

Asia: VN/25637/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Jyväskylän kaupunginhallitus toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Jyväskylän asukasluvun kasvaessa vuosi vuodelta on laadukkaan rakennusmaan kysyntä jatkuvaa. Siksi kaupungin maapolitiikka on luonteeltaan aktiivista ja pitkäjänteistä. Kaupunki pyrkii hankkimaan maata hyvissä ajoin ennen kuin alueiden asemakaavoitus on ajankohtaista ja kaavoittamaan ensimmäistä asemakaavaa pääasiassa omistamilleen maille. Tällä pystytään varmistamaan, että yritystonttien ja kaupungin tarjoamien asuntotonttien hintataso pysyy kohtuullisella tasolla eikä osaltaan nosta rakentamisen kustannuksia. Lisäksi kuntalaisten tasapuolinen kohtelu toteutuu parhaiten, kun tulevista kaavaratkaisuista riippumatta pystytään maanomistajia kohtelemaan yhdenvertaisesti hankkimalla uudet asemakaavoitettavat alueet ensin kunnan omistukseen.

Jyväskylän kaupungin näkemyksen mukaan lakiehdotuksen mukainen lunastuskorvauksen korottaminen saattaa tyrehtyttää vapaaehtoiset kaupat korjaamatta kuitenkaan lunastuksissa ilmenneitä epäkohtia. Kauppojen tyrehtyminen hankaloittaisi kaupungin maaomaisuuden kasvattamista ja maan hankintaa yhdyskuntarakentamisen kehittämisen kannalta tärkeitä paikoilta. Jyväskylän kaupungin näkemys on yhtenevä muiden suurten kuntien ja Kuntaliiton kanssa.

Lakiluonnoksen mukainen lunastuksessa markkinahinnan päälle maksettava korotus lunastushintaan tulee erittäin todennäköisesti vaikeuttamaan kunnan tekemiä vapaaehtoisia raakamaakauppoja. Lunastuksiin kuntien raakamaanhankinnoissa päädytään tällä hetkellä erittäin harvoin. Jyväskylässä viimeisimmästä raakamaan lunastuksesta on yli kymmenen vuotta ja pienempiä yleisen alueen lunastuksiakin on tehty vain muutamia viimeisten vuosien aikana.

Maanomistajat hyötyvät maanmyynnistä kunnalle raakamaan kaupoissa jo nyt korkeamman kauppahinnan sekä verohelpotuksen muodossa. Raakamaan hinta sisältää tulevan kaavoituksen mukanaan tuoman odotusarvon, eli raakamaasta maksettava hinta on maa- ja metsätalousmaata korkeampi. Tästä syystä kuntien maanhankinta perustuu Jyväskylässäkin pääasiassa vapaaehtoiisiin kauppoihin. Usein vielä niin, että maanomistajat tarjoavat maitaan kunnan ostettavaksi. Lisäksi kunnalle myydystä maasta maksetaan selkeästi alhaisempaa myyntivoitonveroa, kuin yksityisten välisissä kaupoissa. Jyväskylän kaupungin kokemuksen mukaan verohelpotus on merkittävä tekijä edistämään varsinkin isompia kiinteistökauppoja. Maan luovuttaminen kunnalle on tällä hetkellä siis monin tavoin kannattavaa maanomistajille. Mikäli lakimuutoksella halutaan korottaa maanomistajien saamia korvauksia kuntien maanhankinnoissa, on erittäin toimiva keino määräaikainen vapautus myyntivoitonverosta kokonaan. Näitä on toteutettu Suomessa muutaman vuoden välein, mutta nyt viimeisimmästä määräaikaisesta verovapaudesta on jo kymmenen vuotta.

Jyväskylän kaupungin näkemyksen mukaan voimansiirtolinjalunastuksissa koettu epäoikeudenmukaisuus pitäisi korjata muutoin kuin yleislain eli lunastuslain uudistuksella. Tähän olisi mahdollista säätää erityislainsäädäntöä, kuten vesilain mukaisissa ja puolustustarkoituksiin tehtävissä lunastuksissa jo onkin säädetty.

Lohkomistoimitusten yhteydessä tehtävien tontinosan lunastuksissa, joissa yksityinen maanomistaja lunastaa tontin osan toiselta yksityiseltä maanomistajalta, tuo korvaus olisi myös korkeampi kuin tontinosan todellinen arvo. Tämä aiheuttaisi erikoisia tilanteita ja eriarvoisuutta toimituksissa, joita Jyväskylässä tehdään muutamia vuodessa.

Hallitusohjelman mukaisesti hallitus tavoittelee nopeampia kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja. Nopeilla kaavoitus- ja lupaprosesseilla ei ole merkitystä, jos kuntien maanhankinta kestää vuosia lunastuslupien ja lunastustoimitusten ruuhkautuessa. Jyväskylässä on vireillä parikin suurempaa kaavoitushanketta, joiden toteutuminen olisi erittäin epätodennäköistä uuden lunastuslain luomassa toimintaympäristössä. Näissä tapauksissa suunnitellut hankkeet kohdistuvat alueille, jotka kaupunki on hankkinut omistukseensa vapaaehtoisilla kaupoilla.

Hallituksen esitys sisältää prosenttikorotuksen lisäksi muitakin muutosehdotuksia, joista arvonleikkaussääntelystä luopumisella on merkitystä kuntien kannalta. Tämä koskee niitä tapauksia, joissa maanhankintaa toteutetaan asemakaavan laatimisen aloittamisen jälkeen. Perustuslakivaliokunta on aikanaan päätenyt lunastuslakia koskevassa mietinnössään siihen, ettei arvonleikkaus loukkaa omaisuudensuojaa. Arvonleikkaussääntelystä luopumisen esittäminen tässä lakiluonnoksessa on siten iso periaatteellinen linjanmuutos siihen suuntaan, että yhteisillä varoilla tuotetun arvonnousun katsotaan kuuluvan yksittäisille maanomistajille. Arvonleikkauksen poistaminen tulisi vaikeuttamaan raakamaan ja raakamaana hinnoiteltavien alueiden hankintaa, kun spekulatio maan tulevasta arvosta yhdyskuntarakentamisen seurauksena tulisi lisääntymään ja avaisi mahdollisuuksia kiinteistökeinottelulle. Vapaaehtoisen kaupankäynnin asemasta jouduttaisiin enenevässä määrin turvautumaan lunastamiseen mikä ei liene ollut esitetyn muutoksen tavoitteena.

Huomionarvoista tässä lakiluonnoksessa on myös se, että tavoitteistaan huolimatta se vie Suomen käytäntöä eurooppalaisen kehityksen vastaisesti pois vapaaehtoisista kaupoista kohti lunastusmenettelyä.

Jyväskylän kaupunki arvioi, että esityksen haitalliset vaikutukset yhteiskunnan maankäyttöön, kuntalaisten palveluihin sekä elinkustannuksiin ovat merkittävät ja pysyvät. Esitetyt muutokset vaikeuttaisivat kaupungin mahdollisuuksia suunnitella ja toteuttaa kaupungin vastuulla olevaa palveluverkostoa sekä kestäväää ja kustannustehokasta maankäyttöä.

Korhonen Mirva
Jyväskylän kaupunki - Kaupunginhallitus