



Lausunto

15.08.2024

2382/03.00.00/2024

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

Espoon kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Kaupunginhallitus 12.8.2024 § 181

Kaupunginhallitus päättää antaa seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi:

Esitysluonnoksen mukaan lunastettavasta omaisuudesta määrättäisiin käyvän arvon sijaan markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Korvauksen perusteena olevasta arvosta käytettävän termin muuttaminen kansainvälisten arviointistandardien mukaiseksi on johdonmukainen valinta. Kuntien raakamaamarkkinoilla markkina-arvo ja käypä arvo ovat toisiaan vastaavat.

Esitysluonnoksen kompastuskiven muodostaa markkina-arvoon perustuvan täyden lunastuskorvauksen päälle määrättäväksi esitetty 25 prosentin korotus.

Espoon kaupunki esittää lunastuskorvauksen korottamisesta luopumista kuntien vapaaehtoisen maanhankinnan turvaamiseksi.

Tausta:

Petteri Orpon hallitusohjelmaan sisältyvän kirjauksen mukaan lunastuslain korvausperusteet uudistetaan vahvistamalla omaisuudensuojaa oikeusministeriössä vireillä olleessa (OM022:00/2016) hankkeessa toimineen asiantuntija- ja virkamiestyöryhmän (OM 2019:12) ehdotuksen mukaisesti. Lisäksi omaisuudensuojaa vahvistetaan korottamalla voimansiirtolinjojen lunastamisesta maksettavia korvauksia.

Luonnos hallituksen esitykseksi on lausunnolla lausuntopalvelu.fi-palvelussa 16.8.2024 saakka.

Esitysluonnoksen pääasiallinen sisältö:

Lakiesitysluonnoksen mukaan lunastuskorvauksen määrittämisen perusteita muutettaisiin. Muutoksen jälkeen lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijaan markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Esitysluonnoksen tiivistelmän mukaan markkina-arvon määrittäminen voisi perustua nykyistä monipuolisemmin erilaisten arviointimenetelmien hyödyntämiseen. Lisäksi lunastuskorvaukselle esitetään suoritettavaksi 25 %:n suuruinen korotus, asemakaavan arvonleikkautumissäännös esitetään kumottavaksi ja asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa esitetään laajennettavaksi.

Lunastuskorvaukselle suoritettavan korotuksen perusteena on esitysluonnoksen tiivistelmän mukaan arviointimenetelmiin liittyvät epävarmuustekijät. Korotuksella pyritään varmistamaan lain mukaisen täyden korvauksen toteutuminen.

Lakiuudistuksella tulisi olemaan merkittävä vaikutus kaupungin vapaaehtoiseen maanhankintaan:

Espoossa yhdyskuntarakenteen kehittäminen on painottunut yksityisomistuksessa olevien maa-alueiden kaavoittamiseen. Kaavoituksesta aiheutuvan yhdyskuntarakentamisen kustannuksia katetaan maankäyttösopimuksista saatavilla sopimuskorvauksilla. Maankäyttösopimusalueilla toteutetaan jo vireillä olevia kaavahankkeita.

Kaupunki pyrkii hankkimaan pitkän aikavälin tarpeisiin maata vapaaehtoisilla kaupoilla. Espoossa merkittävän osan vapaaehtoisesta maanhankinnasta muodostaa yksityisomistuksessa olevien yleisten alueiden hankkiminen lainvoimaisten asemakaavojen alueilla. Tätä niin kutsuttua puistovelkaa erääntyy maksettavaksi jatkuvasti yksityisten maanomistajien yhteydenottojen myötä. Keväällä 2024 tehdyn selvityksen mukaan Espoossa on yksityisomistuksessa olevia yleisiä alueita yhteensä noin 266 hehtaaria. Lunastuslain korvausperusteiden uudistusluonnokseen sisältyvä markkina-arvon päälle maksettava 25 prosentin korotus tulisi merkittävästi heikentämään vapaaehtoisen maanhankinnan toteuttamismahdollisuuksia kohtuullisella markkinahintatasolla.

Esitysluonnoksen jälkeisessä tilanteessa valtaosa lakisääteisesti kaupungille hankittavien yleisten alueiden kaupoista tulisi todennäköisesti siirtymään lunastusmenettelyn piiriin tai vaihtoehtoisesti kauppahinnat tulisivat nousemaan huomattavasti. Molemmissa tapauksissa yleisten alueiden toteuttamiseen liittyvät maanhankinnan kulut tulisivat odotettavasti nousemaan vähintään 25 prosenttia nykyisestä.

Esitysluonnoksen mukainen korotus tulisi todennäköisesti lopettamaan vapaaehtoisen maanhankinnan tai aiheuttamaan markkinahintojen jatkuvan ja kiihtyvän nousukierteen. Yleisten alueiden toteuttaminen tulisi oletettavasti hidastumaan maanhankinnan siirtyessä pääosin lunastusmuotoiseksi.

Muita esitysluonnoksen haasteita:

Esitysluonnos tulisi muuttamaan ainoastaan lunastuslain mukaisia korvauserusteita. Muun muassa kiinteistönmuodostamislainsäädännössä (554/1995) on omat korvausten määrätymisperusteensa.

Kaavamuutosalueilla tyypillinen muutos on korttelialueiden järjesteleminen uutta tarvetta vastaaviksi. Usein osa aiemmasta korttelialueesta muuttuu yleiseksi alueeksi ja osa aiemmasta yleisestä alueesta, esimerkiksi katualueesta, muuttuu korttelialueeksi. Kiinteistönmuodostamislaki säätelee rakennuspaikan osien lunastamista eli esimerkin kaavamuutoksen tapauksessa uuden korttelinosan lunastamista. Yleisen alueen lunastaminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999), jonka mukaan korvaus tulee määrätä lunastuslain mukaisesti. Lunastuslain mukaan lunastuksen tarpeen aiheuttama yritys tulee jättää huomioimatta korvausta määrättäessä, toisin sanoen alueen aiempi käyttötarkoitus määrää korvauksen perusteen. Kiinteistönmuodostamislain mukaan rakennuspaikan osan lunastuksessa tulee määrätä täyttä menetystä vastaava korvaus.

Esitysluonnoksen perusteella yllä kuvatussa kaavamuutostilanteessa yleisestä alueesta jouduttaisiin maksamaan lunastuslain mukaisesti korttelialueen rakennusoikeuden arvo korotettuna 25 prosentilla ja korttelinosan lunastaja sen sijaan maksaisi kiinteistönmuodostamislain korvauserusteiden mukaisesti pelkän korttelialueen rakennusoikeuden arvon. Käytännössä lunastustoimituksessa määrättäisiin samasta menetyksestä kaksi eri hintaa riippuen siitä, kumpaa lakia kulloinkin noudatetaan.

Esitysluonnoksen mukaan 25 prosentin korotus maksettaisiin koko lunastuskorvaukselle. Lunastuslain mukaan lunastuskorvaus koostuu kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta. Mahdollinen arvioinnin epävarmuus kohdistuu pääosin ensimmäiseen. Vahingonkorvauksen määrä voi sen sijaan olla erittäin tarkka perustuen esimerkiksi vahingoittuneen omaisuuden korjaamisesta esitettyyn laskuun. Korotuksen kohdistuminen kaikkiin lunastuskorvauksen osiin todennäköisesti ylittäisi täyden korvauksen tason varsinkin vahingonkorvauksissa.

Elfvengren Ilkka
Espoon kaupunki