



Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto oikeusministeriölle hallituksen esityksen luonnoksesta laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Lunastuslakia koskeva esitysluonnos on tiiviisti laadittu kokonaisuus, jonka perusteella saa hyvän käsityksen asian taustasta, tavoitteista ja keskeisistä ehdotuksista.

Esitysluonnoksessa on havainnollistavia taulukoita ja euromääräisiä arvioita vaikutuksista. Vaikutuksia lunastuksen kohteeksi joutuviin kotitalouksiin tulisi tarkentaa.

Esitysluonnoksen keskeisimmät puutteet ja kehittämiskohteet

- Esitysluonnoksessa tulisi kuvata tarkemmin esityksen vaikutuksia kotitalouksille, joiden omaisuus voi joutua lunastuksen kohteeksi. Voiko esityksellä olla lunastuskorvauksen verokohtelun lisäksi muita vaikutuksia luovuttajan taloudelliseen asemaan?
- Esityksessä olisi hyvä kuvata vapaaehtoisten kiinteistö- ja maakauppojen sekä lunastusmenettelyiden määrän välistä suhdetta, jotta saisi paremman käsityksen vapaaehtoisten kiinteistö- ja maakauppojen yleisyydestä. Lisäksi oli hyvä antaa esimerkkejä siitä, minkä tyyppisissä tilanteissa lunastus on vapaaehtoista kauppaa todennäköisempi vaihtoehto.

1. Hallituksen esitysluonnoksen keskeinen sisältö

Tässä esitettävä kuvaus on suora lainaus esitysluonnoksen ”esityksen pääasiallinen sisältö” -jaksosta.

”Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia ja eräitä muita lakeja. Muutosten tarkoituksena on parantaa lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja 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.



Lunastuskorvaukselle esitetään suoritettavaksi 25 %:n suuruinen korotus. Markkina-arvon määrittäminen voisi perustua nykyistä monipuolisemmin erilaisten arviointimenetelmien hyödyntämiseen. Lunastuslaista kumottaisiin asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaamista koskevat säännökset. Niin sanotun asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa esitetään laajennettavaksi.

Muihin lakeihin ehdotetaan tehtäväksi korvauserusteiden uudistamisesta johtuvat muutokset.”

2. Arvio hallituksen esitysluonnoksesta ja vaikutusarvioinneista

2.1 Yleiset huomiot

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa käy ilmi asian tausta, tavoitteet ja keskeiset ehdotukset. Esitysluonnoksessa on havainnollistavia taulukoita esimerkiksi lunastuslupien ja maksettujen lunastuskorvausten määrästä. Esitysluonnoksessa on myös kuvattu hyvin asiaan liittyvää kansallista ja EU-sääntelyä sekä lunastuslain korvauserusteiden suhdetta muuhun lainsäädäntöön.

Arviointineuvosto katsoo, että esityksessä olisi hyvä kuvata tarkemmin sellaisia hankkeita, joissa on yksityinen kaupallinen intressi ja joissa hyödynnetään lunastusmenettelyä. Kuinka paljon tällaisia hankkeita on verrattuna hankkeisiin, joissa lunastajana on julkinen taho?

Arviointineuvosto pitää myönteisenä sitä, että esityksen vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty muun muassa yleisesti käytettävissä olevia tietovarantoja, viranomaisilta ja kunnilta saatuja tietoja sekä valmistelun aikana kertynyttä lausuntopalautetta.¹

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa on tiivis, mutta informatiivinen kuvaus ulkomaiden lainsäädännöstä ja käytössä olevista ratkaisuista. Esitysluonnoksen mukaan eri valtioiden pakkolunastusjärjestelmissä on pitkälti samoja elementtejä, jotka muodostavat eräänlaiset pakkolunastuksen ydinperiaatteet.

¹ Esitysluonnoksen mukaan lunastuslain uudistaminen on käynnistynyt vuonna 2015. Jo aiemmin asiaa koskien on ollut lausuntokierroksella mm. oikeusministeriön teettämä selvitys, työryhmämietintö sekä työryhmämietinnön pohjalta tehty hallituksen esitys. Hankkeen aikaisempien vaiheiden aineisto on saatavissa osoitteesta <https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM022:00/2016> sekä valtioneuvoston yhteisestä julkaisuarkistosta <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/>.



2.2 Taloudelliset vaikutukset

Arviointineuvosto pitää myönteisenä sitä, että esitysluonnoksessa on arvioitu ehdotettujen muutosten taloudellisia vaikutuksia erilaisille infrastruktuurihankkeille sekä muille toiminnoille², joissa lunastus voi tulla kyseeseen. Arviointia on tehty siten, että ennakoituihin lunastuskorvauksiin on lisätty 25 %:n korotus.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että lunastuskorvaukselle suoritettaisiin 25 %:n korotus. Esitysluonnoksen mukaan on mahdollista, että tämä korotus voisi nostaa hintatasoa vapaaehtoisissa kaupoissa. Hintatasoa nostava vaikutus on kuitenkin tarkoitus estää kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietosisältöön tehtävillä muutoksilla.³ **Arviointineuvosto ehdottaa**, voisiko Ruotsista saatuja kokemuksia samantyyppisestä uudistuksesta hyödyntää vaikutusten arvioinnissa.

Arviointineuvosto katsoo, että esityksessä olisi hyvä kuvata vapaaehtoisten kiinteistö- ja maakauppojen sekä lunastusmenettelyiden määrän välistä suhdetta, jotta saisi paremman käsityksen vapaaehtoisten kiinteistö- ja maakauppojen yleisyydestä.

Arviointineuvosto pitää ymmärrettävänä sitä, että vain osassa vapaaehtoisia kiinteistö- tai maakauppoja vaihtoehtona on kiinteistön tai maa-alueen lunastus. Esityksessä olisi hyvä antaa esimerkkejä siitä, minkä tyyppisissä tilanteissa lunastus on vapaaehtoista kauppaa todennäköisempi vaihtoehto.

Esitysluonnoksessa todetaan, että lunastuskorvaus on tuloverolaisissa tarkoitettua veronalaista tuloa. Lunastuskorvauksen verotuskohtelu vaikuttaa osaltaan siihen, millaiseksi luovuttajan taloudellinen asema lunastusmenettelyn jälkeen muodostuu. **Arviointineuvosto katsoo**, että esityksessä tulisi kuvata tarkemmin vaikutuksia kotitalouksille, joiden omaisuus voi joutua lunastuksen kohteeksi. Voiko esityksellä olla lunastuskorvauksen verokohtelun lisäksi muita vaikutuksia luovuttajan taloudelliseen asemaan? Kotitalouksille voi aiheutua kustannuksia esimerkiksi lainopillisen avun hankkimisesta lunastusta koskeviin neuvottelutilanteisiin.

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa on arvioitu riittävästi esityksen taloudellisia vaikutuksia kuntiin. Vaikutuksia on kuvattu erityisesti kuntien maanhankinnan sekä siihen kohdistuvan ja lunastuskorvauksen korotuksesta aiheutuvien lisäkustannusten näkökulmasta.

2.3 Ympäristövaikutukset

Esitysluonnoksessa todetaan, että esityksellä ei ole välittömiä ympäristövaikutuksia. Esitysluonnoksen mukaan lunastuslain korvausperusteiden muutokset saattavat kuitenkin vaikuttaa välillisesti luonnonsuojelun toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseen. Näillä

² Tällaisia ovat esimerkiksi kuntien maanhankinta ja sellainen luonnonsuojelu, jossa luonnonsuojeluohjelmien toteuttamiseksi hankitaan suojeltavia alueita lunastamalla.

³ Esitysluonnoksen mukaan kirjattaessa kiinteistökauppaa koskevat tiedot kauppahintarekisteriin merkittäisiin samalla tieto kauppahintaan sisältyvästä mahdollisesta lisästä.



saattaa olla vaikutusta ympäristön tilaan. **Arviointineuvosto pitää myönteisenä sitä**, että esitysluonnoksessa on tunnistettu ehdotetuilla muutoksilla voivan olla välillisiä vaikutuksia ympäristön tilaan ja maankäytön suunnitteluun.

2.4 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset

Esitysluonnoksessa käy ilmi, että eräissä erityislaeissa lunastuskorvauksista voidaan säätää lunastuslaista poikkeavasti. Esitysluonnoksen mukaan korvaussäätely muodostaa niin laajan kokonaisuuden, että eri lakien korvausperusteita ei ole mahdollista yhtenäistää tämän esityksen yhteydessä. Korvausperusteiden eroavaisuuksilla voi olla vaikutuksia lunastuksen kohteeksi joutuvien yhdenvertaisuuteen.

Arviointineuvosto ehdottaa, että asiaa seurattaisiin. Voiko eri lakien korvausperusteilla olla merkittäviä vaikutuksia yhdenvertaisuuteen?

3. Lainsäädännön arviointineuvoston lausuma

Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto on annettu kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräitä siihen liittyviä lakeja koskevasta hallituksen esityksestä (hankenumero: OM114:00/2023), jonka oikeusministeriö toimitti arviointineuvoston käyttöön sähköpostitse 9.12.2024. Lausunto on julkinen.

Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos täyttää hyvin lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvosto suosittelee, että hallituksen esitysluonnosta täydennetään neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

Helsingissä 19. joulukuuta 2024

Leila Kostainen

Lainsäädännön arviointineuvoston puheenjohtaja

Essi Römpötti

Erityisasiantuntija, lainsäädännön arviointineuvoston sihteeri



VALTIONEUVOSTON KANSLIA
STATSRÅDETS KANSLI

LAINSÄÄDÄNNÖN
ARVIOINTINEUVOSTO



Yhteystiedot:

Valtioneuvoston kanslia
PL 23, 00023 Valtioneuvosto
vnk.fi
p. 0295 16001



Liite 1 Arviointineuvoston käyttämät standardilausumat

5. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos täyttää kiitettävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvostolla on vain vähäisiä lisäsehdotuksia hallituksen esitysluonnokseen.

4. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos täyttää hyvin lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvosto suosittelee, että hallituksen esitysluonnosta täydennetään neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

3. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa tyydyttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Arviointineuvosto suosittelee, että esitysluonnosta korjataan neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

2. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa välttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Hallituksen esitysluonnoksessa on olennaisia puutteita ja esitysluonnosta tulee korjata neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

1. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnoksen puutteet ovat niin merkittäviä, ettei esitysluonnos täytä lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimuksia. Hallituksen esitysluonnoksen pohjalta ei pysty muodostamaan riittävää ja perusteltua käsitystä esityksestä, eikä sen taloudellisista ja yhteiskunnallisista vaikutuksista. Ilman puutteellisuuksien korjaamista on vakavasti harkittava, voiko hallituksen esityksen antaa eduskunnan käsiteltäväksi.*

* Viimeinen virke jätetään pois niissä tilanteissa, kun esitystä ei käytännössä voida vetää pois.