

Lausunto

14.08.2024

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

Oikeusministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI KIIINTEÄN OMAISUUDEN JA ERITYISTEN OIKEUKSIEN LUNASTUKSESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA JA ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI

VIITE: OIKEUSMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 5.6.2024 DNRO VN/25637/2023

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua oikeusministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka

toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 133 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2024 yhteensä noin 6 200 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset kommentit

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi lunastuslakia ja eräitä muita lakeja. Lunastuskorvauksen määräämisen perusteita koskevaa sääntelyä muutettaisiin siten, että lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Markkina-arvon määrittäminen voisi perustua nykyistä monipuolisemmin erilaisten arviointimenetelmien hyödyntämiseen. Lunastuskorvaukselle esitetään suoritettavaksi 25 prosentin suuruinen korotus. Lunastuslaista kumottaisiin asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaamista koskevat säännökset. Niin sanotun asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa esitetään laajennettavaksi.

Esitysluonnoksen mukaan lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 25 prosentin korotus markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. Esitetty menettely johtaa käytännössä vapaaehtoisten maakauppojen loppumiseen yksityisten maanomistajien ja kuntien välillä. Tämä on kuntien maapolitiikan ja maanhankinnan kannalta täysin kestävätilanne. KOVA pitää ehdotettua mallia täysin epäonnistuneena. Tästä syystä KOVA ei kannata esitettyä 25 prosentin korotusta, joka tulisi lunastusmenettelyssä maksettavaksi markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. KOVA vaatii, että asia arvioidaan uudelleen.

Esitetty korotus tarkoittaa käytännössä, että maanomistaja saisi aina lunastusmenettelyn kautta 25 prosenttia suuremman korvauksen kuin vapaaehtoisella kaupalla. KOVA huomauttaa, että korotus tulee siten nostamaan myös vapaaehtoisen maanluovutuksen hintaa ja siten kokonaisuudessaan maanhankinnan hintaa.

KOVA pitää tärkeänä, että lunastuslaissa yleinen etu olisi etusijalla yksittäisen maanomistajan etuun verrattuna. Automaattinen 25 prosentin korotus markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle johtaa myös kierteeseen, jossa 25 prosentin korotus nostaa markkina-arvoa ja vertausarvoa, johon tulevia lunastuksia verrataan. Tämä nostaa maan hintaa ja siten asumisen kustannuksia kaikissa asumismuodoissa. KOVA pitää tällaista korotusmekanismia epäonnistuneena ja epätarkoituksenmukaisena. KOVA myös pitää todennäköisenä, että vapaaehtoisten maanluovutusten määrä vähenee, mikä lisää kunnissa lunastusprosessista aiheutuvaa työtä ja pidentää prosessin kestoa.

KOVA katsoo, että nyt esitetty lunastuskorvauksen automaattinen 25 prosentin korotus nostaa maanhankinnan kustannuksia kunnissa ja vaikeuttaa näin kunnan maapolitiikan toteuttamista. Tonttien saatavuus valtion tukemaan asuntotuotantoon voi myös vaikeutua merkittävästi. Kaavoitus ja kuntien maanhankinta on tärkeässä roolissa kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa.

Helsingissä 14.8.2024,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

Parkkonen Jouni

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry