

Asia: VN/882/2018

## **Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Suomen Omakotiliitto kiittää mahdollisuudesta lausua ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

#### Yleiset huomiot

Omakotiliiton mielestä on erittäin tärkeää, että lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa parannetaan. Omakotiliitto kannattaa vahvasti esityksiä lunastuskorvauksen perustumista markkina-arvoon, asunto- ja ammatinharjoittajatakuun soveltamisalan laajentamista kaikkiin lunastustilanteisiin ja lunastuskorvauksen korottamista kiinteällä kertoimella korvaushinnan arviointiin liittyvien epävarmuuksien poistamiseksi.

Omakotiliitto näkee valitettavana, että arvonleikkaussäännöstä (31§) ei ole kumottu.

#### Lunastettavan omaisuuden korvaus

Omakotiliitto kannattaa tehtyä terminologian selkeyttämistä markkina-arvon osalta pykälässä 30§. "Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden markkina-arvoa vastaava täysi korvaus (kohteenkorvaus)."

Pykälässä 31 määrätään, että lunastushinnassa ei tarvitse huomioida maapohjan arvonnousua, kun valtiolle, kunnalle tai kuntayhtymälle lunastetaan kiinteää omaisuutta tai pysyvä erityinen oikeus yhdyskuntarakentamista varten alueelta, jolle kunta on päättänyt laadittavaksi asemakaavan tai jonka asemakaavaa on päätetty muuttaa. Lunastuskorvauksen taso arvioidaan 7 vuotta ennen

lunastuspäätöksen vireille tuloa. Omakotiliitto näkee nykyisen menettelyn kohtuuttomana. Lunastuslainsäädännön yleisen hyväksyttävyyden näkökulmasta määräystä tulee kohtuullistaa lainsäädäntöuudistuksen yhteydessä. Omakotiliitto esittää pykälän kumoamista.

Omakotiliitto pitää hyvänä, että 32§ säännöstä sovellettaisiin aina lunastuksen kohdistuessa omaisuuteen, jota sen omistaja käyttää pääasiallisesti asumiseensa tai ammattinsa harjoittamiseen. Pykälän mukaan kohteenkorvaus on määrättävä markkina-arvosta riippumatta ainakin niin suureksi kuin on tarpeen vastaavan asumistarpeen tyydyttävän oman asunnon hankkimiseen. Lakiperusteluissa on tuotu esiin kaikkien lunastustilanteeseen liittyvien tosiasiallisten kustannusten huomioiminen lunastusarvoa määriteltessä (verot, muuttokustannukset ym.) sekä muut kohtuusnäkökohdat kuten kohteen mahdollinen markkina-arvon ja käyttöarvon ero, kun kyseessä on ikääntynyt henkilö.

Omakotiliitto kannattaa pykälää 38a vakiokorotuksesta, jolla vähennetään markkinahinnan arviointiin liittyviä ongelmia. Omakotiliitto tuo kuitenkin esiin, että esitetty 15 % korotus on pienempi kuin Ruotsissa käytössä oleva 25 % korotus.

Omakotiliitto näkee pykälän 40 muutoksen vapaasta lunastushinnansopimisesta heikentävän kiinteistönomistajan asemaa, ja voivan johtaa alempiin lunastuskorvauksiin kuin lainsäädäntö määrittää. Yksittäisen kansalaisen ei voi olettaa tuntevan lunastuslainsäädännön lunastushinnan määrittelyn periaatteita. Lainsäädännön sekä menettelytapojen tulee turvata hänen oikeutensa lunastuslainsäädännön mukaiseen korvaukseen. Omakotiliitto esittää, että lunastussopimuksen vahvistaminen vaatisi jatkossakin vähintään lunastuslain korvauseriaatteita vastaavaa lunastushintaa.