

Lunastustoimitus

Lunastamalla voidaan lunastuslain perusteella muun muassa hankkia omistus- tai käyttöoikeus maa- tai vesialueeseen ja siellä olevaan rakennukseen sekä rajoittaa oikeutta kiinteistön käyttöön.

Alueita lunastetaan valtiolle esimerkiksi luonnonsuojelu-alueiksi silloin, kun yleinen tarve sitä vaatii. Voimalinja- ja maakaasuputkilunastuksissa on yleensä kysymys käyttöoikeuden lunastamisesta tiettyyn alueeseen. Tällöin lunastajana on alaa harjoittava yhtiö.

Lunastus voi perustua lunastuslupaun, jonka valtioneuvosto tai Maanmittauslaitos myöntää hakemuksesta. Ennen lunastuslupan käsittelyä lunastuksen hakijan tulee kuulla asianosaisia joko kirjallisesti tai erityisissä kuulemiskokouksissa.

Luonnonsuojelulain mukaisilla luonnonsuojeluohjelma-alueilla ja Natura 2000 -verkoston alueilla lunastaminen perustuu ympäristöministeriön myöntämään lunastuslupaun.

Oikeus lunastaa voi perustua myös vahvistettuun asemakaavaan, jolloin kunnalla on oikeus lunastaa kunnan käyttötarkoituksiin osoitettuja alueita. Kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla oikeus lunastaa esimerkiksi katu- tai virkistysalue. Tällöin erillistä lunastuslupaa ei tarvita.

Maa-alueita lunastetaan myös muissa kiinteistötoimituksissa, kuten maantie- ja ratatoimituksissa sekä vesijätön tai muun yhteisen alueen lunastustoimituksissa.

Maanmittauslaitos suorittaa lunastustoimituksen

Lunastustoimituksen suorittaa lunastustoimikunta, johon kuuluu toimitusinsinööri sekä kaksi kunnan- tai kaupunginvaltuuston valitsemaa uskottua miestä.

Toimituksesta tiedotetaan kutsukirjeellä. Lisäksi kutsu voidaan julkaista sanomalehdessä.

Lunastustoimituksessa

- vahvistetaan lunastuksen kohde sekä merkitään se kartalle ja tarpeellisin osin maastoon
- laaditaan selitelmiä lunastettavasta omaisuudesta
- tehdään tarpeelliset tilusvaihdot ja yksityisten teiden järjestelyt
- päätetään korvauksista.

Lunastustoimituksen vaiheet ovat alkukokous, arviointikatselmus ja loppukokous.

Ennakkohaltuunotto ja ennakkokorvaukset

Jos hankkeen kiireellisyys tai muut tärkeät syyt edellyttävät, hakija voi saada lunastettavan omaisuuden haltuunsa jo lunastustoimituksen alussa. Ennen ennakkohaltuunottoa pidetään katselmus, jossa lunastettava omaisuus luetteloidaan.

Haltuunotettavasta omaisuudesta määrätään vaadittaessa ennakkokorvausta likimääräisen arvion nojalla kolme neljäsosaa koko arvioidun korvauksen määrästä. Jos kuitenkin kysymys on asunnon menettämisestä tai toimeentulon huonontumisesta, ennakkokorvaus maksetaan täyteen määrään.

Ennakkokorvaukset maksetaan kolmen kuukauden kuluessa niiden määräämisestä.

Korvauksen määrääminen

Lunastettavan omaisuuden omistaja saa taloudellisista menetyksistään täyden korvauksen. Myös se, jolta ei ole lunastettu omaisuutta, voi saada korvausta kärsimästään vahingosta tai haitasta.

Korvausta voi saada

- lunastettavasta omaisuudesta, kuten maapohjasta ja kasvillisuudesta
- lunastuksen johdosta jäljelle jäävälle omaisuudelle aiheutuvista pysyvistä haitoista, esimerkiksi kulkuyhteyden huonontumisesta
- lunastuksen johdosta aiheutuvista vahingoista, kuten muuttokustannuksista tai ammatin harjoittamisen keskeyttämisestä.

Korvaus lunastettavasta omaisuudesta määrätään yleensä käyvän hinnan perusteella. Mikäli se ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin.

Korvaukset määrätään viran puolesta. Koska lunastustoimikunta ei voi aina tietää kaikkia menetyksiä, asianosaisten on hyvä esittää omat korvausvaatimuksensa.

Korvaus arvioidaan loppukokouksen ajankohdan hintatason mukaan. Ennakkohaltuunottotapauksessa lopullinen korvaus määrätään haltuunottoajankohdan mukaan.

Edunvalvontakustannukset, joita asianosaiselle on aiheutunut oikeutensa valvomisesta, kuten välttämättömät

