

Lausunto

15.09.2021

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

Rakennusteollisuus RT ry kiittää mahdollisuudesta lausua otsikossa mainitusta esityksestä.

Pidämme hyvänä, että oikeusministeriössä on valmisteltu luonnos hallituksen esitykseksi lunastuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta. Kannatamme sitä, että lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa parannetaan. Nykyiset korvauserusteet on perusteltua päivittää koska ne määräytyvät jo vuonna 1977 säädetyn lain pohjalta.

Pidämme perustelujen johtopäätöksiä siitä, että perustuslain takaama täyden korvauksen vaatimus ei toteudu kaikissa tilanteissa täysin oikein. Lisäksi arvonmäärityksessä on epävarmuustekijöitä, jotka voivat koitua lunastuksen kohteen kannalta epäoikeudenmukaiseen lopputulokseen. Mielestämme esitys turvaa nykyistä paremmin lunastuksen kohteena olevan omaisuuden haltijaa.

Kunnalla maapoliittisia vaihtoehtoja on tehdä maanomistajan kanssa maankäyttösopimus, lunastaa maa-alue tai ostaa maa-alue vapaaehtoisella kaupalla. Mielestämme kuntien tulisi ensisijaisesti suosia maankäyttösopimuksia tai ostaa maa-alueita vapaaehtoisilla kaupoilla sen sijaan maa-alueen lunastaminen tulisi olla viimekätinen keino.

Asemakaavoituksesta johtuvan arvonkorotuksen leikkaaminen

Arvonleikkaussäännöstä on sovellettu erittäin harvoin mutta sillä on merkittävä periaattellinen vaikutus kunnan mahdollisuuteen hankkia raakamaata ja hyötyä itse omaisuuden arvonnoususta. Vuonna 2019 lunastuslakityöryhmä esitti, että arvonleikkaussäännöstö kumottaisiin. Rakennusteollisuus oli edustettuna oikeusministeriön seurantatyöryhmässä ja kannatti esitystä.

Rakennusteollisuus RT:n mielestä arvonleikkaussäännöstö tulee kumota kuten lunastuslakityöryhmä esitti.

Asunto- ja elinkeino-omaisuuden korvaussuojan vahvistaminen

Sääntelyä ollaan laajentamassa koskemaan kaikkia lunastuslain alaan kuuluvia lunastustilanteita. Esityksen mukaan korvaus määrätään niin suureksi kuin on tarpeellista vastaavan oman asunnon tai saman toimeentulon tarjoavan lunastettua vastaavan omaisuuden hankkimiseen lunastetun tilalle. Samalla esitetään, että laajennus koskisi myös vapaa-ajan asuntoa. Lisäksi esitetään, että muutos koskisi yksityishenkilöiden lisäksi myös yritysmuotoisesti harjoitettua elinkeinotoimintaa.

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

Lunastuskorvaus

Lunastuskorvaukselle esitetään 15 prosentin korotusta omaisuuden suojan turvaamiseksi. Viittamme tältä osin Ruotsin käyttämään 25 prosentin lunastuskorvukseen.

Rakennusteollisuus RT ry esittää, että 15 prosentin korotusta omaisuuden suojan turvaamiseksi vielä arvioidaan korotettavaksi.

Markkina-arvo kohteenkorvauksen määräämisen perustaksi

Esityksessä ehdotetaan täyden arvon käsitteen muuttamista markkina-arvoksi.

Rakennusteollisuus RT ry kannattaa esitystä.

Rakennusteollisuuden kannalta kunnan maapolitiikan toimivuus on tärkeää koska rakentamiskelpoisten tonttien puute on edelleen suurin este erilaisten rakennushankkeiden käynnistymiselle. Kunnan maapolitiikka pitää sisällään kunnan maanhankinnan ja kaavojen toteuttamisen. Kuntien omia maa-alueita tulisi saada enemmän mukaan kaavoituksen piiriin. Kuten edellä totesimme kunnan maapolitiikan keinovalikoimissa 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 ja erityisesti pääkaupunkiseudulla asuntorakentamiseen ei kyetä osoittamaan riittävästi rakentamiskelpoista maata. Aiemmin maankäyttö- ja rakennuslain kirjattu kunnan maapolitiikan harjoittaminen on selvästi vaikuttanut siihen, että kuntien maapolitiikan harjoittaminen on ollut aktiivisempaa ja pitkäjänteistä. Kunnat ovat laatineet erilaisia maapolitiikan ohjelmia, joka tuo kunnan toimintatavoista ennakoitavuutta maanomistajille ja myös rakennusalan toimijoille.

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 korvauserusteisiin 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 kaupoin 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 toisen alueelta. Pidätekö mahdollisena, että mainitun lain nojalla myönnettyjä lupia olisi edelleen voimassa?

-

Kärkkäinen Anu
Rakennusteollisuus RT ry