin kiinteistönomistajiin tai erityisen oikeuden haltijoihin, joihin lunastuslupapäätös ei välittömästi kohdistu, mutta joiden kiinteistön tai erityisen oikeuden käyttämiseen lupapäätöksen täytäntöönpano saattaa vaikuttaa. Näiden tahojen valitusoikeutta tutkittaessa joudutaan tapauskohtaisesti arvioimaan sitä, täytyykö mainittu välittömyyden vaatimus.

Eräiden ympäristön käyttöön vaikuttavien hankkeiden lunastusluvasta annetun lain 5 §:n nojalla sellaisella alueella toimivalla sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä tai säätiöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden-, tai luonnonsuojelun edistäminen taikka asuinympäristön viihtyisyyden edistäminen, on oikeus hakea muutosta voimansiirtolinjaa, maakaasuputkea tai näihin verrattavissa olevan hanketta koskevaan lunastuslupaan. Muihin lunastuslupiin kansalaisjärjestöt eivät voi hakea muutosta.

Oikeuskäytännön perusteella muiden kansalaisten ja kansalaisjärjestöjen puhevalta toimituksessa ja mahdollinen muutoksenhakuoikeus näyttäisi riippuvan siitä, edellyttääkö lunastuslupahakemuksen taustalla oleva hanke muita ympäristölainsäädäntöön perustuvia lupia vaiko ei. Esimerkiksi ratkaisussa KHO 2011:49 alueella toimivalla asukasyhdistyksellä katsottiin olevan valitusoikeus maakaasuputken lunastuslupaa koskevasta päätöksestä, kun taas ratkaisussa KHO

2016:10 korkein hallinto-oikeus päätyi katsomaan, että valitus tuli jättää tutkimatta. Ratkaisussa oli kysymys siitä, että yhdistyksellä oli valitusoikeus Århusin yleissopimuksen edellyttämin tavoin ydinvoimalaitoksen rakentamiseen liittyvissä muissa kaava- ja lupamenettelyissä. Lunastuslupapäätöksellä ei kuitenkaan päätetty lunastuksen kohteena olevan alueen käytöstä, vaan omistusoikeuden lunastuksesta tai omistajan käyttövapauden rajoittamisesta.

Lunastusrelaation ulkopuolisten tahojen sekä kansalaisjärjestöjen muutoksenhakuoikeutta koskevaa oikeustilaa ei voida pitää selkeänä. Lunastuslakiin esitettäisiin lisättäväksi uusi 87 a §, jonka 1 momentissa säädettäisiin lunastuslupa-asiassa asianosaisten, kansalaisjärjestöjen, kuntien, yleistä etua valvovien viranomaisten sekä alkuperäiskansojen oikeudesta hakea muutosta lunastuslupapäätökseen. Säännökset turvaisivat osaltaan myös perustuslain 20 §:n 2 momentissa turvattua kansalaisen mahdollisuutta vaikuttaa elinympäristöönsä koskevaan päätöksentekoon.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 § huomioon ottaen on epäselvää, voisiko erityisen oikeuden haltija hakea muutosta tutkimuslupaa koskevaan päätökseen. Oikeustilan selvittämiseksi lunastuslain 87 a §:n 2 momenttiin esitetään sisällytettäväksi asiaa koskevat säännökset. Käyttötarkoituksen muuttamista koskevan päätöksen osalta oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n säännökset valitusoikeudesta ovat riittävät, eikä lakiin ei ole tarpeen sisällyttää erityisiä säännöksiä asianosaisten oikeuksien turvaamiseksi.

Lunastuslupa pannaan täytäntöön lunastustoimituksessa. Lunastustoimituksessa ei enää tutkita lunastusluvan myöntämisen edellytyksiä lukuun ottamatta tilannetta, jossa lunastuslupa on vähemmän tärkeitä osin jätetty lunastustoimituksessa määrättäväksi. Vaikka lunastuksen kohde onkin lunastustoimituksessa vahvistettava lunastusluvan mukaisesti, voidaan siitä vähäisessä määrin poiketa erityisen syyn niin vaatiessa.

Lunastuslaissa ei säädetä siitä, keitä on pidettävä lunastustoimituksen asianosaisena. Asianosaisten piiri määräytyy näin ollen kiinteistönmuodostamislain 17 §:n perusteella, jonka mukaan asianosainen toimituksessa on hakija ja muu henkilö, jonka oikeutta toimitus välittömästi koskee. Mainitun pykälän mukaan panttioikeuden haltija on asianosainen silloin, kun lohko-kiinteistö tai alue vapautetaan 28 §:n tai 134 §:n nojalla kiinnityksistä ilman panttioikeuden haltijan suostumusta.

Kiinteistönmuodostamislain määritelmän perusteella asianosaisena on pidettävä hakijan ja lunastusrelaatiossa olevien lisäksi myös sellaisia lunastusrelaation ulkopuolisia tahoja, joiden kiinteistöjä toimituksessa suoritettavat tilus- ja yksityistiejärjestelyt koskevat. Sen sijaan lunastusrelaation ulkopuolisen korvauksensaajan sekä panttioikeuden haltijan muodollinen asema lunastustoimituksessa on epäselvempi ja jää ratkaistavaksi lunastustoimituksessa. Näiden tahojen on kuitenkin katsottava voivan käyttää puhevaltaa toimituksessa sekä myös hakea muutosta toimituksessa annettuun päätökseen valittamalla maa-oikeuteen, jos päätös vaikuttaa heidän oikeuksiinsa.

12.8 Oikeus sosiaaliturvaan

Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Kyse on perustuslaillisesta toimeksiantosta, joka ei lainvalmistelutöiden (HE 309/1993 vp s. 72) mukaan turvaa oikeutta asuntoon subjektiivisena oikeutena. Korvausperusteisiin ehdotetuilla muutoksilla saattaa olla vaikutusta kuntien maapolitiikan harjoittamiseen. Tämä saattaa välillisesti vaikuttaa siihen, miten ja millä hinnalla kunnat voivat hankkia yhdyskuntarakentamisen edellyttämiä alueita omistukseensa, kaavoittaa ne ja luovuttaa edelleen asuntorakentamista varten.

On sinänsä kiistatonta, että kunnat voivat erilaisin maapoliittisin ohjaukskeinoin vaikuttaa tonttitarjontaan ja tonttien hintatasoon. Edellä vaikutusten arviointia koskevassa kohdassa 4.4 on todettu raakamaan hankintakustannusten muodostavan kuitenkin vähäisen osan asuntojen hinnasta. Lunastusmenettelyssä sovellettavien korvausperusteiden muutoksen, ja siitä mahdollisesti johtuvien maanhankintakustannusten nousemisen ei voida katsoa nostavan asuntojen yleistä hintatasoa tavalla, joka olisi ristiriidassa perustuslain 19 §:n 4 momentin kanssa.

12.9 Lunastuslupa-asian ratkaiseminen osin lunastustoimituksessa

Ehdotuksen mukaan lunastuslupahakemuksen ratkaisee valtioneuvosto tai Maanmittauslaitos. Lunastuslupaharkinnassa on kyse yleisen tarpeen käsitteilyn punninnasta, jota koskeva toimivalta kuuluu lähtökohtaisesti valtioneuvostolle. Lunastuslupaviranomaisen on lähtökohtaisesti ratkaistava hakemus kaikilta osin, mikä saattaa eräissä tilanteissa muodostua haastavaksi. Esi-merkiksi voimansiirtolinjan lunastuslupa-asiaa ratkaistaessa eivät yksittäisten tukipylväiden tarkat sijainnit ole välttämättä vielä lopullisesti tiedossa. Vastaavasti lunastuksen kohdistuessa suureen joukkoon kiinteistöjä, saattavat yksittäisten kiinteistöjen tiedot olla puutteellisia. Tämän vuoksi lain 10 §:ssä esitetään voimassaolevan lain tavoin säädettäväksi, että nauhamaisissa hankkeissa lunastuksen kohde voitaisiin eräissä tilanteissa jättää lunastustoimituksessa määrättäväksi. Muuntyyppisiä hankkeita säännös ei koski.

Säännös on merkityksellinen toimivallan siirtämistä koskevan perustuslain 124 §:n kannalta. Toimivallan siirto voisi koskea yksittäisen lunastuslupahakemuksen sellaisia yksityiskohtia, jotka eivät vaikuta lunastuslupa-asian lopputulokseen. Kysymys voi näin ollen olla esimerkiksi siitä, ulottuuko lunastus tietyille kiinteistöille tai millainen käyttöoikeuden rajoitus yksittäiseen kiinteistöön kohdistuu. Toimivaltaa ei voida siirtää lunastuslupaharkinnan kannalta keskeisten kysymysten osalta, eikä lunastustoimikunta voi päätyä lunastuslupaviranomaisen päätöksestä poikkeavaan ratkaisuun.

Siirrettyä toimivaltaa käyttäisi lunastustoimikunta, jonka on ratkaistava asia lunastuslupaharkinnan aineellisia säännöksiä soveltaen. Lunastustoimikunnan kokoonpanoa on, ottaen huomioon muut lunastustoimikunnalle kuuluvat tehtävät ja toimitusmenettelyssä ratkaistavat kysymykset, pidettävä riittävänä tämänkaltaisten, lunastuslupahakemuksen yksityiskohtia koskevien kysymysten ratkaisemiseksi. Lunastustoimikunta voi lisäksi hankkia lisäselvitystä, jos asian ratkaiseminen sitä edellyttää. Kun otetaan huomioon, että lunastustoimikunnan tekemien päätösten lainmukaisuus voidaan muutoksenhaulla saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi, ei lunastuslupa-asian osittaiseen ratkaisemiseen lunastustoimituksessa voida katsoa liittyvän ongelmia. Vertailun vuoksi on vielä todettava, että lunastamisen edellytyksistä päätetään toimitustyyppisissä menettelyissä kiinteistönmuodostamislain puitteissa muun muassa vesijätön (KML 60 §), muun yhteisen maa-alueen kuin yhteismetsän (KML 61 §), ulkopalstan (KML 61 a §) ja tontinosan (KML 62 §) osalta.

Edellä esitetyillä perusteilla lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä. Esitykseen liittyvien valtiosääntöoikeudellisten näkökohtien vuoksi hallitus pitää kuitenkin suotavana, että esityksestä pyydetäisiin perustuslakivaliokunnan lausunto.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

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 § sekä 89 §:n 3 momentti, sellaisena kuin niistä on 89 §:n 3 momentti laissa 1110/1982, *muutetaan* 5, 7-10, 12, 23, 24, 26, 29-32, 40, 42, 44, 46, 48, 49, 72 d, 84, 85, 87 ja 95 §, sellaisena kuin niistä ovat 5, 7, 9 ja 10 § laissa 264/2017, 8 ja 26 § laissa 1110/1982, 23 § osaksi laeissa 556/1995 ja 1144/1999, 31 § osaksi laissa 142/1999, 49 § osaksi laeissa 1110/1982 ja 476/1996, 72 d § laissa 908/2013, 84 § osaksi laeissa 476/1996 ja 908/2013, 85 § osaksi laissa 917/2011, 87 § laissa 908/2013 ja 95 § osaksi laissa 1110/1982,
lisätään lakiin uusi 8 a, 10 a, 23 a-23 c, 38 a, 87 a ja 98 a §, seuraavasti:

5 §

Lunastuslupahakemuksen ratkaisee valtioneuvosto yleisistunnossaan. Jos lunastuslupahakemus koskee voimansiirtolinjaa, maakaasuverkostoa tai muuta näihin verrattavaa hanketta ja lunastusluvan antamista ei vastusteta tai kysymys on yleisen ja yksityisen edun kannalta vähemmän tärkeästä lunastuksesta, lunastuslupahakemuksen ratkaisee Maanmittauslaitos.

Kun tietyn suunnitelman hyväksyminen, luvan myöntäminen tai muu päätös samalla tuottaa oikeuden hankkeen toteuttamista varten tarpeellisen lunastuksen toimeenpanoon, lunastuslupaa ei tarvita.

Jos lunastuslupahakemus koskee sellaista hanketta, jolla ilmeisesti on luonnonsuojelulaissa (1096/1996) tarkoitettuja vaikutuksia, on lisäksi noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla säädetään.

7 §

Lunastuslupaa haettaessa on esitettävä selvitys, jonka nojalla voidaan arvioida lunastuksen tarpeellisuus tai todeta lunastusoikeuden olemassaolo.

Hakemukseen on liitettävä asianmukaiset kartat ja piirustukset, selvitys asianomaisista omistajista ja haltijoista sekä heidän osoitteistaan ja tarvittaessa tiedot alueen kaavoitustilanteesta. Jos hakemus koskee kiinteistöjen yhteistä aluetta tai yhteistä erityistä etuutta, asianomaisista on esitettävä vain sellainen selvitys, joka on tarpeen tiedoksiannon toimittamiseksi.

Jos lunastuslupahakemus koskee ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetussa laissa (252/2017) tarkoitettua hanketta, hakemusasiakirjoihin on liitettävä mainitun lain 19 §:n mukainen ympäristövaikutusten arviointiselostus ja yhteysviranomaisen perusteltu päätelmä. Siltä osin kuin arviointiselostukseen sisältyy tämän lain säännösten soveltamiseksi tarpeelliset tiedot ympäristövaikutuksista, ei samaa selvitystä vaadita uudestaan.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä lunastuslupahakemuksen sisällöstä ja siihen liitettävistä asiakirjoista.

8 §

Lupaviranomaisen on annettava lunastuslupahakemus tiedoksi lunastettavan kiinteän omaisuuden omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle todisteellisena tiedoksiantona, jollei hakija näytä heidän kirjallisesti suostuneen lunastukseen. Mikäli hakemuskirjat ovat niin laajat taikka kuuluvien suuren lukumäärän vuoksi tai muutoin sellaiset, että niiden kaikkien lähettäminen kuuluttavalle tuottaa kohtuuttomia vaikeuksia, tiedoksiantoon on liitettävä ilmoitus puuttuvista asiakirjoista sekä siitä, missä ja milloin ne ovat nähtävillä.

Kiinteistöjen yhteisen alueen ja yhteisen erityisen etuuden järjestäytymättömälle osakaskunnalle ja muille kuin 1 momentissa tarkoitetuille tahoille lunastuslupahakemus on annettava tiedoksi julkisella kuulutuksella noudattaen, mitä hallintolain 62 a §:ssä säädetään. Kuulutuksesta on käytävä ilmi, sen lisäksi mitä hallintolaissa säädetään, mitä muistutuksia tehtäessä ja mielipiteitä ilmaistaessa on noudatettava. Tieto kuulutuksesta on julkaistava viipymättä kunnassa, jonka alueelle hakemuksessa tarkoitettu hanke sijoittuu tai sen vaikutukset ulottuvat. Kunnan ilmoituksista säädetään kuntalain (410/2015) 108 §:ssä.

Lupaviranomaisen on varattava hakemuksen kohteena olevan kiinteän omaisuuden omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle tilaisuus tehdä muistutus hakemuksesta määräajassa, jonka tulee olla vähintään 30 ja enintään 60 päivää lupahakemuksen tiedoksisaannista. Muille tahoille on varattava tilaisuus ilmaista mielipiteensä hakemuksesta sanotussa määräajassa.

8 a §

Voimansiirtolinjaa, maakaasuverkostoa tai muuta näihin verrattavaa hanketta koskeva lunastuslupahakemus voidaan 8 §:n 1 momentin estämättä antaa tiedoksi lupahakemuksen kohteena olevan kiinteän omaisuuden omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle julkisella kuulutuksella noudattaen, mitä 8 §:n 2 momentissa säädetään, ja järjestämällä hankkeen sijaintipaikan kunnassa asianosaisten kuulemistilaisuus. Jos hakemuksessa tarkoitettu hanke koskee jonkin kunnan aluetta vain vähäiseltä osin, voidaan tällaisessa kunnassa kuuleminen järjestää samalla kertaa toisessa kunnassa järjestettävässä kokouksessa.

Kuulemistilaisuuden järjestämisestä on ilmoitettava vähintään 14 vuorokautta aiemmin yleis-tiedoksiantona siten kuin hallintolaissa säädetään. Tieto ilmoituksesta on lisäksi julkaistava kunnassa, jonka aluetta hakemus koskee, noudattaen mitä kuntalain 108 §:ssä säädetään. Kutsu kuulemistilaisuuteen on lisäksi lähetettävä tiedossa olevalle lupahakemuksen kohteena olevan kiinteän omaisuuden omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle tavallisena tiedoksiantona viimeistään 21 vuorokautta aiemmin.

Kuulemistilaisuudessa on pidettävä pöytäkirjaa kuuluvien lausumista. Lunastettavan kiinteän omaisuuden omistaja ja käyttöoikeuden haltija voi toimittaa lausumansa merkittäväksi pöytäkirjaan 30 vuorokauden kuluessa kuulemistilaisuuden päättymisestä.

9 §

Lupaviranomaisen on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen kunnalle, jonka alueelle hanke sijoittuu tai jonka alueella hankkeen vaikutukset ilmenevät. Jos hankkeella on seudullista merkitystä, on tilaisuus varattava myös maakunnan liitolle ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle tilaisuus lausunnon antamiseen on varattava myös, jos hankkeella on ympäristönsuojelun kannalta huomattava merkitys.

Jos hanke sijoittuu tai sen vaikutukset ulottuvat saamelaisien kotiseutualueelle ja hanke voi vaikuttaa saamelaisille alkuperäiskansana kuuluviin oikeuksiin, lupaviranomaisen on varattava saamelaiskäräjille tilaisuus antaa lausunto. Kolttien kyläkokoukselle on varattava tilaisuus antaa lausunto, jos hanke sijoittuu tai sen vaikutukset ulottuvat kolttalaissa (253/1995) tarkoitettulle kolttala-alueelle ja hanke voi vaikuttaa kolttien elinolosuhteisiin ja mahdollisuuksiin harjoittaa elinkeinoja.

10 §

Lunastusluvassa on yksilöitävä lunastuksen kohde. Lunastuksen kohde voidaan kuitenkin vähemmän tärkeiltä osiltaan jättää lunastustoimituksessa määrättäväksi, kun lunastus tapahtuu voimansiirtolinjan, maakaasuverkoston tai muun näihin verrattavan hankkeen rakentamista varten ja lunastuksen kohteen yleispiirteistä osoittamista voidaan pitää lunastuslupaa annettaessa riittävänä.

Lunastuslupa-asiaa koskevassa päätöksessä on selostettava hakemuksen tarkoitus tai liitettävä hakemus tarpeellisilta osin päätökseen. Jos lunastuslupahakemus koskee ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetussa laissa tarkoitettua hanketta, päätökseen on sisällytettävä yhteysviranomaisen tekemä perusteltu päätelmä, tiedot yleisön osallistumisesta ja yhteenvedo mainitun lain 20 ja 29 §:n mukaisten kuulemisten tuloksista. Päätöksestä on käytävä ilmi, miten lunastuslupahakemuksesta annetut lausunnot ja mielipiteet, yhteysviranomaisen perusteltu päätelmä ja mahdolliset ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 29 §:ssä tarkoitettut, valtioiden rajat ylittäviin vaikutuksiin liittyvät kansainvälistä kuulemista koskevat asiakirjat on otettu huomioon.

10 a §

Päätös lunastuslupa-asiaassa on annettava todisteellisesti tiedoksi hakijalle ja hakemuksen kohteena olevan kiinteän omaisuuden omistajalle sekä käyttöoikeuden haltijalle. Edellä 9 §:ssä tarkoitetuille tahoille päätös annetaan tiedoksi tavallisena tiedoksiantona. Kiinteistöjen yhteisen alueen ja yhteisen erityisen etuuden järjestäytymättömälle osakaskunnalle sekä muille tahoille päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella noudattaen mitä siitä hallintolaissa säädetään.

Edellä 8 a §:ssä tarkoitettu voimansiirtolinjaa, maakaasuverkostoa tai muuta näihin verrattavaa hanketta koskeva päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Päätöksen antamisesta on lisäksi lähetettävä tieto lunastettavan kiinteän omaisuuden omistajalle ja käyttöoikeuden haltijalle sekä 9 §:ssä tarkoitetuille viranomaisille ja muille tahoille.

Lunastusluvan myöntäneen viranomaisen on ilmoitettava viipymättä lunastuslupaa koskevasta päätöksestä Maanmittauslaitokselle.

12 §

Lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä. Puheenjohtajana toimii toimitusinsinööri. Toimitusinsinööri voi suorittaa lunastustoimituksen ilman uskottuja miehiä, jos uskottujen miesten käyttäminen ei ole tarpeellista eikä kukaan asianosainen vaadi uskottujen miesten käyttämistä.

23 §

Lunastustoimituksessa on selvitettävä tilusjärjestelyjen suorittamisen tarpeellisuus. Tilusjärjestelyn tarpeellisuus selvitetään ja ratkaistaan kuitenkin lunastustoimituksen sijasta kiinteistönmuodostamislain 67 §:n 4 momentissa tarkoitettussa uusjakotoimituksessa, jos lunastustoimituksen ajankohtana sellainen on vireillä. Tällaisessa uusjaossa sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislainsäädännössä ja tämän lain 23 a-c §:ssä sekä 82 §:ssä säädetään.

Tilusjärjestelytoimenpiteenä voidaan suorittaa tilusvaihto kiinteistöjen kesken tai, jos sitä ei voida sopivasti toimittaa, alueen siirtäminen kiinteistöstä toiseen rahana suoritettavaa täyttä korvausta vastaan.

Tilusvaihtoon ja alueen siirtämiseen lunastustoimituksessa sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislain 59, 65 ja 66 §:ssä säädetään, jollei tämän lain 23 a-c §:stä muuta johdu.

23 a §

Tilusjärjestely voidaan suorittaa, jos:

- 1) se on tarpeen lunastuksen aiheuttaman tilusten haitallisen pirstoutumisen korjaamiseksi;
- 2) sillä voidaan poistaa tai vähentää lunastuksesta kiinteistön tai sen osan käyttämiselle aiheuttavia haittoja; tai
- 3) se on tarpeen yhteisalueosuuden tai erityisen etuuden tai sellaisen arvoltaan vähäisen, lunastushankkeen vuoksi erilleen jäävän alueen siirtämiseksi toiseen kiinteistöön, jota alueen omistaja ei voi käyttää tarkoituksenmukaisella tavalla hyväkseen, mutta jota voidaan käyttää toisen kiinteistön yhteydessä.

Tilusjärjestelyn suorittaminen edellyttää lisäksi, että:

- 1) edellä 1 momentin 1 kohdassa mainitussa tapauksessa sillä saadaan aikaan merkittävä parannus kiinteistöjaotukseen;
- 2) siitä ei aiheudu kenellekään sanottavaa haittaa tai vahinkoa; ja
- 3) se ei vaikeuta asemakaavan toteuttamista.

Tilusjärjestelyn suorittamiseen ei vaadita kiinteistön omistajan eikä siihen kohdistuvan pantti- tai erityisen oikeuden haltijan suostumusta.

23 b §

Jos asianomaisten kiinteistöjen omistajat sopivat, voidaan lunastustoimituksessa muissakin kuin 23 a §:n 1 momentissa mainituissa tapauksissa tehdä lunastuksen johdosta muitakin tarpeellisia, kiinteistöjaotusta parantavia tilusjärjestelyjä noudattaen, mitä 23 a §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa säädetään.

23 c §

Tilusjärjestelyssä arvioidaan kiinteistöstä toiseen siirtyvä alue erikseen luovuttavan ja vastaanottavan kiinteistön kannalta. Jos nämä arvot eroavat toisistaan, on erotus määrättävä hakijan korvattavaksi.

24 §

Jos lunastushankkeen aiheuttaman tilusten pirstoutumisen tai tilusalan vähenemisen johdosta taikka muusta sellaisesta syystä aiheutuu huomattavaa haittaa kiinteistön tai sen osan käyttämiselle eikä haittaa voida poistaa tai olennaisesti vähentää tilusjärjestelyillä, kiinteistön omistajalla on oikeus vaatia, jos tämä ei halua saada korvausta haitastaan, että hakija lunastaa kiinteistön tai sen erityisen osan. Lunastustoimikunnan on asianomaisen vaatimuksesta ilmoitettava, kuinka suureksi haitankorvaus nousisi, jos se määrättäisiin suoritettavaksi.

Hakijalla on oikeus lunastaa kiinteistö tai sen erityinen osa, jos 1 momentissa tarkoitettu haitan tai vahingonkorvaus olisi huomattavan suuri kiinteistön tai sen erityisen osan arvoon verrattuna.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään kiinteistönomistajan ja hakijan oikeudesta vaatia lunastuksen laajentamista, noudatetaan lunastushankkeesta aiheutuvan haitan kohdistuessa erityisen oikeuden käyttämiseen.

26 §

Lunastustoimituksessa on tehtävä sellaiset yksityisteitä ja tieoikeuksia koskevat järjestelyt, jotka ovat tarpeen lunastuksesta aiheutuvien kulkuyhteyksien katkeamisen vuoksi. Toimituksessa käsitellään ja ratkaistaan myös muut yksityistielain (560/2018) mukaisessa yksityistietoimituksessa käsiteltäviksi säädetty asiat.

Yksityistieyhdykset ja tieoikeudet voidaan järjestellä yksityistielain 76 §:ssä tarkoitetussa alueellisessa yksityistietoimituksessa, joka voidaan suorittaa lunastajan hakemuksesta. Tällöin kulkyhteyden katkeamisesta johtuvan haitan korvaamista koskeva kysymys ratkaistaan tässä toimituksessa. Asianosaiselle hänen oikeuksiensa valvomisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseen noudatetaan tällöin, mitä tämän lain 82 §:ssä säädetään.

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 määrättäessä korvaus omaisuuden käytönrajoituksesta.

30 §

Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden markkina-arvoa vastaava täysi korvaus (kohteenkorvaus).

31 §

Jos se hanke, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, on vaikuttanut lunastettavan omaisuuden markkina-arvoon, korvaus on määrättävä sen markkina-arvon mukaisesti, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta. Kohteenkorvausta arvioitaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon hankkeen vaikutus kiinteistöjen arvoihin yleisesti.

Kun valtiolle, kunnalle tai kuntayhtymälle hankitaan kiinteää omaisuutta tai pysyvä erityinen oikeus yhdyskuntarakentamista varten alueelta, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan tai jonka asemakaavaa on päätetty muuttaa, ei kaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua oteta huomioon. Se osa arvonnoususta, joka vastaa yleisen hintatason kohoamista tai joka on muutoin aiheutunut muista syistä kuin siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, luetaan korvauksensaajan hyväksi.

Korvausta 2 momentin nojalla määrättäessä jätetään kuitenkin huomioon ottamatta maan arvonnousu enintään 7 vuotta lunastuksen vireillepanoa edeltäneestä päivästä lähtien.

32 §

Kun lunastetaan omaisuutta, jota sen omistaja pääasiallisesti käyttää asumiseensa tai ammatinsa harjoittamiseen, kohteenkorvaus on lunastettavan kohteen markkina-arvosta riippumatta määrättävä ainakin niin suureksi kuin on tarpeen vastaavan asumistarpeen tyydyttävän oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan, lunastettua vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle.

38 a §

Lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 15 prosentin korotus.

40 §

Asianosaiset voivat sopia korvauksesta. Sopimuksella ei saa loukata sen oikeutta, jonka saamisen vakuutena lunastuksen kohde on.

Lunastustoimikunnan on vahvistettava sopimus. Jos sopimusta ei 1 momentin vaatimus huomioon ottaen ole vahvistettava, korvaus on määrättävä tässä laissa säädettyjen perusteiden mukaisesti.

42 §

Korvauksen määräämistä varten jokainen lunastuksen kohde, haitta ja vahinko on erikseen yksilöitävä ja arvioitava mainiten ne perusteet, joiden varaan arvio rakentuu. Jos kohteen arvosta tai haitan tai vahingon määrästä ei ole saatavissa luotettavaa selvitystä ilman kohtuuttomia kustannuksia tai vaikeuksia, korvaus on määrättävä vähintään niin suureksi kuin täyden korvauksen on katsottava edellyttävän.

Korvauksen määräämistä varten on lisäksi eriteltävä toimeenpannut tilusten ja yksityisteiden järjestelyt sekä vahinkojen korjaamiseksi suoritettavat toimenpiteet.

Jos lunastustoimikunta asianosaisen vaatimuksen johdosta tai muutoin katsoo tarpeelliseksi, selittäminen ja arvioiminen on toimitettava myös sellaisen kohteen sekä haitan ja vahingon osalta, jonka lunastamista tai huomioon ottamista koskeviin vaatimuksiin ei suostuta.

44 §

Omaisuus on arvioitava lunastuspäätöksen antamisajankohdan kunnon, olosuhteiden ja hintatason mukaisesti. Arviointi on kuitenkin tehtävä haltuunoton ajankohdan mukaisesti, jos hakija on aiemmin saanut haltuunotto-oikeuden.

Jos yleinen hintataso on ennakkohaltuunoton ajankohdan jälkeen kohonnut, suorittamatta oleva korvaus on sovitettava kohonnutta hintatasoa vastaavaksi.

46 §

Lunastuspäätöksessä kullekin asianosaiselle määrättävä lunastuskorvaus on jaettava kahteen erään:

- 1) kohteen- ja haitankorvaukseen; sekä
- 2) vahingonkorvaukseen.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa on säädetty, lunastuskorvauksen jaottelussa on otettava huomioon sen myöhemmän käsittelyn asettamat vaatimukset.

48 §

Lunastuskorvaus on lunastustoimituksessa määrättävä suoritettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde kuuluu lunastuspäätöksen antamisen ajankohtana, jollei toimituksessa esitetystä selvityksestä muuta johdu. Ennakkokorvaus on määrättävä maksettavaksi sille, jolle lunastettava omaisuus tai korvauksen kohde ennakkohaltuunottoa koskevan päätöksen ajankohtana kuuluu. Jollei omistajasta ole tietoa tai jos toimituksen alkaessa on vireillä riita paremmasta oikeudesta lunastettavaan omaisuuteen, korvaus on määrättävä talletettavaksi.

Korvauksen maksamisesta yhteisen alueen tai yhteisen erityisen etuuden osakaskunnalle tai osakkaalle ja korvauksen tallettamisesta säädetään yhteisaluelain 31 a §:ssä.

Jos lunastajan samalle korvauksensaajalle maksettavaksi määrätty korvauksen kokonaissumma ei ylitä 20 euroa, korvausta ei tarvitse maksaa.

49 §

Lunastuskorvaus on määrättävä talletettavaksi, jos korvauksen maksaminen vaarantaisi panttioikeuden haltijan mahdollisuuden saada suoritus saamiselleen kiinteistöstä, joka on pantattu ennen lunastusluvan myöntämistä tai lunastustoimituksen vireille tuloa. Korvausta ei talleta, jos

lunastettavan omaisuuden omistaja näyttää panttioikeuden haltijan suostuneen korvauksen maksamiseen tai lunastustoimikunta harkitsee jäljelle jäävän omaisuuden vastaavan siihen kohdistuvista panttioikeuksista.

72 d §

Maanmittauslaitos voi lunastajan hakemuksesta muuttaa lunastuspäätöksellä perustetun erityisen oikeuden käyttötarkoitusta, jos hakijalle on tarpeen käyttää aluetta lunastuspäätöksestä poikkeavaan tarkoitukseen, yleinen tarve sitä vaatii ja muutoksesta aiheutuva haitta tai vahinko alueen omistajille tai siihen kohdistuvien muiden erityisten oikeuksien haltijoille on vähäinen. Muussa tapauksessa käyttötarkoituksen muuttamista koskevaan asiaan sovelletaan, mitä lunastusluvasta ja sen perusteella suoritettavasta lunastustoimituksesta säädetään.

Maanmittauslaitoksen on annettava käyttötarkoituksen muuttamista koskeva hakemus tiedoksi tavallisena tiedoksiantona niille, joiden oikeutta asia koskee, ja varattava heille tilaisuus tehdä muistutus hakemuksesta. Määräajan tulee olla vähintään 30 ja enintään 60 päivää hakemuksen tiedoksisaannista.

Hakijan on korvattava käyttötarkoituksen muuttamisesta aiheutuva haitta tai vahinko. Jos korvauksesta ei sovita, on noudatettava, mitä 71 §:n 2 momentissa säädetään. Edellä 2 momentissa tarkoitettuun tiedoksiantoon on sisällytettävä tiedot mahdollisuudesta korvausvaatimuksen esittämiseen.

Lunastuspäätöksen muuttamisesta ja 3 momentissa tarkoitettua toimituksesta on tehtävä tarpeelliset merkinnät kiinteistörekisteriin.

84 §

Maanmittauslaitos voi hakemuksesta myöntää luvan lunastuksen kohteeksi aiotun alueen tutkimiseen ennen lunastuslupa-asian vireillepanoa, jos alueen tarkempi tutkiminen on tarpeen hankkeen toteuttamisedellytysten selvittämiseksi (*tutkimuslupa*). Tutkimuslupahakemuksessa on ilmoitettava hankkeen tarkoitus sekä alue, jolla tutkimuksia on tarkoitus suorittaa.

Tutkimustyön suorittamisesta ei saa aiheutua kiinteistön omistajalle tai käyttöoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa. Tutkimuslupaa ei saa myöntää laajempaan kuin on välttämätöntä tutkimuksen tarkoituksen saavuttamiseksi. Lupapäätöksessä on yksilöitävä ne toimenpiteet, joihin luvan hakija voi ryhtyä ja tarpeelliset määräykset toimenpiteiden toteuttamisesta. Päätöksessä on lisäksi määrättävä mihin mennessä tutkimus on saatettava loppuun. Hakija voidaan velvoittaa asettamaan vakuus tutkimuksesta aiheutuvan vahingon ja haitan korvaamiseksi.

Tutkimuslupaa koskeva hakemus on annettava tiedoksi yleistiedoksiantona siten kuin hallintolaissa säädetään. Jos tutkimustyöstä arvioidaan aiheutuvan merkittävää haittaa kiinteistön tai käyttöoikeuden käyttämiselle tai korvattavaa vahinkoa, on tutkimuslupahakemus annettava tiedoksi tällaisen kiinteistön omistajalle tai käyttöoikeuden haltijalle tavallisena tiedoksiantona. Maanmittauslaitoksen on varattava niille, joiden aluetta hakemus koskee, tilaisuus tehdä muistutus 30 päivän kuluessa hakemuksen tiedoksisaannista. Tieto hakemuksesta on lisäksi julkaisutava niissä kunnissa, joiden aluetta hakemus koskee, noudattaen mitä kuntalain 108 §:ssä säädetään.

85 §

Päätös tutkimuslupa-asiaassa on annettava tiedoksi noudattaen, mitä 84 §:n 3 momentissa säädetään tutkimuslupahakemuksen tiedoksi antamisesta.

Tutkimustyöstä on ilmoitettava vähintään seitsemän päivää ennen sen aloittamista niille kiinteän omaisuuden omistajille ja käyttöoikeuden haltijoille, joita tutkimustyö koskee.

87 §

Valtioneuvoston ja Maanmittauslaitoksen tämän lain nojalla antamaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.

Valtioneuvoston tai Maanmittauslaitoksen ennakkohaltuunottoluvan myöntämistä koskevaan päätökseen ei saa erikseen hakea valittamalla muutosta.

87 a §

Lunastuslupapäätökseen saa hakea muutosta:

- 1) hakija;
- 2) se, jonka alueeseen tai erityiseen oikeuteen lunastuslupa kohdistuu ja se, jonka alueen tai oikeuden käyttämiseen hanke saattaa vaikuttaa;
- 3) rekisteröity yhdistys tai säätiö, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnon-suojelun taikka asuinympäristön viihtyisyyden edistäminen ja jonka sääntöjen mukaisella toiminta-alueella lunastushankkeen vaikutukset ilmenevät;
- 4) kunta, jonka alueelle lunastusluvan perusteena oleva hanke sijoittuu tai sen vaikutukset ulottuvat;
- 5) elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja muu asiassa toimialallaan yleistä etua valvova viranomainen;
- 6) saamelaiskäräjät sillä perusteella, että lunastusluvassa tarkoitettu hanke heikentää saamelaisten oikeutta alkuperäiskansana ylläpitää ja kehittää omaa kieltään ja kulttuuriaan;
- 7) kolttien kyläkokous sillä perusteella, että lunastusluvassa tarkoitettu hanke heikentää kolttialueella kolttien elinolosuhteita ja mahdollisuuksia harjoittaa elinkeinoja.

Tutkimuslupaa koskevaan päätökseen saa muutosta hakea se, jonka alueeseen tutkimus kohdistuu tai jonka erityisen oikeuden käyttämiseen tutkimus saattaa vaikuttaa.

95 §

Maksamatta olevalle lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi kuuden prosentin korko siitä päivästä, jolloin hakija on saanut oikeuden lunastettavan alueen haltuunottoon.

Jollei korko vastaa hallinnan menetyksen vuoksi sillä välin aiheutunutta haittaa ja vahinkoa, lunastustoimituksessa on määrättävä erotus korvattavaksi, mikäli haltuunotetun omaisuuden omistaja sitä vaatii.

Muun lain nojalla määrätystä käyttöoikeuden rajoituksesta suoritettavalle lunastuskorvaukselle on maksettava kuuden prosentin korko siitä päivästä, jolloin hakemus lunastustoimituksen suorittamiseksi on jätetty Maanmittauslaitokselle, jollei muualla laissa toisin säädetä.

98 a §

Jos panttioikeuden haltija on kokonaan tai osaksi menettänyt saamisensa sen vuoksi, että korvausta ei ole talletettu, korvaukseen oikeutettu on luopunut korvauksesta tai korvaus on sovittu ilmeisesti liian pieneksi, hänellä on oikeus saada lunastajalta korvaus vahingostaan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain voimaan tullessa hallintoviranomaisessa vireillä olevaan tutkimuslupa-asiaan, lunastuslupa-asiaan ja käyttötarkoituksen muuttamista koskevaan asiaan sekä vireillä olevaan lunastustoimitukseen sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Jos muutoksenhakutuomioistuin kumoaa päätöksen, johon on sovellettava tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä ja palauttaa asian kokonaisuudessaan uudelleen käsiteltäväksi, asia käsitellään ja ratkaistaan tämän lain säännösten mukaisesti.

UOMMO

2.

Laki

vesilain 13 luvun 11 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vesilain (587/2011) 13 luvun 11 §:n 4 momentti seuraavasti:

13 luku

Korvaukset

11 §

Korvauksen määrä

Korvaus maapohjaan ja sillä oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin kohdistuvasta edunmenetyksestä on määrättävä puolitoistakertaisena, jos se aiheutuu oikeudesta lunastaa, ottaa pysyvään käyttöön tai muuttaa vesialueeksi toiselle kuuluva maa-alue. Myös korvaus perustetusta käyttöoikeudesta vesivoimaan tai menetetystä vesivoimasta on määrättävä puolitoistakertaisena. Siltä osin kuin korvaus on määrättävä puolitoistakertaisena, ei korvaukselle suoriteta kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 38 a §:n mukaista korotusta. Ojaa, vesijohtoa, vedenottamoita tai viemäriä varten tarvittavan alueen käyttö- tai lunastusoikeudesta aiheutuva edunmenetys korvataan siten kuin 1 momentissa säädetään.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

kaivoslain 86 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kaivoslain (621/2011) 86 §:n 4 momentti seuraavasti:

86 §

Kiinteistön omistajan lunastusvaatimus

Määrätessä lunastuskorvausta kiinteistöstä ja niiden osista, jotka lunastetaan 1 ja 2 momentin nojalla, on korvaus määrättävä puolitoistakertaiseksi suhteessa lunastusalueen arvoon. Siltä osin kuin korvaus on määrättävä puolitoistakertaisena, ei korvaukselle suoriteta lunastuslain 38 a §:n mukaista korotusta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

4.

Laki

eräiden ympäristön käyttöön vaikuttavien hankkeiden lunastusluvasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan eräiden ympäristön käyttöön vaikuttavien hankkeiden lunastusluvasta annetun lain (768/2004) 4 a, sellaisena kuin se on laissa 265/2017,
muutetaan 5 §, sellaisena kuin se on laissa 265/2017, seuraavasti:

5 §

Valitusoikeus

Oikeus valittaa tässä laissa tarkoitettua hanketta varten annetusta lunastusluvasta on hankkeen tarkoittamalla alueella toimivalla sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä tai säätiöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden-, tai luonnonsuojelun edistäminen taikka asuinympäristön viihtyisyyden edistäminen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

5.

Laki

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annetun lain 4 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annetun lain (468/2019) 4 §:n 1 momentti seuraavasti:

4 §

Lunastuskorvaus

Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden korkeinta käypää hintaa vastaava täysi korvaus. Korvausten määräämisessä noudatetaan muuten lunastuslaissa säädettyjä korvauserusteita, lukuun ottamatta lain 38 a §:ää.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

6.

Laki

liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 64-66 §,
muutetaan 63, 69 ja 82 §, sellaisina kuin niistä on 63 § laissa 566/2016 ja 69 § laissa
1501/2019, seuraavasti:

63 §

Tilusjärjestely

Tilusjärjestelystä maatietoimituksessa on voimassa, mitä lunastuslain 23, 23 a-c ja 24 §:ssä säädetään. Sen lisäksi, mitä lunastuslain 23 a §:n 1 momentissa säädetään, tilusjärjestely voidaan suorittaa, jos:

1) sillä voidaan poistaa tai huomattavasti vähentää niitä kustannuksia tai korvauksia, jotka muutoin aiheutuisivat uuden kulkuyhteyden järjestämisestä maantien katkaiseman kulkuyhteyden sijaan; tai

2) tilusvaihto tai alueen siirtäminen lisäalueen antamiseksi maantiehen rajoittuvalle taikka suoja- tai näkemäalueella olevalle kiinteistölle tien rakentamisen tai 44 ja 45 §:n mukaisen kielon johdosta on erityisen tärkeää kiinteistön käyttökelpoisuuden lisäämiseksi.

Mitä lunastuslain 23 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään kiinteistöstä, koskee myös maantienä lakkautettua tai lakkaavaa tietä tai tienosaa.

69 §

Yksityisteiden järjestelyt

Yksityisteiden järjestelyistä maantietoimituksessa on voimassa, mitä lunastuslain 26 §:ssä säädetään. Mainitun pykälän 2 momentissa tarkoitettu alueellinen yksityistietoimitus voidaan kuitenkin suorittaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen pyynnöstä ilman erillistä hakemusta.

82 §

Panttioikeuden haltijan oikeus korvaukseen

Panttioikeuden haltijan oikeudesta saada korvausta saamisen menetyksestä aiheutuneesta vahingosta säädetään lunastuslain 98 a §:ssä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Click or tap here to enter text.

Click or tap here to enter text.

WOMOS

7.

Laki

ratalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan ratalain (110/2007) 54-56 §, sellaisina kuin niistä on 55 § laissa 998/2018,
muutetaan 53, 59 ja 72 §, sellaisina kuin niistä ovat 59 ja 72 § laissa 998/2018, seuraavasti:

53 §

Tilusjärjestely

Tilusjärjestelystä ratatoimituksessa on voimassa, mitä lunastuslain 23, 23 a-c ja 24 §:ssä säädetään. Sen lisäksi, mitä lunastuslain 23 a §:n 1 momentissa säädetään, tilusjärjestely voidaan suorittaa, jos:

1) sillä voidaan poistaa tai huomattavasti vähentää niitä kustannuksia tai korvauksia, jotka muutoin aiheutuisivat uuden kulkuyhteyden järjestämisestä rautatiealueen katkaiseman kulkuyhteyden sijaan tai tasoristeyksen poistamisesta; tai

2) tilusvaihto tai alueen siirtäminen lisäalueen antamiseksi rautatiealueeseen rajoittuvalle taikka suoja- tai näkemäalueella olevalle kiinteistölle tien rakentamisen taikka 37 tai 38 §:n mukaisen kiellon johdosta on erityisen tärkeää kiinteistön käyttökelpoisuuden lisäämiseksi.

Mitä lunastuslain 23 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään kiinteistöstä, koskee myös lakkautetun tai lakkautettavan rautatien aluetta tai sen osaa.

59 §

Yksityisteiden järjestelyt

Yksityisteiden järjestelyistä ratatoimituksessa on voimassa, mitä lunastuslain 26 §:ssä säädetään. Mainitun pykälän 2 momentissa tarkoitettu alueellinen yksityistietoimitus voidaan kuitenkin suorittaa rataverkon haltijan pyynnöstä ilman erillistä hakemusta ratatoimituksen vireillä ollessa.

72 §

Panttioikeuden haltijan oikeus korvaukseen

Panttioikeuden haltijan oikeudesta saada korvausta saamisen menetyksestä aiheutuneesta vahingosta säädetään lunastuslain 98 a §:ssä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

8.

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 104 §:n 3 momentti, seuraavasti:

104 §

Korvattava katualue

Muussa kuin 1 momentin mukaisessa tapauksessa kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, joka määrätään soveltaen lunastuslain säännöksiä korvauksen perusteista. Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, kunta on velvollinen suorittamaan katualueesta maanomistajalle korvauksen, jos luovuttaminen korvauksetta on luovutuksesta hänelle aiheutuvat ja kaavasta häneen kohdistuvat kokonaisvaikutukset huomioon ottaen poikkeuksellisesti ilmeisen kohtuutonta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

9.

Laki

kiinteistönmuodostamislain 206 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 206 a §, sellaisena kuin se on laissa
914/2011, seuraavasti:

206 a §

Jos korvauksen kokonaissumma, joka on määrätty asianosaisen maksettavaksi samalle korvauksensaajalle, ei ylitä 20 euroa, sitä ei tarvitse maksaa tai tallettaa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

10.

Laki

turvesuon pakkolunastuksesta annetun lain 1 ja 2 §:n kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan turvesuon pakkolunastuksesta annetun lain (641/1942) 1 ja 2 §.

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Sanna Marin

Oikeusministeri Anna-Maja Henriksson

1.

Lag

om ändring av lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977) 36 och 43 § samt 89 § 3 mom., av dem 89 § 3 mom. sådant det lyder i lag 1110/1982,

ändras 5, 7–10, 12, 23, 24, 26, 29–32, 40, 42, 44, 46, 48, 72 d, 84, 85, 87 och 95 §, av dem 5, 7, 9 och 10 § sådana de lyder i lag 264/2017, 8 och 26 § sådana de lyder i lag 1110/1982, 23 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 556/1995 och 1144/1999, 31 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 142/1999, 49 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1110/1982 och 476/1996, 72 d § sådan den lyder i lag 908/2013, 84 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 476/1996 och 908/2013, 85 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 917/2011, 87 § sådan den lyder i lag 908/2013 och 95 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1110/1982,

fogas till lagen nya 8 a, 10 a, 23 a–23 c, 29 a, 38 a, 87 a och 98 a § som följer:

5 §

Statsrådet avgör en ansökan om inlösningsstillstånd vid sitt allmänna sammanträde. Om ansökan om inlösningsstillstånd gäller en kraftledning, ett naturgasnät eller något annat motsvarande projekt och om ingen motsätter sig att inlösningsstillstånd utfärdas eller det är fråga om inlösen som är av mindre betydelse med avseende på allmänt och enskilt intresse, avgörs ansökan om inlösningsstillstånd av Lantmäteriverket.

När godkännandet av en viss plan, beviljandet av något tillstånd eller annat beslut samtidigt medför rätt att verkställa sådan inlösen som behövs för genomförandet av projektet, behövs inlösningsstillstånd inte.

Om ansökan om inlösningsstillstånd gäller ett sådant projekt som uppenbart har sådana följder som avses i naturvårdslagen (1096/1996), ska dessutom iaktas vad som föreskrivs i naturvårdslagen och med stöd av den.

7 §

Vid ansökan om inlösningsstillstånd ska den sökande förete en utredning, med stöd av vilken behovet av inlösen kan bedömas eller förekomsten av rätt till inlösen kan konstateras.

Till ansökan ska fogas vederbörliga kartor och ritningar, utredning om vederbörande ägare och innehavare samt deras adresser och vid behov uppgifter om planläggningssituationen inom området. Gäller ansökan ett område eller en särskild förmån som är gemensam för flera fastigheter, ska om sakägarna framläggas endast sådan utredning som är nödvändig för delgivning.

Om ansökan om inlösningsstillstånd gäller ett projekt enligt lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (252/2017), ska en miljökonsekvensbeskrivning enligt 19 § i den lagen och kontaktnmyndighetens motiverade slutsats fogas till ansökningshandlingarna. I den mån beskrivningen innehåller sådana uppgifter om miljökonsekvenserna som behövs för tillämpningen av denna lag ska det inte krävas en ny utredning om samma sak.

Närmare bestämmelser om innehållet i inlösningsstillståndsansökan och om de handlingar som ska fogas till ansökan får utfärdas genom förordning av statsrådet.

8 §

Ägare av sådan fast egendom och innehavare av sådan nyttjanderätt som inlöses ska av tillståndsmyndigheten delges ansökan om inlösningsstillstånd genom bevislig delgivning, om sökanden inte styrker att dessa skriftligen har samtyckt till inlösningsen. Är ansökningshandlingarna så omfattande eller på grund av det stora antalet personer som ska höras eller i övrigt sådana att sändande av samtliga handlingar till den som ska höras medför oskäligen svårigheter, ska till delgivningen fogas meddelande om de handlingar som saknas samt om var och när de finns framlagda.

Ett icke konstituerat delägarlag för samfällda områden och särskilda förmåner som är gemensamma för flera fastigheter samt andra aktörer än de som avses i 1 mom. ska delges ansökan om inlösningsstillstånd genom en offentlig kungörelse med iakttagande av vad som föreskrivs i 62 a § i förvaltningslagen. Av kungörelsen ska det framgå vad som föreskrivs i förvaltningslagen och vad som ska iaktas när anmärkningar görs och åsikter läggs fram. Information om kungörelsen ska utan dröjsmål offentliggöras i den kommun inom vars område det i ansökan avsedda projektet är beläget eller till vilket dess verkningar utsträcker sig. Bestämmelser om kommunala tillkännagivanden finns i 108 § i kommunallagen (410/2015).

Tillståndsmyndigheten ska ge ägare av sådan fast egendom och innehavare av sådan nyttjanderätt som är föremål för ansökan tillfälle att framställa anmärkning om ansökan inom en viss tid, som ska vara minst 30 och högst 60 dagar från delfäendet av ansökan. Andra aktörer ska ges tillfälle att uttrycka sin åsikt om ansökan inom denna tid.

8 a §

En ansökan om inlösningsstillstånd som gäller en kraftledning, ett naturgasnät eller något annat motsvarande projekt kan trots 8 § 1 mom. delges ägare av sådan fast egendom och innehavare av sådan nyttjanderätt som är föremål för ansökan om tillstånd genom en offentlig kungörelse med iakttagande av vad som föreskrivs i 8 § 2 mom. och genom att hörande av sakägarna ordnas i den kommun där projektet genomförs. Om det projekt som ansökan avser endast till en ringa del berör en kommuns område, kan hörande i en sådan kommun ordnas vid ett möte som samtidigt ordnas i en annan kommun.

Ett meddelande om hörandet ska med iakttagande av förvaltningslagen ges som offentlig delgivning minst 14 dygn tidigare. Information om meddelandet ska dessutom med iakttagande av 108 § i kommunallagen offentliggöras i den kommun vars område ansökan gäller. Kallelse till hörandet ska dessutom sändas till kända ägare av sådan fast egendom och kända innehavare av sådan nyttjanderätt som är föremål för ansökan om tillstånd som vanlig delgivning senast 21 dygn tidigare. Vid hörandet ska utlåtanden från dem som hörs protokollföras. Ägare av sådan fast egendom och innehavare av sådan nyttjanderätt som inlöses kan lämna sina utlåtanden för anteckning i protokollet inom 30 dygn från det att hörandet avslutades.

9 §

Tillståndsmyndigheten ska ge den kommun inom vars område projektet är beläget eller inom vars område projektets verkningar uppträder tillfälle att avge utlåtande. Om projektet har regional betydelse, ska också förbunden på landskapsnivå och närings-, trafik- och miljöcentralerna ges motsvarande tillfälle. Närings-, trafik- och miljöcentralerna ska ges tillfälle att avge utlåtande också när projektet har avsevärd betydelse för miljövärden.

Om ett projekt genomförs inom eller dess verkningar utsträcker sig till samernas hembygdsområde och detta kan påverka samernas rättigheter som urfolk, ska tillståndsmyndigheten ge sametinget tillfälle att avge utlåtande. Skolternas byastämman ska ges tillfälle att avge utlåtande, om projektet är beläget inom det i skoltlagen (253/1995) avsedda skoltområdet och projektet kan ha verkningar för skolternas levnadsförhållanden och möjligheter att driva näring.

10 §

I beslutet om inlösningsstillstånd ska ändamålet med ansökan förklaras eller de delar av ansökan som är behövliga fogas till beslutet. Om inlösningsstillståndsansökan gäller ett projekt enligt lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning, ska i beslutet tas in kontaktmyndighetens motiverade slutsats, information om allmänhetens deltagande och ett sammandrag av resultaten av hörandena enligt 20 och 29 § i den lagen. Av beslutet ska framgå hur de utlåtanden och åsikter som avgetts om inlösningsstillståndsansökan, kontaktmyndighetens motiverade slutsats och eventuella sådana handlingar rörande internationellt hörande om gränsöverskridande konsekvenser som avses i 29 § i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning har beaktats.

I inlösningsstillståndet ska föremålet för inlösningsförrättningen specificeras. Bestämmandet av föremålet för inlösningsförrättningen kan dock till sina mindre viktiga delar hänskjutas till inlösningsförrättningen, när inlösen verkställs för byggande av en kraftledning, ett naturgasnät eller något annat motsvarande projekt och det kan anses vara tillräckligt att den allmänna sträckningen för föremålet för inlösen anges när inlösningsstillståndet utfärdas.

10 a §

Ett beslut som gäller inlösningsstillstånd ska delges sökanden och ägare av sådan fast egendom och innehavare av sådan nyttjanderätt som är föremål för ansökan genom bevislig delgivning. De aktörer som avses i 9 § ska delges beslutet genom vanlig delgivning. Ett icke konstituerat delägarlag för samfälliga områden och särskilda förmåner som är gemensamma för flera fastigheter samt andra aktörer ska delges beslutet genom en offentlig kungörelse med iakttagande av förvaltningslagen.

Ett beslut som gäller en sådan kraftledning, ett sådant naturgasnät eller något annat sådant motsvarande projekt som avses i 8 a § delges genom en offentlig kungörelse. Information om beslutet ska också sändas till ägare av sådan fast egendom och innehavare av sådan nyttjanderätt som inlöses samt till de myndigheter och andra aktörer som avses i 9 §.

Den myndighet som har beviljat inlösningsstillstånd ska utan dröjsmål informera Lantmäteriverket om beslutet om inlösningsstillstånd.

12 §

Inlösningsförrättning utförs av en inlösningskommission, bestående av en förrättningsingenjör och två gode män. Ordförande är förrättningsingenjören. Förrättningsingenjören kan utföra en inlösningsförrättning utan gode män, om gode män inte behöver anlitas och ingen sakägare kräver att gode män ska anlitas.

23 §

Vid en inlösningsförrättning ska behovet av ägoregleringar utredas. Behovet av ägoreglering utreds och avgörs dock genom nyskifte enligt 67 § 4 mom. i fastighetsbildningslagen i stället för vid en inlösningsförrättning, om förrättandet av nyskifte har inletts vid tidpunkten för inlösningsförrättningen. Vid ett sådant nyskifte iakttas vad som föreskrivs i fastighetsbildningslagen och i 23 a–c § samt 82 § i denna lag.

Som ägoregleringsåtgärd kan ägobyte företas mellan fastigheter eller, om detta inte kan genomföras på lämpligt sätt, ett område överföras från en fastighet till en annan mot fullt vederlag i pengar.

På ägobyte och överföring av ett område vid en inlösningsförrättning tillämpas vad som föreskrivs i 59, 65 och 66 § i fastighetsbildningslagen, om inte något annat följer av 23 a–c § i denna lag.

23 a §

Ägoreglering kan företas om

- 1) det behövs för att avhjälpa en sådan skadlig splittring av ägorna som en inlösning förorsakar,
- 2) de men som inlösen medför för användningen av en fastighet eller en del av den därigenom kan undvikas eller minskas,
- 3) det behövs för att en andel i ett samfällt område eller en särskild förmån eller ett område med ringa värde, som på grund av inlösningsprojektet blir avskilt, ska kunna överföras till en annan fastighet som områdets ägare inte kan använda på ett ändamålsenligt sätt, men som kan användas i anslutning till den andra fastigheten.

Ägoreglering förutsätter dessutom att

- 1) betydande förbättring av fastighetsindelningen uppnås i det fall som nämns i 1 mom. 1 punkten,
- 2) den inte medför nämnvärt men eller nämnvärd skada för någon, och
- 3) den inte försvårar genomförandet av detaljplanen.

För ägoreglering krävs inte samtycke av fastighetens ägare eller av en innehavare av panträtt eller annan särskild rättighet som riktar sig mot fastigheten.

23 b §

Vid en inlösningsförrättning kan även i andra fall än de som nämns i 23 a § 1 mom. till följd av inlösen och med iakttagande av vad som föreskrivs i 23 a § 2 mom. 2 och 3 punkten företas också andra behövliga ägoregleringar som förbättrar fastighetsindelningen, om ägarna till fastigheterna i fråga kommer överens om detta.

23 c §

Vid ägoreglering värderas ett område som överförs från en fastighet till en annan separat med hänsyn till den överlåtande och den mottagande fastigheten. Om värdena avviker från varandra ska sökanden åläggas att ersätta skillnaden.

24 §

Om användningen av en fastighet eller en del av en fastighet orsakas betydande men på grund av splittring av ägorna eller minskad ägoareal som orsakas av ett inlösningsprojekt, eller av någon annan därmed jämförbar orsak, och menet inte kan avlägsnas eller väsentligen lindras genom ägoregleringar, har fastighetens ägare rätt att kräva att sökanden löser in fastigheten eller en särskild del av den, om fastighetsägaren inte önskar ersättning för menet. Inlösningskommissionen ska på yrkande av sakägaren meddela till vilket belopp ersättningen för men skulle stiga, om det bestämdes att sådan ersättning utgår.

Sökanden har rätt att lösa in fastigheten eller en särskild del av den, om den ersättning för men eller det skadestånd som avses i 1 mom. skulle vara betydande i jämförelse med värdet på fastigheten eller den särskilda fastighetsdelen.

Vad som i 1 och 2 mom. föreskrivs om fastighetsägarens och sökandens rätt att yrka utvidgning av inlösen iakttas när men som förorsakas av ett inlösningsprojekt hänförs till utövandet av en särskild rättighet.

26 §

Vid en inlösningsförrättning ska sådana regleringar av enskilda vägar och vägrätter företas som behövs på grund av avbrutna trafikförbindelser till följd av inlösen. Vid förrättningen behandlas och avgörs också övriga ärenden som ska behandlas vid en förrättning av enskild väg enligt lagen om enskilda vägar (560/2018).

Vägförbindelser till enskilda vägar samt vägrätter kan regleras vid en sådan lokal förrättning av enskild väg som avses i 76 § i lagen om enskilda vägar och som kan verkställas på ansökan av inlösaren. Frågan om ersättning för men på grund av en avbruten trafikförbindelse ska då avgöras vid denna förrättning. I fråga om ersättning för kostnader som en sakägare förorsakats för bevakning av hans eller hennes rättigheter iaktas då vad som föreskrivs i 82 § i denna lag.

29 §

Ägare av egendom som ska inlösas är berättigad att få full ersättning för ekonomiska förluster till följd av inlösen (inlösningsersättning).

Inlösningsersättning utgörs av ersättning för föremål och ersättning för men samt av skadestånd, enligt vad som föreskrivs i denna lag

Vad som i denna lag föreskrivs om ersättning för egendom som ska inlösas, iaktas vid bestämmande av ersättning för begränsning i nyttjandet av egendomen.

30 §

För egendom som inlöses ska full ersättning bestämmas till ett belopp som motsvarar egendomens marknadsvärde (ersättning för föremål).

31 §

Har det projekt för vars genomförande inlösen sker inverkat på marknadsvärdet av den egendom som inlöses, ska ersättningen bestämmas enligt det marknadsvärde som egendomen hade haft utan nämnda inverkan. När ersättning för föremål uppskattas ska det dock tas hänsyn till projektets inverkan på fastighetsvärdena allmänt sett.

När för statens, en kommuns eller samkommuns räkning för byggande av samhällen förvärvas fast egendom eller ständig särskild rättighet från ett område för vilket kommunen beslutat att detaljplan skall göras upp eller vars detaljplan skall ändras, beaktas inte sådan stegring i marknadsvärdet som inträffat efter det beslutet om uppgörande eller ändring av plan fattats. Den del av värdestegringen som motsvarar stegringen i den allmänna prisnivån, eller som annars föranletts av annat än den planläggning för vars genomförande inlösen sker, räknas ersättningstagaren till godo.

När ersättning fastställs med stöd av 2 mom., lämnas likväl markens värdestegring obeaktad under tiden från en dag högst 7 år före inlösningens anhängiggörande.

32 §

Inlöses egendom som dess ägare huvudsakligen använder för sitt boende eller för utövande av yrke, ska ersättning för föremål, oberoende av marknadsvärdet av det föremål som inlöses, bestämmas åtminstone till ett så stort belopp som behövs för anskaffning i den inlösta egendomens ställe av egen bostad som tillgodoser motsvarande bostadsbehov eller av egendom som motsvarar den inlösta och erbjuder en likadan utkomst.

38 a §

För inlösningsersättning ska det bestämmas en förhöjning på 15 procent.

40 §

Sakägare kan avtala om ersättning. Avtalet får inte kränka rätten för den som har föremålet för inlösen som säkerhet för en fordran.

Inlösningskommissionen ska fastställa avtalet. Om avtalet med beaktande av kravet i 1 mom. inte ska fastställas, ska ersättningen bestämmas i enlighet med de grunder som föreskrivs i denna lag.

42 §

För bestämmande av ersättning ska varje föremål för inlösen, men och skada särskilt specificeras och uppskattas med angivande av grunderna för uppskattningen. Om en tillförlitlig utredning om föremålets värde eller menets eller skadans omfattning inte kan fås utan oskäliga kostnader eller svårigheter, ska ersättningen bestämmas så att den är minst lika stor som full ersättning ska anses förutsätta.

För bestämmande av ersättning ska dessutom verkställda regleringar av ägor och enskilda vägar samt åtgärder som bör vidtas för avhjälpande av skador specificeras.

Finner inlösningskommissionen på yrkande av sakägare eller annars det behövt, ska beskrivning och uppskattning ske även i fråga om föremål samt men och skada beträffande vilka yrkande på att de ska inlösas eller beaktas inte bifalls.

44 §

Egendomen ska uppskattas enligt skicket, förhållandena och prisnivån vid den tidpunkt då inlösningsbeslutet meddelas. Uppskattningen ska dock göras i enlighet med tidpunkten för besittningstagandet, om sökanden tidigare har förvärvat rätt till besittningstagande.

Om den allmänna prisnivån har stigit efter tidpunkten för förhandsbesittningstagandet, ska utestående ersättning jämkas så att den motsvarar den stegrade prisnivån.

46 §

I inlösningsbeslutet ska den ersättning som tillkommer varje sakägare uppdelas på två poster:

- 1) ersättning för föremål och ersättning för men, samt
- 2) skadestånd.

Utöver vad som föreskrivs i 1 mom. ska vid uppdelningen av inlösningsersättningen tas hänsyn till de krav som dess vidare behandling uppställer.

48 §

Inlösningsersättning ska vid inlösningsförrättningen bestämmas att utgå till den som den egendom som ska inlösas eller föremålet för ersättning tillhör vid den tidpunkt då inlösningsbeslutet meddelas, om inte något annat följer av en vid förrättningen företedd utredning. Förskottsersättning ska bestämmas att utgå till den som den egendom som ska inlösas eller föremålet för ersättning tillhör vid tidpunkten för beslutet om förhandsbesittningstagande. Är ägaren okänd eller är tvist om bättre rätt till den egendom som ska inlösas anhängig när förrättningen börjar, ska det bestämmas att ersättningen ska deponeras.

Bestämmelser om betalning av ersättning till ett delägarlag för eller en delägare i en samfällighet eller en gemensam särskild förmån och om deponering av ersättningen finns i 31 a § i lagen om samfälligheter.

Om det totala ersättningsbelopp som inlösaren ålagts att betala till en och samma ersättningsstagare inte överstiger 20 euro, behöver ersättningen inte betalas.

49 §

Om inlösen äventyrar rätten för en innehavare av sådan panträtt som har uppstått innan inlösningsstillståndet beviljades eller inlösningsförrättningen blev anhängig, ska det bestämmas att ersättningen deponeras. Ersättningen deponeras inte, om ägaren av den egendom som inlöses visar att innehavaren av panträtt har samtyckt till betalning av ersättningen eller inlösningskommissionen prövar att återstoden av egendomen motsvarar de panträttigheter som hänför sig till den.

72 d §

Lantmäteriverket kan på ansökan av den som ansöker om inlösen ändra användningssyftet med den särskilda rättighet som stiftats genom inlösningsbeslutet, om den sökande behöver använda ett område för ett syfte som avviker från inlösningsbeslutet, om ett allmänt behov kräver och det men eller den skada som ändringen vållar ägarna av området eller innehavarna av andra särskilda rättigheter som hänför sig till området är ringa. I annat fall ska på ett ärende som gäller ändring av användningssyftet tillämpas bestämmelserna om inlösningsstillstånd och inlösningsförrättning som utförs med stöd av tillstånd.

De vars rätt saken gäller ska av Lantmäteriverket delges ansökan om ändring av användningssyftet genom vanlig delgivning och ges tillfälle att framställa anmärkning om ansökan. Tidsfristen ska vara minst 30 och högst 60 dagar från delfäendet av ansökan.

Sökanden ska betala ersättning för det men eller den skada som ändringen av användningssyftet förorsakar. Om överenskommelse om ersättning inte nås, ska bestämmelserna i 71 § 2 mom. iaktas. En delgivning som avses ovan i 2 mom. ska innehålla uppgifter om möjligheten att framställa ett ersättningsyrkande.

I fastighetsregistret ska behövliga anteckningar göras om ändringar av inlösningsbeslut och om förrättningar enligt 3 mom.

84 §

Lantmäteriverket kan på ansökan innan ett ärende om inlösningsstillstånd anhängiggörs bevilja tillstånd att undersöka det område som ska inlösas, om närmare undersökning av området behövs för att utreda förutsättningarna för genomförandet av projektet (tillstånd till undersökning). Ansökan om tillstånd till undersökning ska innehålla uppgift om syftet med projektet samt det område på vilket undersökningar planeras.

Undersökningsarbetet får inte förorsaka fastighetens ägare eller innehavaren av nyttjanderätt betydande men. Tillstånd till undersökning får inte beviljas i större omfattning än vad som är nödvändigt för uppnåendet av syftet med undersökningen. I tillståndsbeslutet ska det närmare anges vilka åtgärder den som ansöker om tillstånd får vidta samt behövliga bestämmelser om genomförandet av åtgärderna. I beslutet ska det dessutom anges inom vilken tid undersökningen ska slutföras. Sökanden kan åläggas att ställa säkerhet för ersättande av skada och men till följd av undersökningen.

En ansökan om tillstånd till undersökning ska delges genom offentlig delgivning på det sätt som anges i förvaltningslagen. Om undersökningsarbetet beräknas medföra betydande men för användningen av fastigheten eller utövandet av nyttjanderätten eller skada som ska ersättas, ska ansökan om tillstånd till undersökning delges ägare av en sådan fastighet eller innehavare av sådan nyttjanderätt genom vanlig delgivning. Lantmäteriverket ska ge dem vars område ansökan gäller tillfälle att framställa anmärkning inom 30 dagar från delfäendet av ansökan. Information om ansökan ska dessutom med iakttagande av 108 § i kommunallagen offentliggöras i de kommuner vars område ansökan gäller.

85 §

Ett beslut i ett ärende som gäller tillstånd till undersökning ska delges med iakttagande av vad som i 84 § 3 mom. föreskrivs om delgivning av ansökan om tillstånd till undersökning.

Angående undersökningsarbetet ska senast sju dagar innan det påbörjas lämnas meddelande till de ägare av fast egendom och de innehavare av nyttjanderätt som berörs av undersökningsarbetet.

87 §

Ändring i ett beslut som statsrådet eller Lantmäteriverket har meddelat med stöd av denna lag får sökas genom besvär på det sätt som föreskrivs i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

I statsrådets eller Lantmäteriverkets beslut om beviljande av tillstånd till förhandsbesittningstagande får ändring inte separat sökas genom besvär.

87 a §

I beslut om inlösningsstillstånd får ändring sökas av

- 1) den sökande,
- 2) den vars område eller särskilda rättighet inlösningsstillståndet gäller och den för vars användning av området eller utövande av rättigheten projektet kan ha konsekvenser,
- 3) en registrerad förening eller stiftelse vars syfte är att främja skyddet av miljön, hälsan eller naturen eller trivseln i en boendemiljö och inom vars stadgeenliga verksamhetsområde konsekvenserna av inlösningsprojektet uppträder,
- 4) en kommun inom vars område det projekt som är grund för inlösningsstillståndet är beläget eller till vars område konsekvenserna av projektet utsträcker sig,
- 5) närings-, trafik- och miljöcentralen och en annan myndighet som inom sitt behörighetsområde bevakar allmänt intresse i frågan,
- 6) sametinget, på den grunden att den verksamhet som avses i tillståndet inskränker samernas rätt som urfolk att bevara och utveckla sitt språk och sin kultur,
- 7) skolternas bystämma, på den grunden att det projekt som avses i inlösningsstillståndet försämrar skolternas levnadsförhållanden och möjligheter att driva näring inom skoltområdet.

Ändring i ett beslut om tillstånd till undersökning får sökas av den vars område undersökningen gäller eller vars utövande av en särskild rättighet kan påverkas av undersökningen.

95 §

För obetald inlösningsersättning ska det bestämmas en ränta av sex procent, räknat från den dag då sökanden har fått rätt till besittningstagande av det område som ska inlösas.

Motsvarar räntan inte det men eller den skada som till följd av förlust av besittning har uppstått under tiden, ska det vid inlösningsförrättningen bestämmas att skillnaden ska ersättas, om ägaren av tillträdd egendom yrkar sådan ersättning.

För inlösningsersättning för sådan begränsning i nyttjanderätten som bestämts med stöd av någon annan lag ska det betalas en ränta av sex procent, räknat från den dag då ansökan om utförande av inlösningsförrättning inlämnades till Lantmäteriverket, om inte något annat föreskrivs någonstans i lag.

98 a §

Om innehavaren av panträtt har förlorat sin fordran helt eller delvis på grund av att ersättningen inte har deponerats, till följd av att den ersättningsberättigade har avstått från ersättningen eller till följd av att en uppenbarligen för låg ersättning har avtalats, har innehavaren rätt att av inlösaren få ersättning för skadan.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På ärenden om tillstånd för undersökning och ärenden om inlösningstillstånd som är anhängiga vid förvaltningsmyndigheter samt på inlösningsförrättningar som är anhängiga när denna lag träder i kraft tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Om en fullföljdsdomstol upphäver ett beslut som bestämmelser som gällde vid denna lags ikraftträdande ska tillämpas på och återförvisar ärendet att i sin helhet behandlas på nytt, ska ärendet behandlas och avgöras enligt bestämmelserna i denna lag.

2.

Lag

om ändring av 13 kap. 11 § i vattenlagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i vattenlagen (587/2011) 13 kap. 11 § 4 mom som följer:

13 kap

Ersättningar

11 §

Ersättningens belopp

När en sådan rätt beviljas där ett markområde som tillhör någon annan får lösas in, tas i varaktigt bruk eller ändras till vattenområde, ska förlust av förmån som avser marken och på den befintliga byggnader, anläggningar och anordningar ersättas till en och en halv gång dess värde. Också nyttjanderätt till vattenkraft eller förlust av vattenkraft ska ersättas till en och en halv gång dess värde. Till de delar ersättningen ska bestämmas vara en och en halv gång värdet, betalas inte förhöjning enligt 38 a § i inlösningslagen på ersättningen. Förlust av förmån till följd av rätt att nyttja eller lösa in område som behövs för dike, vattenledning, vattentäkt eller avlopp ersätts dock enligt det som föreskrivs i 1 mom.

Denna lag träder i kraft den 20 _____

3.

Lag

om ändring av 86 § i gruvlagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i gruvlagen (621/2011) 86 § 4 mom. som följer:

86 §

Fastighetsägares inlösningsyrkande

När inlösningsersättning bestäms för en sådan fastighet eller del av fastighet som löses in med stöd av 1 och 2 mom., ska ersättningen vara en och en halv gång värdet på inlösningsområdet. Till de delar ersättningen ska bestämmas vara en och en halv gång värdet, betalas inte förhöjning enligt 38 a § i inlösningslagen på ersättningen.

Denna lag träder i kraft den 20 .

4.

Lag

om ändring av lagen om inlösningsstillstånd för vissa projekt som påverkar användningen av miljön

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om inlösningsstillstånd för vissa projekt som påverkar användningen av miljön (768/2004) 4 a §, sådan den lyder i lag 265/2017, samt
ändras 5 §, sådan den lyder i 265/2017, som följer:

5 §

Sökande av ändring

En registrerad förening eller stiftelse vars syfte är att främja miljöskydd, hälsoskydd eller naturvård eller trivseln i boendemiljön och som verkar på det område som projektet avser rätt att anföra besvär över inlösningsstillstånd som meddelats för projekt som anges i denna lag.

Denna lag träder i kraft den 20 _____

5.

Lag

om ändring av 4 § i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter för säkerställande av den nationella säkerheten

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 4 § 1 mom. i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter för säkerställande av den nationella säkerheten (468/2019) som följer:

4 §

För egendom som inlöses ska full ersättning bestämmas enligt egendomens högsta gängse pris. När ersättningarna fastställs iaktas i övrigt ersättningsgrunderna enligt inlösningslagen med undantag av 38 a §.

Denna lag träder i kraft den 20 _____

6.

Lag

om ändring av lag om trafiksystem och landsvägar

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005) 64-66 §,
ändras 63, 69 och 82 §, av dem 63 § sådan den lyder i lag 566/2016 och 69 § i lag 1501/2019,
som följer:

63 §

Ägoreglering

I fråga om ägoreglering vid en landsvägsförrättning gäller vad som föreskrivs i 23, 23 a–23 c och 24 § i inlösningslagen. Utöver vad som föreskrivs i 23 a § i mom. i inlösningslagen kan ägoreglering företas om

1) de kostnader eller ersättningar, som i annat fall ska orsakas av att en ny trafikförbindelse ordnas i stället för den trafikförbindelse som landsvägen skär av, därigenom kan undvikas eller avsevärt minskas, eller

2) ägobyte eller överföring av område i syfte att ge tillskottsområde till en fastighet som gränssar till landsvägen eller befinner sig på ett skydds- eller frisiktsområde, på grund av byggandet av vägen eller förbud enligt 44 och 45 § är särskilt viktiga med tanke på förbättrandet av fastighetens användbarhet.

Vad som i 23 § 2 och 3 mom. i inlösningslagen föreskrivs om fastigheter gäller också för en väg eller en del av en väg som dras in eller upphör som landsväg.

69 §

Reglering av enskilda vägar

I fråga om reglering av enskilda vägar vid en landsvägsförrättning gäller vad som föreskrivs i 26 § i inlösningslagen. En sådan lokal förrättning av enskild väg som avses i 2 mom. i den paragrafen kan dock på begäran av närings-, trafik- och miljöcentralen verkställas utan särskild ansökan.

82 §

Panträttssinnehavares rätt till ersättning

Bestämmelser om panträttssinnehavares rätt till ersättning för skada som orsakats av förlust av fordran finns i 98 a § i inlösningslagen.

Denna lag träder i kraft den 20 _____

7.

Lag

om ändring av banlagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i banlagen (110/2007) 54-56 §, av dem 55 § sådan den lyder i lag 998/2018, samt
ändras 53, 59 och 72 §, av dem 59 och 72 § sådana de lyder i lag 998/2018, som följer:

53 §

Ägoreglering

I fråga om ägoreglering vid en järnvägsförrättning gäller vad som föreskrivs i 23, 23 a–23 c och 24 § i inlösningslagen. Utöver vad som föreskrivs i 23 a § i mom. i inlösningslagen kan ägoreglering företas om

1) de kostnader eller ersättningar, som i annat fall skulle orsakas av att en ny trafikförbindelse ordnas i stället för den trafikförbindelse som järnvägsområdet skär av eller på grund av att en plankorsning avlägsnas, därigenom kan undvikas eller avsevärt minskas, eller

2) ägobyte eller överföring av område i syfte att ge tillskottsområde till en fastighet som gränssar till järnvägsområdet eller befinner sig på ett skydds- eller frisiktsområde, på grund av byggande av väg eller förbud enligt 37 och 38 § är särskilt viktiga med tanke på förbättrandet av fastighetens användbarhet.

Vad som i 23 § 2 och 3 mom. i inlösningslagen föreskrivs om fastigheter gäller också för ett område eller en del av ett område för en järnväg som lagts ned eller ska läggas ned.

59 §

Reglering av enskilda vägar

I fråga om reglering av enskilda vägar vid en järnvägsförrättning gäller vad som föreskrivs i 26 § i inlösningslagen. En sådan lokal förrättning av enskild väg som avses i 2 mom. i den paragrafen kan dock verkställas på bannätsförvaltarens begäran utan särskild ansökan när en järnvägsförrättning pågår.

72 §

Panträttsinnehavares rätt till ersättning

Bestämmelser om panträttsinnehavares rätt till ersättning för skada som orsakats av förlust av fordran finns i 98 a § i inlösningslagen.

Denna lag träder i kraft den 20 _____

8.

Lag

om ändring av 104 § i markanvändnings- och bygglagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) 104 § 3 mom. som följer:

104 §

Gatuområden för vilka ersättning betalas

I andra fall än sådana som avses i 1 mom. är kommunen skyldig att betala markägaren en ersättning för gatuområdet. Ersättningen bestäms med tillämpning av inlösningslagens bestämmelser om grunderna för ersättning. Utan hinder av 1 mom. är kommunen skyldig att betala markägaren en ersättning för gatuområdet, om överlåtelse utan ersättning undantagsvis är uppenbart oskälig med hänsyn till de sammantagna konsekvenserna för markägaren av överlåtelser och av planen.

Denna lag träder i kraft den 20 _____

9.

Lag

om ändring av 206 a § i fastighetsbildningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i fastighetsbildningslagen (554/1995) 206 a §, sådan den lyder i lag 914/2011, som följer:

206 a §

Om det totala ersättningsbelopp som en sakägare har ålagts att betala till en och samma ersättningstagare inte överstiger 20 euro, behöver beloppet inte betalas eller deponeras.

Denna lag träder i kraft den 20

10.

Lag

om upphävande av 1 och 2 § i lagen om expropriation av torvmosse

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Genom denna lag upphävs 1 och 2 § i lagen om expropriation av torvmosse (641/1942).

2 §

Denna lag träder i kraft den 20 . _____

Helsingfors den 20

Statsminister

Sanna Marin

Justitieminister Anna-Maja Henriksson