

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

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiasta.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Lain tavoitteet

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia ja eräitä muita lakeja. Muutosten keskeisenä tarkoituksena on parantaa maanomistajan omaisuudensuojaa erilaisissa lunastusmenettelyissä.

Omaisuuden markkina-arvon arviointi käyvän arvon sijaan

HE-luonnoksen mukaan lunastuksen kohteen arvon määrittämisessä on tavoitteena sen markkina-arvo. Muutos käyvästä arvosta markkina-arvoon on erittäin kannatettava ja periaatteellisesti tärkeä.

Markkina-arvo määritetään arvioitavan omaisuuden parhaan ja tuottavimman käytön mukaan. Parhaalla ja tuottavimmalla käytöllä tarkoitetaan kiinteistön kaikkein todennäköisintä käyttöä, joka

on fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa arvioitavan kiinteistön korkeimpaan arvoon.

Omaisuuksien markkina-arvo voi olla korkeampi kuin omaisuuden arvo arviointiajankohtansa mukaisessa käytössä. Kiinteän omaisuuden käyttöön kohdistuvan odotusarvon huomioiminen kohteen korvauksen arvioinnissa tuo realismia lunastamiseen. Spekulatiivisia käyttömahdollisuuksia ei kuitenkaan oteta huomioon.

Rakli pitää markkina-arvon määrittämisen periaatteita hyvinä.

25 prosentin korotus varmistaa täyden korvauksen saamisen

HE-luonnoksen mukaan lunastettavan kohteen arvioidun markkina-arvon päälle tulisi 25 prosentin korotus. Kiinteistöarviointimenetelmien soveltamiseen liittyy epävarmuustekijöitä, ja korotuksella varmistettaisiin täyden korvauksen toteutuminen useimmissa tilanteissa. Lähtökohtaisesti Rakli kannattaa esitystä.

Vaihtoehtoina on esitetty esimerkiksi väliaikaisen verohelpotuksen jatkamista. Se olisi väliaikaisuuden vuoksi epävarma järjestely ja kiinteään prosenttilukuun verrattuna poukkoileva täyden korvauksen varmistamiseksi. Toisena vaihtoehtona esitetty lunastustoimikunnan tapauskohtainen harkinta olisi vuorostaan kiinteää korotusta raskaampi ja pitkäkestoisempi järjestely. Viranomaisprosesseja tulee kehittää niin, että lunastamisen mahdollinen yleistymisen ei pitkitä kohtuuttomasti maankäyttöprosesseja. Kaavoituksen sujuvuuteen lakiesityksellä ei ole vaikutusta, sillä maakaupat ja lunastukset tehdään lähes poikkeuksetta hyvissä ajoin ennen kaavoitusta.

Korotuksen laskeminen kokonaisuudesta (kohteenkorvaus + haitankorvaus + vahingonkorvaus) on perusteltu hyvin HE-aineistossa.

Lyhyellä aikavälillä 25 prosentin korotus markkina-arvoon vähentänee maanomistajien halukkuutta tehdä vapaaehtoisia kauppoja kuntien kanssa. Vastaavasti kuntien halu lunastusmenettelyyn voi vähentyä. Rakli arvioi, että pidemmällä aikavälillä vapaaehtoisten kauppojen ja lunastusten hinnat tulevat lähemmäs toisiaan, jolloin vapaaehtoinen kaupanteko kevyempänä menettelynä palautuu vallitsevaksi toimintatavaksi.

Arvonleikkaussäännöksen poistaminen

Kunta hankkii raakamaata itselleen lähes aina hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta. Rakli yhtyy HE-luonnoksen vaikutusten arvioinnissa todettuun arvonleikkauksen poistamisen vähäiseen vaikutukseen kunnille.

Arvonleikkaussäännöksen poistamisen vaikutus maanomistajalle maksettavan korvaussumman nousuun arvioidaan suuremmaksi silloin, jos maanhankinta ajoittuu kaavan laatimisprosessin aloittamisen jälkeiseen ajankohtaan. HE-luonnoksen vaikutusten arvioinnissa todetaan: ”Jos taas maanhankinta ajoittuu kaavan laatimisprosessin aloittamisen jälkeiseen ajankohtaan, nostaisi lainmuutos lunastusmenettelyssä maksettavaa korvausta.” Rakli kiinnittää huomiota siihen, että

lainsäädännössä ei ole selkeästi määritelty sitä, milloin kaavan laatimisprosessi katsotaan alkavaksi. Kaavan vireilletulosta ilmoittaminen on laissa, mutta se ei ole sama asia kuin kaavoituksen aloittaminen suhteessa maan lunastamiseen. Kaavan laatimisen alkaminen pitää määritellä alueidenkäyttölakiin sen valmistelun yhteydessä.

Maapolitiikka voidaan uudistaa

Maapolitiikka tarjoaa edelleen vaihtoehtoisia ratkaisuja pakkolunastukselle. Mikäli kunta haluaa hankkia maan itselleen ennen asemakaavoitusta, se voi pyrkiä vapaaehtoisein maakauppoihin neuvotteluteitse. Lisäksi kunta voi kaavoittaa myös yksityisen maata.

HE-luonnoksen mukainen sääntely ei estä kuntaa kehittämästä yhdyskuntarakennetta hallitusti. Kasvun suuntia ohjataan edelleen yleiskaavalla ja tarkennetaan asemakaavoilla, kuten täydennysrakentamiskaavoilla. Kunta kattaa yhdyskuntarakentamisen ja kaavoituksen kustannuksia joko raakamaan jalostuksella (tontinluovutus) tai maankäyttömaksuilla. Yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja lisärakentaminen olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen on välttämätöntä kestäväen kasvun näkökulmasta. Maapolitiikalla tulee ensisijaisesti edistää rakenteen täydentämistä sekä tonttien kehittämistä ja toissijaisesti hankkia raakamaata yhdyskuntarakenteen laajentamiseksi.

Lain tullessa voimaan luonnoksen mukaisena voidaan odottaa vapaaehtoisten maakauppojen hinnan nousua jossain määrin. Vaikutus olisi suurin kasvavilla kaupunkiseuduilla tilanteessa, jossa kunnat jatkaisivat raakamaahankintapolitiikkaansa. Esityksessä arvioidaan, että tontinluovutushintojen ja rakennuskustannusten nousu on mahdollista. Kokonaisuuden näkökulmasta esitystä voidaan kuitenkin pitää perusteltuna, koska vaikutusta kustannusten nousuun on vaikea arvioida. Esimerkiksi asuntojen hintatason määräytymisessä keskeisiä tekijöitä ovat kohteen sijainti ja vallitseva markkinatilanne. Vapaaehtoisten ja lunastusmenettelyllä tehtyjen maakauppojen ja asuntojen ym. tilojen myynnin välillä on usein pitkä aika, ja markkinatilanne on voinut muuttua.

Tie- ja ratahankkeista

HE-luonnoksen vaikutusarvioinnissa todetaan, että laki olisi kustannusneutraali tie- ja ratahankkeille johtuen valtion vähenevistä varoista väylien kehityshankkeisiin ja niiden edellyttämään maanhankintaan. Rakli pitää tätä lyhytnäköisenä lähestymisenä. Pitkällä aikavälillä pitää pyrkiä pikemminkin vahvistamaan yhteiskunnallisesti tärkeiden infrahankkeiden rahoitusta.

Kimmo Kurunmäki

johtaja, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli

Kurunmäki Kimmo
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry