

Asia: VN/25637/2023

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

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

Käytännössä esitetty korotus tulisi vähentämään kuntien tekemiä vapaaehtoisia raakamaakauppoja, koska maanomistaja saa lunastuksen kautta aina 25 % vapaaehtoisella kaupalla saatavaa korvausta enemmän sekä lisäksi asianhoitokulut ja korvaukselle koron, jota voi kertyä vuosia lainvoimaisten lunastus- ja korvauspäätösten viivästyessä. Saadakseen neuvotellun kaupan päätöksen, on kunnan maksettava vastaavasti enemmän kuin markkina-arvo on ja tästä muodostuu uusi markkina-arvo, jota käytetään seuraavissa kaupoissa. Näin syntyisi jatkuva merkittävä hinnankorotuskierre, jossa maanomistajan kannattaa aina odottaa muiden kauppoja, joissa markkina-arvoa on jo nostettu, eikä maanomistajan ole käytännössä mielekästä myydä kiinteistöään vapaaehtoisella kaupalla.

Kun kunnat joutuvat maksamaan raakamaasta nykyistä enemmän, tulee kuntien nostaa tonttien hintoja, joka puolestaan nostaa rakentamisen kustannuksia ja kiihdyttää Suomen inflaatioita lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Sama inflaatioita kiihdyttävä automatiikka toimisi myös valtion maanlunastuksissa.

Hallituksen esityksen vaikutusten arviointi on puutteellinen tässäkin esityksessä. Hallituksen esityksen mukaan: ”vaikutukset yksittäisen kunnan talouteen jäisivät riippumaan kunnan maapolitiikan harjoittamistavasta”. Esityksessä luodaan pulma, joka annetaan kuntien ratkaistavaksi. Hallituksen esityksestä puuttuu suorien ja välillisten yhteiskunnallisten kokonaisvaikutusten arviointi kokonaan. Uudistuksen taloudelliset vaikutukset olisivat huomattavat ulottuen paljon lunastuslain käyttöalaa laajemmaksi, kuten hallituksen esityksessä on todettu, mutta näitä vaikutuksia ei ole selkeästi arvioitu.

Esityksessä todetaan, että valmisteluvaiheessa on täyden korvauksen vaatimuksen toteuttamiskeinoina ollut esillä korvauserusteiden tarkistamisen ohella voimassaolevaan

lainsäädäntöön perustuvien korvauskäytäntöjen kehittäminen ja lunastuskorvauksen verotuskohtelu. Arviointimenetelmien soveltamiskäytännön ja korvauskäytäntöjen kehittämisellä ei kuitenkaan pidetty mahdollisena saavuttaa sellaista pysyväisluonteista muutosta korvauskäytäntöihin, joka hallitusohjelman kirjauksella on tavoiteltu. Muiden uudistusvaihtoehtojen hylkäämisen perustelut ovat esityksessä jääneet kevyeksi. Lisäksi esityksellä luotaisiin uusi sisältö käsitteelle täysi korvaus eli täysi korvaus olisi jatkossa 125 %. Tämä sisällön leviäminen sopimusjuridiikassa olisi todellakin pysyväisluonteinen muutos suomalaisessa yhteiskunnassa.

Koska nykyinen raakamaan hankintakäytäntö on pääosin toimiva kunnissa, lunastuslain korvausperusteiden muutokset eivät ole välttämättömiä tai ainakin 25 % korotuksesta markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle olisi luovuttava.

Oikeusministeriö on julkaissut lausuntopyynnön 5.6.2024 ja lausunto pyydetään toimittamaan lausuntopalvelu.fi-palvelun kautta oikeusministeriölle viimeistään perjantaina 16.8.2024. Aikataulu osuu kuntien toimielimien kesätaulolle. Tällaisia lausuntoaikatauluja ministeriöiden tulisi välttää.

Fritius Ilkka  
Pukkilan kunta - hallintojohtaja