

Seinäjoen kaupungin lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Lausuntopyyntö 8.7.2021 / VN/882/2018

Seinäjoen kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua ja esittää, että lunastuskorvauksen korottamisesta luovutaan lunastuslain uudistamisen yhteydessä ja tältä osin valmistelu siirretään verotuslainsäädännön tarkistamisen yhteyteen.

Perustelemme esitystämme seuraavasti:

Sanna Marinin hallitusohjelman mukaan toteutetaan maanomistajan oikeusturvaa parantava ja kuntien maapolitiikan turvaava lunastuslain kokonaisuudistus. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia ja eräitä muita lakeja. Muutosten keskeisenä tarkoituksena on turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatun täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen.

Seinäjoen kaupunki katsoo, että hallituksen ehdotukset koskien lunastusmenettelyn yksinkertaistamista ja tehostamista ovat kannatettavia. Hallituksen esitykseen sisältyy kuitenkin erittäin ongelmallinen esitys, jonka mukaan lunastuskorvaukselle on määrättävä suoritettavaksi 15 prosentin korotus markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. Laki näin toteutuessaan tulee vaikeuttamaan kaupungin maanhankintaa ja nostaa maanhankinnan kustannuksia. Korotus vaikutuksineen siirtyy tuleviin vapaaehtoiisiin kauppoihin ja seuraaviin lunastuksiin ja edelleen asuntojen hintoihin ja vuokriin kertaantuvasti.

Esitetty ratkaisu nostaa kaupungin maanhankinnan kustannuksia ja vaarantaa kuntien maapolitiikan harjoittamisen, jonka keskeinen lähtökohta on maanhankinta yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Seinäjoen kaupungin taipainen voimakkaasti kasvava kaupunki, joka ei aikanaan ole saaneet kruunun lahjoitusmaita vaan joutuu hankkimaan kaiken tarvitsemansa raakamaan vapaaehtoisin kaupun, tekee erittäin aktiivista ja tuloksellista maanhankintaa. Seinäjoen kaupungin vuosittainen raakamaan hankintatavoite on 40 ha. Kaupunki on viime vuosina onnistunut tavoitteessaan hyvin ja kuluvana vuonna elokuun loppuun mennessä maata on hankittu 39,8 ha hintaan 702 000 €. 15 %:n korotuksella kustannus olisi noussut yli 800 000 €.

Mikäli kaupunki haluaisi hillitä hallituksen esityksen aiheuttamaa maanhinnan jatkuvaa, suhdanteista riippumatonta kohoamista, kaupungin tulisi vapaaehtoisen maanhankinnan sijaan, esitetyn lakimuutoksen voimaantulon jälkeen hankkia maata ainoastaan lunastusmenettelyllä. Tällöin lunastuskorvaukseen esitetty 15% korotus markkinahinnan päälle, voisi jäädä lähes kertaluontoiseksi vaikutukseksi maanhintaan ko. alueella.

Esitetyn mallin taloudelliset vaikutukset eivät kuitenkaan rajoitu pelkästään kauppahintaan. Lunastustoimitusten kustannukset voivat varsinkin pienelle kunnalle olla erittäin merkittävät suhteessa maanhankinnan kustannuksiin. Lain valmistelutöissä ei ole arvioitu esitetyn mallin aiheuttamaa lisäresurs-sien tarvetta lunastustoimitusten suorittamiseen. Vapaaehtoisten kauppojen määrän vähentyminen ja lunastusmenettelyn yleistyminen kasvattavat lunas-tuslupa-asioiden määrää Ympäristöministeriössä sekä lunastustoimitusten määrää Maanmittauslaitoksessa. On selvää, että nykyisillä resursseilla ei pystytä toimituksia nopeasti ratkaisemaan ja tästä aiheutuu lisäviivettä ra-kentamisen ja kaavoittamisen jo ennestään liian pitkäkestoisena pidettyyn prosessiin.

Seinäjoen kaupunki esittää, että lunastuskorvauksen markkinahinnan päälle maksettavan korotuksen asemasta muutettaisiin verokohtelua maata kun-nalle ja valtiolle luovutettaessa. Luovutusvoiton verotuksen väliaikaisesta luopumisesta on aiemmin saatu erittäin positiiviset kokemukset sekä kuntien että maanomistajien suunnasta ja Seinäjoen kaupunki on hyödyntänyt vero-vapausvuodet tehokkaasti. Viimeisimmän verovapauskauden aikana 1.10.2013–31.12.2014 maata hankittiin yhteensä 678 ha hintaan 6,33 milj. euroa, jossa puustokorvaus mukana. On selvää, että tällaisiin määriin va-paaehtoisia kauppoja ei olisi päästy, ellei korvaustasoa veroetuineen olisi koettu maanomistajien taholta houkuttelevaksi ja riittäväksi.

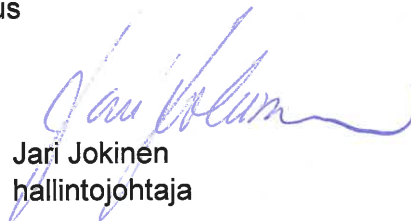
Muilta osin viittaamme Suomen Kuntaliiton esityksestä antamaan lausun-toon.

Seinäjoella 22.9.2021

Seinäjoen kaupunginhallitus



Jaakko Kiiskilä
kaupunginjohtaja



Jari Jokinen
hallintojohtaja