

## OIKEUSMINISTERIÖLLE

### ASIA

Lausuntopyyntö 05.06.2024 VN/25637/2023:

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

### LAUSUNNON ANTAJA

Järvenpään kaupunginhallitus

kirjaamo@jarvenpaa.fi

### LAUSUNTO

#### **Lunastuskorvaukselle maksettava korotus**

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että lunastuskorvaukselle määrättäisiin 25 prosentin korotus markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. Koska lunastustoimituksessa arvioitava markkina-arvo perustuu havaintoihin markkinatransaktioista, saattaa tämä vähentää maanomistajien halukkuutta vapaaehtoiisiin maakauppoihin kuntien kanssa, sillä lunastustoimituksessa maksettava korvaus olisi 25 % korkeampi. Tämä saattaa johtaa siihen, että vapaaehtoisten maakauppojen määrä vähenee, ja kunnat saattavat joutua turvautumaan lunastustoimenpiteisiin yhä useammin maanhankinnassaan. Tämä kehitys ei välttämättä vastaa lunastuslain uudistuksen alkuperäisiä tavoitteita, sillä pakkotoimenpiteiden käytön lisääntyminen voi olla ristiriidassa vapaaehtoisuuden periaatteen kanssa.

Vapaaehtoinen maanhankinta on ollut Järvenpään kaupungin maapolitiikan keskeinen lähtökohta, ja kaupungin näkemyksen mukaan vapaaehtoisuuden tulisi jatkossakin olla ensisijainen menetelmä kuntien maanhankinnassa. Järvenpään kaupunki katsoo, että hankkeiden toteuttaminen ja kunnan suunnitelmallinen kehittäminen saattavat vaikeutua, jos maanhankinnat suoritetaan pääasiassa lunastuksin.

Lunastuskorvaukseen suunnitellun korotuksen vaikutukset voivat johtaa hintojen nousukierteeseen. Jos kunnat alkaisivat maksaa vapaaehtoisissa maakaupoissa 25 % korkeampia hintoja, maan markkina-arvo nousisi vastaavasti 25 %. Seuraavassa lunastustilanteessa korvaus olisi jo 56 % korkeampi, ja jos kunnat tekisivät kauppoja tällä hinnalla, lunastuskorvaus seuraavassa tapauksessa olisi jälleen 25 % korkeampi, eli 95 % alkuperäistä arvoa korkeampi, mikä johtaisi hintojen nopeaan kasvuun. Tämä voi tehdä vapaaehtoisista maakaupoista kalliimpia ja vaikeuttaa kuntien maanhankintaa merkittävästi.

Mikäli korotusmekanismi otetaan osaksi uudistettua lunastuslakia, olisi tarpeen kehittää kauppahintarekisteriä siten, että rekisteriin voisi kirjata ylimääräisen kompensaaion. Tämä voisi auttaa ehkäisemään maan markkina-arvon nopeaa nousua ja antaa perusteita korkeampien kauppahintojen argumentoimiseen riita- ja lunastustilanteissa.

Lisäksi tulisi tarkastella valtiotukisäännöksiä ja kuntalain 130 §vaatimuksia, mikäli avoimilla markkinoilla toimiville yrityksille ja muille maanomistajille aletaan maksamaan maasta sen markkina-arvoa suurempia kauppahintoja.

Koska maanomistaja haluaa maastaan parhaan mahdollisen korvauksen, vaikuttaisi lunastuslain muutos hintojen mahdolliseen hallitsemattomaan kasvuun ja tätä kautta kuntatalouteen ja

maanhankintaan ja keinoihin lain hengen vastaisesti ja lunastusten määrän kasvuun. että maanomistaja haluaisi myydä maataan alhaisemmalla hinnalla kuin mitä lunastuksessa saisi.

Kuntien maapolitiikan näkökulmasta maanhankinnan itseisarvo ei ole vain maanhankinnassa itsessään, vaan myös sen mahdollistamassa kunnan kehittämisessä. Järvenpään kaupungissa maa-alueiden jalostaminen rakentamiskelpoisiksi tonteiksi ja siitä seuraava maan arvonnousu kattaa juuri ja juuri infrastruktuurin rakentamisen kustannukset. Yritystonttien tuotannossa jalostaminen ei yleensä kata aiheutuvia kustannuksia. Näistä syistä hankkeita ei ole taloudellisesti kannattavaa toteuttaa pelkästään maankäytösopimuksiin perustuen. Mikäli arvonnousu ei kata kustannuksia, hanke jää kannattamattomaksi ja toteutumatta. Prosessien hidastuminen vaikuttaisi myös MAL-sopimuksen tavoitteiden saavuttamista ja kykyä turvata riittävä asunto- ja yritystonttitarjonta Helsingin seudulla. Asuntojen määrän vähentyessä kysyntä kasvaisi ja sillä olisi välittömiä kustannuksia nostavia vaikutuksia asuntojen hintoihin ja vuokriin.

Vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon edellä mainituista tekijöistä johtuvat maankäytön suunnittelulle aiheutuvat esteet tai mekanismit, joiden käyttöönotto aiheuttaa ennalta arvattavissa olevia maankäyttöä hidastavia tai vaikeuttavia tekijöitä. Samalla se voi aiheuttaa maanomistajille tilanteen, jossa jo nykyiselläänkin odotusarvoina olevat hinnat karkaavat niin korkeiksi, ettei kunnilla ole enää välttämättä mahdollisuuksia maanhankintaan ilman pakkotoimia. Samalla prosessien pitkittyminen tai vaikeutuminen vaikuttaa asemakaavoitukseen, kunnan vastuisiin lähipalveluiden järjestämisessä, sekä moneen elinkeinopoliittisesti tärkeään kunnan tehtävään.

Vapaaehtoisen maanhankinnan estymisen vaikutukset kuntatalouteen ovat huomattavia. Kunnan omistaman maan kaavoittaminen mahdollistaa myös kunnan aktiivisen elinkeinopolitiikan harjoittamisen, koska kunta voi tontinluovutuksen kautta varmistaa riittävän tarjonnan elinkeinoelämän tarpeisiin. Lisäksi lunastusprosessit hidastavat asemakaavojen toteutusta jopa vuosilla.

Kunnan kaavoituksella varmistetaan eheä ja toimiva yhdyskuntarakenne. Yksityiset maanomistajat saattavat olla haluttomia kaavoittamaan yleisiä alueita, kuten puistoja tai yleisten rakennusten rakennuspaikkoja. Tämä voisi johtaa tehottomuuteen rakennuspaikkojen ja lähipalvelujen toteuttamisessa sekä virkistysalueiden järjestämisessä. Kiinteä korotus voisi antaa maanomistajille kannusteen kieltäytyä vapaaehtoisista kaupoista, jolloin esimerkiksi katu- ja puistoalueiden toteuttamiselle jäisi ainoaksi vaihtoehdoksi lunastusmenettely, jolla on myös sivukuluja lisäävä merkitys.

Koska esitetty lunastuskorvauksen korotus voi aiheuttaa merkittäviä, pysyviä ja kasvavia vaikutuksia Järvenpään kaupungin toimintaan, talouteen ja kilpailukykyyn, Järvenpään kaupunki ehdottaa, että lunastuskorvauksen korottamisesta luovutaan lunastuslain uudistuksen yhteydessä.

Hallituksen esityksessä todetaan, että lunastuskorvauksen korotus ei koske esimerkiksi yksityisten välisiä lunastuksia eikä kaivoslain mukaisia lunastuksia. Onkin syytä pohtia, miksi omaisuuden suoja on eriarvoinen riippuen siitä, kuka lunastaa ja mitä. Tässä yhteydessä tulisi varmistaa, että perustuslain 6 § mukainen yhdenvertaisuusperiaate on huomioitu lain valmistelussa.

## **Kohteen korvauksen perusteena olevan käyvän arvon käsitteen muuttaminen markkina-arvoksi**

Järvenpään kaupunki pitää käyvän arvon käsitteen muuttamista markkina-arvoksi selkiyttävänä toimenpiteenä. Käypä arvo ja markkina-arvo ovat käytännössä synonyymejä, ja muutos ei vaikuta kaupungin toimintaan tai talouteen. Lunastuskorvaukset perustuvat jo nykyisellään markkina-arvoon, ja muutos selkeyttää käsitteen käyttöä lunastuskäytännöissä.

## **Arvonleikkaussäännöksen poistaminen**

Arvonleikkaussäännöksen poistamisen arvioidaan vahvistavan omaisuuden suojaa, mikä on positiivinen kehitys. Arvonleikkaussäännöksellä on tarkoitus leikata asemakaavan luomaa arvonnousua lunastustilanteissa, mutta kunnilla on mahdollisuus vaikuttaa siihen, tuleeko arvonleikkaussäännös sovellettavaksi. Tämä muutos ei vaikuta Järvenpään kaupungin toimintaan tai talouteen.

Järvenpään kaupunginhallitus, 20.8.2024