

LAKIALOITE 105/2008 vp

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 30 §:n muuttamisesta

Eduskunnalle

Aikoinaan vuoden 1977 aikana hyväksytyyn lainsäädäntöön asti oli kiinteän omaisuuden pakkolunastuksissa ns. korkeimman käyvän hinnan käytäntö. Tämä tarkoitti pakkolunastuksessa kauppahinnan korottamista 30 prosentilla käyvän hinnan päälle. Tämän tarkoituksena oli turvata kiinteän omaisuuden menettäjän oikeusturva. Kun vuonna 1977 hyväksytty lainsäädäntö luopui kiinteistöjen pakkolunastuksissa korkeimman käyvän hinnan käytännöstä ja siirtyi käyvän hinnan käytäntöön, tapahtui suuri vääryys luovuttajan kannalta, koska kiinteistöjen käyvän hinnan määrittelyssä on usein käytetty perusteena toteutuneiden kiinteistökauppojen hintoja, mikä ei vastaa todellista normaalin ja vapaaehtoisen kaupan hinnan määrittelyä, koska tilastollisia kiinteistökauppojen hintoja alentavat mm. lähisukulaisten väliset ja kuntien kaupat elinkeinopolitiikan tukemiseksi, jotka tehdään mahdollisimman alhaisilla hinnoilla. Aiempi korkein käypä hinta pakkolunastuksissa riittäisi korjaamaan, mutta ei täydellisesti poistamaan edellä mainittua pakkolunastuksen ali-

hintaa, sillä kaavoitetuilla alueilla pakkolunastuksissa käytettävä hinta voisi vielä jäädä alihinnaksi, jos käyvän hinnan lähtökohtaisena määrittelyn pohjana käytetään vanhentuneita vuosien takaisia hintatietoja, jotka eivät ota huomioon reaalihintatason nousua.

Pakkolunastuksien hinta on oikeusturvakysymys yksityisen maanomistajan kannalta. Lisäksi yksityiselle henkilölle ja suvulle liittyy maanomistukseen usein paljon muita kuin rahassa mitattavia tunne- ja perinnearvoja. Täten pakkolunastuksessa käytettävän hinnan tulee olla tuntuvasti korkeampi hinta kuin käypä hinta eli aiempi korkein käypä hinta. Uutena tekijänä pakkolunastustilanteisiin ovat tulleet myös esim. suoje-lutarkoituksiin tapahtuvat toimitukset. Näissä tilanteissa korkeimman käyvän hinnan käyttäminen on myös erityisen välttämätöntä yksityisen oikeusturvan toteutumisen kannalta.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että eduskunta hyväksyy seuraavan lakiehdotuksen:

Laki

kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 30 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29 päivänä heinäkuuta 1977 annetun lain (603/1977) 30 § seuraavasti:

30 §

Lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan mukainen täysi korvaus korotettuna 30 prosentilla eli korkein käypä hinta (*kohteenkorvaus*). Mikäli tämäkin hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin.

Korvausta määrättäessä ei saa ottaa huomioon sellaista arvon alentumista, joka aiheu-

tuu tarjonnan vaihtelusta tai muusta hintasuhteisiin ohimenevästi vaikuttavasta syystä.

Jos hakija on saanut haltuunotto-oikeuden, oikeuden saamisen jälkeen tapahtunut omaisuuden arvon muuttuminen on jätettävä huomiotta. Jos yleinen hintataso on sanotun ajankohdan jälkeen kohonnut, suorittamatta oleva korvaus on sovitettava kohonnutta hintatasoa vastaavaksi.

Tämä laki tulee voimaan 7 päivänä lokakuuta 2008.

Helsingissä 7 päivänä lokakuuta 2008

Lauri Oinonen /kesk
Tuulikki Ukkola /kok