

23.09.2016

8367/00.04.00/2016 /

Lausunnon antaminen oikeusministeriölle lunastuslainsäädännön uudistamistarpeita koskevasta arviointimuistiosta

Oikeusministeriö on pyytänyt Joensuun kaupungilta lausuntoa lainsäädäntöneuvos Jari Salilan laatimasta lunastuslainsäädännön uudistamistarvetta koskevasta arviomuistiosta.

Muistio on saatavilla oikeusministeriön verkkosivuilla osoitteessa:
<http://www.oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/selvityksiajohteja.html>

Lausunto:

Lunastuslain korvausperusteisiin ei ole syytä tehdä sellaisia muutoksia, jotka johtavat korvaustason nousuun. Nykyiset säännökset noudattavat perustuslain täyden korvauksen periaatetta. Mikäli lunastuskorvauksen taso nousisi systemaattisesti, johtaisi tämä myös vapaaehtoisten maakauppojen hintatasoon korottavasti. Korvaustason ja vapaaehtoisten maakauppojen hintatason erotus voisi johtaa merkittävässä määrin lunastukseen päätyvien maanhankintojen lisääntymiseen.

Täyden korvauksen vaatimuksen täytyminen ei ole vaarantunut lainsäädännöstä johtuen. Lain soveltamiskäytännöissä on ollut vaihtelua, mutta pikemminkin täyttä korvausta suuremman korvauksen määrittelyn suuntaan. Toimituksissa kiinteistön tai tontin osan korkeampaa arvoa on perusteltu mm. katteettomilla olettamuksilla myöhemmästä alueen kaavoituksesta tai rakentamisen lupakäytännöstä. Täyden korvauksen periaate on näyttänyt ohjaavan jo itsessään myös siihen, että lunastuskorvaus määritellään ennemminkin korkeimman vertailukaupan hintatason mukaan, vaikka vertailukauppa ei kuvaisikaan yleistä hintatasoa alueella.

Pienissä lunastustoimituksissa olisi toivottavaa, että ei olisi pakollista käyttää toimitusinsinöörin lisäksi uskottuja miehiä. Tämä tuo kaupungille lisäkuluja ja hidastaa toimituksia. Kysymys on ollut pienimmillään alle 10 m²:n lunastuksesta ja korvaus voi olla vain satoja euroja. Merkittävässä lunastuksissa kolme toimitusmiestä voi olla perusteltua myös tulevaisuudessa.

Myös arvonleikkaussäädännöstö on tarpeellinen säilyttää ennallaan. Maan arvonnousu johtuu edelleenkin pääasiassa yhteiskunnan toimista ja siitä kaavoituksesta, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan. Nykyinen sääntely turvaa vapaaehtoisella kaupalla ja lunastusmenettelyssä maata luovuttavien maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

23.09.2016

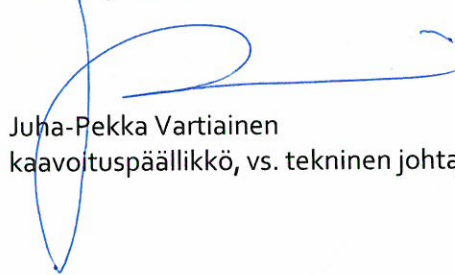
8367/00.04.00/2016 /

Korvaustason korottaminen tai arvonleikkaussäännösten heikentäminen nostaisi automaattisesti vapaaehtoisessa maanhankinnassa noudatettavaa hintatasoa, mikä nostaisi suoraan yhdyskuntarakentamisen, asumisen ja yritystoiminnan kustannuksia. Maanhankinnan kustannusten nousu heikentäisi kuntien elinvoimaa ja yritysten kilpailukykyä. Lunastus on tärkeä maapoliittinen keino, jota käytetään kun muilla maapolitiikan keinoin ei päästä maanhankinnassa eteenpäin. Usein tämä johtuu maanomistajien huomattavasti maan käypää arvoa korkeammista kauppahintaodotuksista.

JOENSUUN KAUPUNKI
Kaupunkirakenneyksikkö



Kalle Sivén
maankäyttöinsinööri



Juha-Pekka Vartiainen
kaavotuspäällikkö, vs. tekninen johtaja

JAKELU

Timo Lajunen, kaupungingeodeetti
Anu Näätänen, tekninen johtaja