

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

Lausunto kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

MTK-Pirkanmaa esittää lausuntonaan seuraavaa:

Nykyiset korvausperusteet koetaan maanomistajakunnassa hyvin epäoikeudenmukaisina. Erityisesti tämä korostuu voimakkaasti kasvavilla seuduilla kuten Tampere lähiympäristöineen. Nykyinen korvausjärjestelmä ei huomioi käytännössä lainkaan kohteen todellista varallisuusarvoa. Ehdotuksen perusteluissa tämä tulee hyvin esille.

MTK-Pirkanmaan maanomistajakunnalta saadut kokemukset vuosikymmenten aikana kertovat karua kieltään. Lunastusta käytetään uhkakeinona, kun maanomistajien kanssa käydään myynti- ja hintaneuvotteluja. Neuvotteluissa on yksittäisellä maanomistajalla vastassaan virkahenkilö- tai juristijoukko, joka todistelee heidän kertomansa hinnan olevan oikea ja jos ei tämä kelpaa, niin he lunastavat, jolloin hinta on vielä huonompi. Lunastusmenettelyä käytetään siis keinona maan hinnan laskemiseen ja myyntipäätöksen saamiseen. Tällainen menettelytapa on kaikkea muuta kuin kestävää ja on romahduttanut maanomistajien luottamuksen ”lunastusinstituutioon”.

Kunnan kaavamonopolia – kaavoittaa tai olla kaavoittamatta, on myös käytetty epäsuorasti kauppahinnan painamiseen mahdollisimman alhaiseksi. Yksittäisen maanomistajan on erittäin vaikeaa nostaa tällaista vähintään epäasiallista toimintaa julkisuuteen, mutta käsityksemme mukaan tällaisiakin neuvottelukeinoja on käytetty, joskaan erityisen yleistä se ei ole.

Lunastuslaki, joka on yleislaki, kattaa monia erilaisia lunastustoimituksia, joiden prosessit voivat olla hankalia ymmärtää sekä maanomistajille että lunastajille. Lunastus toimii osassa tapauksia hyvin, mutta kritiikki kohdistuu erityisesti korvaustasoihin. Maanomistajat ovat erityisen huolissaan sähkölinjalunastuksista ja kuntien maanhankinnasta, joihin liittyy merkittävä epäluottamus järjestelmää kohtaan kuten aikaisemmin tuli ilmi.

Neuvottelutilanteessa maanomistaja on usein ensikertalainen. Kuitenkin oikeussuojan puolustaminen vaatii tavalliselta ihmiseltä paitsi omaa aikaa myös ostopalveluita asiantuntijaosaamisen varmistamiseksi. Tämä tulee huomioida lakiuudistuksia tehtäessä ja varmistaa maanomistajan oikeusavun saaminen osapuolien tasapuolisen neuvotteluaseman syntymiseksi. Aina kun pakkokeinot otetaan esille maanhankinnan neuvottelun vauhdittamiseksi, tulisi maanomistajalla olla mahdollisuus saada oma edunvalvoja/asianajaja yhteiskunnan kustantamana avukseen neuvotteluihin.

Lunastuslain vanhentuneet periaatteet, kuten "luovuttajan varallisuusaseman pysyvyys", estävät sopimuskäytäntöjen kehittymisen. MTK-Pirkanmaa edellyttää sitä, että lunastuskorvauksella tulee olla mahdollisuus parantaa lunastuksen kohteeksi joutuvan henkilön tai yrityksen taloudellista asemaa, jos lunastajalla on tämä sama mahdollisuus tai se on jopa lunastuksen tarkoitus.

Korvausuudistuksen tulee mahdollistaa maanomistajien tasavertainen kohtelu erityisesti voimajohtohankkeissa, joissa maanomistajat ovat usein eriarvoisessa asemassa. MTK-Pirkanmaa esittää, että lunastettavan alueen markkina-arvo tulisi määrittää hankkeen vuokrasopimusten perusteella. Muita kuin taloudellisia menetyksiä tulee myös korvata. On syytä, että lunastuslaissa mahdollistetaan menetysten laajempi arviointi. Lisäksi käytönrajoituksia koskeva säännös on tärkeä itsenäisenä korvauserusteena. Erityisesti kaupunkialueen läheisyydessä olevaan maahan kohdistuu runsaasti erilaisia käyttörajoituksia. Maanomistaja saa näistä erittäin harvoin mitään haittakorvausta. Usein on päinvastoin – halutessaan esim harjoittaessaan metsätalouselinkeinoaan, hän joutuu maksamaan erilaisista lupaprosesseista. Maisematyölupa on tällaisesta esimerkki. Tämäkin on omiaan heikentämään mielikuvaa julkisen vallankäytön oikeudenmukaisuudesta.

Mikäli lunastuslakiin säädetään esityksestä poiketen jonkinlaisia arviointimenetelmiä, tulisi korkeimmat taloudelliset arvot tuottava menetelmä olla aina ensisijainen arviointiperuste. Tai lunastuksen kohteen tulisi voida valita itse paras arviointimenetelmä. Monopoliaseman ja kauppahinnan sijaan tulevan rakennusoikeuden vaikutus arvonmääritykseen tulee myös tunnistaa ja ottaa huomioon.

Lunastuskorvauksien +25% korotus on tasoltaan oikea, mutta asemakaavan välittömässä läheisyydessä tulisi käyttää selvästi korkeampaa korotusprosenttia. MTK-Pirkanmaa kannattaa arvonleikkauksisäännön poistamista. Se on välttämätöntä maanomistajien ja kuntien välisen neuvottelutasapainon parantamiseksi.

Asunto- ja elinkeino-omaisuuden korvaussuojan vahvistaminen on tärkeä ja kannatettava muutos, mutta esitys jättää tulkinnanvaraa yritysmuotoisen maa- ja metsätalouden harjoittamiselle.

Keskeistä on se, että lunastuskorvauksen on oltava riittävä vastaavan asuin- tai elinkeino-omaisuuden hankkimiseksi ja mikäli lunastajalla on itse mahdollisuus vaurastua kyseisellä kohteella, tulisi sama mahdollisuus olla lunastuksen kohteeksi joutuvalla.

Merikoski Visa
MTK-Pirkanmaa