

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**

Mäntsälän kunnan lausunto lunastuslain muutoksista:

Kuntien maanhankinta nojaa vapaaehtoiisiin maakauppoihin. Lunastusta käytetään harvoin, mutta lunastuksen periaatteita noudatetaan myös vapaaehtoisissa kaupoissa. Siten lunastuslain muutokset heijastuvat muihin kauppoihin. Lunastuslain muutosten yksi keskeinen sisältö on määrätä 25 %:n korotus markkina-arvon päälle. Siten tämä muutos tulee vaikuttamaan merkittävästi kuntien maanhankintaan, myös vapaaehtoisissa kaupoissa. Muutos tulee vaikeuttamaan ja estämään vapaaehtoisten maakauppojen tekoa.

Maakaupat ovat ensimmäinen vaihe tulevien asuin- ja yritysalueiden kehityksessä. Lunastuslain muutos hidastaa maanhankintaa ja siten tulee hidastamaan koko prosessia asuin- ja yritysalueiden osalta. Muutoin lainsäädännön muutosten tavoitteena on ollut nopeuttaa kaavoitusprosesseja, mutta tässä lainmuutoksen myötä vaikutus on päinvastainen. Kunnilla on tavoitteita muun muassa asuntotuotantoon MAL-suunnitelmien ja -sopimusten osalta. Kunnilla tulee olla riittävät resurssit ja pitkäjänteisesti ennustettava toimintaympäristö vastataksaan näihin tavoitteisiin.

Kuntien raakamaa-alueiden kaupoissa maksetaan moninkertaisesti maa- ja metsätalouden hintatasoon nähden. Tehdyissä raakamaakaupoissa hintataso on vakaa ja siten arviointitarkkuus on hyvä. Kaupoissa ja siten hintatasoissa huomioidaan myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu kohteiden hinnoittelun osalta.

Esitetty 25 %:n korotus ei korjaa lunastusten perusongelmia esimerkiksi voimajohtolinjojen ja muiden linjahankkeiden lunastusten osalta. Tällöin esimerkiksi nuoren metsäalueen korvaustaso lähtökohtaisesti edelleen perustuu alueella olevan puuston arvoon. Korotuksen jälkeenkin korvaustaso ei välttämättä ole pitkäjänteisen maanomistajan mielestä riittävä.

Linjahankkeiden osalta parempi ratkaisu olisi tehdä erillinen lainsäädäntö, jossa lunastuskorvaukset voidaan määrittää lunastuksissa koettujen ongelmakohtien mukaisesti. Vastaavasti erillisesti säädettyä lainsäädäntöä on jo esimerkiksi lunastuksissa maanpuolustustarkoitukseen. Lisäksi kiinteistöjen kauppahintarekisteriä tulee kehittää, jotta kauppahinnoissa voidaan huomioida vapaaehtoisissa kaupoissa mahdollisesti maksettuja muita kuin suoria maapohjan korvauksia.

Lunastuskorvaukseen tulevan kiinteän lisäkorotuksen sijaan maanomistajien asemaa voi parantaa myyntivoiton verotuksen poistamisella, joka voisi koskea myyntejä kunnille sekä myös esimerkiksi linjahankkeita. Niinä vuosina kun on ollut määräaikaista verovapauksia kunnalle myytäessä muun muassa Mäntsälässä on tehty merkittävä määrä vapaaehtoisia raakamaa-alueiden kauppoja. Lisääntyneet raakamaakaupat keskeisiltä aluilta ovat osaltaan nopeuttaneet alueiden kehitystä ja kaavoitusprosesseja.

Lunastuslain muutoksessa esitetään siirryttäväksi käyvän arvon mukaisesta korvauksesta markkina-arvon mukaiseen korvaukseen. Käytännössä nykyinen käyvän arvon määritelmä vastaa ensisijaisesti markkina-arvon mukaista korvausta. Lunastuksessa voi kuitenkin olla tilanteita, joissa todellista markkina-arvoa ei ole markkinoiden vähäisyyden takia. Kiinteistöarvioinnissa käytetään tällöin muita arviointimenetelmiä, ja käypä arvo kuvaa tilannetta tällöin kattavammin.

Lakiesityksessä on monia muitakin hankalia yksityiskohtia, jotka muun muassa Kuntaliitto on nostanut esille. Mäntsälän kunta tukee Kuntaliiton lausuntoa lakiesityksestä.

Lausuntopyyntö on julkaistu 5.6.2024 ja lausunto pyydetään toimittamaan lausuntopalvelu.fi-palvelun kautta oikeusministeriölle viimeistään perjantaina 16.8.2024. Lausunnon valmistelu ja asian käsittely on keskellä kuntine toimielinten kesätaukoa. Lausuntoaikatauluissa tulee huomioida lakimuutoksen keskeisten toimijoiden aikataulu, jotta lakimuutoksen käsittelylle ja kommentoinnille on riittävästi aikaa. Lisäksi lakivalmistelussa tulisi vahvasti olla mukana edustus myös kuntasektorilta.

## Yhteenveto

Mäntsälän kunta katsoo, että lakiesityksen mukaisesta 25 % tasokorotuksesta tulee luopua, sillä se aiheuttaa merkittävää haittaa kuntien lakisääteisille tehtäville, taloudelle ja yhdyskuntien kehittämiselle.

Gummerus Vesa  
Mäntsälän kunta - kunnanjohtajan päätös 16.8.2024