

Oikeusministeriö
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO

Asia: **Lausuntopyyntö: Lunastuslainsäädännön korvausperusteiden tarkistaminen – Lunastuslakityöryhmän mietintö**

Viite: VN/882/2018

Suomen Omakotiliitto kiittää mahdollisuudesta lausua ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

LAUSUNTO MIETINNÖSTÄ

Suomen Omakotiliitto on maamme pientaloasukkaiden ja vapaa-ajan asunnon omistajien valtakunnallinen edunvalvonta- ja palvelujärjestö. **Omakotiliittoon kuuluu 250 vapaaehtoisvoimin toimivaa omakotiyhdistystä ja vapaa-ajan asukkaiden yhdistystä, joiden yhteenlaskettu jäsenmäärä on yli 74.000 jäsentä.** Omakotiliitto on maamme 1,1 miljoonan pienkiinteistön omistajien ja 2,7 miljoonan asukkaan asialla. Lisäksi liitto ajaa maamme lähes 500.000 vapaa-ajan asunnon omistajien etua.

YLEISTÄ

Oikeusministeriö asetti 21.2.2018 työryhmän valmistelemaan ehdotuksen lunastuslain (603/1977) ja eräiden muiden lakien tarkistamiseksi. Työryhmä jätti mietintönsä 21.3.2019. Työryhmän tavoitteena on ollut arvioida lunastuslain korvauksen määräämisen perusteiden ja korvausmenettelyä koskevan sääntelyn ajantasaisuus sekä tarkistaa lunastuslakia sen varmistamiseksi, että perustuslaista johtuva täyden korvauksen vaatimus täyttyy ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu kaikissa lunastustoimituksissa. Tavoitteena on ollut myös keventää ja nopeuttaa lunastusasioiden käsittelyä sekä alentaa käsittelystä aiheutuvia kustannuksia.

Omakotiliitto kannattaa lunastuslakiuudistuksen lähtökohtia, kuten liitto on Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet -arviomuistiosta 4.10.2016 antamassaan lausunnossa lausunut, **sekä pitää** nyt lausunolla olevaa **lunastuslakityöryhmän mietintöä Lunastuslainsäädännön korvausperusteiden tarkistamisesta lähtökohtaisesti hyvänä ja perusteltuna.**

Omakotiliiton mielestä on erittäin tärkeää, että lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa parannetaan. Omakotiliitto kannattaa vahvasti työryhmän esityksiä: lunastuskorvauksen perustamista markkina-arvoon, asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalan laajentamista kaikkiin lunastustilanteisiin, lunastuskorvauksen korottamista kiinteällä kertoimella epävarmuuksien poistamiseksi ja arvonleikkaussäännösten kumoamista. On myös hyvä, että asianomaisille jää mahdollisuus vaatia uskottujen miesten käyttämistä lunastuksessa.

KORVAUSPERUSTEIDEN TARKISTUKSET

Omakotiliitto pitää työryhmän ehdotuksia perusteltuina ja tarpeellisina täyden korvauksen vaatimuksen täytymisen varmistamiseksi.

LUNASTUSKORVAUKSELLE SUORITETTAVA KOROTUS

Omakotiliitto pitää lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta tarpeellisena täyden korvauksen vaatimuksen toteutumisen kannalta.

KOROTUKSEN SUURUUS ARVON MÄÄRITYKSEEN LIITTYVIEN EPÄVARMUUKSIEN POISTAMISEKSI

Omakotiliitto pitää erittäin tärkeänä, että lunastuksiin liittyviin epävarmuuksiin puututaan. Keskeistä on, että omistajan varallisuusasema säilyy kaikissa tilanteissa ennallaan. Kiinteän kertoimen suuruus tulee asettaa vähintään niin korkeaksi, että epävarmuuksia voidaan tosiasiallisesti minimoida.

Omakotiliiton mielestä korvaamisen määräämisen perusteita määritettäessä on tärkeää, että pidetään kiinni korvaustasosta, joka vastaa vähintään markkina-arvoa, sekä myös tähänastisista lunastuslain ulkopuolisista korvausperusteista.

Asuntotakuun osalta maanomistajan tulee saada luovutettavasta omaisuudesta täysi korvaus, eikä maanomistaja saa kärsiä tappioita sen johdosta, että hänen omaisuuttaan lunastetaan. Asuntotakuusäännöksen tarkoituksena on taata täysi korvaus lunastettavasta kiinteistöstä rakennuksineen esimerkiksi rakennettavan tielinjauksen johdosta. Siinä tulee ottaa huomioon, mikä olisi ollut kiinteistön arvo ilman suunnitelmia tulevasta käyttötarkoituksesta, jottei kiinteistöomistaja joudu myymään tonttiaan alihintaan. Asuntotakuun tulee mahdollistaa se, että maanomistaja pystyy lunastettavasta kiinteistöstä rakennuksineen saatavalla korvauksella ostamaan samalta paikkakunnalta vastaavanlaisen asuinkiinteistön rakennuksineen.

Täyden korvauksen arvon tulee riippua lunastettavan alueen tulevasta käyttötarkoituksesta. Kun kyse on alueesta, joka kaavoitetaan uusiksi asuintonteiksi, tulee lunastushinnan määrittämisessä ottaa huomioon se, että alueelle tarvittavan infran kustannukset tulevat aikanaan kiinteistönomistajien maksettavaksi tontin hinnassa, jolloin tontin hinta ei saa kasvaa niin suureksi, ettei rakentajilla ole siihen varaa.

MUITA HUOMIOITA

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että silloin kun lunastajana on liiketoimintaan pyrkivä yhtiö (erityisesti kun kyseessä on kansainvälinen yritys), tulisi varautua yrityksen toiminnasta yhteiskunnalle aiheutuvien ympäristöriskien ja ympäristöongelmien korvaamiseen ottamalla käyttöön mahdollinen toiminnanharjoittajan maksettavaksi säädettävä ympäristönsuojelumaksu (esim. kaivostoiminnasta aiheutuvat ympäristöhaitat). Maksun voisi käytännössä suorittaa esimerkiksi talletuksena aluehallintovirastoon.

Lunastuslainsäädäntöä kehitettäessä tulee monipuolisesti arvioida, minkälaisia vaikutuksia lainsäädännöllä on asumiseen ja asumisympäristöön kokonaisuutena (asumisen kustannukset, asumisen sijoittuminen, työssäkäyntialueet, infran kehittäminen ja ympäristön kehittäminen). Esimerkiksi milloin on kyse pientalon uudisrakentamisesta, tulee rakentajalle mahdollistaa asuintontin varauksen yhteydessä tontin vuokraaminen, ja mahdollisuus myöhemmin lunastaa tontti omaksi.

Asumisympäristöjä tulee kehittää niin, että muodostuu mielekkäitä ympäristöä vähän kuormittavia asumisen, työn ja vapaa-ajan ympäristöjä, joita liikenne, tietoliikenne ja muu infra tukevat ja kehittävät. Silloin kun maata lunastetaan rakennettavan infran käyttöön, tulee mahdollistaa se, että infraa rakennettaessa rakennetaan valmiudet samanaikaisesti usean eri infran (sähkö, vesi, tietoliikenne ym.) käyttöön.

kunnioitavasti
Suomen Omakotiliitto ry



Ari Rehnfors
puheenjohtaja



Kaija Savolainen
toiminnanjohtaja