



§ 190 Lausuntopyyntö koskien hallituksen esitystä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Julkinen

Valmistelija Kaupungingeodeetti Petur Eklund, puh. 040 164 6930, petur eklund(at)vaasa.fi

Oheismateriaali

HE laeiksi lunastuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta 4.6.2024

Hallituksen esitys koskien lunastuslain uudistusta on tullut lausunolle lausuntopalvelu.fi:n kautta 5.6.2024. Lausuntoaika päättyy 16.8.2024.

Lunastuslain uudistus on ollut lausunnon edellisen kerran vuonna 2021. Kaupunki on lausunut asiasta kaupunginhallituksen päätöksellä 27.9.2021 § 325. Lainvalmistelu on sillä kertaa jäänyt/jätetty kesken. Valmistelua on jatkettu nykyisen hallituksen hallituskaudella oikeusministeriössä. Petteri Orpon hallitusohjelman kirjauksen mukaisesti *Lunastuslain korvausperusteet uudistetaan vahvistamalla omaisuudensuojaa oikeusministeriössä vireillä olleessa (OM022:00/2016) hankkeessa toimineen asiantuntija- ja virkamiestyöryhmän (OM 2019:12) ehdotuksen mukaisesti. Omaisuudensuojaa vahvistetaan korottamalla voimansiirtolinjojen lunastamisesta maksettavia korvauksia.*

Lausunnoille lähetetyssä hallituksen esityksessä esitetyjen lakimuutosten keskeisenä tarkoituksena ilmoitetaan olevan turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatus täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen kuten aiemminkin lausuntokierroksella. 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 prosentin suuruinen korotus. Markkina-arvon määrittäminen voisi perustua nykyistä monipuolisemmin erilaisten arviointimenetelmien hyödyntämiseen. Lunastuslaista kumottaisiin asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaamista koskevat säännökset. Niin sanotun asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa esitetään laajennettavaksi.

Esityksen vaikutusten arviointi on monilta osin puutteellinen tai tarkoitushakuinen. Esitys on vaikutustensa kautta myös ristiriidassa hallitusohjelman muiden tavoitteiden kanssa. Esitys perustuu huonosti perustellulle väitteelle siitä, että lunastustoimikunnat ja oikeuslaitos arviointiosaaminen ja -menettelyt eivät aina riitä takaamaan lunastettavan omaisuuden omistajan oikeutta täyteen korvaukseen. Esityksen mukainen 25 prosentin korotus kaikkiin lunastuskorvauksiin koskee myös kaikkia niitä tapauksia, jossa nykykäytännön mukaiset korvaukset vastaavat tai ylittävät täyden korvauksen



periaatteen.

Esityksen mukainen siirtyminen käypään hintaan perustuvasta korvauksesta markkina-arvoa vastaavaan täyteen korvaukseen on perusteltu ja käytännössä monilta osin vaikutukseltaan rajallinen. Muutos vastaa kansainvälisten arviointistandardien terminologiaa ja on siten kannatettava. Esityksen ongelmallisiin kohtiin lukeutuu 25 %:n suuruinen automaattikorotus markkina-arvon päälle sekä asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaamisperiaatteen hylkääminen. 25 %:n suuruista automaattikorotusta perustellaan muun muassa valikoiden Ruotsista otetuin esimerkein. Samanaikaisesti sivuutetaan Ruotsin mallin keskeiset vaikutus eli vapaaehtoisen maakaupan lakkaaminen, korotuksen erittely kauppahintatilastoissa sekä lievennetyn verokohtelun puuttuminen. Perusteluissa sivuutetaan se, että muualla Euroopassa lunastuskorvauksen maksimi on käypä markkinahinta ilman lisähyvityksiä. Näin ollen lakiesityksen tavoitteena näyttää olevan ylimääräinen tulonsiirto veronmaksajilta yksityisille tahoille. Asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaamisperiaatteen hylkääminen kannustaa spekulatiiviseen maanhankintaan ja siirtää verovaroin yhdyskuntakehitykseen tehtyjen investointien hyödyn yksityisille tahoille veronmaksajien kustannuksella.

Vaasan sekä monen muun kunnan maapolitiikan keskiössä on raakamaan hankinta ja omaan maan kaavoitus ensimmäisen asemakaavan osalta. Tämän edellytyksenä on pitkäjänteinen maanhankinta, jota toteutetaan ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla. Vapaaehtoiset kaupat ja sopiminen ovat myös lähtökohtana täydennysrakennushankkeissa, jotka edellyttävät omaisuusjärjestelyjä. Lunastusmenettelyn käyttö on harvinaista, mutta toimii kuitenkin osana maapoliittista keinovalikoimaa. Esitetty 25 prosentin automaattikorotus lunastuskorvaukseen tarkoittaa käytännössä, että vapaaehtoiset maakaupat loppuvat koska myyjä tietää saavansa edellä mainitun 25 prosentin korotuksen lunastusmenettelyn kautta. Vaihtoehtoisesti vapaaehtoisen kaupan hintaa pitäisi korottaa sen hetkisestä markkina-hintahavainnosta. Tällöin syntyy uusi hintahavainto, joka heijastuu kaikkiin tuleviin kauppoihin sekä lunastusmenettelyihin. Näitä kertaantuvia ja välillisiä vaikutuksia ei ole tunnistettu hallituksen esityksen arviossa vaan taloudellisia vaikutuksia arvioidaan kertaluontoisina. Korotusmekanismin vaikutuksia on tuotu esiin kuntien lausunnoissa vuonna 2021. Siitä huolimatta vaikutusta ei ole haluttu tunnistaa nyt lausuntokierroksella olevassa laissa.

Vapaaehtoisin kaupoin toteutuva maanhankinnan loppuminen tai vähintäänkin merkittävä vähentyminen, tulee hajauttamaan yhdyskuntarakennetta sekä hidastamaan kuntien toimeenpanokykyä. Nouseva maanhinta heikentää kaupungin investointikykyä ja estää kustannustehokkaiden palvelujen aikaansaamisen edellytyksiä ja aiheuttaa siten veronkorotuspaineita tai lisää velanottotarvetta.

Kaupungin raakamaanhankinnalla ja omien maiden kaavoittamisella on myös mahdollista



luoda edellytyksiä alueellisesti ja valtakunnallisesti merkittäville vihreää siirtymää edistäville investoinneille. Vapaaehtoisten maakauppojen lakkaaminen ja lunastusmenettelyn kautta edistyvien hankkeiden kasvaessa määrältään räjähdysmäisesti lain tullessa voimaan, vaikutukset aikatauluihin tulevat olemaan merkittävät. Tällä tulee olemaan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia investointien houkuttelemisen. Lisäksi esitys heikentää kohtuuhintaisen asumisen ja toimivan yhdyskuntarakenteen järjestämisen edellytyksiä. Aikatauluvaikutuksesta tulisi olla vähintäänkin yhtä huolissaan kuin rahallisista vaikutuksista kilpailukykyisen ja toimivan yhteiskunnan näkökulmasta. Vaikutukset ovat ristiriidassa useamman hallitusohjelman kirjauksen kanssa, joista mainittakoon seuraavat:

Hallituksen kuntapolitiikan tavoitteena on varmistaa kunnille itsehallinnollinen vapaus ja aidot edellytykset siihen, että kunnat pystyvät vastaamaan perustehtävistään sivistys-, nuoriso-, elinkeino-, asumis- ja maankäyttöasioissa.

Suomi tarvitsee kasvavia yrityksiä, investointeja, korkeaan osaamiseen perustuvaa kestäväää talouskasvua ja uudistumiskykyä.

Julkisen vallan tehtävänä investointien lisäämisessä on ennen kaikkea toimintaedellytysten luominen ja kilpailukykyisen investointiympäristön varmistaminen.

Hallituksen tavoitteena on vahvistaa Suomen investointiympäristön houkuttelevuutta ja lisätä Suomeen suuntautuvia investointeja. Luodaan kansallinen toimintamalli isojen investointihankkeiden kotiuttamiseksi ja houkuttelemiseksi Suomeen. Suuria investointeja varten luodaan yhden luukun periaatteen mukaiset sujuvat viranomais- ja luvitusprosessit sekä nopeutetut ja etukäteen määritellyt käsittelyajat.

Hallitus luo hyvät toimintaedellytykset asuntomarkkinoille kasvuun tähtäävällä elinkeinopolitiikalla, uudistamalla sääntelyä, varmistamalla riittävän kaavoituksen, tonttitarjonnan ja asuntotuotannon sekä panostamalla asuntotuotantoa tukeviin liikennehankkeisiin.

Hallituksen tavoitteena on mahdollistaa työvoiman joustava liikkuminen työn perässä huolehtimalla toimivista vuokra-asuntomarkkinoista. Tavoitteen toteuttamiseksi hallitus huolehtii riittävästä asuntotuotannosta, joka tarjoaa suomalaisille monipuolista ja kohtuullisen hintaista asumista.

Suomi luo hyvät toimintaedellytykset kestäville investoinneille uusiutuvaan ja fossiilittomaan energiantuotantoon, energian varastointiin ja uusiin energiaratkaisuihin, kuten vetyyn.



Nopeutetaan sähköverkkoinvestointien luvitusta ja resursoidaan lupakäsittely. Hallitus luo strategisen näkemyksen sähkön siirtotarpeista Suomen eri alueilla 2030-luvulla ja käynnistää tarvittavat toimenpiteet investointeja hidastavien pullonkaulojen poistamiseksi. Kansallisesti tärkeiden teollisuuden keskittymien sähkönsiirtotarve ja kohtuulliset sähkönsiirtokustannukset varmistetaan investointien mahdollistamiseksi.

Lunastuskorvauksen automaattisesta prosenttikorotuksesta sekä asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaamista koskevan säännöksen kumoamisesta tulisi niiden merkittävistä negatiivista yhteiskunnallisista vaikutuksista johtuen luopua. Lunastuskorvauksen täyden korvauksen periaatteen toteutumista tulisi varmistaa panostuksilla kiinteistöarvioinnin tutkimukseen ja koulutukseen sekä kauppahintareksiterin tietosisällöin parantamisella. Kunnalle tai valtiolle luovutettavan maan verokohtelua olisi järkevää tarkastella muun verolainsäädännön yhteydessä, jolloin yhdyskuntarakentamiseen luovutettavan maan luovutusvoittoverosta luopumalla voitaisiin edistää eheän yhdyskuntarakenteen toteutumisedellytyksiä.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja MJ

Kaupunginhallitus hyväksyy edellä olevan esityksen Vaasan kaupungin lausunnoksi ja toimittaa sen Oikeusministeriölle.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Maria Tolppanen
puheenjohtaja

Marjo Mäki-Krekola
pöytäkirjanpitäjä

Katja Rajala
pöytäkirjantarkastaja

Jorma Kivimäki
pöytäkirjantarkastaja