

Asia: VN/25637/2023

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Seinäjoen kaupungin lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Kaupunginhallitus 12.8.2024 § 221

Lausuntopyyntö VN/25637/2023

Petteri Orpon hallitusohjelmaan sisältyvän kirjauksen mukaan lunastuslain korvauserusteet uudistetaan vahvistamalla omaisuudensuojaa oikeusministeriössä vireillä olleessa (OM022:00/2016) hankkeessa toimineen asiantuntija- ja virkamiestyöryhmän (OM 2019:12) ehdotuksen mukaisesti. Lisäksi omaisuudensuojaa vahvistetaan korottamalla voimansiirtolinjojen lunastamisesta maksettavia korvauksia.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977, jäljempänä lunastuslaki) tuli voimaan vuonna 1978.

Lain voimaantulon jälkeen Suomi on valtiona sitoutunut useisiin kansainvälisiin sopimuksiin, lunastuslain valtiosääntöoikeudelliset perusteet ovat uudistuneet ja lunastusmenettelyn käyttöala laajentunut erilaisten käytönrajoitusten korvaamiseen. Samaan aikaan eräiden lunastuslain nojalla toteuttavien hankkeiden taloudellinen merkitys lunastajalle on kasvanut. Lain korvauserusteet ovat kuitenkin pitkälti alkuperäisessä muodossaan.

Lunastuslain uudistaminen on ollut oikeusministeriössä vireillä vuodesta 2015 lähtien. Oikeusministeriö asetti vuonna 2018 työryhmän valmistelemaan uusia säännöksiä. Työryhmä luovutti mietintönsä oikeusministeriölle 21.3.2019 (OM julkaisuja 2019:12). Oikeusministeriö teetti lisäksi selvityksen arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista (OM julkaisuja 20/2018). Hallituksen esityksen luonnos on laadittu oikeusministeriössä virkatyönä hankkeessa aiemmin kertyneen aineiston ja lausuntopalautteen pohjalta.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia ja eräitä muita lakeja. Muutosten keskeisenä tarkoituksena on turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan 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. Lunastuslaista kumottaisiin asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaamista koskevat säännökset.

Seinäjoen kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

Hallituksen esitykseen sisältyy erittäin ongelmallinen esitys, jonka mukaan lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 25 prosentin korotus markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle.

Lakiuudistuksen pohjana on käytetty hallitusohjelman mukaisesti työryhmämietintöä "Lunastuslainsäädännön korvausperusteiden tarkistaminen" (OM2019:12), jossa lunastuskorvaukselle maksettavaa prosenttikorotusta perustellaan mietinnössä arviointiin liittyvillä epävarmuuksilla, jotka johtuvat mietinnön mukaan vertailuaineiston puutteellisuuksista. Kyseisessä työryhmässä ei ollut mukana kuntien edustusta ja työryhmä oli muutenkin erittäin suppea. Mietinnössä on lähtöoletuksena, että lunastuksissa ei toteudu täyden korvauksen periaate, riippumatta siitä mitä ollaan lunastamassa. Lunastustoimituksessa nimenomaisesti selvitetään kuntien maanhankinnassa - sekä vapaaehtoisissa kaupoissa että lunastuksissa - käytettävän markkina-arvon takaamiseksi maa- ja metsätalousmaan arvon sijaan raakamaan arvoa. Raakamaa on mietinnönkin mukaan paras ja tuottavin käyttö, ollen moninkertainen verrattuna maa- ja metsätalousmaan arvoon.

Mietinnöstä saadussa palautteessa todetaan laajasti vaikutusten arviointi puutteelliseksi.

Mietinnön laatimisen jälkeen ovat monikansallisten tuulivoimayhtiöiden voimalinjalunastukset aiheuttaneet laajaa tyytymättömyyttä maanomistajien keskuudessa, mihin ei mainittu mietintö eikä siihen pohjautuva esitys lain muuttamiseksi tarjoa ratkaisua. Esitetyillä lainmuutoksilla ei saada korjattua sitä epäreilua, jonka aiheuttaa tuulivoimahankkeissa se, että hankealueella maanomistajille maksetaan tuulivoimalaitoksen tuottoon perustuvia huomattavan korkeita maanvuokria ja siirtolinjan maanomistajille vähäisiä lunastuskorvauksia, jotka eivät kata maa- ja metsätaloudelle koituvia menetyksiä. Edes esitetty 25 %:n korotus lunastuskorvaukseen ei korvaa tätä epäreilua.

Esitetty ratkaisu tulisi kuitenkin nostamaan kuntien maanhankinnan kustannuksia ja vaarantaa kuntien maapolitiikan harjoittamisen, jonka keskeinen lähtökohta on maanhankinta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.

Seinäjoen kaupungin tapainen voimakkaasti kasvava kaupunki, joka ei aikanaan ole saanut kruunun lahjoitusmaita vaan joutuu hankkimaan kaiken tarvitsemansa raakamaan vapaaehtoisin kaupun, tekee erittäin aktiivista ja tuloksellista maanhankintaa. Seinäjoen kaupungin vuosittainen raakamaan hankintatavoite on 40 ha ja määrärahavaraus raakamaan hankkimiseksi 900 000 €/v.

Seinäjoen kaupunki on viime vuosina onnistunut tavoitteessaan hyvin ja vapaaehtoisia raakamaakauppoja tehdään useita vuosittain. Varsin usein maanomistajat itse tarjoavat maitaan kaupungin ostettavaksi, koska saatu kauppahinta on moninkertainen alueen maa- ja metsätalousarvoon verrattuna. Kaupunkia pidetään luotettavana ostajana, koska kaupat ovat julkisia ja erittäin hyvin kaikkien maanomistajien tiedossa, jolloin kaikki voivat luottaa siihen, että hintataso on vakaa ja perusteltu, eikä hinta perustu maanomistajan neuvottelutaitoihin.

Laki esitetyllä tavalla toteutuessaan tulee vaikeuttamaan kaupungin maanhankintaa ja käytännössä lopettaa vapaaehtoiset kaupat, koska maanomistajan kannattaa aina vaatia kuntaa lunastamaan alue. Näin tehdessään maanomistaja saa korotuksen verran korkeamman korvauksen. Maanomistajan ei myöskään ole tarve osallistua lunastustoimituksesta aiheutuviin toimituskustannuksiin, jolloin hänelle tulee pelkästään hyötyä lunastuksen hakemisesta, toisin kuin lunastavalle taholle.

Mikäli kaikki osapuolet haluaisivat välttää lunastuksen ja saada nopeamman ratkaisun asiaan, pitäisi kunnan maksaa vapaaehtoisessa kaupassa sama korotus markkinahinnan päälle kuin lunastuksessa olisi, mikä muodostaisi uuden markkinahinnan, jonka päälle tulisi taas seuraavassa kaupassa maksaa korotus. Tämä aiheuttaisi taloudellisesti kestävämmän kierteen, jossa yhdenkään maanomistajan ei kannattaisi olla se ensimmäinen maataan myyvä taho. Myöskään kuntien taloudenpidon kannalta ei ole järkevää lähteä tällaiseen korotusautomaattiin.

Esitetyn mallin taloudelliset vaikutukset eivät rajoitu pelkästään kauppahintaan. Lunastustoimitusten kustannukset voivat varsinkin pienelle kunnalle olla erittäin merkittävät suhteessa maanhankinnan kustannuksiin. Lain valmistelutöissä ei ole arvioitu esitetyn mallin aiheuttamaa lisäresurssien tarvetta lunastustoimitusten suorittamiseen. Vapaaehtoisten kauppojen määrän vähentyminen, ehkä jopa kokonaan loppuminen, ja lunastusmenettelyn yleistyminen kasvattavat lunastuslupa-asioiden määrää Ympäristöministeriössä sekä lunastustoimitusten määrää Maanmittauslaitoksessa. Pelkästään Seinäjoen kaupungin osalta lunastustoimituksia voisi olla vireillä useita kymmeniä toimituksia vuosittain, kun mukaan lasketaan myös yleisten alueiden kuten puistojen ja katualueiden ostot, joihin nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:n mukaan syntyy lunastusvelvollisuus.

Maanomistajalle muutamien satojen eurojen korotus kauppahintaan voi olla jo riittävä syy ratkaista asia lunastustoimituksessa, jonka kustannukset ovat tällöin moninkertaiset kohteen korvaukseen verrattuna.

Hallitusohjelman mukaisesti hallitus tavoittelee nopeampia kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja. Nopeilla kaavoitus- ja lupaprosesseilla ei ole merkitystä, jos kuntien maanhankinta kestää vuosia lunastuslupien ja lunastustoimitusten, sekä niitä mahdollisesti koskevien valitusprosessien ruuhkautuessa. Vaihtoehtoisesti hankkeissa joudutaan neuvottelemaan ja viemään lävitse kaavoitusprosesseja kymmenien maanomistajien kanssa.

Lunastuslain prosenttikorotukselle on olemassa muita vaihtoehtoja, joilla saavutettaisiin myös tavoitellut hyödyt maanomistajille. Voimansiirtolinjalunastuksissa koettu epäoikeudenmukaisuus pitäisi korjata muutoin kuin yleislain eli lunastuslain uudistuksella. Suomessa maksetaan erityislakien perusteella jo nyt korkeampia lunastuskorvauksia lunastustarkoituksen perusteella ainakin vesilain mukaisissa lunastuksissa ja lunastuksissa puolustustarkoituksiin. Erityislaki voisi toimia paremmin kohdennettuna ratkaisuna voimansiirtolinjoihin liittyvissä korvauskysymyksissä, jolloin negatiivisia vaikutuksia kuntien maanhankintaan, kasvuun ja elinvoimaisuuteen ei pääsisi muodostumaan, mutta maanomistajan asema voimajohtolinjojen alueella paranisi.

Mikäli halutaan korottaa maanomistajien saamia korvauksia kuntien maanhankinnoissa, on erittäin toimiva keino pysyvä vapautus myyntivoitonverosta. Luovutusvoiton verotuksen väliaikaisesta luopumisesta on aiemmin saatu erittäin positiiviset kokemukset sekä kuntien että maanomistajien suunnasta ja Seinäjoen kaupunki on hyödyntänyt verovapausvuodet tehokkaasti. Viimeisimmän verovapauskauden aikana 1.10.2013-31.12.2014 maata hankittiin yhteensä 678 ha hintaan 6,33 milj. euroa, jossa puustokorvaus mukana. Tällaisiin määriin vapaaehtoisia kauppoja ei olisi päästy, ellei korvaustasoa veroetuineen olisi koettu maanomistajien taholta houkuttelevaksi ja riittäväksi.

Seinäjoen kaupunki esittää lunastuskorvauksen korottamisesta luopumista lunastuslain uudistuksen yhteydessä ja tältä osin valmistelun siirtämistä verotuslainsäädännön tarkistamisen yhteyteen. Voimansiirtolinjalunastuksissa koettu epäoikeudenmukaisuus tulisi korjata kohdennetulla erityislailla lunastuslain uudistuksen sijaan.

Muilta osin viittaamme Suomen Kuntaliiton esityksestä antamaan lausuntoon.

Jatkola Mirja

Seinäjoen kaupunki - Seinäjoen kaupunki, kaupunginhallitus 12.8.2024 §  
221, Jatkola Mirja