

Lausunto

16.08.2024

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**

Dnro VN/25637/2023

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI KIINTEÄN OMAISUUDEN JA ERITYISTEN OIKEUKSIEN LUNASTUKSESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA JA ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI

Rakennusteollisuus RT kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto otsikossa mai-nitussa asiassa.

Pidämme hyvänä, että oikeusministeriössä valmisteltu luonnos hallituksen esi-tykseksi lunastuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta etenee. Esitys on ollut vireillä jo vuodesta 2015 alkaen. Nyt lausunnolla oleva hallituksen esitys pohjautuu PM Petteri Orpon hallitusohjelmaan kirjatun mukaisesti asiantuntija- ja virkamiestyöryhmän (OM 2019:12) ehdotukseen. RT osallistui tuolloin valmis-teluun seurantaryhmässä, lausui mietinnöstä ja kannatti työryhmän esityksiä.

Kannatamme sitä, että lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa paranne-taan. Nykyiset korvausperusteet on perusteltua päivittää koska ne määräytyvät jo vuonna 1977 säädetyn lain pohjalta. Lisäksi tavoitteena on esitetyillä termi-nologisilla muutoksilla lunastuslain sääntelyn selkeyttäminen.

## Yleistä

Rakennusteollisuuden kannalta kunnan maapolitiikan toimivuus on tärkeää koska rakentamiskelpoisten tonttien riittävyys on edellytys erilaisten rakennus-hankkeiden käynnistymiselle. Kunnan maapolitiikka pitää sisällään kunnan maanhankinnan ja kaavojen toteuttamisen. Kunnan maapolitiikan keinovali-koimissa ensisijaisena keinona tulisi olla maa-alueiden hankkimisen vapaaehtoisilla kaupoilla tai laatia maanomistajan kanssa maankäyttösopimus.

Kunnan hankkimien maa-alueiden tulisi muodosta kokonaisuuksia järkevien rakentamiskelpoisten kaavojen laatimiseksi. Kuntien tulisi suosia kilpailunäkökulma huomioiden erilaisia aluerakentamis-, kumppanuus- ja hankekaavoituksia, joissa joustavasti ja mahdollistavasti huomioidaan myös rakentajan/rakentajien näkökulma ja kiinnittää huomio myös kustannustehokkuuteen. Tonttikysynnän lisäksi järjestömme jäsenten kannalta suurin ongelma on mielestämme kaavoituksen pitkä kesto, maan korkea hinta ja rakentamiskelpoisten tonttien puute kunnallistekniikan puuttumisen tai huonon maan laadun vuoksi. Tonttien saatavuudella on suuri vaikutus kilpailun toimivuuteen. Nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslain kirjattu kunnan maapolitiikan harjoittaminen on selvästi vaikuttanut siihen, että kuntien maapolitiikan harjoittaminen on ollut aktiivisempaa ja pitkä-jänteistä. Kunnat ovat laatineet erilaisia maapolitiikan ohjelmia, joka tuo kunnan toimintatavoista ennakoitavuutta maanomistajille ja myös rakennusalan toimijoille.

## Esityksen keskeinen sisältö

### Markkina-arvo kohteenkorvauksen määrittämisen perustaksi

Voimassa olevan lain mukaan lunastettavasta omaisuudesta on määrättävä omaisuuden käyvän hinnan sijasta sen markkina-arvoa vastaava korvaus.. Pidämme esitettyjä johto-päätöksiä siitä, että perustuslain takaama täyden korvauksen vaatimus ei toteudu kaikissa tilanteissa täysin oikeina. Lisäksi arvonmäärittämisessä on epävarmuustekijöitä, jotka voivat koitua lunastuksen kohteen kannalta epäoikeudenmukaiseen lopputulokseen. Mielestämme nyt annettava esitys turvaa nykyistä paremmin lunastuksen kohteena olevan omaisuuden haltijaa.

### Arvonleikkaussääntelyn kumoaminen

Arvonleikkaussäännöstä on sovellettu erittäin harvoin mutta sillä on merkittävä periaatteellinen vaikutus kunnan mahdollisuuteen hankkia raakamaata ja hyötyä itse omaisuuden arvonnoususta. Jo vuonna 2019 lunastuslakityöryhmä esitti, että arvonleikkaussäännöstö kumottaisiin.

Rakennusteollisuus RT:n mielestä arvonleikkaussäännöstö tulee kumota.

Asunto- ja elinkeino-omaisuuden korvaussuojan vahvistaminen

Esitys asunto- ja elinkeino-omaisuuden korvaussuojan vahvistamisesta voidaan pitää perusteltuna ja täyden korvauksen periaatetta tukevana niissä tapauksissa, joissa kohteen markkina-arvo ei riittäisi kattamaan sen menetyksestä aiheutuvaa vahinkoa ja siten turvaisi sen omistajan asemaa riittävällä tavalla. Kannatamme myös korvaussuojan soveltamisalan laajentamista koskemaan kaikkia lunastustilanteita. Samalla kannatamme rajausta, jonka mukaan suoja koskisi ainoastaan luonnollisten henkilöiden omassa käytössä olevia asuin- ja vapaa-ajan kiinteistöjä sekä kiinteistöjä, jotka ovat tarpeen heidän elinkeinonsa harjoittamisessa voitaneen pitää perusteltuna.

Rakennusteollisuus RT kannattaa esitystä asunto- ja elinkeino-omaisuuden korvaussuojan vahvistamisesta.

Lunastuskorvaus

Lunastuskorvaukselle esitetään 25 prosentin korotusta omaisuuden suojan turvaamiseksi. Viittamme tältä osin Ruotsin käyttämään 25 prosentin lunastuskorvukseen. Korotuksen tarkoituksena on vähentää kiinteistöarviointimenetelmistä johtuvia epävarmuustekijöitä, joka johtaa täyden korvauksen vaatimuksen toteutumatta jäämiseen. Rakennusteollisuus RT pitää korotusta perusteltuna ottaen huomioon, että perustuslain 15 §:n 2 momentin pakkolunastusvarauma muodostaa poikkeuksen perusoikeutena turvatusta omaisuuden suojasta. Rakennusteollisuus kannattaa sitä, että lunastuslain korvaussäännöksiä sovelletaan perusoikeusmyönteisesti tavalla, jotta arviointiin liittyvä riski jäisi lunastettavan omaisuuden omistajan kannettavaksi.

Rakennusteollisuus RT kannattaa lunastuskorvauksen korotusta 25 prosentilla, jotta täyden korvauksen vaatimus täyttyy.

Lopuksi

Näkemyksemme mukaan esitys tulee ainakin aluksi nostamaan jonkin verran lunastajina toimivien tahojen erityisesti kuntien kustannuksia ja vaikuttamaan kuntien vapaaehtoisella kaupoilla hankittujen maa-alueiden hintoihin. T Kuntien tulisikin mielestämme jatkossa suosia enemmän yksityisten omistamien maa-alueiden kaavoitusta.

Rakennusteollisuus RT ry

Alexi Randell

toimitusjohtaja

Kärkkäinen Anu  
Rakennusteollisuus RT ry