

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**

Lappeenrannan kaupungin lausunto hallituksen esitykseen eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Kaupunginhallitus 12.8.2024 § 293

Liittyy asiahallinnan asiaan: LPR/748/00.04.00/2024

#### Lausuntopyyntö

Oikeusministeriö on pyytänyt lausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Lausunto on pyydetty toimittamaan lausuntopalvelu.fi-palvelun kautta 16.8.2024 mennessä.

Kaupunkikehityksen toimialan maaomaisuuden hallinta on yhteistyössä konsernihallinnon kanssa valmistellut jäljempänä esitetyn (luonnoksen) Lappeenrannan kaupungin lausunnot.

#### Lunastuslain uudistamisen taustaa

Lunastuslain uudistaminen on ollut oikeusministeriössä vireillä vuodesta 2015 lähtien. Uudistuksen tavoitteena on ollut lunastettavan omaisuuden haltijan aseman turvaaminen ja perustuslain mukaisen täyden korvauksen periaatteen varmistaminen. Vuonna 2016 laadittiin arviomuistio lunastuslainsäädännön uudistamistarpeista. Sen pohjalta asetettiin työryhmä vuonna 2018

valmistelevaan ehdotusta lunastuslain ja muiden lakien tarkistamiseksi. Työryhmän mietintö ja esitysehdotus olivat lausuntokierroksella keväällä 2019.

Työryhmä ehdotti lunastuslain korvauserusteiden uudistamista, jotta lunastettavan omaisuuden haltijan asema turvattaisiin ja korvaukset vastaisivat perustuslain vaatimuksia. Lausuntokierroksen jälkeen valmistelua jatkettiin virkatyönä. Hallituksen esitys annettiin eduskunnalle keväällä 2022. Lunastuslain korvauserusteita ei muutettu vaalikaudella 2019-2022. Sen sijaan muutoksia tehtiin asiakirjojen tiedoksiantoon, asianosaisten kuulemiseen ja päätösten tiedoksiantoon lunastuslupamenettelyssä.

Lunastuslainsäädännön uudistaminen nousi jälleen ajankohtaiseksi, kun se sisällytettiin pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmaan kesäkuussa 2023. Lappeenrannan kaupunki on lausunut aiheeseen liittyen 15.5.2019 ja 2.9.2021.

#### Keskeisimmät lunastuslain muutosehdotukset 2024

Esityksen keskeisin muutos koskee lunastuskorvauksen määräytymisperustetta. Lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Tämän lisäksi lunastuskorvaukseen lisättäisiin 25 prosentin suuruinen korotus, jolla pyritään varmistamaan täyden korvauksen toteutuminen lunastettavan omaisuuden arviointiin liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi.

Esityksessä ehdotetaan myös arvon leikkaamista koskevien säännösten poistamista lunastuslaista. Lisäksi esitetään arviointimenetelmien monipuolistamista markkina-arvon määrittämisessä ja niin kutsutun asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalan laajentamista.

Samalla ehdotetaan muutoksia vesilakiin, kaivoslakiin, kansallisen turvallisuuden varmistamiseen tarkoitettuun lunastuslakiin ja alueidenkäyttölakiin. Hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle syksyllä 2024, ja lakien on suunniteltu tulevan voimaan kuuden kuukauden kuluttua niiden vahvistamisesta.

#### Lappeenrannan kaupungin lausunto

Lappeenrannan kaupunki ei pidä hallituksen esitystä kannatettavana. Esityksen mukainen sääntely heikentäisi merkittävästi kuntien mahdollisuuksia toteuttaa tehokasta maapolitiikkaa ja vaikeuttaisi kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä.

Ensisijaisena keinona maanhankinnan sujuvoittamiseksi tulisi kehittää vapaaehtoisia menettelyjä, jotka turvaavat sekä ostajan että myyjän taloudellisen aseman. Esimerkiksi kun maata luovutetaan

suoraan kunnan tarpeisiin, voitaisiin vapaaehtoisein kauppoihin kannustaa luopumalla kokonaan luovutusvoittoverosta. Tämä menettelytapa on jo aiemmin osoittautunut toimivaksi, sillä luovutusvoittoveron väliaikaisesta poistosta on saatu erittäin myönteisiä kokemuksia niin kuntien kuin maanomistajienkin taholta. Se edistäisi vapaaehtoisia maakauppoja huomattavasti tehokkaammin ja oikeudenmukaisemmin kuin nyt ehdotettu lunastuskorvausten automaattinen korottaminen.

Lunastuslain korvausperusteiden uudistuksessa ei tarkastella lunastuskorvauksen verotuskohtelua koskevia säännöksiä ja vaikutuksia kokonaisuutena. Esitys jättää verokohtelun käsiteltäväksi erillään verolainsäädännön valmistelun yhteydessä. Tämä on sinällään ristiriitaista, koska lopullisen korvauksen verokäsittely on osa lunastamiseen liittyvää korvauspolitiikkaa ja se voi vaikuttaa vapaaehtoisten kauppojen syntymiseen. Korvausperusteiden verotarkastelun tulisi olla kiinteä osa lunastuslain korvausperusteiden uudistamisen valmistelua.

Esityksen mukainen automaattinen 25 % korotus lunastuskorvaukseen on kestävä ja perusteeton. Korotus johtaisi kuntien maanhankinnan kustannusten merkittävään kasvuun ilman, että sillä saavutettaisiin vastaavia hyötyjä. Vaikutus ei ole kertaluontoinen, vaan kertaantuu jatkuvasti uusia kauppoja ja lunastuksia tehtäessä. Maanomistajalla ei ole intressiä neuvotella vapaaehtoisissa kaupoissa alhaisemmasta kauppahinnasta kuin mitä lunastustoimituksessa hänelle todennäköisesti määrättäisiin.

Lunastuskorvauksen automaattisen korotuksen sijaan, tulisi ensisijaisesti keskittyä lunastuskorvausten määrittelyssä käytettyjen arviointimenetelmien luotettavuuden parantamiseen sekä vallitsevan markkinatilanteen ja alueellisen hintakehityksen tarkempaan huomioimiseen. Samalla se mahdollistaisi alueellisten erojen ja erityispiirteiden huomioimisen korvausten määrittelyssä.

Arvonleikkausta koskevien säännösten kumoaminen ei ole kuntien edun mukaista. Arvonleikkaus ei automaattisesti heikennä omaisuudensuojaa, vaan kyse on siitä, kenelle kaavoituksen myötä syntyvä arvonnousu sekä velvollisuus osallistua alueen toteuttamiseen kuuluu. Arvonleikkausta koskevien säännösten säilyttäminen on välttämätöntä, jotta kunnat voisivat jatkossakin toteuttaa kestävästä yhdyskuntarakentamista. Kunnan ei tulisi joutua maksamaan alueesta täyttää kaavamuutoksen mukanaan tuoman hyödyn mukaista korotettua hintaa, mikäli kunta tosiasiallisesti myös vastaa alueen toteuttamiseen liittyvistä kuluista.

Rissanen Tiina  
Lappeenrannan kaupunki - Kaupunginhallitus