

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Hallitus on muuttamassa vuoden 1977 Lunastuslainsäädäntöä mm. korvausperusteiden osalta sekä luopumassa asekaavoitukseen liittyvästä arvonneikkausta koskevasta säädöksestä.

Hallitus tavoittelee lunastustilanteessa merkittävää tulonsiirtoa veronmaksajilta muutamille yksityisille tahoille vastoin eurooppalaista lainsäädäntöä ja käytäntöä.

Suomen vuoden 1977 Lunastuslainsäädännön taustalla olivat Euroopassa laajasti hyväksytyt tavoitteet ja periaatteet sekä niiden pohjalta laadittu lainsäädäntö koskien maan hankkimista kaupungistumisen tarpeisiin. Tavoitteena oli hankkia maata kohtuuhintaisen asumisen ja teollistumisen muihin tarpeisiin yhteiskunnan ja veronmaksajien näkökulmasta kestävällä ja oikeudenmukaisella tavalla. Hallitus on nyt luopumassa keskeisestä periaatteesta ohjata veronmaksajien maksamien kaupungistumisen edellyttämien, maankäyttöön liittyvien investointien aikaansaama maan lisäarvo veronmaksajille aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Sen sijaan veronmaksajien maksamien investointien aikaansaama lisäarvo ohjattaisiin joukolle yksityisiä tahoja. Hallituksen esitys on selkeästi vastoin vakiintunutta eurooppalaista lainsäädäntöä ja periaatetta, jonka mukaan veronmaksajien maksamien investointien taloudellinen lisäarvo katsotaan kuuluvan veronmaksajille yhteisesti.

Hallitus perustelee esittämiään muutoksia lunastuslainsäädäntöön vedoten mm. lunastuslain jälkeen säädettyyn muutettuun perustuslakiin ja Euroopan ihmisoikeussopimukseen. Missään muussa Euroopan maassa Ruotsia lukuun ottamatta ei ole katsottu tarpeelliseksi tai perustelluksi ottaa käyttöön käypää markkina-arvoa korkeampaa korvausta maata lunastettaessa kaupungistumisen edellyttämiin maankäytön tarpeisiin.

Suomen Hallitus haluaa lain valmistelussa jättää huomioon ottamatta em. Ruotsin mallin mukaisen maanhinnan keinotekoisien korottamisen aiheuttamia erittäin merkittäviä ongelmia ja riskejä suomalaisen yhteiskunnan tulevaan kehitykseen.

Ruotsi otti käyttöön lunastuskorvauksena maksettavan markkinahinnan päälle maksettavan prosenttipohjaisen korotuksen (25%) oikeistohallituksen tullessa valtaan 2010 sosiaalidemokraattien pitkän valtakauden päätyttyä. Päätös oli poliittinen, ideologinen päätös tulonsiirrosta veronmaksajilta yksityisille tahoille. Käytännössä maan hinta nousi vastaavasti sekä vapaaehtoisissa kaupoissa että lunastustilanteessa.

Ruotsin Kuntaliitto totesi 2019, että em. prosenttipohjaisen korotuksen seurauksena kunnat käytännössä lopettivat maanhankinnan ja sen seurauksena oli kaavoitusmahdollisuuksien siirtyminen enenevässä määrin kunnilta yksityisille maanomistajille. Kunnat olivat syöneet vanhoja maavarantoja, jos niitä oli ollut. Kaupunkien mahdollisuus tarjota kohtuuhintaista asumista oli vähentynyt merkittävästi. Ruotsin kasvukeskuksissa asumisen korkea hinta oli vaikuttanut monin tavoin kansalaisten elämään. Seurauksia olivat ikuiset asuntojen hankintaan otetut pankkilainat, joita ei pystytty maksamaan takaisin sekä pimeät vuokramarkkinat suurissa kasvukeskuksissa, kuten Tukholmassa.

Ruotsin oma valuutta on osaltaan mahdollistanut Ruotsin talouden selviytymisen myös em. prosenttikorotuksen aiheuttamilta kansantalouden tuottamattomien kustannusten nousun vahingollisilta vaikutuksilta kilpailukykyyn. Suomella euromaana tätä selviytymiskeinoa ja mahdollisuutta ei ole.

Ruotsin Kuntaliitto totesi selkeänä seurauksena em. prosenttipohjaisesta korotuksesta lunastettavan maan hintaan olevan lisääntyneen segregaaation, kun kuntien taloudellinen mahdollisuus oman maan kaavoittamiseen supistui merkittävästi tai käytännössä poistui kokonaan. Yksityiset maanomistajat ymmärrettävästi maksimoivat alueensa kaavoituksen tuoman taloudellisen hyödyn ja alettiin rakentaa erikseen alueita taloudellisesti paremmin toimeentuleville sekä laadusta tinkien, erikseen taloudellisesti huonommin toimentuleville asiakkaille. Segregaaation on tunnistettu merkittävästi kiihdyttäneen ruotsalaisen yhteiskunnan kasvavia väkivaltaongelmia ja rikollisuuden kasvua.

Hallituksen esityksessä on jätetty huomioon ottamatta muualla Euroopassa käytössä olevat periaatteet ja ratkaisut lunastuskorvauksen määrittelyssä.

Hallituksen esityksessä on kyllä mainittu kansainvälisessä vertailussa mm. Ranska. Ranskassa lunastuslainsäädäntö perustuu käyvän markkinahinnan toteutuneiden kauppojen mukaisen korvauksen maksamiseen, ei enempään. Maassa pyritään lainsäädännöllä turvaamaan toimivat maamarkkinat ilman mahdollisuutta maan spekulatiiviseen hinnoitteluun. Suomalaisessa lainsäädännössä oleva arvonleikkaus on toteutettu säätämällä, että korvausta määrättäessä ei huomioon oteta spekulatiivisia lunastushankkeeseen liittyviä arvonmuutoksia. Ranskassa voidaan käyttää myös yksityisiä asiantuntijoita maan luotettavan käyvän markkinahinnan määrittelyssä tilanteen ja tarpeen mukaan.

Ranskan toimiva ja terveet maamarkkinat, ilman kiinteistökeinottelun hyväksymistä säilyttävä toimintamalli lunastustilanteessa on ollut lainvalmistelussa tiedossa, mutta se ei ole kuitenkaan millään tavalla vaikuttanut eikä sitä ole otettu huomioon hallituksen esityksessä. Sen sijaan on valittu yhteiskunnalle erittäin vahingolliseksi osoittautunut ruotsalainen käyvän hinnan päälle maksettava prosenttikorotus, joka romuttaa terveet

maamarkkinat. Tämä valinta osoittaa, että Hallituksen esityksessä kyseessä ei ole arvioinnin riskien hallinnasta vaan kyseessä on poliittinen, ideologinen tulonsiirtohanke veronmaksajilta joukolle yksityisiä tahoja. Muodollisena perusteena käytetään täyden korvauksen maksamisen varmistamista. Muissa Euroopan maissa vastaavaa tarvetta ja mahdollisuutta maksaa lunastustilanteessa kategorisesti käypää markkinahintaa korkeampi korvaus, ei ole tunnustettu. Muissa Euroopan maissa tukeudutaan täyden korvauksen maksamisen varmistamiseksi mahdollisimman luotettavan kiinteistön arvioinnin suorittamiseen sekä laaja-alaisen markkinatiedon ja osaamisen käyttöön myös yksityisen sektorin osaamiseen tukeutuen.

Hallitus on poistamassa asemakaavoitukseen kytkeytyvän maan arvonleikkaussäädöksen ja käynnistämässä kiinteistökeinottelun kaavoitukseen liittyen.

Hallitus esittää asemakaavoitukseen liittyvän arvonleikkaussäädöksen poistamista. Tämän lisäksi erikseen säädettäisiin, että asemakaavoitusta ei katsottaisi lunastavaksi hankkeeksi, jonka vaikutusta maan hintaan ei oteta huomioon lunastuskorvausta määrättäessä. Esityksen perustelut ovat virheellisiä ja keinotekoisia. *Arvonleikkaussäädöksen poistamisella halutaan mahdollistaa spekulatiivinen maanhintakehitys sekä yhteiskunnan ja veronmaksajien asemakaavoituksen toteuttamisen yhteydessä kustantamien investointien luoman taloudellisen lisäarvon siirtäminen vastikkeetta yksityisille tahoille.*

Hallitus on maksamassa lunastustilanteessa nykyisen veronkevennykseen verrattuna noin kaksinkertaisen lisähyvityksen maan käyvän markkinahinnan päälle.

Hallitus perustelee lunastuskorvauksen ns. prosenttikorotuksen käyttämistä täyden korvauksen maksamisen varmistamisella. Suomalaisessa yhteiskunnassa kuitenkin jo nyt toimivasti varmistetaan täyden korvauksen maksamista maata yhteiskunnan käyttöön luovutettaessa. Arviointikäytännössä lunastuskorvauksen yhteydessä käytetään arviointihaarukan yläneljännestä täyden korvauksen maksamisen varmistamiseen. Metsämaan arvioinnissa ja arvonmäärityksessä on tunnustettu kehittämisen tarvetta ja siihen tulisikin panostaa kohdennetusti.

Suomalaisessa lainsäädännössä varmistetaan täyden korvauksen maksamista maanomistajalle myönnettävällä veroedulla maata kunnalle ja valtiolle luovutettaessa. Tämä veroetu on luokkaa neljännes maan käyvästä arvosta. Nykyinen käytössä oleva verohelpotus ei esitetyn prosenttikorotuksen tapaan romuta terveitä maamarkkinoita eikä aiheuta spekulatiivista maan hintakehitystä.

Ruotsissa vastaavaa veroetua ei ole. Jos Hallituksen ko. esitys prosenttikorotuksesta hyväksytään, Suomessa maksettaisiin Ruotsiin verrattuna kaksinkertainen lisähyvitys täyden käyvän markkinahinnan päälle lunastustilanteessa maata yhteiskunnan käyttöön

luovutettaessa. Muualla Euroopassa lunastuskorvauksen enimmäismääränä on käypä markkinahinta, ilman lisähyvityksiä. Näin ollen on selvää, että Suomessa Hallituksen valmistelun tavoitteena on perusteeton tulonsiirto veronmaksajilta tietyille yksityisille tahoille.

Hallitus kieltäytyy esityksessään tarkastelemasta verotuksen vaikutusta maanomistajalle maksettavaan korvaukseen lunastamisen yhteydessä. Linjaus on kestämaton. Mikäli verotusta ei tässä yhteydessä vastaavasti normalisoida, tulee maanomistaja saamaan lunastustilanteessa ylimääräisen korvauksen, joka on noin puolitoistakertainen maan käypään hintaan verrattuna maata kunnalle tai valtiolle luovutettaessa. Tämä on yksiselitteisesti veronmaksajien kustantama vastikkeeton, perusteeton tulonsiirto poliittisin perustein. Näin ei toimita missään Euroopan demokraattisesti hallitussa maassa. Näyttää siltä, että ihmisoikeudet ja omaisuudensuoja eivät Hallituksen käsityksen mukaan ulotu suomalaiseen veronmaksajaan saakka, vaikka niitä käytetäänkin esityksen perusteluina.

Hallituksen esityksen vaikutukset suomalaiseen yhteiskuntaan

Hallituksen esitys tulee romuttamaan terveet maamarkkinat ja kuntien mahdollisuuden ostaa maata vapaaehtoisin kaupun hintatasolla, joka mahdollistaa kohtuuhintaisen asumisen ja puhtaan energian käyttöön siirtymisen investointien edellyttämän aktiivisen, pitkäjänteisen maanhankinnan. Spekulaatiivinen, jatkuvasti nouseva maan hintakehitys tulee vahingoittamaan kansantalouden kilpailukykyä merkittävästi.

Siirtyminen vapaaehtoisen kaupankäynnin asemasta lunastustoimituksiin, tulee vaatimaan paljon uusia viranhaltijoita Oikeuslaitokseen, Maanmittauslaitokseen sekä Ympäristöministeriöön. Tässä yhteydessä Hallitus näyttää olevan valmis poikkeamaan Hallitusohjelman tavoitteesta supistaa julkishallintoa, koska tavoitteena on poliittisen tulonsiirron toteuttamisesta veronmaksajilta tietyille yksityisille tahoille.

Puhtaan siirtymän hankkeiden toteutuminen tulee estymään tai hidastumaan johtuen maan hinnan merkittävästä kohoamisesta sekä maan lunastamisen aiheuttamista viiveistä maan osoittamiseksi investointien tarpeisiin. Suomi tulee tämän seurauksena häviämään yhä useamman puhtaan siirtymän investointikilpailun kilpailijamaille.

Suomalaisen lainsäädännön nykyään turvaama yhteiskunnan kustannustehokkaan maankäytön järjestämisen mahdollistama kaavoitusmonopoli on siirtymässä Hallituksen toimien seurauksena pois kunnilta maanomistajille. Kuitenkaan vastuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksista ei ole kunnilta poistumassa. Kunnilta poistuu myös mahdollisuus harjoittaa elinkeinopolitiikkaa valitsemalla taho, jolle rakennuspaikka luovutetaan sekä päättäminen rakennuspaikan hinnasta kuntatalouden ja valtiontukisäännösten puitteissa. Kunta ei myöskään pysty jatkossa varmistamaan rakennuspaikkojen luovuttamisen kautta tervettä kilpailua mm. vähittäiskaupassa.

Tämä kehitys tulee mahdollistamaan alueelliset lähipalvelumonopolit kuntalaisten tappioksi.

Kunnan omistaman maan kaavoittamisen asemasta tullaan kaavoittamaan entistä enemmän yksityisessä omistuksessa olevaa maata perustuen maankäyttösopimuksiin, joilla vain osa kunnalle aiheutuvista kaavan toteuttamisen kustannuksista saadaan katettua, lopun osan jäädessä veronmaksajien maksettavaksi. Hallituksen esitykseen on avoimesti kirjattu tavoite heikentää kunnan mahdollisuutta käyttää maan lunastamista maankäyttösopimuksen asemasta. Tämä muutos tulee noin kaksinkertaistamaan nykyiset veronmaksajille aiheutuvat nettokustannukset yhdyskuntarakentamisessa.

Lunastuskorvauksena maksettava vapaaehtoista kauppaa merkittävästi korkeampi hinta tulee romuttamaan nykyisen Maankäyttö- ja rakentamislain mukaisen rakentamiskehotusjärjestelmän, jolla pyritään tehostamaan asemakaavojen rakentamattomien rakennuspaikkojen toteutumista ja nostamaan kuntien palveluverkkojen käyttöastetta ja kustannustehokkuutta. Miksi noudattaa kunnan antamaa rakentamiskehotusta, jos kieltäytymällä saat rakennuspaikasta kunnan maksamana kaksinkertaisen hinnan verrattuna siihen, että myyt rakennuspaikan vapaaehtoisella kaupalla yksityiselle rakentajalle tai yritykselle?

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei tule toteutumaan, jos maasta aletaan maksaa kaavaluonnoksen pohjalta erilainen hinta riippuen luonnoksessa esitetystä käyttötarkoituksesta ja alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta. Tämä tulee johtamaan lisääntyvään korruptiomahdollisuuteen asemakaavoitukseen liittyen sekä mahdollisuuteen kytkeä vaalirahoitus asemakaavojen valmisteluun ja hyväksymiseen.

Siirtyminen kunnan omistaman maan kaavoittamisesta yksityisen maan kaavoittamiseen, tulee moninkertaisten kustannusten lisäksi hidastamaan kaavojen toteuttamista merkittävästi. Asemakaavassa yhteiskunnan käyttöön ositettuja alueita, katuja, puistoja yleisten rakennusten rakennuspaikkoja aletaan hankkia vapaaehtoisten kauppojen asemasta lunastamalla kaavan lainvoimaistumisen jälkeen.

Hallitus jakaa maan entistä syvemmin kahtia poliittisilla tulonsiirroilla veronmaksajilta muutamalle yksityiselle taholle. Hallituksen esitys tulee lisäämään tuloeroja ja epätasa-arvoista kohtelua veronmaksajien kesken. Hallitus tulee vaarantamaan yhteiskuntarauhan säilymisen kiihdyttämällä tietoisesti segregatiota yhteiskunnassa.

Lain valmistelu on politisoitunut ja epäonnistunut ilman asiantuntijuutta

Lain valmistelu on epäonnistunut. Lakiesityksen vaikutustenarvioinnissa säännönmukaisesti vähätellään lakiesityksen negatiivisia vaikutuksia yhteiskuntaan tai perusteettomasti väitetään vaikutusten arvioinnin olevan teknisesti vaikeita toteuttaa tai vaikutusten olevan mahdottomia arvioida. Vaikutuksia ei myöskään osata tai haluta

laskea yhteen. Hallituksen valmistelussa on useita maankäytön järjestämistä koskevia lakihankkeita, joiden keskinäistä tai kokonaisvaikutusta ei oteta lainvalmistelutyössä huomioon. Käytännössä vaikutusten arviointia ei siis tehdä, vaikka väitetäänkin tehtävän.

Lain valmistelu perustuu epätoteen väittämään, että lakiesitys ei vaikuta lain nojalla toteuttavien hankkeiden määrään. Tälle väitteelle ei ole mitään todellisuuspohjaa. Näin väitettäessä kyse on tietoisesta väärän, erittäin merkittävän tiedon välittämisestä Eduskunnalle.

Näyttää siltä, että valmistelua ei ole tehty puolueettomana virkamiesvalmisteluna vaan puhtaasti poliittisena, ideologisena valmisteluna. Valmistelevien virkamiesten asiantuntijatiedon käyttö on estetty tai mitätöity poliittisella ohjauksella. Ministeriön tehtävänä näyttää olevan toteuttaa hallitusohjelman linjausta tiedossa olevista yhteiskunnalle aiheutuvista merkittävistä negatiivisista seurauksista huolimatta. Kustannukset maksaa luonnollisesti suomalainen veronmaksaja. Onko poliittinen, asiantuntijatiedon ja aidon vaikutusten arvioinnin huomiotta jättävä lainvalmistelu hyväksytty osa suomalaista demokraattista hallintojärjestelmää 2020-luvulla?

Keskeiset muutosesitykset hallituksen esitykseen

Hallitus esittää yhteiskunnalle kokonaisuutena erittäin vahingollista yleistä prosenttikorotusmallia kaikkiin lunastuskorvauksiin liittyen. Sen sijaan olisi perusteltua lähestyä täyden korvauksen maksamisen varmistamista erilaisten lunastustilanteiden tunnistamisen, arvioinnin laadun parantamisen, tapauskohtaisen valmistelun ja harkinnan kautta eurooppalaisen yleisen lunastuskorvauskäytännön mukaisesti. Prosenttikorotuksen asemasta olisi perusteltua vapauttaa kunnalle ja valtiolle tehtävä maanluovutus kokonaan luovutusvoiton verosta sekä säilyttää nykyinen, kiinteistökeinottelua ehkäisevä arvonleikkaussäädös. Tällä lähestymistavalla vältettäisiin hallituksen esityksen aiheuttamat merkittävät yhteiskunnalliset ongelmat ja vahingot, säilytettäisiin suomalaisten veronmaksajien luottamusta yhteiskunnan tasapuolisuuteen ja oikeudenmukaisuuteen sekä turvattaisiin maan kansainvälistä kilpailukykyä monella tasolla.

Matti Holopainen

KuntaMaa Forum