

Asia: VN/882/2018

Lunastuslainsäädännön korvausperusteiden tarkistaminen - Lunastuslakityöryhmän mietintö

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntonne mietinnöstä:

Suomen tuomariliitto – Finlands domareförbund ry (jäljempänä Tuomariliitto) esittää otsikossa mainitun työryhmän mietinnön johdosta seuraavaa:

Yleistä

Tuomariliitto katsoo, että lainsoveltamisen kannalta työryhmän esitys on pääosin tyydyttävä, vaikkakaan kaikkia Tuomariliiton esiin tuomia näkökohtia ei ole riittävästi huomioitu. Tuomariliitto huomauttaa tässä vaiheessa vielä seuraavista seikoista:

Antamassaan lausunnossa 29.9.2016 lunastuslainsäädännön uudistamistarpeita koskevasta arviomuistiosta (Selvityksiä ja ohjeita 33/2016) Tuomariliitto esitti perustelluksi lähemmin tarkastella mahdollisuutta voitonjakomenettelyyn lunastusasioissa. Vaikka asiaa on tiettävästi pohdittu työryhmän keskusteluissa, asiaa ja pohdinnan lopputulosta ei ole kirjattu esityksen perusteluihin.

Sinällään tuollainen järjestelmä olisi muutos vakiintuneeseen nykyjärjestelmään, joten on riittävä, että asiaa on työryhmässä pohdittu.

Korvausperusteiden tarkistukset

Pidätkö työryhmän ehdotuksia perusteltuina ja tarpeellisina täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisen varmistamiseksi?

Ei

Muut huomionne:

Ehdotettu 30 §

Tuomariliitto pitää hyvin valitettavana sitä, että ehdotettuun 30 §:ään ei otettu valmistelussa esillä ollutta momenttia sen varalta, että markkina-arvoa ei kerta kaikkiaan pystytä määrittelemään. Tällainen lisämomentti voisi olla esimerkiksi muodossa:

"Jos markkina-arvo ei vastaa lunastettavan omaisuuden täyttä arvoa tai markkina-arvon määrittely on erityisen vaikeaa, korvaus tulee perustaa muuhun sellaiseen arvoon, jonka seurauksena omistaja saa täyden korvauksen menettämästään omaisuudesta."

Puheena olevaa kysymystä ei ole mahdollista ratkaista pelkästään lain perusteluihin kirjoitettavilla lausumilla, vaan se edellyttää säännökseen kirjoitettua oikeutta. Kuitenkin Tuomariliitto katsoo, että ehdotettu lain 42 §:n 1 momentti esitetystä muodostaan auttaa jossain määrin asiaa.

Mahdollinen tulkintaristiriita

Tuomariliitto kiinnittää edelleen huomiota siihen, että täyden korvauksen periaatetta koskeissa ehdotetuissa säännöksissä käytetyt ilmaisut poikkeavat toisistaan tavalla, jossa voidaan nähdä tulkintaristiriidan mahdollisuus. Ehdotetun 30 §:n 1 momentin mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä "markkina-arvoa vastaava täysi korvaus", kun taas ehdotetun 29 §:n 1 momentin mukaan lunastettavan omaisuuden omistajalla on oikeus saada "täysi korvaus lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä". Ehdotetun 30 §:n 1 momentin muotoilu herättää kysymyksen jopa siitä, vastaako säännös Suomen perustuslain 15 §:n 2 momenttia, jonka mukaan lailla voidaan säätää omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen vain "täyttä korvausta vastaan".

Lunastuskorvaukselle suoritettava korotus

Pidätkö lunastuskorvaukselle suoritettavaa korotusta tarpeellisena täyden korvauksen vaatimuksen toteutumisen kannalta?

Kyllä

Kuinka suuri korotuksen tulisi olla arvon määrittelyyn liittyvien epävarmuuksien poistamiseksi?

Uusi 38 a § on työryhmän ehdotuksissa keskeinen uudistus. Tuomariliitto yhtyy toisaalta niihin seurantaryhmän jäsenten pelkoihin, joiden mukaan automaattina korotus saattaa johtaa vapaaehtoisten kauppojen hintatason nousuun. Koska prosentti poliittisessa harkinnassa epäilemättä asettuu maltilliseen tasoon ja koska arviointiopillisessa kirjallisuudessa valtaosin katsotaan varsinaisen arviointiepätarkkuuden olevan noin 10-20 prosentin luokkaa, Tuomariliitto pelkää ehdotetun järjestelmän voivan johtaa lisäksi siihen, että joissain poikkeustapauksissa korvaus korotettunakaan ei johda täyteen korvaukseen. Toisaalta automaattisena korotus voi johtaa myös ylikompensatioon. Ruotsissa vastaava korotus on asetettu 25 prosenttiin.

Tuomariliitto korostaa, että varsinaisesta arviointiepätarkkuudesta tulee erottaa eri arviointikirjojen vaihtelu, joka on normaali näytönarviointikysymys. Sen vuoksi Tuomariliitto pitäisi perustellumpana järjestelmää, jossa ehdotetun säännöksen lisäksi 38 a §:ään säädettäisiin seuraavan tyyppinen lisämomentti:

"Jos 30 §:ssä tarkoitettu kohteenkorvaus taikka 35 §:ssä ja 38 §:ssä tarkoitettut haitankorvaukset eivät poikkeuksellisista syistä johda siihen, että lunastettavan omaisuuden omistaja saisi 29:ssä tarkoitettun täyden korvauksen, lunastuskorvaukselle voidaan määrätä suoritettavaksi enintään X prosentin (lisä-)korotus."

Tuolloin ehdotettu varsinainen korotus voidaan säätää maltilliseksi, ehkä 5-10 prosentiksi, eikä toisaalta korostetun harkinnanvarainen ja poikkeuksellinen lisäkorotus johtaisi vapaaehtoisten kauppojen hintatason nousuun, mutta varmistaisi kaikissa olosuhteissa täyden korvauksen periaatteen toteutumisen. Enimmäismääräinen prosenttilisäkorotus (esimerkiksi 15-20 prosenttia) estäisi lunastuskorvausten hallitsemattoman nousun.

Miten arvioitte korotuksen vaikuttavan lunastajan mahdollisuuksiin hankkia alueita vapaaehtoisin kaupoin ja vaikuttaako korotus vapaaehtoisissa kaupoissa maksettaviin hintoihin?

-

Muut huomionne:

-

Lunastuskorvauksen tallettaminen

Pidättekö tallettavan lunastuskorvauksen minimimäärää ja ehdotettua 1000 euron alarajaa perusteltuna ratkaisuna?

-

Jos talletettavan korvauksen minimimäärä olisi 1000 euroa, kuinka suuri määrä talletuksia jäisi vuosittain tekemättä?

-

Kuinka arvioitte lunastuskorvauksen tallettamista koskevaan sääntelyyn ehdotettujen muutosten vaikuttavan työmääräänne?

-

Muut huomionne:

Tuomariliitolla ei ole huomautettavaa asiasta.

Arvonleikkaussääntelyn poistaminen

Miten arvioisitte ehdotetun arvonleikkaussääntelyn poistamisen vaikuttavan kuntanne harjoittamaan maapolitiikkaan, ottaen huomioon että lunastamisen edellytyksiin ei esitetä muutoksia?

-

Miten arvioisitte arvonleikkaussääntelyn poistamisen vaikuttavan raakamaasta maksettavaan yleiseen hintatasoon?

-

Muut huomionne:

Lunastuslain 31 §:n 2-3 momenteissa säädetystä arvonleikkausmenettelystä on koko sen olemassaolon ajan käyty vilkasta keskustelua. Leikkaussäännöstöä on käytännössä sovellettu melko harvoin, mutta yhtä mieltä voitaneen olla siitä, että sääntely on moniselitteinen ja käytännön arviointitilanteissa usein vaikeasti sovellettava. Ruotsalaisesta pakkolunastuslainsäädännöstä arvonleikkaussäännös on nyttemmin vuoden 2010 lainuudistuksen yhteydessä kokonaan poistettu. Kysymys arvonleikkauksesta on mitä suurimmassa määrin poliittinen eikä Tuomariliitolla sinänsä ole kantaa siihen, tulisiko arvonleikkaussäännöstö poistaa vai nykyisessä tai jossakin muussa muodossa säilyttää.

Tuomariliitto kuitenkin katsoo, että jos jatkovalmistelussa arvonleikkaussäännöstö päädytään pysyttämään, sitä tulisi pyrkiä täsmentämään siten, että se ei olisi käytännön arviointitilanteissa niin vaikeasti sovellettava kuin voimassa oleva säännöstö.

LAUSUNNON VALMISTELU

Lausunnon on valmistellut käräjätuomari, maa oikeusasioiden vastuutuomari Pekka Louhelainen. Lausuntoasiaa on käsitelty Tuomariliiton oikeuspoliittisen valiokunnan ja hallituksen kokouksissa 6.5.2019.

Vanne Kimmo
Suomen tuomariliitto - Finlands domareförbund ry