

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

MTK-Etelä-Savo lausuu, luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, seuraavaa:

Lunastuslaki on yleislaki ja sitä sovelletaan lukuisissa erilaisissa lunastustoimituksissa. Lunastaminen voi kuitenkin perustua eri lakien perusteella myönnettäviin lupiin ja prosesseihin, joita lunastuksen kohteeksi joutuvan voi olla vaikea hahmottaa. Lunastuslakia sovelletaan myös niissä tilanteissa, joissa omaisuus ei vaihda omistajaa, vaan suoritetaan pelkkä korvaustoimitus. Lunastajien joukossa on aina toimijoita, joille heillekään prosessit eivät ole tuttuja. Joissain asioissa lunastaminen toimii verraten hyvin, joissain asiakokonaisuuksissa taas varsin huonosti. Kriitikki kohdistuu nimenomaan korvaustasoihin, ei itse toimituksen kulkuun.

MTK saa ylivoimaisesti eniten palautetta sähkölinjalunastuksista. Toiseksi eniten maanomistajia vaivaavat kuntien aggressiiviset toimet maanhankinnassa. Näillä lunastuksilla on yhteiskunnassamme tynnyä maine. Järjestelmä ei ole elänyt ajassa ja muuttuneissa maankäytön tarpeissa mukana ja nyt tämä näyttäytyy epäluottamusena järjestelmäämme kohtaan. Pakkolunastuksia jopa pelätään. On korkea aika uudistaa lunastuslain korvausperusteet.

Suurin lunastuskorvauksiin liittyvä epäoikeudenmukaisuuden kokemus kohdistuu voimakkaasti lisääntyviin voimajohtohankkeisiin, jotka mahdollistavat tuuli- ja aurinkovoimaloiden liittämisen kantaverkkoon. Varsinaisilta voimala-alueilta maanomistajat saavat markkinahintaista vuosivuokraa, joka on usein sidottu voimalan tuotantoon. Samasta hankkeesta johtuvat tie- ja voimajohtoalueet toteutetaan lunastustoimituksen kautta, viimekädessä lunastuskorvauksia hyödyntämällä. Maanomistajat lunastustoimituksissa ovat aivan eriarvoisessa asemassa verrattuna hankkeen päävuokra-alueen maanomistajiin.

Nyt lausunnonalla olevasta lunastuslaista odotetaan konkreettisia muutoksia vallitsevaan epätyytyttävään oikeustilaan. Arviointikäytännön säilyessä nykymuotoisena, ei pelkkä 25%

tasokorotus tule ratkaisemaan tätä tuhan-sien maanomistajien mielessä olevaa epäkohtaa. Jotta uudistuksella saataisiin riittävä muutos aikaan, MTK esittää, että nyt tarjolla olevaa markkina-arvon käsitettä avataan laissa ja sen perusteluissa rohkeammin, jotta arviointikäytäntö myös kehittyä nykyisestä. Nauhamaisissa lunastuksissa omaisuuden paras ja tuottavin käyttö, fyysisesti mahdollinen, tarkoituksenmukaiseksi harkittu, laillisesti sallittu, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen kiinteistön todennäköisiin käyttö löytyy siitä päähankkeesta, jonka toteuttamista varten lunastus on katsottu tarpeelliseksi. Maanomistajan kannalta on sattumaa, kenen maille tulee voimala ja kenen maille voimajohto. Lain-säädännöllä tulee turvata, että näitä maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti. Arvioinnissa on lisäksi huomioitava myös uuden tyyppiset maankäyttömuodot, kuten hiilikauppa ja ekologisen kompensaation arvo. Näidenkin arvojen kehittymistä on tarpeen arviointikäytännössä seurata.

MTK-Etelä-Savo yhtyy MTK:n näkemykseen, että lunastuslakiin on kirjoitettava selkeästi esimerkkinä, että luonastettavan alueen markkina-arvo löytyy luontevimmin ja luotettavimmin lunastuksen taustalla olevan hankkeen vuokrasopimuksista. Ne ovat aidosti markkinahintaisia sopimuksia.

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

Mikäli lunastuslakiin säädetään esityksestä poiketen jonkinlaiset arviointimenetelmät, tulisi korkeimmat taloudelliset arvot tuottava menetelmä olla aina ensisijainen arviointiperuste. Tai lunastuksen kohteen tulisi voida valita itse paras arviointimenetelmä. Monopoliaseman ja rakennusoikeuden käyttäminen osana kauppahintaa vaikutus arvonmääritykseen tulee myös tunnustaa ja ottaa huomioon.

Lunastuskorvauksien +25% korotus on tasoltaan oikea, mutta asemakaavan välittömässä läheisyydessä tulisi käyttää selvästi korkeampaa korotusprosenttia. MTK-Etelä-Savo kannattaa arvonleikkaussäännön 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.

Albert Rauli
MTK-Etelä-Savo ry.