

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

Tampereen kaupungin lausunto(luonnos) hallituksen esitykseen eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi/9.8.2024

Taustaa:

Oikeusministeriö on pyytänyt kunnilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Lausuntoa pyydetään lausuntopalvelun kautta 16.8.2024 mennessä.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977, lunastuslaki) tuli voimaan vuonna 1978. Lunastuslain valtiosääntöoikeudelliset perusteet ovat uudistuneet ja lunastusmenettelyn käyttöala laajentunut erilaisten käytönrajoitusten korvaamiseen. Samaan aikaan eräiden lunastuslain nojalla toteuttavien hankkeiden taloudellinen merkitys lunastajalle on kasvanut.

Hallituksen esityksen keskeisenä tarkoituksena on turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen. Hallituksen esityksen sisältö on, että lunastuskorvaus suoritetaan omaisuuden markkina-arvon, ei käyvän arvon mukaan, arvonmäärityksessä käytettävien arviointimenetelmien keskinäisestä etusijajärjestyksestä luovutaan, asunto- ja elinkeinotakuun soveltamisalaa laajennetaan, lunastuskorvausta korotetaan 25 %:lla ja arvonleikkaussäätely kumotaan.

Tampereen kaupungin maanhankinta:

Kunnan lakisääteisiin tehtäviin kuuluu maapolitiikan harjoittaminen. Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaan kaupunki lähtökohtaisesti hankkii asemakaavoittamattomat alueet omistukseensa ennen ensimmäisen asemakaavan laatimista. Hankkimalla riittävästi kaavoitettavaa raakamaata keskeisiltä alueilta hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta, Tampereen kaupunki on voinut ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa sekä kehittää yhdyskuntarakennettaan toivottuun suuntaan. Tulevien kaavaprosessien ja niiden toteutuksen kannalta on tärkeää saada alueet kaupungin omistukseen riittävän ajoissa

Keskimäärin vapaaehtoisilla oikeustoimilla on hankittu maa-alueita n. 70 ha/vuosi.

Raakamaan hankinta on perustunut vapaaehtoisiiin kauppoihin. Viimeksi lunastuslupaun perustuvaa raakamaan lunastusmenettelyä on käytetty vuonna 1998. Maanhankinnan kustannukset ovat olleet vuosittain n. 5 M€.

MRL 96 § mukaista lunastusta on käytetty jossain määrin katualueiden ja yleisten alueiden hankintaan, jos kohtuullisin ehdoin ei olla päästy maanomistajan kanssa yksimielisyyteen kauppahinnasta tai kohteen omutussuhteet ovat epäselvät. Tampereella on tehty vuosittain keskimäärin 5-10 maankäyttö- ja rakennuslain 13 lukuun perustuvia lunastustoimitusta. Yleisten alueiden lunastuksissa määrätyt korvaukset ovat osapuolet yleisesti hyväksyneet, eikä toimituksista ole juurikaan valitettu maa-oikeuteen.

Lunastuskorvauksen automaattinen korotus:

Täyden korvauksen vaatimuksen täyttymisen varmistamiseksi lunastuslakiin on esitetty sisällytettäväksi säännös, jonka mukaan lunastuskorvaus on suoritettava 25%:a korotettuna.

Korotus olisi määrättävä kohteenkorvauksen lisäksi myös haitankorvaukselle ja vahingonkorvaukselle.

Käytännössä esitetty korotus tulisi lopettamaan kaupungin tekemät vapaaehtoiset raakamaakaupat kokonaan, koska maanomistaja saisi lunastuksen kautta aina 25 % vapaaehtoisella kaupalla saatavaa korvausta enemmän sekä lisäksi asianhoitokulut ja korvaukselle koron, jota voi kertyä vuosia lainvoimaisten lunastus- ja korvauspäätösten viivästyessä.

Vapaaehtoisissa kaupoissa kaupungin on maksettava vastaavasti enemmän kuin markkina-arvo on ja tästä muodostuu uusi markkina-arvo, jota käytetään seuraavissa kaupoissa. Näin syntyisi jatkuva merkittävä hinnankorotuskierre, jossa maanomistajan kannattaa aina odottaa muiden kauppvoja, joissa markkina-arvoa on jo nostettu. Tämä johtaa siihen, että maanomistajan ole käytännössä milloinkaan mielekästä myydä kiinteistöään vapaaehtoisella kaupalla. Lunastustoimituksien määrä lisääntyisi ja lunastuspäätösten saaminen viivästyisi vuosilla.

Tämä tulisi vaikeuttamaan ratkaisevasti Tampereen kaupungin maanhankintaa sekä maapolitiikan harjoittamista, hallitun yhdyskuntarakenteen kehittämistä ja lähipalvelujen kustannustehokasta järjestämistä. Kaupungin omituksessa olevan maan kaavoittaminen mahdollistaa aktiivisen maapolitiikan harjoittamisen, kun kaupunki voi tontinluovutuksen kautta varmistaa riittävän rakentamiskelpoisen maan saattamiseksi rakentamisen piiriin ja kilpailun liike- ja asuntorakentamisessa kuntalaisten hyväksi.

Maanhankinnan estyminen heikentäisi kuntien kaavoitusmonopolia, jos kunnilla ei enää olisi nykyistä mahdollisuutta hankkia ja kaavoittaa omaa maataan. Seurauksena olisi kaavoituksen siirtyminen maankäyttösopimuksin yksityisen tahon omistamille maille, jolloin kunta ei voisi toteuttaa hallittua yhdyskuntarakenteen kehittämistä, aikatauluttaa alueiden käyttöönottoa palvelurakenteen ja infrarakentamisen kanssa rinnan eikä harjoittaa asuntopolitiikkaa, koska tonttien myyjänä useimmiten olisi yksityinen maanomistaja oman aikataulunsa ja myyntihalukkuutensa mukaan. Yksityisen raakamaan kaavoittaminen kunnan oman maanhankinnan asemasta tuo merkittävää tehottomuutta rakennuspaikkojen järjestämiseen ja lähipalvelujen toteuttamiseen sekä mahdollisesti nostaa kunnan veroastetta.

Lunastushinnan 25 %:n automaattinen korotus siirtyisi suoraan rakennuspaikkojen ja asuntojen hintoihin, vuokriin ja vuosien kuluessa hinnankorotuskierre nostaisi niitä jatkuvasti. Nyt esitetyllä lunastuskorvauksen korotuksella on erittäin merkittävät, pysyvät ja haitalliset vaikutukset yhteiskunnan toimintaan, talouteen ja kilpailukykyyn.

Mietinnössä on esitetty, että lunastustoimituksien arviointi- ja korvausprosessiin liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä. Lunastustoimituksia suorittavana viranomaisena Maanmittauslaitos jatkuvasti kehittää korvausohjeistusta ja -menettelyä. Vaativat lunastustoimitukset keskitetään valtakunnallisesti asiantuntijoiden käsiteltäväksi parantaen näin korvausarvioinnin ammattitaitoa mikä puolestaan varmistaa täyden korvauksen periaatteen ja parantaa luovuttajien ja lunastajien oikeusturvaa.

Tampereen kaupunki esittää lunastuskorvauksen korottamisen luopumista lunastuslain uudistuksen yhteydessä kuntien vapaaehtoisen maanhankinnan turvaamiseksi. Lunastuskorvauksen korottamisen asemasta olisi perusteltua muuttaa verokohtelua maata kunnalle ja valtiolle luovutettaessa. Luovutusvoiton verotuksen väliaikaiset poistot ovat toimineet erittäin hyvin kaupunkimme maanhankinnassa. Verotuslainsäädäntöä tulisi tarkastaa siten, että kunnan ja valtion tarpeisiin tapahtuva maanluovutus olisi kokonaan vapaa luovutusvoiton verotuksesta.

Oikeusministeriö on julkaissut lausuntopyynnön 5.6.2024 ja lausunto pyydetään toimittamaan lausuntopalvelu.fi-palvelun kautta oikeusministeriölle viimeistään perjantaina 16.8.2024. Aikataulullisesti lausuntopyyntö osuu kuntien toimielimien kesätauoille.

Nyman Kirsi
Tampereen kaupunki - Apulaispormestari Ilkka Sasi