

Oikeusministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Uudenmaan maapolitiikkaryhmä esittää lausuntoon seuraavaa:

1. Kuntien raakamaanhankinta perustuu yli 95-prosenttisesti vapaaehtoiisiin kauppoihin ja pääsääntöisesti niin, että maanomistajat itse tarjoavat maitaan kunnan ostettaviksi. Kuntien maksamat markkinahinnat ovat vakaita sillä kuntien on kohdeltava kaikkia maanomistajia yhdenvertaisesti. Lunastuslain korvausperusteiden uudistusluonnokseen sisältyvä markkina-arvon päälle maksettava 25 prosentin korotus tulisi merkittävästi heikentämään vapaaehtoisen maanhankinnan toteuttamismahdollisuuksia kohtuullisella markkinahintatasolla. Jatkossa maanomistajalle syntyisi kannuste esittää vapaaehtoisen kaupan tilalle lunastusta. Lunastusten välttämiseksi kuntien tulisi vapaaehtoisessa kaupassa maksaa korkeampi hinta, mikä johtaisi uuteen markkinahintaan, jolle pitäisi taas maksaa korotus seuraavassa kaupassa. **Maanomistajien tasapuoleinen kohtelu ei toteutuisi.**
2. Kunnat ja kaupungit käyttävät maanhankinnassa raakamaan arvoa, joka Uudenmaan kasvukeskuksissa on tyypillisesti 3–10ertainen (Helsingissä jopa 10–75ertainen) metsä- ja peltomaan markkinahintaan. Kuntien maksamat kauppahinnat ja lunastuskorvaukset raakamaakaupoissa ovat maa- ja metsätalousmaan hintaan nähden moninkertaiset. Lunastuksissa lunastuskorvaus on jo tällä hetkellä vähintään sama kuin vapaaehtoisissa kaupoissa, tyypillisesti jopa korkein paikkakunnalla käytetty raakamaan hinta. Maan luovuttaminen kunnalle on tällä hetkellä siis monin tavoin kannattavinta maanomistajille. Lunastuslain uudistaminen tulisi väistämättä vähentämään kuntien tekemiä maanhankintoja, mikä on pois maanomistajilta, koska harvassa kunnassa ollaan valmiita nostamaan veroja ja/tai tonttihintoja lisäkustannuksen kattamiseksi. **Maanhankinnan hintoja taas ei voi korottaa ilman tuloverojen tai tonttihintojen nostoa.**
3. Tuulivoimayhtiöiden voimalinjalunastukset ovat aiheuttaneet laajaa tyytymättömyyttä maanomistajien keskuudessa. Hankealueella maanomistajille maksetaan tuulivoimalaitoksen tuottoon perustuvia huomattavan korkeita maanvuokria ja siirtolinjan maanomistajille vähäisiä lunastuskorvauksia, jotka eivät kata maa- ja metsätaloudelle koituvia menetyksiä. Korvausperusteiden uusiminen luonnoksessa esitetyllä tavalla ei tuo tähän tyydyttävää ratkaisua. **Voimalinjalunastukset tulee voida erottaa lakiuudistuksessa kuntien lunastuksista.**
4. Yleisten alueiden hankkiminen kuntien tai kaupunkien omistukseen joko etukäteen ostamalla tai kaavoitusprosessin aikana osana maankäyttösopimusta vaikeutuisi tai loppuisi kokonaan maanhankinnan siirtyessä pääosin lunastusmuotoiseksi. Yleisten alueiden ja yleisten rakennusten tonttien kiinteistöjärjestelyt jäisivät tekemättä ja

hankinta siirtyisi asemakaavoituksen jälkeiseen ajankohtaan lunastamalla toteutettavaksi. **Asemakaavojen toteuttaminen hidastuisi merkittävästi, mikä johtaa asunto- ja työpaikkatonttien tarjonnan vähentymiseen ja edelleen tonttihintojen nousuun.**

5. Uudellamaalla ja muissa kasvukeskuksissa laaditaan paljon asemakaavamuutoksia kaupunkirakenteen tiivistämisestä ja täydennysrakentamisesta johtuen. Kaavamuu- toksissa jo kaavoitettua ja rakennettua maata muutetaan uuteen käyttötarkoitukseen, esimerkiksi korttelialueita muutetaan yleisiksi alueiksi ja yleisiä alueita korttelialu- eiksi. Yleisestä alueesta kunnat joutuisivat jatkossa maksamaan lunastuslain kor- vausperusteiden mukaisesti korttelialueen rakennusoikeuden arvon korotettuna 25 prosentilla ja korttelinosan lunastaja sen sijaan maksaisi kiinteistönmuodostamislain korvausperusteiden mukaisesti pelkän korttelialueen rakennusoikeuden arvon. **Muu- tos eriyttäisi korvausperusteiden määräytymisen asemakaava-alueilla, mikä ei ole lakiuudistuksen tavoitteiden mukaista.**
6. Rakentamiskehotus on kunnalle tehokkain keino tehostaa yksityisomistuksessa ole- vien alueiden rakentamista ja sen käyttöä tulisi edistää hallitusohjelmassa kirjatun riittävän tontti- ja asuntotarjonnan varmistamiseksi. Rakentamiskehotuksen antami- sen jälkeen kunnalla on mahdollisuus lunastaa rakentamaton tontti ja edelleenmyy- mällä tontti saada se rakentumaan asemakaavan mukaisesti. Lunastuslain mukainen ehdotettu prosenttikorotus johtaisi siihen, että kunnat joutuisivat maksamaan raken- tamiskehotuksen mukaisesta tontista 1,25-kertaisen hinnan saadessaan siitä kuiten- kin edelleenmyydessään enintään markkinahinnan. Muutos olisi kunnille sitä epä- edullisempi, mitä korkeampi maan arvo olisi. **Käytännössä lunastuskorvausten pro- senttikorotus johtaisi siihen, ettei rakentamiskehotuksia enää annettaisi.**
7. **Edellä esitetyn perusteella Uudenmaan maapolitiikkaryhmä näkee, ettei lunas- tuskorvaukselle tule esittää prosenttikorotusta.** Mikäli lunastuskorvauksen korot- tamisesta ei luovuta, olisi negatiivisten seurannaisvaikutusten välttämiseksi perustel- tua, että a) korotuksen suuruus arvioidaan uudelleen ja sen määrää selvästi pienen- netään b) korotus kohdistetaan ainoastaan sellaisiin kohteisiin, joissa korvauksen määrä ei perustu rakennusmaan arvoon tai c) raakamaan myyntivoiton verotusta ke- vennetään tai se poistetaan kokonaan.
8. Lisäksi hallituksen esityksestä ei käy ilmi, mikä olisi korotetun lunastuskorotuksen suhde valtioneuvoston päätöksiin, jonka mukaan markkinoilla toimivalle yritykselle ei voi maksaa markkina-arvon ylittäviä kauppahintoja kiinteää omaisuutta hankkiessa. Va- paaehtoisessa kaupassa yrityksen ollessa myyjänä, ei markkina-arvoa korkeampia kauppahintoja voi maksaa rikkomatta valtioneuvoston päätöksiä. **Esitetyn lunastuskor- vauksen suhde EU:n valtioneuvoston päätöksiin tulee arvioida.**