

Asia: VN/882/2018

Luonnos 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-Pirkanmaa ry:n lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Nykyiset korvauserusteet koetaan maanomistajakunnassa hyvin epäoikeudenmukaisena. Erityisesti tämä korostuu voimakkaasti kasvavilla seuduilla kuten Tampere lähiympäristöineen. Nykyinen korvausjärjestelmä ei ota huomioon lainkaan lunastuksen kohteeseen sisältyvää todellista arvonnousupotentiaalia – korvaus on usein vain raakamaan hintatasoa ja senkin hyvin reilusti alakanttiin. On kannatettavaa, että ehdotuksessa on 15% korotus lunastuskorvaukselle, mutta se ei riitä. Oikea taso olisi luokkaa 25-30%. Ilman todelliseen markkina-arvoon perustuvaa lunastuskorvausta kokevat maanomistajat yhteiskunnan ryöstävän heidät.

Lunastuksien hinta-arvioinnissa käytettävä kiinteistöjen kauppahintarekisteri ei myöskään anna oikeaa kuvaa hintatasosta. Monissa kaupoissa sovitaan myös muuta kuin vain rahallista kauppahintaa. Maankäyttösopimuksissa voidaan mm. kaavoittaa myyjän omistukseen jäävälle maalle rakennusoikeutta jne.

MTK-Pirkanmaan maanomistajakunnalta saadut kokemukset vuosikymmenten aikana kertovat karua kieltään. Lunastusta käytetään uhkakeinona, kun maanomistajien kanssa käydään myynti- ja hintaneuvotteluja. Neuvotteluissa on mukana yksittäinen maanomistaja ja hänellä on vastassaan arvovaltainen virkamiesarmeija, joka todistelee heidän kertomansa hinnan olevan oikea ja jos ei tämä kelpaa, niin he lunastavat, jolloin hinta on vielä huonompi. Lunastusmenettelyä käytetään siis keinona hinnan laskemiseen ja myyntipäätöksen saamiseen. Tällainen menettelytapa on kaikkea muuta kuin kestävä ja on romahduttanut luottamuksen ”lunastusinstituutioon”.

Kunnan kaavamonopolia – kaavoittaa tai olla kaavoittamatta, on myös käytetty epäsuorasti kauppahinnan painamiseksi mahdollisimman alhaiseksi. Yksittäisen maanomistajan on erittäin vaikeaa nostaa tällaista vähintään epäasiallista toimintaa julkisuuteen, mutta käsityksemme mukaan tällaisiakin neuvottelukeinoja on käytetty.

Lunastuskorvauksella pitäisi saada samanlainen kohde hankituksi kuin mitä ollaan lunastamassa. Tämä ei toteudu koskaan.

Edellä mainituista syistä on maanomistajan neuvotteluasemaa parannettava ja yksi keino tähän on lunastuskorvauksen kategorinen korottaminen.

On syytä myös huomata se, että kiinteän omaisuuden perustuslainsuojaja on pikkuhiljaa murentunut kuten OTT Kalevi Laaksonen väitöksessään osoitti (Kiinteän omaisuuden perustuslainsuojaja. Tutkimus eräiden erityisesti maaseutukiinteistöihin kohdistuvien oikeudenrajoitusten säätämisyjärjestyksestä ja korvattavuudesta. Helsinki: Lakimiesliiton Kustannus 1998).

Väitöksestäkin tulee vahva peruste siihen, että arvonleikkaussäädökset on syytä kumota. Ei ole oikeusvaltioperiaatteen mukaan mahdollista se, että oikeusturvaa heikennetään pieni pala kerrallaan, jotta perustuslainsäätämisyjärjestyskynnys ei ylity. Näin on kuitenkin käytännössä tapahtunut. Kun em. asia otetaan huomioon ja tarkastellaan sitä yhdessä Lunastuslain alhaisen korvaustason ja arvonleikkaussäädösten kanssa, on siinä vahva perustelu korvaustason nostamiselle ja arvonleikkaussäädösten poistamiselle. Oikeusministeriön selvityksen (2018) mukaan arvonleikkaussäädöksiä poistaminen parantaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Tämä on myös tärkeä näkökohta.

Eryteisesti kaupunkialueen läheisyydessä olevaan maahan kohdistuu runsaasti erilaisia käyttörajoituksia. Maanomistaja saa näistä erittäin harvoin mitään korvausta. Usein on päinvastoin – halutessaan esim harjoittaa metsätalouselinkeinoaan, hän joutuu maksamaan erilaisista lupaprosesseista. Maisematyölupa on tällaisesta esimerkki. Tämäkin on omiaan heikentämään mielikuvaa julkisen vallankäytön oikeudenmukaisuudesta.

Yksittäisille lausunnonantajille suunnatut kysymykset

Kysymys työ- ja elinkeinoministeriölle, ympäristöministeriölle, liikenne- ja viestintäministeriölle, maa- ja metsätalousministeriölle sekä puolustusministeriölle:

Hallituksen esityksen luvussa 2.1.3. olevaan luetteloon sisältyy hallinnonalaanne kuuluvia säädöksiä, joiden nojalla voidaan myöntää lupa lunastaa toiselle kuuluva alue, perustaa alueeseen käyttöoikeus tai rajoittaa omistajan käyttövaltaa alueeseen. Näistä aiheutuvien korvauskysymysten käsittelemiseen sovelletaan lunastuslain säännöksiä. Ottaen huomioon lunastuslain korvausperusteisiin esitetyt

muutokset, pidätkö lakien keskinäistä suhdetta toimivana vai tulisiko lakien välinen suhde järjestää nykyisestä poikkeavalla tavalla?

-

Kysymys Energiateollisuus ry:lle:

Hallituksen esityksen luvussa 4.2.2 on arvioitu lunastuslain korvauserusteiden tarkistamisesta aiheutuvia muutoksia voimansiirtohankkeiden edellyttämien alueiden lunastuskustannuksiin. Pidätkö mahdollisena, että lunastuslain korvauserusteiden muutokset vaikuttaisivat vapaaehtoisin kaupun hankittavien alueiden kauppahintoihin? Jos pidätte tätä mahdollisena, osaatteko arvioida eri verkonhaltijoiden vapaaehtoisin kaupun hankittavista alueista ja oikeuksista maksamien kauppahintojen ja korvausten kokonaismäärää?

-

Kysymys Suomen Turvetuottajat ry:lle

Hallituksen esitykseen sisältyy lakiehdotus turvesuon pakkolunastuksesta annetun lain 1 ja 2 §:n kumoamisesta. Oikeusministeriön käsityksen mukaan turvesuon pakkolunastuksesta annetun lain nojalla ei ole viimeisen 30 vuoden aikana myönnetty lupaa ottaa turvetta toiselta alueelta. Pidätkö mahdollisena, että mainitun lain nojalla myönnettyjä lupia olisi edelleen voimassa?

-

Merikoski Visa
MTK-Pirkanmaa