

Aihe: Hallituksen esitys HE 218/2024 vp – Lunastuslain muuttaminen

Suomen Omakotiliitto ry kiittää mahdollisuudesta antaa asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä lunastuslain muuttamiseksi. Omakotiliitto edustaa yksityisiä pientaloasukkaita ja vapaa-ajan asunnon omistajia, joiden oikeusturvan ja taloudellisen aseman vahvistaminen lunastusmenettelyssä on ensisijaisen tärkeää. Omakotiliitto on pientalo- ja vapaa-ajan asumisen ainoa valtakunnallinen edunvalvoja. Liitto on sitoutumaton ja yleishyödyllinen kansalaisjärjestö, jossa on jäseniä lähes 70 000 (kotitaloutta), jotka kuuluvat noin 230 paikalliseen jäsenyhdistykseen. Tarjoamme monipuolisia palveluita, neuvontaa (kuten rakentaminen, energia-asiat, lakineuvonta, pihaneuvonta) sekä tietoa asumiseen liittyvästä lainsäädännöstä.

Johdanto

Omakotiliitto huomauttaa aluksi, että hallituksen esityksessä ei edelleenkään ole selkeästi esitelty muutosten vaikutuksia kotitalouksiin ja esittää arvioiden tarkennusta vähintään omaksi kappaleeksi kohdan ”4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset” -alle ennen lain voimaantuloa. Myös arviointineuvosto oli esittänyt, että korvausperusteiden muutosten vaikutuksia maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun seurattaisiin ja että **esityksessä kuvattaisiin tarkemmin vaikutuksia kotitalouksille, joiden omaisuus voi joutua lunastuksen kohteeksi.** Esityksestä jää vielä epäselväksi mitä asioita on täydennetty arviointineuvoston lausunnon johdosta kohtiin 2.1, 2.2.4, 4.1.4, 4.2.1, 4.2.2.6 ja 10 tehdyillä lisäyksillä.

Hallituksen esitys sisältää parannuksia, jotka vahvistavat yksityisten maanomistajien asemaa lunastustilanteissa. Omakotiliitto pitää tärkeänä ja hyvänä asiana, että korvausoikeudellista suojaa vahvistetaan ja noudatetaan laajasti tunnustettua oikeutta omaisuudensuojaan. Erityisesti markkina-arvon mukaisen täyden korvauksen vaatimus, lunastuskorvauksen 25 prosentin korotus ja asunto- ja elinkeinotakuun laajentaminen ovat myönteisiä muutoksia.

Lunastus on poikkeuksellinen menettely

Omakotiliitto pitää tärkeänä periaatteena, että lunastusta käytetään vain perustelluissa yleisen edun mukaisissa tapauksissa. Lunastustoimi ei se saa johtaa kohtuuttomaan maanomistajan aseman heikkenemiseen. Esityksen mukaan lähes viidesosa lunastuksista tehdään sähkönsiirtoa ja kaivostoimintaa koskeissa asioista.

Riittävä korvaustaso keskeistä

Omakotiliitto pitää hyvänä, että asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa laajennetaan. Pykälän 32 mukaan kohteenkorvaus tulee ”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”. Tämä on keskeinen asia ja korvauksen tulee riittää uuden vastaavanlaisen asunnon tai kiinteistön hankintaan, mukaan lukien esimerkiksi kaupantekokustannukset, väliaikaisen asumisen aiheuttavat kustannukset, muuttokustannukset, lainhuudatus sekä varainsiirtovero. Nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa vaikutukset kotitalouksille voivat olla hyvin erilaiset riippuen asunnon sijainnista, esimerkiksi sen vaikutuksesta korvauksen riittävyyteen, jos joudutaan merkittävästi vaihtamaan aluetta.

Vapaa-ajan asuntojen lunastuskorvaus

Omakotiliitto esittää, että lunastustakuun kattavuus tulee varmistaa myös vapaa-ajan asunnoille, jotka voivat olla omistajilleen yhtä merkittäviä kuin vakituiset kodit. Esimerkiksi työelämämurroksen jälkeen yhä useammat tekevät etätöitä vapaa-ajanasunnollaan.

Kuntien lunastusoikeus

Esityksessä todetaan, että kunta voi lunastaa asemakaavan mukaisen tontin, jos rakentamiskehotusta ei ole noudatettu kolmen vuoden kuluessa. Pientaloasukkaille voi nousta huoli, voiko kuntien maapolitiikka johtaa yksityisten maanomistajina toimivien kotitalouksien aseman heikkenemiseen, jos lunastuksia käytetään esimerkiksi keinona edistää rakentamista epäoikeudenmukaisesti. Kuntia tulee velvoittaa käymään vapaaehtoisesti neuvotteluja ennen lunastuksen harkintaa ja mahdollista käynnistämistä.

Oikeusturvakeinot ja laskentaperusteet

Omakotiliitto pitää tärkeänä varmistaa, että lunastusmenettelyssä maanomistajilla on riittävät oikeusturvakeinot, ja että lunastuskorvausten laskentaperusteet ovat selkeät ja läpinäkyvät. Esimerkiksi markkina-arvon määrytyminen tulee olla selkeästi määritelty. Omakotiliitto esittää tarkennettavaksi korvausperusteita ja arviointimenetelmiä. Tullaanko esimerkiksi laatimaan kansallisia suuntaviivoja, jotka takaisivat yksityishenkilö-maanomistajien tasapuolisen kohtelun eri puolella Suomea ja parantaisivat maanomistajien oikeusturvaa?

Omakotiliitto pitää keskeisenä, että lunastustapauksissa kuullaan aina ajoissa maanomistajaa ja tarjotaan esimerkiksi mahdollisuus saada asiantuntija-arvio korvauksen oikeellisuudesta.

Muuta

Esityksen mukainen asemakaavoituksesta johtuvan arvonleikkaussäännöksen poisto on oikeansuuntainen muutos.

Omakotiliitto kehottaa lainsäätäjiä varmistamaan, että lunastusmenettely turvaa sekä pientalo- että vapaa-ajan asukkaiden maanomistajan oikeudet. Uudistus ei saa johtaa kohtuuttomiin taloudellisiin menetyksiin tai oikeudellisiin epävarmuuksiin.

Omakotiliitto korostaa myös viestinnän ja kouluttamisen merkitystä, jotta uuden lain muutokset tulevat myös yksityishenkilöiden tietoon.

Jatkamme mielellämme yhteistyötä asiassa.

Kunnioittavasti

Suomen Omakotiliitto ry

Marju Silander
toiminnanjohtaja

Jukka Malila
puheenjohtaja