



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

Oikeusministeriö on pyytänyt ympäristöministeriöltä lausuntoa edellä mainitusta luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle. Ympäristöministeriö toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Yleistä

Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan lunastuslain korvauserusteet 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.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia ja eräitä muita lakeja. Muutosten tarkoituksena on parantaa lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen.

Lunastuskorvauksen määräämisen perusteita koskevaa sääntelyä muutettaisiin siten, että lunastettavasta omaisuudesta tulisi määrätä käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava täysi korvaus. Esityksen mukaan markkina-arvon määrittäminen voisi perustua nykyistä monipuolisemmin erilaisten arviointimenetelmien hyödyntämiseen. Lunastuskorvaukseen esitetään suoritettavaksi 25 %:n suuruinen kiinteä korotus. Korotuksen tarkoituksena on vähentää kiinteistöarviointimenetelmien soveltamiseen liittyvistä epävarmuustekijöistä aiheutuvaa riskiä täyden korvauksen vaatimuksen toteutumatta jäämisestä. Lunastuslaista kumottaisiin asemakaavoituksesta johtuvan arvon leikkaamista koskevat säännökset. Niin sanotun asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa esitetään laajennettavaksi.

Lunastuslaki kytkeytyy ympäristöministeriön hallinnonalaan kuuluviin luonnonsuojelulakiin, lakiin rakennusperinnön suojelemisesta sekä maankäyttö- ja rakennuslakiin. Ympäristölliseen sääntelyyn sisältyy pakkotoimista oikeuksiin puuttumista ja lunastusoikeussääntelyä. Sääntelyn toimivuuden ja

hyväksyttävyyden kannalta on tärkeää, että lunastus- ja korvausmenettelyä koskevat säännökset koetaan yhteiskunnassa asianmukaisiksi ja korvausten määrä oikeaksi.

Ympäristöministeriön lausunto kohdistuu erityisesti lakiehdotuksen mahdollisiin vaikutuksiin luonnonsuojeluun ja rakennussuojeluun.

Esityksen vaikutukset luonnonsuojeluun

Lakiesityksen mukaisella lunastuskorvauksen perusteiden uudistuksella olisi vaikutuksia ympäristöhallinnon toimialalla maksettaviin luonnonsuojelualueiden hankinta- ja korvausmäärärahoihin ja toiminnan volyyymiin. Korvausperusteiden uudistaminen hallituksen esityksen mukaisesti aiheuttaisi, jos alueiden hankinnan ja sopimustoiminnan laajuus ja luonnonsuojelun korvauskäytännöt on tarkoitus pysyttää ennallaan, luonnonsuojelualueiden hankinta- ja korvausmenoihin (momentilta 35.10.63; 37,63 milj. euroa vuonna 2024) 9,4 miljoonan euron suuruisen korotuspaineen, kun vaikutus laskettaisiin suoraan momentin määrärahasosta. Taloudelliset vaikutukset eivät kuitenkaan ole toiminnan luonteesta johtuen laskettavissa suoraan momentin määrärahasosta, koska erilaisia korvauksia maksetaan sekä luonnonsuojelulaissa valtion korvausvelvollisuuden johdosta että vapaaehtoisesta luonnonsuojelusta.

Esityksen vaikutukset luonnonsuojelulaista johtuviin korvauksiin ovat suoraviivaisia: esitys korottaa korvauksia ehdotetulla lunastuskorvauksen 25 %:n korotuksella, mutta tämän lisäksi myös käypä arvo muuttuu markkina-arvoon perustuvaksi hinnoitteluksi, jolloin hinnanmuodostus voi tapahtua esimerkiksi jonkun tulevaisuudessa ajateltavissa olevan epävarmankin odotusarvon perusteella. Jälkimmäisen vaikutus voi olla joissakin tapauksissa suurempi kuin erikseen mainittu 25 %:n korotus. Vapaaehtoisessa luonnonsuojelussa kohteiden hinnoittelu on tähän saakka perustunut samoihin lunastuslain periaatteisiin kuin lakisääteisissä korvauksissa. Vapaaehtoiseen sopimiseen perustuvassa korvausmenettelyssä voi olla jossakin määrin jouston varaa verrattuna lakisääteisiin korvauksiin eikä esityksen vaikutus oletettavasti ole aivan yhtä suoraviivainen.

Esityksessä sivulla 12 mainittujen lunastuslain ja maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n mukaisten lunastuslupa-asioiden lisäksi on luonnonsuojelun lunastuslupapäätöksiä ajanjaksolla 2019–2023 ollut yhteensä 22 kpl. Tämäkään ei kuitenkaan anna kokonaiskuvaa luonnonsuojelulakiin perustuvien korvaustapausten kokonaismäärästä, koska valtaosa tapauksista ratkaistaan maanomistajan ja ELY-keskusten välisissä neuvotteluissa ilman lunastustoimitusta. Tällaisia tapauksia on samalla ajanjaksolla ollut 100–150 kappaletta vuosittain ja niihin on käytetty korvausmäärärahaa 3,5–5,5 miljoonaa euroa vuosittain. Lisäksi merkittävä osa valtion korvausvelvollisuuden piiriin kuuluvista korvauksista on sovittu osana vapaaehtoista luonnonsuojelua, jolla on päädytty kaikkien osapuolten kannalta parhaaseen lopputulokseen mm. kohteiden rajausten suhteen.

Esityksen vaikutus ulottuu täysimääräisesti odotukseen korvauksen tasosta niissä tapauksissa, joissa maanomistajalla on mahdollisuus viedä korvausasia lunastustoimituksen ratkaistavaksi. Esitys korottaa kaikkia luonnonsuojelulakiin perustuvia korvauksia heti voimaantullessaan, koska maanomistajan edun mukaista ei ole suostua pienempään korvaukseen kuin lunastuslaki mahdollistaa. Tässä yhteydessä on otettava huomioon myös se, että luonnonsuojelulakiin perustuvia ja mahdollisesti valtion korvausvelvollisuuden piiriin kuuluvia päätöksiä, joista maanomistaja ei ole tähän päivään mennessä hakenut korvauksia, on tehty viime vuosikymmenten aikana lukuisia. Kun korvausten hakemiselle ei ole lainsäädännössä määrättyä määräaikaa, siirtyy niidenkin mahdollinen korvauskäsittely esityksen mukaiselle korkeammalle korvaustasolle.

Ympäristöministeriö toteaa, kuten esityksen perusteluissa sivulla 27 on esitetty, että lunastuslain korvausperusteiden uudistaminen vaikuttaisi todennäköisesti myös vapaaehtoisuuteen perustuvien alueiden hankintakustannuksiin sekä suojelusta maksettaviin korvauksiin, koska alueista maksettavat kauppahinnat ja suojelusopimusten perusteella maksettavat korvaukset on tähän saakka sovittu lunastuslain korvausperusteiden mukaisesti maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Vaihtoehtoisesti lunastuskorvausten muutos voisi johtaa siihen, että lakisääteisesti valtion korvausvelvollisuuden piiriin ja vapaaehtoisuuteen perustuvat luonnonsuojelukorvaukset määräytyisivät eri perustein, mikä tarkoittaisi vapaaehtoisten korvausten alempaa tasoa verrattuna lakisääteisiin. Tämä ei välttämättä kannustaisi vapaaehtoiseen suojelutarjontaan.

Vuonna 2024 luonnonsuojelulain mukaisiin valtion korvausvelvollisuuden piirissä oleviin korvauksiin on suunniteltu käytettävän noin 8 miljoonaa euroa. Lunastuslain muutos kohdistuisi tuohon osuuteen täysimääräisesti. Momentin määrärahasta kohdistuu vapaaehtoiseen suojeluun vajaat 25–30 miljoonaa euroa, jossa korotuspaine lunastuslain muutoksen takia olisi olemassa, mutta hieman pienempänä. Lunastuslain muutos aiheuttaa korotuspainetta koko momentin 35.10.63 tasoon, mutta vaikutus on pienempi kuin esityksen mukainen 25 prosentin korotus. Muutoksen vaikutuksen momentille voidaan arvioida olevan noin 5 miljoonaa euroa vuositasolla tällä hetkellä.

Ehdotuksen vaikutukset voivat muuttua ajan kuluessa. Jos esimerkiksi EU:n ympäristöneuvostossa 17.6.2024 hyväksyttyyn ja elokuussa voimaan tulevaan ennallistamisasetukseen ((EU) 2024/1991) tai muihin EU:sta tuleviin velvoitteisiin liittyvistä suojeluitoumuksista säädetään velvoittavana ja valtion korvausvelvollisuuden piiriin kuuluvana kansallisella tasolla, lunastuslain muutos näkyy korvauksissa korottavana tekijänä täysmääräisesti. Pitemmällä aikavälillä on myös ilmeistä, etteivät luonnonsuojelulaista ja vapaaehtoisesta suojelusta maksettavat korvaukset voi poiketa toisistaan merkittäväällä tavalla maanomistajien tasapuolisen kohtelun tai taloudellisten kannustimien toteutumiseksi, jos toiminnan taso halutaan ylläpitää.

Lunastuskorvaustason nousulla voidaan katsoa olevan heikentävä vaikutus luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonsuojelualueverkoston kehittämiseen, jos määrärahataso pysyy ennallaan korvaustason nousun jälkeen eikä sitä kompensoida valtion talousarviossa. Kuten esityksessä sivulla 28 todetaan, määrärahatason pysyessä nykyisellään ja luonnonsuojelusta maksettavien korvausten noustessa hankittavien alueiden ja luonnonsuojelusta tehtävien sopimusten määrää ja vapaaehtoisesta suojelusta maksettavia korvauksia rajoitetaan.

Esityksestä ja sen perusteluista ei selviä suoraan, onko lakimuutoksen tavoitteena säätää perustuslain edellyttämää korvaustasoa paremmasta tasosta. Huomion arvoinen perustuslakivaliokunnan lausunto lunastuskorvaustasosta on mm. esityksen perusteluissakin mainittu (s. 61) perustuslakivaliokunnan kalastuslain muuttamista koskeva lausunto (PeVL 20/2010 vp s. 4). PeVL on todennut rajoitusten korvattavuuden osalta, että perustuslaista ei toisaalta seuraa estettä siinä edellytettyä paremmalle korvaustasolle, ellei korvausten määrä tämän vuoksi nouse niin korkeaksi, että perustuslain 20 §:n 1 momentissa tarkoitettu vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta kärsii luonnonarvojen joutuessa väistymään suojelusta koituvan taloudellisen rasituksen kasvaessa.

Esityksen vaikutukset rakennussuojeluun

Esityksellä voidaan katsoa olevan myös vaikutusta valtion maksamiin rakennusperinnön suojelusta annetun lain (498/2010, rakennusperintölaki) mukaisiin korvauksiin. Ympäristöministeriö edustaa valtiota rakennusperintölain mukaisissa korvausasioissa.

Ympäristöministeriön näkemyksen mukaan muutos nostaisi rakennusperintölain mukaisten korvausten kustannustasoa, asettaisi korotuspaineita momentin 35.20.64 (1,7 milj. euroa vuonna 2024) määrärahaan, pidentäisi korvausprosessin kestoja, lisäisi mitä todennäköisemmin lunastustoimitusten määrää korvausasioissa ja voisi nostaa suojeltavaksi määräämisen kynnyksiä sekä vaikuttaa heikentävästi suojelun tasoon, jos määrärahataso pysyisi ennallaan. Rakennusperintölain korvaussääntelyä ja korvauksen perusteita on täsmennetty rakennusperintölain muutoksella (760/2023), joka astuu voimaan 1.1.2025.

Rakennusten suojelusta voi saada haitan tai vahingon korvausta valtiolta rakennusperintölain 13 §:n mukaisesti. Kunta vastaa maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaan korvauksista, mikäli kohde suojellaan asemakaavalla ja se ei ole valtakunnallisesti merkittävä. Tällöin kunnalle voidaan myöntää valtion varoista talousarvion rajoissa avustusta. Rakennusperintölain 15 §:n nojalla ympäristöministeriön on pyrittävä sopimaan korvaukseen oikeutetun kanssa korvauksen määrästä. Jos korvauksesta ei ole voitu sopia, toimitusta korvauksen määräämiseksi voidaan hakea Maanmittauslaitokselta. Siltä osin kuin erityissääntöjä ei ole noudatetaan korvausten määräämiseen lunastuslakia. Rakennussuojeluasioissa suojelupäätös vastaa käytännössä lunastuspäätöstä. Korvausvelvollisuutta koskeva arviointi on pääasiassa yksilöllistä, ja siinä voidaan vain soveltuvin osin tukeutua aiempaan oikeuskäytäntöön.

Korvauksia on edeltäneen rakennussuojelulain tai voimassa olevan rakennusperintölain nojalla maksettu kaksi kertaa päätöksestä, jotka on käsitelty korkeimmassa oikeudessa asti (KKO 1993:16 ja KKO 2003:85), kerran maa- ja metsätalouden osastoissa käsitellyistä päätöksistä sekä kaksi kertaa valtion ja suojellun kohteen omistajan välisellä sopimuksella. Lisäksi käsitellyissä on ollut muutamia korvausta koskevia vaatimuksia, jotka eivät ole johtaneet korvauksen maksamiseen. Korvaustapaukset ovat siten olleet harvinaisia, joskin yksittäisen korvaustapauksen käsittely on ollut tyyppillisesti pitkäkestoinen ja sisältänyt periaatteellisten lainsoveltamiskysymysten ratkomista. Maksettujen korvausten määrä on vaihdellut noin 20 000 eurosta noin 1,1 miljoonaan euroon. Lunastuslain mukaisesti korvaukselle maksetaan korkoa, ja valtio pääsääntöisesti vastaa toimituskuluista sekä korvauksen vaatijan kohtuullisista edunvalvontakuluista.

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla toteutetusta suojelusta ei ole toistaiseksi tiedossa kunnan tai valtion maksamia korvauksia. Sen, että korvauksia ei toistaiseksi ole maksettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvan suojelun vuoksi, arvioidaan johtuvan asemakaavoituksen yhteensovittavasta luonteesta, jolloin suojelumääräykset eivät kaavan kokonaisuuteen nähden pääsääntöisesti muodostu maanomistajalle kohtuuttomiksi. Tapaukset, joissa arvioidaan mahdollisia rakennusperintölain tai maankäyttö- ja rakennuslain perusteella suoritettavia korvauksia ovat kuitenkin lisääntyneet viime vuosina. Rakennusperintölain soveltaminen on vilkastunut viime vuosina, n. 40–50 päätöstä vuodessa, mikä voi tarkoittaa myös korvausvaatimusten lisääntymistä.

Esityksen 30 §:n mukaan lunastettavasta omaisuudesta suoritettavan korvauksen tulisi perustua käyvän arvon sijasta kohteen markkina-arvoon. Esityksen perustelujen mukaan huomioon voidaan ottaa vain sellaiset vaihtoehtoiset käyttötavat ja näiden toteutumismahdollisuudet, jotka ovat nähtävissä tarkasteluhetkellä. Aikarajaa sille, kuinka kaukana olevia käyttömahdollisuuksia voidaan ottaa huomioon, ei ole mahdollista esityksen mukaan antaa. Rakennussuojelupäätökset asettuvat usein ajankohtaan, jossa rakennukseen kohdistuu jokin muutostarve. Lain muutos mahdollistaisi korvausarvion tekemisen muun kuin vallitsevan käytön perusteella. Muutoksen vaikutuksena rakennussuojelukorvausten soveltamisala laajenisi, mikä mahdollisesti lisäisi korvaustapausten määrää, kustannuksia ja ylikompensaation riskiä.

Korvauksiin on käytettävissä ympäristöministeriön pääluokassa valtion talousarvion momentilla 35.20.64 oleva kolmevuotinen siirtomääräraha (Avustukset rakennusperinnön hoitoon), jonka suuruus vuonna 2024 on 1,7 miljoonaa euroa. Sikäli kuin määrärahaa ei tarvita korvauksiin, se osoitetaan ensisijaiseen käyttötarkoitukseen eli elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten jakamiin avustuksiin. Lisäksi momenttia saa käyttää rakennusperintölain 17 §:n nojalla teetetävien välttämättömien kunnostustöiden ja ennalleen saattamistöiden kustannuksiin ja muihin suojelun toteuttamisesta valtiolle aiheutuviin menoihin sekä avustuksiin kunnille niiden maksamiin korvauksiin.

Ympäristöministeriö toteaa, että esityksen mukaisella kiinteällä 25 %:n korotuksella on vaikutusta rakennusperintölain nojalla maksettavaksi määrättäviin korvauksiin, sillä lunastuslakiehdotuksen mukaan kiinteä 25 %:n korotus olisi määrättävä lunastuskorvaukselle eli kohteenkorvauksen lisäksi myös haitankorvaukselle ja vahingonkorvaukselle. Tämä asettaisi korotustarpeen momentin 35.20.64 määrärahan tasoon. Määräraha ei tällä hetkellä kata riittävästi avustuksia, korvauksia ja teettämistoimenpiteitä.

Lakimuutoksen jälkeen on mahdollista, että korvausta hakeva ei enää suostuisi sopimukseen korvauksesta, jos toimituksen kautta on odotettavissa korkeampi korvaustaso. Valtiolle tästä aiheutuisi kuluja korvauksina, korkoina, toimituksen kuluina sekä korvausta vaativan asianhoitokuluina. Käytännössä korvausta vaativa ei kannata taloudellista riskiä, jolloin lunastustoimitukseen päätyminen on todennäköisempää. Ylikompensaation riskiä suurentaa se, että suojelu voidaan myöhemmin kumota, sitä voidaan muuttaa tai siitä voi saada poikkeuksen. Lisäksi korvaustapauksiin käytetty henkilötyömäärä ympäristöministeriössä kasvaa, kun korvausprosessit kestävät kauemmin ja johtavat aiempaa todennäköisemmin lunastustoimitukseen. Lakiesityksen vaikutuksia rakennusperintölain nojalla maksettaviin korvauksiin olisi tarpeellista vielä selvittää esitykseen.

Lunastuskorvauksen nostolla on myös vaikutusta rakennussuojelun tasoon valtakunnallisesti. Perustuslakivaliokunta on rakennusperinnön suojelua koskevaa esitystä (HE 101/2009 vp) koskevassa lausunnossaan (PeVL 6/2010 vp, s. 4) todennut, ettei perustuslaista toisaalta seuraa estettäkään sen edellyttämää paremmalle korvaussäätelylle etenkin, jos korvausten määrä ei muodostu niin korkeaksi, että perustuslain 20 §:n 1 momentissa tarkoitettua kulttuuriperinnön suojeluvastuuta jouduttaisiin tämän vuoksi olennaisesti rajoittamaan. Perustuslain 20 §:n 1 momentin ja kansalaisten yhdenvertaisen kohtelun kannalta ongelmallista on, että korvaustason nosto voi johtaa hyvin korkeaan suojeltavaksi määräämisen kynnykseen yksittäisissä tapauksissa. Tällöin rakennussuojelua rajoitetaan taloudellisen rasituksen vuoksi, jolloin suojelun taso on vaarassa heikentyä ja muodostua erilaiseksi eri puolille maata, jos määrärahan taso pysyy ennallaan korvaustason nousun jälkeen.

Vaikutukset alueidenkäyttöön

Esitetyt muutokset eivät suoraan vaikuta alueidenkäyttöön. Mahdolliset vaikutukset esimerkiksi kestävää yhdyskuntarakennetta koskevien tavoitteiden toteuttamiseen liittyvät lähinnä kunnan taloudellisten resurssien riittävyyteen ja kohdentamiseen. Muutokset voivat lisätä tilanteita, joissa yhdyskuntarakenteen eheyttävän kehittämisen edellytykset eivät riittävästi toteudu, mikäli maan hankintaan liittyvien taloudellisten vaikutusten merkitys suhteessa muihin alueidenkäytön tavoitteisiin nähden kasvaa. Mahdollisiin epätarkoituksenmukaisiin maankäyttöratkaisuihin voi pitkällä aikavälillä liittyä laajemmin yhteiskunnalle koituvia kustannuksia sekä haitallisia ilmasto- ja muita vaikutuksia.

Ympäristöministeriö pyytää huomioimaan jatkovalmistelussa lakiesityksen lausunnolle asettamisen jälkeen voimaan tulleen EU:n ennallistamisasetuksen ((EU) 2024/1991) kaupunkiympäristöjä koskevan 8 artiklan. Artiklan nojalla jäsenvaltioiden tulee erityisesti seurata kaupunkivihreän ja puuston määrää artiklan soveltamisalaan kuuluvissa kunnissa. On vielä epäselvää, miten lunastuslakiin esitettyjen muutosten mahdollinen vaikutus kiinteistöjen arvoihin vaikuttaisi kuntien halukkuuteen ja mahdollisuuteen hankkia viheralueita tai muuten sopia puuston käytön rajoituksista sekä muodostuuko kunnille mahdollisesti paineita ohjata rakentamista kuntien jo omistamille rakentamattomille alueille, jotka ovat nyt asetuksen tarkoittamaa kaupunkivihreää.

Muita huomioita korvausperiaatteiden muutosten vaikutuksista

Perustuslain 15 §:n omaisuuden suoja koskevan säännöksen mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttää korvausta vastaan säädetään lailla. Lunastuslain muutosesityksessä omaisuudensuojaa voidaan katsoa parannetun monella tavalla. Muutosten voidaan katsoa määrittävän kokonaisuutena osin uudella tavalla täyden korvauksen periaatteen sisältöä.

Esityksessä on todettu korvausperusteiden tarkistuksen vaikuttavan lunastuskorvausten suuruuden lisäksi kiinteistökauppojen hinnanmuodostukseen ja mahdollisesti myös ostajien ja myyjien myyntikäyttäytymiseen kiinteistönvaihdannassa. Esityksen mukaan on pidettävä mahdollisena, että muutos voisi jossain määrin vaikuttaa pidemmällä ajanjaksolla yleiseen hintatasoon. (s.24, 31) Ympäristöministeriön näkemyksen mukaan hintatason muutos vaikuttaisi eri tavalla kasvavien kaupunkien, niiden kehysalueiden ja näiden ulkopuolisten alueiden maan hintaan vaikutuksen maanhankintaan ollessa suurin maanarvoiltaan korkeimmilla alueilla. Edelleen korotukset johtaisivat myös viranomaisten tekemien vapaaehtoisten kauppojen edellyttämien korvausten kasvuun kuten esim. luonnonsuojelualueiden hankintakorvausten nostamiseen.

Kiinteistöjen arviointimenetelmiä voisi esityksessä avata selventämään sitä, miten arviointi tehdään, miten lunastuskorvaus ennen esitettyä korotusta asiallisesti määräytyy ja miksi arvioinnissa esiintyy epävarmuutta. Arvioinnin epävarmuuksien vähentäminen arviointimenettelyä kehittämällä olisi esityksen mukaisesta vakiomääräisestä korotuksesta riippumatta hyödyllistä lunastushinnan oikean lähtötason varmistamiseksi. Vakiomääräisen korotuksen mahdollista vaikutusta kiinteistöjen hintoihin olisi hyvä täsmentää käytännön soveltamisen kannalta - miten ehdotettu korotus otetaan käytännössä huomioon kiinteistöarvioinnissa ja korvausta määritettäessä, jos esimerkiksi vertailukauppa-kohteet tai osa niistä sisältävät jo 25 %:n mukaisen korotuksen kauppahinnoissaan.

Lakimuutoksen merkittävin lyhyen aikavälin vaikutus voi olla maanhankintaa koskevien neuvottelujen ja päätöksenteon väliaikainen hidastuminen kuntien tarkastellessa toimintatapojaan ja markkinoiden hakiessa uutta yleistä hintatasoa kiinteistöille. Ehdotuksen kuntien maapolitiikkaan ja kuntatalouteen liittyvillä mahdollisilla muutoksilla voi olla vaikutusta myös laajemmin asunto- ja elinvoimapolitiikkaan. Näiden vaikutusten arviointia olisi vielä hyvä tarkentaa.

Mikäli vapaaehtoisten kauppojen määrät vähentyvät ja lunastusmenettelyt yleistyvät, lunastuslupa-asiat lisääntyvät ympäristöministeriössä. Tämä vaatisi lisäresursseja ympäristöministeriöön, mikä on tuotu esille esityksen vaikutuksissa viranomaisten toimintaan (s. 32).

Yhteenveto

Ympäristöministeriö pitää esitystä tarpeellisena ja on tärkeää, että perustuslain edellyttämä omaisuudensuoja toteutuu ja lunastuksesta aiheutuvat menetykset hyvitetään täysimääräisesti. Ympäristöministeriö haluaa kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, että lunastuslakiehdotuksessa

esitettyjen muutosten voidaan arvioida lisäävän ympäristöministeriön hallinnollista taakkaa lunastuslupahakemusten lisääntyessä ja luonnonsuojelu- ja rakennussuojelukorvausten käsittelyjen pitkittyessä. Lakiehdotuksessa voisi selvittää, onko löydettävissä kannusteita vapaaehtoisuuteen perustuville luonnonsuojelualueiden luovutuksille, sopimuksin tapahtuvaan rakennussuojeluun sekä vapaaehtoiisiin kiinteistökauppoihin kunnan kanssa.

Damski Juhani
Ympäristöministeriö

Varila Irene
Ympäristöministeriö